

# Special Report

## 多方数据“打群架” 楼市调控深陷房价迷局

房价究竟是上涨了?抑或下跌了?房价究竟怎么走?这个问题如今成为最敏感的房地产“雷区”。

权威部门“小心翼翼”,市场机构众说纷纭,街头巷尾更是人云亦云。各种数据不同、对立乃至部分失真,编织成一张巨大的房价迷网。可怕的结果是,这张迷网“迷”得房地产调控如同盲人摸象:既没有最真实的调控依据,也缺乏关于调控结果的准确无误的实际检验标准。最终的后果是,调控举步维艰,难以找到对症下药、药到病除的关键点。

◎本报记者 唐文祺



### 交易价格 乱花渐欲迷人眼

王小姐正在考虑置换住房,掌握并理解收集来的房价参考数据是必做的“功课”之一。出乎意料的是,无论是网络、电话,还是中介面对面的介绍,形形色色的房价数据使她根本无法适从。

首先考虑的便是网络渠道。“她分别登录了几个大型门户网站下的二手房交易频道,发现更新很慢,有些数据甚至停留在几年前的水平。”这种由个人交易者自由挂牌交易的网络平台,虽然能够最为直接地体现卖家的心理价位,但数据并不接近市场。无法作为参考,很乱。”王小姐说。

公开披露的各种房价统计数据也是王小姐的信息来源之一。她非常关注来自于统计局、房地局等权威部门发布的数据。但问题是,在权威部门发布的信息中,别说是区域性价格,就连平均房价是多少,也都无从了解。

无奈之下,王小姐只能采用“笨办法”——实地考察中介机构提供的价格。她承认,由中介提供的价格信息,的确能够比较客观地反映当地的市场行情,但其中涉及到的“挂牌价”、“成交价”、“到手价”等名目繁多的各式花样,让她如坠云里雾里,“太复杂了”。

几家中介企业在接受上海证券报记者采访时,对于多种价格并存的状况并未否认。中介作为交易居间机构,会采用多种方式方法以尽力促成交易。

按照中介行业的定义,所谓“到手价”,即“净得价”,是指业主在卖房过程中去除一切税费、佣金和其他费用后到手的净收益。“成交价”则是指买卖双方交易合同约定的价格,其中包括卖方的各种税费和佣金。而“包房价”则是同时包含了“到手价”、买卖双方房产交易过程中的税费以及佣金的总价款。

名目繁多的价格称谓难免会让人产生疑惑:究竟是为了迷惑客户?还是市场需要?上海美联物业交易管理部高级经理王磊认为,金融、税收等方面的宏观调控始终不断,随之而来的情况是,许多客户根本无法清楚地知晓繁杂的税费缴纳结果。对于这部分客户而言,“到手价”是最能够体现直观感受的价格方式。通常“到手价”都是由房东提出的,这能够代表卖家的实际心理价位。”此外,由于房地产经纪行业的竞争日趋激烈,价格通常成为抓住客户的首选因素,对外标榜的“到手价”也就成了吸引客户眼球的招牌。

上海中原地产新天地分行高级经理高云飞介绍说,有经验的中介人员会根据不同客户区别对待。对于那些非常了解市场的客户,会报“到手价”;而对明显不成熟的客户,就报“成交价”。

### 阴阳合同 真实房价被压低

摸不清头绪的状况,同样出现在卖家身上。

投资者陈先生拥有多个市中心楼盘,是附近几家中介的常客。平心而论,我对于中介参与交易并不完全放心。“陈先生开门见山地说,买卖双方始终是被隔离开的,我需要的买方信息是由中介来传达,可以说并不透明。”据称曾经受骗过的陈先生,说起房产交易仍然心有余悸,但又无可奈何。

陈先生称,在交易过程中,中介还会“指导”买卖双方做点“手脚”。而这种“手脚”,其实就是通俗所讲的“阴阳合同”。据了解,在一些二手房买卖中,买卖双方会口头协商或签订价格不同的两份合同,以实现避税。比方说一套房产是100万,成交合同实际体现的只有70万,剩下的30万就以另一份装修合同来支付。”陈先生向记者解释。

