

山东官方二手房平台“齐鲁家源”上线一月，运行情况如何

# 房源精确到小区楼层，近三成附手机号

记者 王皇 张阿凤  
实习生 王天晓 刘丹

## 平台设置在线交流功能 房源精确到小区和楼层

“齐鲁家源”服务平台于5月31日上线试运行。该平台是山东省政府为房产交易双方提供真实房源信息和平等议价对话服务的“公益性”平台，对接山东省不动产登记“一网通办”平台，由政府部门提供权威、安全、可靠的不动产登记信息。

同时，买卖双方可通过平台自行议价，有效防止不良机构利用房源信息不对称、价格不透明，损害买卖双方利益。

用政府搭建的平台，免费为二手房交易双方解决了最初的房源和卖房人在、房源真实性的问题，打通了二手房交易买卖双方的沟通渠道，为二手房交易开了个好头，也吸引了卖房人主动挂牌。

记者登录发现，平台目前已上线近200套房源。平台内显示了房源的房屋总价、户型、建筑面积、单价、朝向、楼层、精装修情况以及小区位置等信息。此外，还有房屋户型图、内外景图等，页面用红色字体提示为官方提供数据。

页面虽与一些中介服务平台提供的房源信息类似，但不同的是，“齐鲁家源”平台设置了“在线交流”按钮，意向购房者可点击该按钮，与房主直接在线交流，而在一些中介平台，只能联系到房屋经纪人。另外值得注意的是，和中介平台为防止买卖双方私下交易、隐去房源楼层信息不同，“齐鲁家源”平台上的房源，能精确到小区和楼层。

## 近三成房主主动公开手机号 双方可直接约看房或议价

记者注意到，平台没要求提供房主个人联系方式，在线交流对话框中，还提醒谨慎提供个人信息。不过，平台上有部分房东直接将手机号公布在房源介绍上，还有的写着“急售”“诚意出售”。

截至7月9日，191套房源中，有60套挂出了手机号。记者联系到该平台一位主动公开个人联系方式的房主刘敏(化名)，她说自己6月2日无意中看到该平台试运行的消息，就第一时间登录挂出自己的房子，价格和她之前在中介公司挂出的一样。

“我感觉这是通过中介之外，给我们业主卖房增加了一个新途径，买卖双方能直接联系，不再受信息差的限制。”刘敏说，自己的房子半年前就通过中介挂上了，而且是学区房，一开始中介还会说二手房不太好卖，让她适当降价，后来又问她愿不愿意额外付一笔卖方的中介费。

“二手房不太好卖我知道，但我没答应，这之后中介就再没和我联系。”刘敏认为，二手房挂牌量增加了，二手房交易过程中，中介人员掌握了买卖双方信息，也可以自主选择主推哪家房源，如果仅通过中介交易平台卖房，房主有时会很被动。

“多了这个政府的平台，也有点竞争的关系，中介也会更主动。”刘敏说，自己并不排斥中介，在中介和“齐鲁家源”平台上同时挂牌，哪个先卖出都行。“现在二手房买卖的中介费是成交价的2.5%，要是总价150万元，中介费就得37500元，这笔钱能省为啥不省？买房者能省下这笔钱，肯定也高兴。”

