

# 能否“去中介化”？

## 杭州上线官方二手房交易平台

■中国城市报记者 张阿婧

二手房“官方直售”的时代来了？近期，浙江省杭州市住房保障和房产管理局（以下简称杭州住保房管局）旗下的“二手房交易监管服务平台”宣布上线“个人自主挂牌房源”功能，或将打破传统二手房交易只能通过中介的销售模式。

此消息一出立即引发热议，二手房没有中间商赚差价的时代终于到了？若全国城市大范围推广，中介行业会“凉凉”吗？

### 整个交易“去中介化”不收服务费

目前，“杭州市二手房交易监管服务平台”可以通过杭州住保房管局官方网站进入。

在该平台上，只要完成实名认证注册，房东们就可以自行在平台上挂上自家房源，购房者也可以“绕开”中介，直接和房东面对面交易，整个过程“去中介化”。

记者注册登录该平台发现，如果是卖家，目前需要在线填写房屋客体信息、房屋权属状况及权利人基本信息，就可以完成房源自主挂牌；而买家在登录后，在“挂牌房源公示”栏内，可以查询个人自主挂牌房源和委托经纪挂牌房源，可以预览到房源所在小区的建筑面积、规划用途、挂牌时间，以及房东的联系电话等。

为了杜绝信息外泄，平台不仅引导买卖双方按照房源核验挂牌的规范流程开展交易，还设置了用户身份智能分类功能，比如个人自主挂牌房源信息仅向个人实名认证用户开放，经纪人员则无法查看，防止发生骚扰。

“我们此举的主要目的是便民，为个人房东卖房提供一个全新的售卖渠道。房东可以把房源挂在我们平台上，也可以挂到中介那里，这样一来可以提高房屋成交机会。”杭州市房产市场综合管理服务中心房产市场科科长胡萍莉这样解释杭州新政出台的背景。

杭州市民王先生近期正考虑购置一套新的二手房，他告诉中国城市报记者，在他看来，杭州新政的作用主要有两个，一是房源的官方背书，二是可以省下一笔不菲的中介费。

目前，在杭州，我爱我



杭州市住房保障和房产管理局旗下的二手房交易监管服务平台网页截图。

家、链家、贝壳找房等几家主流经纪公司，中介费主要根据成交价有两档：房价100万元以内收3%，100万元以上的部分收2%。也就是说，一套400万元的房子，中介费可能需要8万元，而且主要由买家承担。

### 全国仅15%二手房是自主交易 新政下买卖双方各有顾虑

“当前全国二手房交易中，约85%的交易是由中介机构参与完成的，而房东和购房者自主交易的比例相对不高。即便是对于此类15%的交易，也因为缺少平台支持，交易风险很大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对中国城市报记者表示，此次杭州在全国率先搭建直售平台，具有创新的意义，也能够提高房屋直接交易的比例，其对于房东和购房者在交易模式方面增加了更多的选择。

随着杭州“官方直售”政策的上线实施，对买家、卖家、中介也将带来不同层面的影响。

在杭州市二手房交易监管服务平台，记者浏览多个自主挂牌的个人房源发现，这些房源普遍已经在中介机构进行过挂牌。页面展示的除了楼盘、户型、面积等信息，还有房源照片——而这些房源照片多数是由中介公司提供。

由于市场上交易中中介费普遍是向买方单方面收取，因此新政实施后，对房东来说，优势主要在于增加了出售渠道。

但房东们还有另一层的担心——由于目前只需要扫码即可显示房东姓名和电话，这是否会造成新的信息泄露？

另一方面，对于购房者来讲，节省一笔不菲的中介费确实诱惑很大。但王先生告诉记者，他在认真研究了平台信息后，最终是否会选择与房东直签还要慎重考虑。

“确实能省不少钱，但我担心有一些隐藏风险无法规避，比如房子产权是否清晰、学区是否已经被占用、是否是凶房、后续贷款过户等等手续是否会很复杂。”王先生说道。

对此胡萍莉也表示，目前平台尚未设立资金监管账户，也就是说交易主要基于买卖双方彼此的信任，比如双方原本就是亲属朋友关系。如果涉及到按揭贷款、产权调查等专业服务，目前来看还无法绕开中介。

