

目 录

1. 第一篇 固定资产投资统计 35 问	
.....	1
2. 第二篇 房地产开发统计 25 问	
.....	31
3. 第三篇 建筑业统计 20 问	
.....	63
4. 第四篇 联网直报平台操作 20 问	
.....	80

第一篇

固定资产投资统计 35 问

1、固定资产投资统计范围是什么？

答：辖区内规模以上工业、有资质的建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业、有开发经营活动的全部房地产开发经营业、规模以上服务业和其他调查单位的 500 万元及以上固定资产投资项目（军工、国防建设项目除外）。

2、哪些项目不应纳入固定资产投资统计范围？

答：(1)不属于固定资产的：

①流动资产,无论是否与固定资产投资项目相关,均不能纳入固定资产投资统计范围。

②消耗品,如办公耗材(低值易耗品)等。

③投资品,如股票(或股权)、期货、金融衍生产品、古玩字画、艺术作品等。

④消耗性生物资产,如农作物、花卉、存栏待售的牲畜(非种畜、役畜)等。

⑤发放给农户的货币补贴,如美丽乡村、新农村建设等项目中的补贴。

⑥投资统计制度规定的其他不应纳入投资统计范围的内容。

(2)相关支出在会计上作为成本费用处理的建设活动。

一般包括大修理、养护、维护性质的工程,如设备维修、建筑物翻修和加固、单纯装饰装修、农田水利工程(堤防、水库)维修、铁路大修、道路日常养护、景观维护等。这类建设活动未替换原有的固定资产,也没有增加新的固定资产,属于生产范畴,不属于投资活动。

(3)会造成重复统计的。

一般包括单纯购置的旧建筑物和旧设备、临时性租赁租入(融资租赁除外)的固定资产、单位购置的商品房(包括主管部门购置商品房转换为保障性住房)、单纯土地平整、土地一级开发、围海造地等。这类建设项目虽然符合固定资产投资属性,但由于其相关支出

已经在前期统计或将在后期建设时进行统计,为避免重复统计,上述内容不纳入固定资产投资统计范围。

3、哪些项目应纳入固定资产投资统计范围?

答:(1) 对现有固定资产进行投入再建设,改变其使用价值,调查单位在会计上进行资本化处理,且达到投资项目报送起点的项目,可纳入固定资产投资统计范围。如在现有道路基础上进行路面拓宽(如4车道扩为6车道)或升级(如低等级道路升级为高等级道路)。

(2)生产性生物资产,如种畜、役畜和各种经济林木;公益性生物资产,如

防风固沙林、水土保持林和水源涵养林;新建城市绿化或道路绿化项目中购置的苗木等,可纳入固定资产投资统计,填入其他费用。

4、一个建设项目包括多个建设内容相同、涉及多个行政区域的项目应如何填报?

答:(1)依据发改等行业主管部门的批复、核准、备案文件(投资项目在线监管平台登记信息)或规划文件填报,一个文件只能作为一个投资项目的报送依据,由立项单位负责统计。

(2)不得人为合并项目报送。有单独批复、核准、备案或规划文件但未达到500万元标准的投资项目,不能与其

它项目合并纳入 500 万元以上固定资产投资项目统计。

(3)各级统计部门要加强对该类项目入库及数据质量的审核。

5、单纯设备购置项目填报应注意的问题有哪些？

答：(1) 部分调查单位的单纯设备购置在年初没有统一计划,且在年内分批多次实施,如果在报告期内达到 500 万元的报送标准,可在当月纳入统计范围。

(2)以融资租赁方式购置的设备,租金支出应纳入固定资产投资,由承租人填报,出租人不得填报。以经营租赁方式购置的设备,租金支出不应纳入固

定固定资产投资统计。

(3)外购设备、工具、器具除设备本身的价格外,还应包括运杂费、仓库保管费、购买支持设备运行的软件系统的费用等,但不包括软件系统的后续技术服务费。自制的设备、工具、器具,按实际发生的全部支出计算。

(4)设备工器具购置投资额依据会计科目或相关支付凭证填报。

6、建筑安装工程的填报依据有哪些?

答:建筑安装工程投资额应按照填报依据种类规范填报,填报依据在整个项目上报期间应保持一致。建筑安装工程可以选择以下两种方式之一填报:

(1)工程结算单或进度单。工程结算单或进度单须由工程三方(建设方、施工方、监理方)签字盖章,单方或双方出具的进度单不作为填报依据。

形象进度表和工程结算单,清楚的反映工程进度和造价。有三方签字盖章,附加工程计价明细和最近一期的工程款支付凭证。

(2)会计科目或支付凭证。

会计科目或相关支付凭证,对应会计科目为:在建工程——建筑安装工程。

依据会计科目的,在财务软件导出的明细账中标出所取数据,并明确数据汇总加减过程盖章确认。提供支付凭

证的,应将凭证分类汇总。

7、设备工器具购置的填报依据有哪些?

答:(1) 会计科目, 对应会计科目为: 在建工程——在安装设备(需安装设备); 固定资产下二级科目(不需安装设备), 提供相关会计科目明细账的, 应明确数据加总过程, 加盖公章。质保金和尾款可一次性计入。

(2) 支付凭证, 可为设备购置发票或银行支付票据。

8、其他费用的填报依据有哪些?

答:(1) 会计科目, 对应会计科目为: 在建工程——待摊支出; 无形资产——土地使用权, 提供相关科目余额

表,把其他费用填报的各个数据标注,并把计算过程写出,盖章确认。

(2)支付凭证,拍摄清晰的银行发票原件,并将凭证分类汇总。

9、项目投资额的填报原则有哪些?

