

如何做好私房房租价格调查

■ 马晓威

私房房租价格是CPI调查的重要组成部分,在“房住不炒”和租购并举的背景下,进一步提升私房房租价格数据准确性,客观、及时反映价格走势,意义重大。本文结合东莞私房房租调查工作实际,谈谈如何提高私房房租价格调查数据质量。

目前,私房房租调查采取的是典型的抽样调查,由于各地调查能力不同,抽样误差易受三方面影响。一是样本数量少。部分调查力量较为薄弱的城市设置的样本数量较少,而随着城市租房交易量增大,少量的成交样本不足以代表整个城市的私房房租价格。二是抽样实操难。以东莞为例,部分农民自建出租房无法纳入调查。三是样本缺失。房屋具有唯一性,其位置、楼层、朝向、装修等都会对价格产生影响,易导致报告期无匹配的代表规格品。

针对以上问题,笔者认为可以从以下方面着手减少住宅或地区差异带来的抽样误差影响,合理处理结构性影响,使整体价格走势更为合理。

——适应时代发展,扩大数据来源,应用大数据开展调查。为进一步规范房屋租赁市场,各地纷纷建立房屋租赁监管服务平台,由房地产中介机构将租赁房屋、租赁人员、租赁金额等信息及时、完整地采集录入系统并上传共享。作为大数据的应用,私房房租调查可以寻求



工作人员深入中介门店了解房租市场情况

部门间的合作,共享平台数据,依托平台数据计算私房房租价格指数。对于未建立房屋租赁监管服务平台的城市,大型连锁中介公司数据可作为替代数据使用。大型连锁中介公司一般都有完善的数据信息库,房屋租赁交易记录详尽,处理后可用于房屋租赁价格计算。且大型中介的房屋租赁市场占有率高,数据代表性强,能够反映整体租赁市场走势。

——紧跟市场趋势,完善指标设置。首先,大数据的使用极大程度上弱化了个体差异的影响,因此无需过多的指标确保规格品同质可比,如区域地址、

住宅类型、建成年份、装修情况均可通过小区名称进行归类体现,因此可相应简化取消。其次,随社会发展,住宅差异化越来越明显,原有的户型指标(一居室、二居室和三居室)的划分标准已经不能准确反映住宅的差异。如,很多70平方米住宅可以做成三居室,而部分100平方米以上的仅做成两居室。因此,建议根据建筑面积设置90平方米及以下、90—144平方米、144平方米以上三个规格。再次,降低数据取得难度。数据主要来源于住建部门和中介企业,因此指标设置不宜过多,且应与住建部门或中

介企业口径一致。

——围绕交易核心,创新引入加权计算方法,有效提高房租价格指数科学性。在价格计算中,权重的设置极大影响价格指数的计算,合理的权重将极大提高指数的科学性,根据目前的方法制度,规格品间按照简单的几何平均计算指数,即隐含各规格品间的重要程度是一样的。但是根据当前租房市场情况,房源面积不同市场供给与需求情况有差异,价格走势也存在差异,例如小面积户型需求多,成交量大,价格波动幅度大于大面积户型,对整体价格的影响明显大于大户型。因此,建议改变原有制度通过规格品间简单的几何平均计算指数的方法,根据租赁房屋成交面积给三个代表规格品赋予权重,加权计算私房房租价格。

——关注市场走势,做好多样性评估,有效提高房租价格指数合理性。尽管大数据对于提升私房房租调查数据质量成效明显,但是大数据也具有不可避免的弊端——无法排除部分自身差异对价格的影响,尤其是当数据量不足够大的时候,结构性差异影响就凸显。因此,在大数据使用过程中要适当使用数据评估手段,对价格走势方向性加以有效评估。通过调查问卷或走访调查的方式由中介公司总部市场人员(总体走势评估)、重点门店经理(重点区域走势评估)和相关部门人员(政策相关影响走势评估)进行私房房租走势评估。

(作者单位:国家统计局东莞调查队)

