

# “去中介”！ 杭州推官方二手房交易平台

解决买卖双方信息不对称等问题 稳定二手房市场



近日,杭州市住房保障和房产管理局旗下的“杭州市二手房交易监管服务平台”,正式上线了“个人自主挂牌房源”功能。房东们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。这些房源经过房管部门核验,房源信息仅向个人实名认证用户开放。“房产中介有望被取消”的话题很快登上热搜,引发社会广泛关注。

## 说杭州：政府推交易平台意欲加强市场监管

记者先以售房者的身份进入了这一平台,在完成实名认证并登录后,可填写房屋信息、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。之后,记者又以购房者的身份进入,同样需完成实名认证并进行登录,便可以在“挂牌房源公示”栏内查询个人自主挂牌房源和委托经纪挂牌的房源。

不过,截至发稿前,记者在挂牌房源平台上看到,只有少数的房源挂牌来源为个人自主挂牌,其他房源大多是中介公司挂牌。此外,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,还新设置了用户身份智能分类功能,实现个人自主挂牌房源信息仅向个人实名认证用户开放,经纪人员无法查看,杜绝信息外泄,防止骚扰。官方二手房交易平台看似将打破传统依赖中介机构的二手房销售方式,事实上主要还是起到加强市场监管的功效,重点整治发布虚假房源、二手房价格虚高、学区炒作等市场乱象,其对二手房交易市场影响有限。

## 看全国：河北、广州加快健全住房制度

8月19日,记者从河北省住房和城乡建设厅了解到,河北省制定关于进一步加强房地产开发项目全流程监管的若干措施,在强化项目立项管理、规范土地供应管理、严格房屋销售监管、加强房屋交付管理等方面规范房地产市场秩序。其中,严禁无证认购、认筹等变相售房行为,加强房屋交

付合同履约和质量监管,防范延期交房问题发生。河北省将严把商品房预售关,严格执行商品住房预售许可审批标准,预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。同时,规范商品房交易行为。督促房地产开发企业严格执行明码标价、一房一价,不得超出备案价格对外销售。除了河北以外,广州正加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,8月18日,《广州市住房发展“十四五”规划》(以下简称《规划》)正式发布。广州的总体目标是力争供应新建商品住房65万套;住房保障体系建设力争筹建政策性住房66万套。其中,广州今年计划筹建政策性住房17.8万套,其中保障性租赁住房达到17万套。

政府搭建“二手房交易监管服务平台”并非完全取代中介机构,主要目标还是加强二手房市场监管。各地政府几轮尝试的“自住交易平台”,主要目的还是提供便民服务,并不是要取代房产中介。比如这次的杭州,除了业主能自主发布房源信息,买家除能看信息获取业主联系方式外,并不涉及其他服务。还有广州之前上线的“阳光租房”,功能

包括房源搜索、地图找房、租金参考等,当然业主也可以自己挂牌房源出租,但是功能目前也仅限于信息公示,其他交易程序还需业主自己办理。唯一和自主交易相关的是,6月24日深圳市住建局上线的新版“二手房交易系统”,平台便民服务的购房资格申请一栏中,就没有“二手房自助交易”这一项,不过现在还没有正式上线,能否全面推广,何时全面推广,都有不确定性。

## 问青岛：中介从业人员需加强管理规范

中介,顾名思义,就是两个事物间连接的环节,二手房中介将房东与购房者连接起来,进行信息传输,最终在两者前促成交易。进入网络化时代之后,信息传播日益通畅,渠道更是五花八门,大学路上经营房产中介门店的老张说:“我本以为大家都学会上网冲浪后,中介就要消失了。”然而,中介并没有消失,如今还是街头一道道抢眼的“靓色”。“二手房交易的过程其实很复杂,要签各种合同、要办过户、要产权调查、要办贷款……一连串

的流程,我们都是一整个团队在操作,非专业的人根本办不下来。”链家地产的郑先生说,中介不仅是连接买卖双方的桥梁,也是保障双方权益的第三方,对于双方的资金流动,产权转移,我们还起着监督的作用,承担着责任。

“二手房交易去中介化”这一功能是杭州运用数字化的治理方式,对二手房市场起到监管和服务大众的作用,解决买卖双方信息不对称的一些问题,稳定二手房市场,并在一定程度上弱化中介作用。事实上在青岛,也有着很多希望二手房交易“去中介化”的声音。记者采访到青岛地产行业相关专业人士:“目前这个政策在杭州才刚刚开始推行,对于平台的资金如何监管,产权如何明晰,市场如何监管都没有定论。”曾从事二手房中介,目前已转行的市民刘先生告诉我们,中介从业人员数量非常庞大,鱼龙混杂的局面确实存在,刘先生所说的一些乱象让中介饱受批评,他认为要改变这一局面,中介人员自身需提高从素质素养,官方也可以加强监管,让从业行为更加规范有序。

