



“房东直卖”，首当其冲的将是中介从业者，但不少中介人士表示，短期内中介的服务功能难以被取代。

近来，“房产中介有望被取消”成为不少人关注的话题。该消息起源于杭州市二手房交易监管服务平台的一项新功能。8月18日晚间，据杭州市房管局消息：个人自主挂牌房源功能在该平台正式上线。购房者能绕开中介，直接和房东面对面沟通，杭州二手房有了新的挂牌展示渠道。

消息传出后，“杭州市二手房交易监管服务平台”上个人挂牌房源激增，截至25日晚9点，已经有上千套房源上线。二手房买卖真的可以“去中介化”吗？“房东直卖”模式会否成为主流？全国会不会推广相关经验？记者带着上述问题进行了调查采访。

# 杭州“房东直卖”上线一周上千套房挂牌，济南中介行业怎么看 会有冲击，但服务环节很难取代

文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 刘万新 慕鹏

## 购房者： 直接和卖家交易 能省去几万中介费

平台新功能的上线，对于房屋买卖双方会带来什么样的影响？记者随机走访济南一些购房者和中介门店发现，部分购房者对于这种交易方式非常期待。“这样确实能够省下不少中介费用。”市民刘明表示，按照他最近咨询的济南市场2%—3%中介费用来算，自己买一套总价200万元的房子就需要4万至6万元的中介费，“如果真的能直接和卖家交易，就能省下好几万元。”刘明认为，在政府平台上发布的房源价格和房源信息肯定信得过，“这是一个实实在在的好事，希望能够在全国推广开来。”

“我们自己在卖房时候考虑更多的还是时间和效率。”上半年刚卖掉房子的翟辉告诉记者，由于着急回笼资金，她在卖房的时候选择了两家流量比较大的中介机构，从挂牌到交易完成只用了十七天时间，“中介并不会收取卖家的费用，所以这种和买方直接交易的方式对我们的影响并不大，二手房交易有许多复杂的手续，专业的事情找专业的人去做，更省时省力。”翟辉同时也表示，如果这个服务平台的挂牌成交率比较高，自己也会选择在上面进行交易。

记者登录杭州二手房交易监管服务平台看到，相比专业的中介房源网

站，平台上的自主挂牌房源信息显示较为简单，只有小区编码、位置、面积、用途、委托价格、挂牌时间、楼层、挂牌人信息及房屋图片等，并没有建筑年代、朝向、装修程度、税费、周边配套等信息。

此前杭州市住房保障和房产管理局也表示，该网站只是迈出了第一步而已，接下来需要进行优化，希望得到市民更多建议。据了解，虽然“个人自主挂牌房源”早已存在，但并没有达成多少直接交易，过去杭州住保房管局的“自主交易窗口”受理的多是亲朋好友间的房屋买卖。

## 中介从业者： 买卖双方能直接联系上了 但还是需要中介代办服务

王梅(化名)在济南从事一线中介工作已经五年多，谈到“杭州市二手房交易监管服务平台”上线“个人自主挂牌房源”功能，她表示，这对行业的冲击肯定是不言而喻的，“如果通过该平台，能够直接把交易双方撮合在一起，相当于把中介的很多工作给省掉了。”

她还表示，即使有这种新功能，买卖双方能直接联系上，可多数人还是需要中介代办业务的，“比如需要查房屋是否抵押是否有纠纷，如何规避交易合同中的风险，以及具体交易环节的处理，这是很多购房者都不懂的。如果只是代办，我个人还是比较愿意去做的，毕竟省去了很多准备工作，会相对简单一些。目前，根据代办交易的难易程度，收费在2000元至10000元不等。”

“多数情况下，中介的服务环节很难被取代。比如成交一单，最重要的工作是前期的寻找房源，带看房源和撮合成交，尤其是带看和撮合成交，难度非常大，需要花费大量的时间，很多时候忙活几周，眼看就要成交却又黄了。所以全程服务收费要高一些，我们家在2个点左右，根据具体情况会有调整。各家中介收费多少会有一些区别。”王梅表示。

张伟(化名)在中介行业“摸爬滚打”近6年。他告诉记者，目前市面上主流中介公司的AR看房、线下带看、可视化数据以及房源集中性等服务优势还是官方平台无法比拟的。

“更为重要的是，二手房交易中签订合同、过户等环节也比较烦琐，预计短期内很多购房者还是会选择‘花钱买服务’。”张伟表示。

## 业内专家： 可改善信息不对称弊端 后期不排除在全国铺开

“杭州市二手房交易监管服务平台的这个新功能，其实是和近期八部委出台的整顿房地产市场措施相衔接的。”合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明在接受记者采访时表示，为了治理房地产领域的种种乱象、种种不合规范行为，7月下旬住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等8部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，主要聚焦房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等四个方面。

