

# 不再一口价 国家两部门动刀房产中介费

5月8日,据住房和城乡建设部官网消息,住房和城乡建设部、市场监管总局两部门联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》)。《意见》提出,要加强经纪从业主体管理、合理降低经纪服务收费、鼓励实行分档定价、严格实行明码标价、加强个人信息保护……从十个方面明确监管措施,加强房地产经纪行业管理,备受诟病的房产中介费收取终于迎来改革。

## 合理降低服务费用

《意见》从十个方面明确监管措施,主要包含加强从业主体管理、合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、规范签订交易合同、要提升管理服务水平、建立健全房屋交易管理服务平台等。

在合理确定经纪服务收费方面,《意见》提出,经纪服务费用由交易各方根据服务内容、服务质量,结合市场供求关系等因素协商确定。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。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,中介代理的房产交易,既是服务买方,也是服务卖方,理应二者都承担服务费用,特别是在房子越来越不好卖的情况下。而且,应该将服务全

流程分成清晰的链条,对每一个环节都应该明确服务的具体内容、服务标准,以此来合理定价,并将这些写进三方合同。

“这样不仅消费者对中介的服务有客观的评价,也有利于政府部门做合理的监管中介经纪机构专业化发展,从而一改其形象差的局面。”李宇嘉称。

“其实目前有的头部机构已经不是一口价。”据北京某头部中介大客户部负责人透露,以该公司为例,单价在2000万元以上的房源,基本熟客佣金会给到5折,再往下会根据不同的总价、交易难易程度给予不同的折扣。“特别是卖一买一都在我们公司的,基本都能做到5折,另外还有大客户折扣等。”这位负责人直言,对于北京这样的单体总价比较高的城市,一口价确实不适合市场。

## 首次明确延伸服务

在经纪服务内容方面,《意见》首次明确了延伸服务。此次提出,房地产经纪机构提供的经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是房地产经纪机构为促成房屋交易提供的一揽子必要服务,包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋交易合同、协助办理不动产登记等。延伸服务是房地产经纪机构接受交易当事人委托提供的代办贷款等额外服务,每项服务可以单独提供。

李宇嘉认为,随着房地产市场发展,我国房地产经纪机构和从业

人员规模持续扩大,服务内容不断拓展。但部分房地产经纪机构存在利用房源客源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题,加重交易当事人负担、侵害其合法权益。“这是重大的变化,基本服务,其经纪费用是必须承担的,而额外的服务不是必然的,也不能利用信息优势去获取。”

易居研究院研究总监严跃进指出,该表述将利好中介行业探索服务的“新菜单”,尤其是延伸服务将是未来值得探索的新领域。



网络图片

## 收费严禁“私自夹带”

房屋买卖在一定程度上具有较强的专业性,因此往往也需要中介“搭桥”来完成,但很多中介利用信息不对称,将非必要的收费“私自夹带”。

为此,《意见》明确,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。

李宇嘉认为,这一政策与二手房带押过户的目的是一致的,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的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,让购房者买单。只有消除这些成本,同时将合理的成本“公开化”,该收的,应该收取。只有这样,经纪行业才能步入高质量发展轨道,支持刚需、改善才能更顺畅,良性循环才能实现。

诸葛数据研究中心首席分析师王小嫻指出,房地产经纪机构是房屋成交的重要角色之一,国内二手房大约90%通过经纪公司成交,新房交易对经纪公司的依赖性也很高。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,加大购房者购房压力,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。本次的监管政策予以肯定,对中介行业的规范发展以及服务有着指引作用,促进房地产市场健康发展。在新的监管政策指引下,未来中介的发展模式也有待探索。

(据《北京商报》)

# 7月起全国范围实施汽车国六排放标准 6b 阶段

新华社北京5月9日电 记者9日从生态环境部获悉,自2023年7月1日起,全国范围全面实施国六排放标准6b阶段,禁止生产、进口、销售不符合国六排放标准6b阶段的汽车。

根据生态环境部、工信部、商务部、海关总署、市场监管总局日

前联合发布的公告,本次汽车排放标准提升包括轻型汽车和重型柴油车。生产日期以机动车合格证的车辆制造日期为准,且合格证电子信息应于2023年7月1日0时前完成上传;进口日期以货物进口证明书签注运抵日期为准;销售日期以机动车销售发票日期为准。

公告指出,汽车生产、进口企业作为环保生产一致性管理的责任主体,应按《中华人民共和国大气污染防治法》等有关规定,在车辆出厂或入境前公开车型排放检验信息和污染控制技术信息,确保实际生产、进口的车辆符合要求。相关认证机构应依据国六排

放标准6b阶段颁发强制性产品认证证书。

记者了解到,根据排放要求不同,国六标准设置了国六a和国六b两个排放限值方案,国六b阶段的排放标准更加严格。此前,全国轻型汽车和重型柴油车已实施了国六排放标准6a阶段。