

# 初级经济师

## 经济基础知识

### 教材精讲班

#### 第二十二章 统计指数

##### (三) 住宅销售价格指数

HPI 是反映住宅销售价格水平总体变化趋势和变化幅度的相对数。目前, HPI 包括新建商品住宅销售价格指数和二手住宅销售价格指数, 报告期为月度。

##### 1. HPI 的主要作用。

(1) 各级宏观经济管理部门根据本地房地产价格涨跌幅度开展分析和决策, 适时对房地产价格宏观调控, 引导和促进房地产市场平稳健康发展。

(2) 通过房地产价格指数的信息发布, 使社会各界对房地产价格的涨跌情况做到心中有数, 为房地产交易提供依据。

(3) 用于国民经济核算, 使用房地产价格指数对相关行业的指标进行缩减。

**2. HPI 的编制方法。**国家统计局编制并对外发布 70 个大中城市住宅销售价格指数。国家统计局直属调查队负责在各城市开展基础数据调查收集工作。

(1) **调查城市和范围。**调查城市包括直辖市、省会城市、自治区首府城市(不含拉萨市)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, 不包括县。

(2) **住宅销售价格调查的分类。**按照房屋交易属性, 目前我国住宅销售价格调查分为新建住宅和二手住宅两大类。在新建住宅类和二手住宅类下面, 又都设立了 90 平方米及以下、90~144 平方米、144 平方米以上三个基本分类。

(3) **选择二手住宅销售价格调查单位。**二手住宅销售价格调查单位为房地产经纪机构。为保证指数的科学性、调查资料的可靠性和连续性, 选择的房地产经纪机构要有较强的代表性, 规模大、实力强、经营状况稳定, 并尽量兼顾内资, 港澳台商投资等不同注册类型。选取的房地产经纪机构的总营业额一般应占当地二手住宅总营业额的 75% 以上。

(4) **HPI 权数的确定。**HPI 的权数是指某类住宅销售面积(金额)占全体住宅销售总面积(金额)的比重。住宅销售价格指数权数的确定依据是网签数据和典型调查资料相结合。

(5) **住宅销售价格的数据来源。**新建住宅销售价格基础数据来源是各城市房地产管理部门的网签数据。二手住宅销售价格调查, 按照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的方式收集基础数据。

##### 3. HPI 的计算方法。

HPI 的计算, 包括新建商品住宅销售价格指数和二手住宅销售价格指数。房屋销售价格指数采用链式拉氏公式计算。要计算房屋销售价格指数, 应先计算各基本分类价格指数, 然后采用加权算术平均法由下而上逐级求出上一类别价格指数及房屋销售价格总指数。新建住宅和二手住宅计算方法相同。

##### (四) 采购经理指数

采购经理指数是通过对企业采购经理的调查结果统计汇总、编制而成的月度综合性指数, 涵盖企业采购、生产、流通等各个环节, 是国际上通行的宏观经济监测指标之一。

##### 1. PMI 变化趋势解读。

PMI 指标体系包括制造业和非制造业领域, 分别反映制造业和非制造业经济总体变化趋势及企业经营活动多个侧面的运行情况。PMI 具有先行指数的特性, 可以方便、及时地显示经济变化的趋势和范围, 预测经济拐点。PMI 取值范围在 0 至 100% 之间, 50% 为扩张与收缩的临界点: 高于 50%, 表示经济活动比上月有所扩张; 低于 50%, 表示经济活动比上月有所收缩。PMI 值与临界点的距离, 表示扩张和收缩的程度。

##### 2. PMI 的主要作用。

PMI 是宏观经济变化的晴雨表, 对国家经济活动的监测、预测和预警具有重要作用。

(1) **预测未来经济走势, 分析研判经济拐点。**PMI 是一个先行指数, 通过对当前和历史数据的比较, 为研判宏

观经济运行的方向提供重要的参考信息。

(2) **监测经济内部结构变化。**PMI 的细分指标可以从行业、规模和生产经营环节等不同侧面反映经济变化情况。

(3) **辅助企业经营决策。**企业可以通过 PMI 了解整体经济和行业发展的运行态势，及时调整生产计划，制定符合企业长期发展要求的战略。

### 3. PMI 的编制方法。

PMI 的编制方法，采用国际通行做法，即分类指数采用扩散指数法，综合指数采用加权合成指数法。PMI 编制大致分为计算分类指数、合成采购经理指数综合指数和季节调整三个流程。

#### (1) 计算分类指数。

制造业和非制造业采购经理指数体系中的各分类指数均采用扩散指数方法计算，即正向回答的企业个数百分比加上回答不变的百分比的一半。计算公式如下：

$DI = \text{“增加”选项的百分比} \times 1 + \text{“持平”选项的百分比} \times 0.5$

#### (2) 合成综合指数。

##### 1) 制造业 PMI 计算。

制造业 PMI 是一个综合指数，由新订单、生产、从业人员、供应商配送时间、原材料库存等 5 个分类指数加权计算而成。其中供应商配送时间指数为逆指数，在合成制造业 PMI 综合指数时进行逆向运算。计算公式如下：

$PMI = \text{新订单} \times 30\% + \text{生产} \times 25\% + \text{从业人员} \times 20\% + (100 - \text{供应商配送时间}) \times 15\% + \text{原材料库存} \times 10\%$

##### 2) 综合 PMI 产出指数计算。

综合 PMI 产出指数由**制造业生产指数和非制造业商务活动数加权求和而成**，**权重分别为制造业和非制造业占两者增加值之和的比重**。计算公式如下：

$\text{综合 PMI 产出指数} = \text{制造业生产指数} \times \text{制造业权重} + \text{非制造业商务活动指数} \times \text{非制造业权重}$

由于非制造业采购经理调查开展时间较短，目前尚没有国际通行的非制造业 PMI 综合指数编制方法，世界上包括我国在内的大多数国家均使用商务活动指数反映非制造业经济发展的总体变化情况。

#### (3) 季节调整。

采购经理调查是一项月度调查，受季节因素影响，数据波动较大。为了消除季节因素的影响，保证月度数据之间的可比性，国家统计局按照国际通行方法对所有指数进行了季节调整。