答:(1)投资额应依据凭证规范填报,按照凭证取得时点作为计量时点。以工程结算单或进度单为依据的,按照三方签章中最后一方签章时间为计量时点;以会计科目为计量依据的,按照入账时间为计量时点;以支付凭证为依据的,按照开票日期为计量时点。

(2)入库当年的投资额计入“本年完成投资”;入库之前年度的投资额中除其他费用可计入“本年完成投资”外,

建安工程等投资额不得计入“本年完成投资”，只计入“自开始建设累计完成投资”。

(3)按会计科目或支付凭证为依据报送的项目,竣工投产后,项目质保金和尾款可一次性纳入。

10、旧厂房购置填报要求是什么？

答:(1)单纯购置旧厂房的,购置费用不能计入固定资产投资。

(2)非单纯购置项目,旧厂房购置来直接使用的,购置旧厂房费用不计入固定资产投资。

(3)非单纯购置项目,旧厂房购置后进行改造和扩建的,改造和扩建部分工程投资能报,购置旧厂房费用不计入

固定资产投资。

(4)非单纯购置项目,旧厂房购置后推倒重建的,旧厂房购置费用和新建费用都可计入固定资产投资。

11、计划总投资如何确定填报?

答:填报计划总投资应扣除铺底流动资金。

计划总投资按以下办法确定填报:

(1)有上级批准计划总投资的,填列上级批准数额。在上级批准计划总投资后,又批准调整(追加或减少)时,应填列批准后的调整数字。

(2)无上级批准的计划总投资的,填列有关权威单位编制的概算或预算中的计划总投资。

(3)前两者都没有的,填列年内施工工程计划总投资。

12、全部投产的填报条件是什么?

答:指建设项目按计划规定的生产能力(或效益)在本年内按合同规定全部建成,经验收合格或达到竣工验收标准(引进项目并应按合同规定经过试生产考核达到验收标准,经双方签字确认)正式移交生产或交付使用后,提供竣工报告可填报全部投产。

13、投资项目入库所需基本材料有哪些?

答:(1)该项目的备案通知书(要求从统一监管平台上下载)或者项目的初步设计批复。

(2)该项目的施工合同或是设备支付凭证。

(3)现场照片。

14、上传统计凭证的要求有哪些？

答：所有当月投资达到 2000 万的项目都要在一套表系统上传统计凭证，统计凭证要严格按照统计制度要求执行。

统计凭证需要满足以下四个方面的要求：

(1)时间：以工程结算单或进度单为依据的，按照三方签章中最后一方签章时间为计量时点；以会计科目为计量依据的，按照入账时间为计量时点；以支付凭证为依据的，按照开票日期为计

量时点。

(2)单位名称:凭证上的单位名称要清晰可辨,支付方名称需与建设单位名称一致。

(3)内容:必须是在固定资产投资统计范围内。

(4)金额:各项合计必须与上报的统计数据一致。

15、项目行业编码根据什么来确定?

答:根据建设项目建成投产后的主要产品种类或主要用途及社会经济活动种类来填报,不根据项目单位本身的行业类别来划分。如果项目投产后有几种产品,应根据主要产品来确定行业

类别。如某矿业公司的“镁及镁合金生产线”项目，行业类别应为“镁冶炼(3217)”。建筑业企业承建的项目，应按项目用途填写行业类别，如某建筑企业承建的棚户区改造项目，行业类别应为“其他房地产业(7090)”。行政事业单位报送的基础设施项目，应按项目用途填写行业类别，如某地政府部门报送的污水管网工程，行业类别应为“市政设施管理业(7810)”。高标准农田建设应根据项目用途填写相应的种植业行业代码。标准厂房建设项目，如厂房用途明确，应按建成后主要用途填报行业类别，如仅用作出租经营且没有明确用途，行业类别应为“其他房地产业

(7090)”。

行业编码要根据最新的《国民经济行业分类和代码》(GB/T 4754-2017)来填报。行业编码为四位,根据行业小类填写,一个建设项目只能属于一种国民经济行业。

在现有调查单位中,为适应市场变化而全厂性转产,改变原有主要产品种类或主要经济活动性质的,则可根据转产后的主要产品种类或主要经济活动性质来划分国民经济行业类别。

16、项目筹备阶段产生的土地征用,土地款等费用如何上报?

答:尚未开工的投资项目,筹备阶段产生的土地征用、土地款等费用不能

报送固定资产投资,待项目正式开工后填入本年完成投资中。

17、装饰装修与改建和技术改造的界限如何划分?

答:凡为维持现有设备和建筑物正常运转、未改变其主体构造和结构,仅提高其使用价值而进行的支出,均为维修(装修)投资,不纳入固定资产投资统计。对设备进行整体更换和对建筑物拆除重建而进行的投资作为改建投资,纳入固定资产投资统计。公司、卖场等对建筑物进行大规模改造、装饰等属于项目建成后再进行的单纯装修,按照投资统计制度规定,不应计入固定资产投资统计范围。

18、新建项目总投资中不包含装修,建成后再装修的(实际是第一次装修),能否报投资?

答:项目建成后再进行的装修属于单纯装修,按照投资统计制度规定,单纯装饰装修不计入固定资产投资进行统计,计划总投资中包含的装修费用可计入固定资产投资统计范围。

19、什么样的项目可以在筹建阶段上报投资额?

答:报告期末已经成立专门的筹集机构,且财务上可以独立核算的筹建项目,期末建设状态也可以填“在建”,但不能报送建设用地费,建设用地费只有在项目正式开工时才能报送。不能满

足成立筹建机构和独立核算两个条件的
项目,只有在项目正式开工时才能上
报,不能按筹建项目上报。

**20、统一立项,分期实施项目计划
总投资如何填报?**

答:按项目设计批文中的计划总投
资填报。若只实施了一期,其余各期建
设时间不确定,则按停缓建项目处理。

**21、为了吸引投资而将土地低于该
地块的拆迁成本价卖给投资方,投资额
应如何计算?**

答:由项目投资单位填报,按照企
业实际支付的土地款(即土地成交价)
计算投资额。

22、企业从国外购置的旧设备是否

计入投资额？

答：按照核算原则，从国外购置的旧设备在我国属于新增设备，应计入投资额。

23、单纯的拆迁工程是否可以填报投资报表？

答：单纯的拆迁工程不可以填报投资统计报表。

24、城市道路改造(路面、灯光及绿化等)是否可以纳入固定资产投资统计范围？

答：有单独立项、设计文件的道路改造(如加宽、安装路灯、增加绿化带等)计入固定资产投资统计范围，由项目投资主体填报投资统计报表。道路

日常养护(路面养护、路灯维修、绿化养护等)不纳入固定资产投资进行统计。

25、“包安装”的设备购置投资,安装工作量如何计算?

