

# 福州中介费调整文件连夜撤回 “指导价”高过25城平均水平

仅实施一日,被称为“中介费下调第一枪”的福州市中介费新收取标准就被撤回了。

6月2日凌晨,福州市房地产中介协会发出一则通知称,5月30日印发的《关于合理调整二手房交易佣金标准,促进房产消费复苏的指导意见》(以下简称《指导意见》),因对住建部、市场监管总局等部门关于规范房地产经纪服务的意见政策把握不准、领会不透,背离上级精神,给房地产经纪行业造成较大负面影响。

为及时消除影响,该协会按照行业主管部门要求,已将上述《指导意见》撤销。业内认为,住建部等部门此前下发的意见旨在规范中介行业,压降二手房交易成本,引导市场降低买方承担的费用,而福州《指导意见》并未减少佣金总额,甚至有可能适得其反。



## 25城中介费率平均值2.2%

根据早前发布的《指导意见》,调整由买方全额支付交易佣金的现行办法,转为由买、卖双方等比等额分担佣金;同时,合理下调中介企业的佣金收费标准,单方收佣比例定为房屋成交价的1.5%。该《指导意见》原定于6月1日起正式实施。

上述通知中所指的住建部、市场监管总局等下发的文件,是今年5月初印发的《关于规范房地产经纪服务的意见》,其中提出“房地产经纪机构要合理降低买卖和租赁经纪服务费用”。该政策意在压缩二手房的交易成本,而福州的《指导意见》并不符合这一政策导向。据诸葛数据研究中心,福州当地目前的中介费收费标准为成交总价的3%。这也就意味着,即便由过去的买方单边支付,变为买卖双方各付1.5%,新政策执行之后经纪公司获取的佣金仍然不变。

值得一提的是,在过往的二手房交易中,时常存在业主将自己所需承担的中介费转嫁给买家的情况,这更削弱了福州《指导意见》的作用。

上海中原地产市场分析师卢文曦分析,根据监管层意见的精神,中介费应该是从3%降低到2.5%或者更低,从而减少交易成本,即便存在转嫁中介费的情况,整体的费用实则也被压低了。他同时认为,该《指导意见》亦缺乏相应的监督措施,实际上无法保证执行效果。

此外,监管层的相关意见还明确,“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”。同策研究院研究总监宋红卫认为,这一政策导向是要求收费要有差异化,房价高低与费率挂钩,房价越高、费率低,而福州中介协会“一刀切”地按照上下家各1.5%的比例

来指导,亦与文件精神有所不符。

事实上,当前许多城市的二手房中介费并未达到3%的水平。易居研究院在对全国25个重点城市的调研中发现,各地中介费用的定价并无统一标准,其根据各地中介机构反馈的主流中介费用情况得出的市场价显示,25个重点城市中介费率平均值为2.2%,相较于3%的参考价,相当于打了7折的水平。具体到城市来看,成都、西安、北京的中介费率略高,分别为2.8%、2.8%、2.7%;石家庄、东莞、太原的中介费率相对低,分别为1.5%、1.8%、1.9%。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媞认为,其他城市目前的佣金率低于3%,如果也更改为买卖双方各为1.5%,中介公司收取的总佣金实则有所上调,为防范市场乱象的发生,中介费买卖双方收取标准还有待研究。

## 降低房产中介费正当时

5月8日,住建部、市场监管总局联合发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(下称《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,并严格实行明码标价。这里的要点是两个:一是“合理降低”,二是“买卖双方共担”。

合理降低房产中介费,应当基于市场行情把握节奏和力度,还要细化操作细则,防止各种形式的转嫁。

合理降低房产中介费,需防范把降低的费用转嫁到房价上,变相抬高房价。房屋买卖双向中介支付费用,是花钱买服务,不能和房价混为一谈。买卖当事人要遵守这一规矩。监管机构也要加强对中介服务透明度的监管,对利用规则漏洞乱收费,甚至操控房价、加重买卖双方交易成本的行为,依法予以惩处。