为了规范二手房市场,各地政府部门纷纷实行二手房网上签约、网上备案、交易资金监

管等新规定,但存在“阴阳合同”的现状,仍然是一个业界公开的秘密。这几年房价涨得厉害,原先的非普通住宅标准早已不适用了,随之而来的税收问题表现得十分突出,买房势必会主动提出设法做低房价以逃税。”一位业内人士分析道。

上海2005年出台普通住房和非普通住房的区分标准,除去各种硬件设施规定之外,对于普通住房的价格限定是:坐落在内环线以内的低于每平方米1.75万元人民币,内环与外环之间的低于1万元,外环线以外的低于7000元。契税征收按普通住房1.5%的标准收取,而归入非普通住房类,契税则按照3%收取。

然而,随着今年上半年房价出现新一轮暴涨,上海市内环以内早已难觅1.5万元/平方米以下的房源,内外环线区域房价也大都超出1万元/平方米。即使实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍,但按照

价格划分,有许多房源依旧被归入了非普通住宅行列。在这些客观因素的促成下,滋生“阴阳合同”的土壤就格外肥沃。

随之而来的反应是,当这些并不真实的成交价格进入网上备案系统之后,统计数据便很难体现出准确性。官方数据实际上偏低。”一位负责进行数据研究的专业人士毫不客气地指出。

9月份,国家发改委、国家统计局的调查显示,全国70个大中城市房屋销售价格中,广州二手房销售价格同比上涨7.3%,环比上涨0.9%。而广州市房管局发布的全市十区房地产市场报告则显示,9月份的存量住宅交易登记均价为4307元/平方米,同比增长20.3%,环比增长7.7%。同时,根据社会机构的发布数据,广州市9月份的二手房市场均价则为7334元/平方米,环比涨幅为5.0%。三者公布数据之间的差异,以“南辕北辙”形容不为过。

### 权威打架 数据失真因过滤?

近期,广州市国土房管局的一则文件引发公众热议。

广州市国土房管局宣布,打算逐步取消名下网站“阳光家缘”的实时签约数据。据报道,今年7月份,在广州市国土房管局发布的市场分析报告中,广州市十区新建商品住宅均价为8490元/平方米,但“阳光家缘”7月31日的实时签约数据则反映出十区当月预售商品住房的均价为9473元/平方米。

在上海,房价走向同样成谜,具有官方背景的上房房屋租赁指数办公室,刚刚发布11月的上海房屋租赁指数,环比涨幅为1.9%。而在社会机构的统计数据中,当月则环比下跌了1.28%。

上海证券报记者分别登录北京、上海、广州三地的官方房地产网站,以寻求公开的价格发布信息。在北京市房地产交易管理网上,明确的价格发布信息止步于2006年;广州“阳光家缘”的住宅累计信息均取自于从1月份延至当月的平均数据;而在上海网上房地产上能够得到的市场成交价格信息,仅仅显示了不同价格区间的住宅成交套数而已。可谓“数据迷雾”。

对于权威机构公开数据的不同,广州市房管局曾做出过解释:住宅均价等于依法登记的所有商品住房买卖合同中统计的交易总金额除以交易总面积,为全样本统计,可以反映一个城市(地区)的整体价格水平和辖区内交易

量、交易结构的变动趋势;价格指数是在一个城市(地区)选取一定数量典型楼盘的交易价格,在对其中涨跌幅度进行同质化处理后的加权平均数,为抽样统计,可反映一个城市(地区)在一定时期内的住宅价格平均涨跌情况,但一般不反映交易结构变动差异。

两指标在反映房屋价格水平和走势上各有侧重,从短期看,成交量和成交结构的波动容易造成两指标出现一定差异;但从长期看,同质性、成交量、成交结构等可变因素差异将缩小,两指标的走势将趋向一致。对两指标的相对长一点时间的跟踪了解和综合运用将有助于对房屋价格情况进行更全面、准确的判断。”

“官方数据与市场机构数据的不合程度很高。”据北京“我爱我家”分析师介绍,官方数据的采集方式样本量大,操作时间流程长,因此容易出现官方数据与中介市场调研数据的不一致。这种不一致包含了研究时效性的不一致、研究内容的不一致和研究结果的不一致。”

“国六条”明确提到:完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。”有业内人士指出,“均价”无法客观反映市场真实标准。由于商品房价差别大,且有不同区域、不同档次之分。均价上扬,可能是高端产品价格拉动所致;均价

