

# 二手房买卖,有了“房东直售”模式

## 杭州房管上线“个人自主挂牌房源”功能,截至发稿时已挂牌162套 房东真的能绕过中介吗? 看过来

本报记者 李毅恒 蒋敏华

二手房买卖一定要通过中介吗? 答案是未必!

杭州房管部门旗下的“杭州市二手房交易监管服务平台”日前正式上线“个人自主挂牌房源”功能。顾名思义,借助这个功能后,房东可将自己的二手房通过该平台挂牌待售。

据悉,该平台系全省首个,在国内也不多见。更为关键的是,若撮合成交,平台不收一分费用,相比中介经济优势明显。

那么,二手房买卖真的可以“去中介化”吗? 如何来保障资金安全?“房东直卖”模式今后会否成为主流? 昨天下午,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接受钱报记者专访,对一些热点问题进行了回应。

### 目的:

#### 提供全新的售卖渠道 并非为了取代中介

房管部门此次的动作,是为了取代二手房中介? 昨天消息一经发布,立即引发社会广泛关注。

“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,同时也挂到中介那里,提高成交机会。”胡萍莉表示。

而从二手房买卖的服务需求来看,中介也不可能被完全替代。“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。”胡萍莉坦言,如果是买卖双方谈好了房价,且产权清晰、无贷款需求,通过“房东直卖”模式确实可以省下一笔中介费。买卖双方可直接前往杭州市住房保障局办事大厅和各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。

### 安全:

#### 下一步考虑设资金账户 解决交易后顾之忧

如何确保交易资金安全,这是二手房买卖过程中的核心问题之一。“房东直卖”模式下,资金安全如何解决?

对此,胡萍莉表示目前平台尚未设立资金监管账户,也就是说主要基于买卖双方的信任,比如双方原本是亲属朋友关系。“下一步我们将会考虑设立资金监管账户,解决买卖双方的后顾之忧。”

胡萍莉建议,如果对资金安全有顾虑,可以在双方自行谈好价格的基础上,找中介公司提供后续的代办服务,毕竟中介是设有资金监管账户的。

钱报记者了解到,部分中介可提供代办服务,费用一般数千元。不过也有一些中介明确表示,不愿接此类单子。

### 监管:

#### 不允许中介注册 防止房东受到干扰

用户在平台上注册后,就能看到挂牌房源房东的电话,那么这就不可避免会产生一个问题,中介会不会登录平台获取房东电话,从而骚扰不断?

对此,胡萍莉表示平台不允许中介注册,系统可自动识别中介经纪人信息(全市所有中介经纪人都有备案登记)。也就是说,中介无法登记注册,也就不能通过平台获取房东个人信息。

不过,如果中介通过他人注册来获取房东个人信息,这种行为又该如何监管? 相信平台的相关功能会在今后进一步完善。

此外,该平台的出现是否会导致“跳单”现象频频发生? 这也是平台在今后运行过程中需要防范的问题。

房东对“直卖模式”有何反应? 可以用一组数字来说明——截至发稿前,杭州市二手房交易监管服务平台中“个人自主挂牌房源”共计162套,其中新增32套。

### 新闻+

## 杭州市二手房交易监管服务平台如何使用



售房者登录“杭州市二手房交易监管服务平台”后,首先进行个人用户注册,完成实名认证后即可使用“个人自主挂牌”功能,在线填写房屋客体信息、房屋权属状况及权利人基本信息,完成房源自主挂牌。

【图一】



购房者进入“杭州市二手房交易监管服务平台”后,也需要个人实名认证。才可在“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房源。通过个人实际需求筛选价格、面积、户型、城区等条件,快速锁定心仪房源。

【图二】



选定房源后,可以预览到房源的所在小区,所在城区,建筑面积,规划用途,委托价格,挂牌时间,所在楼层(低楼层/高楼层),房源照片或者户型图(非强制),以及房东的联系电话。同时,还能看到该房源在其他挂牌机构的价格。

同时,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,经纪人无法查看,杜绝信息外泄,防止骚扰。

【图三】



另外,该平台还能查找委托经纪人挂牌的房源。值得一提的是,平台发布的所有房源均经过房管部门核验,具备唯一的房源核验统一编码及二维码,凭码交易,确保产权真实合法有效,让购房者选择的时候更有保障。

【图四】