

# 智慧房管或击破二手房虚假房源

■中国城市报记者 邢 灿

今年以来,深圳、无锡、成都、西安、上海、绍兴、广州等地陆续出台二手房成交参考价格机制,二手房市场监管备受社会关注。当下,二手房市场监管存在哪些痛点?数字化赋能又将带来哪些改变?在日前举办的第二届中国智慧社区博览会新闻发布会上,中国城市报记者进行了相关采访。

## 多地迎二手房强监管

日前,广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手房交易参考价格发布机制的通知》称,对于成交活跃的热点区域,以住宅小区为单位,由广州市住房政策研究中心在过去一年二手房网签成交价格基础上,综

合考虑评估价格、周边一手楼盘成交价格等因素,形成二手房交易参考价格,适时发布。

二手房指导价并非首次出现在大众视野。2月8日,深圳市住房和城乡建设局提出以二手房网签价格为基础,参考周边一手住房价格,综合形成全市住宅小区二手房成交参考价格,并以住宅小区为区域网格单元,发布了3595个住宅小区二手房成交参考价格。

3月2日,无锡市住房和城乡建设局发布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》,宣布将建立二手房价格信息发布机制,对已经成交的房源信息和明显异常的挂牌价格要及时予以下架。

5月28日,成都市住房和城乡建设局发布《关于建立二手房成交参考价格发布机制的通

知》,表示成都市城市建设发展研究院将利用大数据手段,经调查分析,形成成都市区域板块二手房成交参考价,并在成都市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号、成都住房租赁交易服务平台等网络平台发布。

此后,西安、上海、绍兴、广州等地陆续跟进,相继出台有关二手房指导价的相关调控政策。

## 不良中介吃差价

在多地迎来二手房强监管的背景下,市场监管面临哪些挑战?在受访专家们看来,如何解决信息不对称难题首当其冲。

中国城市科学研究会城市治理专业委员会委员、江苏省吴江东太湖度假区党政办二级调研员高杏林告诉中国城市报记者,房地产市场产业链条长、

涉及部门多、业务范围广。从拍地到建造到一手房销售,到二手房、二手房销售,再到建设资金、维修基金监管,或多或少会出现一些监管不到位的情况,造成这些问题的原因,很大程度上是因为信息不对称。

如何理解二手房交易过程中的信息不对称现象?“信息不对称主要表现为管理方的监管部门、市场方的各类企业、市场客体的购房者或者业主,三方拥有的信息量不同。”高杏林进一步解释。

就监管部门而言,高杏林认为,如果得到的是不全面的数据,或者是经过修改后失真的数据,监管部门将难以准确把握房地产市场真实情况,不利于相关部门精准施策。

“作为政策制定者、执行者,如果能从源头上掌握第一手市场信息,并根据这些信息制定相应政策,将对房地产业发展起到良性引导。”高杏林说。

信息不对称也深刻影响着二手房交易行为。以二手房交易市场为例,业内人士介绍,房源信息是二手房交易中的重要因素,也是行业中的重要资源,二手房市场中素有“房源为王”的说法。

据了解,目前的二手房交易市场上,卖方一般通过线下中介门店或第三方平台发布房源信息,买卖双方完全脱离中介完成交易的情况相对较少。易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受中国城市报记者采访时也坦言,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,而房主和购房者自主交易的比例相对不高。

这种情况下,中介公司借助无序扩张的资本力量,对市场上的房源信息容易形成线上和线下全方位垄断。“个别不良中介利用信息不对称,存在‘吃完买家吃卖家’两头欺骗的情况,损害了买卖双方的利益。”上述业内人士介绍说。

## 插上数字翅膀打造智慧房管

记者注意到,针对信息不对称导致的监管难题,也有地方试图通过数字化赋能房地产市场管理,江苏省苏州市吴江区便是其中之一。

吴江区住建局房管处信息科科长杨静在接受中国城市报记者采访时说:“今年9月,吴江区上线智慧房管平台,通过运用大数据、可视化、全链条管理模式让房产从出生到预售、交易、使用所有的管理环节、生产数据进行全生命周期管理,争取让信息成为闭环,让监管无死角。”

以二手房交易为例,杨静介绍,居民可以在平台上发布想出售的房屋信息,购房者可以根据自身需求在平台上匹配合适的房源,在此过程中房源真实性得到保障。相关监管也可以把房屋信息公开透明的发布给所有的房产中介,然后由中介进行服务。