“巧施四力” 提高村级联网直报质量

■ 王书燕 吴春燕

实行农村统计联网直报,是统计信息采集方式的发展方向,是农村统计工作改革发展的一项重要内容。笔者结合工作实际,就当前村级联网直报统计中存在的问题简要分析,并提出几点建议。

当前,村级联网直报统计工作中主要存在以下两点问题。基层统计力量薄弱。如笔者所在的德州市共有7940个涉农的行政村,约占山东省总个数的11%,工作任务重,虽然每个乡镇均配备1-2名联网直报人员,但实行联网直报后,对计算机操作的要求相应提高,一些年龄较大的统计人员由于电脑知识缺乏,常常需要微信、QQ、电话等多种方式的远程指导,才能完成上报任务。

指标范围广,取数难。村社会经济基本情况(简称“村卡”),此制度涵盖人口、耕地、村集体经济和民政等九个大方面的81项指标,指标繁杂,逻辑关系多,像全家外出半年以上户数及人口、三留守人员等指标没有可靠来源,影响数据填报。

针对上述问题,笔者建议可从以下几个方面着手解决。强化学习激活“脑力”。一方面是通过集中培训、一对一培训、网络视频培训等多种方式相结合,对村卡中有变动、易出错、易混淆的指标做到有的放矢的详细讲解,并在讲课过程中,加入“问题思考”环节,将重点注意问题以测试题方式逐个向大家提问,使大家温故知新,切实提高培训实效;另一方面在上报统计表过程中,对于在数据采集过程中遇到的问题或可能出现的问题,采取远程问答、群聊解惑、电话答疑等灵活多样的方式对基层人员进行业务指导,帮助基层理顺工作流程,提高业务水平。

加强联动凝聚“合力”。一是勤沟通,拉近联系。根据“村卡”年报指标梳理基础数据来源渠道,增加沟通联系频次,真正做到指标口径上一数出有源、数出有据;二是改变以往“单项输出”的学习方式,利用互联网优势,选择工作经验丰富、业务能力强、工作具有代表性的区县统计人员,集思广益,充分吸纳各区县在统计工作中好的经验及方法,促进全市统计业务水平和基层统计业务能力双提升。

严格把关提高“审力”。一是根据“三卡”关联指标的内在联系,增设关联审核模板20余条,按日开展平台审核,并将审核结果进行细化标记,要求县(市、区)专业人员逐一核实;二是充分应用平台审核功能+excel审核程序双重审核机制来确保数据质量,并分析直报程序中“核实力”问题的报送说明合理性,对敷衍了事的数据报送说明进行反馈查询;三是对于乡镇联网直报中出现的异常值,通过分析行业、产业数据的历史发展趋势,从行业内部找寻变动原因,并对增减幅度过大的指标写出说明,确保统计数据的连续性与真实性,从而提高村卡联网直报数据质量。

紧扣热点增强“笔力”。打破思维定式,探索建立乡村振兴战略的统计指标体系、监测体系和评价体系,做好与部门的衔接工作,反映乡村振兴的总体状况和实施成效。同时还要借助村级联网直报平台大数据优势,深入分析乡村产业发展现状、村集体经济中存在的薄弱问题,从解决热点难点问题入手,积极撰写专题统计分析报告,练就过硬笔力,确保监测数据真实反映乡村振兴战略推进情况,为领导决策提供依据。

(作者单位:山东省德州市统计局 山东省统计局)

进一步完善生猪生产调查

■ 李银浩

做好生猪生产调查,可为政府部门制定调控政策提供重要依据。当前防疫管控严格,为生猪生产调查中实地“入户”现场采集数据带来困难,给生猪监测调查数据的质量带来不小的挑战。全国各地在解决生猪生产调查“入户难”问题的过程中,探索了很多创新型方法,这些方法在工作实践中都有着独特的成功经验。