答:凡安装费用已全部计入设备购置费用里,投资方不必额外支出安装费用的,则全部计入设备购置投资中。若投资方还需为安装提供必要的支持(如搭建工作台等),这部分费用计入安装投资中。

26、新农村建设中对于农村社保、低保、医保、就学补助等保障性投入是否计入投资?

答:这些投入不属于固定资产投资,不应纳入固定资产投资统计中。

27、统一建设的标准厂房如何统计?如果建设单位统计后,购买单位是否统计?

答:由当地政府部门或开发区等统一建设的标准厂房应由建设单位进行固定资产投资统计或者房地产开发统计,购买单位购买的标准厂房不作为固定资产投资统计。

28、固定资产投资项目如何填报控股情况?

答:法人单位进行的固定资产投资,应根据法人单位实收资本中某种经济成分的出资人的实际投资情况,或出资人对企业资产的实际控制程度填报控股情况。非法人单位投资项目按投

资项目资本金的出资比重填报控股情况。

29、什么是工业企业技术改造项目？

答：对原有设施进行技术改造或更新(包括相应配套的辅助性生产、生活福利设施)的建设项目。改建项目包括调查单位为适应市场变化的需要,而改变的主要产品种类(如军工企业转民用产品等)的建设项目;原有产品生产作业线由于各工序(车间)之间能力不平衡,为填平补齐充分发挥原有生产能力而增建但不增加主要产品生产能力的建设项目。技术改造是指调查单位在现有基础上用先进的技术代替落后的

技术,用先进的工艺和装备代替落后的工艺和装备,以改变企业落后的技术经济面貌,实现以内涵式为主的扩大再生产,达到提高产品质量、促进产品更新换代、节约能源、降低消耗、扩大生产规模、全面提高社会效益的目的。

技术改造具体包括以下内容:机器设备和工具的更新改造;生产工艺改革、节约能源和原材料的改造;厂房建筑和公共设施的改造;保护环境进行的"三废"治理改造;劳动条件和生产环境的改造等。

30、什么是涉农项目?

答:指第一产业的所有项目;第二、三产业中的建设在农村区域并主要服

务于三农领域的项目,包括农村基础设施建设(道路、水利、燃气、供水等)项目、乡村旅游建设、农村物流园建设等。

31、什么是信息类新型基础设施项目?

答:主要指基于新一代信息技术演化生成的基础设施。包括:以5G、千兆光纤宽带、物联网等为代表的通信网络建设项目;以人工智能、云计算、区块链为代表的新技术投资项目;以数据中心、智能计算中心为代表的算力基础设施项目。

32、什么是融合类新型基础设施项目?

答:主要指深度应用互联网、大数

据、人工智能等技术,支撑传统基础设施转型升级,进而形成传统与新科技相融合的基础设施。主要包括:

(1)智能交通设施:如,充电桩建设,公路、铁路、水运、民航、管道、邮政等领域智能化升级建设项目。

(2)智慧能源基础设施:以智能化能源生产和消费为目的的基础设施建设,如,综合能源网络建设、能源生产和消费等实时监控系统、能源智能终端及接入设施的研制等。

(3)先进的社会生活基础设施:开展基于 5G 网络的智慧医疗、智慧养老、智慧教育、智慧城市等建设项目。

(4)智能绿色生态环保基础设施:

智能环保监测、智慧环卫设施、智慧海绵城市等建设项目。

(5)工业互联网:建设适用于工业生产的高可靠、广覆盖、大带宽、可定制的网络基础设施,包括建设服务企业或园区的5G网络,搭建基于5G网络的工业协同制造平台等项目。

33、什么是创新类新型基础设施项目?

答:主要指支撑科学研究、技术开发、产品研制的具有公益属性的基础设施。如:重大科技、科学研究、产业技术创新等建设项目。

34、什么是“三新”项目?

答:“三新”项目中的“三新”指新产业、新业态、新商业模式。“三新”项目

指建设内容属于新产业、新业态、新商业模式的投资项目。“三新”包括十大领域：新型现代农业、战略性新兴产业、新服务、高技术产业、科技企业孵化器、互联网平台、电子商务、互联网金融、城市商业综合体、开发园区，具体分类详见《新产业新业态新商业模式统计分类表(2018)》。该指标根据《新产业新业态新商业模式统计分类表(2018)》填报，建设内容属于该分类表的项目填报“是”，不属于该统计分类表的项目填“否”。

35、计算机软件和数据库投资统计范围是什么？

答：规模以上软件和信息技术服务

业及行业重点企业、从事互联网和相关服务业活动的重点企业。

第二篇

房地产开发统计 25 问

36、房地产开发统计范围是什么？
统计原则有哪些？

答：统计范围：有开发经营活动的全部房地产开发经营业法人单位及所属的产业活动单位。

统计原则：

(1)房地产开发企业统计按在地原则，即按企业单位经营所在地进行统计，而非按企业单位注册地统计。

(2)企业单位注册所在地在 A 区，经营所在地在 B 区，由 B 区统计机构

负责数据采集和审核。

37、房地产开发经营业法人单位界定标准是什么？

答：(1)依法成立,有自己的名称、组织机构和场所,能够独立承担民事责任。

(2)独立拥有(或授权使用)资产或者经费,承担负债,有权与其他单位签订合同。

(3)具有包括资产负债表在内的账户,或者能够根据需要编制账户。

38、房地产开发项目如何确定？

答：(1)房地产开发企业(单位)开发的房地产开发项目。

(2)非房地产开发企业(单位)进行

的开发活动、城镇私人建房、以及房地产开发企业的单纯基础设施建设等非房地产开发项目,根据规模情况,填报固定资产投资相应报表。

39、房地产开发统计的内容有哪些?

