房地产信息联网 4 年 基础数据总出不来

如果从 2010 年算起,房地产信息联网已经建设了 4 年,但这个工程究竟完成了多少,至今依然是谜。

10 月 24 日,住房和城乡建设部网站贴出该部副部长齐骥在近日召开的一个会议上的讲话。讲话中提到,山东、内蒙古基本实现了全省区房地产信息联网。

按照这个说法,到目前为止,全国只有上述两个省区实现了各自省区范围内的房地产信息联网,其余省、自治区、直辖市尚未完成这项工作。

模糊的信息公开

不得不说,房地产信息联网建设推进并不顺利。

“这次会议,一开始还计划邀请部分媒体参与报道,但最终还是决定闭门开会。”一位接近住房和城乡建设部的人士告诉记者,谢绝媒体参与,可能就是担心会议内容太过敏感。

这个会议名为全国房地产交易市场管理座谈会暨济南创新服务安居惠民工作现场会,召开时间是 10 月 15 日。

在这个会议上,北京、天津、沈阳、上海等城市的官员分别发言,就各自城市在房地产交易管理上的经验与全国的同行分享。

齐骥在这次会议上归纳出了近年来各地在房地产交易管理工作上取得的四点新成绩、新进展,其中就有信息化建设增强的内容。

按照齐骥的讲话,全国 658 个城市全部建立了房地产交易登记信息系统。哈尔滨、郑州、深圳等许多城市,实现了以楼盘表为基础的全业务流程信息化监管;北京市建立了房屋全生命周期管理平台;上海、天津等城市实现了地、楼、房一体化管理;杭州、南京等地的住建、国土、规划、财政、地税等多部门建立了业务数据接口,实现了信息互联互通。

但是,只有山东、内蒙古基本实现了全省区房地产信息联网。

这番讲话,一直到 10 天之后才公布。“房地产信息联网是这几年非常敏感的话题,住房和城乡建设部对此也很谨慎,所以这个会议一直拖了很久才公布了部分内容。”上述接近住房和城乡建设部的人士告诉记者,房地产信息联网这件事到底进展到什么程度,至今还很模糊。

从公开渠道看,针对房地产信息联网,住房城乡建设部门一直少有主动信息发布。

2010 年 6 月 24 日,在青岛召开的“加快推进全国个人住房信息系统建设会议”上,同样是齐骥,针对这个问题有过一次讲话,对个人住房信息联网作出了三阶段的规划,按照这个规划,要在 2013 年 12 月底初步实现部、省、市系统联网,基本建立全国个人住房信息系统。

但这个规划并没有如期完成。

今年 3 月,在国新办新闻发布会上,齐骥曾表示,国务院 2013 年提出在“十二五”末(2015 年底)设区城市要基本实现全国个人住房信息系统联网。

“已经有两个省区实现全省区的房地产信息联网,说明距离全国联网就不远了。”一位地方住建部门的工作人员告诉记者,这个事情看起来容易,做起来障碍重重。

基础数据为何总是出不来

看了齐骥的讲话,中国社科院经济所研究员汪利娜很是困惑:这种关乎房地产全行业的基础数据为什么总是出不来?

“不是说已经有 40 个城市的个人住房信息与住房和城乡建设部联网了吗,各个城市之间的信息联网应该很简单,为什么只有两个省区实现了省区内的联网?”汪利娜说。

按照今年 3 月国新办新闻发布会上齐骥的说法,在 2013 年的上半年,已基本上实现了全国 40 个房地产市场重点监测城市个人住房信息系统与住建部的联网。

那么,是否“房地产信息联网”与“个人住房信息联网”是不同的概念?

“应该是一回事吧。”汪利娜告诉记者,2010 年提出要建设信息联网,当时有两个目的,一是为房产税征收做准备,二是为了全面摸清房地产市场的情况,多少户人家对应多少套房子,从而对调控进行精准设计。

作为房地产研究的专家,多年来,汪利娜一直苦恼,找到不到房地产信息的基础数据。

全国有多少套房子,对应多少户人家,每年的房地产投资有多少,新开工有多少,竣工有多少,销售有多少,土地流转情况等等信息,对国内的房地产研究者来说都难以获取。

“国家统计局每个月只公布全国 70 个大中城市的房价信息,更多详细的数据并不公开。”汪利娜说,国家统计局其实有一个 40 个重点城市的房地产信息统计,但并不公开,要想获得需要购买。

