

深圳调整二手房交易规则

“单边代理” 将会推动市场发生哪些变化?

在实施二手房成交参考价机制后,深圳近日上线新版二手房交易网签系统,通过与多部门的数据对接,将二手房交易全流程纳入政府监管。

新系统对中介行业的运行逻辑进行了两大调整:一是从“多方委托”变为“独家委托”,卖方在同一个时间段里只能委托一位经纪人销售房源;二是从“双边代理”变为“单边代理”,买卖双方需有代表各自利益的经纪人。

深圳上线新系统 二手房交易全流程监管

11月19日,深圳市住房和建设局主办的深圳市房地产信息平台正式上线新版二手房交易网签系统,将二手房交易涉及的挂牌、委托代理、产权核验、购房资格查验、网签备案等环节纳入政府监管。

新系统有三个人口,分别为“我要找中介买房”“我要找中介卖房”“我要自助卖房”。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,虽然开通了自助卖房渠道,但由于二手房交易的环节特别多,涉及片区价值、楼盘筛选、房屋安全、价格撮合、资金

监管、缴税过户等多个方面,因此通过中介买卖房产仍是市场主流选择。

在新系统中,卖方可可在“我要找中介卖房”中,依次完成填写房屋产权校验、房屋状况说明、选择中介、填写卖房信息来发起委托。买方可可在“我要找中介买房”中依次填写购房需求、选择中介来发起委托。

为解决交易标的和交易主体真实性问题,新系统要求:一是买方、卖方、中介这三类交易主体都必须实名认证;二是通过与不动产登记部门数据对接,实现对系统内

挂盘出售的房源进行产权核验,核验通过的房源将生成唯一有效的房源编码,实现百分百真房源。

新系统已与民政、社保、不动产登记等多部门的数据对接,在交易重要节点会对房屋权属状态、买方购房资格等重要事项进行自动核验。通过交易流程的全面数据化,使得任何一方如果存在违规操作或隐瞒必要信息造成后续纠纷的情形,都可被溯源。

深圳市房地产中介协会认为,新系统可以提升消费者权益保障,提高交易效率。

从“多方委托”到“独家委托” 避免纠纷隐患

新系统将推动中介行业运行逻辑变化,从“多方委托”变为“独家委托”。

以往,业主卖房一般会把房源委托给多个中介机构挂牌销售。多方委托,不仅会造成资源浪费,还存在“跳单”等纠纷隐患,买卖双方可能为了少支付中介费,绕开已经提供服务的中介,自行成交或者选择收费更低的中介成交房源。

在新系统中,卖方最多只能委托三家中介机构销售房源。第一家受托机构在委托期限内对房源拥有独家销售权利。其他两家

需待第一家委托期限到期才能作为替补获得委托权。

与此同时,新系统引入了评级机制,根据从业年限、信用状态、专业程度、服务效率、成交业绩等对实名登记的经纪人进行星级评定,并根据评级排序进行系统推荐。

卖方要想快速把房源出手,就需要谨慎选择为其服务的经纪人。深圳市房地产中介协会认为,中介从业人员今后将更有动力制定自身长期职业规划、珍视其信用信誉、提升专业能力,从而提升房地产中介行业整体的素质。

拿到委托协议,是中介机构获取售房佣金的前提。正因如此,新系统上线后,各大中介机构都在发力“争抢”房源,赶着发布介绍“独家委托”优势的一对一管家式服务广告。

为了避免出现乱象,深圳市房地产中介协会专门发布通知,严禁各房地产经纪机构、经纪人以“返佣”“定金”等不正当方式诱导消费者,或通过胁迫等手段迫使消费者签订委托合同。一旦被举报查实,违规机构及个人将被暂停系统使用权限,同时不良行为记录计入诚信档案。

从“双边代理”到“单边代理” 明晰双方经纪人权责边界

新系统还推动中介行业运行逻辑从“双边代理”变为“单边代理”。

此前,二手房交易中,买卖双方委托的是同一家机构,甚至同一名中介。中介方利用“信息不对称”进行居间撮合交易,为了迅速成交赚取佣金,会出现两个问题:一是不向买卖双方透露真实价格,只进行价格撮合,让卖家不断让价,买家不断提价;二是以牺牲或损害买方权益的方式,与卖方形成“攻守同盟”,将房子以高价甚至是“吃差价”的方式售出。

新系统采取“单边代理”模

式,建议买方委托与卖方不同的房地产经纪机构购置房产,促使买卖双方与各自的受托中介机构形成单边委托关系。卖方经纪人,只用考虑怎么把委托人的房子快速、保价、安全地售出。买方经纪人,只用考虑如何以高效的方式为委托人匹配到高性价比的房源,同时要对所匹配推荐的房源质量负责。买卖双方经纪人权责边界清晰,“各为其主”,以争取委托人在实际交易中的利益最大化。

新系统是否能切实发挥作用,解决二手房交易现存的一些问题,还有待市场检验。深圳市

房地产中介协会认为,基于“单边代理”逻辑运行的新版二手房交易网签系统一旦运行成功,将会改变我国房地产中介服务底层逻辑,不仅将提高房产流转交易效率,还将更有力地保障消费者权益。

李宇嘉认为,从年初的二手房成交参考价,到最新上线的新版二手房交易网签系统,深圳对二手房市场交易的监管正在加强。二手房成交参考价机制已被一些城市采用,此次“单边代理”的中介运营模式也或将产生辐射效应。

