

数据不完整 规则不清楚 主管部门不表态

# 个人住房信息联网依然雾里看花

距离全国 500 个城市个人住房信息联网的最后期限已过去一周,有关个人住房信息联网的情况却一直未见官方消息。此前,就有媒体发出声音,认定住房和城乡建设部爽约,未能完成 500 个城市的个人住房信息联网工作。中国青年报记者就此与住房和城乡建设部取得联系,但截至发稿时,该部门依然没有作出回应。不过,一位接近住房和城乡建设部的知情人士告诉记者,其实大部分城市的个人住房信息已经与住房和城乡建设部完成联网。而著名立法专家、原全国人大财经委法案室主任朱少平在接受媒体采访时表示,对房产信息进行采集并联网,目前已经没有任何技术问题。但是联网之后能不能发布,那就不一定了。

那么住建部一直不公开相关信息是否有难言之隐?

为何只干不说

按照以往的经验,当完成了某项预先计划的工程后,政府部门都会对外公示,告知社会自己的工作情况。但在 500 个城市的个人住房信息联网工程上,住房和城乡建设部一直很少发声。

从过往的经验来看,个人住房信息联网工作一直坚持的是“只干不说的作风”。

2010 年 4 月 17 日,国务院办公厅发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,第一次对个人住房信息系统建设提出了要求,原话是:住房和城乡建设部要加快个人住房信息系统的建设。

到了 2011 年 1 月 26 日,国务院办公厅 1 号文件《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》公布。这个文件除了对房地产市场宏观调控提出更严厉的要求外,对个人住房信息系统的建设也再次提出要求:加快个人住房信息系统建设,逐步完善房地产统计基础数据。

在这个文件之后,各地纷纷出台实施细则,有关个人住房信息系统建设的内容纷纷出笼。

按照住房和城乡建设部当年的要求,到 2011 年年底,全国有 40 个城市需要完成个人住房信息的联网工作。有意思的是,这个工作

从一开始就体现了“低调”的作风。住房和城乡建设部一直没有公布 40 个需要完成联网的城市名单。这些城市之所以被发现,是因为它们按照国务院的要求,出台了落实房地产调控的实施细则。在这些细则里,一些城市不仅把住房信息联网工作列为目标,还落实了经费,提出了问责。

2011 年年底,约定的联网时间到了,但住房和城乡建设部同样没有对 40 个城市的个人住房信息联网工作进行公开。40 个城市的个人住房信息是否联网?无人得知。

不过,2012 年 7 月初,住房和城乡建设部一位未透露姓名的人士却对记者证实,40 个城市的个人住房信息联网已经完成,未来该系统或将扩大到 500 个主要地级市。

这个说法在今年 3 月 4 日才得到住房和城乡建设部副部长齐骥的证实。

当时在多名记者的围追堵截下,齐骥表示,40 个城市的个人住房信息联网已经完成,今年还将有更多的城市加入。而就在今年的两会上,齐骥对“更多的城市”作出了具体的界定,那就是到今年 6 月底将有 500 个城市实现个人住房信息联网。

“这个事情真是很奇怪,究竟联网没联网,大家都在看着,却一直看不到住房和城乡建设部的表态。”中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强说,这个工作是整个房地产市场运行、房地产调控的基础工作,到底推进得如何,需要主管部门站出来说句话,而不是让公众去猜测。

联网的现实难度

多年来,我国一直没有能建立起一套有关个人住房完整的数据库,一个人、一个家庭有多少套房子,房子都分布在哪些城市,何时购买,很多信息都游离在相关部门的视线之外。

理论上说,完成全国所有城市、农村的个人住房信息联网,是完善我国房地产市场发展的一个重要举措。这个基础数据做得怎样,决定着房地产市场发展、监管的好坏。如果没有这个数据,房地产的建设就要冒着“拍脑袋”的风险。尤其对保障房建设,如果连个人住房信息都不掌握,又如何能决定要建多少套保障住房?

