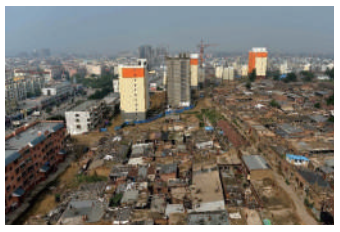
香城都市报
家园向导 置业助手
2013年9月4日 每周三推出
房产周刊
商莹 13986610861 蔡立 18971806601 版面负责人:周萱



这是内蒙古包头市东河区北梁棚户区全景。这里没有暖气,没有下水管网,没有燃气,更没有消防设施。今年2月初,国务院领导在北梁的三官庙社区召开现场会,要求加快改造棚户区,让群众“忧居”变“宜居”。 (新华网)

从空白走向起步 从混乱走向规范 从无序走向自律

细数咸宁房地产中介的“第一次”

□记者 黄兰芬

从市区首个正规中介成立至今,咸宁房地产中介市场已历经十多年的发展。这其中,诞生了许多的“第一次”:第一家中介成立,中介第一次接触网签系统,评估公司第一次聚首讨论行业自律公约……伴随着这些第一次,咸宁房产中介市场逐步走向规范,走向成熟。

第一个正规中介——从空白走向起步

在10多年前,咸宁房地产市场才刚刚起步,市场上房企开发的楼盘屈指可数,房屋中介更是一个新鲜事物。2003年5月6日,咸宁首家中介公司咸宁市成美中介房地有限公司成立,首开市场先河。该中介专门从事二手房买卖并且一直经营到现今。

说起刚开始做生意的艰难,成美中介的总经理冯达应十分心酸:“2003年的时候,咸宁大多是单位住房。大家对房子可作为流动买卖商品的意识并不深。刚打开门做生意,没有房源,没有人上门。只好在各单位小区门前贴广告,求房源和买家。有一次在咸安的一家单位小区内贴广告,别人以为我是屋主上来询问,我一开口说我是中介,别人立刻用疑惑的目光看着我,以为我是骗子。”

的确,在咸宁中介市场发展的初期,很多人对中介抱有一种误解,以为中介是骗人的皮包公司。因为人们意识上的落后,成美中介开门两个月来没有一单买房生意,直到2003年7月中旬才迎来第一笔房屋买卖交易。

从2003年到现在,成美中介从一个人在一间小铺面“单打独斗”,发展到现在温泉、咸安、赤壁共5个营业点、15名从业人员。其业务范围逐渐扩大,不再是单一的帮二手房出租、买卖双方牵线搭桥,也囊括证件过户、按揭贷款等二手房交易过程中的种种代办手续。

成美中介的发展也是咸宁房产中介市场发展的缩影。10多年间,房产中介公司由弱变强,人们对中介的信赖不断增加。

如今,走进现在的一些中介,如安居房地产估价与测量有限责任公司、金桥房地产经纪公司,你可以深切感受到中介公司的实力,配备大型办公场所、数名专业的办公人员,对于客户提出问题对答如流……现在,不管是找工作的大学毕业生、还是外来务工人员,许多人为了解决住房问题首先想到的是中介。

第一笔网签业务——从混乱走向规范

2012年7月,在咸宁市行政服务中心二楼的市房地产管理局窗口,咸宁房产中介发展史上迎来重要的时刻——二手房网签第一单顺利“诞生”。

咸宁市金桥房地产经纪有限公司的顾冀君就参与了网签第一单的全过程。他回忆说:“咸宁网签系统上线前,我经过很长时间的相关培训。当日,我带着从网上打印下来的流水号000001的网签合同及相关资料来到窗口。窗口工作人员登录网签系统,拿起打印出的合同与网签合同核实无误后,点击鼠标通过。整个流程只用了几分钟。”

市区二手房网签系统正式营运后,中介服务“缺斤少两”的情况得到很大的改观。

在三四年前,咸宁市房产中介市场随处都可见到有二手房租售业务的店面。这些店面中,许多并非是专业、正规从事二手房交易的,有的只是附带二手房的租售,有的是没有营业执照的黑中介。

市房地产管理局产权市场科科长焦勇表示,网签系统的运用标志着咸宁房屋中介市场的管理、服务向前迈进一大步,成为房产主管部门监管房产中介的一个有力抓手。“市房产局建立起网签系统,所有的二手房买卖必须要经过系统的审核才能交易过户。这样一来,只要有二手房交易业务的公司,就必须来房产局报道,申请进入网签系统。房产局能真实了解到这些公司的营业情况和规模,纳入正规的中介公司,剔除一些黑中介。”

焦勇说,除了保护正规中介的合法利益,网签系统也维护了广大二手房交易双方的合法权益。“没有网签之前,有市民买二手房之前交了一大笔定金,等到办理证件的时候,找到中介公司才发现人走楼空。网签之后,能有效的防止这个情况,也能杜绝中介一房多卖。”

二手房网签系统上线之前,很多房产中介都没有到房产主管部门备案。网签系统上线后,市房地产管理局将市场上二手房代理中介纳入房产局统一管理。目前,纳入网签系统的二手房代理中介有11家。

