

不同机构排行榜“数据打架”,同一企业排名相差数十名

房企排行榜“猫腻”多

每隔一段时间,都会有不同机构发布房企排行榜。记者调查发现,这些排行榜经常“数据打架”,甚至同一家企业在不同榜单的排名相差数十名。

对于房企排行榜的真实性和准确性,质疑声一直不绝于耳。有业内人士表示,房产排行榜乱象已困扰行业多年,虚假的数据不仅误导广大购房者,更容易给金融机构和决策部门提供错误信号,不利于稳房价、稳预期。

榜单藏“猫腻” 数据注水多

目前,房地产行业比较知名的榜单,分别由易居企业集团下属的克而瑞研究中心、上海易居地产研究院、中国指数研究院、亿翰智库等第三方机构发布。

这些评测机构每隔一段时间,都会从拿地、销售、净利润、负债和融资等不同角度,对房企进行排名。记者将这些排行榜进行对比,发现存在着较大差异。

在中指控股、中国指数研究院联合发布的《2020中国房地产百强企业研究成果》榜单上,近来屡屡抛售资产、债务缠身,且被穆迪将评级展望由稳定调整至负面的泰禾集团,名列第31位。在这一榜单中,泰禾2017年排在27位,2018年、2019年稳居第23位。而在上海易居房地产研究院、中国房地产业协会发布的《2020中国房地产开发企业500强测评研究报告》中,泰禾集团非但没有进入100强,甚至在整个榜单中都难寻其踪影。

和泰禾类似,浙江佳源集团在中国指数研究院百强榜单上位居38位,但在上海易居房地产研究院榜单上却消失了。

不同机构发布的榜单,甚至同一机构不同年份的榜单,为何存在明显差异?多位业内人士介绍说,造成这一现象的原因,一是房企给机构的数据不一样,或存在数据注水。

中国(深圳)综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁表示,部分房地产销售数据“虚胖”。比如故意强调数字较高的合同销售额,对权益销售额比较淡化,希望用更大的销售额数字,提高企业的行业地位、影响力。

更大的可能是,房企与榜单发布机构存在咨询合作关系,也就是常说的花钱买榜。

事实上,花钱买榜已成为行业内公开的秘密。朗诗集团董事长长田明曾公开表示,为了实现年度销售规模,一些房企让总包单位、销售代理公司、合作单位等假签约,有的甚至还直接花钱提高名次。

在中原地产首席分析师张大伟看来,排行榜是验证一家房企实力最直观的方式,于是美化数据便成为行业公开的秘密。“房企通常会与第三方榜单发布机构进行合作,合作费用关联到排名的高低,从几十万元到上千万元不等。”

排名是房企最好的广告

不规范的房企排名对普通购房者产生了误导。很多人认为企业排名好,买房更放心,但事实并非如此。泰禾集团今年不断



被爆出深陷债务危机,北京、上海、杭州多地项目停工,一些业主一边租房,一边还贷,走上维权之路。

另一方面,业内人士认为,除了带来曝光度和知名度,榜单更重要的作用是为融资提供支撑。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,对房企来说,夸大业绩一方面有利于展示公司实力,另一方面也有利于企业融资。

北京一家商业银行信贷部相关负责人告诉记者,在从严调控房地产的背景下,不少银行会要求融资的房企是百强企业,这也推动了榜单造假的利益链条。

“目前由于没有政府披露的排行榜,市场只能依赖中介机构的发布”,张大伟说,房企在境内金融机构融资、信用评级、海外发债,都依赖第三方机构给出的排名。

“排名是房地产企业最好的广告。不管是房企引入合作方,还是地方政府土地出让或项目

招商引资,都会看重排行榜。”张大伟告诉记者。

排行榜数据乱象带来诸多危害。李宇嘉认为,人为抬高的房企业绩数据,给金融市场、信用评级提供了错误的信号,不利于金融机构作出合理的信用评价和贷款准入。

“当前房地产行业普遍面临着融资难题,不少中小房地产企业存在一定程度的兑付危机。倘若资金链紧张的中小企业依靠买假排名包装融资,很容易引发金融风险。”张大伟说。

去年,上市房企中国奥园集团实际销售数据,与机构排行榜估算的合同销售额存在一倍差距,引发股价大跌。房企佳源集团2018年公布的销售额为201.8亿元,但一些第三方榜单统计的数据却是875.5亿元,600多亿元的差距让舆论质疑数据真实性。

