

协同共治 保障二手房交易资金安全

二手房交易一直是住宅交易的重要组成部分，住建部门数据显示，二手房交易面积已和新房销售面积相当。上半年，二手房网签面积同比增长 10.2%。

作为房地产市场稳定发展的重要内容，二手房交易的安全性成为促进市场健康运转、保障社会经济安全发展的关键一环。

二手房交易特点

“本以为是新生活的开始，没想到会一波三折。”广州的孙女士提起今年 2 月的购房经历仍心有戚戚——她通过线上平台签约购买二手房，过户前却发现房屋因业主债务纠纷被法院查封。

无独有偶，天津的宋先生去年 11 月交了 10 万元定金后，业主迟迟不配合解押并彻底失联。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥分析，每套二手房的产权背景、物理状况千差万别，交易流程无统一标准，风险点难以预判。

合硕机构首席房地产分析师郭毅称，由于交易主体的复杂性，卖方的财务状况、家庭矛盾都可能成为交易的隐形风险。

更棘手的是，二手房交易流程比较复杂，一套二手房从签约到完成过户，平均周期长达 1—3 个月，其间可能历经卖方债务结清、抵押解除、买方贷款审批、产权核验、缴税过户等多个环节。中闻律所合伙人王维维律师强调，任何一个节点出现问题，都可能导致整个交易停滞。

贝壳集团高级副总裁、贝壳城市首席运营官李峰岩提到，二手房交易很多都涉及“连环单”，即卖方出售旧房后再购买新房，一旦中间环节断裂，将引发连锁反应。

多方共筑资金安全防线

为破解二手房交易资金安全难题，各地住建部门一直在探索监管与托管机制。

2011 年，北京开始实施存量房交易资金监管试点，2016 年推行至全市。目前，



从全国范围看，上海、成都、天津、广州、长沙、合肥等城市都在鼓励开展存量房交易资金监管或托管，提高交易安全性。

然而，各地监管规则存在差异，部分城市仅监管首付款，部分城市覆盖全部房款，对税费、佣金等资金的监管要求也不尽相同。更关键的是，传统资金监管主要防范“挪用资金”风险，难以应对交易违约、产权查封等突发状况。

在此背景下，一些市场主体开始探索更全面的保障模式。例如，贝壳平台于 2024 年底推出全流程房款安全服务承诺，目前已在郑州、天津、广州、青岛、长沙等 27 城落地。

以长沙为例，交易双方通过贝壳平台签约中心的签约经理签署《长沙市存量房屋买卖合同》，由贝壳平台协助办理买卖交易后续流程，按照品牌门店的《交易风险告知函》及贝壳平台的《房款安全保障标准》操作，由贝壳平台及平台合作品牌共同保障交易资金安全。

李峰岩介绍，2025 年以来，平台累

计拦截 7.9 万单风险交易，签中拦截 4028 单，累计保障超 60 万单，累计垫付金额 89.32 万元。贝壳还设立 1 亿元专项保障金，实行“先赔后追”机制。消费者严格遵循平台规范，即便遭遇不可预见风险，也能获得资金垫付。

王维维评价，这种模式改变了传统交易纠纷的责任顺序：过去消费者遇风险需自行维权，现在平台先行赔付，将资金压力和时间成本转移给企业，“这既是对消费者的保护，也是平台责任的升级”。

构建协同共治生态

二手房交易的复杂性决定了单一主体无法完全化解风险，必须构建政府监管、行业自律、平台保障、消费者参与的协同共治生态。

在监管层面，各地正在探索更精细化的举措：2025 年 9 月 17 日，青岛启用存量房交易监管服务平台，面向自有房屋产权人、房地产经纪机构及其他网络信息平台提供全方位信息服务；2026 年 6 月 17 日，湖南 5 部门联合印发《关于进一步加强存

量房交易管理的通知》，规范二手房交易，规定通过经纪机构成交的，佣金也须纳入监管范围，实现全流程闭环监管。

北京、广州、深圳等多地推广跨行“带押过户”，允许抵押房屋直接办理转移登记，无需提前解押；各地加快全面落实网签备案，规范网签合同文本，加快推进房屋网签备案系统全国联网，完善部门间信息共享。

