

⊗ 房地产开发统计报表制度

(统计机构用)

(2012 年统计年报和 2013 年定期统计报表)

北京市统计局 印制
国家统计局北京调查总队

二〇一二年十一月

目 录

一、总说明	2
二、修订内容	4
三、报表目录	5
四、调查表式	
(一) 年报基层表	
1. 财务状况(X103 表)	6
2. 信息化情况(109 表)	8
(二) 定报基层表	
1. 财务状况(X203 表)	10
2. 房地产开发项目经营情况(X204 - 1 表)	11
3. 房地产开发企业资金和土地情况(X204 - 2 表)	13
五、附录	
指标解释	
1. 财务状况	14
2. 房地产开发	21
3. 信息化情况	29

一、总说明

为全面反映全市房地产业经营整体情况,为各级政府及有关部门制定政策、实施管理提供参考依据,依照《中华人民共和国统计法》,以及《北京市统计管理条例》的规定和国家统计报表制度的要求,结合北京市地方各级政府及有关部门的需求,特制定本统计报表制度。

统计报表制度是统计工作应遵守的技术规范,各单位必须按照有关规定,真实、准确、完整、及时地填报统计资料,不得提供不真实或者不完整的统计资料,不得迟报、拒报统计数据,按时完成统计任务。

(一)统计内容

本报表制度的主要统计内容包括房地产开发项目经营情况,房地产开发企业资金和土地情况、财务状况、信息化情况等。

(二)统计对象

本报表制度的统计对象为从事房地产开发经营活动的法人单位。

房地产开发经营活动具体指《国民经济行业分类》(GB/T 4754 - 2011)中属于“7010 房地产开发经营”的活动。

法人单位是指有权拥有资产、承担负债,并独立从事社会经济活动(或与其他单位进行交易)的组织。

法人单位应同时具备以下条件:(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。

(三)统计范围

本报表制度的统计范围为:全部房地产开发经营法人单位。

各表具体统计范围详见“三、报表目录”。

(四)统计原则

本报表制度严格执行“法人经营地”统计原则,即各法人单位按照实际生产经营地(办公地)向所在地政府统计机构报送统计数据;若一个法人单位有两个或两个以上经营地(办公地)的,按法人总部所在地上报统计数据。

(五)具体要求

1. 为满足国家和北京市经济管理的需要,确保统计资料按时汇总上报,各单位要严格遵守本报表制度规定的时间报送统计数据,遇节假日一律不顺延。

2. 按照《统计法》的要求,为保障统计源头数据质量,做到数出有据,各调查单位应当设置原始记录、统计台账,建立健全统计资料的审核、签署、交接、归档等管理制度。统计台账是指可以体现调查单位上报的统计数据与调查单位生产经营过程中产生的原始记录之间数据来源关系的文档资料。各调查单位可以使用统计部门提供的统计台账,也可以根据本单位具体情况自行设计。

3. 本报表制度采用全市统一的统计分类标准和编码,各单位必须严格执行,不得自行更改。

4. 上报内容必须完整,不得遗漏项目,包括单位负责人、统计负责人、填表人、联系电话、报出日期等。

5. 报送方式:通过北京统计联网直报系统(以下简称“联网直报系统”,网址:<http://www.bjes.gov.cn>)填报统计数据。

6. 通过“联网直报系统”填报数据的调查单位,一律免报纸质报表,但须按规定留存填报内容和填报依据。

7. 本报表制度规定了“联网直报系统”上调查单位报送数据、区县统计机构验收数据及市统计机构向国家统计局上报数据的截止时间,各单位必须严格执行,报送统计数据的具体时间以“联网直报系统”规定的时间为准。

8. 《财务状况》(X203 表)、《房地产开发项目经营情况》(X204 - 1 表)和《房地产开发企业资金和土地情况》(X204 - 2 表)1 月份免报,从 2 月份开始填报。

9. 本报表制度规定,所有房地产开发经营法人单位无论有无经营活动都要填报《财务状况》(X103 表);房地产开发经营法人单位填报《房地产开发项目经营情况》(X204 - 1 表)时,必须严格按项目填报,保证一个项目填报一套表,不得擅自合并项目填报。

10. 各单位有义务完成各级政府统计机构布置的其他统计调查任务。

(六) 特别说明

本报表制度根据国家统计局《企业一套表统计调查制度》和《房地产开发统计报表制度》进行修订。

本报表制度中标注“●”的表示根据北京市各级政府及有关部门需求,在国家统计调查内容之外增加的内容;标注“▲”的表示比本市 2011 年统计年报和 2012 年定期统计报表增加的内容;标注“◆”的表示对国家的指标解释做了补充说明。

(七) 联系方式

联系单位:固定资产投资处/投资建筑业调查处/房地产调查处

详细地址:北京市西城区广安门南街 36 号

邮政编码:100054

联系电话:83547415

电子邮箱:chengjianc@bjstats.gov.cn

二、修订内容

根据国家统计局制度修订要求,结合北京市的具体情况,对本统计报表制度进行修订,主要修订内容如下:

(一)《房地产业统计报表制度》调整为《房地产开发统计报表制度》。根据国家统计局制度修订要求,对相关表名、表号等进行了调整。

(二)年报

1.《限额以上房地产业财务状况》(X103表)调整为《财务状况》(X103表),统计范围由全部房地产开发经营法人单位,年营业收入500万元及以上的物业管理、中介服务及其他房地产活动法人单位调整为全部房地产开发经营法人单位;取消“银行存款”、“国有法人资本”、“主营业务利润”、“其他业务收入”、“股权投资收益”、“职工福利费”、“应付利润”、“境内股市本年筹集额”和“境外股市本年筹集额”9个指标;“固定资产折旧”调整为“本年折旧”;所有指标均取消“上年同期”数据的填报。

(三)定报

1.取消《重点房地产企业商品房销售及待售情况》(X204-3表)。

2.《房地产开发项目情况(一)(按项目填报)》(201-5表)、《房地产开发项目情况(二)(按项目填报)》(201-9表)和《房地产开发项目投资完成情况(按项目填报)》(X202表)合并为《房地产开发项目经营情况》(X204-1表)。

3.《房地产开发项目经营情况》(X204-1表)中“本月完成投资额”调整为“本月完成投资”;“新开工面积”调整为“本年新开工面积”,“房屋竣工面积”调整为“本年房屋竣工面积”,“住宅竣工套数”调整为“本年住宅竣工套数”,“房屋竣工价值”调整为“本年房屋竣工价值”,“批准预售面积”调整为“本年批准预售面积”,“批准预售住宅套数”调整为“本年批准预售住宅套数”,“商品房销售面积”调整为“本年商品房销售面积”,“商品房销售额”调整为“本年商品房销售额”,“商品住宅销售套数”调整为“本年商品住宅销售套数”;“本年商品房销售面积”下增加“其中:本月销售面积”,“本年商品房销售额”下增加“其中:本月销售额”。

4.《房地产开发企业资金到位情况》(X202-1表)调整为《房地产开发企业资金和土地情况》(X204-2表)。

5.《房地产开发企业资金和土地情况》(X204-2表)中“本年资金来源合计”调整为“本年实际到位资金合计”,“本年资金来源小计”调整为“本年实际到位资金小计”,“各项应付款合计”调整为“本年各项应付款合计”,“本年购置土地面积”调整为“本年土地购置面积”。

6.《限额以上房地产业财务状况》(X203表)调整为《财务状况》(X203表),统计范围由全部房地产开发经营法人单位,年营业收入500万元及以上的物业管理、中介服务及其他房地产活动法人单位调整为重点房地产开发经营法人单位;调查频率由2、5、8、11月月报调整为月报,1月份免报;取消“商品房销售收入”、“主营业务利润”、“其他业务收入”、“社会保险费”、“住房公积金”、“职工福利费”、“货币资金”和“交易性金融资产”8个指标;增加“年初存货”、“流动资产合计”、“应收账款”、“土地和固定资产支出”和“从业人员工资总额”5个指标;“固定资产折旧”调整为“本年折旧”。