答:(1)调查单位基本情况

(2)从业人员及工资总额

(3)财务状况

(4)生产经营情况

(5)信息化和电子商务交易情况

(6)生产经营景气状况

40、如何区分投资项目和房地产项目?

答:房地产开发企业开发的项目不一直都是房地产项目,是房地产项目才入房地产库,其他的入投资库。

房地产开发项目是指房地产开发企业按照城市规划要求,立项审批(备案)并取得《施工许可证》后,在依法取得土地使用权的土地上开发的楼盘或小区工程。包括住宅、办公楼、商业营业用房和其他房屋建筑物(如楼盘和小区工程中配套建设的学校、幼儿园、图书馆、体育馆等)。

41、项目开工如何填写? 填报时注意事项有哪些?

答:应按照建设项目设计文件中规定的永久性工程第一次开始施工的年月填写。如果没有设计,就以计划方案规定的永久性工程实际开始施工的年月为准。如果既没有设计也没有计划

方案,应以永久性工程正式破土开槽开始施工的时间为准。

前期准备,如地质勘探,施工队临时道路修建等都不算项目开工。复工项目仍然按第一次正式开工时间填报,而非复工时间。

填报注意:

(1)如果项目开工时间为本年,该项目一般应同时填报施工面积和本年新开工面积。

(2)本年开工的项目,则为该项目已经支付的土地款即土地购置费开始计入投资完成额,但要分摊。

(3)本年开工的项目,一般应有建筑工程投资。

42、什么是房地产开发项目竣工时间？填报时注意事项有哪些？

答：竣工时间是项目所有永久性建筑物均已竣工验收（取得甲方、乙方、监理方、设计方四方验收单）的时间。以项目最后的单体建筑竣工时间为准。

该指标应取自企业工程部门掌握的《工程竣工验收备案表》。如果尚未取得《工程竣工验收备案表》，指标可取自项目的甲方、乙方、监理、设计四方“工程竣工验收记录单”。以项目最后的单体建筑竣工时间为准。

填报注意：

(1)项目竣工时间是指实际竣工时间，而不是预计竣工时间。

(2)如果项目竣工时间为本年,该项目应同时填报竣工面积(其中的配套工程部分需填写其中:不可销售面积);同时对应的施工面积要保留到年底,在第二年施工面积中将已经竣工的部分剔除。

(3)项目填写了竣工时间,则可能需填写待售面积

(4)项目竣工后,X204-1表中“项目投资完成情况”的指标原则上不应填报。

43、什么是房地产开发项目的计划总投资?填报时注意事项有哪些?

答:指房地产开发企业在建的建设工程按照总体设计(或按设计概算或预

算)规定的内容全部建成计划需要的总投资。

该指标应按照各级发改部门或其他主管部门审批、备案、立项上的计划总投资填写。如果尚未立项,应按照项目概预算上的计划总投资填写。计划总投资指标不得随意调整,调整必须要有充足的依据。计划总投资为跨年度指标。

填报注意:

(1)计划总投资(指标 101)是按照项目进行填报;如果项目很大,需要分几期开发,则每一期作为一个项目填报,相应的计划总投资应填报这一期的计划总投资,而不是整个项目的计划总

投资。

(2)房地产开发企业的建设工程在本年度投资全部完成,项目全部结束,则该项目的计划总投资在下一年度报告期不再填报。

(3)计划总投资为跨年度指标。

(4) 计划总投资指标不得随意调整,调整必须要有充足的依据(企业盖章的说明不予认可)。

44、什么是房地产开发项目自开始建设累计完成投资? 填报时注意事项有哪些?

答:指房地产开发企业在建的房屋建设工程或正在开发的土地开发工程从开始建设到本期止累计完成的全部

投资。其计算范围原则上应与“计划总投资”指标包括的工程内容相一致。

统计人员每个报告期填报的统计资料,是每期完成投资额汇总的结果。

填报注意:

(1)依据指标解释,该指标与计划总投资为配套指标,自项目开始建设,每次填报该指标,均应加上上一报告期“本年完成投资”,一直累加到该项目投资全部结束。

(2)报告期以前已建成投产或停、缓建工程完成的投资以及拆除、报废工程的投资,仍应包括在内。但转出的“在建工程”累计投资应予以扣除,转入的“在建工程”以前年度完成的投资应

当包括。

(3)通过累计完成投资/计划总投资,可以大致看出项目的建设进度。

45、什么是房地产开发项目的本年完成投资?

答:指各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物,配套的服务设施,土地开发开发工程(如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程)和土地购置的投资;不包括单纯的土地开发和交易活动。

该指标由建筑工程、安装工程、设备工器具购置和其他费用四部分构成。

数据来源于企业工程部门或监理部门的实际工程形象进度、财务部门的项目实际财务费用支付。

46、什么是房地产开发项目的土地购置费？

答：指房地产开发企业通过各种方式取得土地使用权而支付的费用。

土地购置费包括：

(1)通过划拨方式取得的土地使用权所支付的土地补偿费、附着物和青苗补偿费、安置补偿费及土地征收管理费等。

(2)通过“招、拍、挂”等出让方式取得土地使用权所支付的资金。以划拨方式取得土地所支付的资金在房地产项目竣工后计入新增固定资产，以出让

方式取得土地所有权所支付的出让金不计入新增固定资产。土地购置费按实际发生额填报,分期付款的应分期计入。项目分期开发的,只计入与本期项目有关的土地购置费。前期支付的土地购置费,项目纳入统计后计入。

该指标应取自财务部门的财务账,以支付凭证为依据,是财务实际支付的价款。土地购置费随房地产开发项目填报,从永久性工程开始施工起填报投资完成额,只购买土地、尚未开工建设时,不能填报土地购置费。

审核中,土地购置费=本年完成投资,视为错误。

47、什么是本年新增固定资产?

