

《2023年百万房地产经纪人生存报告》发布 购房人更希望按服务项目收中介费

作为房产交易的重要参与方,购房人需要什么样的经纪人?更倾向于哪种中介费收取方式?58同城、安居客近日发布的《2023年百万房地产经纪人生存报告》显示,房地产经纪人的综合素质近年来不断提升,大专以上学历的经纪人达到54.3%,同比上涨3.9%,专业、靠谱的经纪人成为置业者的首选,七成购房者倾向挑选专业度高的经纪人。

值得一提的是,购房者们更希望可以按照经纪人提供的服务项目来收费,选择“按照服务项目收费”的购房者占比39.4%。



中介费收取模式或将变革

不久前,住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发的《关于规范房地产经纪服务的意见》中指出,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。

“这或许将是未来房地产佣金的变革方向。”58安居客研究院院长张波对记者表示,现阶段,房地产经纪人佣金的收取方式多为“总价×固定费率”的形式,即按照房屋总价成交价格的一定比例收取佣金。这种收费模式以成交

结果为导向,经纪人的收入完全取决于是否能够完成交易,但成交与否往往会受到很多其他因素的影响。张波表示,这种佣金收费模式在房价过高或过低的情况下,也会令购房者和经纪人产生付费和服务不匹配的感觉。

那么经纪人倾向于哪种收费方式?报告显示,有54.1%的经纪人选择了“总价×固定费率”的佣金收取形式,有30.5%的经纪人倾向选择“按服务项目收费”的佣金模式,10.4%的经纪人选择“阶梯费率(总价越高费率越低)”的方式。

站在购房者的角度,他们认为更合理的收费模式应该是怎样的?报告显示,购房者们更希望可以按照经纪人提供的服务项目来收费,选择“按照服务项目收费”的购房者占比39.4%。

“按项目收费可以让购房者更加清楚地了解基本服务及延伸服务等经纪服务内容,一定程度上避免不明确的费用或捆绑的服务项目,也可以让购房者灵活地选择自己需要的服务,根据自身情况进行选择优化,合理控制预算,节省时间和金钱。”张波表示。

房产经纪人的学历整体有提升

房地产经纪行业是现代服务业的重要组成部分,随着经济的发展和人们对于生活服务要求的提升,购房人对房地产经纪人职业素质的要求越来越高。

报告显示,经纪人整体呈现出学历水平提升、平均年龄下降的特点。调研数据表明,31~40岁的房地产经纪人仍然是行业主力,占比为44.2%;从整体来看,40岁以

下经纪人占比83.2%,超过2022年的79.4%。学历方面,2023年经纪人大专以上学历占比超过50%,其中大专学历经纪人占比39.6%,本科及以上学历经纪人占比14.7%。

经过调研发现,当前经纪人整体表现出相对较高的职业稳定性。2023年参与调研的经纪人中,有27.6%的经纪人已从事经纪行业5~10年,从业3年以上的经纪人增长

明显,占比为62.4%,与去年相比增长9.1个百分点。

工作自由灵活,收入水平高,职业发展前景好,是经纪人选择从事房地产经纪行业的主要原因。其中,有43.5%的房地产经纪人表示这项工作相对自由灵活,29.0%的经纪人表示是因为收入可观。从不同城市等级来看,一线城市的经纪人更关注收入,四五线城市经纪人更关注工作自由灵活。

购房者看重经纪人的专业度

那么,购房者需要什么样的经纪人呢?调查发现,专业、靠谱是购房者对经纪人最大的期许。报告显示,非首次购房的购房者对经纪人的专业度需求更为注重,比首次购房者高出15.4个百分点。非首次购房的购房者对房地产经纪公司的品牌有要求,经纪人的表达能力和服务口碑也是客户选择经纪人的重要衡

量指标。调研发现,“难以找到合适的房源”是购房者的痛点,在与房地产经纪人沟通时,购房者对于夸大宣传、专业度不高、多次无效电话等行为很抗拒,购房者更希望能够真实透明地了解房源、能得到优质的中介服务及高效的沟通。

另外,在购房过程中,挑

选房源时,购房者相对喜欢VR看房、视频看房等可视化房源呈现方式,这些方式能给购房者提供更为直观的房源信息。在与房地产经纪人沟通信息时,购房者相对更喜欢面对面沟通这种效率较高的沟通方式,首次购房的客户选择“面对面沟通”的人数占比58.6%。

(中国消费者报)

10套住房空气质量检测, 8套甲醛超标!

近日,深圳市消费者委员会发布“315放心住”室内空气免费测公益活动结果,10套住房样品中空气质量检测不合格的有9套,其中甲醛超标的就有8套。

甲醛和TVOC超标问题突出

测评准备阶段,工作人员在消费者家中对卧室、客厅、厨房、衣帽间等室内空气情况进行样本采集,共检测10套住房中的38个点位。依据《室内空气质量标准》(GB/T 18883-2022),对甲醛、苯、甲苯、二甲苯和总挥发性有机化合物TVOC五项指标进行检测,由此判断消费者家中的空气质量是否达到入住要求。

从检测结果来看,甲醛和TVOC超标问题突出,10套住房不合格率达到90%。其中甲醛超标的住房8套,最高污染值为0.28mg/m³,是标准限值(0.08mg/m³)的3.5倍。TVOC超标的住房有8套,最高污染值为7.511mg/m³,为标准限值(0.6mg/m³)的12.5倍。

在38个检测点位中,23个点位甲醛不合格,26个点位TVOC不合格,苯、甲苯、二甲苯项目未出现不合格现象。

装修完工时间长短影响空气质量

检测结果还发现,装修完工时间的长短对室内空气质量有较大影响。放置时间越长,房屋空气质量合格率越高,污染物浓度越低:装修完工1个月内的5套住房全部不合格;装修完工3个月内的5套住房中,4套不合格。

在装修完工1个月内的住房共检测21个点位:甲醛超标有15个点位;TVOC超标有19个点位。在装修完工3个月内的住房共检测17个点位:甲醛超标有8个点位;TVOC超标的有7个点位。

甲醛释放周期长,因而检测发现,装修完工1个月内的甲醛超标的最高污染值为0.28mg/m³,装修完工3个月内的甲醛超标的最高污染值为0.13mg/m³,前者是后者的2倍多。

卧室区域空气质量不合格严重

从空气质量不合格区域位置对比发现,卧室区域比客厅区域更严重,更易形成污染物的叠加效应。客厅区域共检测9个点位,甲醛和TVOC超标的各有4个点位;卧室(含主卧、次卧、老人/小孩房、衣帽间)区域共检测28个点位,甲醛超标的有19个点位,TVOC超标的就有21个点位;

厨房检测了1个点位,发现TVOC超标。

产生这种情况的主要原因是卧室面积相对较小,空气流通效果较差。此外,衣柜、床、床头柜、梳妆台、木地板等装饰装修材料和家具数量密度较高,形成污染物的叠加效应,导致室内空气质量不合格率更高。

消费提示

甲醛、苯系物等挥发年限较长,装修完工后,不要急于入住,多通风是减少和降低室内空气污染的最有效办法,也可选择炭包、空气净化器等设备以及专业的上门治理公司进行治理。

家具与建材是室内空气污染的源头,购买时,可选择环保等级更高的建材和家具,如十环认证、中国绿色家具优品、深圳标准等产品。

建立环保家装理念,提倡适度、简单装修,不要盲目追求豪华、过度装修。即使所有的建材跟家具都宣称符合环保要求,最后可能因为空间小,建材家具空间占有率高,造成污染物累积叠加而超标。

(中国消费者报)