

# 9115元还是7760元?

## 房价数据打架,济南紧急叫停 从本月起将定期发布官方权威信息

本报记者 喻雯 实习生 王斐然

最近,济南1月份住宅均价成了市民议论的焦点。7760元,还是9115元?两个民间调查机构公布两组数据,哪个更可信?房产数据“打架”已引起济南市的高度重视,为统一数据,从本月起,济南市城乡建设委将定期发布全市新建商品房相关统计数据。更可靠的是,这次发布的数据是即时的,网签数据当天就能上网,这样就避免了信息的滞后。

### 数字差千元 背后有玄机

2月10日,一个《2011年1月中国城市房价排行榜》的帖子在网上热炒,排行榜显示:济南市1月份房价为7760元,排在第25位,无独有偶,近日公布的全国100个城市的全样本调查数据显示:2011年1月济南住宅均价为9115元/平方米,环比上涨1.28%,住宅最高价为23000元/平方米。7760元?还是9115元?两个数据都有自己的来源和调查方式,为何会出现千余元的差距?济南的住宅均价到底是多少?

地多家民间机构此前发布的每月楼市数据,每月商品房的成交量和价格数据也不一样,在住宅均价这一方面,最大的差距在千元左右。

为何会出现如此大的差别?对此,业内人士分析,来自民间研究机构和部分中介的数据,因为统计范围不同,标准不一,资料来源各异,加上暗藏的利害关系,导致统计结果悬殊,商品房市场供需状况、成交状况、成交价格及其变化无法得到真实反映,市场各方据此自然难以作出明确判断。

### 网签当日上网 房价更加透明

就在不少市民纠结于相信哪个数据的时候,2月15日,济南市城乡建设委根据1月份济南网签成交数据,发布了2011年1月济南市新建商品房市场情况,数据显示,2011年1月,新建住宅销售6519套,790000.88平方米,均价为

7713.31元/平方米,同比增长16.35%,环比下降6.49%。

为了彻底改变民间及中介数据相互“打架”的状况,济南市城乡建设委房地产市场监管处有关负责人表示,从本月起,济南市城乡建设委将依据网签成交数据,定期发布新建商品房市场相关数据,除每日在济南住宅与房地产信息网公布具体成交情况外,还将按月、按季度、按年统计各类商品房具体成交情况,成交价格及其变化,及时通过媒体和网站进行公布,以真实反映市场供求、交易情况与房价变化,并将定期对楼市及房价进行适当分析,为业界和市民提供参考,稳定房地产市场消费预期。

记者了解到,按照国家统计局2月16日公布的《住宅销售价格统计调查方案》,统计部门今后统计直辖市、省会城市、自治区首府城市(不含拉萨市)、计划单列市等36个大城市新建住宅销售价格时,将直接采用当地房地产管理部门的网签数据,不再另行调查。

# 厨房阳台变卧室,两室一厅成七室住24人

## 住建部一纸禁令难挡省城群租热

本报记者 喻雯 实习生 王斐然

去年12月,住建部出台《商品房屋租赁管理办法》对全国房屋租赁市场进行指导和监督,《办法》于2011年2月1日起施行。《办法》明令禁止群租、拼租,济南实施情况如何?16日,记者调查发现,节后租赁高峰的出现,房租的不断上涨,直接造成了一纸禁令难挡群租热。

### “胶囊公寓”住着24人

春节过后,又到了外地务工人员返城、学生返校的高峰期,这也促成了节后租赁高峰期的出现。今年6月份毕业的王明也提前找起了房子。“两天的时间,我接连打了17个电话,通过中介或是直接和房东联系,来回跑,也看了十多个房子。”王明说,由于房租过高、押金过高等原因,迟迟定不下房子。后来,在朋友的介绍下,他租下了类似“胶囊公寓”的房子,他住的房间就是阳台改造的,住得憋屈不说,每月的房租为360元。

16日,记者来到王明租房的房子一看究竟。原本两室一厅、70多平米的房子被房主用“石膏板”隔成了7个房间,厨房和阳台也被改造成了卧室,每个房间都有一个简单的小锁,平均每个卧室的面积在6平米左右,由于阳台被“霸占”,租客的衣服都挂在狭窄的过道中。

王明就住在阳台改造后的卧室中,之前阳台露在外面的一部分,用铁皮搭起了顶棚。卧室里住了四个人,不足6平米的房间,上下铺住了四个人,中间仅用一个电视棚隔开,行李包裹只能塞在床底。“由于顶棚是临时搭建,材质不好,猫在房顶走动的声音都能听到。”王明说,70多平米的房子里住进了24人。

“房间里有男有女,只有一个洗手间,有时上厕所都得排队,很不方便。”王明说,住得憋屈不说,每月的房租要360元,还交了100元的押金。说到房屋租赁合同,王明称,当时只是填写姓名、身份证号等,简单做了登记,没有合同一说。