三、报表目录

表号	报表名称	报告期别	统计范围	报送单位	报送日期及方式			页码
					报送单位	区县报 市局、总队	市局、总队 报国家	
(一) 年报基层表								
X103 表	财务状况	年报	全部房地产开发经营法人单位	全部房地产开发经营法人单位	2013 年 2 月 28 日 24 时前 网上填报	2013 年 3 月 17 日 24 时前 完成数据验收	2013 年 4 月 15 日 24 时前	6
109 表	信息化情况	年报	全部房地产开发经营法人单位	全部房地产开发经营法人单位	2013 年 2 月 28 日 24 时前 网上填报	2013 年 3 月 15 日 24 时前 完成数据验收	2013 年 4 月 15 日 24 时前	8
(二) 定报基层表								
X203 表	财务状况	月报	重点房地产开发经营法人单位	重点房地产开发经营法人单位	月后 15 日 24 时前 网上填报, 1 月免报	月后 20 日 24 时前 完成数据验收, 1 月免报	—	10
X204 - 1 表	房地产开发项目经营情况	月报	全部房地产开发经营法人单位	全部房地产开发经营法人单位	3 月、4 月月后 6 日, 9 月月后 9 日, 12 月 2014 年 1 月 7 日, 其他月月后 3 日 24 时前网上填报, 1 月免报	3 月、4 月月后 7 日, 9 月月后 10 日, 12 月 2014 年 1 月 8 日, 其他月月后 4 日 18 时前完成数据验收, 1 月免报	3 月、4 月月后 9 日, 9 月月后 12 日, 12 月 2014 年 1 月 10 日, 其他月月后 6 日 12 时前, 1 月免报	11
X204 - 2 表	房地产开发企业资金和土地情况	月报	全部房地产开发经营法人单位	全部房地产开发经营法人单位	3 月、4 月月后 6 日, 9 月月后 9 日, 12 月 2014 年 1 月 7 日, 其他月月后 3 日 24 时前网上填报, 1 月免报	3 月、4 月月后 7 日, 9 月月后 10 日, 12 月 2014 年 1 月 8 日, 其他月月后 4 日 18 时前完成数据验收, 1 月免报	3 月、4 月月后 9 日, 9 月月后 12 日, 12 月 2014 年 1 月 10 日, 其他月月后 6 日 12 时前, 1 月免报	13

说明:1. 统计范围:全部房地产开发经营法人单位。

2. 报送日期及方式:调查单位 2013 年 2 月 28 日 24 时前网上填报;省级统计机构 2013 年 4 月 15 日 24 时前完成数据审核、验收、上报。

3. 审核关系:

$$\begin{array}{lllll}
 (1) 201 \geq 205 & (2) 210 \geq 211 & (3) 213 = 217 + 218 & (4) 213 \geq 201 + 209 - 210 & (5) 218 \geq 219 \\
 (6) 302 = 303 + 304 + 305 + 306 & (7) 309 \geq 310 & (8) 313 \geq 314 + 315 + 316 & (9) 317 \geq 319 - 318 & \\
 (10) 501 = 502 + 503 + 504 + 505 + 506 & & & &
 \end{array}$$

15	贵企业通过互联网对本企业进行宣传和推广时,具体采取哪些形式(可多选)? 1 独立网站(自有网站) <input type="checkbox"/> 2 互联网广告 <input type="checkbox"/> 3 搜索引擎 <input type="checkbox"/> 4 电子商务平台 <input type="checkbox"/> 5 电子邮件 <input type="checkbox"/> 6 微博 <input type="checkbox"/> 7 博客 <input type="checkbox"/> 8 社交网站 <input type="checkbox"/> 9 其他 <input type="checkbox"/>
二、电子商务	
16	贵企业 2012 年是否通过互联网接收商品或服务的订单(电子商务销售)? <input type="checkbox"/> 1 是 2 否(如选“2 否”转至问题 17) 如果选“1 是”,全年电子商务销售金额(不含增值税)_____千元 其中:销售给企业(单位)(B2B)_____千元,销售给消费者个人(B2C)_____千元 其中:商品销售额_____千元●,其中:B2C 商品销售额_____千元●
17	贵企业 2012 年是否通过互联网发出商品或服务的订单(电子商务采购)? <input type="checkbox"/> 1 是 2 否(如选“2 否”停止调查) 如果选“1 是”,全年电子商务采购金额(不含增值税)_____千元

单位负责人: 统计负责人: 填表人: 联系电话: 分机号: 报出日期:20 年 月 日

说明:1. 统计范围:全部房地产开发经营法人单位。

2. 报送日期及方式:调查单位 2013 年 2 月 28 日 24 时前网上填报;省级统计机构 2013 年 4 月 15 日 24 时前完成数据审核、验收、上报。

3. 审核关系:

(1) 全年电子商务销售金额 = 销售给企业(单位)(B2B) + 销售给消费者个人(B2C)

(2) 全年电子商务销售金额 ≤ “财务状况”(X103 表)中的“营业收入(301)”

(3) 全年电子商务采购金额 ≤ “财务状况”(X103 表)中的“营业成本(307)”

(二) 定报基层表

财务状况 ●

表 号: X 2 0 3 表

制定机关: 北京市统计局

国家统计局北京调查总队

文 号: 京统发[2012]68号

批准文号: 国统制[2012]117号

有效期至: 2014年1月

组织机构代码:

单位详细名称(签章): _____ 2013年1- 月

计量单位: 千元

指标名称	代码	1-本月	上年同期
甲	乙	1	2
一、年初存货	101		
二、资产负债	—		
流动资产合计	201		
其中: 应收账款	202		
存货	205		
固定资产原价	209		
其中: 本年折旧	211		
资产总计	213		
负债合计	217		
所有者权益合计	218		
三、损益及分配	—		
营业收入	301		
其中: 主营业务收入	302		
营业成本	307		
其中: 主营业务成本	308		
营业税金及附加	309		
其中: 主营业务税金及附加	310		
其他业务利润	311		
销售费用	312		
管理费用	313		
其中: 税金	314		
财务费用	317		
其中: 利息收入	318		
利息支出	319		
资产减值损失	320		
公允价值变动损益(损失以“-”号记)	321		
投资收益(损失以“-”号记)	322		
营业利润	323		
利润总额	327		
应交所得税	328		
四、人工成本及增值税	—		
应付职工薪酬(本年贷方累计发生额)	401		
应交增值税	402		
五、土地和固定资产支出	501		
六、其他资料	—		
从业人员平均人数(人)	699		
从业人员工资总额	BJ135		

单位负责人: _____ 统计负责人: _____ 填表人: _____ 联系电话: _____ 分机号: _____ 报出日期: 20 年 月 日

说明: 1. 统计范围: 重点房地产开发经营法人单位。

2. 报送日期及方式: 月后 15 日 24 时前网上填报, 1 月免报。

3. 审核关系:

(1) 201 ≥ 205 (2) 213 = 217 + 218 (3) 309 ≥ 310 (4) 313 ≥ 314 (5) 317 ≥ 319 - 318

续表

项目房屋面积施工、销售及待售情况										
指标名称	计量单位	代码	合计	按用途分						
				住宅	户型结构		其中： 别墅、 高档公寓	办公楼	商业 营业 用房	其他
					其中：90 平方米及 以下住宅	其中：144 平方米 以上住宅				
甲	乙	丙	1	2	3	4	5	6	7	8
房屋施工面积	平方米	601								
其中：本年新开工面积	平方米	602								
本年房屋竣工面积	平方米	603								
其中：不可销售面积	平方米	604								
本年住宅竣工套数	套	605	—					—	—	—
本年房屋竣工价值	万元	608								
本年批准预售面积	平方米	626								
本年批准预售住宅套数	套	627	—					—	—	—
房屋出租面积	平方米	609								
本年商品房销售面积	平方米	610								
其中：本月销售面积▲	平方米	630								
现房销售面积	平方米	611								
期房销售面积	平方米	612								
本年商品房销售额	万元	613								
其中：本月销售额▲	万元	631								
现房销售额	万元	614								
期房销售额	万元	615								
本年商品住宅销售套数	套	616	—					—	—	—
现房销售套数	套	617	—					—	—	—
期房销售套数	套	618	—					—	—	—
待售面积	平方米	623								
其中：待售1-3年(含1年)	平方米	624								
待售3年以上(含3年)	平方米	625								

单位负责人： 统计负责人： 填表人： 联系电话： 分机号： 报出日期：20 年 月 日

说明：1. 统计范围：全部房地产开发经营业法人单位，一个项目填报一张表。

2. 报送日期及方式：调查单位3月、4月月后6日，9月月后9日，12月2014年1月7日，其他月月后3日24时前网上填报，1月免报；省级统计机构3月、4月月后9日，9月月后12日，12月2014年1月10日，其他月月后6日12时前完成数据审核、验收、上报，1月免报。

3. 本表“项目基本情况”和“项目规划情况”指标数据由国家统计局或省级统计机构根据上一个报告期数据统一复制到数据采集处理软件中，生成报表数据；调查单位免填，但可以修改（未复制数据的由调查单位填报）。

