

多地推出官方二手房交易平台 “去中介化”能成趋势？

■中国城市报记者 张永超

人因宅立,宅因人存。作为“住”的载体,住房是关乎每个人切身利益的“民之大事”。从2021年浙江省杭州市上线官方二手房交易平台,到近日北京市大兴区开发的大兴区存量房信息发布平台启用,多地陆续推出官方二手房交易平台,“去中介化”热度不减。

“去中介化”何时能实现?非中介互联网企业入局,又将带来哪些长期影响?如何深入推进二手房交易市场健康发展?中国城市报记者进行了相关采访。

“去中介化”短期或难实现

近日,北京市大兴区开发的大兴区存量房信息发布平台上线启用,面向该区有二手房买卖需求的市民免费开放。大兴区房屋产权交易管理中心主任党铁柱表示:“平台最大的优势,就是其发布的房源信息都是北京市房屋权属登记系统登记在册的,保证了房源的真实性。”

据了解,买方可在大兴区政府官方网站、“北京大兴”APP和“大兴住建”微信公众号,使用房源查询、地图找房等功能查找房屋。在买方查找到满意的房源后,经过“北京通”实名认证,在平台上给卖方留言。卖方通过查看买方留言与之交流,双方协商一致后可直接到大兴区不动产登记服务中心办理房屋交易,也

可选择任意一家经纪服务机构为其代办房屋交易事项,或是登录“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”的链接在线办理房屋交易。

同时,大兴区存量房信息发布平台还设置了用户身份智能分类功能,实现业主自主挂牌房源信息仅向个人实名认证买方用户开放,防止信息外泄,兼具安全性与公益性。目前,平台正在试运行征集房源阶段。

除北京大兴外,近年来,浙江杭州、江苏苏州、河南郑州等多城已上线了官方“去中介化”二手房交易平台。

在资深房产分析师吴先生看来,二手房交易中介的本质是提供信息撮合服务和交易担保服务。官方二手房交易平台在信息撮合服务方面能够发挥较大作用,确保房源真实可靠,给消费者提供了二手房交易的更多选择;房东可以选择在官方平台发布房源信息,买方增加了一条通过官方平台获取房源的通道,这对消费者来说更有利。

“但目前很多官方二手房交易平台在防止虚假房源以外的其它交易纠纷中发挥作用有限。”吴分析师说,二手房交易过程复杂,不仅仅是发布信息、获取房源,还包括线下看房、评估、买卖双方议价、贷款过户等一系列复杂的过程,需要丰富的处置经验和专业团队协作完成。“去中介化”短期来看或难以实现,房产作为涉及金额较大

的不动产,交易手续复杂繁琐,稍有不慎买卖双方可能会陷入经济纠纷。官方二手房交易平台只提供了一个信息展示售卖的渠道,难以形成闭环交易。

非中介企业入局 服务模式尚待检验

随着改善性需求的增加,二手房市场的作用和未来发展空间越来越大。如今,一些非中介互联网企业也纷纷入局二手房交易市场。

日前,作为首个通过八戒二手房平台服务顺利拿到一处二手房房产证的孙先生在接受中国城市报记者采访时说:“我在八戒二手房APP上通过免费使用查找房源、联系房主、房产顾问答疑解惑、在线签约、过户代办等专业服务,省下了大约8万元的中介费用,专业高效、省心省力。”

八戒二手房平台在免除中介费的同时,又是如何盈利从而维持平台运行?

对此,八戒二手房创始人肖长金表示:“八戒二手房自今年4月运营以来,就秉持‘零中介费’的经营理念,深度整合房产行业上下游相关资源,通过提供集约化装修采购等服务维持平台运转。业主在平台上传房源都要进行实名认证,房产证以及房屋照片都需要清晰且无水印的;上传的房产证照片都要经过我们严格审核。同时,用户在房产交易过程中遇到任何问题,可通过官方统一

客服反馈,平台也将第一时间答复;我们在各地也有线下撮合人员、过户代办员为用户答疑解惑。目前,平台已过审的房源有600多套,每天新增房源信息30多条。”

谈及后期二手房装修,孙先生坦言:“八戒二手房并没有强制要求用户使用他们装修服务业务。对于他们推荐的一站式装修服务,我会对比其他专业装修公司的报价自主选择。”

事实上,八戒二手房并不是第一个打出“打破传统二手房交易的信息不对称”口号的互联网公司。此前,该种无中介费模式已有多家企业进行过尝试。

中国人民大学商学院教授、中国人民大学国家发展与战略研究院城市与房地产研究中心主任况伟大在接受中国城市报记者采访时表示:“从长期来看,非中介企业提供住房相关的专业服务,会进一步促进中介的多元化经营,涉足住房相关产业链业务,由专业化企业或平台变为多元化企业或平台。同时,也会在一定程度上影响传统中介要提供更多、范围更广的真实房源,提供更优质的服务和更有竞争力的房价和佣金。”

吴分析师则表示,互联网企业的无中介费二手房业务,是通过整合房产交易涉及的上下游产业链相关资源,将二手房信息撮合和交易担保的成本或收益转嫁到其它环节。如果对此监管不到位,很容易衍生出其它二

手房交易后的矛盾和纠纷。

“另外,非中介企业将业务下沉到深度整合房产行业上下游相关资源,这种盈利模式的关键是依赖住房上下游产业的盈利是否能够覆盖无中介二手房平台的成本。”况伟大补充说,非中介企业二手房交易“零中介费服务”的可行性还需长期观察。

多方参与 共促市场健康发展

房地产一头连着民生,一头连着发展,链条长、牵涉面广,对上下游相关产业带动效应强,促进房地产市场平稳健康发展意义重大。

党的二十大报告指出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

近年来,多地通过放松二手房限购、全面推进房产“带押过户”、实行二手房参考价政策、上线官方二手房交易平台等政策不断调控发力,促进了房地产市场平稳健康发展,更加彰显了“房住不炒”的政策定力。

“官方二手房交易平台发挥的积极作用非常明显,一方面给了消费者交易二手房的更多选择,另一方面也倒逼传统中介提升服务效率和水平。”吴分析师说,“而且随着数字技术和不动产登记等基础数据打通,未来二手房交易过程中信息匹配的效率会明显提升,市场上既有传统中介、官方二手房交易平台,也有非中介企业,还有更加细分和专业化的二手房交易担保产品。”

相较于新房买卖,二手房交易除了咨询、磋商、缔约、贷款、买受人资格审查外,还有房屋核验、解押、缴税、过户、交房等多个流程,各个交易环节的不确定性因素更多,现实中的问题也更加多样。近年来,因为逾期支付房款、逾期交付房屋、逾期办理过户手续等各种因合同履行产生争议和纠纷的事件屡有发生。

况伟大表示:“深入推进二手房交易市场健康发展,除不断扩充官方二手房交易平台的房源信息外,相关部门还需加强对传统中介公司和非中介企业在服务二手房交易过程中可能存在的欺诈、合谋、逃税等方面的监管和处罚力度,为二手房市场健康发展提供有力保障。”

浙江湖州: “智造”竞跑新赛道

4月27日,在浙江省湖州市吴兴高新区的三一装载机智能制造基地内,部分新产线已进入试生产阶段。该项目以信息化、数字化和智能化为核心,引进先进坡口、喷粉、焊接及装配机器人等智能化设备形成自动化流水线,配套智能行车、自研AGV等智能物流设备实现自动上下料及配送。该项目计划总投资108亿元,整体预计6月实现全面达产,可形成年产各类电动、柴油轮式装载机3万台的生产能力。

中新社发 谢尚国摄