下降,则可能是低端产品成交量放大造成的冲击。

甚至有知情人士表示,自从房价问题被提升到政绩考核的高度之后,各地政府部门的处理态度就不约而同地谨慎起来。凡是需要发布的数据几乎全部需要过滤。”该人士意味深长地表示。

曾参与过官方数据发布的一位研究人士告诉记者,在数据的制作过程中,通常根据划定区域及板块范围寻找样本楼盘,以该楼盘的价格变化来代表板块的价格走势。同时,在当月的样本楼盘成交数据的基础上,对数据进行相应的修正和测算,以得到标准样本楼盘的当月价格。最后,根据相应的统计方法来算出上市性的二手房指数。

上海中原地产研究咨询部经理马冀透露,一般来说,中介的市场数据来自于多个渠道,由每月财务成交数据、成交金额统计反馈等各项组成。通常选择不同区域、不同板块的多个样本,如成交活跃度高、具有代表性意义、价格水平较为典型的楼盘。但他同时指出,由于二手房中介企业通常定位不一致,因此采集样本也无法代表全部市场。只能建议客户可以根据不同的细分市场,选择有针对性的中介市场数据用作参考。”

专家建议,培养一个全国性的权威数据机构,同时改变均价的单一指标体系,对房价实行分类发布,以加强房价信息的透明度。

### 观察

#### 房价数据需要“奥卡姆剃刀”

◎本报记者 唐文祺

简简单单的一个房价数据,却莫名其妙地变得复杂起来。

听说有这样一则寓言:有个人要在客厅里钉一幅画,请邻居来帮忙。画已经在墙上扶好,正准备钉钉子,这个邻居却说:“这样不好,最好钉两块木板,把画挂上面。”说完,邻居便去找锯子,却发现得磨一磨才能使用。然后,他丢下锯子去拿锉刀。锉刀拿来了,他又发现在使用锉刀之前,必须得给锉刀安个把柄。于是,他又忙着去找磨石、磨斧子、砍树……当那个邻居忙得不亦乐乎时,画却早已钉在了墙上。

将简单的事情复杂化处理,最终却忘记了根本目的究竟是什么。房价,不过是提供一个市场的参考依据而已。在“国六条”提出的总体纲领中,完善房地产统计和信息披露制度,是为了增强房地产市场信息透明度,以全面、及时、准确地发布市场供求信息。

上海自2004年开始,便开始全面试行新房的网上房地产备案登记,2006年实施了二手房的网上备案。北京则从2005年进行商品房网上备案,今年则为进行存量房网上市备案程序实行酝酿“热身”。此外,广州、西安、杭州等地,也早已纷纷实行新房的网上备案。但问题是,通过那些所谓的权威部门发布渠道,房价却总是如同雾里看花般难以捉摸。

以广州市为例,由权威机构发布的数据就多达三套,包括:国家发改委和国家统计局的房屋销售价格、广州市国土房管局的房地产市场分析报告,以及官方网站“阳光家缘”的实时签约数据。但是,彼此之间从未统一过。对此,广州市相关部门也曾经直白回答,以一种透明的姿态解释了数据差异的理由,并且公开表示将取消“阳光家缘”的楼盘实时信息发布。同时,以“最终法定效力的登记备案数据”予以代替。

问题是,“阳光家缘”网站反映的数据是即时性的,交易价格登记入网后,由电脑计算,相加、平均,自动得出数据,而最终能够得到权威部门首肯并公开的数据,却是难逢人为修饰之弊。从这方面来看,老百姓更应该相信哪一种数据?

