

聚焦·房地产市场

二手房买卖“去中介化”引热议 受访中介自信称“暂无大影响”

■本报记者 吕校宇

买卖二手房时，你会直接找房东，还是选择找中介？

近日，已运行5年的“杭州市二手房交易监管服务平台”引发关注，只因其上上线了“个人自主挂牌房源”功能。简言之，购房者和房东可绕过中介进行交易，实现“房东直售”。这使二手房买卖“去中介化”成为坊间议论焦点，一条“房产中介有望被取消”的话题还冲上热搜，截至8月24日记者发稿，该话题阅读量高达3.6亿次。

难道房产中介真的要消失？带着疑问，《证券日报》记者对多个城市的房东、购房者、房产中介等进行了采访。

网友分为两派 多数支持“去中介化”

记者梳理某社交平台的相关留言注意到，就二手房买卖“去中介化”一事，网友表态基本分为两派：“拍手叫好派”和“惴惴不安派”。其中，支持者居多，“优秀，建议全国推广”“手动@我所在的城市，希望相关部门跟进”；但也有少数网友表达了自己的担忧，“资金监管账户如何解决？”“过户、贷款等流程不熟悉怎么办？”

在北京市某医院工作的章灵（化名）已落户天津，考虑到后期孩子的上学问题，准备在天津市河西区购买一套学区房。她告诉记者：“因跨城购房且没有房东资源，只能找房产中介。目前看中中介推荐的一套95平方米、房东报价380万元的三居室，但中介费需要9.5万元（房款额的2.5%），实在太高，导致我迟迟没有‘下单’。”

“付完中介费的我，心痛到无法呼吸。”于年初在杭州西湖区购房的王筱筱（化名）表示，杭州市大部分中介是根据房款成交额分档收取中介费的，且均由买方出。一般情况下，房款额在100万元以下的，中介费为3%；房款额在100万元以上的，中介费为2%。也就是说，一套二

手房的中介费少则几万元，多则数十万元。

不过，于去年底在北京市房山区购房的琪琪（化名）则认为中介费物有所值。她向记者表示：“我平时较忙，之所以选择中介，就是因为省心省事。我从最初看房到过户、网签，直至最后走完房贷流程等，中介都全程参与，并实时向我汇报每一步程序的变化情况。尤其是在办理按揭贷款期间，中介还会提前列表给我，以便我将资料准备齐全，只跑一趟银行即可办完，特别专业。”

相较于购房者，房东似乎更“依赖”房产中介。在苏州市姑苏区有一套住房的张路（化名）正委托中介出售房屋，他向记者坦言：“中介会带意向购房者看房、谈价格，我只需告诉他们我的卖房底线即可，剩下的就不用操心了。”

房产中介较自信 中介费2%-3%不等

相较于购房者和房东对“去中介化”的纠结，多位房产中介则显得比较自信。

8月24日上午，记者以想购买北京市朝阳区二手房为由，线上咨询了某知名房产中介工作人员，对方告诉记者：“中介费为房款额的2.7%，先卖再买可优惠至2.35%。”当记者问及近期是否听说过“去中介化”这一消息时，该工作人员称：“看过相关新闻但暂时对我们影响不大。二手房交易涉及方方面面，普通购房者基本无法在短时间内梳理清楚，专业的事还是让专业的人来做吧。”

同样支持“去中介化”暂时可能性不大的还有杭州市某房产中介工作人员，对方向记者表示：“以杭州市推出的‘房东直售’为例，只是房东可自行上传房源进行出售，暂没有配套的资金监管账户，房东和购房者自助交易风险较大。但中介除了资金监管账户外，对银行、税收等政策也十分熟悉，整个二手房交易流程基本不用购房者操心。”

对此，记者致电“杭州市二手房



交易监管服务平台”官方咨询电话，询问资金监管等问题，接电人员回复称：“目前平台尚未设立资金监管账户，后期会根据市民需求，考虑如何进行资金安全监管。”此外，记者注意到，该平台“个人自主挂牌房源”一栏暂时只允许房东发布房源信息，购房者还无法发布求购信息，上述接电人员表示，后续平台会考虑推出提供个人求购者发布信息的渠道。

记者还联系了天津市的一家房产中介，表示想把当地一套80年代、50平方米的老房子置换成电梯房，工作人员告诉记者：“换房中介费最低为房款额的2%。”对于记者提到的“房东直售”，工作人员称：“买卖老房子还牵扯贷款的话，操作起来很复杂。如果对二手房交易流程、相关法律等不熟悉却仍要剔除中介，容易产生买卖纠纷。”