4. 本表除“项目基本情况”、“项目规划情况”、“计划总投资”、“自开始建设累计完成投资”、“本月完成投资”、“房屋出租面积”、“本月销售面积”、“本月销售额”、“待售面积”、“待售1-3年(含1年)”和“待售3年以上(含3年)”指标外，其他指标均为年初至报告期末累计数。

5. 审核关系：

“项目规划和投资完成情况”：

(1) 07 = 071 + 072 + 073 + 074 (2) 08 ≥ 081 + 083 (3) 08 ≥ 084 (4) 103 ≥ 107 (5) 107 ≥ 102

(6) 107 ≥ 140

(7) 107 = 108 + 109 + 110 + 112

(8) 112 ≥ 113 + 114

(9) 107 = 118 + 121 + 122 + 123

(10) 118 ≥ 117 + 129 (11) 118 ≥ 119

“项目房屋面积施工、销售及待售情况”主栏：

(1) 601 ≥ 602

(2) 603 ≥ 604

(3) 610 = 611 + 612

(4) 610 ≥ 630

(5) 613 = 614 + 615

(6) 613 ≥ 631

(7) 616 = 617 + 618

(8) 623 ≥ 624 + 625

“项目房屋面积施工、销售及待售情况”宾栏：

(1) 1 = 2 + 6 + 7 + 8

(2) 2 ≥ 3 + 4

(3) 2 ≥ 5

四、附 录

指标解释

1. 财务状况

流动资产合计(201) 资产满足以下条件之一应归为流动资产:(1)预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用,主要包括存货、应收账款等;(2)主要为交易目的而持有;(3)预计在资产负债表日起一年内(含一年)变现;(4)自资产负债表日起一年内,交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。包括货币资金、应收票据、应收账款、存货等项目。根据会计“资产负债表”中“流动资产合计”项目的期末余额数填报。

货币资金(BJ001) 指企业的各种现金、银行存款和其他货币资金。根据会计“资产负债表”中的“货币资金”项目的期末余额数填报。

现金(BJ002) 指企业的库存现金。根据会计明细账“现金”科目的期末余额数填报。

交易性金融资产(BJ003) 指企业为交易目的所持有的债券投资、股票投资、基金投资等交易性金融资产的公允价值。根据会计“资产负债表”中的“交易性金融资产”项目的期末余额数填报。未执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“资产负债表”中的“短期投资”项目的期末余额数填报。

应收账款(202) 指企业因销售商品、提供劳务等经营活动,应向购货单位或接受劳务单位收取的款项,主要包括企业销售商品或提供劳务等应向有关债务人收取的价款及代购货单位垫付的包装费、运杂费等。根据会计“资产负债表”中“应收账款”项目的期末余额数填报。

存货(205) 指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料或物料等,通常包括原材料、在产品、半成品、产成品、商品以及周转材料等。根据会计“资产负债表”中“存货”项目的期末余额数填报。其中:“年初存货”根据会计“资产负债表”中“存货”项目的年初余额数填报。注意:“存货”具有实物形态,不属于无形资产,由于企业持有存货的最终目的是为了出售,所以房地产开发企业(单位)购置的土地、尚未销售的商品房等均计入“存货”。

可供出售金融资产(BJ005) 指企业持有的可供出售金融资产的公允价值,包括划分可供出售的股票投资、债券投资等金融资产。根据会计“资产负债表”中的“可供出售金融资产”项目的期末余额数填报。未执行2006年《企业会计准则》的企业免填。

持有至到期投资(BJ006) 指到期日固定、回收金额固定或可确定,且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。通常指企业持有的、在活跃市场上有公开报价的国债、企业债券、金融债券等。根据会计“资产负债表”中“持有至到期投资”科目的期末余额数填报。未执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“资产负债表”中的“长期债权投资”项目的期末余额数填报。

长期股权投资(BJ007) 指企业不准备在一年内(含一年)变现的各种股权性质的投资。根据会计“资产负债表”中的“长期股权投资”的期末余额数填报。

投资性房地产(BJ008) 指企业为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产;包括已出租的土地使用权,持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。根据会计“资产负债表”中“投资性房地产”科目的期末余额数填报。未执行2006年《企业会计准则》的企业免填。

固定资产合计(208) 指企业为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个

会计年度的有形资产。包括使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。固定资产合计是时点指标,表示固定资产经过扣减折旧、减值准备等后的期末余额。执行 2006 年《企业会计准则》的企业,根据会计“资产负债表”中“固定资产”项目的期末余额数填报。

固定资产原价(209) 指固定资产的成本,包括企业在购置、自行建造、安装、改建、扩建、技术改造某项固定资产时所发生的全部支出总额。根据会计“固定资产”科目的期末借方余额填报。

固定资产折旧 指企业在固定资产的使用寿命内,按照确定的方法对应计折旧额进行系统分摊。

累计折旧(210) 指企业在报告期末提取的历年固定资产折旧累计数。根据会计“累计折旧”科目的期末贷方余额填报。

本年折旧(211) 指企业在报告期内提取的固定资产折旧合计数。可以根据会计“财务状况变动表”中“固定资产折旧”项的数值填报。若企业执行 2001 年《企业会计制度》,可以根据会计核算中《资产减值准备、投资及固定资产情况表》内“当年计提的固定资产折旧总额”项本年增加数填报。

在建工程(212) 指企业在基建、更新改造等方面发生的支出。根据会计“在建工程”科目的期末借方余额填报。

无形资产(BJ009) 指企业为生产商品、提供劳务、出租给他人或为管理目的而持有的没有实物形态的非货币性长期资产。根据会计“资产负债表”中“无形资产”项目的期末余额数填报。

资产总计(213) 指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。资产一般按流动性(资产的变现或耗用时间长短)分为流动资产和非流动资产。其中流动资产可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等;非流动资产可分为长期股权投资、固定资产、无形资产及其他非流动资产等。根据会计“资产负债表”中“资产总计”项目的期末余额数填报。

执行 2006 年《企业会计准则》的企业:资产总计 = 流动资产合计 + 非流动资产合计;未执行 2006 年《企业会计准则》企业的资产包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和其他资产等。

流动负债合计(214) 负债满足下列条件之一的应归为流动负债:(1)预计在一个正常营业周期中清偿;(2)主要为交易目的而持有;(3)自资产负债表日起一年内到期应予清偿;(4)企业无权自主地将清偿推迟至资产负债表日后一年以上。包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费等项目。根据会计“资产负债表”中“流动负债合计”项目的期末余额数填报。

应付账款(215) 指企业因购买材料、商品和接受劳务供应等经营活动应支付的款项。根据会计“资产负债表”中“应付账款”项目的期末余额数填报。

非流动负债合计(216) 指流动负债之外的负债。包括长期借款、应付债券等。根据会计“资产负债表”中“非流动负债合计”项目的期末余额数填报。未执行 2006 年《企业会计准则》的企业,根据会计“资产负债表”中的“长期负债合计”的期末余额数填报。

应付债券(BJ010) 指企业发行的尚未偿还的各种长期债券的本息。根据会计“资产负债表”中的“应付债券”项目的期末余额数填报。

负债合计(217) 指企业过去的交易或者事项形成的,预期会导致经济利益流出企业的现时义务。负债一般按偿还期长短分为流动负债和非流动负债。根据会计“资产负债表”中“负债合计”项目的期末余额数填报。

执行 2006 年《企业会计准则》的企业:负债合计 = 流动负债合计 + 非流动负债合计;未执行 2006 年

《企业会计准则》企业的负债包括流动负债和长期负债。

所有者权益合计(218) 指企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益。公司的所有者权益又称股东权益。包括实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润等。根据会计“资产负债表”中“所有者权益合计”项目的期末余额数填报。

实收资本(219) 指企业各投资者实际投入的资本(或股本)总额,包括货币、实物、无形资产等各种形式的投入。实收资本按投资主体可分为国家资本、集体资本、法人资本、个人资本、港澳台资本和外商资本。根据会计“资产负债表”中“所有者权益”项下“实收资本”的期末余额数填报。