住房和城乡建设部政策研究中心王珏林就曾对记者表示,不掌握具体信息,房地产宏观调控的很多措施也就无从做起。个人住房信息系统早就该有了。

从 2011 年开始的这项工作正是在弥补多年的欠账。不过,在各地的信息系统建设中,存在着种种困难。首先是数据录入的工作量太大。

陈国强告诉记者,由于过去不太重视过这项工作,各地的个人住房信息基础数据都很不完整,有些城市甚至很差。虽然完成这个数据库的建立并不需要太高的技术难度,但需要足够的时间和人力。对很多城市来说,这个工作可能数年都难以完成。

即使是像北京、上海这样的城市,个人住房信息数据工作相对做得较好,但同样存在很多问题。以北京为例,2006 年之后才开始推进住房交易网签,此后的个人住房信息才实现电子化,而在此之前的大量数据还需要人工来录入。

“我国的房地产市场很复杂,住房类型很多,产权状况多样,很多住房一直都没有纳入到系统内。”陈国强说,即使在北京,现有的个人住房信息系统也没能覆盖所有的房源。这就意味着,可能仅有一墙之隔,但一边的住房就存在于官方的数据库中,而另一边的住房则一直游离在官方的数据库外。

如果个人住房信息系统不能够覆盖所有的房源,这个系统就是有缺陷的,即使实现联网,以此为依据进行房地产建设决策、宏观调控,效果也会打折扣。

其次,一些人并不愿意实现个人住房信息联网。陈国强告诉记者,有一些对推进个人住房信息联网有决定权的人可能并不想实现联网,或者不想在当前这个阶段实现联网。

有关这一点的推测早已遍地开花。从最近几年落马的贪官案例来看,住房腐败问题并不鲜见。房妹、房叔、房姐、房婶等新称谓在最近两年屡屡出现,很多都让公众瞠目结舌。

不仅是贪腐者不愿意将自己的住房纳入官方系统,拥有多套住房的富裕人群往往也不愿意被纳入这个系统。知名财经评论员叶檀就表示,要去统计高收入人群的财富有多少、资产有多少,是非常困难的,很难得到一个准确的数据。高收入的人群不愿意公开自己的财

产,也不愿意成为未来征税的目标。

从这个意义上来说,富裕人群也不希望个人住房信息系统实现联网。除了个人隐私的考量之外,更主要的是担心将来被征税。

“这样一来,个人住房信息联网的问题就变得很微妙,这些困难都是现实存在的。”陈国强说,但只要政府有决心,这些困难也并非不能克服。从整个房地产市场的健康来说,个人住房信息联网是必须的。

全国人大财经委法案室原主任朱少平在接受媒体采访时表示,对住房和城乡建设部来说,房产信息的采集并联网,目前已经没有任何技术问题。但是难点在于,房产的物权关系太复杂,有可能是租的,有可能是亲属的,甚至有可能是帮人代为持有的,这些关系能不能说清楚?

联网到底要达到什么目的

个人住房信息联网的目的是什么?没有官方说法。个人住房信息系统的使用规则是什么?没有官方说法。个人住房信息联网的时间表是什么?还是没有官方说法。

国内一家大型房地产公司的高管表示,“信息公开是中央的要求,对影响大多数人的住房信息系统建设来说,更需要主管部门公开更多更详尽的信息,但我们就是看不到。”

从 2010 年国务院要求住房和城乡建设部加快个人住房信息系统建设后,每一次相关信息的出现都是在媒体不断地追问、猜测下披露的,相关部门几乎没有主动公开过相关信息。

“这是一项很基础的工作,推进的过程中遇到了什么样的困难?推进的效果怎样?推进之后要做什么?这些都需要让公众知道。”陈国强说。

但这些信息却难以从官方渠道得到回应。在房地产业内,这个问题同样存在。伟业我爱我家副总裁胡景晖就至今不明白,这个联网工作到底要达到什么目的。

这个系统如果已经运行起来,究竟有没有一个使用规则?哪些部门、哪些人可以通过这个系统获取别人的住房信息?哪些人的住房信息可以被公开?

个人住房信息联网,何时才能露出真面目?

(摘自《中国青年报》)

业绩翻番不稀罕 利润最高预增 20 倍

## 房企收获近年来最好的上半年

尽管楼市调控步步收紧,但并未阻止各大房企收获近年来最好的上半年。从目前已经发布的上市公司中报业绩预告看,受益于今年上半年成交量的大幅上升,预计多数房地产类上市公司今年中报将十分“亮丽”。数据显示,除了房企巨头收获颇丰,多家上市房企也预告业绩翻番,而一家名为世荣兆业的上市房企,业绩增长更是夸张——预计中期净利润同比增长 2000%至 2250%。

**房企“期中”成绩普遍报喜**

7 月 8 日,恒大公布 6 月业绩,销售额 104.2 亿元,销售面积 142.5 万平方米,已连续 4 个月保持环比两位数增长,单月销售面积全国第一;1~6 月累计销售金额 446.1 亿元,完成全年目标 44.6%,同比增长 27.3%;1~6 月累计销售面积 664.7 万平方米,同比增长 15.2%。