答:指在报告期已经完成建造和开发过程并交付使用的房屋和土地开发面积的价值。指房地产开发公司进行开发经营活动的最终成果,即为社会提供的固定资产,而且是在报告期内新增加的。不是反映房地产开发企业本身固定资产的增加。

本年新增固定资产的价值包括:建筑工程,安装工程,设备、工器具购置,以划拨方式取得土地所支付的资金。

本年新增固定资产的价值不包括:以出让方式取得土地使用权支付的土地购置费用。因此,这种情况下,本年新增固定资产小于该项目投资完成额。

凡能独立使用的房屋和已完成开

发的土地,在建成交付使用后(一般情况下以竣工验收合格为标准),即计算该工程的新增固定资产。

填报房屋竣工价值,就要填报本年新增固定资产。

48、什么是房屋施工面积? 填报时注意事项有哪些?

答:指报告期内施过工的全部房屋建筑面积,它包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积以及本期施工后又停缓建的房屋面积。

该指标应取自企业工程部门掌握的《建筑工程施工许可证》。如果尚未

取得施工许可证,指标可取自《建筑工程规划许可证》、项目工程预算报告或房屋设计图纸等的面积数。

填报注意:

(1) 施工房屋面积以整栋房屋计算,一栋房屋只要正式开工,即计算整栋房屋的施工面积。不包括上年已经完成的整栋房屋面积及未开始施工的整栋房屋面积。

(2) 施工面积为跨年度累计指标,包括本期新开工的面积和上年开工跨入本期继续施工的房屋面积,以及上期已停建在本期恢复施工的房屋面积。本期竣工和本期施工后又停建缓建的房屋面积仍包括在施工面积中。

49、房地产项目施工面积与投资的审核关系有哪些？

答：(1)一般情况下，有本年完成投资，同时有施工面积。如投资完成，房屋在下年度竣工，则下年度填报“房屋施工面积”和“房屋竣工面积”，没有“本年完成投资”数据。

(2)有本年完成投资，无施工面积的情况有两种：

①单纯拆迁和土地开发项目，没有施工面积。

②只有土地购置费和前期费用，尚未兴工动料开挖基础的，没有施工面积。

50、什么是房屋新开工面积？填报

时注意事项有哪些？

答：指报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

该指标应取自企业工程部门掌握的《建筑工程施工许可证》。如果尚未取得施工许可证，指标可取自《建筑工程规划许可证》、项目工程预算报告或房屋设计图纸等的面积数。

填报注意：

(1)房屋新开工面积以整栋房屋计算,一栋房屋只要正式开工,即计算整栋房屋的新开工面积。不包括尚未开工的整栋房屋面积。

(2)房屋新开工面积是年度内累计指标,以年度为报告期,当年开始破土刨槽施工的房屋面积,即为房屋新开工面积,下年度不再作为新开工填报。

只有一栋房屋在本年打桩,仅填写这栋房屋的新开工面积,不能包含整个项目的施工面积。

51、什么是房屋竣工面积? 填报时注意事项有哪些?

答:指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工,达到住人和使用条

件,经验收鉴定合格或达到竣工验收标准,可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

该指标应取自企业工程部门掌握的《工程竣工验收备案表》。如果尚未取得《工程竣工验收备案表》,指标可取自项目的甲方、乙方、监理、设计四方“工程竣工验收记录单”。

特殊情况下,房地产开发企业一定时期内未获得竣工验收报告,但房屋已交付使用,统计人员可以对该房屋做竣工处理,填报竣工面积。

52、什么是房屋竣工价值?填报时注意事项有哪些?

答:指报告期内按规定已经上报竣

工的房屋本身的建造价值。一般按房屋设计和预算规定的内容计算。

包括竣工房屋本身的基础、结构、屋面、装修以及水、电、卫等附属工程的建筑价值,也包括作为房屋建筑组成部分而列入房屋建筑工程预算内的设备(如电梯、通风设备等)的购置和安装费用。

不包括厂房内的工艺设备、工艺管线的购置和安装,工艺设备基础的建造;办公和生活用家具的购置等费用;购置土地的费用;迁移补偿费和场地平整的费用及城市建设配套投资。

房屋竣工价值不仅包括该竣工房屋在报告期内完成的价值,也包括跨年施工的房屋在本期以前完成的价值。

未竣工而转让给其他单位的房屋建筑工程,出让单位不计算竣工价值,待接受单位继续施工并符合竣工条件后,由接受单位计算其竣工价值,包括出让单位在出让前所完成的价值。

竣工房屋价值一般按结算价格计算。

该指标应按照工程结算价格填报。如果尚未结算,本指标也可取自企业工程部门掌握的《工程竣工验收备案表》。

竣工价值仅指在报告期内竣工房屋本身的建造价值,不含购置土地的费用和迁移补偿费、场地平整的费用及城市建设配套投资及未列入工程预算的精装修费用。

53、什么是商品房销售面积？

答：指报告期内出售商品房屋的同总面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成。

该指标应取自报告期内正式签订的商品房销售合同(包括期房销售合同和现房销售合同)。

不包括：公共配套建筑、自用及周转房、人防、不住人的地下室等面积。(属于竣工面积中的不可销售面积)

54、什么是商品房销售额？填报时注意事项有哪些？

答：指报告期内出售商品房屋的合

同总价款(即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价)。该指标与商品房销售面积同口径,由现房销售额和期房销售额两部分组成。

该指标应取自报告期内正式签订的商品房销售合同(包括期房销售合同和现房销售合同)。商品房销售额不能直接取财务预收款发生数,必须采用合同中所确定的合同总价。

填报注意:

销售面积与销售额同口径,都是合同数,并且均为本年发生数,不包括以前年度的销售数据。

55、商品房销售面积凭证须提供哪些材料?

答：(1)销售台账(包含合同编号、销售面积、销售总金额、签订合同日期和企业盖章等要素)

(2)2份销售合同

(3)合同负债科目余额表

(4)与销售有关的《增值税及附加税费预缴表》

(5)项目备案证或批文

(6)一份土地出让合同协议

56、什么是待售面积？填报时注意事项有哪些？

答：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但

不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。按照商品房待售时间的长短可以划分为待售一年以下、待售一到三年(含一年)和待售三年以上(含三年)。

该指标应从企业工程部门和企业销售部门共同取得,根据企业报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中,尚未销售或出租的商品房屋建筑面积填报。这是时点指标,不因投资结束而结束,只要有待售面积,就要一直结转到下一个报告期。

填报注意:

(1)待售面积不能与批准预售面积

划等号,更不能与项目的在建面积划等号。

(2)如果现房销售面积没有增加,一般待售面积不应减少;如果竣工面积没有增加(或者是出租面积没有减少),则待售面积不应增加。

57、什么是本年土地成交价款? 填报时注意事项有哪些?