这些年,为了拿到这些数据,汪利娜总是辗转多个渠道从一些企业获得相应的数据。

在汪利娜看来,这样的信息不公开实在让人费解。“美国 1.2 亿套住房,对应 3.6 亿人口,1 亿多的家庭,差不多 1 户对应 1.1 套住房,这些数据都是公开的。”

汪利娜不能明白的是,在中国,房地产的数据到底是住房和城乡建设部掌握还是统计局掌握,不管哪个部门掌握,为什么总是不能公开。

“也许很多城市的房地产信息都已经联网了,只是政府部门不愿意对外说,那不愿意对外说的理由就很令人费解。”汪利娜说。

接近住房和城乡建设部的人士告诉记者,这几年住房和城乡建设部一直在下力气推房地产信息联网,但只做不说,外界并不了解这项工作到底进展到哪个地步。

这种只做不说不仅让研究者发愁,让一些房地产行业的从业者也感到不便。伟业我爱我家集团副总胡景晖告诉记者,这种基础数据的缺失对企业战略制定是有影响的。

“比如我要规划明年北京二手房市场的战略,我需要大致估算出明年的交易量有多少,科学的公式是有的,但恰恰缺少二手房的基数。”胡景晖说。

尽管从事这个行业已经 20 年,胡景晖对北京的住宅存量依然心里没底,他看到过 600 万套的数据,还看到过 850 万套的数据,到底哪个数据是真的,并不确定。

“没有这些数据,什么事都是摸着黑做。”中原地产首席分析师张大伟说。

哪些因素阻碍信息联网

按照 2010 年的规划,个人住房信息联网建设分三阶段进行。

2010 年 6 月~2010 年 8 月底,为前期准备的第一阶段,各省辖市需要制定完善市级系统建设方案,明确统一系统平台、实现数据全覆盖的具体措施,并将方案报省里备案。省(区)里制定省级系统建设方案,并将方案报住房和城乡建设部备案。

到 2012 年年底之前,为组织实施的第二阶段。40 个重点监控的城市,要完成市与主城区的数据整合,满足二套房等宏观调控政策的查询需要,完成辖区内所有区县数据整合,全面加快房地产纸质档案数字化工作。其他省辖市要在 2012 年 6 月底前完成上述工作。

第三阶段为全国网络开通运行阶段。2013 年 1 月~2013 年 12 月底初步实现部、省、市系统联网,基本建立全国个人住房信息系统。

如果以今年 10 月 15 日齐骥的讲话来判断,上述规划显然完成的不尽如人意。

40 个重点监控的城市完成了与住建部的信息联网,但全国个人住房信息系统的建立被推迟到了 2020 年。省级信息系统建设中,齐骥只提到山东、内蒙古两省区基本实现全省区房地产信息联网,其余省份看起来并未如期完成联网。

“一两年内基本不太可能有大的进展。”张大伟告诉记者,房地产信息联网需要做大量的工作,不仅是系统建设,还需要将历史数据电子化录入,这些需要很长时间。中国房地产市场中,住宅权属太多,怎么统计,由谁统计都是个问题。

这确实是重要的客观原因。商品房、房改房、央产房、经济适用房、两限房、军产房、自住型商品房等类型在市场上都有一定的份额,其统计的难度不言而喻。

“这十几年中国的房地产市场发展得太快,大家的精力都放在了开发建设和销售上,相关的数据信息整理滞后很多,再加上房地产信息联网的规则一直不明朗,一些地方政府担心数据联网会造成负面影响。”胡景晖说,这样一来,联网的速度自然就快不起来。

实际上,2013 年实现 40 个城市的个人住房信息联网,也仅仅是新增住房信息的联网,存量房的信息联网依然没有完成。

2010 年 6 月,全国个人住房信息系统联网工作启动,提出 3 年规划任务。

2011 年,国务院办公厅提出要建设城镇个人住房信息系统。

2013 年上半年,基本实现全国 40 个房地产市场重点监测城市与住建部的联网。

2013 年 11 月,国务院常务会议决定,由国土资源部承担任务,建立不动产登记信息管理基础平台,推动建立不动产登记信息依法公开查询系统。

2014 年 3 月 16 日,《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》公布,提出在 6 年内实现全国住房信息联网。

“技术上实现联网并不困难,但为什么总是实现不了?”汪利娜说。

联通 4G 实现全国集中统一运营

在近日举行的中国联通双 4G 领先计划产业链高端峰会上,中国联通副总经理熊昱介绍了联通双 4G 策略,即“以 4G 为统领的移动宽带领先战略”,坚持“基于集中运营的双 4G 领先市场策略”,实现全国集中统一运营。