专家指出,一些第三方机构大幅夸大开发商的各项数据,容易人为制造房地产市场火爆局面,不利于稳房价、稳预期。

明知注水 仍难以有效监管

多位房地产市场监管人士建议,数据注水的歪风邪气影响行业健康发展,要尽快出台举措加强监管,规范第三方评估行业。

在一些业内人士看来,开发商销售数据统计的口径多元、混乱,客观上给数据注水乱象提供了空间。李宇嘉说,比如销售既可以是流量金额,也可以是权益金额,既可以网签口径统计,也可以开发商认购口径统计,这都带来了统计口径的多元和混乱。

同时,相对于开发商合作层面的中介机构、研究机构的统计,政府网签系统确认的销售数据相对滞后。“这就造成了明知数据注水,监管部门仍难以有效监管。”李宇嘉说。

多位业内人士建议,规范榜单发布,应剥离房企咨询业务与第三方发布机构的利益绑定。

“从国际经验来看,行业排行榜的主要发布者,一般是具有公信力、公允的行业协会,或龙头中介组织”,李宇嘉说,但在国内,由于行业诚信体系建设还不完善,大家认可的、具有公信力的第三方评估组织比较少。

他建议,要加强行业自律建设,培育有公信力的行业协会,由他们来直接发布榜单,或加强对业内第三方评估组织的监管。

还有专家建议,应加大对造假房地产企业和榜单发布单位的处罚,建议榜单可直接挂钩税务部门,由各地税务部门按榜单数据调查房地产企业缴纳税收。

据新华社

八旬老人立下遗嘱

将价值300万元房产 送给楼下水果摊店主



最近,上海一位88岁的马老先生做出一个让旁人“无法理解”的决定。他决定在百年之后,将自己价值300万元的房产留给楼下水果摊的店主,并且已去公证处做了公证。

老先生叫马林,是一名退休工人。前些年老伴去世了,留下他和患有精神疾病的儿子相依为命……后来儿子也在家中意外猝死。

老先生说,家里还有一些亲戚,这些亲戚除了叫他早点写遗嘱、觊觎他的房产以外,平常从不

来看望他。

老先生没什么朋友,唯独喜欢小孩,有时会买些零食给小区的孩子们。他常在家门口溜达,渐渐地就跟摆水果摊的小游一家熟悉起来。

小游,35岁,河南人。几年前,他带着妻子和3个孩子来上海卖水果,一家人住在水果摊旁边的简易棚里。老先生每天没事就去他水果店里坐一会儿,小游也经常给老人帮些小忙。

令人唏嘘的是,几年前老人患有精神疾病的儿子在家中猝

死,他一个人手足无措,半夜打着手电筒上门去找小游求助。

老先生为儿子办丧事期间,没有一个亲戚出现过,只有小游全程帮老人办丧事。

后来又有一次,老人在家中摔倒后昏迷不醒,是小游发现后把他送进医院。当小游给老人的亲戚打电话时,亲戚们都说自己走不开,于是小游白天看店,晚上去医院陪夜,直到老人出院。

也许是从那一刻起,老先生在心里已经把小游当成了可以依靠的家人。那次出院后,老先生就下定决心邀请小游全家搬到家中来,组成一个特殊的家庭。

2017年,老人带着小游到上海普陀公证处办理了意定监护(指成年人在意识清醒时,根据自己的意愿,选定临终监护人处理后事),老人决定把自己的晚年和遗产,都托付给小游,他们之间“陌生的亲情”获得了法律的保护。

老先生说,自己已经88岁了,他的身后事将全部交给小游来操办。

据浙江在线

谁拿了我的“金牙”?

他将盒子遗失车上,里面物品价值32万元



近日,南宁市民欧先生向媒体求助。原来几天前,他把一个价值30多万元物品的盒子遗落在了一辆滴滴快车上,至今也没能找回来。

欧先生说,11月9日晚10时左右,他乘坐一辆滴滴快车回家,直到第二天,他才想起随身携带的一个灰色盒子遗落在车上。欧先生说,盒子中有4颗黄金牙、一些碎钻和牙模,总价值32万元。

随后,欧先生拨打了滴滴客服热线,客服查看监控确认

欧先生的确是将灰色盒子落在了蒙师傅的滴滴车上。但第二天蒙师傅出车的监控视频,因涉及其他乘客隐私,无法向欧先生提供,须警方来调取。

欧先生已经向南宁市公安局福建园派出所报案。他希望无论是滴滴快车司机拿了这个盒子,还是哪位市民捡到了这个盒子,都能够及时物归原主。欧先生表示,他会给予归还失物者相应的酬谢。

据《新晚报》