国家资本(220) 指有权代表国家投资的政府部门或机构、直属事业单位对企业形成的资本金。根据会计“实收资本”科目计算填报。

集体资本(221) 指由本企业职工等自然人集体投资或各种机构对企业进行扶持形成的集体性质的资本金。根据会计“实收资本”科目计算填报。

法人资本(222) 指法人以其依法可支配的资产投入企业形成的资本金。根据会计“实收资本”科目计算填报。

个人资本(223) 指自然人实际投入企业的资本金。根据会计“实收资本”科目计算填报。

港澳台资本(224) 指我国香港、澳门和台湾地区投资者实际投入企业的资本金。根据会计“实收资本”科目计算填报。

外商资本(225) 指外国投资者实际投入企业的资本金。根据会计“实收资本”科目计算填报。

营业收入(301) 指企业经营主要业务和其他业务所确认的收入总额。营业收入合计包括“主营业务收入”和“其他业务收入”。根据会计“利润表”中“营业收入”项目的本期金额数填报。

主营业务收入(302) 指企业确认的销售商品、提供劳务等主营业务的收入。根据会计“主营业务收入”科目的期末贷方余额(结转前)填报。执行2006年《企业会计准则》的企业,如未设置该科目,以“营业收入”代替填报。

土地转让收入(303) 指房地产开发企业按国家规定在报告期转让已经开发的土地和未经开发的土地所得到的收入。根据会计“利润表”和相关核算资料计算填报。

商品房销售收入(304) 指房地产开发企业在报告期售出商品房屋的收入,一次收款的,一次性全部计入销售收入,按合同规定分期收款的,可按合同规定的时间分次计入收入。根据会计“利润表”和相关核算资料计算填报。

房屋出租收入(305) 指房地产开发企业在报告期内,在不改变现有财产所有权关系的条件下,将企业的全部或部分房屋出租给其他单位或个人使用所得到的租金收入。根据会计“利润表”和相关核算资料计算填报。

其他(主营业务)收入(306) 指房地产开发企业在报告期内从事除以上收入外的其他业务活动所得到的收入,包括配套设施销售收入、代建工程结算收入等。根据会计“利润表”和相关核算资料计算填报。

营业成本(307) 指企业经营主要业务和其他业务所发生的成本总额。包括企业(单位)在报告期内从事销售商品、提供劳务等日常活动发生的各种耗费。包括“主营业务成本”和“其他业务成本”。根据会计“利润表”中“营业成本”项目的本期金额数填报。

主营业务成本(308) 指企业经营主要业务所发生的成本总额。根据会计“主营业务成本”科目的期末借方余额(结转前)填报。执行2006年《企业会计准则》的企业,如未设置该科目,以“营业成本”代替填报。

营业税金及附加(309) 指企业因从事生产经营活动按税法规定缴纳的应从经营收入中抵扣的税金和附加,包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加等。根据会计“利润表”中“营业税金及附加”项目的本期金额数填报。

主营业务税金及附加(310) 指企业经营主要业务应负担的营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加等。根据会计“主营业务税金及附加”科目的期末借方余额(结转前)填报。执行2006年《企业会计准则》的企业,如未设置该科目,以“营业税金及附加”代替填报。

其他业务利润(311) 指企业经营除主要业务以外的其他业务实现的利润。根据会计“其他业务收入”科目的期末贷方余额减“其他业务成本”科目的期末借方余额计算填报。执行2006年《企业会计准则》的企业,如果未设置该科目,则在此处填0。

销售费用(312) 指企业在销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用,包括保险费、包装费、展览费和广告费、商品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费以及为销售本企业商品而专设的销售机构(含销售网点、售后服务网点等)的职工薪酬、业务费、折旧费等经营费用。建筑业企业销售费用指企业从事施工生产活动过程中发生的各项费用,包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费、保险费、维修费、展览费、差旅费、广告费和其他经费。房地产企业销售费用指企业在从事主要经营业务过程中所发生的各项销售费用,包括转让、销售、结算和出租开发产品等。根据会计“利润表”中“销售费用”项目的本期金额数填报。未执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“利润表”中“营业费用(或经营费用)”项目的本期金额数填报。

管理费用(313) 指企业为组织和管理企业生产经营所发生的费用,包括企业在筹建期间内发生的开办费、董事会和行政管理部门在企业经营管理中发生的,或者应当由企业统一负担的公司经费等。根据会计“利润表”中“管理费用”项目的本期金额数填报。

税金(314) 指企业按照规定从管理费用中支付的房产税、印花税、车船使用税和土地使用税。根据“管理费用明细账”中“管理费用——税金”的期末借方余额(结转前)分析填报。

财产保险费(BJ012) 指企业向保险公司投保所支付的财产保险费用。根据会计“管理费用明细表”或“业务及管理费明细表(金融业)”中相关科目期末借方余额分析填报。

差旅费(315) 指企业行政管理部门的差旅费,包括市内公出的交通费和外地出差的差旅费。根据“管理费用明细账”中“管理费用——差旅费”的期末借方余额(结转前)分析填报。

工会经费(316) 指企业按职工工资总额(扣除按规定标准发放的住房补贴,下同)的2%计提并拨交给工会使用的经费。根据“管理费用明细账”中“管理费用——工会经费”的期末借方余额(结转前)分析填报。

财务费用(317) 指企业为筹集生产经营所需资金等而发生的筹资费用,包括企业生产经营期间发生的利息支出(减利息收入)、汇兑损失(减汇兑收益)以及相关的手续费等。根据会计“利润表”中“财务费用”项目的本期金额数填报。

利息收入(318) 指非金融企业存款业务所确认的利息金额。根据企业“财务费用明细账”中“财务费用——利息收入”科目的本期发生额填报。如果企业没有设置该科目,此处可填“0”。

利息支出(319) 指企业短期借款利息、长期借款利息、应付票据利息、票据贴现利息、应付债券利息、长期应付引进国外设备款利息等利息支出。根据企业“财务费用明细账”中“财务费用——利息支出”科目的本期发生额填报。如果企业没有单独设立“利息收入”科目,应填报利息支出减去银行存款等的利息收入后的净额。

资产减值损失(320) 指企业计提各项资产减值准备所形成的损失。根据会计“利润表”中“资产减值损失”项目的本期金额数填报。未执行2006年《企业会计准则》的企业可免填。

公允价值变动收益(321) 指企业的交易性金融资产、交易性金融负债,以及采用公允价值模式计量的投资性房地产、衍生工具、套期保值业务等公允价值变动形成的应计入当期损益的利得或损失。根据会计“利润表”中“公允价值变动收益”项目的本期金额数填报,或根据“公允价值变动损益”会计科目的余额填报。余额在贷方,则为净收益,余额在借方,则为净损失,以“-”号记。未执行2006年《企业会计准则》的企业可免填。

投资收益(322) 指企业确认的投资收益或投资损失,反映企业以各种方式对外投资所取得的收益。根据会计“利润表”中“投资收益”项目的本期金额数填报。如为投资损失以“-”号记。

营业利润(323) 指企业从事生产经营活动所取得的利润。执行2006年《企业会计准则》的企业,营业利润为营业收入减去营业成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用、资产减值损失,再加上公允价值变动收益和投资收益。未执行2006年《企业会计准则》的企业,营业利润为主营业务收入减去主营业务成本、主营业务税金及附加,加上其他业务利润后,再减去销售费用、管理费用、财务费用后的金额。根据会计“利润表”中“营业利润”项目的本期金额数填报。

营业外收入(325) 指企业发生的与经营业务无直接关系的各项收入,包括非流动资产处置利得、非货币性资产交换利得、债务重组利得、政府补助、盘盈利得、捐赠利得等。根据会计“利润表”中“营业外收入”项目的本期金额数填报;未执行2006年《企业会计准则》的企业,“营业外收入”中不含“补贴收入”。

补贴收入(324) 指企业实际收到的补贴收入,包括实际收到的先征后返的增值税;企业按销量或工作量等,依据国家规定的补助定额计算并按期给予的定额补贴。执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“营业外收入——补贴收入”科目的期末贷方余额(结转前)填报;未执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“补贴收入”科目的期末贷方余额(结转前)填报。

营业外支出(326) 指企业发生的与经营业务无直接关系的各项支出,包括非流动资产处置损失、非货币性资产交换损失、债务重组损失、公益性捐赠支出、非常损失、盘亏损失等。根据会计“利润表”中“营业外支出”项目的本期金额数填报。

利润总额(327) 指企业在一定会计期间的经营成果,是生产经营过程中各种收入扣除各种耗费后的盈余,反映企业在报告期内实现的盈亏总额。根据会计“利润表”中“利润总额”项目的本期金额数填报。执行2006年《企业会计准则》的企业,利润总额为营业利润加上营业外收入,减去营业外支出后的金额;未执行2006年《企业会计准则》的企业,利润总额为营业利润加上投资收益、补贴收入、营业外收入,再减去营业外支出后的金额。