行业自律也在加强。4 月 1 日起，《杭州市房地产经纪机构信用信息管理办法（试行）》正式施行，进一步规范房地产经纪机构经营行为，促进房地产经纪市场健康有序发展，形成诚信经营的行业氛围。5 月 18 日，动态房源信息编码及《深圳市房屋状况说明书》上线使用，要求房源发布后应调整为上传动态链接形式，对外展示页面同步更新为可点击链接验证方式，确保消费者可查看对应房源《深圳市房屋状况说明书》，实时核验相关房源信息。

赵庆祥建议，应建立经纪人“准入”制度和中介机构“黑名单”制度，对挪用资金、伪造合同等行为实施行业“禁入”，从源头规范服务行为。

在行业生态中，作为链接买卖双方的重要载体，平台企业应依托技术与服务优势，打造全周期、立体化的资金安全防护体系，成为行业安全生态的重要支撑。平台企业的价值不仅在于提供交易撮合服务，更应通过 AI 风控、区块链存证等技术，打造全周期安全防护体系，推动行业从“单一主体保障”向“多方协同共治”升级。

对于消费者来说，在交易前必须查验中介机构及从业人员的资质，务必核实房屋产权是否清晰，并确认合同文本是否规范，增强风险防范意识。专家提醒，二手房交易应牢记“两不原则”：不私下交易，不脱离监管支付，选择政府或正规平台监管账户，避免直接转账给个人。

（据新华网 记者 / 高方圆）

深耕故土筑基业 资本赋能兴应州 ——应县投资建设开发有限公司

扎根千年古邑应县，依托县域国资体系稳健成长，山西省应县投资建设开发有限公司自 2005 年成立以来，作为由应县财政体系主管的核心县级企业，坚守国企初心，深耕县域投资建设主业，以资本活水浇灌城乡发展沃土，成为推动应县城市建设、产业培育、民生提质的重要中坚力量。

公司由应县财政投资促进中心绝对控股、应县公用事业发展事务中心参股组建，注册资本 1000 万元，经营状态长期稳定存续，依托政府国资统筹布局，专注以自有资金开展合规化产业与基建投资业务，国有资产市场化运营、本土优质产业培育等核心工作，承接县域公益性基础设施、城乡配套升级、文旅资源开发、实体经济扶持等重点项目落地任务，串联城市建设与产业发展双向链路。

二十余载步履深耕，企业始终锚定服务地方发展的核心使命。立足应县木塔千年文旅底蕴、特色农业、新型城镇



化发展布局，统筹盘活县域存量国有资源，精准对接城乡道路、市政配套、生态治理、民生配套等基建项目资金需求，撬动社会资本参与县域建设；同时立足本土产业实际，审慎开展优质本土企业股权投资，助力涉农产业、小微企业稳步成长，激活县域经济内生动力，兼顾公

益属性与市场化经营效能。

严守国资监管规范，筑牢合规经营底线。公司建立标准化现代企业管理制度，完善投融资风控体系，严格遵循国资管理法律法规，规范项目投资决策、资金使用、资产管理全流程，实现国有资产保值增值；主动融入县域国企改革大

局，按照全县国资统一规划优化业务布局，精简业务架构、聚焦主责主业，持续提升投融资专业化能力，为地方重大项目落地提供稳定、可持续的金融支撑。

心怀乡土担当，践行国企社会责任。在城乡基础设施完善、乡村振兴配套建设、区域营商环境优化等工作中主动靠前，依托投融资资源优势补齐县域发展短板，兼顾城市面貌升级与群众民生福祉，让投资建设成果惠及城乡百姓；依托应县厚重历史文化资源，助力文旅融合项目前期培育，以资本力量守护古建文脉，助力应县打造文化名城名片。

立足当下，展望前路。应县投资建设开发有限公司将继续坚守“服务县域、赋能产业、保值国资、惠及民生”发展定位，深化投融资模式创新，拓宽资本运作渠道，深度参与应县新型城镇化、乡村振兴、文旅产业、绿色生态建设等重点工作，以国有资本的稳健力量，为千年应州高质量发展持续注入澎湃动能。