她提醒，如果是买卖双方谈好了房价，且产权清晰、无贷款需求的，通过“官方直售”模式确实可以省下一笔中介费。买卖双方可直接前往市房管办事大厅和各行行政服务中心房管网签窗口办理网签过户手续，非常方便。但如果交易流程复杂，建议还是通过专业的中介公司。

### 完全替代中介暂不现实 但会加剧行业竞争

比起二手房买卖双方，杭州在全国率先搭建直售平台的消息一经发布，业内普遍认为将对中介行业产生巨大冲击。

受此影响，杭州自主挂牌平台上线仅一天时间，8月19日晚间，国内中介龙头贝壳找房股价跌幅达到约15%。

严跃进也提到，杭州新政对于中介机构确实将造成一定的挑战，相关中介需要研究此类平台带来的影响或冲击。

“官方直售”模式今后会

否成为主流？对此，合硕机构首席分析师郭毅分析，杭州住保房管局推出“杭州市二手房交易监管服务平台”并非新鲜事物，在房源挂牌前，住保房管局仅会核验房源本身及房主信息的真实性，但更多情况，比如房子的贷款及抵押信息、是否正在对外租赁、房屋是否挂有户口，以及房子过去是否曾存在一些嫌疑情况等均无法验证，而这些信息既关系到对房产价值的评判，也是购房家庭作为个体，难以全面了解到的。

“更不要说，房源展示仅是二手房买卖最基础的环节。纵观交易全链条，除了找到合适房源之外，还要经历选房、看房、价格谈判、签约、过户、贷款、交付等一系列复杂过程，而这些交易环节，只有专业机构能够辅助完成。因此，二手中介企业仍然具备不可替代性。”她说道。

空白研究院创始人杨现领则认为，业主自挂房源不等于房东直售，两者有根本区别。业主个人挂牌只是多了一个房源展示的渠道，且只有政府官方平台有流量的情况下才能成立，如果没有流量，对于业主没有任何意义。

在他看来，业主自挂房源更不等于唯一渠道独家房源，业主仍然可以选择中介多家挂牌、全网展示。杭州的做法可以理解为一项政府的便民措施，让业主多了一个选择。

记者注意到，在杭州市二手房交易监管服务平台的个人房源页面下方，会同时展示该房源在多个中介平台的报价，但同一房源的挂牌价有时并不统一，这或进一步加剧本地中介行业的竞争。

“房东直售在国内没有

市场空间，原因很简单，业主的期望永远是卖高，挂牌价一般都明显超出市场实际成交价，这个溢价率正常市场条件下达到5%左右，下行市场中，会达到5—10%。正是基于此，客户一定要经过大量的带看和比对，在经纪人的帮助下，通过双方谈判把价格降低。”杨现领分析。

因此，他认为即使在成熟的发达国家，哪怕是亲戚朋友之间的房屋交易，也大多会委托经纪人，因为个人之间直接谈判的效率不高。从杭州的实际情况来看，溢价率基本保持在5%—8%。

### 官方加码交易监管 多地已有类似尝试

事实上，杭州并非首个尝试在官方层面搭建二手房交易平台的城市。

去年5月，河南省永城市曾取缔一批房地产黑中介，并成立了永城房产信息中心，是一个以政府为主导的房地产中介机构。不过，据悉通过该网签中心办理交易需要收取1%的服务费。

就在今年6月24日，深圳市房地产信息平台也尝试上线了“二手房交易系统”的模块，其功能主要有三项：找中介买房、找中介卖房以及自助卖房。不过，上线数小时后，该系统就已下线。目前，平台上已经无法看到相应的服务入口。

在租赁方面，2017年12月，深圳还联合腾讯推出了新型智慧租赁平台，也成为“去中介化”的、政府主导的交易平台。

此外，在北京，2011年7月1日，北京住建委宣布由官方搭建的北京市存量房交易服务平台将在海淀区率先试点，向居民提供二手房买卖服务，运行成熟后在全市推行。该平台将为居民提供房源核验、房源状态查询、网上签约、资金等服务。

在业内人士看来，政府接连尝试类似动作背后，本质是加强房源监管，而并非真的要“去中介化”。

杨现领认为，在互联网日益发达、信息对称程度不断提升的情况下，中介渗透率不仅不会下降，反而会上升。目前国内一线城市中介渗透率达到85%以上，且逐年提升，原因是交易复杂度上升，换房比例上升，一个交易甚至可能涉及五六个买家或卖家。