应交所得税(328) 指企业按税法规定,应从生产经营等活动的所得中缴纳的税金。执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“利润表”中“所得税费用”项目的本期金额数填报;未执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计“利润表”中“所得税”项目的本期金额数填报。

应付职工薪酬(401) 指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费,非货币性福利,因解除与职工的劳动关系给予的补偿,其他与获得职工提供的服务相关的支出。执行2006年《企业会计准则》的企业,根据会计科目“应付职工薪酬”的本年贷方累计发生额填报;未执行2006年《企业会计准则》的企业,应将本年上述职工薪酬包含的科目归并填报。

社会保险费(BJ013) 指企业根据国家规定的标准向社会保障部门和保险公司为职工个人缴纳的社会保险费。具体包括基本养老保险、补充养老保险(年金)、基本医疗保险、补充医疗保险、生育险、失业保险、工伤险以及其他人身险。根据企业“应付职工薪酬”项下的相关指标或会计成本、费用中的相关项目计算填报。

住房公积金(BJ014) 指企业在报告期为职工交纳的住房公积金。根据企业“应付职工薪酬”项下的相关指标或会计成本、费用中相关项目计算填报。

应交增值税(402) 指企业按税法规定,从事货物销售或提供加工、修理修配劳务等增加货物价值的活动本期应缴纳的税金,不含期初未抵扣税额。根据会计相关科目贷方累计发生额,按下述公式计算填报:

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

土地和固定资产支出(501) 指用于土地以及建造和购置固定资产方面的资金支出。包括土地购置、房屋和建筑物、机器设备等方面的支出。固定资产应当按照成本进行初始计量。成本包括企业为购建某项固定资产达到预定可使用状态前所发生的一切合理的、必要的支出。

土地购置(502) 指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)通过出让方式取得土地使用权所支付的出让金;(3)通过“招、拍、挂”方式取得土地使用权所支付的资金。根据会计科目“无形资产——土地使用权(土地购置)”期末借方余额(结转前)填报。

房屋和建筑物(503) 指建造和购置房屋及建筑物所发生的全部支出。房屋和建筑物包括住宅、生产厂房、仓库、商贸楼等房屋及道路、桥梁、隧道、堤坝等其他建筑物,其支出包括对现有房屋和建筑物的扩建和改建支出。根据会计科目“固定资产——房屋和建筑物”期末借方余额(结转前)填报。

机器设备(504) 指购置机器和设备所发生的全部支出。包括信息与通信技术设备、通用和专用设备,以及工器具等的购置费和其他相关费用。根据会计科目“固定资产——机器设备”期末借方余额(结转前)填报。

运输工具(505) 指运载人或物品的工具的支出。包括机动车辆、拖车和半拖车,船舶,铁路及电车轨道使用的机车和其他车辆,航空器和航天器,摩托车、脚踏车等方面的支出。根据会计科目“固定资产——运输工具”期末借方余额(结转前)填报。

其他费用(506) 指除房屋、建筑物,机器设备和运输工具以外的土地和固定资产支出。

(5)其他资料

从业人员平均人数(699) 指报告期内(年度、季度、月度)平均拥有的从业人员数。季度或年度平均人数按单位实际月平均人数计算得到,不得用期末人数替代。

1. 月平均人数是以报告月内每天实有的全部人数相加之和,除以报告月的日历日数。计算公式为:

$$\text{月平均人数} = \frac{\text{报告月内每天实有的全部人数之和}}{\text{报告月的日历日数}}$$

对人员增减变动很小的单位,其月平均人数也可以用月初人数与月末人数之和除以2求得。计算公式为:

$$\text{月平均人数} = \frac{\text{月初人数} + \text{月末人数}}{2}$$

在计算月平均人数时应注意：

(1)公休日与节假日的人数应按前一天的人数计算。

(2)对新建立不满整月的单位(月中或月末建立),在计算报告月的平均人数时,应以其建立后各天实有人数之和,除以报告期日历日数求得,而不能除以该单位建立的天数。

2.1 - 本季平均人数是季报基层表中应填报的平均人数是“1 - 本季平均人数”,以年初至报告季内各月平均人数之和除以报告季内月数求得。计算公式为：

$$\text{一季度:1 - 本季平均人数} = \frac{1 \text{ 月平均人数} + 2 \text{ 月平均人数} + 3 \text{ 月平均人数}}{3}$$

$$\text{二季度:1 - 本季平均人数} = \frac{1 \text{ 月平均人数} + \cdots + 6 \text{ 月平均人数}}{6}$$

$$\text{三季度:1 - 本季平均人数} = \frac{1 \text{ 月平均人数} + \cdots + 9 \text{ 月平均人数}}{9}$$

或(用本季平均人数计算)

$$\text{一季度:1 - 本季平均人数} = 1 \text{ 季度本季平均人数}$$

$$\text{二季度:1 - 本季平均人数} = \frac{1 \text{ 季度本季平均人数} + 2 \text{ 季度本季平均人数}}{2}$$

$$\text{三季度:1 - 本季平均人数} = \frac{1 \text{ 季度本季平均人数} + 2 \text{ 季度本季平均人数} + 3 \text{ 季度本季平均人数}}{3}$$

本季平均人数以报告季内三个月的平均人数之和除以 3 求得。计算公式为：

$$\text{本季平均人数} = \frac{\text{报告季内各月平均人数之和}}{3}$$

3. 年平均人数是以 12 个月的平均人数相加之和除以 12 求得,或以 4 个季度的平均人数之和除以 4 求得。计算公式为：

$$\text{年平均人数} = \frac{\text{报告年内 12 个月平均人数之和}}{12}$$

或：

$$\text{年平均人数} = \frac{\text{报告年内 4 个季度平均人数之和}}{4}$$

在年内新成立的单位年平均人数计算方法为：从实际开工之月起至年底的月平均人数相加除以 12 个月。计算公式为：

$$\text{年平均人数} = \frac{\text{开工之月平均人数} + \cdots + 12 \text{ 月平均人数}}{12}$$

从业员工资总额(BJ135) 指根据《关于工资总额组成的规定》(1990年1月1日国家统计局发布的一号令)进行修订,本单位在报告期内(季度或年度)直接支付给本单位全部从业人员的劳动报酬总额。包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资,是在岗职工工资总额、劳务派遣人员工资总额和其他从业员工资总额之和。

工资总额是税前工资,包括单位从个人工资中直接为其代扣或代缴的房费、水费、电费、住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等。

工资总额不论是计入成本的还是不计入成本的,不论是以货币形式支付的还是以实物形式支付的,均应列入工资总额的计算范围。

2. 房地产开发

项目 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。包括前期准备、设计、施工建设、收尾移交和销售或出租等阶段的全部过程。项目划分原则上以《国有土地使用证》为准,项目分期开发的,每一期工程作为一个项目填报。对于联建项目(两个或两个以上企业联合开发的项目),由获得土地使用权的企业上报。

◆**项目代码** 是房地产开发项目的唯一标识码,共 12 位。前 9 位为企业组织机构代码,必须和项目所属企业组织机构代码保持一致。后面三位为顺序码,顺序码填写一般从“001”起。市重点工程顺序码以 500 为起点填写;单纯一级土地开发项目顺序码以 100 为起点填写;经济适用房(同时也是市重点工程)顺序码以 600 为起点填写;限价房顺序码以 700 为起点填写;廉租房顺序码以 800 为起点填写;公租房顺序码以 900 为起点填写;拆迁安置房顺序码以 400 为起点填写。顺序码编号在报告期内不得重复使用。

项目名称 指经城市规划部门立项审批(备案)的房地产开发项目的全称,按项目主管部门审批(备案)文件上的名称填写。

项目主要用途 指开发项目的主要建设用途,同一项目有多种用途的,填报主要用途,如住宅。项目同时有底商的,填住宅用途。

项目主要用途	项目主要用途
01 厂房	10 科学用房
02 仓库	11 体育馆(场)会所、文体用房等
03 商业、服务业等经营性用房	12 幼儿园、托儿所
05 会展中心	13 教育用房
06 普通住宅	14 礼堂、俱乐部、影剧院
07 经济适用住房	15 医疗用房
08 别墅、高档公寓	16 其他
09 写字楼(办公楼)	17 单纯土地开发

项目建设所在地及区划 指房地产开发项目实际所处的详细地址及相应的区划代码。其中,项目实际所在地的详细地址,要求写明项目所在的省(自治区、直辖市)、地(区、市、州、盟)、县(区、市、旗)、乡(镇)以及具体街(村)的名称和详细的门牌号码,不能填写通讯号码或通讯信箱号码。区划代码指项目所在地区的区划代码,共 12 位,按设计管理部门最新更新的统计用区划代码填写。