第一次颁布公约——从无序走向自律

“我报价低有人报价更低,有个别不良公司打破市场秩序,恶意低价竞争……”在咸宁房地产中介市场,这样的行为引起许多估价公司的反思,大家决定一起联合,从自身做起,共同维持市场秩序,推出中介行业的发展。于是,咸宁市房地产中介服务机构协会牵头组织评估公司,在2012年3月讨论制定了《咸宁市房地产评估行业自律公约》,对市场上出现的一些问题提出具体要求,规范房地产估价师行为。

近两三年,房产部门开始清理咸宁中介市场,不断的加强行业自律。一些评估公司负责人表示,咸宁房地产发展前景良好,近年来不断有外来有实力的品牌大公司入驻咸宁,大家意识到如果再这样恶性竞争下去,只会让外来的公司讨了便宜。于是大家加强自身的管理,抱团一起发展。

房地产中介服务机构协会秘书长高峻介绍,房地产中介不仅仅是指二手房租售买卖的中介公司,还包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。这些中介公司都意识到行业自律的重要性。

近两年来,房地产中介服务机构协会续出台了《咸宁市房地产中介服务机构协会章程》、《咸宁市房地产评估行业自律公约》等一系列规范性、指导性文件来开展中介服务机构的日常监管工,组织多次会议共同商讨咸宁中介市场的发展出路。

经过房产主管部门及中介协会这两年对市场的清理。一批正规、有资质的中介公司纳入、留存。目前,在市房产局进行备案的房地产经纪机构共31家,这31家中介都加入房产中介协会。

如今,咸宁房地产中介市场日渐壮大,日渐规范。不过,目前仍然存在整体从业人员素质落后等问题亟待解决。市房地产管理局将和房地产中介服务机构协会、房地产中介服务企业一起,共同努力,进一步规范房地产中介市场,发挥其作用。

咸宁市安居房地产估价与测量有限责任公司

咸宁市安居房地产估价与测量有限责任公司是在咸宁市工商行政管理局注册登记,经湖北省住房和城乡建设厅、湖北省测绘局、咸宁市房地产管理局批准许可,为咸宁市唯一一家同时拥有合法房地产评估贰级资质、房产测绘丙级资质、房地产经纪二级资质的专业房地产评估、测量、经纪机构。

公司前身为咸宁市房地产管理局于1995年成立的咸宁地区房地产信息咨询部。1998年因业务调整,该部改为咸宁市鄂南房地产业服务中心,2003年4月15日按照国家对房地产评估机构新的规定和要求进行脱钩改制,成立咸宁市安居房地产测评有限责任公司,2005年底原评估资质到期后,2006年续期注册时,按照《房地产估价机构管理办法》要求变更为咸宁市安居房地产估价与测量有限责任公司。为了扩大经营规模与升级评估资质,2008年6月24日,经咸宁市工商行政管理局批准,股东增资到壹佰万元,2009年10月9日经湖北省住房和城乡建设厅批准,公司评估资质升级为贰级资质,有效期至2015年11月19日。2011年5月26日经湖北省测绘局批准取得房产测绘丙级资质(有效期至2014年12月31日)。2012年3月28日,经市工商局批准,公司增加房地产信息咨询、房地产交易代理、房地产权属登记代理经营项目。

受咸宁市行政服务中心邀请,该公司将办公地址搬迁至咸宁市政务服务中心二楼B区(咸宁市温泉双鹤路18号),与咸宁市房产局行政服务中心受理窗口一起,方便办事人员办理各项房地产业务。

本公司现有正式员工15人,其中专职注册房地产估价师8人,测绘工程师4人,房地产经纪人5人,经济师3人,人才资源齐备,技术力量雄厚。公司在从事房地产估价、房产测量、房地产经纪业务时,按照公平、公开、公正的原则,坚持独立自主地开展工作,竭诚为广大客户提供优质、高效、快速服务。

公司自成立以来,通过多年的努力与自身发展,与政府行政主管部门、各大国有商业银行、房地产开发企业、房地产经纪中介企业、拍卖公司、其他业务往来单位及个人均建立了良好的合作关系,具有较高的社会信誉度和公信力。目前,公司已经入围农行、中行、建行、邮政银行、信用社、民生银行、交通银行、湖北银行的合作评估机构,成为温泉城区地税部门课税评估、咸宁市公积金管理中心公积金贷款评估、咸宁市政府中小企业贷款评估、市中级人民法院司法鉴定评估指定的唯一一家评估中介机构。

公司主要业务范围包括房地产评估、房产测绘、房地产中介服务三大块。房地产评估包括:房地产课税评估,房地产抵押、典当、保险、租赁评估,房地产纠纷与诉讼评估,房地产拆迁补偿评估,房改房、集资房与新旧房出售评估,企业合资、入股、经营、分割等评估。房产测绘包括:分户图测绘、房产面积预测算、房产面积测算、分户图变更测量。房地产中介服务包括:房地产信息咨询、房屋权属登记代理、房地产交易代理。

公司地址:咸宁市政务服务中心二楼B区
联系方式:0715-8131313
法　　人:邵建华

咸宁好中介
咸宁市房地产中介服务机构协会推荐