

官方守口如瓶,民间自说自话

众机构争相发布楼市数据,相差太大屡屡“打架”

两家分析机构分别统计济南2014年前三个月住宅均价,给出的却是两组不同的数据,均价相差200元左右。记者近日采访发现,目前济南民间分析机构房地产统计数据存在“打架”现象。同时,官方统计数据又存在缺位。这让人难以准确判断,甚至不少希望参考数据的购房者对此也无所适从。

本报记者 喻雯

统计住宅存量 两机构相差三倍

“济南的房价统计怎么一家一个样呀?”近日,想要买房的省城市民崔娜对记者说,她关注房价报道有一段时间了,但对几家机构统计的住宅成交价总是看得云里雾里的。

记者了解到,目前济南对外提供楼市调研数据的民间机构至少有四家,主要是世联地产、中原地产、合富辉煌、克而瑞。

以世联地产和克而瑞两家机构为例,对比2014年前三个月住宅均价,数据相差较大。世联地产统计住宅成交均价为:8753元/平方米、8711元/平方米、8748元/平方米。克而瑞统计的是:8921元/平方米、8906元/平方米、8510元/平方米。由此引发的房价幅度变化也不尽相同,以3月房价变化为例,世联地产统计环比下跌4.5%,克而瑞统计环比上涨0.6%。

库存压力是判断济南房价走势的一个重要维度,也直接影响购房者的市场预期。对于这类数据,两家机构的统计更是大相径庭。世联地产统计,截至2014年4月底,普通住宅存量为157.1万平方米,需要3.6个月才能消化完。而克而瑞统计为661万平方米,需要15.7个月才能消化完。

“如果按克而瑞的统计,这么多房子卖不出去,济南房价是不是得大降啊?”19日,省城白领王岩感慨:如果按世联地产的统计,市场仍是供不应求。“到底何时买房更合适呢?”



房地产统计数据不准确,不仅会误导市场,也难以让购房者借鉴参考。(资料片)

统计标准各不相同,结果也互不认可

“如果按照克而瑞统计的661万平方米的高库存来看,开发商早就降价抛售了。但目前市场仍处于观望博弈状态。”19日,济南世联房地产顾问机构总经理朱江并不认可这一数据,觉得“不可思议”。

朱江说,他们的选取样本是济南市区建筑面积在2万平方米以上的普通住宅,不包含长清、章丘等地。“我们有一个数据交换平台,与济南各大楼盘数据共享,用的是实时监控数据,每个月底会对每个在售项目成交量及成交价格做统

计。”朱江说,由于建委网签量会有1个月到3个月的滞后期,他们不会采用这个数字。

“实时监控的数字才能最真实反映市场的情况。”朱江说,在房价的计算上,他们用住宅市场总成交额除以总成交面积。在对库存的计算上,统计的是项目取得预售证后累计没有销售出去的房子,统计了有预售证制度以来市场累计七八年没有卖出去的房子。6个月是库存去化的政策周期,目前济南仍处于低库存时期。

对于世联地产的统计,克

而瑞也不认可。有关负责人说,他们统计的库存量范围是济南市建委批准预售的项目,与世联地产相比,统计范围多了长清。“我们采用的是建委的网签数字。”该负责人说,住宅存量消化周期数值在12个月较为平衡,高于18个月则供过于求,目前济南离18个月的“危险值”已经不远了。

“用网签数字来统计很不准确。”朱江说,除网签滞后外,一些项目多年来未网签,但实际已经卖完,这样也显示成“库存”,与市场实际不符。

担心无法反映市场变化,官方不出数据

济南市建委是新建商品房网签的统计单位,每月都会在济南市住宅与房产信息网公布当月的住宅网签量。济南市房屋产权登记中心是二手房网签备案的统计单位,每月也会公布成交量。这两个部门都没有对价格进行统计公示。

“现在房价统计主要源自统计,我们一般不做价格统计。”济南建设部门有关负责人坦言,4月15日,他们在济南市委、市政府新闻发布会上公布2014年一季度商品住房均价为7657.35元/平方米。“均

价计算是网签住宅市场总成交额除以总成交面积。”该负责人说,以后会不会再发布有关数据,目前不好说。

“统计部门认为我们的计算不够全面,不能反映市场的变化。”该负责人说,国家统计局调查的方法中,“新建住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据。”他们采取的是指数算法,追踪同一物业不同时期的价格变化进行加权计算得出房价数据。在他们看来,这比算术平均法更能科