项目开工时间 指项目开始建设的年月。代码 6 位,代码前 4 位为年份,后 2 位为月份,在填写 1—9 月份编码时,十位上应补“0”。按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。

建设项目永久性工程的开工时间,一般是指永久性工程正式破土开槽开始施工的时间,作为建筑物组成部分的正式打桩也算为开工。在此以前的准备工作,如工程地质勘察、平整场地、旧有建筑物的拆除、临时建筑、施工用临时道路、水、电等工程都不算正式开工。总体设计内的工程开工之前,用迁移补偿费先进行拆迁还建工程的项目不算正式开工。以前年度全部停缓建在本年复工的项目,仍按设计文件中规定的永久性工程第一次正式开工的年月填报,不按复工的时间填报开工年月。

项目竣工时间 指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。

◆**项目所在地土地级别** 指根据房地产开发企业开发的项目(楼盘或小区)所处自然地理位置的土地级别而划分的等级。土地级别是由各级土地管理部门根据土地使用价值及所处地段繁华程度的不同而划分的土地等级,是计算土地价值的重要依据之一。目前各地区对土地等级划分的标准并不统一,一般的划分原则是按照土地距离市中心的距离划分为一、二、三、四级以及其他级别。部分城市首先对土地先做区位划分,每个区位里再进一步划分土地级别。

北京市居住用途基准地价级别范围

一级(01):

西单北大街—西四南大街—西四北大街—地安门西大街—地安门东大街—张自忠路—东四北大街—东四南大街—东单北大街—崇文门内大街—崇文门西大街—前门东大街—前门西大街—宣武门东大街—宣武门内大街—西单北大街;所围地区及繁华边界路段外侧地区。

二级(02):

广安门内大街—广安门北滨河路—西二环护城河引水渠—三里河路—西直门外大街—北二环路—东直门北大街—东直门外斜街—东三环北路—东三环中路—通惠河—广渠门北滨河路—广渠门内大街—珠市口东大街—珠市口西大街—骡马市大街—广安门内大街;所围地区除一级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

三级(03):

劲松路—广渠门南滨河路—方庄路—群星路—蒲黄榆路—永定门东滨河路—永定门西滨河路—右安门东滨河路—右安门西滨河路—丽泽路—莲花河—西三环中路—太平东路—万寿路—永定河引水渠—西翠路—八里庄路—蓝靛厂路—蓝靛厂北路—北四环西路—万泉河路—圆明园路—清华西路—中关村北大街—成府路—志新路—八达岭高速路—北四环中路—北辰东路—大屯路—北苑路—北四环东路—惠新西街—樱花园西街—北三环东路—西坝河—霄云里南街延长线至亮马桥路—枣营路—朝阳公园西路—农展馆南路—甜水园西街—金台路—西大望路—建国路—金台西路南延长线—京秦铁路—东三环中路—东三环南路—劲松路;所围地区除一、二级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

四级(04):

(1)西四环中路—北太平路—永定路及其北延长线—杏石口路—旱河路—闵庄路—西五环北路—香山南路—北五环西路—中关村北大街—林业大学北路西延长线—双清路—清华东路—大屯路—北小河—小营路北延长线—小营北路—关庄路—北四环东路—东四环北路—东四环中路—朝阳路—十里堡路南延长线—通惠河—西大望路—松榆南路—武圣路南延长线—周庄路—南三环东路—南三环中路—南三环西路—菜户营南路—莲花河—凉水河西延线—西三环南路—西三环中路—莲花池西路—莲花河—西四环中路;所围地区除一至三级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

(2)望京地区(望京西路—湖光北街—宏泰西街—宏泰东街)。

(3)酒仙桥地区。

五级(05):

(1)北五环中路—北五环东路—东五环北路—东五环中路—京秦铁路—东四环中路—东四环南路—南四环东路—南四环中路—南四环西路—西四环南路—丰台西路—程庄路—小屯路—吴家村路—八宝山南路—鲁谷路西段—西五环中路—香山南路—香山脚下一东马连洼北路—上地三街—小营西路—北

五环中路;所围地区除一至四级地价区外的地区及繁华边界路段外侧地区。

(2)清河居住小区。

(3)上地高科技园区、国家级软件园区。

(4)北苑居住小区。

六级(06):

(1)朝阳、海淀、石景山区除一至五级地价区以外的地区。

(2)丰台区永定河以东除一至五级地价区以外的地区。

(3)通州区人民政府所在地中心区。

(4)大兴区人民政府所在地中心区及西红门镇、亦庄镇、旧宫镇的城镇规划区。

(5)昌平区人民政府所在地中心区及龙城花园、回南路、太平庄以南地区。

(6)顺义区人民政府所在地中心区及天竺地区、后沙峪镇的城镇规划区。

七级(07):

(1)丰台区永定河以西地区。

(2)昌平、顺义、通州、大兴区人民政府所在地建成区除六级地价区外的地区。

八级(08):

(1)房山、门头沟、怀柔、平谷区人民政府所在地建成区。

(2)密云、延庆县县城建成区。

(3)规划市区外除五至七级地价区外的市级开发区和主要建制镇。

九级(09):

市域范围内,除一至八级地价区外的平原地区。

其他(99):

市域范围内,除一至九级地价区外的其他地区。

项目属性中的纯商品住宅项目 指全部是以市场价销售的商品住宅项目。

项目属性中的其他项目 指经济适用房、廉租房、公共租赁房、两限房等不以市场价销售的住宅以及办公楼、商业营业用房及其他商品房等项目。

项目规划占地面积 指房地产开发项目规划书载明的相关部门规划的该项目占地面积。

容积率 指一定地块内,地上总建筑面积计算值与总建设用地面积之比。地上总建筑面积计算值为建设用地内各栋建筑物地上建筑面积计算值之和;地下有经营性面积的,其经营面积不纳入计算容积率的建筑面积。一般情况下,建筑面积计算值按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)的规定执行。

绿化率 指规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。

项目规划建筑面积 指房地产开发项目总的建筑面积。项目尚未开工或正在建设时,以规划建筑面积为准。

规划住宅套数 指房地产开发项目中规划建设住宅套数。

计划总投资 指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。

自开始建设累计完成投资 指房地产开发企业正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。

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。

完成投资 指各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、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。

配套工程投资 指为供出售、出租用的商品房屋工程配套的服务设施所完成的投资额。具体是指房地产开发企业为完成楼盘总体规划而进行的小区内的道路建设,以及为提高商品房的品质而进行的绿地和其他必要设施所完成的投资。

基础设施投资 指能够为企业作为中间投入用于生产的基本需求;能够为消费者提供所需的基本消费服务;能够为社区提供用于改善不利的外部环境的服务等建设的投资,包括固定资产投资中用于市政工程、电信工程、公共设施和水利环保等建设的投资。具体包括:电力、燃气和水的生产和供应业;交通运输业;邮政业;信息传输业;水利、环境和公共设施管理业等(该指标是指规划红线以外的市政道路及地下管线煤、水、电、气、热的施工)。

建筑工程 指各种房屋、建筑物的建造工程,又称建筑工作量。这部分投资额必须兴工动料,通过施工活动才能实现。

安装工程 指各种设备、装置的安装工程,又称安装工作量。

设备工器具购置 指报告期内购置或自制的,达到固定资产标准的设备、工具、器具的价值。

(1)设备:指各种生产设备、传导设备、动力设备、运输设备等。分为需要安装的设备 and 不需要安装的设备两种。

需要安装的设备(简称“需安设备”):是指必须将其整体或几个部位装配起来,安装在基础上或建筑物支架上才能使用的设备。如轧钢机、发电机、蒸汽锅炉、变压器、塔、换热器、各种泵、机床等。有的设备虽不要基础,但必须进行组装工作,并在一定范围内使用,如生产用电铲、塔吊、门吊、皮带运输机等也作为需要安装的设备统计。

不需要安装的设备(简称“不需安设备”):指不必固定在一定位置或支架上就可以使用的各种设备,如电焊机、叉车、汽车、机车、飞机、船舶以及生产上流动使用的空压机、泵等。

(2)工具、器具:是指具有独立用途的各种生产用具、工作工具和仪器。如生产和维修用的切削工具、压延工具、铆焊工具、模压器、铸型、风镐等,检验、实验测量用的各种计量、分析、化验仪器,以及达到固定资产标准的包装容器等。