合理降低房产中介费,还需细化完善双边收费模式。中介费由谁来承担?从易居房地产研究院最新研究报告来看,主要有三种情况:买家全部承担(21%)、买家承担大头(50%)、买卖双方均摊(29%)。从费用承担比例来看,67%由买方承担,33%由卖方承担。

从责权利对等角度看,双边收费模式是合理的,已在很多国家实行。国内多数城市虽已在明面上实行了双边收费模式,但在实际操作中,业主应支付的佣金往往被“做进房价”里,这对买方是不公平的。从市场运行来说,也扰乱了价格机制。

从目前市场形势来看,真正落实双边收费具备有利条件。住房已告别绝对短缺时代,市场成交走势放缓,买卖双方逐渐向“势均力敌”转变。此时推行双边收费,符合市场现实,也具有一定民意基础。但要细化规则及标准,保证“福利”能真正落实到买卖双方的交易中。

## 中介费下调是必然趋势

事实上,在二手房交易行情偏弱、中介机构竞争压力增大等的影响下,买方市场形成中,现阶段的中介费实则还有下调的趋势和可能。

2021年7月,广州曾有地产中介通过降佣让利的方式吸引购房者,其表示统一向买卖双方各收取房屋总成交价0.69%的佣金。而这背后是彼时惨淡的广州二手房市场。据广州中原研究发展部监测数据,2021年6月,当地的二手房成交量跌至7794套,创下当时的新低。

近期,各大城市二手房市场表现同样不乐观。从挂牌量上来看,据克而瑞数据,南京二手房挂牌量已突破17万套大关;近来二手房一直保持在高位成交的成都,挂牌房源仍维持在约19万套的水平;北京二手房挂牌量在6月份也达到了11.97万套,较3月多了1万余套。

挂牌量攀升的同时,二手房成交量则出现明显回落。南京的二手房成交量在3月达到了12609套的峰值,而在5月前3周的成交量尚不足3月峰值一半,下降趋势

明显;而同样成交量在3月冲高的上海,4月成交约1.77万套,环比减少超6000套,5月亦继续降温。

这样的大趋势下,中介费下调是大概率事件。广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,在房屋供应量大增、交易周期拉长的当下,中介人均交易单数明显下降,其促成交易的诉求很强,愿意降低费率;而卖方也想尽快卖掉以回笼资金,同样也会愿意支付一定经纪费,经纪费率下调是必然趋势。

不只是中介费下调,在买方市场下,双边收费也将成为一大趋势。从此前不少城市的实际情况来看,由买家支付全部费用的情况并不少见。李宇嘉认为,当前买方市场下,购房者有大把机会可挑可选,怎么买到性价比最高的房子,需要中介的精细化服务。由此,未来买卖双方均支付经纪费的情形和案例将会大量出现,“买方付全部经纪费,卖家实收”的时代结束了。

从国际经验来看,王小媞介绍,如美国、英国、西班牙、俄罗斯等为卖家支付中介费,德国、意大利、日本等为买家与卖家共同承

担。中国的房地产市场此前经历了高速发展时期,衍生了买家单独支付佣金的收取模式,但从当下的二手房市场来看,中介费双边支付是适宜之举,这可降低购房者的买房压力,对于促楼市消费来说也有一定的积极作用。

近来二手房市场有所降温的上海市场,就有房东在挂牌房源时,将“税费各付”作为核心卖点之一吸引购房者。例如,某中介机构执行的收费标准为卖方1%、买方2%,那么一套总价1000万元的房源,若可切实执行双边收费,在现行规则下,买方也可省下10万元的中介费。

不过,易居研究院也提醒,中介费用下调的过程中,往往会产生几个老问题,即费用滋生和费用转嫁。其中,费用滋生是指产生包括贷款服务费、保障服务费、担保费等在内的新费用,对于这些如何定价或如何收的问题,都应该在中介费调整政策中做出说明。在费用转嫁的问题上,则要做好系统论证和机制创新,防止出现购房者承担房东那部分费用的情况。

(第一财经)

(证券日报)