金泽钰

# 愿作山中客,一年四季简单幸福

采山钓水,有乐无忧,鲁信盤谷花园为居者开启全新山居生活



## 全新山居,退则居山进则入世

现代人所追求的全新山居生活,并不是古人所谓的退居山林与世隔绝的生活,而是既能享受山林静谧,又能坐享城市繁华的生活,即“退则居山,进则入世,兼得繁花与繁华”。

正如位于杭州莫干山脚下的“裸心谷”,是当今著名的度假村,其距离杭州半小时车程,这里山峦连绵起伏,依托于莫干山得天独厚的自然资源和人文底蕴,裸心谷成为了城市人回归自然,悠闲度假的首选去处。这种全新的山居生活,在青岛也有一处。

此天赋宝地就是坐落在鹤山风景区脚下的鲁信盤谷花园,是鲁信地产为居者营造的一种“心向自然、返璞归真”的全新山居生活。“盤谷”二字,取自唐代诗人韩愈的《送李愿归盘谷序》:太行之阳有盘谷。盘谷之间,泉甘而土肥,草木从茂,居民鲜少。或曰:“谓其环两山之间,故曰‘盘’。”或曰:“是谷也,宅幽而势阻,隐者之所盘旋。”友人李愿居之。

鹤舞其前,鳌踞其后,采山钓水,有乐无忧。鲁信盤谷花园南望峭山,西临鹤山,北依鳌山,东瞰黄海,山列其后,水绕其前,自然风景秀丽,进可得城市繁华,退可享山林静谧。盤谷花园是鲁信地产打造的地铁线上的花园洋房,紧邻地铁11号线鳌山卫站,串联起青岛市区和即墨区的繁华商圈,尽享蓝谷的区域利好,是山居生活的理想之地。

“穷居而野处,升高而望远,坐茂树以终日,濯清泉以自洁。采于山,美可茹;钓于水,鲜可食。起居无时,惟适之安。”诗人韩愈向往的理想山居生活,不再只存在于诗中,在青岛的鹤山脚下就有一处天赋宝地,鹤舞其前,鳌踞其后,采山钓水,有乐无忧。居于鲁信盤谷花园,退则居山,进则入世,兼得繁花与繁华,为居者营造“心向自然、返璞归真”的全新山居生活。



## 诗意山居,令人向往的稀缺品

山居生活,是一种人生态度,更是一种独特的生活方式。自古以来,无论文人墨客还是商贾人群都喜欢择山而居,回归自然,登高望远游目骋怀。

“白云之上好安居,杂树生花拥竹庐。静听瀑泉歌野趣,俯看鹰雁写天书。”正如古代诗人笔下的《七律·山居意》,山居生活让人忘却烦恼,身心放松回归自然,才能过上“读罢曦霞还读月,一眠不觉五更初”的惬意生活。

古人对山居生活的向往程度,这几句诗句或能诠释一二。对于山居生活,古人既有“浊酒清茶欣把卷,问谁独拥小乾坤?”的悠然与得意,又有“何时作得山中客,不问红尘春与秋”的期许与无奈。

诗意山居,可领略“明月松间照,清泉石上流”,过着简单淳朴、优雅别致的舒心日子,让岁月安宁,内心祥和。古人向往的诗意山居,对于现代都市人来说,已是实实在在的稀缺品。



## 盤谷花园,意趣恒生筑写美好

眺,海天一色,山色云气相映,犹如身临仙境,开启全新山居生活。

盤谷花园是鲁信地产精心打造的低密度精装大盘,容积率只有1.5,共26栋11层精装花园洋房。项目推出建面约125平方米的三室两厅两卫,有两种装修风格可选:现代简约风格的“渔樵”户型和法式田园风格的“小隐”户型,满足客户的不同需求。

两种户型均南北通透,双卧室、客厅均朝南,可尽情享受日光浴;客厅开间达4米,进深11.88米,全部落地窗,超大窗墙比,单扇开窗设计,衔接室外自然,宽视野享美景。整个户型没有边角和走廊,83%-84%的高得房率,让家的每一方空间都

恰到好处,自在宽敞随心生活。

在装修建材的选择上,鲁信盤谷花园全部采用国际一线品牌,比如地板采用德国EGGER(爱格),是真正的全球地板顶级品牌;橱柜采用德国柏丽旗下品牌PINO橱柜,兼顾功能与美观,让每一次下厨都成为一种享受;衣柜柜体均采用了F4星级进口板材,目前世界上环保指数最高标准。

“随遇而安因树为屋,会心不远开门见山”,正如胡适先生的这副对联所描述的,鲁信盤谷花园让居者返璞归真,住山居看山云,走路吹山风,在清风明月间,让生活过得如诗如画。

李晓芳