其他费用 指在固定资产建造和购置过程中发生的,除建筑安装工程和设备、工器具购置投资完成额以外的费用,不指经营中财务上的其他费用。包括土地出让金、大市政费、四源费(煤、热、自来水、污水)、不可预见费、旧房屋购置,基本畜禽支出,林木支出,退耕退牧还林还草、土壤改良、城市绿化,办公生活用家具、器具购置,建设单位管理费,土地征用、购置及迁移补偿费,政府收费,勘察设计费,研究实验费,可行性研究费,临时设施费,施工机械转移费,设备检验费,负荷联合试车费,土地占用、使用费,建设期应付利息,包干结余,企业债券发行费,合同公证费及工程质量监测费,国外借款手续费及承诺费,汇兑损益,调整器材调拨价格折价,坏账损失,固定资产亏损及损失等。

旧建筑物购置费 指购置已使用过的各种旧房屋及其他建筑物,即对旧房屋及其他建筑物的赔偿

费。

土地购置费 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)通过出让方式取得土地使用权所支付的出让金；(3)通过“招、拍、挂”方式取得土地使用权所支付的资金。以划拨和“招拍挂”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。土地购置费按当期实际发生额计入投资。土地购置费为分期付款的，应分期计入房地产开发投资。

投资额按工程用途分组：

(1)住宅：指专供居住的房屋，包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍（包括职工单身宿舍和学生宿舍）等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等。住宅按照用途可以划分为经济适用住房和别墅、高档公寓等。按照户型结构可以划分为90平方米以下住房，144平方米以上住房等。

①90平方米及以下住房：指在房地产开发企业投资建设商品住宅中，套型建筑面积不超过90平方米（包括90平方米）的住房。套型建筑面积是指单套住房的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。现房应以商品房销售合同中实际测绘的建筑面积为统计标准，期房根据商品房预售合同中规划设计面积进行统计，待住宅竣工交付使用后，应根据实际测绘面积进行相应调整。

②144平方米以上住房：指在房地产开发企业投资建设商品住宅中，套型建筑面积超过144平方米（不包括144平方米）的住房。现房应以商品房销售合同中实际测绘的建筑面积为统计标准，期房根据商品房预售合同中规划设计面积进行统计，待住宅竣工交付使用后，应根据实际测绘面积进行相应调整。

③别墅、高档公寓：指建筑造价和销售价格明显高于一般商品住宅的商品住宅。别墅一般指地处郊区，独立成栋的商品住宅；高档公寓一般指地处市内高档社区，高层或多层的商品住宅。别墅、高档公寓的确定标准：一是经有房地产投资计划审批权的主管部门审批建设的别墅、高档公寓开发项目；二是销售价格高于当地同等地段商品住宅平均销售价格一倍以上的别墅、公寓开发项目。该指标可以分析房地产投资结构，反映高收入家庭商品住宅的供求平衡情况。

(2)办公楼：指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房（又称写字楼）。

(3)商业营业用房：指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房，如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。

(4)其他：凡不属于上述各项用途的房屋建筑物，如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。

本年新增固定资产 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。

房屋施工面积 指报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的房屋建筑面积、上期跨入本期继续施工的房屋建筑面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋建筑面积、本期竣工的房屋建筑面积以及本期施工后又停缓建的房屋建筑面积。多层建筑应填各层建筑面积之和。

房屋新开工面积 指报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。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恢复施工的房屋建筑面积。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。

房屋竣工面积 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。

竣工面积以房屋单位工程(栋)为核算对象,在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算,而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分割计算。

计算房屋竣工面积,要求严格执行房屋竣工验收标准。民用建筑一般应按设计要求在土建工程和房屋本身附属的水、电、卫(包括设计中有的煤气、暖气)工程已经完工,通风、电梯等设备已经安装完毕,做到水通、灯亮,经验收鉴定合格,并正式交付给使用单位后,才能计算竣工面积。工业及科研等生产性房屋建筑一般应按设计要求在土建工程(包括水、暖、电、卫、通风)及属于房屋组成部分的生活间、操作间等已经完成(不包括安装设备的基础工程),可以进行工艺设备和管线安装时,方可计算房屋竣工面积。

不可销售面积 指报告期房地产公司竣工的用于拆迁还建的房屋面积;接受委托、定向开发建设,并收取一定的管理费所建设的统建代建房屋竣工面积;竣工的学校、幼儿园、派出所、居委会、商店等公益设施建筑面积。

住宅竣工套数 指报告期内按照设计要求已全部完工,经验收合格,达到住人或使用条件的正式交给开发公司的成套住宅数量(以设计图纸为准)。

房屋竣工价值 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;室外的水、暖、电、卫、道路工程、挡土墙等环境工程的费用;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。房屋竣工价值一般按结算价格(或中标价)计算。

批准预售面积 指报告期内,经批准可供销售的未竣工商品房建筑面积,依据《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)填报。

批准预售住宅套数 指报告期内,经批准可供销售的未竣工商品房总套数,依据《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)填报。

房屋出租面积 指在报告期末房屋开发单位出租的商品房屋的全部面积。

商品房销售面积 指报告期内出售商品房屋的合同总面积(即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)。本月销售面积指从本月1日起至本月最后一天止出售商品房屋的合同总面积。商品房销售面积由现房销售面积和期房销售面积两部分组成。

(1)现房销售面积:指在报告期内正式签订买卖合同、已经竣工达到入住条件的商品房屋建筑面积。包括以一次性付款方式和分期付款方式销售的现房建筑面积。

(2)期房销售面积:指在报告期内正式签订买卖合同、正在建设尚未竣工交付使用的商品房屋建筑面积。包括以一次性付款方式和分期付款方式销售的商品房屋建筑面积。期房销售建筑面积竣工后不再结转为现房销售建筑面积。

商品房销售额 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)。本月销售额指从本月1日起至本月最后一天止出售商品房屋的合同总价款。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。

(1)现房销售额:指报告期内销售的已竣工商品房屋的合同总价款。包括现房销售前期预收的定金、预收款、首付款及全部按揭贷款的本金等款项。该指标与现房销售面积同口径。

(2)期房销售额:指报告期内销售的正在建设尚未竣工的商品房屋的合同总价款。包括预售房屋前期预收的定金、预收款、首付款及全部按揭贷款的本金等项。该指标与期房销售面积同口径。

商品住宅销售套数 指报告期内出售商品房屋合同中总的成套住宅数量(即双方签署的正式买卖合同中所确定的成套住宅数量)。由现房销售套数和期房销售套数两部分组成。

(1)现房销售套数:指报告期内销售的已竣工商品房屋合同中总的成套住宅数量。

(2)期房销售套数:指报告期内销售的正在建设尚未竣工的商品房屋合同中总的成套住宅数量。

待售面积 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)。

项目个数 指报告期内,房地产开发企业正在开发的房地产项目个数之和。项目分期独立开发上报的,独立上报的每期各计为一个项目。

本年实际到位资金合计 指房地产开发企业在本年内收到的可用于房地产开发和经营的各种资金来源数之和,包括上年末结余资金、本年度内拨入、借入或以各种方式筹集的资金。

上年末结余资金 指上年资金来源中没有形成投资额而结余的资金。包括尚未用到工程中的材料价值、未开始安装的需要安装设备价值及结存的现金和银行存款等。可根据有关财务数字填报。上年末结余资金不能出现负数,即不能把上年应付工程、材料款作为上年末结余资金的负数来处理。

本年实际到位资金小计 指房地产开发企业实际拨入的,用于房地产开发的各种货币资金。包括国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金。

国内贷款 指报告期内向银行及非银行金融机构借入的各种国内借款,包括银行利用自有资金及吸收存款发放的贷款、上级主管部门拨入的国内贷款、国家专项贷款(包括煤代油贷款、劳改煤矿专项贷款等),地方财政专项资金安排的贷款、国内储备贷款、周转贷款等。

银行贷款 指报告期内向各商业银行、政策性银行借入的用于项目开发建设的各项贷款。

非银行金融机构贷款 指向除上述银行之外从事金融业务的机构借入的用于房地产开发与经营的各项贷款。非银行金融机构包括城市信用社、农村信用社、保险公司、金融信托投资公司、证券公司、财务公司、金融租赁公司、融资公司(中心)等。