答:指进行土地使用权交易活动的最终金额。在土地一级市场,是指土地最后的划拨款、“招拍挂”价格和出让价;在土地二级市场是指土地转让、出租、抵押等最后确定的合同价格。土地成交价款与土地购置面积同口径,可以计算土地的平均购置价格。

该指标应取自企业本年所签订的全部《土地出让合同》中的合同金额总和。本年土地成交价款应按合同金额填报,不能填实际支付款数额。

填报注意:

(1)本年购置土地面积与本年土地成交价款是一对指标,二者计算可得出土地的单价,土地单价应该在合理区间内。

(2)本年购置土地面积与本年土地成交价款都是指当年发生的土地交易数据。如果拍得土地的时候尚未成立房地产开发企业,或者拍得土地的房地产开发企业尚未入库,则该数据即便发生也无法填报;如果到第二年,该企业才完成名录库的申报入库,则本年购置

土地面积与本年土地成交价款数据不应当填报。

58、房地产开发企业资金和土地情况表填报需要注意的事项有哪些？

答：无论房地产开发企业有无正在开发或销售的项目，均需填报《房地产开发企业资金和土地情况》(X204-2表)。

有正在开发项目的企业应填报表内的所有指标，包括资金、土地、契税等情况，其中资金仅指用于所有正在开发项目的资金。

没有正在开发项目的企业不应填报资金情况；其他指标按实际情况填报，没有则填0。

表中指标,如无特殊说明,除个别指标(如:上年末结余资金、待开发土地面积)外,均为本年实际发生数,不包括以前年度发生数值。表中所有指标均不应为负数。

59、月报上报期间需注意哪些问题?

答:(1) 数据支撑凭证未按要求提供原始材料。

(2) 房地产开发投资统计方法随意变更。

(3) 虚报计划总投资。

(4) 超进度报送本年完成投资。

(5) 施工面积、新开工面积、竣工面积填报质量不高。

(6) 土地购置面积、土地成交价款

包含去年数据。

(7)主要指标之间不协调。

如：投资与资金、投资中的其他费用(不包括土地购置费)、投资与新开工面积、

施工面积与竣工面积、销售面积与待售面积、土地购置面积与土地成交价款。

60、统计常备资料有哪些？

答：(1)企业材料复印件

①企业法人营业执照

②房地产开发企业资质证书

(2) 开发项目材料复印件

①土地转让及招拍挂合同

② 建设项目施工计划申报表

③建设项目立项批复

④规划许可证

⑤国有土地使用证

⑥施工许可证

⑦商品房预售许可证

⑧ 建筑工程竣工验收备案表（或
四方验收单）

⑨ 商品房销售台账、合同

⑩ 工程进度单

⑪开发成本明细账

⑫付款凭证

第三篇

建筑业统计 20 问

61、建筑业企业统计范围是什么？
填报注意事项有哪些？

答：各省、自治区、直辖市辖区内具有总承包或专业承包建筑业企业资质的所有独立核算建筑业企业（包括没有工作量的建筑业企业）及所属产业活动单位。

注意：（1）不具备建筑业企业资质建筑业企业不是漏统，而是不纳入常规统计的范围。

（2）入统的建筑业企业必须具备建

筑业企业资质,是住建系统下发的,而不是其他资质。比如:园林局下发的资质等。

(3)入统的建筑业企业必须主营业务是建筑业,如果企业主营业务不是建筑业,即便有建筑业企业资质,也不在列统范围。比如:设备销售公司,可能具备住建部下发的安装资质证书,但不属于建筑业企业。

62、建筑业企业统计原则是什么?

答:辖区内有总承包或专业承包建筑业企业资质的所有独立核算建筑业企业按照法人单位注册地统计。

63、建筑业企业统计内容有哪些?

答:(1)建筑业企业基本情况

(2)建筑业企业所属产业活动单位基本情况

(3)从业人员及工资总额情况

(4)财务状况

(5)生产经营情况

(6)信息化和电子商务交易情况等

64、建筑业企业入库要求有哪些？

答：(1)营业执照、资质证书(必备材料)。

(2)施工合同、增值税纳税申报表和附列 1、利润表(必备材料)。

(3)多元化经营的、有建筑业资质的企业需要提供主营为建筑业的佐证材料。

(4)主要业务活动应与资质内容相

符。

(5)行业代码和资质编码的编制要准确。

(6)四类企业不允许入库：

①建材生产企业

②以生产、销售为主的企业

③科技研发企业

④矿山公司

65、建筑业企业入库需注意哪些事项？

答：(1)企业必须具备建筑业资质。

(2)工商营业执照上的营业范围第一、第二位为建筑业活动。

(3)提供的材料要求在有效期内。

(4)单位名称含"科技、园林、绿化、环境"等字样的企业还需提供建筑业经

营活动营业收入占比达到 50%的证明
材料。

66、建筑业企业核查需准备哪些资料?

答:(1) 营业执照、建筑业资质证书。
书。

(2)施工项目清单。

(3)施工项目许可证、施工项目规
划许可证、施工合同等资料。

(4)竣工验收备案表、工程验收记
录。

(5)工程进度报审表、工程结算单、
工程款支付证书、监理报告、施工进度
单等进度情况资料。

(6)资产负债表、资产类明细帐、原
始凭证(包括发票、银行流水等支付凭

证)等相关财务资料。

(7)纳税申报表。

(8)统计台账。

(9)今年以来正式上报的各期统计报表。

67、建筑业企业签订合同额包含哪些?

答:上年结转合同额,本年新签合同额。

68、建筑业企业签订合同额填报时需注意哪些问题?

