

## 宁波已在开发“个人房源自主挂牌”功能 预计不久后即可上线

# 你会撇开中介买卖二手房吗？

### 宁波做法：结合浙里办APP挂牌，确保房源真实性

杭州市住房保障和房产管理局日前在旗下的“杭州市二手房交易监管服务平台”上，上线“个人自主挂牌房源”功能，引发广泛关注。

记者从宁波市房产市场管理中心方面得到确切消息：已经在开发中，接下来将进行几轮反复测试，测试成功后就计划上线！房管部门相关人士说，预计上线时间会在近段时间，不会太久。



杭州市二手房交易监管服务平台



民生e点通上，市住建局的公开回复。

杭州房管部门此举被称作“杭州二手房交易去中介化”。

简单而言，这个功能可以让二手房房东自行在官方平台上挂售自家房子，购房者不通过中介机构，可以直接与房东对接、交易，从而省掉一大笔中介费。

目前，杭州这个官方平台上已有上千套个人自主挂牌的二手房房源，购房者注册、登录后，即可查看这些房源的位置、面积、销售价格等信息，还有房东的手机号，有意者可以直接与房东取得联系。

显然，单单能省中介费这一点，杭州做的这个事情，就让宁波的二手房购房者很心动。

近些天，在本报“宁波楼市报道”微信公众号后台、中国宁波网民生e点通问政平台上，不少市

民都在问这件事——宁波相关部门什么时候可以推出“个人房源自主挂牌”功能？

记者前天从宁波市房产市场管理中心方面得到确切消息：已经在开发中，接下来将进行几轮反复测试，测试成功后就计划上线！房管部门相关人士说，预计上线时间会在近段时间，不会太久。

据了解，在过去很长一段时间里，宁波房管部门就一直在探索：如何在实现个人自主挂牌房源功能的基础上，保护交易双方隐私？

近期，宁波房管部门接到许多市民关于自主挂牌的诉求，最终在确保群众隐私的基础上，启动开发这项功能。

目前记者探知到的消息是，

宁波的“个人房源自主挂牌”功能，会结合浙里办APP，以实现房东在手机上填报房源信息、完成挂牌。

据透露，届时房东必须登录浙里办APP，从自己名下的房源列表里选择房子，再提交挂牌。这样一来，可以确保房源的真实性，不会有“假房源”。

个人自主挂牌的二手房房源，最终会在宁波市房产市场管理中心官网“宁波市房产交易信息服务网”（www.cnnbfdc.com）上展示，供购房者查看。届时，网站会为此开辟一个专门的板块，而且里面不会有中介提供的房源。

宁波的“个人房源自主挂牌”功能会如何实现、个人房源信息会如何呈现？让我们拭目以待。

### 分析：二手房交易“去中介”化，利弊皆有

那么，宁波上线“个人房源自主挂牌”功能后，会否“去中介”呢？

从可省一大笔中介费的角度，记者采访了多位市民，大家都表示，如果要买二手房，届时会尝试不通过中介，直接到官网页面查房源、对接房东；如果要卖房子，多一个房源展示渠道，就会多一些成交机会，更何况这个还是官方平台。

据了解，目前宁波二手房交易的中介费标准，是向房东收总房价的1%、向买家收1.6%。当然，在实际交易过程中，买卖双方都会与中介讨价还价，中介最终很难按这个标准收到中介费。

但不管怎么讨价还价，即便是按总共1%的中介费计算，通过中介成交一套二手房，中介费

动辄也是数万元。相信很大一部分买过二手房的市民，都曾经“肉痛”过这笔钱……

不过，具体到二手房的交易流程，不少市民也对撇开中介直接与房东交易存在一些顾虑，比如要自行办过户手续会不会很繁杂、交易资金的安全如何保障等。

具体分析来看，在“最多跑一次”、宁波政务服务的便利度持续提升的当下，二手房交易包括打限购证明、网签、缴税、过户办证等环节的办事手续，即便不通过房产中介，买卖双方自行办理应该也是比较方便。

但在保障交易资金安全方面，相当多的二手房会涉及房东的按揭贷款需在过户前提前结

清、买家需新办按揭贷款。

这个过程中，相当一部分房东会不愿意选择二手房交易资金监管，而要求买家在过户前先付一部分房款用于提前还贷，这里面就存在一些风险——万一房贷结清了，而房子却被查封，过户不了，买家此时就会非常被动。

而站在房东的角度来看，签了合同后，如果买家在银行办按揭的时候，预审环节因为个人征信等问题批不了按揭或是没有足额批到按揭，亦或是过户完后银行的房贷迟迟放不下来，同样让人心烦。

另外，采访中，也有市民表示担心：如果像杭州那样，房东到网上挂牌后，个人手机号直接展示在平台上，会不会惹来什么烦心事？

### 中介：很多环节买卖双方难以自行搞定

对于“个人房源自主挂牌”功能，记者采访多位房产中介人士，大家反应都比较平淡，普遍认为目前中介机构提供的专业化服务，不会因为二手房房源信息透明化后就被完全取代。

有大型房产中介机构负责人表示，成交一套二手房，中介业务员普遍要陪买家看房十几次甚至几十次，还需要帮着买卖双方把关个人征信、计算税费、找合适的按揭银行等，其中的很多环节如

果撇开中介，相互陌生的房东和买家，可能难以自行搞定。

当然，实践出真知，且等宁波的“个人房源自主挂牌”功能上线后，具体看市场反应和表现吧。

记者 曾梅

## 天上不会掉馅饼 一夜暴富是陷阱

随着社会经济的发展，近年来各种理财投资途径如雨后春笋一般出现，越来越多的投资者被高收益所诱惑，加入到投资行列中，但同时也给非法集资者有了可趁之机。近日，张先生在网上看到一则预期年收益率达30%的产品广告，对如何分辨是否涉及非法集资感到困惑。

据工行宁波市分行介绍，近年来较常见的非法集资表现形式主要有以下几种：一是假借设立互联网企业、投资咨询类企业等吸收资金；二是以发行或者转

让股权、债权，募集基金，销售保险产品等多种途径非法吸收资金；三是在销售商品、提供服务、投资项目等商业活动中，以承诺给付货币、股权、实物等回报的形式吸收资金；四是违反法律法规，通过微信等即时通讯工具向不特定对象吸收资金。通常情况下，不法分子会编造一个虚假的投资项目，并承诺到期会给予投资者远高于市场正常投资收益的回报，甚至在报纸刊物、电视广告上进行公开宣传以此来蒙骗投资者。投资者切勿轻信这种“天上掉馅饼”的神话。

宁波银保监局提醒，国务院新发布的《防范和处置非法集资条例》于2021年5月1日起执行，《条例》对非法集资进行了明确的界定，即指未经国务院金融管理部门依法许可或者违反国家金融管理规定，以许诺还本付息或者给予其他投资回报等方式，向不特定对象吸收资金的行为。非法集资具有非法性、利诱性、社会性三大特点，其组织者通常按《刑法》中的非法吸收公众存款罪或集资诈骗罪处罚。需要特别注意的是，《条例》中明确，“因参与非法集资而受到资

金损失的，由参与者自行承担”。为了自身财产安全，切勿轻信虚假承诺，参与非法集资活动。

记者 徐文燕  
通讯员 傅号范 蒋天宙 郑波