利用外资 指报告期内收到的境外(包括外国及港澳台地区)资金(包括设备、材料、技术在内)。包括对外借款(外国政府贷款、国际金融组织贷款、出口信贷、外国银行商业贷款、对外发行债券和股票)、外商直接投资、外商其他投资(包括补偿贸易、加工装配由外商提供的设备价款、国际租赁,外商投资收益的再投资资金)。不包括我国自有外汇资金(国家外汇、地方外汇、留成外汇、调剂外汇和中国境内银行自有资金发放的外汇贷款等)。各类外资按报告期的外汇牌价(中间价)折成人民币计算。

外商直接投资 指外国投资者在我国境内通过设立外商投资企业、合伙企业、与中方投资者共同进行石油资源的合作勘探开发以及设立外国公司分支机构等方式进行投资。外国投资者可以用现金、实物、无形资产、股权等投资,还可以用从外商投资企业获得的利润进行再投资。

自筹资金 指各地区、各部门及企事业单位筹集用于房地产开发与经营的预算外资金。

自有资金 指凡属于房地产企业(单位)所有者权益范围内所包括的资金,是按财务制度规定归企业支配的各种自有资金。包括企业折旧资金、资本金、资本公积金、企业盈余公积金及其他自有资金,也包括通过发行股票筹集的资金。

股东投入资金 指项目单位从股东处融入的用于固定资产投资的资金。项目单位的股东为项目建设投入的资金,如果不是来源于金融机构贷款、各级财政资金或外资,应做为自筹资金统计。来源于项目单位总公司或上级部门的资金,也应归入此类。

借入资金 指项目单位从其他单位(不包括股东)筹集的用于固定资产投资的资金,但不包括财政资金、贷款和外资。

其他资金来源 指在报告期收到的除以上各种资金之外其他用于房地产开发与经营的资金。包括国家预算内资金、债券、社会集资、个人资金、无偿捐赠的资金及用征地迁移补偿费、移民费等进行房地产开发的资金。

定金及预收款 定金是为使甲乙双方按约定签订正式经济合同,实现房屋交易,根据有关规定由购房者或单位在报告期缴纳的押金。预收款是甲乙双方签订购销房屋合同后,在报告期由购房者或单位交付的首付款及各种手续费(包括其中的外汇)。

个人按揭贷款 又称“个人住房商业性贷款”。是指按照中国人民银行(《个人住房贷款管理办法》,银发[1998]190号)中规定,贷款人(商业银行)向借款人发放的采用分期偿还方式用于购买自用普通住房的贷款。它是银行用其信贷资金所发放的自营性贷款。具体指具有完全民事行为能力的自然人,购买商品住房时以其购买的产权住房(或银行认可的其他担保方式)为抵押,作为偿还贷款的保证而向银行申请的住房商业性贷款。从1999年2月开始,个人住房贷款可扩大到借款人自用的各类型住房贷款(《关于开展个人消费信贷的指导意见》,银发[1999]73号)。

本年各项应付款合计 指在房地产开发过程中应付未付的投资款。包括应付工程款、应付器材款、应付工资、应付有偿调入器材及工程款、其他应付款、应交税金、应交基建收入、应交投资包干结余、应交能源交通建设基金、应交预算调节基金及其他应交款。各项应付款填报本报告期实际增加数(或发生数),不是填报开始建设以来的累计数。

工程款 指在房地产开发过程中应付未付给施工单位(乙方)的工程投资款。

待开发土地面积 指经有关部门批准,通过各种方式获得土地使用权,但尚未开工建设的土地面积。

本年土地购置面积 指在本年内通过各种方式获得土地使用权的土地面积。

本年土地成交价款 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。

拆迁补偿费 指土地成交价款中包含的向被拆迁房屋的所有权人或使用人支付的各种补偿金。

土地使用权出让金 指政府将土地使用权出让给土地使用者,并向受让人收取的政府放弃若干年土地使用权的全部货币或其他物品及权利折合货币的补偿。房地产企业填报此指标应以《国有土地使用权出让合同》中相应指标为依据。

契税 指以所有权发生转移变动的不动产(土地)为征税对象,向产权承受人征收的一种财产税。

3. 信息化情况

计算机(数) 指期末企业(单位)在生产经营中使用的计算机数量,包括台式机、笔记本电脑和平板电脑。

信息技术人员 指专职从事信息技术系统的制定、设计、开发、安装、操作、维护、管理和评估的人员。

局域网(LAN) 指在局部区域,如单一建筑物、独立部门,连接计算机的网络,可以是无线网络。

互联网 指在世界范围内的公共计算机网络。它提供一系列通信服务(包括万维网)的接入,并传送电子邮件、新闻、娱乐和数据文件等。

窄带 包括通过模拟调制解调器(电话线拨号)、ISDN(综合业务数字网)、速度低于256kbit/s的DSL和移动电话以及表明下载速度低于256kbit/s的其他接入方式。请注意,窄带移动电话接入服务包括CDMA1*(版本0)、GPRS、WAP和i-mode。

固定宽带 指一个或两个方向速度至少为256kbit/s的技术,如DSL(数字用户线路)、电缆调制解调器、高速租用线路、光纤入户、输电线、微型、固定无线、无线局域网和WiMAX。

移动宽带 指一个或两个方向速度至少为256kbit/s的技术,如宽带CDMA(W-CDMA),可通过任何装置(如平板电脑、笔记本电脑或者移动电话等)接入。

互联网接入带宽 带宽是指在固定的时间可传输的资料数量,亦即在传输管道中可以传递数据的能力。互联网接入带宽是指在单位时间内从网络中的某一点到另一点所能通过的最高数据率,即网络可通过的最高数据流量,通常的单位是bps(bitpersecond)。

从政府机构获取信息 指企业(单位)通过浏览网站或者发送电子邮件获取与政府相关的信息。

与政府机构互动 包括企业(单位)通过互联网向政府机构采购或者销售、在线支付以及在线填写或者下载政府要求提供的表格等活动。

提供客户服务 包括企业(单位)通过网站或者电子邮件提供产品的规格、价目表以及提供售后服务(如产品维修咨询、在线订单跟踪等)。

在线提供产品 指企业(单位)通过互联网以数字形式交付产品(如报告、软件、音乐、视频、电脑游戏等)、以及提供在线服务(如计算机相关服务、信息服务、旅游预订或金融服务等)。

员工培训 包括企业(单位)基于内网或者外部网站开展的电子教学应用。

网站(数) 指以域名本身或者“WWW.+域名”为网址的web站点,其中包括中国的国家顶级域名.CN和类别顶级域名(gTLD)下的web站点,该域名的注册者位于中国境内。期末拥有网站数指报告期末企业拥有和维护的,在互联网上可浏览的网站数,不包括企业内网。

搜索引擎 指通过一定的策略和计算机程序从互联网上提取各个网站的信息,对信息进行组织和处理后,建立起数据库,根据用户检索和查询条件匹配信息显示给用户的互联网服务系统。

电子商务平台 是为企业(单位)或个人提供网上交易洽谈的平台,可提供网上交易和管理等全过程的服务,一般具有广告宣传、咨询洽谈、网上订购、网上支付、电子帐户、服务传递、意见征询、交易管理等各项功能。一般分为B2B、B2C、C2C等几种形式。

电子邮件 是一种通过网络实现相互传送和接收信息的现代化通信方式。电子邮件账号(地址)在形式上通常以“ABC@域名”的形式呈现,这里的ABC可以是字母、符号、或者文字。

微博 是一种通过关注机制分享简短实时信息的广播式的社交网络平台。允许用户发布的内容一

般较短,大多以 140 字左右的文字更新信息,并实现即时分享。

博客 是一种提供自主网络空间,包括文字、图片、多媒体等服务的网站或频道。

社交网站 指的是狭义的社交网站,即与人人网、校内网等形态和功能类似的、基于用户真实社交关系从而为用户提供一个沟通、交流平台的社交网站,这些网站一般鼓励用户尽可能提供真实信息。

全年电子商务销售金额 指报告期内企业(单位)借助网络订单而销售的商品和服务总额。借助网络订单指通过网络接受订单。付款和配送可以不借助于互联网。

全年电子商务采购金额 指报告期内企业(单位)借助网络订单而采购的商品和服务总额。借助网络订单指通过网络发送订单。付款和配送可以不借助于互联网。

● **商品销售额** 指报告期内借助网络订单销售商品实现的销售额。

● **B2C 商品销售额** 指报告期内借助网络订单实现的企业对消费者个人的商品销售额。

● **拥有电子商务交易网站数量** 指报告期内企业拥有和维护的从事商品(服务)交易活动的网站数。

● **网站电子商务交易金额** 指报告期内通过网站完成交易的商品和服务总额,付款方式网上网下均可。