业内专家：“房东直售”模式值得推广

除了“去中介化”，“房东直售”模式能否在全国推广也是网友比较关心的话题。

58安居客房产研究院分院院长张波对《证券日报》记者表示，其实“个人自主挂牌房源”功能此前在其他城市也上线过，本质上可以更加有效地解决信息不对称的问题。从操作方式来看，上传的房源信息均需经过房管部门核验，具备唯一的房源核验统一编码及二维码，凭码交易，以此确保产权真实合法有效。这一方式值得在全国更多城市进行推广。

“可以尝试全国推广。”北京金诉律师事务所主任王玉臣在接受《证券日报》记者采访时表示，各地在推广的同时，应做好相关配套工作，如普及二手房交易流程的相关知识、法律等，尽量避免买卖双方产生纠纷。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《证券日报》记者，当前，在全国二手房交易中，约85%的交易是由房产中介完成的，房东和购房者自主交易的比例相对不高。此外，因为没有平台支持，交易风险很大。“房东直售”模式具有创新意义，也能提高直接交易的比例，对于房东和购房者在交易模式方面增加了更多选择，但此类模式的确会给房产中介行业带来一定挑战。

就“去中介化”一事，张波认为，房产中介并不会被取消，而是将更加规范化。房地产交易低频、非标、重资产的特点决定了其完全通过买卖双方“手拉手”自主交易是不现实的，二手房交易双方绝大多数都没有相关经验，过往房产中介的确实存在通过信息不对称来获利的情况，但随着各地政府上线二手房信息平台，房源信息的透明度显著提升。而对于房产交易本身的复杂性，由于专业人士的依赖是不可少的，房产中介行业应该越来越规范发展，而非取消。

王玉臣同样认为，房产中介不太可能被取消，“但未来‘房东直售’这种模式可能会占据一部分市场，和房产中介形成有力竞争，进而促进二手房市场的良性进化，打破中介的垄断。未来，房产中介应更加规范化、专业化，收费也应当更加合理化。”

北京住房租赁条例公开征求意见 房租上涨过快可实行租金指导价

■本报记者 杜雨萌

为建立“租购并举”的住房制度，规范住房租赁市场秩序，8月24日，北京市住建委发布《北京市住房租赁条例（征求意见稿）》（以下简称《条例》）向社会公开征求意见。其中特别提出，要建立租金监测和发布机制。即住房租金快速上涨时，主管部门可以采取限制住房租赁企业经营房源的租金涨幅、查处哄抬租金行为等措施，调控住房租赁市场，必要时可以实行租金或租金指导价。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然在接受《证券日报》记者采访

时表示，《条例》立足于大力推动保障性租赁住房的发展，针对租金上涨过快进行的一系列调控措施有望从根本上杜绝资本快钱对于行业的侵蚀。

北京市住建委相关负责人表示，近年来，长租公寓、租金贷、短租房等“租赁+互联网+金融”新业态、新模式不断出现，现有法律文件层级和内容与现实需要的不匹配问题日益突出，急需通过地方性立法加强住房租赁的顶层设计，完善住房租赁管理制度体系。出台《条例》既是落实党中央“房住不炒”的举措，也是完善住房租赁制度体系的需要。

具体来看，在租赁服务方面，

《条例》明确提出，将加强住房租赁服务管理和监督。一是设定住房租赁企业、房地产经纪机构准入条件；二是加强企业行为监管，包括规范信息公示和房源发布、控制资金池、实行合同网签等；三是强化网络平台的信息核验责任；四是管控租金贷，如住房租赁企业以隐瞒、诱导、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款的，在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容的，由主管部门责令限期改正，情节严重的，注销备案，构成金融违法行为的，由金融监管部门给予处罚。

58安居客房产研究院分院院长张波对记者表示，《条例》对于住房租赁企业收取租金的时间和数额进行规范，将在很大程度上规范住房租赁企业的运营，更好保障承租人实际支付租金本身的安全性，避免了由于部分租赁企业运营不善而导致的承租人权益受损等情况发生。

另外，《条例》还提出，要建立住房租赁信用管理制度，纳入全市信用体系，实行守信激励、失信惩戒。“整体上看，《条例》着重强调了规范化、标准化的行业监管，有利于住房租赁开发运营企业进行精细化运营管理。”在赵然看来，“建立住房租赁信用管理制度，纳入全市信用

创业板注册制改革一周年：更深层次更广范围服务国家战略和实体经济

■本报记者 吕校宇

2020年4月份，中央深改委审议通过《创业板改革并试点注册制总体实施方案》，创业板改革并试点注册制正式启动。在实现“两个一百年”奋斗目标的历史交汇点，在全球新一轮科技革命与产业变革加速演进的关键阶段，在应对疫情影响和推动经济复苏的紧要时刻，坚定不移推进创业板改革并试点注册制，充分体现了党中央、国务院对资本市场改革发展的高度重视和殷切期望，凸显了创业板改革在支持科技创新、以创新引领高质量发展中的重要作用。