学反映市场波动。

该负责人介绍,他们要求开发商“实时网签”,但开发商如何操作无法掌控。“目前各个机构的统计只能说是一种样本数据的抽样调查,无法真实反映整个市场情况。”

对于不公布二手房价格的原因,济南市房屋产权登记中心有关负责人坦言,因为二手房交易存在大量阴阳合同,市民上报给房管局的价格未必是真实的成交价。“如果公布这个数据,不仅没有参考性,还可能会误导市场。”

揭数据“打架”根源:

官方和民间各有各的“算盘”

民间机构统计数据混乱,很容易误导购房者对市场的预期。在不少专家看来,政府权威数据发布的缺失更值得关注。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,当前房地产成交均价“数据打架”的矛盾,不仅让政府难以有效判断,而且会让一些喜欢“以数据说话”的人扰乱市场预期。

济南一位资深地产评论人坦言,民间房产分析机构都依附商业运营,如代理楼盘,在发布数据时各自心里往往盘算着“小九九”,很难保证其数据公正、真实、全面。而数据统计途径多样,方法也不尽相同,这是数据打架的根源。

克而瑞信息集团董事长丁祖昱以他13年从事房地产信息服务的经验来看,目前房地产交易信息存在诸多问题。一手房交易信息特别是价格信息不准确,很多城市甚至根本不公开这些数据,有的城市也只有开发商报价,而不是实际成交价格。除此之外,也有一些城市会利用供应价格、参考价格、最高限价等数据来替代实际成交价格,扰乱数据的准确性。

此外,虽然有的城市公开了有关信息,但由于备案数据严重滞后,也无法及时反映当前市场情况,对企业分析决策带来很大的不利影响。

“房地产交易信息的不全面,肯定不是技术上的问题。”我省一位长期研究房地产的人士透露,去年有楼盘聘请他为项目发布房价数据,但这种做法遭到了主管部门反对。“现在每个城市都有房价控制目标任务,政府主管部门不愿公开数据,或者只公开他们想让老百姓知道的数字,与其调控任务有直接关系。”

“统计数据的权威性来自统计的真实性,关系到政府公信力,不能当成儿戏。”李铁岗建议,政府应根据城市区域、房屋类型等分别发布数据,让公众真实感受到房地产市场的变化,与此同时还要建立房地产价格监测预警体系,使房价数据更具参考价值。

本报记者 喻雯

传统文化如何照进现实

台湾学者董金裕周三做客齐鲁大讲坛



主办:省委宣传部、省社科联
 山东大学、齐鲁晚报

本报济南5月19日讯(记者 王光营) 传统文化很重要,可如何应用于现实生活却遇到不少难题。21日(周三)下午3点,台湾学者董金裕将做客齐鲁大讲坛,就传统文化的实践与山东省教育厅副厅长张志勇对话,并与听众现场互动交流。

作为齐鲁大讲坛5月社会主义核心价值观和传统文化

主题月的最后一场演讲,本期齐鲁大讲坛将邀请台湾知名学者董金裕做客大讲坛,讲解传统文化当下的实践问题,并就青少年的传统文化教育问题与省教育厅副厅长张志勇对话。

多年来,董金裕一直在台湾进行传统文化的实践,倡导尊孔、敬师,在传统文化的传承方面做出很大贡献。董金裕著有《宋永嘉学派之学术思想》等专著,是国际儒学联合会第一届、第二届理事,第三届副理事长。2011年,董金裕担任《中华文化基本教材》课程大纲修订小组召集人,将该课程由选修恢复为必修,并由中华书局于2013年引进大陆。

教育部此前要求,在中小学课程修订中增加传统文化内容的比重,增加中华优秀传统文化内容的比重。我省启动了传

统文化进校园活动,张志勇曾表示,大中小学要把中国传统文化作为一条主线贯穿于学校教育的各个方面,语文课要强化汉字教育,增加文言文比重,确定中小学生学习中华文化经典篇目。

张志勇将与董金裕进行对话,共同探讨孩子们对于传统文化易于接受的形式和读本以及如何从台湾的经验进行借鉴等。

本期齐鲁大讲坛将于21日(周三)下午3点,在山东大学中心校区知新楼三楼报告厅举行,由山东大学哲学与社会发展学院院长刘杰主持。

齐鲁大讲坛由山东省委宣传部、省社科联、山东大学、齐鲁晚报联合主办,以“搭建思想平台,共享精神财富”为宗旨,每月两期,每期邀请一位嘉宾担任主讲。大讲坛坚持公益性原则,面向公众免费开放。