

业绩注水花钱买榜 房企排行榜“猫腻”多

业内人士建议,要加强行业自律建设,培育有公信力的行业协会,健全企业诚信的评价、查询和服务系统,加大失信成本力度

□ 乌梦达 董建国 郭宇靖 孙飞

排名靠前的房企,竟深陷债务危机?每隔一段时间,都会有不同机构发布房企排行榜。新华每日电讯记者调查发现,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。

不同榜单为何差异明显

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。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居38位,但在上海易居地产研究院榜单上却消失了。

此外,在中国指数研究院今年的榜单上,不少知名企业也都不见踪影,如,2019年销售位居行业第8的新城控股地产、知名房企金地地产等。

易居研究院发布的2018和2019房地产企业产品力排行榜中,有的企业排名一年内发生巨大变化。如,2018年50强榜单中,并没有碧桂园,而2019年这家企业排行突然暴涨至第19位。

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,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。”

某位参与榜单运作的房企品牌营销负责人透露:“公司连续多年和相关的第三方机构有合作。中小房企更看重榜单的排名,合作费用都是百万起步。”

事实上,排行机构的权威性也早就存疑。2016年7月,民政部公布第九批“离岸社团”“山寨社团”名单,中国指数研究院的名字赫然在列。尽管如此,多年来,中国指数研究院仍每年发布榜单。

排名何以成为最好广告

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。

“不少金融机构,只对100强房企或50强房企发放贷款。如果不在榜单之上,企业利率成本可能就要抬升,甚至无法得到融资。”李宇嘉说。

北京一家商业银行信贷部相关负责人表示,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,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。”张大伟表示。

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造假排名包装融资,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。

明知注水因何难以有效监管

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。

在张大伟看来,要剥离咨询业务与排行榜发布业务的利益绑定,健全企业诚信的评价、查询和服务系统,加大失信成本力度,对于市场主体和群众举报的违规发布,加大惩戒的力度。

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。



前三季度全国房地产开发投资同比增长5.6%

国家统计局公布的数据显示,前三季度,全国房地产开发投资103,484亿元人民币,同比增长5.6%。图为航拍江苏省南京市一处楼盘。

洪波 摄

言之有信

莫再让掺水房企排行榜“浑水摸鱼”

□ 胡俊

转眼间又到了年尾,陆续有不同机构发布房企“成绩单”,为房企“排排坐”。近日,新华每日电讯记者调查发现,一些房企排行榜“猫腻”甚多,花钱买榜成为公开的秘密。

这些房企排行榜之混乱主要表现在两个方面。其一,不同榜单数据“打架”,甚至同一家企业在不同榜单的排名相差甚远。以近来屡屡抛售资产、债务缠身的某房企为例,其在某榜单上名列第31位,而到了另一榜单

却连百强都未进。其二,相同榜单“自相矛盾”。有的企业排名居然一年内就能发生巨大变化,显然不合常理。

为何这些房企排行榜如此混乱?一是房企给数据注了水。据报道,有的房企为了让销售数据好看,甚至让销售代理公司、合作单位等假签约。二是房企直接花钱买榜提高名次。据业内人士透露,房企与第三方榜单发布机构合作费用关联到排名高低。而榜单发布方在排行时加入像“产品美誉度”这样操作空间较大的指标,

便能诞生一张“皆大欢喜”的榜单。当然,个别排行机构权威性也是存疑的。如,中国指数研究院就曾被民政部列为“山寨社团”。

为何有关各方要将这池水搅得如此之“浑”?为了“浑水摸鱼”。一些房企花钱买榜,披上“皇帝的新衣”,不仅是为了忽悠消费者来买房,更是为了获得融资。据悉,当下不少银行会要求融资的房企是“百强”。但这件“皇帝的新衣”显然是带毒的。于消费者而言,若因误信假榜单购买了掺水房企的

房,不仅房子质量无法保证,而且万一遭遇项目停工,还得走上漫漫维权路;于金融机构而言,若是资金链紧张的企业靠买假排名包装成功融资,则容易引发金融风险;于整个房地产市场而言,如果继续任由这些假榜单大行其道,煽起房地产市场火爆的“虚火”,则不利于稳房价、稳预期。