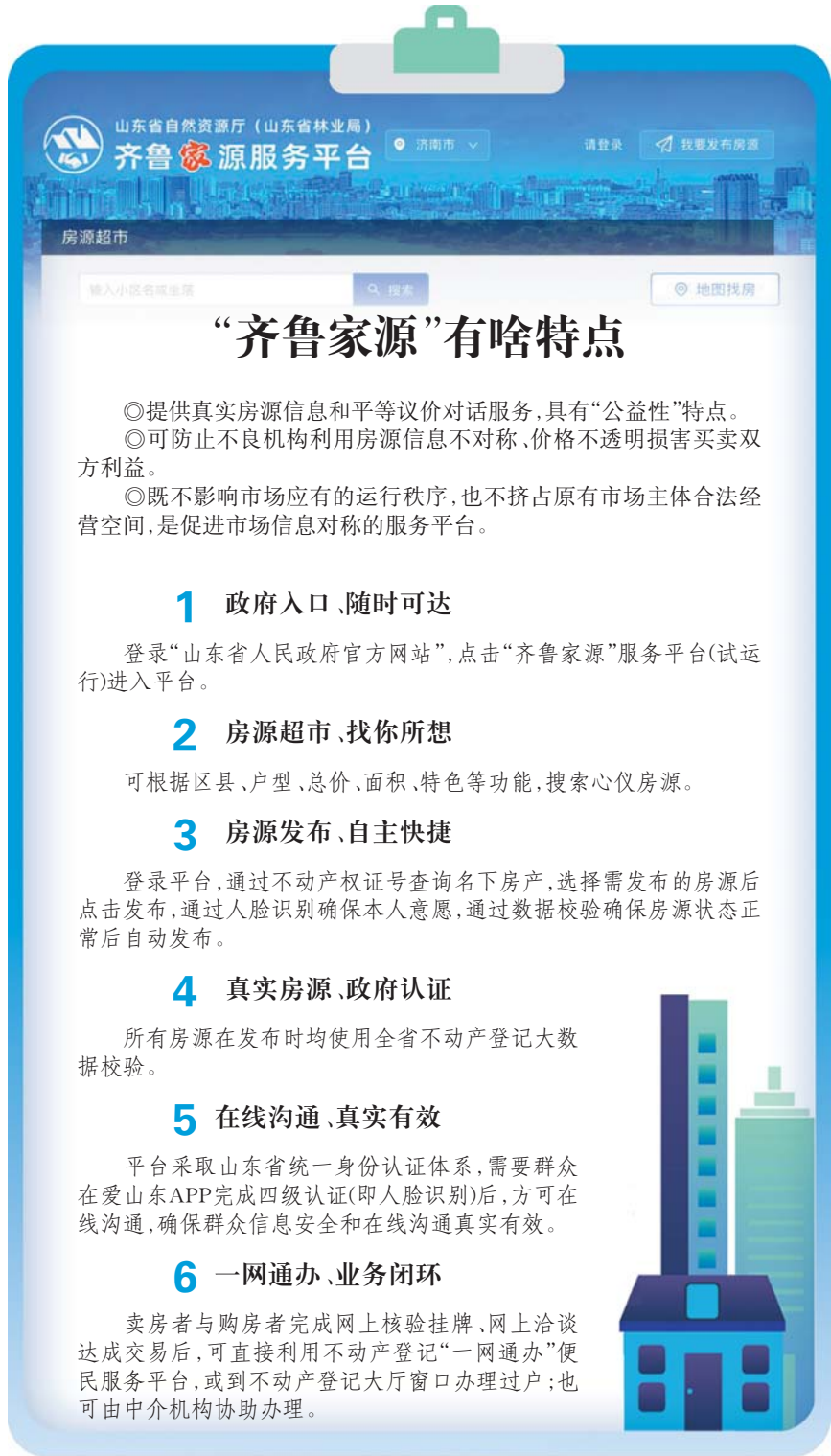
记者随机采访了8位留下手机号的房主，房主们都表示，留下手机号，是为了能第一时间接到买家电话。房主王蕾(化名)说：“我实在不满意中介那边的价格，对齐鲁家源的期望很高。只不过目前平台知名度还比较低，大部分买房人可能还不知道。”作为着急卖房的业主，王蕾知道“齐鲁家源”平台后，第一时间挂出房子，“但感觉平台是一个网址，手机上也没法整天看，希望可以继续提升，真的成为大家买卖二手房的首选平台。”

## 促进市场信息对称 不影响原有运行秩序

买房者直接和房主沟通的渠道打通，使得绕开中介看房买房成为可能，省

进入7月，“齐鲁家源”服务平台试运行已满月，这是山东省自然资源厅为房产交易双方提供真实房源信息和平等议价对话服务的公益性平台，设置了“在线交流”功能，目前近1/3房主上线房源时，主动公开了手机号，买卖双方可通过平台自行约看房、议价。

这家“官方二手房平台”运行一个月来，效果如何？有哪些改进空间？对传统的房产中介是否造成了冲击？记者进行了调查。



### “齐鲁家源”有啥特点

- 提供真实房源信息和平等议价对话服务，具有“公益性”特点。
- 可防止不良机构利用房源信息不对称、价格不透明损害买卖双方利益。
- 既不影响市场应有的运行秩序，也不挤占原有市场主体合法经营空间，是促进市场信息对称的服务平台。

- 1 政府入口、随时可达**  
登录“山东省人民政府官方网站”，点击“齐鲁家源”服务平台(试运行)进入平台。
- 2 房源超市、找你所想**  
可根据区县、户型、总价、面积、特色等功能，搜索心仪房源。
- 3 房源发布、自主快捷**  
登录平台，通过不动产权证号查询名下房产，选择需发布的房源后点击发布，通过人脸识别确保本人意愿，通过数据校验确保房源状态正常后自动发布。
- 4 真实房源、政府认证**  
所有房源在发布时均使用全省不动产登记大数据校验。
- 5 在线沟通、真实有效**  
平台采取山东省统一身份认证体系，需要群众在爱山东APP完成四级认证(即人脸识别)后，方可在线沟通，确保群众信息安全和在线沟通真实有效。
- 6 一网通办、业务闭环**  
卖房者与购房者完成网上核验挂牌、网上洽谈达成交易后，可直接利用不动产登记“一网通办”便民服务平台，或到不动产登记大厅窗口办理过户；也可由中介机构协助办理。

下几万元中介费，也让部分购房者心动。

齐鲁家源平台上线试运行后，不少自媒体和网友将其解读为“打响取消中介第一枪”“去中介化”“零中介费”等。

这一“枪”是否瞄准中介？对此，山东省自然资源厅相关负责人回应齐鲁晚报·齐鲁壹点记者称，“齐鲁家源”服务平台是对社会正常需求的回应，也是对市场功能的进一步完善，既不影响市场应有的运行秩序，也不挤占原有市场主体合法的经营空间，是促进市场信息对称的服务平台。

