

深圳新版二手平台上線兩月 行業需時磨合



中介苦日子 二之一

備受關注的深圳新版二手房交易系統(簡稱「系統」)去年底正式上線，這是全國首創的全新中介單邊代理模式，被認為是對傳統二手房交易模式的顛覆，其對行業生態會產生怎樣的影響？據悉，新系統上線近兩個月，已登記了6萬多套房源。有中介負責人表示，新系統中買方和賣方如果不是同一個代理，因為利益關係令交易稀少。就在新系統上線運營之際，受春節假期和疫情等影響，1月深圳二手房成交僅1,557套，創十年來新低。

文/圖：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報導



成交十年最慘淡 中介對手難交易



◆ 新版「二手房交易系統」包含「我要找中介買房」、「我要找中介賣房」、「我要自助賣房」三項。

◆ 新系統上線運營之際，受春節假期和疫情等影響，1月深圳二手房成交僅1,557套，創十年來新低。

為了規範二手房交易打擊虛假房源和中介吃差價等現象，醞釀多年的深圳官方二手房交易系統去年11月19日正式上線。新版「二手房交易系統」包含「我要找中介買房」、「我要找中介賣房」、「我要自助賣房」三項，目前在系統中的房地產中介人員人數超過上萬人。

全國首創「單邊代理」模式

深圳市房地產中介協會秘書長張媛接受香港文匯報記者訪問時表示，新的交易系統是在內地首次引用了「單邊代理」模式，即買賣雙方通過獨立委託，與受託中介機構形成單邊委託關係，中介方「各為其主」，只向委託人負責，以爭取委託方在實際交易中的合法利益最大化。此外，新系統實現了交易全流程線上辦理功能。

她稱，新系統為內地地產中介的首次創新嘗試，通過官方系統簽約，幫助行業合規運行。之前其在內地沒有模板，也沒有法律法規可以參考，不過深圳市已作了充分的準備，整個中介接受的比較高，新系統運營近兩個月來，通過官方系統委託的房源數量達6萬多套，與在售房源大致相當，效果還是不錯的。截至今年1月10日，新系統已完成委賣合同簽署32,554宗，完成委買合同簽署1,946宗，累計完成交易網簽備案790宗。

中介佣金分配懸而未決

對於新版系統，中原地產(中國內地)華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫在接受香港文匯報記者訪問時表示，中原還處於磨合期，新系統初衷是好的，也是規範地產中介發展的方向，不過運營近兩個月，其中存在不少問題，包括買賣雙方不是同一家公司或者一個系統的代理時，作為競爭對手的同行都有心理抗拒，因涉及到競爭和利益，雙方難以積極主動配合與合作；鼓勵不同公司參與代理，但如果是同一家公司不同業務員代理需要延緩三天方可簽約；深圳二手房交易習慣是賣方不給予中介佣金，成交後不同代理佣金如何分配也是個問題；客戶後續按揭和過戶等服務由誰來跟進；業主或者買方找到更好的中介解約也是個問題，此外，交易時期因新系統拉長了不少，增加了業主和中介的時間成本等，系統中許多規則仍待細化。

鄭叔倫向記者透露，1月深圳二手房成交有1,000多套是通過新系統辦理的，其中中原代理的約有100套，佔比約一成。據他了解，新系統中二手房在不同中介之間成交的僅為個位數，其他都是公司內部成交。記者了解到，目前參與代理新系統交易有影響的代理主要有中原、美聯、貝殼網、鏈家、樂有家和Q房網等。不過，美聯深莞惠董事總經理江少傑比較看好新系統作用，他稱，新系統上線的初期，可能存在比較多的問題，他們中介有一個群每天反映新系統使用中存在的一些問題，需要逐步完善。不過，隨著時間的推移，近2個月的完善，現在看基本上問題不是很大。以前可能一天有幾十個問題要解決，現在基本上可能幾天才有一個小問題，然後不停地更新迭代，不斷地完善。

