

链家降低中介费!

从现行2.7%调整为2%,买卖共担

执行12年的北京现行中介费市场标准,开始从企业端推进改革。9月26日,记者获悉,作为北京二手房交易市场占比最高的企业,链家开始对所收取的中介费从费率到收取方式进行改革。其中包括总费率从现行的2.7%调整为2%,收取方式从买房人承担变成建议买卖双方各1个点。市场方面表态,中介费率的下调有望加速二手房市场活跃度的提升,而从单边改为双边承担,则是买方市场形成后的自然选择。



500万房子购房成本省8.5万

中介费从2.7%下调至2%,且买卖双方承担后,记者算了笔账。

以目前市场主流的刚需房源500万元/套为例,购房者原本需要缴纳的中介费为13.5万元,改革之后如果双方按照各1个点的标准承担,购房者的中介费支出为5万元,购房成本降低8.5万元,下调幅度超过60%。而从置换需求角度考虑,以希望卖掉

500万元房源置换800万元房源且两套均为二手房的卖一买一需求者为例,原中介费政策卖一买一总中介费最高支出为21.7万元,而新的收费标准执行后卖一买一总支出为13.5万元,下降幅度近四成。

事实上这并非链家首次对中介费进行调整。

今年7月,链家北京北苑大区开

始试行双边收取中介费。按照链家传统中介费收费标准,居间服务费2.2%,保障服务费0.5%,共计2.7%,多为买家支付。在双边收佣后,买卖双方共同承担2.7%中介费。据公开信息,“双佣模式”试行后,北苑大区的挂牌业主接受双边收佣的比例从最初的20%-30%,提升到90%。观望状态下的买房人提前释放需求。

改革前七成中介费由买家承担

就在住建部要求进一步下调二手房中介费后,上海易居房地产研究院曾发布的中介费下调政策研究报告显示,全国25个重点城市二手房中介费率平均值为2.2%,其中七成的费用由买方支付。报告分析表明,由于中介公司房源挂牌量增多,而潜在购房者数量有所下降,因此倾向于针对买家的中介费将会有所下调。

事实上无论是调整前还是调整后,各地二手房中介费收取没有统一标准。

据易居研究院研究总监严跃进介绍,在本轮调整前,中介费价位相对较高的城市包括成都、西安和北京,中介费率分别为2.8%、2.8%和2.7%。中介费相对较低的城市主要包括石家庄、东莞和太原,中介费率

分别为1.5%、1.8%和1.9%。总体而言,城市规模大、二手房市场活跃的城市中介费相对较高。而在城市规模小、二手房市场不太活跃且购买力相对不足的城市,中介费则相对较低。

在严跃进看来,企业端进行中介费率调整,是对此前住建部、市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》的落实。

今年5月8日,住建部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》,其中明确提出,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。

此外,政策也明确,要严格实行

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。房地产经纪机构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。”

随后的7月19日,北京市住建委对《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》)公开征求意见,其中,针对市民反映强烈的收费不规范、未明码标价等问题,《征求意见稿》对信息公示的有关要求作了进一步明确,要求企业在经营场所、网络服务端的醒目位置公示备案证明、服务内容和标准、收费事项和标准等信息。

存量时代的必然趋势

北京某头部中介李博(化名)向记者透露,之前北京的中介费收取,基本是由买方承担,甚至在市场好的时候,买卖双方还会商定由买方承担卖方的一部分税费。但随着房地产市场下行,目前已经出现有业主为了卖掉房子,愿意承担一半中介费的情况。在李博看来,当前中介费率、单边改双边的调整,是市场变化的结果。

严跃进称,在二手房挂牌量愈发高企的背景下,买方时代已经到来,降低中介费率可以促进二手房的交易量,尤其是在“认房不认贷”后,北京二手房交易需求旺盛,这将对二手房交易的释放起到带动作用。而“双向收费”模式,则可降低买方此前的交易“负担”。

不过,严跃进也提醒称,合理降低房产中介费,要注意各种形式的

费用转嫁,防范出现“羊毛出在羊身上”的老问题等。同时“双向收费”模式也要严管中介两头吃等问题。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,在存量时代,房屋大量供应的情况下,买方时代到来,房子交易难度加大,经纪费率下调是大概率事件,也是必然趋势。

有利于促进二手房活跃

李宇嘉分析称,在当前交易量下降、交易周期拉长的背景下,中介人均交易单数明显下降,竞争非常激烈,促成交易的诉求很强,也愿意降低费率。另外,挂牌量居高不下,不断创新高的情况下,买方情绪非

常弱,卖方想尽快卖掉以回笼资金的意愿也很强,买方也愿意支付一定的经纪费。

同时,房屋供应量大增,区域分化明显的情况下,买方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。“买方付全部中介费,卖家实收”的时代结束了。这有利于降低买方的成本,促进二手房交易活跃。

市场份额有望进一步提升

与二手房市场活跃度提高相对应的,是链家这个北京地产中介大市场份额在中介费下调后的进一步提升可能。

知情人士透露,自2008年顶住楼市缩量、逆势扩张后,链家在北京始终保持市场份额老大的地位。从北京市住建委每月公布的十大经纪公司网签排名看,链家最高曾经占

比北京二手房市场交易总量的五成以上。超高的市场份额和卖方市场的持续,让链家有了对中介费定价的绝对话语权。“基本其他家长期只能在6折佣金附近竞争,但上涨的时候购房者即便在意也没有太多谈判的空间,现在的市场不一样了。”据上述知情人士透露,随着买方市场的正式到来,北京二手房在认房

不认贷落地后,并没有出现期待中的“暴涨”,横盘的局面让购房者有了更多谈判的空间。

在此基础上,其他中介公司给出的实际折扣,也不断蚕食着链家的市场份额。此次链家下调佣金,除了顺应两部委的要求和市场的走势外,也更有利于收复被蚕食的市场份额。(北京商报)

住建部: 前8月新开工 改造城镇老旧小区 4.98万个

住房和城乡建设部9月26日消息,2023年,全国计划新开工改造城镇老旧小区5.3万个,涉及居民865万户。根据各地统计上报数据,1-8月份,全国新开工改造城镇老旧小区4.98万个,惠及居民836万户,按小区数计开工率94%。江苏、浙江、贵州、福建、上海、宁夏、内蒙古、湖北、湖南、山东、河北、江西、新疆等13个省份全部开工。

今年7月,住建部、国家发改委等七部门发布的《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》要求,坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫,对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检,找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿,按照可感知、可量化、可评价的工作标准,聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”,“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准,切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。同时,还应着力消除安全隐患,加强“一老一小”等适老化及适儿化改造。

《通知》还提到了合理安排2024年城镇老旧小区改造计划,要求明确改造对象范围,大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼),重点改造2000年底前建成需改造的城镇老旧小区。

今年以来,城镇老旧小区改造在各地铺开。例如,今年海南省海口市计划改造老旧小区222个已全部开工,涉及户数2.86万户,计划总投资6.2亿余元。在老旧小区改造中,海口探索引入社会资本,对土地产权清晰的危旧小区等开展城市更新。浙江省杭州市自2019年启动改造至今,累计完成改造2000年前建成的城镇老旧小区1115个,累计新增养老托幼、文化活动等公共服务场地约15.3万平方米、健身活动场地及设施约13.9万平方米。

(中国证券报)