

观察

# 迟到的房价统计新规

曾广遭诟病的房价统计方法,终于出现变革。

国家统计局2月16日发布《住宅销售价格统计调查方案》。根据新方案,从2011年2月18日起每月18日发布上月房地产价格统计信息。其他有关的房地产统计信息,包括房地产投资、房地产销售面积、销售金额等,在国家统计局召开的例行发布会上一并发布。

## 统计局应改成“1.5”部

去年2月25日,国家统计局发布公报称,2009年,全国70个大中城市房屋销售价格仅上涨了1.5%。此数字一公布,立即引起全国的舆论质疑。更有房地产商称,统计局应该改成“1.5”部,因为居民实际感受到的房价涨幅远不止这个数。比如有学者根据统计局住房销售价格,测算出涨幅在24%左右。

此后,国家统计局局长马建堂召开了多次座谈会,开始推动房价统计改革。他在1月份举行的统计工作会议上指出,国家

统计局积极回应对房地产价格统计的质疑,认真采纳相关部门和专家的建议。2011年将稳步推动房地产价格统计改革,认真实施《住宅销售价格统计调查方案》。

“要加强与房地产管理部门的沟通联系,充分利用房地产管理部门的网签数据,确保住宅销售价格指数质量,切实做好数据发布和解读工作。”马建堂说。本次改革将采用网签数据,代替房地产开发企业直报数据作为住宅价格统计的基础数据。此外,国家统计局将不再发布全国70个大中城市房价涨幅平均数。

所谓“网签数据”,是指买卖双方签订购房合同后,到房地产相关部门进行备案,

并公布在网上,通过网签号可以在网上查询成交价格,该数据就是网签数据。

对于上述变化,业界表示认可。全国工商联住宅产业商会会长聂梅生告诉记者,总体而言,国家对于房价的统计正在一步步改进,尽管很多问题仍待解决,不过毕竟迈出了很大的一步。“有些统计仍难以尽善尽美,比如网签也可能存在虚假数字,所以改革不可能一步完成。”她说。

## 新方案准确性提高

国家统计局人士透露,2月18日公布的房价数字,将是采用新的统计方案得出的。

其中的数据来源,是以网签数据代替房地产开发企业直报数据,作为住宅价格统计的基础数据。同企业直报相比,网签数据有很多优点。比如网签数据齐全,涵盖了新建商品住宅的全部交易情况。同时信息完整,包含有地址、楼层、价格和金额等详细信息,有助于价格指数的计算。同时网签数据获取方便。

“经过不断的改进和完善,房地产管理部门在网签数据管理与使用方面积累了丰富的经验,数据提取比较容易。”据了解,目前35个大中城市新建住宅销售价格数据,直接采用当地房地产管理部门的网签数据,不再采用样本数据,但是仍有不少城市的网签数据不完整。

1月份共有53个城市上报了网签数据,还有17个城市暂时不具备采用网签数据的条件。本着成熟一个采用一个的原则,国家统计局将逐步扩大采用网签数据城市的范围,最终实现70个大中城市新建住宅销售价格全部采用网签数据。

## 阴阳合同带来的麻烦

但聂梅生告诉记者,网签数据的可信度虽然比此前房地产企业上报的数据大为提高,但是一些房地产企业也可能存在虚假交易的情况,比如组织销售人员利用身份证购房,“要做到完全准确,还存在难度。统计局的房价统计仍需要继续改进。”聂说。

聂梅生还透露,实际房价统计中,部分存在多个版本,要获得准确的数字,难度很大,比如二手房市场的阴阳合同。

所谓阴阳合同,是指居民购房交易时,为了避税,给税务部门的是一个价格较低,而实际交易中,会有另一套按照真实交易价格签订的合同。

阴阳合同曾引起很大的统计问题,比如北京的二手房交易中,出现了2010年二环内二手房交易价格只有每平方米1万多元的情况。但是实际情况是,北京城二环内商品房均价都在两三万元以上。为此北京市统计局不得不取消了二手房数据发布。

本次国家统计局对二手房交易有了新的办法,即调查二手住宅销售价格时,选取的房地产经纪机构其总营业额应占当地二手住宅总营业额的75%以上。统计局称,“75%以上”的规定完全是为了确保调查数据来源的代表性,提高二手住宅销售价格基础数据的真实性和准确性。

一位地方省市统计局人士也告诉记者,这种二手房销售价格统计,仅仅凭借经纪机构上报数字是不够的,仍需要统计局人士前往调查。“最好的办法是以购房的名义,此时得到的数字八九不离十。”

本版稿件据《21世纪经济报道》



上海大众汽车  
SHANGHAI VOLKSWAGEN

WWW.CSVW.COM



庆祝TIGUAN途观荣获C-NCAP五星认证及40余个奖项肯定

2010年, TIGUAN途观获得全球权威汽车安全机构C-NCAP五星认证,荣获全球汽车安全最高奖项。同时,途观还荣获C-NCAP五星认证,荣获全球权威汽车安全机构C-NCAP五星认证,荣获全球汽车安全最高奖项。同时,途观还荣获C-NCAP五星认证,荣获全球权威汽车安全机构C-NCAP五星认证,荣获全球汽车安全最高奖项。

TIGUAN 途观

—— 途有境 而观无境 ——

上海大众汽车客户服务热线:400-820-1111 官方网站: www.tiguanchina.com

销售热线 051-2777611  
售后服务 051-2617772  
维修中心 051-2617790  
销售热线 051-268222  
售后服务 051-2672591  
销售热线 051-2774222

销售热线 051-2779997  
售后服务 051-2110000  
维修中心 051-2610000  
销售热线 051-268222  
售后服务 051-2672591  
销售热线 051-2774222

销售热线 051-268222  
售后服务 051-2617772  
维修中心 051-2617790  
销售热线 051-268222  
售后服务 051-2672591  
销售热线 051-2774222

销售热线 051-268222  
售后服务 051-2617772  
维修中心 051-2617790  
销售热线 051-268222  
售后服务 051-2672591  
销售热线 051-2774222



Das Auto.