江少傑相信，中介使用新系統只是一個習慣性的問題，而且跨公司合作去年底都已經有案例出現，新系統將是一個整個模式的改變，所以會有一個適應的過程，而業主方面也慢慢接受。他認為新系統還是挺不錯的，因為很多東西都實現電子化，只要在線上就可以完成，這樣更加準確，錯漏的機會就更少了。「我相信其實主要還是政府調控政策才會影響真正的交易的數量，新系統是不會影響交易量。」他坦言，新系統對美聯其實沒有太大的影響，業務員都已慢慢適應，其他同行是類似的，利用新系統開展業務，相信今年新系統運行更加順暢。

缺點是只能委託一家中介

記者採訪了龍崗區布吉街道的鏈家和加盟貝殼網的脈房網，其業務員均稱，現在都在使用新系統拓展業務，不過，他們通過新系統成交的不多，在布吉德興花園成交了只有幾套，基本是貝殼系之內成交。

布吉一業主盧先生告訴記者，新系統好處是可以更好保障賣方利益，避免被一些中介忽悠和欺詐等，但不利的是一次只能簽約委託一家中介代理，沒有及時成功出售要等2個月才可以找其他代理，時間比較長，中途解約也帶來了一些麻煩與不便。而打算今年購房的劉先生表示，新系統維護了買方利益，避免以前中介許多虛假房源和吃差價等，但不能同時找多個中介購買，拖慢了買房效率。

◆ 美聯深莞惠董事總經理江少傑稱，新系統近2個月的完善，現在看基本上問題不是很大。



◆ 中原鄭叔倫稱，新系統初衷是好的，也是規範地產中介發展的方向，不過運營近兩個月，其中存在不少問題。



◆ 深圳市房地產中介協會秘書長張媛坦言，新系統仍有待進一步完善，將加強人性化，未來邊運行邊優化，後續將會推行一些具體交易規則，方便中介實際操作。香港文匯報深圳傳真



◆ 鏈家(上圖)和脈房網(下圖)業務員稱，現在都在使用新系統，不過成交不多。



杜絕中介吃差價

新聞背後

在去年底推出新的二手房交易系統之前，深圳二手房交易都是一家中介在代理買賣，一些不規範的中介容易渾水摸魚，吃差價，甚至出現「買賣通吃」的現象。2020年上半年，有中介因一些熱門項目索喝茶費百萬元。為此，深圳市進行了多輪整頓，此次新的系統因在官網交易系統上進行，可以杜絕中介吃差價等問題。

買賣差價變成中介佣金

去年10月，一位購房者夏女士通過一中介購買深圳灣一號一套豪宅，買方支付4,150萬，而實際上賣方只收3,900萬，自己為此支付了30多萬佣金，因此感覺被中介吃了250萬差價，心裏十分生氣，欲討回公道。此事一經媒體曝光引來廣泛的關注。涉事中介稱，經公司內部調查，除合法佣金以外並未收取夏女士任何費用。只有在買方、賣方、中介服務方簽署的三方合同，並明確約定買賣雙方實際應承擔的佣金數額，雙方無信息差。而當糾紛發生時，服務夏女士的中介工作人員張小姐已經離職。

無獨有偶，中介吃差價仍時常發生。去年2月，李先生通過深圳德佑御苑苑A店門店購買二手房，簽訂了合同。當時商定的房屋總價為1,940萬元，並額外支付超21萬元的中介費。但其後來發現三方合同不一致，並了解到業主的交易底價為1,880萬元，其中60萬元差價業主轉給了中介方。

熱門項目索價喝茶費

除了吃差價外，更有中介利用自身信息優勢，是買賣通吃，向買方壓價，向賣方抬價，這樣吃雙方差價。一些中介明目張膽索喝茶費，在2020年深圳房地產市場十分紅火，寶安區一些樓盤，中介向急售購房的人員索要高達上百萬的喝茶費，後來遭到寶安區住建局的嚴厲打擊。

