

市八个部门联合加强房地产经纪管理 扫“房源核验二维码” 就可核实房源信息

昨日,记者从市住建委获悉,由住建委、发改委、国税局、地税局、市场监管局等8个部门联合发布的《关于加强房地产经纪管理的实施意见》于4月1日起正式实施。今后,对于挂牌出售的房源,都会有一个“房源核验二维码”,真假房源“扫一扫”即可辨别;全市的房屋交易,将汇总到一个平台上,房屋交易流程将公开透明;房产经纪人想进行房产交易,必须在平台上备案。

1 70%以上二手房交易通过中介完成

去年,全市共成交二手房89865套,同比增长为71.06%。其中,70%以上的二手房交易,都是通过房产中介机构来完成的。为此,加强房产中介服务水平并纳入监管部门的监管就显得十分重要。

记者从市住建委了解到,为落实《实施意见》,4月1日起,《宁波市房地产经纪机构备案管理办法》将配套开始实施。今后,在宁波市场上的房地产经纪机构都要备案后,才能提供代理、中介、代办等房

地产服务。

备案除了要准备营业执照、固定经营场所证明等材料以外,房地产经纪机构还需要有具备相应资格证明的专业从业人员。

据悉,过去的房地产经纪从业人员只有“全国房地产经纪人执业资格证”(以下简称“经纪人证”)和“全国房地产经纪人协理资格证”(以下简称“协理证”)两种资格证明,对学历和工作年限都有比较高的要求。

宁波市房产市场监管中心相关负责人表示,学

历相对较低,专业工作经历有限的从业者,例如小规模“夫妻”店中介,可以选择到宁波各县(市、区)房管部门申请参加培训,通过考核后即可获得“宁波市房地产经纪从业人员服务卡”(以下简称“服务卡”)。

房地产经纪机构至少要有两人持有服务卡,才可进行备案。若是设立分支机构、加盟机构的房地产经纪机构则需持有经纪人证不少于一人或者协理证不少于两人,并持有服务卡不少于两人。

二维码。”

该负责人表示,这个房屋核验二维码也就相当于交易房源的“身份证”,扫一扫,就可获知房屋的“身份信息”,从而辨别交易房源是否有效,是否存在查封等限制交易情况。

这意味着,今后市民到网络上寻找房源,可以先查看房源二维码,有二维码的房源,就意味着这是房产监管部门核验过的房源。

换和业务衔接。

《实施意见》还指出,我市将建立存量房屋交易合同网签制度,通过建立网上签约制度,实现房屋交易全流程监管。通过房地产经纪机构成交的存量房屋买卖和租赁,必须通过网签系统进行委托协议、经纪服务合同、买卖合同或租赁合同的网签及交易备案。

预计今年年底,存量房屋交易合同网签制度将覆盖全大市范围。



漫画 章丽珍

4 房产中介信用评价透明公开

今后,在“房产市场监管服务平台”上,除了房源核验、信息发布、合同网签、资金托管以外,购房者还能看到所有已备案的房产经纪机构和房产经纪从业人员的信用评价。

记者从市房产市场管理中心获悉,在平台上线后,将配合推出房地产经纪机构和从业人员信用评价标准和办法,建立全市统一的房地产经纪行业信用评价体系。

据了解,经纪机

构的执业情况、从业人员的从业信息、职业资格培训、继续教育情况、日常监督检查中发现的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录、行业考核评优结果、社会公众评价等资讯都纳入信用评价范围,并向社会公开。

南天、甬旺等多家宁波知名二手房中介老总也向记者表示,建立信用体系并公开,有利于促进房地产经纪行业的发展和从业人员职业素养

的提高,也有利于健全房地产经纪行业执业规范、行业自律公约及违约惩戒办法等管理制度。

今后,宁波市民买房卖房,只要登录“宁波市房产市场监管服务平台”就能找到信得过的机构或个人。这就要求经纪机构及从业人员加强专业培训和继续教育,强化行业协会的自律、监督、协调、服务等功能,同时也督促从业人员遵守职业道德准则,共同维护市场秩序。

2 网上二手房有了“身份证”

最近,家住鄞州区景家园的陈先生准备买套学区房。网上查看了多家二手房中介信息后,好不容易看中了一套房子,打电话过去却被告知房屋已经卖了;陈先生还发现,在不同的中介网站上,同一套房子两个价格。折腾了一个多月,陈先生一套房子都没看成。“网上挂牌的房源,真假难辨。”陈先生总结说。

根据《实施意见》,4月1日起,我市将对存

量房屋交易实施房源核验制度,并通过房产监管服务平台实现房源网上核验。“各县(市、区)房地产经纪管理机构应对房屋所有权人、备案的经纪机构提供便捷房源核验服务,发放房源核验二维码。”市房产市场监管中心相关负责人告诉记者,“经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同时,必须经由房产监管服务平台对出售、出租房源进行核验,获取房源

3 整个房产交易过程一目了然

此前,各县(市、区)房产交易平台会对当地的房产交易情况进行汇总和梳理,今后,房屋买卖将会通过全市统一“房产市场监管服务平台”进行。

“房产市场监管服务平台,主要承担和加强对房屋交易房源网上核验、房源信息发布、交易合同网签、交易资金托管和房地产经纪机构及人员的备案等管理。各县(市、区)房地产经纪管理机构的信息也将汇总到这个平台。”该

负责人表示,“通过这个平台,为房屋交易双方提供公正透明的平台,整个房产交易过程一目了然,也便于市民监督。”记者了解到,全市统一的房产市场监管服务平台将在4月中旬正式上线。

同时,该平台还将共享市及各县(市、区)房地产经纪管理机构、国土、价格、通信、金融、税务、市场监管等相关业务主管部门建立信息资源,实现部门间的数据互

5 取消或成交的房源,2个工作日内须撤下

《实施意见》还明确了经纪机构承接业务的相关规范。

具体的流程是,房地产经纪机构接受业务委托,首先要与委托人签订书面房地产经纪服务委托协议,实地查看委托出售、出租的房屋,核对房屋权属证书和委托人身份证明等材料;经委托人同意后到房地产经纪管理机构进行房源信息核验,并编制房屋状况说明书。

房屋状况说明书应具备房源信息核验情况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐

落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等,以及其他应当说明的重要事项。

经纪机构对外发布的房源信息必须经产权人书面委托,并通过房地产经纪管理机构的房源核验。发布的房源信息应当内容真实、全面、准确,与房源核验结果一致,并明确标识房源核验二维码。

《实施意见》还特别提到,委托人取消委托的房源、房屋买卖或租赁成交的房源,应当在房源取消或交易合同签订后2

个工作日内从各类发布渠道上撤除。“这就避免了房子已经卖了,但是信息还挂在网上的弊病。”

同时,4月1日以后,房屋中介还将实行明码标价,对提供的服务项目、服务内容、计费方式和收费标准应当在经营场所醒目位置公开标示,各项服务均须单独标价。经纪机构不得实施违反相关法律法规规定的价格违法行为,监管部门将严肃查处价格垄断行为。

记者 周科娜
张小飞