

杭州市二手房交易监管服务平台上线个人自主挂牌房源功能——

# 房产中介将被大量取代吗？

本报记者 汪文正

近日，浙江杭州一项新举措在全国二手房市场和房地产中介行业引起广泛关注：由杭州市住房保障和房产管理局主管的杭州市二手房交易监管服务平台推出“个人自主挂牌房源”功能，为杭州二手房自主交易提供了更加规范、安全、便捷、完善的线上官方新渠道。这一举措将对二手房交易市场乃至整个住房市场产生什么影响？中介的“饭碗”还端得稳吗？该举措是否会向住房租赁市场和其他城市推广？本报记者对此进行了采访。

## 买卖双方可以直接洽谈

记者登录杭州市二手房交易监管服务平台并以个人真实信息成功注册了账号。经检索后发现，截至今年8月底，仅在杭州市主城区范围内，该平台就有超800套个人自主挂牌房源，卖方经过平台实名认证，地段、面积、社区情况、户型图、实景照片、卖方联系方式等信息一目了然，使买卖双方能够越过“中间商赚差价”环节实现看房、询价等功能。

对平台新功能的上线，购房者和有购房意愿的潜在购房者大多持乐观态度。

“官方二手房交易平台有了个人房源，对买卖双方都是利好。我对此双手支持。”山西小伙王昊两年前从北京某公司离职，来到杭州工作。为和女朋友完婚，他开始研究本地二手房市场，准备购买一套婚房。

王昊介绍，自己是北方人，也在北方完成大学学业，“人生地不熟，对本地楼市不了解。有心找中介，佣金昂贵不说，又怕被忽悠。有了这个平台，买卖双方可以直接洽谈，避免‘中间商赚差价’。同时，房源由政府发布，购房者更放心，也可以将遇到虚假房源的风险降到最低。”

作为卖方，家住杭州市余杭区的孟伟由于工作变动搬到了其他城市居住。一方面，他把自家房源挂上了市里的平台；另一方面，他也同时委托了几家中介机构代理这套住房的销售业务。“两边挂牌价一样，毕竟佣金由买方支付。”孟伟承认，他并未对买卖双方直接洽商寄予太高期待，“这个功能比较新，还是要两条腿走路。但总体上，尝试更多渠道有好处，可以避免中介一家垄断。”

买卖双方受益了，中介行业眼下受到的冲击却不小。部分业内人士认为，如果类似的二手房交易平台变得更加普遍，房地产中介行业将面临巨大的影响。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长赵秀池在接受本报记者采访时表示，当前国内房地产中介行业存在虚假宣传、赚取超高差价、不守信用等问题，部分从业者的短视逐利行为已严重危害行业可持续发展。在此背景下，跳过中介环节并省下占成交价2%左右的中介费用，无疑对二手房市场买卖双方有着巨大的吸引力。“这类官方信息平台的出现和发展，给了买卖双方直接洽商的机会，有望在一定程度上取代房地产中介的角色。”赵秀池说。

## 传统中介目前仍是主体

政府运营的二手房交易平台发展壮大，会动摇中介的“饭碗”吗？

记者发现，杭州二手房交易监管服务平台的个人自主挂牌房源功能尚属新生事物，该平台上的绝大多数房源仍属于委托经纪挂牌房源。平台数据显示，截至8月底，我爱我家、链家这两家国内房地产中介行业的头部企业占据了平台经纪机构挂牌房源数量的前两位，分别超过17万和12万套，优势地位仍难以撼动。

“个人在政府直接管理的二手房交易平台挂牌房源，未必就会取代中介机构的地位。”高军是杭州市萧山区一家房地产经纪机构连锁门店负责人。在他看来，平台的发展对房地产中介行业并无太大负面影响。

高军分析，从目前的数量比例来看，个人自主挂牌房源尚难以对委托经纪挂牌房源构成竞争。此外，由于二手房住宅市场上买卖双方缺乏对市场信息的全面了解，需要房产中介从业人员的专业知识，来自经纪机构的服务仍然具有相当明显的不可替代性。

摩根士丹利近日也发布报告，认为市场对平台新功能引发的“去中介化”担忧过度。报告认为，该功能并非新事物，最近新增变化为房屋所有人需经过实名认证才可自行上传房源。“房屋中介提供的服务价值依然存在。”该机构分析师表示。

