

鼓励分档定价、引导双边收费 两部门发文助推房产中介探索新模式

5月8日,住房和城乡建设部官网消息显示,住建部和市场监管总局近日发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(简称《意见》)。<《意见》坚持问题导向,突出保护交易当事人合法权益,明确了10个方面的监管措施,其中包括鼓励按成交价格越高、服务费率越低原则分档定价,不得混合标价和捆绑收费等。

在业内看来,该政策发布非常有必要,有利于规范房地产中介收费行为,杜绝乱收费现象,使收费更加合理,降低购房人交易成本和负担。

引导双边收费、严格实行明码标价成亮点

值得关注的是,《意见》提出,房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价;引导由交易双方共同承担经纪服务费用;严格实行明码标价,房地产经纪机构应当在经营门店、网站、客户端等场所或渠道,公示服务项目、服务内容和收费标准,不得混合标价和捆绑收费,其所提供的基本服务和延伸服务,应当分别明确服务项目和收费标准,并且收费前应当向交易当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额,由当事人签字确认。

与此同时,《意见》还强调,严禁操纵经纪服务收费,具有市场支配地位的房地产经纪机构,不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用;房地产互联网平台不得强制要求加入平台的房地产经纪机构实行统一的经纪服务收费标准,不得干预房地产经纪机构自主

决定收费标准;房地产经纪机构、房地产互联网平台、相关行业组织涉嫌实施垄断行为的,市场监管部门依法开展反垄断调查。

在业内人士看来,此次政策的亮点之一在于,引导交易双方共同承担服务费用,体现了对购房者权益的保护。正如58安居客研究院研究总监陆麒麟所言,在过往交易过程中,购房者多数处于弱势地位,从而导致中介费和税费基本上由购房者承担,即使卖方愿意承担中介费,其费用也会在房价中体现。

在诸葛数据研究中心首席分析师王小婧看来,此次《意见》的出台对购房者是重大利好,从中介费由买家单独支付,改为双边收费模式,有利于降低购房成本,体现了对购房者权益的保护;另一方面,政策鼓励分档定价模式,成交价格越高,中介费率越低,对于高总价房屋产品也会带来一定利好。

除此之外,该政策的另一大亮

点在于“严格实行明码标价”。实际上,在以往市场行为中,中介机构操纵经纪服务收费的情况较为普遍。据陆麒麟介绍,以往在二手房买卖过程中,中介费都是上下家(即卖方和买方)各付一半,而上家会把中介费转嫁给下家,部分中介公司把这种市场约定俗成的情况,视为向购房者单边收费的行为,因此利用其支配地位,在原来的经纪服务收费基础上再次向卖方收费,并且这部分费用卖方也大多会转嫁给购房者,由此变相推高房价。在此背景下,《意见》中提出,严禁操纵经纪服务收费的行为有利于房价稳定。

王小婧也表示,以往出现过黑中介恶意提高房价,利用房源、客源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费等问题,加大了购房者的购房压力,其规范化管理对整体房地产市场的正常运行起着举足轻重的作用,本次政策对中介行业的规范发展以及服务有着指引作用。

规范房屋中介费： 中介应是卖服务 而不是捆绑收费

房地产中介机构在房屋买卖和租赁中扮演着重要角色,但部分中介机构高昂的服务费用、收费过程不公开透明等问题,也受到了广泛质疑。在此背景下,合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,可以为购房者切实减负、倒逼中介机构改善服务质量,实现房地产经纪服务体系转型。

合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,将直接减轻购房者的经济负担。买卖房屋时,服务费用是一项不可忽视的支出,通常为房屋总价的1%—3%。如果合理降低服务费用,将有助于降低购房者的成本,提高购房者的购买能力和购买热情。同样,在租房过程中,租户需要支付中介服务费用,这也是租房成本中不可或缺的一部分。降低服务费用可以帮助租户减轻经济负担,提高租房的可负担性。

合理降低服务费用,客观上会促进中介机构的优胜劣汰。如果中介机构的盈利模式是建立在过高服务费及捆绑收费等模式上,必然会引发公众不满。也因此,合理降低服务费用,推动服务费用收取过程的公开透明,对于规范经营、提供优质服务的中介机构而言,此举将增加其市场竞争力,吸引更多客户,获得更多业务增量。而对于服务不佳、违规经营的中介机构,降低服务费用会降低其盈利,乱收费也将受到更强监管,导致其难以生存和发展。

