

## 锐观察

## 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,国家统计局发布公告称,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年将稳步推进房地产等价格统计改革,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等部门的沟通联系,充分利用房地产管理等部门的网签数据,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等部门的网签数据,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件购房。“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。”聂梅生说。

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的合同。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途观在众多车型中脱颖而出,荣获C-NCAP五星评价,成为同级别车型中的佼佼者。同年,TIGUAN途观荣获“最佳SUV”、“最佳驾驶质感”、“最佳内饰设计”、“最佳外观设计”、“最佳安全配置”、“最佳舒适性”、“最佳操控性”、“最佳动力性”、“最佳燃油经济性”、“最佳性价比”等十项大奖。

**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 广告由华:www.tiguanchina.com

服务热线:0512-52772611  
0512-52772612  
0512-52772613  
0512-52772614  
0512-52772615  
0512-52772616  
0512-52772617  
0512-52772618

0512-52772619  
0512-52772620  
0512-52772621  
0512-52772622  
0512-52772623  
0512-52772624  
0512-52772625  
0512-52772626  
0512-52772627  
0512-52772628  
0512-52772629  
0512-52772630  
0512-52772631  
0512-52772632  
0512-52772633  
0512-52772634  
0512-52772635  
0512-52772636  
0512-52772637  
0512-52772638  
0512-52772639  
0512-52772640  
0512-52772641  
0512-52772642  
0512-52772643  
0512-52772644  
0512-52772645  
0512-52772646  
0512-52772647  
0512-52772648  
0512-52772649  
0512-52772650  
0512-52772651  
0512-52772652  
0512-52772653  
0512-52772654  
0512-52772655  
0512-52772656  
0512-52772657  
0512-52772658  
0512-52772659  
0512-52772660  
0512-52772661  
0512-52772662  
0512-52772663  
0512-52772664  
0512-52772665  
0512-52772666  
0512-52772667  
0512-52772668  
0512-52772669  
0512-52772670  
0512-52772671  
0512-52772672  
0512-52772673  
0512-52772674  
0512-52772675  
0512-52772676  
0512-52772677  
0512-52772678  
0512-52772679  
0512-52772680  
0512-52772681  
0512-52772682  
0512-52772683  
0512-52772684  
0512-52772685  
0512-52772686  
0512-52772687  
0512-52772688  
0512-52772689  
0512-52772690  
0512-52772691  
0512-52772692  
0512-52772693  
0512-52772694  
0512-52772695  
0512-52772696  
0512-52772697  
0512-52772698  
0512-52772699  
0512-52772700  
0512-52772701  
0512-52772702  
0512-52772703  
0512-52772704  
0512-52772705  
0512-52772706  
0512-52772707  
0512-52772708  
0512-52772709  
0512-52772710  
0512-52772711  
0512-52772712  
0512-52772713  
0512-52772714  
0512-52772715  
0512-52772716  
0512-52772717  
0512-52772718  
0512-52772719  
0512-52772720  
0512-52772721  
0512-52772722  
0512-52772723  
0512-52772724  
0512-52772725  
0512-52772726  
0512-52772727  
0512-52772728  
0512-52772729  
0512-52772730  
0512-52772731  
0512-52772732  
0512-52772733  
0512-52772734  
0512-52772735  
0512-52772736  
0512-52772737  
0512-52772738  
0512-52772739  
0512-52772740  
0512-52772741  
0512-52772742  
0512-52772743  
0512-52772744  
0512-52772745  
0512-52772746  
0512-52772747  
0512-52772748  
0512-52772749  
0512-52772750  
0512-52772751  
0512-52772752  
0512-52772753  
0512-52772754  
0512-52772755  
0512-52772756  
0512-52772757  
0512-52772758  
0512-52772759  
0512-52772760  
0512-52772761  
0512-52772762  
0512-52772763  
0512-52772764  
0512-52772765  
0512-52772766  
0512-52772767  
0512-52772768  
0512-52772769  
0512-52772770  
0512-52772771  
0512-52772772  
0512-52772773  
0512-52772774  
0512-52772775  
0512-52772776  
0512-52772777  
0512-52772778  
0512-52772779  
0512-52772780  
0512-52772781  
0512-52772782  
0512-52772783  
0512-52772784  
0512-52772785  
0512-52772786  
0512-52772787  