尽管如此，平台强化对房屋所有人的认证审核仍显著提高了个人房源的可信度，并有可能在未来对机构房源构成竞争。

业内人士认为，这一新风向将对房产中介行业及机构造成深远影响。“个人自主挂牌房源会对机构房源产生一种



▲除了提供更优质的信息服务，保障房供应也是政府促进房地产市场健康发展的重要一环。图为江苏连云港经济技术开发区猴嘴街道棚户区改造二期保障房建设场景。

朱先明摄（人民视觉）

▲如今，房地产市场发展更加理性健康。截至7月末，银行业房地产贷款同比增长8.7%，贷款增速创8年新低。图为山东省青州市一处房产楼盘。

王继林摄（人民视觉）

“鲶鱼效应”，该型房源的增加有望倒逼中介行业改善服务，充分发挥比较优势，促进行业良性发展。”高军说。

中介行业面临的调整远不止于此。除了开通二手房交易平台的个人自主挂牌房源功能，杭州市住房保障和房产管理局8月24日还明确，针对房地产中介机构从业人员在第三方平台对外发布房源情况开展专项检查，并对若干从业人员和中介机构通报批评。此外，深圳等城市也于近期对房地产中介行业发起整治行动。

近年来，随着国家有关部门坚持“房住不炒”定位调控楼市，针对包括中介行业在内的房地产相关行业的监管力度正在强化。不久前，住房和城乡建设部、国家发展改革委等8个部门印发通知，要求持续整治规范房地产市场秩序，对违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业等加大惩处力度，依法依规开展整治。

“房地产中介机构‘一手托两家’，对其行为的规范关系到市场秩序和房价稳定。”赵秀池认为，一系列针对房地产中介行业的整治行动有利于治理住房销售和租赁市场信息不对称问题，打击部分机构对房源的垄断；同时将引导市场主体依法守信经营，促进行业长期健康发展。

## 未来有望形成示范效应

杭州的新举措能否推广到其他城市和住房租赁市场？许多人对此抱有期待。

王凡研究生毕业后到成都工作，他希望杭州的新举措能尽快推广到包括成都在内的其他城市。“同为二线城市，成都二手房价格上涨是比较快的。如果能从房源上下工夫，解决垄断和信息不对称等问题，楼市调控效果会更好，也能够实实在在把成交价压下来。”王凡说。

“希望租房市场有更多像杭州这样的信息平台。”北京市民张莹不久前由于工作变动，将名下住房出租，并在新

工作单位附近租得一处住房，“最初的考虑是‘以租养租’，新房很快就找到了，旧房却迟迟租不出去。”张莹介绍，当时她委托一家知名中介机构的工作人员提供住房租赁经纪服务，出于对该工作人员的信任，张莹并未到其所在门店进行线下登记。

“起初挂了每月8000元的价格，中介一直告诉我价太高，拖了很久也不带人看房，让我起了疑心。”跟小区里消息灵通的老住户沟通后，张莹又做了调查，发现是中介为了吃更多差价故意捂盘，未在机构平台挂牌。“后来换了另一家机构，很快租出去了，但算起来还是损失了一个多月的租金。”

业内人士分析，从一线城市到二三线城市，不论二手房交易还是住房租赁行业，部分中介人员利用信息不对称赚取高额佣金的现象并不少见。政府出手打造联通买卖双方的信息平台，将对二手房交易市场和房屋中介行业产生良性规范效果。“以杭州相关举措为例，它通过实名认证、线上洽谈等形式提升平台信息透明度，直击二手房市场痛点，推动了市场的良性竞争。从长远来看，也有利于更好落实‘房住不炒’，促进二手商品住宅价格运行在合理区间。”赵秀池说。

赵秀池认为，杭州的举措有望对其他城市的二手房交易和房屋租赁市场形成示范传导效应。“随着类似互联网平台功能日益健全、市场信息化水平不断提高，住房市场的发展将呈现去中介化的特征。政府提供相关信息平台让个人可以直接挂牌房源，不是要取消中介，而是将扮演重要角色，助力解决信息不对称和市场垄断等问题。”

除了规范住房中介行业，下一步如何做好对二手房交易的监管和服务，切实解决市场运行的痛点堵点，丰富楼市调控政策工具箱？赵秀池表示，未来，应坚持租购并举，拓展平台功能，扩大挂牌房源特别是租赁房源的覆盖面，包括集体土地建设的租赁住房、商办厂房改建的租赁住房、拆迁安置房、闲置农宅等，推动完善多主体供给的住房市场。

汽车产业是观察国民经济运行的独特窗口。商务部数据显示，今年1—7月，中国生产企业新车销量1475.6万辆，同比增长19.3%，汽车消费总体保持回稳向好态势。公安部交通管理局发布的另一组数据显示，截至2021年6月，全国机动车保有量达3.84亿辆；今年上半年，全国新注册登记机动车1871万辆，创同期历史新高。庞大的汽车存量，使“养车”成为一个日渐升温的新市场。

家住江苏南京的张志鹏是一名有着5年驾龄的“资深司机”。对他来说，养护自己的燃油车早已成为生活的一部分。“我这台车每年的养护费用大概几千元钱。我们家比较注重汽车的安全性能，因此全车360度影像系统、全自动避障等感应系统、轮胎、刹车片、空调滤网等，是每年需要定期更换或维护的‘大头’。”张志鹏说，随着汽车养护市场的快速发展，可选择的养护服务也越来越多了。

