

# 房价指数为何与个体感受有温差

经济日报·中国经济网记者 林火灿

## 正本清源理性看

□ 统计部门不会把待售房屋的价格纳入统计范围，同时在价格指数计算中，不同类型的住宅权重不同，权重大的房屋类型其价格变化对指数结果影响更大

□ 要准确全面了解房地产市场变化情况，可以根据不同指标的特点，综合运用分析，切不可片面理解指标，甚至错误解读数据

究的。北京、上海等直辖市、省会城市，以及青岛、宁波等计划单列市，在国民经济中地位举足轻重，入选理所当然。除此之外，其他35个城市的选取也有一定规律。例如，江苏省还选择了无锡、扬州、徐州作为样本，广东省则选择了惠州、湛江、韶关作为样本。虽然苏州、东莞都是经济强市，但一方面不是省会城市或计划单列市，另一方面距离上海、深圳这两大一线城市较近。从统计学角度来讲，样本不能过于集中在同一个地区，所以未能入选。

那么，数据是如何算出来的？首先，“住宅销售价格指数”的基础数据，是由国家统计局组织直属调查队在70个大中城市进行数据搜集。这70个城市，分别为直辖市、省会城市、自治区首府城市（不含拉萨）和计划单列市（共35个），以及其他35个城市。调查范围为70个大中城市的市辖区，不包含县。

有声音质疑，国家统计局公布的70城房价数据无法反映楼市的全局变化。

其实，选择这70个城市，是有讲

究的。在搜集数据时，统计部门将住宅区分为新建住宅和二手住宅。同时，还按住宅面积分了90平方米及以下、90平方米至144平方米、144平方米以上3个基本分类。其中，新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理等部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为非全面调查，采用重点调查和典型调查相结合的方法，包括房地产经纪机构上报、房地产管理部门提供与调查员实地采价相结合等方式。

在完成数据汇总后，统计部门再对数据进行整理计算，最终形成反映70个大中城市商品住宅销售价格变动情况的数据。

当然，在每次数据发布后，不少人

还是会感到住宅销售价格指数与实际情况有出入，甚至有时感觉“温差”还不小。

这是因为，对购房者来说，往往关注的是待售房屋的价格变化情况。而统计部门不会把待售房屋的价格纳入统计范围。由于房屋在买卖中存在优惠折扣等因素，实际成交价和市场标价往往存在差异。同时，在价格指数计算中，不同类型的住宅权重不同。权重大的房屋类型，价格变化对指数结果影响更大。而公众对房价的感觉，一般只基于自己关心或想要购买的房屋类型。这样一来，公众对单一房价的感觉与加权平均下来的价格指数难免存在差异。

此外，在实际的房地产销售中，不少楼盘采用分批多次的方式推出新房源。同一个楼盘项目，不同批次的住宅价格往往会有不同。而在调查统计中，需要对各分类的平均价格进行评估，并剔除不可比因素影响。这也容易造成价格指数和人们感受不一致。

需要指出的是，除住宅销售价格指数以外，目前一些社会机构也在编制发布各自的房价指数数据。这些数据由于调查目的不同、数据来源不同、计算方式不同，结果与住宅销售价格指数也会有所不同。因此，要准确全面了解房地产市场变化情况，可以根据不同指标的特点，综合运用分析，切不可片面理解指标，甚至错误解读数据。

前7个月各地财政收入保持平稳，支出增长较快——

# 各地晒账本 增支保民生

经济日报·中国经济网记者 董碧娟 曾金华



从各地公布的前7个月财政收支数据看，虽然收入普遍放缓，但总体依旧保持稳定增长态势。与收入放缓形成反差的是，今年前7个月各地财政支出普遍保持较快增长。从各地支出结构看，都在重点增加对脱贫攻坚、结构调整、科技创新、生态环保、民生等领域的投入，支出结构不断优化——

## 支出增长较快

与收入放缓形成反差的是，今年前7个月各地财政支出普遍保持较快增长。比如，山西省前7个月一般公共预算支出2615.8亿元，比上年增长18.3%，增支405亿元。其中，民生支出2150亿元，占全省一般公共预算支出的82.2%，增长21.1%，增支374.2亿元。

云南前7个月全省地方一般公共预算支出4198亿元，比去年同期增支689.5亿元，增长19.7%。贵州前7个月全省一般公共预算支出累计完成3609.74亿元，同比增长21.5%。

青海前7个月全省一般公共预算支出972.7亿元，同比增长10%。其中，教育支出104.5亿元，社会保障和就业支出164亿元，卫生健康支出93亿元，农林水支出164.1亿元，交通运输支出114.4亿元。

内蒙古前7个月累计全区一般公共预算支出2695.7亿元，为调整预算的51.4%，比上年同期增加240.9亿元，增长9.8%。其中，民生支出1807.0亿元，比上年同期增加105.6亿元，增长6.2%，占一般公共预算支出的67.0%。

据上海市财政局有关负责人介绍：“今年前7个月，上海一般公共预算支出完成4741.8亿元，比2018年同期增长0.7%，教育、社会保障和就业等重点支出完成情况较好。”

