



# 智慧赋能 让房地产行业健康发展

## ——市住建局打造“智慧房产”平台侧记

本报记者 李一珂

想了解房源信息,打开平台线上多角度看;

担心新房烂尾,有政府部门帮你监督;

购房流程太多让人晕头转向,线上办、一次办就能解决……

如今,购房这件人生大事,变得省心省力、安心放心。这是近年来我市勇于探索、创新做法的成效。今年以来,市住建局扎实开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育,以主题教育成果指导实践、推进工作、赋能发展,围绕全市房地产市场健康平稳和高质量发展目标,以数字化改革为引领,积极打造“智慧房产”平台,规范化、信息化房屋交易管理服务机制取得初步成效。

### 一种新趋势 开创管理新时代

走进宝鸡高新区高新大道一个新建小区,高大气派的大门旁,安保人员身着整齐的制服迎接住户,让人一下子就有了“贵宾”的感觉。小区院子里,草坪如同山丘起伏,人行道两旁的银杏树叶随风飘落,桂花树暗香浮动,健身区铺设着彩色透水混凝土,孩童们在运动器械上愉快地玩耍,好一幅幸福祥和的画面,让人不禁感叹:走在这样的小区,真像沉浸式逛公园!

其实,这样的房地产项目在宝鸡已不是个例。近年来,宝鸡大力促进房地产行业良性循环和健康发展的品质和环境也越来越“卷”。这让许多市民将目光对准改善型住房,也吸引不少外地人来宝鸡安家置业。“宝鸡和天水一家亲,交通方便,乘坐高铁只要40多分钟。加上宝鸡城市环境好,房子性价比高,我们身边很多人都在宝鸡买房了。”天水人周锋告诉记者。

据统计,今年1-8月,全市商品房开发累计投资195.225亿元,同比增长12.81%;房地产累计施工面积1715.03万平方米,同比增长3.50%。然而,随着城市开发建设的快速发展,房地产市场的问题日益凸显。如何让行业健康稳定运行、让群众安心放心购房?

对此,我市成立了市住建局下属

单位宝鸡市房屋交易管理服务中心,着力加强房地产行业管理服务职能。宝鸡市“智慧房产”平台应运而生。这是全市开展预售资金监管的统一平台,协同商品房预售许可、网签备案信息,为预售资金监管业务办理、监管实施、数据统计等业务功能提供技术保障。“平台上线使用后,可以有效提高房地产行业的市场监管能力、行业管理水平和公共服务水平,为促进

县信息不对等造成的漏洞。

购房最担心的是什么?采访中,不少市民表示,买房细节太多,因为对各类政策不够清楚,很容易“踩坑”,甚至稀里糊涂签了不妥当的购房合同,遭受较大损失。记者了解到,为了解决因购房合同产生的各类纠纷,我市“智慧房产”平台配套了合同模板审核功能。开发商上报合同模板,相关部门对其进行审核后予以批

“我们通过数字化手段,让全市新建商品房销售实现了无纸化、线上办的目标,不仅提高了效率、缩减了成本,更为老百姓减轻了办理手续的负担。”市住建局相关工作人员说。据统计,自2019年以来,全市共完成商品房合同网签备案7.9万余件,办理合同备案注销4000余件,其中为残障人士、特殊群体上门服务和授权委托办理备案年均20余件。记者还了

都有完整详细的记录,监管部门可以追溯到任何一个过程。“这就是生命周期管理,实现了对房屋的全程监管,将所有信息集中在一起,更加一目了然,还可有效避免‘一房多卖’等问题的发生。”市住建局相关工作人员告诉记者,“智慧房产”平台对房地产项目自施工许可、预售许可、现房备案、房屋签约备案、房屋交付、房屋登记状态的全程管理,最终延伸至存量房交易及登记、房屋租赁及备案等交易活动,直至房屋灭失。

严格的监管,不仅是对购房者负责,对房地产企业健康发展也起到良好的促进作用。我市对房屋交易实施全程全额资金监管,房款全部进入监管账户,在相关部门确认购房合同有效后,根据工程进度支取相关款项,确保专款专用,极大程度解决“烂尾”问题。