如何确保信息真实性?“发布信息的用户需经过实名注册,买卖房屋的整个过程与个人诚信系统挂钩,如果发布虚假信息就会面临相应惩戒。此外,平台后期将上线的人脸识别功能,个人发布消息时需要经过人脸认证。”杨静说。

“现在很多人卖房子需要通过中介,有的房源本来已经完成交易,还继续挂在中介平台,成为虚假房源。”杨静认为通过智慧房管平台,房子如果完成过户程序会从相应平台下架,这样已经下架的房源信息便不会被中介再次利用。

据介绍,该平台除了房屋二手市场管理(交易、租赁)管理模块外,还包括底数摸排、楼盘管理、预售管理、数字合同、资金监管等模块。“例如在资金监管过程中,银行的资金流通过系统真实反馈给政府,使个别开发商的猫腻无处遁形,切实预防楼盘烂尾现象。”杨静说。



山东省青岛市:2021中国国际消费电子博览会启幕

9月24日,以“电定基础、智胜千里”为主题的中国国际消费电子博览会在山东省青岛市国际会展中心开幕。本届博览会以六大板块全面推进工业互联网与消费电子融合创新,打造“智能硬件+工业软件+工业互联网”的C2M产业生态闭环,实现消费电子万物互联、家电新生态,形成互联网与实体经济深度融合。

人民图片

# 北京:智慧交通为城市高质量发展提供新助力

■中国城市报记者 张亚欣

随着新一轮科技革命的快速发展,信息技术与实体经济深度融合的数字经济成为世界经济发展趋势。在2021全球数字经济大会上,《北京市关于加快建设全球数字经济标杆城市的实施方案》发布,其中“建设全感知城市,建设智能网联化城市道路”成为北京市破解超大型城市治理难题的突破口。

近日,由北京市科学技术协会、北京经济技术开发区管理委员会联合主办的“首都科技创新成果展——智行万里”

主题开展展,共分“序厅”“聪明的车”“智慧的城”“幸福的梦”四大展区,涵盖了汽车、交通产业发展、车联网为代表的现代交通支撑性技术,支持“车、路、云、网、图”协同实现的全产业链科技成果及北京市高级别自动驾驶技术发展历程。

记者在现场了解到,整个展区,人们不仅能直观地看到到底是依靠哪些技术加持,才让“车、路、云、网、图”真正实现协同发展;还能亲自上手体验各种展教设备,跟着专业讲解员们一起近距离接触智慧交通全产业链科技发展背后的科学

奥秘,共同畅想未来城市里的智慧交通新形式。

“我不仅是货车公司的老板,也是一名司机。以前我一直不明白,为什么国家要花这么大的力气发展自动驾驶,今天来了现场终于有所感悟。”现场的一位中年观众意犹未尽地摘下自动驾驶体验设备并和记者分享他的心得:“自动驾驶不仅是为了让我们更安全,也能让我们有更多的精力去思考更有价值的事。我可以把更多的注意力放在货物运到哪儿会有更高的收入,什么时候出发更符合市场要求。”

实际上,北京市在智慧交通体系建设方面已取得了实质性建设进展。作为人工智能与智慧交通发展的战略高地,北京市是我国最早开放和规范自动驾驶道路测试的区域,也是我国目前自动驾驶产业发展速度最快、配套最完善的城市之一。数据显示,截至今年8月,北京市自动驾驶车辆道路测试安全行驶里程已超过3064256公里。

自动驾驶只是北京市发展数字经济、实现“数字管理”的一个突破口。

据北京市政协经济委员会主任柯文进介绍,下一步,北京

市将综合考虑城市路网现状基础、多种交通工具并行、市民出行方式选择等因素,规划好建设目标、推进路线、组织机制等,明确技术规范和数据标准,确保车流、信令、导航、车载等数据都能按照统一标准融合应用;在经济技术开发区等基础条件较好的区域加快高级别无人驾驶、车路协同等超前技术应用场景建设力度,为智慧交通体系迭代发展提供支撑;大力度推广应用智慧红绿灯、智慧诱导屏、智慧停车、车载智能设备等成熟技术,走区域性试点、规模化推广的智慧交通建设路子。