无人机调查。优点是可以通过无人机航拍养殖场环境,了解养殖情况,可以轻松得到畜禽圈舍面积情况,通过进一步推算上限养殖量可以作为判断养殖数量的辅助依据;若能结合红外线热成像技术,还可以监测到具体养殖情况。

网络程序采集。笔者所在的四川省射洪调查队,于2020年8月开发了生猪监测数据采集网络程序,利用网络程序采集录入数据并上报,实现生猪监测数据采集和审核从纸质向网络信息化过渡,提高了调查效率和数据质量。

视频核实。视频核实方法主要应用于后期数据审核过程中,通过与养殖场工作人员实时视频或查看养殖场内部监

控视频录像等方式,可以准确了解具体养殖情况。

上述方法虽然都具有明显的优点,但也存在一定的缺点。如采用视频核实的方法,调查过程繁琐,所用时间较长,对于基层调查人员而言,在每月固定的数据采集时间内很难通过视频的方式逐户核实。为了更好地解决“入户难”的问题,提高生猪调查质量,笔者认为可以从以下几个方面加大力度。

——开发专用调查软件。可以开发畜牧业调查专用的移动软件,通过离线填报,内网传输的方式,既可以解决网络信号不佳的问题,又能杜绝数据安全性的隐患;并且软件内置审核关系,可以实现即录即审,出现错误可以及时发现。同时可以通过软件内置的功能与养殖场的视频监控连接,查看实时养殖情况。在后期可以在软件内逐步添加记账等功能,在养殖户中推广,帮助养殖户记录存出栏等养殖数据、饲料情况等,进而实现科学养殖,优化养殖成本,同时也能更准确及时地提供调查数据。

——大型户和中小型户采用不同的调查方式。大型户虽然防疫措施较为严格,不易进入养殖场内部,但大型户管理较为规范,其养殖台账也较为完善,不



原永红 绘图

少养殖户均可通过其内部数据系统很容易查到生猪存出栏变化等情况。而对于中、小型养殖户,则可通过实地入户调查与视频连线相结合的方式,更好地保证调查数据质量。

——多种辅助办法结合。一方面,要善于利用饲料用量、检验检疫票据情况、购买保险数量等作为核查上报数据

准确性的手段,同时结合无人机调查技术等新兴科技手段,辅助开展生猪生产调查;另一方面,可以从侧面入手,结合市场价格调查了解到的猪肉价格走势,以及当前生猪市场行情,推测“猪周期”趋势,通过数据分析对不符合趋势的数据趋势进行重点核查,保证数据质量。

(作者单位:国家统计局徐州调查队)

填报应交增值税两种方法的要点

应交增值税是统计财务状况表的重要指标之一,在统计执法检查 and 统计数据质量核查中,出错率较高。如何正确填报数据,成为统计工作中的重点与难点问题。

■ 王兰

按照税法规定,应交增值税是以销售货物、服务、无形资产、不动产或提供加工、修理修配劳务和货物进口金额为计税依据而课征的一种流转税。目前统计制度提供两种计算方法,一种是会计科目法,一种是《增值税纳税申报表》法。

不可交叉使用

会计科目法:企业结账通常发生于月末,一套表财务状况上报时间是月初至十八日,统计工作人员通过联网直报平台把企业上月发生的财务数据上报

《增值税纳税申报表》法:增值税的纳税期限分别为1日、3日、5日、10日、15日、1个月或者1个季度。纳税人的具体纳税期限,由主管税务机关根据纳税人应纳税额的大小分别核定,不能按照固定期限纳税的,可以按次纳税。纳税人以1个月或季度为纳税期的,自期满之日起15日内申报纳税。由于两种方法提取数据的时间不同,上报的数据也会不同。为保证数据连续性,两种方法任选其一,一旦确认,原则上不得更改。