答:(1) 该指标指建筑业企业直接同建设单位签订合同,即甲方必须是业主(建设单位)。

(2) 签订的合同额包括公开投标、暗标、甲方指定、口头协议等,不管企业

用什么方式,也不管合同的形式,只要是从建设单位直接承包的工程项目都应统计。

(3) 在填写上年结转合同额时,只须填报未完工程跨入本年度继续施工工程合同的总价款余额部分。如果企业在上年实际完成工作量超过了合同总价款,并且在本年度尚有施工任务,在填报该指标时应把上年结转合同额视同为零。

69、建筑业总产值是怎样分类的?

答:(1)根据施工活动对象可分为:建筑工程产值、安装工程产值、其他产值。

(2) 根据施工合作对象可分为:本

企业自行完成施工产值、从建设单位以外承揽工程完成的产值。

审核要点：建筑业总产值=建筑工程产值+安装工程产值+其他产值；

建筑业总产值=自行完成施工产值+从建设单位以外承揽工程完成的产值。

70、建筑业总产值的确认依据是什么？

答：建筑业总产值是按照工程的形象进度(即完成实物工程量,看工程部门的施工进度报表或监理部门出具的进度单,工程结算单)确认,并非财务支出金额。

71、自行完成施工产值填报和审核

时需注意哪些问题？

答：(1) 统计的对象是与建设单位签订的所有有效合同的工程项目中本企业自行施工部分。

(2)包括总承包企业和专业承包企业向分包企业收取的管理费。

(3)包括分包给非独立核算的经济实体完成的那部分产值。如：分包给一些非独立核算的零散的建筑业包工队(组)等,为了保持相关数据的一致性,包工队(组)参与施工的人数也应统计在总承包企业或专业承包企业的从业人员内。

72、分包出去工程的施工产值在填报时应如何处理？

答:(1)分包给非独立核算单位,发包单位按“自行完成施工产值”填报。

(2)分包给独立核算单位,发包单位按“分包出去工程的产值”填报。

注意:

(1)该指标统计的对象是与建设单位承揽的工程项目中本企业不施工部分,并且分包企业是一个独立核算的经济实体的那部分工程。

(2)该指标不包括总包企业向分包企业收取的管理费。

(3)如果分包给一个非独立核算的经济实体,其完成的产量产值,不包括在该指标内,应在总包企业自行完成产值中反映。

73、什么情况下可以填报竣工产值？

答：(1) 承包合同中规定的单位工程内容全部完成，达到设计规定的交工条件。

(2) 经有关部门检查验收鉴定合格。

注：必须同时满足上述两个条件。

74、竣工产值提供凭证有哪些？

答：(1) 工程验收鉴定合格证书(或文本)。

(2) 工程结算(或决算)文本。

75、房屋施工面积填报时应注意事项有哪些？

答：(1) 施工面积以房屋建筑单位工程为对象进行统计，一栋房屋已施工，即以整栋房屋的建筑面积计算施工

面积。

(2)多层房屋不论哪一层施工,都以各层建筑面积之和计算施工面积。

(3)施工面积是指自年初累计施工的房屋建筑面积。

(4)一栋房屋如业主按分部工程发包,为避免重复计算,应由承担主体结构施工的企业统计施工面积。

(5)旧房加层或改造,只计算增加的建筑面积。

(6)旧房拆除重建,计算其全部面积。

(7)临时房屋不计算建筑面积。

76、新开工面积填报时应注意事项有哪些?

答:(1) 土建工程在单位工程正式开始施工以前的各项准备工作,如平整场地、放线、旧有建筑物的清理、打试验桩等,均不算正式开工。

(2)新开工面积,不包括在上期开工跨入本期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。

(3)单位工程开工时,按施工图计算建筑面积。如开工时图纸未到齐,可按合同或协议书填报开工工程的建筑面积。

77、从事建筑业活动的平均人数填报时应注意事项有哪些?

答:(1) 如果企业自行完成施工产值中,包括分包给非独立核算经济实体

完成的那部分产值,如:分包给一些非独立核算的零散的建筑业包工队(组)等。为了保持相关数据的一致性,包工队(组)参与施工的人数也应统计在总包企业从事建筑业活动的从业人员平均人数内。

(2)从事建筑业活动的平均人数是以人员在哪里干活就在哪里统计为原则,不是以支付工资(即谁发工资谁统计)为原则。

(3)现行统计制度规定劳动生产率是按“产品法”计算,因此确定从事建筑业活动的从业人员平均人数必须遵循可比性原则,即生产的产品与劳动消耗在时间范围和空间范围上必须一致。

(4)计算月平均人数应注意两点：

①公休日和节假日的人数应按前一天的人数计算。

②新成立企业(月中或月末成立)，在计算成立当月的平均人数时，应以实有人数之和除以日历天数求得。

(5)从事建筑业活动的从业人员平均人数是一个时期指标。

78、计算企业自有施工机械设备应注意事项有哪些？

答：(1)必须是建筑业企业在册的、全部的、自有的机械设备(含融资性租赁的设备)。

(2)建筑业企业作为固定资产已验收入账的全部机械设备。

(3)机械设备统计的各项指标均按企业所有权进行统计。

(4)机械设备数量的统计范围：不论是自用、出租和借给外单位的，也不论是在用、在修、在途或在库的都应统计，并且包括封存的、不配套的，以及待报废的机械设备在内。

(5)不包括从外单位租入或借来使用的机械设备。

79、如何填报企业退库申请？

答：(1)选择审核类型为“4、行业界定错误”和“5、单位地址变更”原因退出的企业退出年报。

(2)其他审核类型退出的企业保留年报，从明年定报开始退出。

80、资质外建筑业企业抽样调查的基本抽样方法是什么？

答：采用二阶抽样方法。首先，以全国县级单位(市、区)为第一阶段抽样框，综合考虑各地区资质外小微建筑业企业的分布状况，抽取一定数量的县级单位(市、区)作为第一阶段样本。然后，以第一阶段样本内的资质外小微建筑业企业建立第二阶段法人单位抽样框，抽取一部分法人单位作为第二阶段资质外小微建筑业企业样本。

