

对于消费者来说,在二手房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……



交易二手房如何保障资金安全

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。

交易存在隐形风险

“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,期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,湖南五部门联合印发《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,要求房源发布后台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。

据新华社

嫦娥七号计划 近日择机实施发射



嫦娥七号探测器和长征五号遥十四运载火箭在中国文昌航天发射场完成技术区相关工作,器箭组合体19日上午垂直转运至发射区。

据中国载人航天工程办公室介绍,嫦娥七号探测器、长征五号遥十四运载火箭分别于4月、7月运抵发射场,先后完成了总装、测试等准备工作。目前,发射场设施设备状态良好,后续将按计划开展发射前各项功能检查、联合测试、推进剂加注等工作,计划近日择机实施发射。

嫦娥七号任务目标是突破高精度月面软着陆、腿式行走、月面飞跃和月面永久阴影坑探测等关键技术,采用绕、落、巡、飞跃等综合探测方式进行月球南极环境与资源勘查,并开展国际合作。

据新华社

我国首次实现 火箭陆地回收

2026年8月19日,朱雀三号遥二运载火箭在东风商业航天创新试验区发射升空,火箭一子级按预定程序成功完成陆地回收,飞行任务取得圆满成功。

此次任务是我国首次成功实施重复使用运载火箭一子级着陆腿方式回收,标志着我国重复使用火箭技术取得重大突破。

助力低轨星座组网

朱雀三号运载火箭是由国家航天局批复立项的新一代低成本、大运力、高频次、重复使用液氧甲烷运载火箭型号。此型火箭采用单芯级两级串联构型,全箭长66.1米,一二子级箭体直径4.5米,整流罩直径5.2米。

型号研制负责人介绍,箭体主结构采用不锈钢材料,以“燃箱在上、氧箱在下”的总体布局优化飞行质心。

业界专家认为,朱雀三号“液氧甲烷推进剂+不锈钢箭体+垂直回收”技术路线的成功验证,有望助力我国低轨星座加速组网。

要“回得来、落得准”

重复使用火箭的难点,不仅在于“上得去”,更在于“回得来、落得准”。

简化着陆动力方案,减少点火发动机数量,降低系统复杂度;升级安全控制策略,新增预示落点安控功能;提升回收安全性;提升二级发动机喷管扩张比,有效释放运载潜力……朱雀三号在此次任务中实现多项技术突破。

从2023年8月朱雀三号立项,到2026年8月实现二子级成功入轨、一子级成功回收,世界的目光见证商业航天嫩芽破土、创新求索的“中国速度”。

“一般情况下,液氧甲烷燃料费用占发射成本的1%至3%,火箭一子级成本占全箭成本的约70%。火箭重复使用次数越多,发射成本越低。”型号研制负责人说。

据新华社