新华社深圳11月29日电

金沙江上游拉哇水电站 实现大江截流

新华社拉萨11月29日电(记者刘洪明)29日,在金沙江上游四川省巴塘县与西藏自治区芒康县交界处,随着最后一车石料泻入龙口,拉哇水电站上游围堰截流成功,标志着拉哇水电站主体工程全面开工。

拉哇水电站装机容量200万千瓦,总投资309亿元,大坝最大坝高为239米;泄洪洞单洞设计泄流量为

每秒4500立方米。电站设计两条导流洞高低“S”形布置,单洞长度达2209米。

中国华电集团有限公司金沙江上游水电开发有限公司相关负责人表示,拉哇水电站实现大江截流,是继苏洼龙、叶巴滩、巴塘水电站大江截流之后,金沙江上游建设国家级大型风光水储示范基地实现的又一个重要节点目标。

未来拉哇水电站投产后,预计多年平均年发电量83.7亿千瓦时,相当于每年节约245万吨标准煤,减少排放二氧化碳514万吨,对减轻大气污染和控制温室气体排放将起到重要作用,生态效益明显。水电站还将建设轨道式升船机,上行的鱼儿将坐上“电梯”,下行的鱼儿将通过集运鱼系统安全过坝。



新华社发

47只野生大熊猫 “接收”曾经的伐木场

位于四川省绵阳市的大熊猫国家公园北川小寨子沟片区,4.4万公顷中有3.6万公顷都曾是林场的采伐地,生态环境一度破坏严重。经过20多年的封山育林、生态修复,这里成为47只野生大熊猫和众多野生动物的家园。

“曾经的伐木场已经被大熊猫‘接收’了!”白雪覆盖的插旗山下,小寨子沟片区负责人赵军自豪地说,经过多年努力,根据全国第四次大熊猫调查结果,小寨子沟片区内大熊猫数量已达47只,并呈逐年增加的趋势。红外相机拍摄的画面显示,片区内近年来还时常出现川金丝猴、金雕、绿尾虹雉等国家一级保护动物。

小寨子沟片区内的大火地管护点曾是采伐集中、水土流失最严重的区域之一。山区土地贫瘠,群众为了口粮毁林开荒,刀耕火种时“大火焚地”,大火地因此得名。“剃头式”砍伐,更是给当地生态带来毁灭性破坏。“1996年、1997年,这些地方已经被砍成一片荒山。”曾是森工企业伐木工的大火地管护点巡护队员刘显东告诉记者。

动物销声匿迹,泥石流等自然灾害频发,人们开始反思。1998年当地实施天然林保护工程,人们放下伐木的刀斧,开始着手恢复生态。2020年7月,该区域被正式纳入大熊猫国家公园。

大火地管护点负责人伏勇说,1998年保护人员来的时候,新长的树苗只有手指粗细,如今树已成林,动物增加,保护工作重心也从抚育森林转变为野生动物的监测、科研、保护。

野外巡护工作风餐露宿,格外艰辛。一次完整的巡护,巡护队员来回要蹚过300多条湍急的溪流。20余年来,巡护队员人均行程2万公里。一些巡护队员告诉记者,看到碧空如洗,林木葱茏,大熊猫、金雕、川金丝猴等野生动物“悠然自得”,一切辛苦都觉得值了。

巡护队员刘显东有一次在大雨中遇到一只野生大熊猫,隔着10米宽的小河,人和大熊猫都在避雨,“风雨与共”。巡护队员、当地村民余顺和说,他曾救助过一只迷路的大熊猫幼崽,抱着40余斤的大熊猫幼崽下山,一路手都酸麻了。但大熊猫幼崽很乖,休息时把它放到地上,它也不跑,就在他脚边蹭。给它喂饼干,它一边嚼一边把头钻到怀里……

目前,小寨子沟片区内已调查记录到植物2150种、脊椎动物515种、昆虫328种。安置在小寨子沟片区内的红外相机今年拍摄到12条野生大熊猫活动视频,其中今年1月拍摄到一段“大熊猫带崽”的视频——大雪覆盖着森林,大熊猫妈妈刚要动身行走,一只大熊猫宝宝就从画面右侧的林子里轻快地跑出来,紧随其后。

据了解,全国野生大熊猫栖息地1988年为139万公顷,全国第四次大熊猫调查时恢复至258万公顷,分布在四川、陕西、甘肃3省的17个市(州)、49个县(市、区)、196个乡镇。

新华社成都11月29日电

广州破获走私进口木材案 案值5.2亿元

新华社广州11月29日电(记者周自扬)近日,黄埔海关缉私局开展打击走私进口木材专项行动,成功破获一批低报价格走私进口木材案件,初估案值约5.2亿元。

黄埔海关出动警力255人,分33个行动组,在东莞、广州、深圳等地同步开展抓捕、查缉行动,成功摧毁7个走私进口木材犯罪团伙,抓获犯罪嫌疑人17名,查获涉案木材一批。

经查,这些走私团伙从境外采购“黑核桃木”“美洲白栎木”等各种木材,委托国内通关公司通过制作虚假单证,以低报价格、少报数量等方式申报进口,低报价格幅度达13%至50%。经查证,上述团伙涉嫌走私进口各种木材约10万立方米,案值约5.2亿元。