要制止这些虚假的房企排行榜继续“浑水摸鱼”,必须标本兼治。在治标上,应尽快出台措施强化监管,加大对造假房企和榜单发布机构的处罚,

规范第三方评估行业;或者借鉴国际经验,培育具有行业公信力的行业协会,由其来发布相关排行榜;或者通过加强监管来倒逼行业自律,让榜单发布机构告别卖榜盈利,靠专业与公允赢回市场信任。而在治本上,则需要改善房地产市场整体生态。长期以来,有的房企习惯了“钱生钱”的举债发展模式,也正是这种路径依赖助推了榜单造假的歪风。要引导房企走出这种路径依赖,转而靠产品和服务来说话,如此,才能推动房地产市场健康发展。

红黑榜

2019年度湖南省守合同重信用企业名单(8)

华新项目管理集团有限公司
湖南省高盛拍卖有限公司
湖南日恒智能工程有限公司
长沙汇智市场调查有限公司
湖南省水利水电第一工程有限公司
湖南湘军会计师事务所有限责任公司
湖南米球建设有限公司
湖南安恒利电子科技有限公司
长沙欣润物业管理有限公司
望建(集团)有限公司
湖南银联电力建设有限公司
湖南炜达水利水电开发有限公司
湖南剑波环境景观工程有限公司
长沙雅美纺织品有限公司
湖南弘运建筑有限公司
长沙市大光明道路施工工程有限公司
湖南美美幕墙装饰工程有限公司
湖南省湘核建设有限公司
湖南天地伟业数码科技有限公司
湖南华诺星空电子技术有限公司
湖南省通晓信息科技有限公司
华力通线缆股份有限公司
湖南丰品环境工程有限公司
湖南双型节能门窗幕墙有限公司
长沙谷雨信息科技有限公司
湖南湘江城市运营管理有限公司
湖南亮剑保安服务有限公司
湖南天环物业管理有限责任公司
长沙市开福建筑有限公司
湖南大胜集团有限公司
中联重科股份有限公司
湖南华能置业集团有限公司
湖南巨厦门窗幕墙有限公司
湖南华力工程建设有限责任公司
湖南和丰工程造价咨询有限公司
湖南太阳龙医疗科技有限公司
湖南长城信息金融设备有限责任公司
湖南咸嘉建设工程集团有限公司
清之源环保科技有限公司
湖南华洋科贸有限公司
湖南天鉴造价咨询有限公司
湖南正茂建设管理有限公司
长沙市佰通汽车租赁有限公司
长沙世纪源物业管理有限责任公司
长沙湘瑞重工有限公司
湖南安泰工程项目管理有限公司
湖南省三环消防安全工程有限公司
湖南郴华建设有限公司
长沙亚欣电器技术服务股份有限公司
湖南众诚建设集团有限公司
湖南麓山教育设备有限公司
东信烟花集团有限公司
湖南中维安装工程有限公司
湖南洪山建设集团有限公司
湖南中拓环境工程有限公司
湖南宏禧建筑工程有限公司
湖南省水利水电勘测设计研究总院
湖南洋马信息有限责任公司
湖南中环境建设工程有限公司
赛恩斯环保股份有限公司
湖南湘牛环保实业有限公司
长沙水杯子直饮水工程设备有限公司
湖南星圭项目管理有限公司
湖南威腾商贸发展有限公司
中浏建设有限公司
湖南都美物业管理有限公司
湖南上步物业管理有限公司
湖南省公路设计有限公司
湖南智卓创新信息产业股份有限公司
湖南三森信息系统工程有限公司
湖南尚弘电子科技有限公司
湖南中勤资产评估有限公司
湖南天茂建设集团有限公司
湖南美中环环境物业管理有限公司
湖南省正林建设有限公司
湖南名正电力建设有限公司
湖南省愚夫工程技术有限公司
湖南开元教育设备有限公司
湖南龙福建设有限公司
湖南省正邦建设工程有限公司
湖南复泰机电设备有限公司
中浩建设股份有限公司
湖南金夏住宅工业有限公司

(未完待续)

——信息来源:湖南省守合同重信用企业协会