“看,在微信小程序中搜索‘SNBJ智慧房产’就能打开这个平台,可以查看很多信息。在电脑端打开网页,注册登录后,能在网上办理很多事项。”记者打开“智慧房产”平台页面看到,商品房成交行情、存量房成交行情、网签备案公示等信息一目了然。一些在建房源信息、楼盘介绍等,让群众可以清晰直观地看到房源情况,还能查询从业主体、合同等。市住建局房地产市场监管科副科长全跃辉说:“这个平台是个开放式系统,目前还在继续完善功能,未来力争向相关部门或相关主体共享楼盘表、网签备案相关数据信息,比如在平台上公示合同备案结果、拟售价格、房屋成交价格、企业信用状况等信息。”

借助网络平台,不仅方便了群众,也为企业创造了更便捷的工作流程。记者采访得知,“智慧房产”平台嵌入电子合同签署、电子签名等功能,实现“无纸化”办公,光是办公耗材一年就能省下200多万元。电子合同也避免了大量重复性工作,过去合同填错,需要重新打印、重新填写,现在网上申请更改就可以解决。此外,以后还将建立“飞书”子平台,省、市主管部门在平台上发布、解读政策制度和法律法规,对相关单位和企业进行业务指导。

如今,宝鸡房地产市场正健康有序发展,非宝户籍购房补贴、契税补贴等一项项利民政策,为群众购房提供了大力支持。“智慧房产”平台在政务服务上“加码”,在办事流程上“减负”,全方位提高了政务服务水平,让营商环境更加优化,让群众真正得到便利。



现代化美丽小区一角

房地产市场持续健康发展,构建‘数字房产’‘和谐房产’奠定了坚实的基础。”市房屋交易管理服务中心主任吴大勇说。

### 一个智慧“大脑” 交易方便又放心

购房是人生中最重要的选择之一,是许多家庭的“头等大事”。如果遇到房地产开发商虚假宣传、私改规划,甚至拿不到房产证或者项目烂尾等问题,会影响整个家庭的正常生活。

如何将交易风险降至最低,让购房更安全?宝鸡市“智慧房产”平台就要发挥作用了。记者了解到,这一平台进驻房地产开发企业、银行、主管业务部门等单位,对房产的销售、交易、登记等环节实现有效管理。同时还将在市、县两级合同网签备案业务进行整合,在管理制度、业务流程、数据标准、数据安全等方面进行了统一,改善各分散系统的“信息孤岛”现象,市、县两级合同网签备案“一张网”建设目标基本实现,有效杜绝了因市、



市民(右)办理网签备案手续

准,杜绝了“霸王条款”。这等于替老百姓提前把关,大大减少了合同纠纷等问题。

“智慧房产”平台上线后,传统的房产管理业务也有很大变化。市民韩晓芳最大的感受就是便利。她在平台上使用电子合同签署系统,合同、签名、身份认证全部线上搞定,不用多跑路就可以完成购房的一系列手续,电子合同还能直接下载,信息较以前更完整全面。

解到,目前该平台还在继续完善,未来将与住房公积金、住宅专项维修基金、不动产登记系统对接,实现网上自动共享服务,房屋交易逐步实现“网上办、一次办”。

### 一张“数据网” 生命周期全监管

每一间房屋都有自己的“成长纪念册”,从出生到成长,整个过程

## 这些购房常识要知晓

李一珂

人甚至没有仔细了解清楚就交了定金。其实,这种特价房可能存在朝向差、视野有阻挡等问题,购房者应该多加留意,到实体楼宇中察看并了解清楚后再作决定。

同时,一些商家为了宣传效果而夸大事实,将房子、小区说得“天花乱坠”,购房者冲动之下被宣传效果误导而买了

房,心理预期过高,对房子的细节不够清楚,也容易导致后面产生纠纷。对此,提醒大家不要轻信商家的口头承诺,要看清签订的购房合同,存在疑问之处要问清楚。

购房前要了解清楚户型信息以及周边环境等配套设施。一些小区还没有开始建设就进行宣

传,甚至说自己有内幕消息,以后小区旁边要建一处大型商场等。其实,购房者看到的“好条件”都是样板间里的,或者是楼盘沙盘上的,对此大家一定要谨慎,不要盲目轻信。

购房前还要了解清楚政策。比如,购房

时合同上的房屋面积是100平方米,而交房后测绘的面积是102平方米。如果误差在百分之三以内,属于正常范围,是符合规定的,但是面积误差超过百分之三,依据合同约定,买家有权要求退房。此外,今年我市出台了购房政策,比如契税补贴等,大家可以事先了解清楚符合自家条件的政策,准备好相关资料,提前办理相关手续。

最后,提醒广大群众,一定要牢记“五证不齐不购房、签订合同要网签、未签合同不付款、付款要付到监管”。

