

业内人士披露房屋中介“潜规则”，中介费与房价高低挂钩合理吗？

有购房者感慨，不就是带看几套房吗？中介费动辄2%甚至2.7%！日前，资深业内人士张亮对记者分析，“其实购房者怨声载道，主要是觉得中介费和享受的服务不匹配。”他直言，目前中介行业不是把“服务”当目的，而是把“成交”当宗旨。

据了解，北京市的中介费最低1%，最高2.7%；成都市有中介除收取买方2%以外，还要收取卖方1%。张亮表示，“整个行业，买方、卖方、中介，三方在一起就是一个‘黑箱’。各家中介机构收费标准各有说辞，但却没有行业统一规则，更没有行业的公开透明信息，购房者常常一头雾水，不明所以。”

中介费怎么收更合理？

目前，全国二手房交易，各地收取中介费的比例不同，收取方式也不尽相同。有的全部由买方承担，有的则是买卖双方各承担1%，还有的不仅收取买方2%，还收取卖方的1%。

以北京市为例，诸葛找房上显示的中介机构有12家，均按照成交总价的百分比收取，最低1%，最高2.7%，皆由买方承担。经纪人介绍，买卖双方签署成交合同后，由买方一次性缴纳。成都市的中介费收取方式与北京市截然不同。当地某知名中介机构的经纪人介绍，当地除按照成交价收取买方2%之外，还要收取卖方1%，合计是3%。河南省新乡市的一名经纪人则表示，当地多按照成交价各收取买卖双方的1%。

目前，各个城市收取中介费的方式虽然不同，但有一个共同的特点，大都按照成交价的百分比收取。假设按照2%的中介费为例，300万元房源是6万元中介费，500万元房源是10万元的中介费，1000万元房源是20万元中介费。

多位经纪人对记者确认，无论是房源总价300万元的房

子，还是总价500万元的房子，甚至是800万元和1000万元的房子，其交易流程相同。有业内人士抛出疑问，既然交易流程相同，为何不能按照统一固定的标准收取，非要按照成交价的比例收取？这种方式合理吗？

2月10日，合硕机构首席分析师郭毅对记者表示，300万元到500万元房源的交易难度和1000万以上的豪宅，其交易难度不同。三五百万的房子交易周期相对较短，而1000万元以上的房源成交速度会比较慢，带看量较大。另外，成交价高的房源，其信贷过程的解决也就越复杂。所以郭毅认为，房屋总价高，多收取一些中介费用是相对合理的。

另外，业内人士还提出，这会否导致经纪人更积极推售总价高的房源？毕竟成交价越高，中介费越高，经纪人个人获取的佣金也就越高。

2月9日，某北京市知名中介机构的经纪人林雨（化名）对记者表示，“我们不敢抬高房价，公司明令禁止，如果违规会被开除。不过，如果一套房源看中的人比较多，房主会适当

提高售价，这就像竞标一样，价高者得房。”另外，林雨对记者透露，对于卖方来说，有时也会适当进行饥饿营销。

为深入了解中介费和经纪人佣金的关系，记者采访了从事房地产行业20年的资深业内人士张亮。据他介绍，中介公司佣金分配是一个复杂的计算过程，房源方、成交方、管理人员公共佣金、后端服务方、平台公共管理费用等都要从中介费中计提。

中介费是否应该降得更低？张亮认为，不能降得过低，倘若过低，就意味着没有“服务”。他认为，行业应当统一规则，统一按照2%、最高不超过2.5%的标准来收取。当前二手房交易市场上最大的问题，并不是中介费按照成交价的多少比例来收取，而是这个行业的收入和分配规则，根本不够公开和透明。

中介费的收取和分配应当更透明

业内人士杨非（化名）对记者披露了四五线城市存在的中介费乱象。他介绍，目前四五线城市还存在返中介费的现象。譬如中介机构按规定收取了购房者1万元中介费，但为了应对同行的竞争，中介机构又将1万元中介费返给购房者8000元，以此来吸引客源。张亮称，“这种做法很多见，这种方式是在搞乱行业。”