第四篇

联网直报平台操作 20 问

81、统计联网直报平台的登录网址是什么？

答：省联网直报平台为：<http://lwzb.jsstjj.cn/>；也可以通过南通市统计局的官网 (<http://tjj.nantong.gov.cn/>)点击“企业一套表”链接进行登录。

82、忘记登录密码无法登录统计联网直报平台怎么办？

答：可以联系街道(镇)统计机构或县(市)区统计局,申请重置密码,使用重置后的密码即可登录系统。

83、因更换电脑、证书过期或失效

无法登录统计联网直报平台怎么办？

答：可自行重发证书，或联系街道（镇）统计机构或县（市）区统计局协助处理。

84、登录统计联网直报平台后显示错误 178 或无法登录怎么办？

答：首先检查证书是否有效，如属证书问题，点击重发证书；其次尝试重置 IE 浏览器、清除缓存、更换浏览器等操作；此外还可联系街道（镇）统计机构或县（市）区统计局协助处理。

85、发现当期数据填报有误怎么办？

答：在企业填报截止时间前，可自行撤销上报后修正数据；如已经超过企

业填报截止时间但未超过统计机构验收截止时间,可联系统计机构返回修改后修正数据;如已经超过统计机构验收截止时间,那么将无法修正已上报数据,可在下期统计报表对应的累计数据中进行修正调整(即填报下期报表时按照正确数据填报自开始建设累计完成投资和本年完成投资,同时需对审核错误提示进行核实说明)。

86、发现上月或其他往期数据填报有误怎么办?

答:一般在下期报表自开始建设累计完成投资和本年完成投资数据中进行调整。对于漏报部分指标、错报计量单位等原因导致的数据错误,差额不能

在下期报表的当月数据中调整,只能在累计数据中调整(即填报下期报表时按照正确数据填报当月完成投资额和本年完成投资额,同时需对"本年完成投资额小于上期"的审核提示进行核实说明)。

87、由于预估等因素导致的预计数据和实际数据存在差异怎么办?

答:对于月报中,由于统计报表填报时间较早等原因,对数据进行预估填报造成的误差,需在次月上报中调整到位。

88、同方平台如何上传凭证?

答:(1)当月完成投资额达到 2000 万及以上的,需要在企业端,投资项目

申请表中进行凭证上传。(注:该报表仅用于上传凭证,无需填报数据。)

(2)国家查询。当月被国家标记查询的项目,市统计局会通知镇区和企业,镇区通过联网直报平台管理端,将国家查询项目,进行"返回修改"操作。企业可以通过投资项目情况表(206表,即填报投资数据的表),点击凭证上传按钮进行上传。

89、如何处理审核提示中的 A 类强制性逻辑错误?

答:A 类强制性审核提示,表明报表中填报的数据存在必须修正的逻辑错误,调查单位需核实修正数据,直至通过此项审核提示。

90、如何处理审核提示中的 B 类准强制性逻辑错误？

答：B 类准强制性审核提示，应当核实数据是否正确，对于数据错误的，修正数据；对于数据无误的，可联系街道（镇）统计机构或县（市）、区统计局进行解锁操作，解锁后填写详细说明，即可提交报表。

91、如何处理审核提示中的 C 类核实性错误？

答：C 类核实性审核提示，应当核实数据是否正确，对于数据错误的，应当修正数据；对于数据无误的，填写情况说明后即可提交报表。

92、如何处理审核提示中的 D 类

核实性错误？

答：D 类核实性审核提示，应当核实数据是否正确，对于数据错误的，应当修正数据；对于数据无误的，可以直接提交报表。

93、平台的权限是如何规定的？

答：哪级可验收，哪级可返回修改；验收不通过，下级就有权；直管验收完，监管不用管。

94、同方平台上报，如何检查报表是否已全部上报并验收？

答：对所有当期报表均作如下检查：

(1)选定报表后，先选择填报状态为“未上报”(其他选项为默认)进行查

询。正常应为未查询到单位。

(2)上一操作完成后,点击“返回”,重选该报表,在业务操作中选择“可批量验收通过”(其他选项为默认)进行查询。正常应为未查询到单位。

(3)采集进度查看中选中报表,查看上报进度、验收情况。

95、上级验收开始后本级发现有未验收企业怎么操作?

答:上级验收开始的时间就是本级验收结束的时间。在上级验收期内发现本级有未验收企业,此时上级做验收不通过处理,本级重新获得验收权限(即:上级不通过,下级就有权)。

96、如何处理上级所做标记?

答:统计业务处理(新)---选择报表---标记---勾选标记并点击“关闭”---查询---单击“单位名称”---“标记信息”标签---单击上级所做标记---在“反馈说明”中填写原因---保存。

97、如何查看企业修改痕迹?

答:统计业务处理(新)模块---选择报表---设置单位代码或单位名称(不设置直接查询会显示全部企业)---查询---单击“单位名称”---“修改痕迹”页签,即可查看企业修改的记录。

98、如何利用模板进行数据查询?

答:(1) 数据查询模块---数据查

询---选择报表---点击“模板查询”
标签,点击相应模板后的查询按钮即可
查看结果。

(2)统计业务处理(新)---选择报
表---模板查询行先选级别再选模
板---查询,在企业列表区查看结果。

99、如何设置查询模板?

答:数据查询---选择报表---表
样查询---单击报表页签显示表样(可
通过+按钮添加报表)---过滤条件区
域添加条件表达式---单击显示指标
按钮---选择要显示的指标并点击右
箭头添加到已选指标区(可通过设置计
算列添加自定义指标)---确定---保
存模板---输入模板名称和模板说

明---确定,即可在模板列表中看到。

100、如何设置临时汇总模板?

答:采集监管---临时汇总---设置年份/任务/频度---查询---在查询结果区域选择需汇总报表名称后的设置模板按钮---指标来源区域选择需汇总的指标(可通过计算列添加自定义汇总指标)---在分组列表区域设置分组依据---保存---填写模板名称后保存。即可在采集监管---临时汇总---模板页签下看到。