

16条新政发布给房介“戴上紧箍” 我市实行信用评价、网签,有望扼杀中介顽疾

记者 黄丽云

发布虚假房源、隐瞒真实信息、侵占或挪用交易资金、捏造散布涨价信息 与房地产中介行业打交道时,这些都是可能会碰到的问题。

针对这些问题,住建部、国家发改委、工信部等七部门近日联合印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》,提出了16条政策措施,力求不断规范房地产中介市场秩序。

对于我市的房地产中介而言,这些规定有着怎样的规范作用,我市业界和相应主管部门已采取哪些行动,以进一步促进该行业健康发展呢?昨日,记者进行了相应的采访。

「新规」规范房地产中介市场秩序

去年,市住建局遇到了这样一起房屋买卖纠纷:一户主将自家位于邮电北路的100多平方米的房子自行切割,分出40多平方米放到一房屋中介去卖。该房屋中介接收并成功卖出,买家在付了定金之后,觉得不妥,于是去市住建局咨询,才发现这样购买房子是违规的。于是,买主要退回定金,卖方不愿意,于是双方产生纠纷。

据不完全统计,我市有

房地产中介210多家。近年来,随着二手房市场和住房租赁市场升温,房地产中介行业也实现了较快发展,为活跃市场、促进交易发挥了积极作用,同时与此出现的问题也不少。上述的案例就是由于中介机构门槛低,工作人员不懂相关规定引起的。

除了中介机构门槛低外,发布虚假房源、隐瞒真实信息、侵占或挪用交易资金、

捏造散布涨价信息等诸多问题也在中介市场上偶有发生。

针对这些问题,住建部、国家发改委、工信部等七部门近日联合印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》,从规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管三个方面,提出了16条政策措施,力求不断规范房地产中介市场秩序。

「举措」完善评价体系 实行全面网签

有效监管有赖于体制的创新。根据《意见》,各市县有关部门下一步要加快建设房地产中介行业信用管理平台,及时将中介机构及从业人员的基本情况、良好行为及不良行为记入信用管理平台,并向社会公示。

实际上,在房地产中介信用建设方面,我市曾有过探索。市经纪事务所曾制定出相应的信用评价体系,为我市每家房产中介所打分,根据得分高低将中介所划分为5档,最高档和最低档都会录入相应的公示内容中,消费者一眼就能明白中介机构的信用指数。信用处于最低档的房产中介将难以得到消费者的信任。

不过,在今年上半年,事业单位性质的市经纪事务所已撤销,并且随着形势的变化,房地产中介的信用评价条款,也需要重新拟定,所以在信用评价这块,后续仍需再加强。市经纪人协会秘书长朱华辉说。

《意见》规定,要推行交易合同网签制度,各地要全面实行交易合同网上签约,一套房屋已经完成网签的,不能再重复签约。

在这点上,我市也已有行动。根据温州市住建委要求,我市于5月份试运行存量房网上交易工作,并于7月15日正式运行。市住建局房地产市场科负责人介绍,温州市住建委在官方网站推出存量房网上交易管理系统的链接,市民只需点击进入,就可获取规范准确的房屋买卖合同。同时,卖家可以通过委托中介机构发布待售房屋信息,买家则可以在系统内查看搜索合适房源。

该负责人说,实施存量房网签制后,要求中介机构在发布房源前,必须先对房源信息进行核验。若有交易限制、产权人姓名不符、提供虚假房屋信息的房源不能发布。因此,房源信息更加公开、透明、可靠,市民以后找

房子会更方便、快捷,交易的流程也更加清晰。

要想网签,中介机构就必须取得账号,要取得账号,它必须先要去住建局备案,备案则要求其有营业执照和《房地产经纪人资格证》,也就是说,黑中介将被行业限入。这是约束中介机构的最佳方式。该负责人说。

在资金监管方面,《意见》规定要实行交易资金监管制度,各地要建立健全存量房交易资金监管制度,中介及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金,不得侵占、挪用交易资金。

朱华辉说,要实现交易资金监管目前比较困难,因为对资金监管方的要求很高,瑞安目前没有相应的机构适宜,不过协会正在计划与银行合作,通过第三方托管的方式来运作,以保障交易资金安全。

「声音」

从业者和市民 均期待行业更规范

不少市民为新规点赞。曾有过多次二手房买卖经历的余女士表示,此前在二手房交易期间也曾遇到过抢客源、乱压价等现象,即使是少数人行为,也会让人觉得中介行业不规范,新规出台后,特别是我市全面网签的实行,会对行业在规范方面有促进作用,房源信息、成交信息可以更透明,不仅更容易买到好的房子,也可以享受更好的服务。

一条街上好多房屋中介所,都不大,一个人守着店面。曾经这样的房屋中介所很多,但是现在少了,因为它们没有竞争力,新规出台

后,这些房屋中介所会更加没有竞争力,房地产经纪行业将实现资源有效整合及规范化,这将成为行业规范管理的起步。市民陈先生说。

不仅是市民,房产中介从业者也为新规点赞。乱挤着买东西,没有规则秩序,大家都累,排队买东西,大家都轻松。同样的道理,有了新规的规范,房产中介不再鱼龙混杂,从业者应该更省心。市瑞祥房屋介绍所负责人陈阿进说,新规出台,是整顿我市房产中介市场的一个好契机,希望相关部门能抓住机会,让行业更规范。

「短评」

少些套路,多些真诚

金九银十,房地产市场一年中的最鼎盛时期即将到来。然而近日,我国发布了被称为史上最严的房地产中介管理新政,一石激起千层浪。

据不完全统计,我市正规的房地产中介有200多家。许多市民在买二手房的时候,大多是通过这些中介来进行交易的:一是中介手里有房源,二是中介还能帮忙办理自己不太懂的交易过程中的手续,如过户、贷款等。然而,作为房产交易的媒婆,套

路玩得深,夸大其词、乱收费、捏造散布涨价信息等现象屡见不鲜,这让老百姓又爱又恨。

该新政的出台,给房产中介上了紧箍咒,要求他们少些套路,多些真诚。而要全面落实新政,相关部门必须要完善配套措施。就瑞安而言,我市在运行存量房网上交易工作的基础上,还要加强房产中介的诚信系统建设工作,完善存量房交易的资金监管制度,促使二手房市场健康有序发展。(薛琳核)

