

房地产估价师考试相关知识笔记整理（八）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_256966.htm 第八章 统计知识

统计的作用：反映（基本作用）、控制、监督、决策。 统计总体形成的条件：客观性、同质性、差异性。 标志：反映个体特征或属性。

标志分类：按是否可用数量表现，可分为：品质标志和数量标志。按是否变异，可分为：不变标志和变异标志。 变量按变量值是否连续，可分为连续性变量和离散性变量。 变量还可分为确定性变量和随机变量。

以下为本章重点 根据对事物计量的精确程度和结果，统计数据分为：分类的数据、顺序的数据和数值型数据。

统计数据的直接来源：专门调查、科学试验。 调查方案包括：调查目的、调查对象、调查单位、调查项目、调查表等。（调查问卷的设计）是市场调查方案设计的核心内容。

调查问卷的设计的内容包括（A、所提问题的设计B、问题答案的设计C、提问顺序的设计D、问卷版面格式的设计）。

多数的统计调查中，调查项目通常以表格的形式来表现。

设计调查问卷注意：对重大或敏感性强的问题应采用多项选择，不宜用是非提问；所提问题应便于被调查者回答；备选答案互不相容；调查项目不渗入调查者的思想导向；问题不宜太长、太难、过于复杂。 统计调查方式：

普查、抽样调查、重点调查、典型调查和统计报表。 随机地从调查对象中抽取一部分个体作样本进行的调查称为（抽样调查）。

非全面的调查包括（A、重点调查 B、典型调查 C、抽样调查）。 搜集数据的方法有：询问调查、观察

和实验。 询问调查包括：访问调查、邮寄调查、电话调查、电脑辅助调查、座谈会、个别深度访问。 统计数据的整理包括：统计数据的预处理、分组、汇总。 统计数据的预处理包括：数据的审核、筛选、排序等。 数据的审核，主要是检查数据的完整性和准确性 统计分组的原则：组内同质、组间差异。 统计分组的关键是正确选择分组标志和划分各组之间的界限。 统计分组有品质标志分组和数量标志分组。 常用的统计图有：1、线性图（主要反映单项式离散型变量数列）；2、条形图（主要用来反映组距式离散型变量数列）；3、直方图（主要用来反映组距式连续型变量数列或组距或离散型变量数列）；4、圆形图（反映部分与总体以及部分之间的关系）；5、折线图（能直观反映出一个变量随时间而变动的特征、规律及趋势）6、象形图；7、对数图。 统计指标反映现象总体数量特征。 统计指标的特点：数量性、综合性、具体性。 统计指标分类：1、按反映总体的内容不同分为数量指标和质量指标；（质量指标又可分为相对指标和平均指标）。2、按计量单位的不同分为实物指标和价值指标。 总量指标按反映的时间状况不同，可分为时期指标和时点指标。 相对指标分为比例相对指标和比较相对指标 比例相对指标是指将总体分组后，用总体中某一部分数值与另一部分数值对比求得的相对数。（即： $\text{比例相对指标} = \frac{\text{总体中某一部分数值}}{\text{总体中另一部分数值}}$ ） 比较相对指标是同类现象在同一时间，不同空间条件下所进行的静态对比。（即： $\text{比较相对指标} = \frac{\text{某一空间某中现象的指标数值}}{\text{另一空间同类现象的指标数值}}$ ） 相对指标是两个有联系的统计指标对比所形成的指标，用来反映相关事

物之间的数量联系程度和对比关系。 平均指标主要有算术平均数、调和平均数、几何平均数、中位数、众数。 平均指标和变异指标的计算见书（一版）244-247页。 对于同一种资料，有（简单调和平均值、简单几何平均值、简单算术平均值） 影响时间序列的因素：长期趋势、季节变动、循环波动、不规则波动。 时间序列中基本时间序列为（绝对数时间序列、相对数时间序列、平均数时间序列）。 反映本期水平与上年同期水平之差的增长量为（年距离增长量）。 报告期水平与基期水平之比叫（发展速度）。 报告期水平与其上一个时期水平之比叫做（环比发展速度）。 影响时间序列的因素有（A、长期趋势B、季节变动C、循环波动D、不规则波动）。 测定长期趋势的方法：扩大时距法、移动平均法、最小二乘法。 房地产的主要统计指标：反映房屋状况的主要统计指标（实有房屋建筑面积、实有住宅使用面积、实有住宅套数、成套住宅建筑面积、房屋减少建筑面积、住宅减少建筑面积）； 反映居住状况的主要统计指标（居住人口、居住户数、人均住宅建筑面积、人均住宅使用面积、户均住宅套数、住宅自有（私有）率、） 反映房屋建设状况的主要统计指标（房屋施工面积、房屋新开工、房屋竣工面积、） 反映房屋交易状况主要统计指标。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com