该负责人表示，“齐鲁家源”服务平台是政府为提高服务水平、改善营商环境、维护市场秩序、推动数字化城市而开发设立的。“平台是对买卖双方商讨价格渠道的有效补充，买卖双方通过平台，可以直接商讨价格，可以避免因双方不见面、价格不透明造成利益损失。”

在买卖双方异地或看房不方便，担心房款安全、需要第三方监管或需要全程代办服务时，双方可经过“齐鲁家源”服务平台沟通，再自主选择中介提供看房、办理抵押、资金监管、办理交易登记等“居间服务”，支付服务费用。

“当然，在互相信任情况下，买卖双方在平台上商洽后，也可以直接线上或线下办理不动产登记，不动产登记已推出与水电气热协同办理、与部分银行开展‘转抵同步’的综合性服务，办事也很方便。”该负责人表示。

## 中介的居间撮合功能 或可一定程度被替代

二手房交易都有哪些环节？记者采访济南一中介行业资深人士了解到，找到真房源只是二手房交易的第一步，接下来还要经过约看、议价成交、签协议、付首付款、贷款审批(如贷款)、查限购、网签、过户、银行放款、缴纳相应税款等环节。

虽然看起来复杂，但记者采访了解到，二手房在完成交易后的查限购、网签、过户、缴纳税款等流程已大大简化，多数环节可以线上直接办理，像济南可以部分实现不见面办理，多数情况下只跑一趟就能办成。

“跑手续不是关键，匹配买卖双方需求，撮合成交，让二手房交易过程更安全，是中介的主要价值。”上述资深人士说，根据《房地产经纪管理办法》，房地产经纪机构和房地产经纪人员的佣金，主要来自促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务。像跑手续等工作则是延伸服务。

记者注意到，《房地产经纪管理办法》中明确，对房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

“但是在实际交易中，我们一般收取2.5%左右的佣金之后，可以免费提供代办的延伸服务。在实际交易中，也会出现买卖双方自己谈妥后，找到中介公司只申请代办服务的，这样服务费会低不少。不过，这样的情况并不多。”

该中介人士坦言，政府推出的齐鲁家源平台，可能给中介带来影响，甚至可能出现买房人在中介带领下看了房，但通过政府平台直接联系业主，绕开中介成交的情况。

“虽然根据《民法典》规定，委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，也应当向中介人支付报酬，但目前市场情况下，即便绕开中介成交，中介公司也很难拿到证据。”该中介人士说，如果买卖双方没有通过中介，在政府平台直接交流达成购房意向，这也会使得中介的居间撮合功能，一定程度上被替代。

### 延伸阅读

## 二手房很难一手交钱一手过户 中介平台仍有市场优势

目前来看，“齐鲁家源”平台的房源数，还远低于各大中介平台，“买卖二手房需要一个比较长的周期，需要多次带看，从这个角度看，中介公司仍然有市场优势。”济南楼市一位资深人士说。

对于看房和交易过程，二手房房主刘敏也有考虑。“说白了，不论买房人还是卖房人，最关心的是房款和过户问题，我自己想的是双方一起去不动产登记中心，一手交钱，一手过户交接。”刘敏的房子已经没有贷款，可以省去解抵押的环节，如果购房者可以全款购房，刘敏所说的交易方式可能实现，但更多人需要通过银行贷款按揭买房，这就会出现“首付款和贷款放款”两个付款时间，这个时间虽不长，但目前也没法实现同步。

这里面就涉及二手房交易的另一个关键问题——资金安全。一套房动辄几百万，首付款从几十万到上百万不等，但交易过程中，很难一手交钱一手过户。

“买新房时，买房人直接把钱打到政府要求设立的监管账户中，同时售楼处基本可以实现签约和付首付同步进行。但买二手房时，付款和过户会存在时间差。”一

位中介人员细数了二手房交易的付钱过程，双方要经过首付款支付、申请房贷、银行面签审批、银行解抵押(如果房子仍有贷款未偿还)、面签通过通知、过户、银行放款等环节，才能最终实现房和钱的交易。

比如，一般在买卖双方和中介人员签订三方购房协议后，买房人就需要支付首付款。但这时，房主还拿不到全部房款，无法过户，如果房子仍有贷款未还清，情况会更复杂，买房人也很难放心将首付款直接转给卖房人。

在产权转移登记也就是过户环节，不少房主其实并未拿到房子余款，一旦出现银行通过贷款申请后，买房人出现其他问题而影响了银行放款，卖房人也可能面临风险。

“中介在这个交易的环节至关重要，双方都需要降低交易风险。目前通过中介公司买二手房，中介可以实现代收代付，买房人先把首付款，打到房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户，待买房人通过银行面签批准贷款后，再把钱款划转给房主。”上述中介从业人员说。

记者 王皇 张阿凤



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：于梅君 美编：马秀霞 组版：侯波