在北京一家互联网企业从事运营的汪秋兰开着一辆两年前的新能源汽车。对她来说，尽管车子依然比较新，但她十分看重后期的保养。“俗话说‘买车容易养车难’。除了停车费、保险费、充电费之外，每年车辆自身必要的养护，也是一笔不小的开支。作为新车主，我倾向于去4S店做养护，但客观上讲我在汽车养护上也存在一些盲区。比如，对于检查是否必要、收费是否合理、怎样避免扎堆去4S店导致排队等，其实并不是太清楚。我感到进行一些必要的养护知识科普很有必要。”汪秋兰说。

目前，“大城市”与“私家车”是汽车养护市场最具活力的两个鲜明标签。数据显示，今年上半年，载客汽车保有量达2.52亿辆，其中以个人名义登记的小型载客汽车（即“私家车”）达2.33亿辆。与此同时，截至6月底，全国有74个城市的汽车保有量超过100万辆，同比增加5个城市，33个城市超过200万辆，18个城市超过300万辆。其中，北京汽车保有量超过600万辆，成都、重庆汽车保有量超过500万辆。苏州、上海、郑州汽车保有量超过400万辆。

汽车养护市场内在需求的快速增长，也伴随着更多商家的参与。企查查数据显示，截至今年9月1日，中国从事汽车维修、养护、保养的企业达145.1万家；过去一年，专门从事新能源车养护业务的企业新注册了1.4万家。相关企业存量较多的省份为山东（15.8万家）、广东（12.7万家）、江苏（9.6万家）。

企查查分析师夏琼认为，汽车养护企业注册的高峰期为2017—2019年。目前，随着市场不断向饱和阶段迈进，竞争也将更加激烈。“从过去20年的注册增长趋势来看，随着国内汽车保有量逐年提升，汽车维修、养护市场发展极为迅猛。例如，2019年该领域新增企业注册量达到了2011年的4.9倍。目前，这一市场依然处于增长期，全行业正在竞争中逐步走向成熟。”夏琼对笔者说。

途虎养车总裁胡晓东分析，庞大的汽车保有量意味着一个巨大的汽车养护市场，目前这个市场每年可以达到万亿元左右的规模。伴随中国汽车制造业的发展成熟，汽车质量不断提高、耐用性持续增强，车辆的生命周期也有所延长。在“保有量”与“车龄”双重驱动下，养护市场有望长期保持稳定增长态势。

“一方面，国内汽车品牌、车型繁多，衍生出成千上万种零配件；另一方面，汽车养护实际上并非冲动型消费，不仅决策周期长、金额相对较高，而且带有一定的刚需性质。其中，服务信息不透明、店家诚信体系缺失、配件质量参差不齐、维保耗时长等问题，影响着消费者与服务商之间的信任，制约着行业发展。”胡晓东说，途虎养车目前已经在全国范围内上线超3000家工场店，并拥有超过2万家合作店。未来，企业也将积极适应行业变化，密切关注新能源汽车养护市场的发展，争取满足更多消费者需求。

商务部市场运行和消费促进司二级调研员宋英杰表示，从国际成熟汽车市场发展来看，我国在新车增量市场、二手车交易存量市场、报废车市场以及汽车后期市场都有较大发展空间。下一步，有关部门将继续着眼于汽车全生命周期，紧密结合碳达峰碳中和目标，着力解决制约汽车流通与消费的突出问题，促进汽车全链条高效流通。

## 汽车养护市场逐渐升温

王俊岭 康正悦

全国已有七十四个城市的汽车保有量超百万辆——



## 中国首艘智能深水钻井平台开钻

本报北京电（记者丁怡婷）记者从中国海洋石油集团有限公司获悉：9月9日，由中国自主设计建造的首艘智能深水钻井平台“深蓝探索”在南海珠江口盆地成功开钻，标志着中国智能化深水油气装备发展迈出了实质性的一步。

据介绍，“深蓝探索”平台是为南海深水油气勘探开发“量身定制”的全球最新半潜式钻井平台，历时4年建造完成，最大作业水深1000米，最大钻井深度9144米，集成了传统锚泊型钻井平台和现代动力定位型平台的性能优点。

该平台搭载全新自主研发的“智能

运维系统”平台，可实时采集生产运维数据，实现云端处理、远程协同和优化决策；可以实现主、辅井口同时作业，相比常规单井口模式，综合作业效率可提高35%，进一步增强了中国在中深海域的油气勘探开发能力。

“深蓝探索”平台还采用了国内自主研发的世界最高强度等级锚链和相关锚泊设备，能有效应对恶劣海况和超强台风威胁，可适应全球海域作业，尤其适用于南海海域的油气勘探开发作业。

左图：中国首艘智能深水钻井平台“深蓝探索”。中国海洋石油集团供图