在中国证监会坚强领导下，深交所坚持贯彻“建制度、不干预、零容忍”九字方针和“四个敬畏、一个合力”工作要求，在市场各方大力支持下，2020年8月24日，创业板改革并试点注册制落地实施，首批18家企业挂牌上市，资本市场注册制改革迈出承前启后的坚实一步。如今，创业板改革并试点注册制已平稳运行一年，受理首发企业728家，广泛分布于50多个行业，新上市公司184家，上市公司总数突破1000家，创新属

性鲜明，行业类型丰富，市场发展迅速，有力支持战略性新兴产业、高新技术企业、“专精特新”中小企业发展，参与各方有明显获得感，为实体经济注入了新动能。

凝心聚力，“四明”工作思路一以贯之。深交所遵循注册制改革三原则，坚持“四明”工作思路，推动市场协调发展，全力打造改革精品工程。一是开明，坚持以市场为中心，恪守市场组织者、服务者定位，充分听取市场意见建议，以开明的态度赢得市场支持。二是透明，坚持向明而治，实现审核全公开、发行市场化，消除“口袋政策”和“隐形门槛”，以透明的机制取得市场信任。三是廉明，坚守廉洁底线，建立全方位、立体化的注册制廉政监督体系，以廉明的作风保障市场公平。四是严明，坚持从严治市，对违法违规行为“零容忍”，切实保护投资者合法权益，以严明的标准维护市场秩序。

坚守定位，服务创新发展成效显著。创业板坚持服务“三创”“四新”，积极服务国家创新驱动发展战略，为高新技术企业、战略新兴产业企业和成长型创新创业企业提供强有力的直

接融资支持。目前，创业板新一代信息技术、生物医药、新材料、高端装备等行业上市公司占比近50%，涌现出一批拥有核心技术、创新能力的优质企业，产业集群效应显著。注册制下创业板新上市公司IPO合计融资1421亿元，总市值1.9万亿元，其中八成成为高新技术企业，“专精特新”中小企业28家。2020年业绩显示，新上市公司中超六成实现营收、净利双增长，体现出较好的成长性和盈利能力。

改革赋能，创新资本中心加速构建。创业板设立多元化上市标准，简化发行条件，板块包容性和覆盖面进一步提升，为各类创新型企业提供高效便捷的融资支持。完善再融资、并购重组服务体系，支持上市公司持续加大研发投入、实现创新发展，提高创新资本形成效率。落实改革配套措施，顺利实施深市主板与中小板合并，形成层次清晰、各有特色的“主板+创业板”市场体系，进一步强化创业板服务创新驱动发展战略主平台作用。有效激发PE、VC等社会资本投资科技企业、支持科技创新的热情，引导各类创新资源聚集战略新兴产业和“专精特新”领域，畅通科技、

资本与实体经济高水平循环，推动构建充满生机活力的创新资本生态体系。

保障措施逐步落地见效，法治环境日趋完善。压紧压实中介机构、发行人责任，引导市场主体归位尽责。创业板注册制和交易活跃度进一步提升，改革落地以来创业板指数涨幅超20%，市场活力韧性进一步提升，充分展现境内外投资者对深市创新特色的高度认可。

创业板改革并试点注册制是资本市场增量改革带动存量改革的探索实践，为加快构建更有活力、更有韧性的资本市场制度体系奠定基础，为全市场推行注册制积累经验。深交所表示，将继续践行“建制度、不干预、零容忍”方针和“四个敬畏、一个合力”要求，坚持系统思维，保持改革定力，心系“国之大者”，完整、准确、全面贯彻新发展理念，把支持科技创新、服务实体经济摆在突出位置，坚守创业板“三创”“四新”定位，全力维护创业板注册制高质量运行，防范化解重点风险，积极支持“双区”建设和深圳综合改革试点，奋力建设优质创新资本中心和世界一流交易所，在更深层次更广范围服务国家战略和实体经济，为全面建设社会主义现代化国家积极贡献力量。

独具慧眼

券商研报“奇思妙想”应有边界

■张敬

近日，部分紧跟流量上市公司的券商研报获得了褒贬不一的流量聚焦，包括从终局思维出发对上市公司40年后业绩的“远瞻”，以及对个股估值“三万亿元从头越”的研判等。对于普通投资者而言，其关注的核心在于，这些充满了“奇思妙想”（奇特的思考角度、美妙的“钱景”预判）的券商研究究竟靠谱吗？