均体现权责发生制

财务状况表中应交增值税是指企业在报告期内缴纳的税金。

会计科目法:数据为本期累计发生数,本期发生的进项税额全部参与计算,相当于不设置留抵。

《增值税纳税申报表》法:取一般项目中本年累计数,不抵扣上期留抵数,表中13项上期留抵税额和表中20项期末留抵税额不参与计算。

均会产生负数并填报负数

统计应交增值税指标作为企业增加值重要组成部分,反映的是企业当期生产经营状况,使用当期销项发生额和当期抵扣额,当可抵扣额大于销项额产生负数时,说明当期的进项未能通过当期经营活动收回,需要后续经营完成,数值大小反应企业完成的难易程度。

会计科目法:本期发生销项税额小于本期可抵扣数产生负数时,余额出现在本期发生借方,应交增值税填报负数。

《增值税纳税申报表》法:由于统计口径和税务口径不同,通过计算后应交增值税出现负数时,统计工作人员容易误填报为0。

均要计算加计抵减数值

符合财政部《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)规定,存在进项税额加计抵减的企业,应填报扣除加计抵减数后的应交增值税。

会计科目法:加计抵减额不是进项税额,与进项税额要分开核算。应交增值税=销项税额-(进项税额-进项税额转出)-出口抵减内销产品应纳税额-减免税款+出口退税+加计抵减税额。

《增值税纳税申报表》法:从《增值税纳税申报表附表(四)》中提取本期发生数,将历年累计,形成本年发生数。应交增值税=计算纳税申报表本年应交增值税-资料四加计抵减本年发生数。

均包含本单位及下属分公司数据

会计科目法:统计应交增值税指标以法人单位为填报,从会计相关科目中提取数据。

《增值税纳税申报表》法:当总分机构不在同一县(市的),应分别向各自注册地的主管税务机关申报纳税,特批的由总机构汇总申报的除外,统计上报的应交增值税,包含总分机构数据及按简易计税的应纳税额。

(作者单位:天津市滨海新区统计局)

统计科普

净金融投资的含义

在现金流量表的非金融交易和金融交易部分,都设置了净金融投资指标。从非金融交易角度看,净金融投资是指总储蓄加资本转移收入净额减非金融资产投资(包括资本形成总额、非生产非金融资产获得减处置)后的差额。从金融交易角度看,净金融投资是指金融资产的净获得减金融负债的净发生后的净额。

净金融投资反映了各机构部门和经济总体资金富余或短缺的情况。各机构部门总储蓄与资本转移净收入之和是在不借入资金的情况下可用于非金融投资的最大资金量。如果这个资金量大于该部门实际非金融投资额,该部门净金融投资为正,表示该部门资金有富余,有多余的资金用来购买包括现金在内的金融资产,或者用于偿债。相反,如果这个资金量小于该部门实际非金融投资额,该部门净金融投资为负,表示该部门资金不足,不足的资金通过外置资产或金融负债的形式弥补。理论上,非金融交易表的净金融投资应该等于金融交易表的净金融投资,但实际核算中,由于基础资料和编制方法不同,实际核算结果通常会存在差异。

编制全国和地方资产负债表的意义

2013年,党的十八届三中全会通过《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,明确提出编制全国和地方资产负债表这一重大改革任务,表明了对国家和地方资产负债状况的高度重视,体现了宏观管理对摸清资产负债状况家底的需求。具体来讲,意义主要体现在三个方面:

一是可以摸清“家底”。资产负债核算是我国国民经济核算体系的重要组成部分,它以资产与负债总存量对象进行核算,可以弄清经济总体和各机构部门的资产负债规模和结构,从宏观上把握全国和不同地区的经济实力。

二是为优化资源配置,推进供给侧结构性改革提供基础信息。编制全国和地方资产负债表可以揭示经济总体和各机构部门的资产配置情况,以及机构部门之间的债权债务关系,从而为优化资源配置,降低杠杆率,推进供给侧结构性改革提供基础信息。

三是有利于防范化解重大经济风险。资产负债表可以提供政府、企业、居民和经济总体的债务、资产负债率等重要信息,有利于及早发现和防范处置重大经济风险。

(摘自《中国国民经济核算知识读本》,中国统计出版社出版)