公开信息显示，美国和日本中介费均为6%，相较而言，中国不超过3%的中介费似乎并不高。但张亮认为，目前国内中介费的问题在于，信息不透明，无论是收取还是分配都不透明。

中介费包含的所谓服务，目前有哪些内容？根据已公开信息，记者整理了二手房交易的相关环节。从房源委托开始，经纪人要进行实地勘察、房源维护、购房资质核验、带看、签署买卖合同、出具贷款方案、生成网签、

房屋评估、贷款面签、审核批贷、缴税、资金监管、产权过户、监管解冻、网申抵押登记、办理抵押登记、物业交割、户口迁出等大概30个环节。

假设购买1000万元的房子，按照目前北京市的中介费市场行情，2.7%的中介费就是27万元，即使按照2%收取，也要20万元。这实际上给购房者增加了不小的购房成本。除此之外，贷款还有服务费。经纪人张瑞曾告诉记者，天津市400万元以上的房源除收取9.9万元的固定中介费以外，还会收取贷款总额千分之五的“贷款服务费”。

张亮指出，目前整个行业，买方、卖方、中介，三方在一起就是一个“黑箱”。各家中介机构的收费标准都各有说辞，但却并无行业的统一规则，更无行业的公开透明信息。

据了解，目前不少房主会把所售房源的钥匙交给所委托

的中介持有，而中介机构则多实施的是人盯人和人盯楼的战略，经纪人会把房源看得很紧。张亮说，鉴于此，同一品牌中介机构的房源，各家分店的信息很多时候也不及时共享，因为彼此之间存在竞争。而不同品牌中介机构之间，更不可能共享。

张亮透露，中介机构希望客户签订独家委托，但是独家委托之后其他中介很难获取房源信息。客户希望更多中介参与，就要去每一家签订委托代卖。

能不能让行业更公开、更透明，让中介把房源统一向全行业公开？张亮指出，目前业内没有一套系统来解决这些问题，这也是为什么中介费没有统一收取标准的主要原因之一。假设行业统一了收取和分配标准，行业信息流动会更顺畅，而这，也是行业当前最突出的问题。

（华夏时报）



浦发无锡新区支行 堵截一冒名开卡风险事件

2023年2月3日上午，一名中年男子来到浦发银行无锡新区支行要求办理借记卡，大堂经理开展开卡时尽职调查，询问其个人相关信息，该男子表示在无锡某保安服务有限公司工作，办卡用途为工资卡，并提供单位加盖公章的工作证明。

银行工作人员观察到该男子携带身份证上照片与来人并非同一人，虽脸部大体相似，但通过认真辨别脸部细节特征、CPAD联网核查人脸识别无法通过。该男子这才承认他是携带亲戚身份证来办卡，的确并非他本人身份证。银行运营负责人向其详细说明冒名开户的危害性，将纸质版《开设个人银行结算账户涉通讯网络新型违法犯罪法律责任及防范提示告知书》交至该男子仔细阅读并由本人签名，将重点内容提示给他。同时告知：冒用他人身份证为违法行为，《中华人民共和国居民身份证法》明确规定，如冒用他人身份证，由公安机关处二百元以上一千元以下罚款，或者处十日以下拘留，有违法所得的，没收违法所得。

同时运营负责人迅速报警，新吴区长江路派出所民警迅速出警，并将该冒名办卡人员带至警局具体查问相关情况。

此次案件的堵截不仅成功化解了虚假开户的风险隐患，也使得柜面人员的操作风险意识得到强化，体现了浦发银行无锡新区支行对“断卡行动”原则的切实贯彻，增强了网点对进一步提高内控合规水平的信心。通过这种方式，进一步营造良好的营业氛围，为广大群众提供优质高效的金融服务。