多年前，深圳市房地產中介協會向社會公示曝光了被舉報的22家未備案「黑中介」，並移交深圳市規劃和國土資源委員會各管理局查處，從而規範了市場。

新系統迫中介提升服務能力

深圳市房地產中介協會秘書長張媛表示，儘管新版二手房交易系統已上線近兩個月，但許多中介並未完全吃透單邊交易的規則，過去二手房交易由中介主導，服務沒有辦法提升情況下，盡可能多的渠道信息找到客戶，而中介之間為了自身利益製造信息壁壘，虛假房源甚至中間吃差價等。此次新系統將倒逼中介提高服務能力。

抗拒合作將被淘汰

她稱，目前深圳備案和未備案的中介有1,900家，全深圳有3,000多家門店和4萬從業人員，他們都可以在新系統中參與找客戶，但要與中介公司合作。儘管不同的中介不願意合作，有心理抗拒，但是如果他們要想長期發展，這一個坎他們必須跨越，相信只要雙方拿出誠意是可以合作的。她坦言，新系統仍有待進一步完善，將加強人性化，未來邊運行邊優化，後續將會推行一些具體交易規則，方便中介實際操作。她強調，中介一定要抱着合作的心態、學習和吃透新的規則，新系統有待各企業交易磨合，但新系統是歷史性突破，像當時台式電腦出現，改變辦公習慣，中介只有好好適應它。

成交急降 宏調影響大

談新系統下不同中介佣金如何分配時，張媛表示，新系統是單邊模式，不用兩邊中介佣金，買賣雙方自己向中介支付服務費，具體多少由他們自主協商。她強調，中介要改變自己的服務

習慣，深圳是高科技城市，新系統給行業帶來革新，提升服務品質為根本，中介只有徹底轉變以往的經營理念才能適應，如果不適應的話將來就會被淘汰。

在談到新系統與1月深圳二手房成交創十年新低是否有關時，張媛表示，影響二手房成交的是「2.8」新政和國家政策調控，與新系統無關。其實新系統推出之前，整個單邊代理規則從2018年就開始徵詢中介意見，政府吸納了不少中介意見才推出的。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，新的二手房的交易系統主要是把中介很多線下的流程搬到線上，整體來講對於整個市場買賣雙方的影響是很小的，而且系統會讓中介跟中介之間多相互合作。

多市推二手房官方交易平台

除深圳外，全國其他城市也在規範二手房交易，以打擊市場炒作和欺詐客戶，包括浙江杭州、上海和江蘇徐州。浙江省杭州市二手房交易監管服務平台去年8月上線。

自主掛牌需實名認證

「個人自主掛牌房源」功能正式上線「杭州市二手房交易監管服務平台」。據悉，該功能的上線標誌著杭州的二手房自主交易有了更規範、更安全、更便捷、更完善的線上官方新渠道，打破了傳統依賴中介機構的房屋銷售模式，改善了二手房交易過程中買賣雙方和中介機構房源信息不對稱的弊端。平台不僅引導買賣

雙方按照房源核驗掛牌的規範流程開展交易，還新設置了用戶身份智能分類功能，實現個人自主掛牌房源信息僅向個人實名認證用戶開放，經紀人員無法查看，杜絕信息外洩，防止騷擾。

據悉，如果業主賣房的話，只要登錄「杭州市二手房交易監管服務平台」後，首先進行個人用戶註冊，完成實名註冊後即可使用「個人自主掛牌」功能，在線填寫房屋客體信息、房屋權屬狀況及權利人基本信息，完成房源自主掛牌。而購房者進入「杭州市二手房交易監管服務平台」後，也需要個人實名註冊，才可在「掛牌房源公示」欄內查詢個人自主掛牌房源和委託經紀掛牌

房源。對於杭州的這一舉措，住建部予以了肯定，認為杭州為買賣雙方提供「自主交易」服務的創新做法也予以充分肯定，並向全國推廣。

滬「一網通辦」自助簽約

此外，上海市房地產交易中心官網「網上房地產」發布公告稱，購房者可以通過「一網通辦」自助簽訂合同，進行「手拉手交易網簽」。江蘇徐州房地產信息網增加了一項「房源核驗」功能，真實的房源信息阻斷了虛假房源及不合規房源上市交易，防止利用賣房進行詐騙等情況發生，保障了二手房市場交易安全。