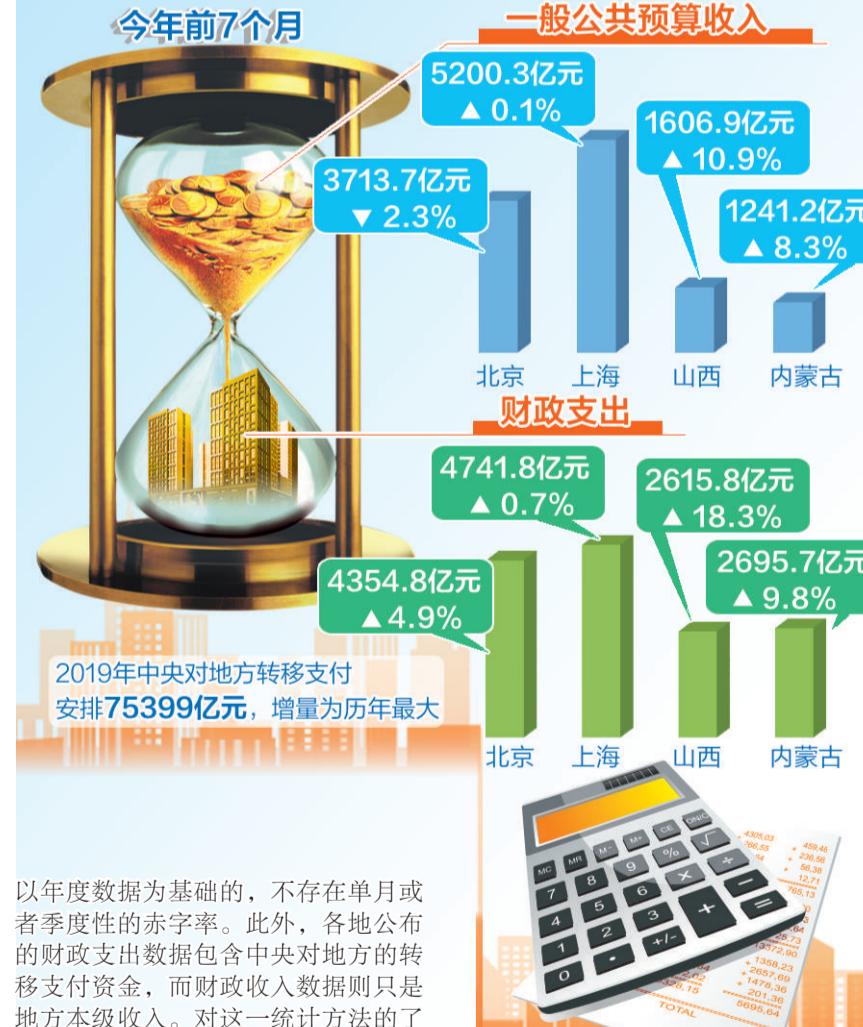
北京市前7个月一般公共预算支出完成4354.8亿元，增长4.9%，完成预算的60.2%。

从主要科目看，社会保障与就业支出604.4亿元，增长12.0%；卫生健康支出323.6亿元，增长8.3%；节能环保支出181.6亿元，同比增长13.8%。

“各地财政支出能够保持较快增长反映出预算管理水平的不断提升，资金能够及时拨付到位，有效保障了重点领域需求。而且从各地支出结构看，都在重点增加对脱贫攻坚、结构调整、科技创新、生态环保、民生等领域的投入，着力支持深化供给侧结构性改革、加强创新和技术攻关、实施乡村振兴战略，支出结构不断优化。”白景明说。

## 形成良性循环

“可能有人看到各地财政支出数量和增速普遍大于财政收入时，会产生对赤字率是否上升及如何应对财政收支平衡压力的担心。其实，赤字率是



以年度数据为基础的，不存在单月或者季度性的赤字率。此外，各地公布的财政支出数据包含中央对地方的转移支付资金，而财政收入数据只是地方本级收入。对这一统计方法的了解有助于大家更好把握地方财政收支数据。”白景明说。

当然，地方财政收支矛盾加大也是客观存在的，而且这种形势在下半年还将延续。为此，各地也纷纷拿出实招：比如，北京市在年初提出压减市级部门办公、会议、差旅等运转类支出5%的基础上，进一步按不低于10%的比例压减非紧急、非必须项目支出；陕西省上半年发行新增政府债券622亿元，重点用于脱贫攻坚、乡村振兴等项目，保障重大决策的贯彻落实。

实际上，在年初部署实施更大规模减税降费的时候，国家对预计出现的收支矛盾问题已作出一系列应对之策。比如，2019年中央对地方转移支付安排75399亿元，增长9%，是近年增幅最高年份之一，增量为历年最大。其中，均衡性转移支付增长10.9%，县级基本财力保障机制奖补资金增长10%，老少边穷地区转移支付增长14.7%。

记者了解到，为支持基层财政平稳运行，中央财政积极完善有关转移支付

资金分配办法。在测算分配均衡性转移支付、县级基本财力保障机制奖补资金时，把减税造成的减收纳入分配因素，支持减税较多的财政困难地区缓解财政压力，增强困难县区的财政保障能力。在测算分配资源能源型和东北地区阶段性财力补助时，将减税降费新增作为主要因素，对减税降费后财力比较困难的资源能源型和东北地区县予以精准支持。