如果从监管要求角度来看，研报整体必须是靠谱的。根据监管定义，证券研究报告是指“证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为”。同时，监管规则明确要求，“研究方法专业审慎，分析结论具有合理依据”。

但如果从市场实践来看，研报在个体质量上确实差异很大。为加强对发布证券研究报告业务自律管理和证券分析师声誉风险管理，中国证券业协会去年5月份对相关执业规范和执业行为准则进行了修订。此外，去年多家头部券商因研报报告违规而受到监管部门处罚。

在对于研报靠谱还是雷人的争议中，支持研报观点的正方希望从研报中看到投资趋势，而反方则注重研报的逻辑是否禁得住推敲和时间检验。正反双方看似各执一词，其实共同的诉求是寻找市场中真正的“投资价值”。

作为A股市场中毫无争议的变量，投资价值其实是具有明确边界的。它需要标的、时点、价格和投资行为等因素的配合。对应上文所说的“预测40年后业绩”而言，无论其预测结果是否靠谱，用终局思维来指导目前的投资是明显的时点错配。

简单地说，价值投资所指导的长期持有，并不是一根单纯向上的直线，期间必然经历的曲折复杂，也不是绝大多数投资者所能承受的。更何况，40年的远观，对于目前只有31岁的A股市场而言，确实不是非常理想的观测维度。

因此，在笔者看来，券商研报的预测，并不是对趋势判断越远越好，即便是“奇思妙想”，也应该严守边界思维，真正做到方法专业审慎、结论有理有据。

(上接A1版)同时，随着船只数量增加，加剧了港口的拥堵状态，再叠加因拥堵造成的船期延误现象，促使运价高涨，甚至超过低附加值产品的货值。

在刘向东看来，运力有限导致我国出口订单的履约能力受到制约，虽然可采取延缓交货的方法，但并不能从根本上提高供应链效率，为此需要加快解决港口拥堵问题，除了更新和升级港口码头基础设施及配套设施外，要充分利用数字化和信息化手段，提升港口作业的自动化程度，有序解决港口船只拥堵问题。此外，还可以加大多种联运方式的转换，全球各地港口应加强供应链的协同联动，提出综合性的物流解决方案。

陶金亦持相同观点，他认为，要加强对运力的短中长期计划和规划，重视疏港效率的提升，从而提升运力，对外贸复苏形成进一步支撑。

运价见顶时间未知 中小微企业需多方面支持

面对运价上涨可能导致经营受限的局面，部分企业已提前筹谋。《证券日报》记者注意到，有子公司从事跨境电商行业的上市公司在深交所互动易回应“当前海运和集装箱价格上涨对子公司跨境电商业务的提问时称，子公司运营模式主要为国内仓、海外仓和FBA仓。针对海外仓而言，今年5月份以来，海运价格持续上涨，而在3月份、4月份海外仓备货较多，5月份至8月份期间海外仓发运较少，一定程度减少了海运价格上涨对公司的影响。而FBA仓和国内仓以空运、专线为主。同海运价格相比，空运价格上涨幅度较小，受影响程度较小。

而跨境电商的海外仓模式近期也得到政策层面的大力支持。国务院办公厅2021年7月9日印发《关于加快发展外贸新业态新模式的意见》，明确支持跨境电商及配套物流发展的一系列措施，其中包括：完善跨境电商发展支持政策，扎实推进跨境电商综合试验区建设，培育一批优秀海外仓企业、完善覆盖全球的海外仓网络等。

针对当前外贸企业面临的困难，王文涛在前述新闻发布会上表示，将采取一系列措施稳住市场主体、稳住订单。一方面要大力推进外贸新业态、新模式发展，比如跨境电商、支持高技术、高质量、高附加值产品的出口，加大中国品牌的海外推介力度。另一方面要确保外贸产业链、供应链畅通。此外，还要深化国际经贸合作。

对于本轮运价上涨还将持续多久，刘向东认为，这取决于全球疫情防控程度。“倘若全球疫情持续，那么港口拥堵和船期延期问题仍将延续，由此也需要更多港口改造自动化工具，解决海外人工不足和大量空置集装箱囤积在海外的困境；倘若短期内疫情能得到有效控制，同时港口装卸服务能力有所提升，预计本轮运价上涨即将见顶。”

不过，就目前来说，中小微企业外贸企业仍然面临着较大的运力供应短缺和运价成本上升压力，进而导致部分企业面临“货值抵不过运价”的困难处境。对此，刘向东建议，在政策层面，可以采取临时税收优惠和补贴等方式，增强中小微企业抵御外部风险的能力；在技术层面，也要充分利用数字技术等，加快空箱周转率，解决空箱回流问题，利用市场机制引导运价逐步回落。