0512-52772788  
0512-52772789  
0512-52772790  
0512-52772791  
0512-52772792  
0512-52772793  
0512-52772794  
0512-52772795  
0512-52772796  
0512-52772797  
0512-52772798  
0512-52772799  
0512-52772800  
0512-52772801  
0512-52772802  
0512-52772803  
0512-52772804  
0512-52772805  
0512-52772806  
0512-52772807  
0512-52772808  
0512-52772809  
0512-52772810  
0512-52772811  
0512-52772812  
0512-52772813  
0512-52772814  
0512-52772815  
0512-52772816  
0512-52772817  
0512-52772818  
0512-52772819  
0512-52772820  
0512-52772821  
0512-52772822  
0512-52772823  
0512-52772824  
0512-52772825  
0512-52772826  
0512-52772827  
0512-52772828  
0512-52772829  
0512-52772830  
0512-52772831  
0512-52772832  
0512-52772833  
0512-52772834  
0512-52772835  
0512-52772836  
0512-52772837  
0512-52772838  
0512-52772839  
0512-52772840  
0512-52772841  
0512-52772842  
0512-52772843  
0512-52772844  
0512-52772845  
0512-52772846  
0512-52772847  
0512-52772848  
0512-52772849  
0512-52772850  
0512-52772851  
0512-52772852  
0512-52772853  
0512-52772854  
0512-52772855  
0512-52772856  
0512-52772857  
0512-52772858  
0512-52772859  
0512-52772860  
0512-52772861  
0512-52772862  
0512-52772863  
0512-52772864  
0512-52772865  
0512-52772866  
0512-52772867  
0512-52772868  
0512-52772869  
0512-52772870  
0512-52772871  
0512-52772872  
0512-52772873  
0512-52772874  
0512-52772875  
0512-52772876  
0512-52772877  
0512-52772878  
0512-52772879  
0512-52772880  
0512-52772881  
0512-52772882  
0512-52772883  
0512-52772884  
0512-52772885  
0512-52772886  
0512-52772887  
0512-52772888  
0512-52772889  
0512-52772890  
0512-52772891  
0512-52772892  
0512-52772893  
0512-52772894  
0512-52772895  
0512-52772896  
0512-52772897  
0512-52772898  
0512-52772899  
0512-52772900  
0512-52772901  
0512-52772902  
0512-52772903  
0512-52772904  
0512-52772905  
0512-52772906  
0512-52772907  
0512-52772908  
0512-52772909  
0512-52772910  
0512-52772911  
0512-52772912  
0512-52772913  
0512-52772914  
0512-52772915  
0512-52772916  
0512-52772917  
0512-52772918  
0512-52772919  
0512-52772920  
0512-52772921  
0512-52772922  
0512-52772923  
0512-52772924  
0512-52772925  
0512-52772926  
0512-52772927  
0512-52772928  
0512-52772929  
0512-52772930  
0512-52772931  
0512-52772932  
0512-52772933  
0512-52772934  
0512-52772935  
0512-52772936  
0512-52772937  
0512-52772938  
0512-52772939  
0512-52772940  
0512-52772941  
0512-52772942  
0512-52772943  
0512-52772944  
0512-52772945  
0512-52772946  
0512-52772947  
0512-52772948  
0512-52772949  
0512-52772950  
0512-52772951  
0512-52772952  
0512-52772953  
0512-52772954  
0512-52772955  
0512-52772956  
0512-52772957  
0512-52772958  
0512-52772959  
0512-52772960  
0512-52772961  
0512-52772962  
0512-52772963  
0512-52772964  
0512-52772965  
0512-52772966  
0512-52772967  
0512-52772968  
0512-52772969  
0512-52772970  
0512-52772971  
0512-52772972  
0512-52772973  
0512-52772974  
0512-52772975  
0512-52772976  
0512-52772977  
0512-52772978  
0512-52772979  
0512-52772980  
0512-52772981  
0512-52772982  
0512-52772983  
0512-52772984  
0512-52772985  
0512-52772986  
0512-52772987  
0512-52772988  
0512-52772989  
0512-52772990  
0512-52772991  
0512-52772992  
0512-52772993  
0512-52772994  
0512-52772995  
0512-52772996  
0512-52772997  
0512-52772998  
0512-52772999  
0512-52772900  
0512-52772901  
0512-52772902  
0512-52772903  
0512-52772904  
0512-52772905  
0512-52772906  
0512-52772907  
0512-52772908  
0512-52772909  
0512-52772910  
0512-52772911