“在这个平台新增的功能里，通过

房管局备案发布，真房源、真房价得到了很好的把控，解决了房地产市场交易的一个痛点。”许传明说道，“八部委政策出台以后，我们也有过自己的一个判断，确定真房源真房价最好的办法，就是由主管部门来落实，这样最有说服力，目前来看杭州走的这一步比较及时，后期不排除全国会铺开推广这种经验。”

“目前，该平台没有VR看房功能，而是仅有照片展示，大金额支付暂时也没有监管渠道，诸多功能仍有待未来进一步完善。但可以在一定程度上倒逼中介行业提升服务水平，有利于净化二手房市场交易环境，进而推动‘房住不炒’落地。”中指研究院浙江分院常务副总高院生如是说。

济南市房地产业协会执行副会长李刚表示，杭州市“二手房交易监管服务平台”上线运营，“个人自主挂牌房源”功能正式上线，标志着杭州的二手房自主交易有了更规范、更安全、更便捷、更完善的线上官方新渠道。

李刚说，“首先看有利的一面，那就是改善了二手房交易过程中买卖双方的和中介机构房源信息不对称的弊端，也便于监管部门及时掌握交易数据，加强行业监管。但也应该指出，长期以来，中介机构为买卖双方提供房屋中介服务的同时，其实也部分承担了第三担保的责任，买卖双方直接在平台交易的确提高了正常房屋交易效率，双方均省去了部分费用，但同时也增加了双方交易的风险。若在交易中出现纠纷，后期处理的难度会加大，也给监管部门提出了更高的监管要求。”

### ■ 相关新闻

## 平台多数交易仍为亲属间过户

业内人士提醒买家防范交易风险

上周上线的杭州“个人自主挂牌”房源受到不少买房人的关注，记者了解到，上线近一周挂牌房源激增，但目前多数交易是亲属之间的过户。业内人士提醒买家须防范“手拉手”过户过程中的交易风险。

市场人士告诉记者，此举类似南京早年间推出的“手拉手”房源，买卖双方“自由配对”，自主完成交易手续。

记者登录该平台发现，售房者首先要完成实名认证后，在线填写房屋信息、房屋权属状况及权利人基本信息，完成房源自主挂牌。购房者实名认证后，即可在“挂牌房源公示”栏内查询个人自主挂牌房

源和委托经纪挂牌的房源，再通过搜索价格、面积、户型、城区等条件，锁定心仪的房源。据了解，自8月18日“个人自主挂牌”上线后，挂牌房源激增，杭州市住保房管局交易大厅内设有自主交易窗口，可以为“配对”双方提供网签，不过目前多数交易是亲属之间的过户。

“比如父子之间的交易，并不涉及大量资金的转移，人们通常会选择自主过户。”南京一家中介机构资深人士表示，两个陌生人进行房产过户的话，虽然自主过户可以省下数万万元的中介费，但是房产交易手续较为复杂且漫长，可能涉及贷款解押、资金担保、房款监管等环节，价值数百万

元的房产绕开中介进行交易，隐患确实比较大。

记者注意到，杭州市住保房管局曾表示“个人自主挂牌”打破了传统依赖中介机构的房屋销售模式，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弊端，为购房者“手拉手”交易提供了房源发布、自主交易撮合等新渠道。不过，自主交易过程中如何规避资金风险却是绕不开的话题。业内人士指出，中介服务不仅是带看房、撮合议价，资金监管也是重要的环节，一旦政府部门完善自主交易中资金安全的问题，“手拉手”交易才有可能获得人们青睐。

据扬子晚报

## 家有萌宝， 小心这些危险地带！



孩子放假宅在家中也存在众多安全隐患。这些危险区域，你注意到了吗？

**(一)室内** 1.厨房:厨房内各种刀具、电器设备俱全，宝宝误入容易被割伤、烫伤、绊倒等。应对:在厨房门口放置婴儿门，阻止宝宝爬入。刀具等要放置在孩子够不到的地方。绝对不要一手抱娃一手拿水壶，极易导致宝宝被烫伤。盛放热汤的容器要放置在宝宝不能接触到的地方。

2.浴室:浴室湿滑，又有热水喷头，容易给宝宝造成伤害。应对:水龙头调节开关用罩子保护起来，不要让宝宝随意接触到。浴室內化妆品的瓶瓶罐罐要收纳放置。更要警

告宝宝不要尝试口服。给宝宝洗澡时要注意，不要让他直接接触水喷头，要先调好水温。

**(二)室外** 1.汽车:外出时，汽车内环境也极易给宝宝造成危害。应对:汽车内要配置安全座椅，要根据宝宝的年纪调整坐姿，尽可能地保护宝宝头颈部。下车时，千万不要将宝宝单独留在车内。

2.商场:商场人流量大，自动扶梯、直梯都可能给孩子造成危害，将孩子放在购物车内更是危险。应对:乘坐扶梯时，一定告诫孩子要抓紧扶手，不要在乘坐过程中打闹嬉戏。将孩子放置商场游乐园，不能放松警惕，要时刻看紧孩子。最好不要携带过于幼小的孩子去超市，或者选择更加安全的童车购物篮。

(来源:中国应急信息网)