树欲静而风不止。平心而论,各地政府的确在规范房地产市场秩序、加强披露信息方面,下了不小的功夫。但不可否认的是,当客观数据被掺杂了利益角力等各项因素之后,还能够正确反映事实吗?如果失去权威部门的公正衡量标准,暗箱操作也就成了易事。根据“国六条”的总纲要求,准确的数据披露实际上已是宏观调控的一部分,最终目的就是为了杜绝人为造假,以免给予市场不正确的信息,从而造成“稀释”宏观调控实效的结果。但事实上,实行数据过滤、玩数字游戏等各种手段依然屡见不鲜,市场规范无法达到其根本的目的。

十四世纪的英格兰逻辑学家威廉提出了一个原理:如无必要,勿增实体。这一被后人称为“奥卡姆剃刀定律”的思维方法,其出发点就是“让事情尽量保持简单”。这一定律无论是在思维方式上还是行为模式上,都被证实是正确无疑的。

如今,在房价数据这一问题,老百姓所需的,仍是一把“奥卡姆剃刀”。

### 相关

#### 房地产中介:频频跌倒“资金门”

◎本报记者 唐文祺

房价数据各说各话,甚至“失真”,暴露了楼市的混乱;另一方面,房地产中介行业也在这些频频出事,显示了市场的脆弱。

房地产中介行业在年末可谓进入“多事之秋”:从深圳中天置业蒋飞卷款潜逃,到北京中大恒基原董事长刘益良被警方控制,最近又爆出深圳另一知名地产中介长河房地产经纪公司濒临倒闭。随之而来的是,中介业深深地陷入信任危机。据某一网站所做的统计,认为通过中介买卖二手房“不安全”的网友比例高达七成以上。

#### 南北楼市频发中介事件

今年11月,号称“全国房地产经纪百强企业”的深圳中天置业一夜之间崩盘,其总裁蒋飞卷款潜逃,导致公司账面亏空1.7亿元。这家发迹于深圳、成立于2003年的房地产经纪企业,在短短几年间,已在全国发展到150家分行的规模。然而,在这种短期内快速膨胀的表象之下,中天置业的内质却是极度脆弱的,以致于在一夕之间轰然倒塌。目前“中天置业”事件已被深圳市公安局立案调查。

北京中大恒基随之也爆出新闻:原董事长刘益良被警方拘留。中大恒基公司方面对这一创办人的态度是,刘益良已于10月底被董事会免去与公司相关的一切职务,目前正在配合警方调查,目前中大恒基业二手房买卖、租赁以及土地开发、新楼盘代理销售等所有业务均运转正常,并未受到该事件的影响。目前警方的处理结果尚未最后明确。

在接连出现恶性事件之后,房地产中介业发生的任何一点风吹草动都令市场相当敏感。深圳另一位房地产代理十大名牌企业的长河房地产经纪名下21处分店停业,一时间引起深圳楼市恐慌。最终,长河地产老总皮锦洲公开表示,公司只是出现了运营困难,因此,选择“暂停营业”,以缩减成本,把名下分店缩减到仅剩2家。据称,长河地产已委托律师按照法律正程序进行处理。

#### 信息不透明形成“漏洞”

中介行业屡屡发生危机事件,楼市受困于宏观调控压力是缘由之一。回顾一下二手房市场,楼市炒买炒卖最盛的时期,通常伴随着中介呈星火燎原之势的快速发展。究其原因,入门门槛低、规范化程度不高、市场不成熟等诸项因素,使得房地产中介的发展分外脆弱。

有业内人士称,“中天置业”事件暴露出资金监管不力的问题。很长时间以来,在二手房交易过程中,买方的定金、首付款甚至全部房款都是进入房产中介公司开设的公司账户或个人账户。而中介挪用款项进行业务滚动发展或用于门店扩张,几乎是业内人人知晓的“秘密”。在楼市旺盛时期,源源不断的资金来源能够使中介暂时实施“挪移大法”,一旦楼市冷却,脆弱的资金链马上宣告断裂。

今年年初,建设部、央行出台《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》。颁布不到一年,中介恶性事件接连爆发。应该说,资金监管的落实使得中介没有机会接触到购房款项,阻止了客户款项“沉积”在中介公司账户的情况发生。同时,第三方的监管职责也使得交易欺诈行为得以防范。但问题是,政策虽然出台,推进仍然乏力。

由于在二手房交易过程中,从签订买卖合同,到房屋交易过户,一般需要1至3个月的时间。据了解,除了北京、上海等少数城市之外,资金监管政策在许多地方往往执行不力。一方面,行政主管部门的办事效率仍是关键,另一方面,存量房网上市备案系统的建立,执行起来依旧缓慢,各地进度不一,从而也使二手房市场信息透明化难以实现。不可否认的一点是,只有政府部门的强制性介入与参与,才能从根本上杜绝监管漏洞的产生。

