个人自主挂牌房源：能否打破中介依赖？

官方二手房交易平台上线“个人自主挂牌房源”功能后，房产中介的“饭碗”还端得稳吗？

文 | 廖哲文 范舫诚

近日，浙江杭州推出的一项新举措在全国二手房市场和房地产中介行业引起广泛关注：由杭州市住房保障和房产管理局主管的杭州市二手房交易监管服务平台推出“个人自主挂牌房源”功能，为杭州二手房自主交易提供了更加规范、安全、便捷、完善的线上官方新渠道。卖方经过平台实名认证，房源的地段、面积、社区情况、户型图、实景照片、卖方联系方式等信息一目了然，使买卖双方能够越过“中间商赚差价”直接看房、询价。

旧瓶装新酒，亦有新滋味

杭州市通过上线“二手房交易监管服务平台”，升级了传统市场监管模式，开创了“覆盖行业全体的信息备案”“实名挂牌服务的大数据关联”等机制。“个人自主挂牌房源”功能更是打破了传统依赖中介机构的销售模式，改善了二手房交易过程中房源信息不对称的弊端。购房者可以直接和房东进行面对面交易，这也标志着杭州的二手房自主交易更规范、更安全、更便捷、更完善。据了解，该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。

早在 2016 年，杭州市二手房交易监管服务平台就已作为一个集经纪机构与人员管理、房源挂牌管理、信息公示等多功能为一体的综合性管理服务平台上线。截至 2021 年 9 月，平台实现了 997 家经纪机构、3293 家门店和 9.74 万名从业人员信息实时公示；已累计挂牌房源 109.4 万件，涉及房屋 45.18 万套；交易评价量累计达 30.76 万条，其中满意评价量 30.72 万条，满意率达 99.84%。

同时，该平台开创了覆盖行业全体的信息备案机制、实名挂牌服务的大数据关联机制、针对每单交易的记录和评价机制、实时动态调整的星级评定机制等四大机制，并且推出了“经纪机构和人员信息备案”“行政监管信息公示”“行业管理信息公示”“服务评价和星级评定”“房源核验挂牌”等五大模块，可以说，是在“人”“房”“合同”等三个维度上进行了 360 度全过程式的监管。

无独有偶，近日宁波二手房“个人房源自主挂牌”也正式上线，该系统主要是通过在浙里办 App 扫码实现房东自主发布房源的功能，也包括出售房源个人自主挂牌、出租房源个人自主挂牌、出售房源委托中介挂牌、出租房源委托中介挂牌的四大功能。

当然，有些购房者会觉得买卖房产的流程过于复杂不便处理，也可以在和房东联系选定房源后，在平台上寻找可以“跑流程”的中介帮忙，产生的中介服务费用则由购房者和房东自行商议。由于政府相关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。这的确改善了二手房交易过程中买卖双方和中介机构房源信息不对称的现状，让二手可售房源更真实地在权威平台上展示，给购房者吃下了一颗定心丸。

中介亟待规范化

杭州上线二手房个人自主挂牌交易系统一经传出，地产中介巨头贝壳的股价应声大跌 15%，反映了市场对未来地产中介前景的不乐观。

和市场相呼应的，是网友们大多对地产去中介化举措非常赞同，颇有“天下苦地产中介久矣”的观感。

对于地产中介的吐槽最多的是收费高昂。目前全国二手房买卖中，中介收取的费率普遍

“个人自主挂牌房源”功能更是打破了传统依赖中介机构的销售模式，改善了二手房交易过程中房源信息不对称的弊端。

从体量、场景、用户习惯、地产交易系统等多方面多维度来看，短时间内，房产中介在二手房交易市场的重要地位仍无法撼动。

为房价 3% ~4%，而房价动辄上百万元，几万元的中介费用往往就是一个工薪家庭小半年的收入，确实不是一笔小数目。

让大家不满的中介行为还包括为获得更高收益哄抬房价、制造紧张氛围。在房产中介的眼中，房价永远都是涨的没有跌的，他们的口头禅“年初不买房，今年又白忙”。有买房经历的人一定不会陌生这样的情景，在中介带领下看中了一套房子，当时还在犹豫，之后中介就会不停地告知你房价即将上涨，尽早付定金可以安心，不然真涨价了又得后悔。即便购房者没有在中介的不断催促下交付定金，也会因受到暗示而焦虑，购房者的心态受到了不正确的引导。这在一定程度上扰乱了市场秩序，部分区域房价也因此在特定阶段快速上涨。

部分地产中介职业道德缺失，试图通过隐瞒真实房价、加价倒卖、发布虚假房源信息、为促成交违规操作等不合规不合法行为赚取收益。某种程度上，这些也是大型中介平台纵容中介服务人员利用自身垄断优势侵害消费者权益的表现。

另外，泄露购房者信息引来骚扰的问题、签订全权委托书的风险问题等亦是让购房者防不胜防。而针对以上问题，2016 年年底的中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，明确了房住不炒的商品房的居住属性和民生保障属性，随后政府的一系列运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制的努力，更是实实在在地将百姓民生摆在首位的施政举措，而建立二手房个人自主挂牌交易系统，努力打破地产中介在二手房交易市场的垄断，亦是保民生、稳市场的施政方针的实际延伸。

尽管全国多地已经先后推出类似的二手房个人自主挂牌交易系统，网上亦有声音表示“要让房地产中介没饭吃”，但实事求是地说，从体量、场景、用户习惯、地产交易系统等多方面多维度来看，短时间内，房产中介在二手房交易市场的重要地位仍无法撼动，链家等大型中介平台公司累积多年的行业地位不会轻易被动摇。首先，此类个人挂牌系统的上线并不能解决地产市场纷杂的各类交易问题，而涉及购房资格、税费计算、物业欠费、户口问题等事项，政府平台也无法提供足够的人力给予每一笔交易相应的咨询服务支持。同时，由于二手住宅市场的买卖双方缺乏对市场信息的全面了解，需要房产中介从业人员的专业知识，来为买卖双方答疑解惑，因此，来自经纪机构的服务仍然具有相当明显的不可替代性。

不过，“个人自主挂牌房源”有望倒逼中介行业改善服务，充分发挥优势，促进行业良性发展。8 月 26 日，嘉兴市房管中心召开了二手房交易服务平台“真房源”系统发布使用试点培训会。据了解，该系统已经完成内部测试阶段，正逐步面向市场使用。这套系统与杭州市二手房交易监管服务平台一样，也有支持房东自主挂牌房源的功能。官方二手房交易平台已陆续在各地多点开花，舆论反响正面，各级政府坚持房住不炒的决心和施政为民的愿景，能让大家对房地产市场平稳健康发展增添更多信心。

（作者分别供职于北京金控集团金财基金，厚朴投资有限公司）