今年《政府工作报告》提出，为支持企业减负，各级政府要过紧日子，想方设法筹集资金；中央财政要开源节流，增加特定国有金融机构和央企上缴利润。

白景明表示：“实施减税降费在短期内会减少一些财政收入，但从长远看可以起到‘放水养鱼’作用，减轻企业负担、激发市场活力，推动经济增长，由此扩大税基、增加税源，实现经济发展与财政增收的良性循环。”

央行连续开展公开市场操作——

# 货币市场大幅波动可能性小

本报记者 陈果静

□ 8月第二周以来，货币市场资金面有所收紧，货币市场利率开始走升

□ 随着税期高峰过去，公开市场操作的频率和投放量都可能收缩

8月12日至16日，中国人民银行连续5个交易日开展7天逆回购操作，周内累计净投放3170亿元。

这是在央行连续多日暂停公开市场操作后，上周重启操作。7月23日以来，由于货币市场流动性大体平衡，央行也暂停了公开市场操作。直至8月第二周以来，货币市场资金面有所收紧，货币市场利率开始走升。

市场利率开始走升，是因为每逢8月中旬都是税期高峰，企业集中缴税具有流动性回笼效应。与此同时，8月15日还有3830亿元的中期借贷便利（MLF）到期以及政府债券发行缴款等，多个因素叠加，导致流动性偏紧。

上周，为保持流动性合理充裕，央行开始适时为市场提供适度的流动性支持。在连续5个交易日开展逆回购操作的同时，8月15日，为对冲税期高峰到期等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，央行还开展了MLF操作4000亿元，比当日到期量多170亿元，中标利率为3.3%，利率与此前保持一致。

在连续开展逆回购操作后，货币市场利率有所下行，各期限利率曲线趋于平缓。以具有代表性的7天期利率为例，在月中缴税高峰8月15日当天，上海银行间同业拆放利率在当天上午已经下行了1.7个基点至2.68%附近，8月16日更进一步下行至2.67%附近。此外，隔夜和14天期利率均有所下行，下行幅度高于7天期品种。银行间市场质押式回购加权平均利率曲线掉头向下，8月16日同样走低至2.67%。

市场分析人士认为，8月份货币市场出现大幅波动的可能性较小。随着税期高峰过去，公开市场操作的频率和投放量都可能收缩。但8月下旬仍有MLF到期，届时可能继续采取等量对冲或小幅增量续作的方式。接下来在相关经济数据出炉后，货币政策操作空间加大，市场预计货币政策有进一步操作的可能性。

# 5G手机火爆开售

本报记者 黄鑫

从目前推出的5G手机来看，价格正迅速下降。明年有望在全国地级市以上的城市推出5G商用服务。

## 聚焦

5G手机开售火爆！

8月16日，华为首款商用5G手机正式开售。当天上午10点08分刚一开卖，包括华为商城、京东商城在内的电商网站立即显示“已售完”。此外，中兴5G手机已于8月7日正式开售。而vivo也将在8月22日晚发布5G手机。

5G牌照刚发放时，市场上试用5G手机价格大多在万元以上。从目前推出的5G手机来看，价格正迅速下降。华为和vivo的相关负责人都表示，目前推出的5G手机将不考虑盈利，主要是为了让更多人用上。

此前，中国移动副总裁李慧镝明确宣布，中国移动将推动5G手机价格快速下探，2020年底推出1000元至2000元档的5G手机，届时5G终端市场将达到数千万元甚至亿元规模。

据了解，目前有10款至20款5G手机可上市，到年底将会有更多机型推出，目前5G设备与终端均已逐渐步入成熟阶段。随着5G手机的上市，三大运营商不仅同步开售5G手机，还纷纷宣布从即日起到9月底，无论从任何渠道购买5G手机的用户，均可向三大运营商申请5G体验套餐，每月可获赠100G的体验流量。

独立电信分析师付亮介绍说，三大运营商的5G体验方案十分相近，都是只要有5G手机就可以申请，不用换电话号码。

8月15日，中国联通董事长兼首席执行官王晓初表示，从现在开始到今年年底，联通将推出最低为190元的5G功能包月套餐，未来将尝试根据不同用户需求进行差异化定价。

“由于5G网络下的应用场景十分繁多，运营商可以根据不同场景进行细分的计费规则，5G网络下数据量十分庞大，因而单位流量内的价格有可能呈现下降趋势。”赛迪顾问信息通信产业研究中心分析师李朕说。

有了5G手机，在哪儿能用呢？据李朕介绍，2018年，北京已率先建成并开通了5G基站，覆盖包括金融街、海淀区稻香湖、北京长话大楼、梅地亚中心及新机场、长安街沿线等重点区域。按照规划，北京5环内将先行实现5G网络覆盖，建成基站已超过2500座。而从全国来看，中国移动已公布，今年将在50个城市建设超过5万个基站，希望明年在全国地级市以上的城市提供5G商用服务。

8742

5312

2416