

买套房,中介费动辄花上十几万元,真心疼—— 房产中介费能不能少一点?

买房,动辄花上十几万元的中介费。近日,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》(以下简称《意见》),就房产中介要合理降费,引导交易双方共担中介费等提出具体要求。而在收费之外,用户也期待更加规范的服务。

怎么收 鼓励“价格越高、费率越低”

“姐姐,要看房子吗?”临近中午,在三元西桥,几名房产中介站在店门前,不时询问着路人。见记者驻足,一名中介主动邀请到店里详聊。进入店内,可看到前台区域墙壁上,张贴着营业执照、备案证明、服务承诺、收费标准等多份文件。

记者走访的多家房产机构,大多能将经纪服务收费标准,按租赁、买卖、自愿选择的其他经纪服务费等几类,以表格形式详细列出,有的还设置了举报监督电话等。然而也有个别门店,未在进门处、前台区域张贴相关材料。同时,中介人员更习惯于口头告知费用明细和流程,而这有时会与墙上的公示标准有所出入。

此外《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。各地应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。

记者了解到,目前北京地区的租赁中介费,通常为一个月房租,在此基础上会有些许折扣。而买房卖房则是按成交房款的一定百分比来收取,由各家中介自行制定。

链家房屋经纪人小章介绍,公司中介费按2.7%收取,如果一年内有通过公司进行过房屋买卖,可以优惠到2.35%。另一处链家门店的房屋经纪人小赵补充,如果是“一买一卖”的“连环单”,中介

费最低可以做到2.35%,对于上千万元的房屋,费用可能会下探到更低。

距小赵所在的链家门店50米开外,有一家“我爱我家”门店。店员称,目前实行的中介费用为总房款的2.16%，“再往下也可以谈。”几百米外的一家麦田房产,中介费用是2%至2.7%之间。一公里外的21世纪不动产门店,中介费用为1.5%。

如果房子本身价格很高,中介费并不会无限攀升。以链家为例,小章介绍,对于高价的房屋,公司封顶收取的中介费是50万元。记者以该公司2.35%的优惠价推算,对应的房产价格为2127万元。即超过这一价格的房屋,中介费最多收到50万元。低于这个价格的,则按房价具体计算。

市民金先生认为,根据房产的租金、售价,对服务费率“分档定价”,最终收取相差不大的中介费,这样的做法比较合适。

两年前,金先生以270万元出售自己的一套一居室,换购一套近700万元的两居室,一下子付出约18万元中介费。而购买他房屋的买家,中介费仅7万元。“中介提供的是服务,一套房子租金几千元还是几万元,售价两三百万元还是上千万元,该有的手续、流程、服务全都一样,费用却可能相差好几倍,太不合理。”

谁来付 卖方市场“双边共担”难行

在经纪服务费用支出上,目前市场无论租赁或二手房买卖,一般多由租户或买家出中介费,房主不承担费用。此次《意见》中称,引导由交易双方共同承担经纪服务费用,被视为对租房、购房者权益的保护,然而实行起来,可能并不容易。

记者注意到,此前在上海、深圳、广州、成都、重庆等地的房屋交易中,都曾有双边收取中介费用的实践。如2021年2月,贝壳将重庆区域的中介费从房屋总价2%上调到3%,并执行双边收费,业主和购房者分别支付不高于总房款的1%和2%。上海早在2018年就施行了双边收费模式,但大多数情况下,中介费都是买家在承担。

小章回忆,以往房屋买卖中,她遇到卖家出中介费的情况也有,比如房子税费较高,着急出手等,有的会以让些房款的方式来体现,其实都是同样的效果。

如果上述问题都不存在,而硬性规

定双边收费,房主很可能会通过上调房屋总价的方式,将中介费的“羊毛”转移到购房者身上。“业主传统的想法是,我同意的底价就是最后要拿到手里的钱,不存在还要往外掏费用这一说。如果非要拿钱,就直接加在底价上。”

“一城一策吧,还是要看这个城市的房产市场是什么情况。”房屋经纪人小秦称,在他们平台上,房屋租赁偶尔会有交易双方共同承担中介费的。“主要是房租单价特别高的情况,像月租金两三万元,有的就是业主出中介费,有的是业主、租户一起承担。”

但对房屋买卖,让业主和买家共担中介费,恐怕还需要一段时间的引导。“目前北京市场还是需求大于供给,房地产行业总体仍属于一个‘卖方市场’。对业主来说,他会在多个平台挂房源,如果哪家提出要他承担中介费,他可能就在那家下架房源了。或者本来一套房350万元能卖,现在就得355万元才能考虑了。”



CFP供图

待规范 看了一次房,推销不胜其扰

除了收费,《意见》还对房地产经纪的相关服务做出规定。例如,房地产经纪机构要建立健全客户个人信息保护的内部管理制度,严格依法收集、使用、处理客户个人信息,采取有效措施防范泄露或非法使用客户个人信息。未经当事人同意,房地产经纪机构及从业人员不得收集个人信息和房屋状况信息,不得发送商业性短信息或拨打商业性电话。

“是该管一管了!”2021年夏天,王女士计划租一处店铺办公。询问了一座写字楼里几间空置场地张贴的房屋中介电话后,觉得价格过高便算了。没想到至今足足过去一年半,还是隔三岔五会接到中介的推销电话。尽管她多次明确表示已经没有租房需求,也无法彻底制止,“不知道我的信息‘共享’给了多少人。”

精装修有需要吗?贷款有需要吗?家具家电搞活动……前脚刚买了房,甚至是仅仅看过房,后续营销电话便如影随形,令人不胜其扰。

此外,房屋经纪人一些不妥当

的做法,也有扰乱市场之嫌。一年前,因父母来京,小宋打算在家附近租一套房子给老两口长期居住。他选中的房屋租金为3800元,半年付。而跟房东签合同前,中介却神秘地建议他,不要和房东签合同,房款直接付给自己,同意的话可以帮他免去中介费。

这是为什么?在小宋的追问下,中介说了实话。他想在中间当“二房东”,租客有事不必麻烦房东,他每年给房东11个月的房租,剩下1个月的房租自己留下。虽然省去中介费这一条很是诱人,但跟家人商量后,小宋还是拒绝了,坚持和房东去店里签了正规合同。“把钱付给中介,说句不好听的,他哪天如果走人了,我去哪里找呢?”

市民李琳记得,此前自己购房时,曾遇到不同公司的房屋经纪人互相竞争。“房主已经到店,坐在我对面了,还有另一家中介在给房主打电话,让他调高10万元售价,保证卖出去,好在房主没有继续涨价。为了争夺房源,中介哄抬房价,这些问题也应规范。”

据《北京晚报》

更俗剧院

最新演出信息

克里斯·帕拉特主演《银河护卫队3》
王一博、胡军主演《长空之王》
乔杉、范丞丞主演《人生路不熟》
张新成、孙千主演《这么多年》

5月21日 19:30——浪漫520沉浸式烛光音乐会
6月2日 19:30——儿童剧《齐天大圣》
7月7日 19:30——《哈利波特》主题视听音乐会
7月16日 19:30——儿童剧《小羊肖恩保卫爱心树》



扫二维码关注更俗剧院微信公众平台,获取更多电影演出信息。
更俗剧院新官方网站 <http://www.ntgsjy.cn/>
售票热线:85512832 服务监督:85528668