对于整个房地产行业而言,降低服务费用可以提高市场透明度和交易效率。房地产经纪行业是国民经济的重要组成部分,业内人士指出,以北京、上海为例,二手房占市场成交比例超过80%,大量二手房成交依赖中介居间成交,房地产调控重心逐渐从开发商过渡到中介公司。合理降低服务费用、规范其各种收费乱象,能够促进房地产经纪行业的规范化发展,降低市场交易成本,也有助于我国房地产产业的整体回暖。

(九派评论)

加强监管有助推动行业有序发展

“《意见》的发布非常有必要,住房交易属于大宗商品,经纪费用对于一般老百姓而言是一笔不小的开支,尤其在房价高企的一二线城市。在此背景下,该政策有利于规范房地产中介收费行为,杜绝乱收费现象,使收费更加合理,降低购房人交易成本和负担。”首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院研究员、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池分析称。

在广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,不管房地产市场热或冷,对包括经纪服务在内的市场交易主体,进行规范和秩序整顿,是房地产市场管理和调控的主题。当下,推进这项工作的意义更大,也更紧迫。

其原因在于,要盘活存量带动增量,促进市场良性循环,就需要降低交易成本。此外,二手房交易成本较高、周期长,由于具有较强的专业性,购房者往往诉诸中介来完成。很多中介将非必要收费夹带其中,比如过桥融资、按揭费、担保费等,导致购房者增加了不少额外成本。

不仅如此,在新房市场中,李宇嘉指出,个别中介机构还利用房源紧张等信息,捆绑经营贷、消费贷,造成居民额外负担,而且服务事项并未明码标价。尤其是近年来,新房销售中介渠道的佣金居高不下,随意跳单、恶性竞争、垄断客源现象时有发生,导致新房销售的成本也很高。

事实上,国家政策层面,去年以

来,政府部门多次提出促进房地产良性循环,满足刚需和改善性住房需求。“当居民对房价预期不再那么乐观,对交易成本比较敏感时,交易周期、交易成本就成为阻碍市场良性循环的最大障碍。”李宇嘉如是称。

在此背景下,李宇嘉指出,此次政策的出台,与之前二手房“带押过户”相关政策的目的相一致,即降低不动产交易流转过程中的各种非必要成本,特别是过去楼市繁荣时期形成了“尾大不掉”的制度性成本,各种机构、从业人员,都想来分一杯羹,以及其中的欺诈和乱象,都让购房者来买单。只有消除这些成本,将合理的成本显化出来,房产经纪行业才能步入高质量发展轨道。

监管新政指引中介探索新发展模式

中原地产首席分析师张大伟分析认为,整体来看,这个政策文件只是纲领性文件,如何具体认定其中的违规细则,还需要各城市落地执行。

值得关注的是,该政策一旦落地,对房产经纪公司而言,将带来哪些影响?

“此次政策对中介公司优化业务、转型升级和高质量发展也有较好的启发,尤其是在服务‘新菜单’方面,后续中介机构可以积极探索相关新业务。”易居研究院研究总监严跃进分析称,预计未来,“双边收费”或将成为全国新方向,而延伸服务、增值收入也将是行业需要思考

的新领域。

王小婧表示,在新的监管政策指引下,预计对经纪公司来说,具有一定的挑战和机遇,“新的监管模式,督促经纪公司朝向更加规范化管理,提升经纪公司的社会地位;但另一方面,也带来一定的挑战,如改变中介费率定价模式,如何协调买卖双方接受,差异化中介费率如何定价等。在新的监管政策指引下,预计未来中介的发展模式有待探索。”

李宇嘉指出,该政策目的是将房产交易链条上的成本砍掉,特别是与房产融资相关的收入,而且还要限制中介经纪费用;严格执行下

去,中介的收入或受到较大冲击。

不过,李宇嘉同时强调,房产经纪行业是房地产良性循环中的重要一环,该政策出台,是为了将其打造成长效机制、新模式的一个组成部分。对于中介机构而言,应该通过自己专业服务成为行业中坚力量,而行业从业人员相关服务溢价,则来自于匹配买卖双方需求、降低搜寻成本,这是他们应该发挥最大作用的地方。其应对之策首先是摆出改革的姿态,这样才能获得监管部门的认可,而且也有利于买卖双方对品牌中介、合规中介的认可度。

(新京报)