据悉,双 4G 指中国联通的 4G 拥有 FDD 和 TDD 两种模式,双百兆指的是 LTE FDD 上网最高可达 150Mbps,TD-LTE 上网最高可达 100Mbps,FDD/TDD 双网保障全球通行。

峰会上,中国联通发布了“双 4G 领先计划”,将联合产业链各方在产品、渠道和体验方面实现领先。

熊昱则表示,中国联通将着力提升网络、业务、销售和支撑等四方面能力,实现产业链共赢生态圈的构建。

其中,在运营支撑方面,中国联通建立了“四个一级”的全国集中运营体系,即一级运营流程和作业模式、一级产品设计和营销活动管控、一级指挥调度和组织管控和一级信息系统。

之前的 3G 时代,中国联通实施的是“六统一”运营,而 4G 时代则是“全国统一集中运营”。 业内人士认为,这意味着中国联通 4G 时代仍然是全国一盘棋,全国统一资费,不会允许各地自行制定资费套餐打价格战。(康钊)

P2P 跑路潮再度袭来 38 家 P2P 平台出事

年关将至,P2P 跑路潮再度袭来。零壹财经近日发布的监测数据显示,10 月有 38 家平台出现跑路、提现困难、失联问题,刷新了去年 11 月创下的最高纪录。

问题平台苏浙粤占半

据零壹财经监测,10 月份问题 P2P 平台激增,共有 38 家平台出现问题,超过了去年 11 月的 34 家,创下了自 P2P 平台在中国出现以来的最高纪录。38 家“出事”平台中,纯诈骗跑路的平台占到一半左右,共有 17 家,出现提现困难的有 11 家,网站停运和问题后跑路的分别为 5 家。自 P2P 平台在中国出现以来,出现问题的平台共 254 家,其中广东、浙江、江苏三省的问题平台数量共计 130 家,占到全部的 51.18%。

爱投资 COO 程晗亦认为,跑路一般是两种:从一开始就是恶意诈骗,圈到钱跑路,另一种是经营不善,风控水平不够赔不起钱跑路。前一种,和年底时点关系不大,圈到足够多的钱想跑就跑了,后一种,和前段时间市场上平台爆发式增长相对应,基数大了,经过一段时间的经营,有一部分经营差的就显露出来了,所以年底陆续出现跑路平台并不意外。

行业呼吁尽快出台规则

冰火两重天正是目前 P2P 行业的写照。融通汇信 CEO 李天鹏表示,截至 3 季度末,中国有 1438 家 P2P 平台,今年前三季度的交易额达到 1576 亿元,年复合增长率高达 173%。但与此同时问题平台源源不断。

“这些跑路的问题平台对行业是个打击,希望企业自律、监管机构尽快出台监管政策,哪怕是意见也好。”小额信贷联盟秘书长白澄宇表示。近日,小额贷款联盟发布 P2P 行业自律公约,对成员平台的资金池、信息披露、征信等环节提出要求,目前已经有 130 家机构签约,69 家机构成为正式 P2P 会员。

针对 P2P 的投资者,新新贷 CEO 张扬建议,没有足够信息的收集和分析,很难找到合适的投资方式。P2P 网贷也是一样,近千家网贷公司,如果对这个行业没有分析和了解,很难想象可以长期投资。

新闻调查

9 月民间利率 27%

当 P2P 平台给出以高于 40%的年化收益率时,背后到底是丰厚的收益,还是潜在的投资陷阱?近日,互联网微金融资产交易平台微金所发布民间利率指数显示,9 月份民间借贷市场平均利率为 27.14%。

微金所调研了北京、江苏、四川等十六个省份的约 3000 家企业。从整体趋势上看,目前的民间借贷利率在高位回调。今年以来,银行惜贷、资金紧张等原因推动民间利率一路走高。1 月份平均利率为 25.81%,此后一路走高至 6 月份的 27.45%,随后小幅下降,到 9 月份为 27.14%。

微金所董事长范忠民表示,随着这一年来民间借贷市场的不断发展,各地区的利率差异也在逐渐缩小,而资金供给的增加,未来民间利率可能逐步走低。

从地域上看,山东、安徽、福建、浙江四地的民间利率较高,9 月份突破了 28%,金融机构众多的北京地区民间借贷利率则是 16 个省份最低的,9 月份为 22.26%。