而在 7 月 5 日,万科发布 6 月份销售及新增项目情况简报,显示虽然公司 6 月销售数据环比均出现下降,但是半年期数据同比明显上升。6 月单月共实现销售面积 111.6 万平方米,销售额 134.9 亿元,今年前 6 个月万科累计实现销售面积 716.4 万平方米,销售金额为 836.7 亿元,同比分别增加 18.9%及 33.79%。

而保利地产今年 1 月至 6 月则实现签约面积 562.03 万平方米,同比增长 28.37%;实

现签约金额 636.44 亿元,同比增长 26.54%。

金地集团 1~6 月公司累计实现签约面积 150.1 万平方米,同比增长 32.2%;累计签约金额 197.2 亿元,同比增长 46.5%。

此外,中报业绩预告显示,上市房企今年中报业绩也十分“亮丽”,世联地产预计业绩将增长 70%至 100%,南国置业预计净利润将达到 0.9 亿元至 1.2 亿元,同比增长 692.49%至 956.65%,世荣兆业预计净利润将达到 4 亿至 4.5 亿元,同比增长 2000%至 2250%,滨江集团、宜华地产、深物业 A 等数家公司的净利润同比增长也在 100%以上。

**限价政策难挡楼价逆市上涨**

值得一提的是,尽管许多城市 3 月底发布了包括“房价控制目标”在内的调控细则,北京甚至执行着堪称全国最严的“预售监管”政策,但似乎这些限价政策未能阻止销售均价的上涨态势。

从万科销售均价来看,公司 6 月份的销售均价为 12088 元/平方米,1~6 月的销售均价达到 11679 元/平方米,而公司 2012 年平均销售均价 10900 元/平方米。

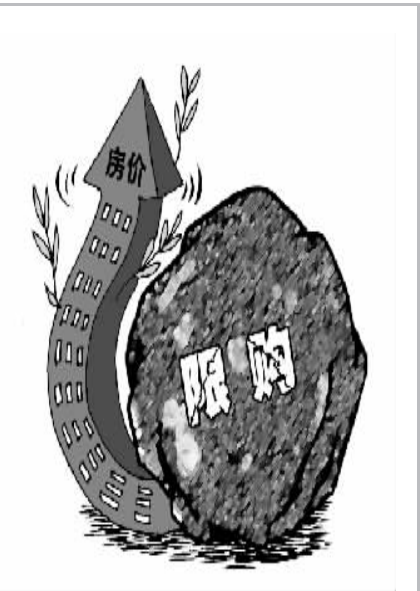
保利地产 6 月份销售均价 12115 元/平方米,环比上升 3%。东北证券研报指出,保利 1~6 月份累计平均销售单价为 11324 元/平方米,连续 5 个月上涨,已经超出 2012 年全年 11288 元/平方米的平均成交单价。

有分析指出,尽管限购政策严厉,房企也有应对方法。CRIC 研究中心分析师范宏华分析,上半年销售均价上涨企业,无一例外地增加了一线城市的项目销售比例。而均价上涨较快的绿城、万科等企业,其热销项目主要位于一、二线城市,热销项目平均每月均价涨幅约为 7%,相对年初均价涨幅则达到了 26.7%。其中,涨幅最大的绿城上半年成交均价达到 20963 元/平方米,同比增幅为 29%。此外,万科、碧桂园及华润的销售均价涨幅均在 10%左右。

**预测:2015 年或是“还债年”**

“上半年,一线城市房价的上涨超过了预期。”业内人士赵卓文形容,楼价已处于“失控”状态。北京、广州等地,不少高端的物业和预售的房子,受到政府的限售和限签,真实的房价已经远远超过了官方公布的数据。目前在广州、北京这样的中心城市,房价已迈向“2 时代”。在他看来,“国五条”的楼市调控效果并不理想,下半年调控加码可能性大。房地产税试点如果出台,楼市降温将立竿见影。

目前的高楼价,已令城市普通居民逐步退出商品房市场。高收入阶层和投资客撑起的楼市,在下半年成交量是否还能持续火爆?赵卓文认为,经济增速减缓背景下的房地产逆增长,注定难以保持持续性。以广州为例,目前在售项目多是高价格、大户型,目前在售



住宅平均户型面积达到 140 平方米。市场急需的刚需产品缺货,开发商的大户型产品政府又限售。市场需求、供应结构、政府调控目标三者存在巨大矛盾,下半年广州楼市成交量难以放大。

但由于上半年大开发商业绩远超预期,大开发商抗压能力大大加强。赵卓文分析,“钱荒”持续的时间如果没有 2~3 年,开发商绝对不会轻易因为资金问题而降价促销。预期 2013 年到 2014 年将是涨价年,但如果 2013 年楼价涨得过快,2015 年将是“还债年”。

(赵燕华)