“住建部的《商品房屋租赁管理办法》有明确规定,出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人居住。”记者问是否了解这一规定时,王明及其他租客纷纷表示,能租到房子就很不容易了,哪敢再问房东,问了就不住用了。



▲在文化东路一单位宿舍,两室一厅的房子被分割成了7间向外出租。  
▶没有阳台,过道成了晾衣服的地方 本报记者 喻雯 摄

### 群租者多是学生和农民工

“我听朋友说,在这个单位宿舍,这种‘分割出租’的现象就是普遍现象。”王明称,由于在学校附近,不少房东也看好了学生这块大的“市场”,房子可以按天租,也可以按月长期租。一个小房间,月租金是360元,如果按天租的话,日租金要20元。不少备考学生及刚找到工作的毕业生,都会首选这里。每到房屋租赁高峰期,房东也会相应提高租金,以王明租的房子为例,春节之前的租金是300元,现在就提高到

了360元。随后,记者走访部分二手房中介了解到,房东在登记房源时,没有这种“分割出租”,不少都是二房东为了赚钱,不一定采用“隔板”隔开,但也会想办法,容纳更多的人。21世纪不动产济南孚瑞加盟店经纪人王晓磊称,“群租”、“拼租”的情况也是存在的,以诚基中心的公寓为例,90平米的毛坯房里,住着30多个农民工。“这种‘化整为零’的租赁方式,在学校周边是相对普遍的,一些房东或者二房东就是这种租房的,对低收入群体来说,他们也乐于接受这种方式,因为比较省钱。”王晓磊说。

部分中介公司称,年后租房也刚刚开始升温,过了正月十五,大学生陆续开学,外来务工人员也大批返城,租房市场将迎来一波高潮,房租价格也将有10%-20%的涨幅,这波租房高潮可能持续到四五月份。“房租价格的上涨,也是群租‘泛滥’的主要原因之一。”

### 济南监管部门正在加强调研

根据住建部颁布的《商品房屋租赁管理办法》相关要求,《办法》将在2月1日起正式实施,《办法》中也明确表示,如有违反相关规定且限期不改者,将被处以五千元以上三万元以下罚款。

为何济南的部分房东还敢公然违反规定?对此,山东齐鲁律师事务所律师高强称,《办法》不是国家强制执行的法律法规,按照《合同法》的相关规定,不违反法律及其行政法规相关规定的合同都是有效的,从这个角度来说,只要租赁双方同意签订合同,也是允许的。“《办法》对租房者来说是一项保护措施,具体如何保证其约束力,还需政府出台进一步的配套措施,加大监管力度。”

对此,济南市住房保障和房产管理局产权市场管理处相关负责人称,下一步,他们会对济南市的房屋租赁市场做详细的摸底调查,他们也在等待省里对于《办法》配套的相关细则出台,根据详细的配套措施,监管效果也会很好地显现。

**GOME 国美电器**

**国美电器年货商会**

**元宵节闭幕 狂抢四天**

白天逛国美,晚上看灯会。电器最后一波优惠,绝对不能错过!

2月17日-2月20日

午场特卖日 17日 11:00-16:00

缤纷五洲店 周年店庆盛大开幕

全场商品一律 8.8折

400-811-3333

**齐鲁晚报 生活日报**

**广告中心服务电话**

广告中心客户部: 0531-82963188 82616676(文传) 85196657 85196652 85196150 85196158

设计部: 0531-85196177 85196155 (E-mail: gonggong@vip.sina.com 85196232)

财务部: 0531-85196669

拓展部: 0531-85196866(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215

省内代理部: 0531-82608360 82663199 85196280 85196186

省外代理部: 0531-82616688 82616800 85196278

经济专刊部: 0531-82608362 85196600 (主任室) 82921268 85196166 85196055 85196145 85196030

医疗广告部: 85196055 85196864 85196860

地方广告部: 0531-82968343 85196188

分类广告部: 0531-85196169 67886618 67886628 85196184(传真)

地址: 济南市经二路161-22号 邮编: 250014

**恒大地产** 香港联合交易所上市股票代码: 3333

**恒大绿洲** 千亩湖山 都市生态城

生态园博园 坐享园、湖、山、林四重美景

**元宵大优惠**

新推臻品豪宅5100元/m<sup>2</sup>起 送1500元/m<sup>2</sup>豪装

**感谢业主元宵6重大礼**

- 一重礼: 前20名买家尊享79折优惠
- 二重礼: 老业主介绍 新业主额外94折
- 三重礼: 元宵舞狮 业主购房额外97折
- 四重礼: 一次性付款98折
- 五重礼: 按时签约额外99折
- 六重礼: 业主介绍购房最高获赠20000元购物卡

恒大地产集团 销售热线: 0531-87356666 项目地址: 济南市经二路纬六路恒大绿洲项目

**海南\*恒大大名都 火爆热销中**

4980元/m<sup>2</sup>起 送1500元/m<sup>2</sup>起豪装