

零佣金再现房产中介如何破局

近日,住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》,就二手房中介费过高、明码标价、操纵经纪服务收费等问题提出具体要求。经过过去的市场洗牌,实体中介门店可以说仍是必要的存在,而佣金又是最大的收入来源之一,面对变化的市场环境和不断出现的“佣金之战”,房产中介平台如何更好地在线下活下去?

佣金到底给多少?

“我们传统中介有实体店,运行成本高,佣金自然少不了。”在深圳罗湖区田贝经营二手房房产中介门店的陈经理表示,“除了日常维护的租单,买卖单要看周边的房价水平,像我们这边一般每个月至少也要卖出一两套房子,不然很难撑下去。如果是加盟的模式,还要给平台抽成。对于业务员来说,房源端、维护方、实勘……每个步骤都要抽成,真正到手的可能还不到全部佣金的20%。”

一家中介门店一个月要卖出一套房?这在目前的深圳市场来说,或许也不是一件容易的事。以深圳市房地产中介协会在2021年公布的数据显示,当年行业月人均网签0.07套,而2021年深圳共成交40699套二手房住宅。2022年,深圳二手住宅成交21701套,房产中介的压力可想而知。

对于佣金,以深圳市场为例,目前行业收费标准为房源成交价的3%,而且由过去买方“全付”转向买方和卖方共同承担,但具体收费可以商谈。“其实,一般来说中介收不到3%的佣金,以我们公司的标准来说是不能低于1.6%,至于买家卖家各给多少,就需要我们跟双方进行博弈。”

不过,也有购房者反映,由于卖家需要承担部分中介佣金,一些房产中介会以卖家出的费用不高为由而降低服务标准。“我刚刚准备挂盘一套景田的二手房,中介经理就问我能给多少佣金,而且要给到10万元以上才能进行门店全员推广。”在深圳景田,记者见到正准备卖房的张先生,他告诉记者,“买卖双方承担中介佣金可以理解,但类似漫天要价的情况令人反感。”

零佣金再现

如果说高佣金或者佣金收取标准不明确让买家和卖家都感到“头疼”,零佣金又怎么看?过去,打着“低佣金”牌的互联网中介平台触碰传统线下中介行业的奶酪,“0.5%甚至零佣金”的广告词吸引了很多目光,但在巨大的经营压力下,这种“烧钱”模式未能走远。尽管如此,零佣金现在又重出江湖。此前,一家名为八贰二手房的交易平台前不久官宣上线。根据相关介绍,在八贰二手房平台上,买卖双方直接联系无中介费、过户等全套服务全部免费。

那么,零佣金的中介平台到底怎么赚钱?该平台工作人员表示,在促成交易的同时,平台也会推荐客户选择合作的银行,银行会根据贷款金额给平台渠道佣金;新房装修、家居家电采购,未来也会签订很多国内优质合作企业进行渠道合作,产生客户交易有广告渠道收入。“平台和传统中介公司最大的区别就是没有线下门店、没有大量的中介服务人员,这两项成本是传统中介最大的成本支出,平台仅通过极少量的线下业务人员协助银行贷款、网签、房屋过户等。”

不过,记者也随机采访多位购房者,大家普遍对这种零佣金模式产生疑虑。“买房毕竟是人生一件大事,总觉得没有实体交易不安全。”有购房者如是说。

对于经纪服务收费,《意见》指出房地产经纪服务收费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。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。

对此,有业内人士表示,如果按照该《意见》中“成交价格越高、服务费率越低”的要求,未来房产交易佣金或许可以按套收取,因为房产中介机构提供交易过户、物业交割等一系列服务,其实跟房价关联度不大。

开拓新的盈利点

《意见》还要求,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。房地产经纪机构收费前应当向交

易当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额,由当事人签字确认。易居研究院研究总监严跃进认为,《意见》的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,后续房产中介平台可以积极探索相关新业务,开拓新的盈利点。

记者发现,有房产中介平台利用实体门店涉足社群生态,变身社区电商门店。也有中介门店提供诸如“免费打印”、照看宠物等服务,提高消费者的黏性。此外,也有不少传统房产中介平台与互联网平台进行合作,探索直播卖房等新模式。

而在最近,市场消息指抖音旗下房产业务“幸福里”传出发生重大业务变更,退出线下交易、回归线上业务。Q房网也在“郑重声明”中证实深圳地区业务模式全部转为加盟。由此

可见,无论是线上还是线下,为了更好地“活下去”,各大房产中介平台都在“变革”,而且竞争对手已不仅仅是单纯的中介代理。

有分析人士表示,房产中介行业更应该关注的是如何找到可持续发展方式,摆脱单纯依靠佣金的生存法则,否则实体门店跟随市场随波逐流,跌落就关,复苏又进入,还是短线思维。广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,对于房产中介行业,如果仅仅依靠大家对房价上涨的预期,在中间嫁接一些融资服务,或者是利用信息不对称来操纵房源等赚钱模式,肯定是要告一段落了。其实,对于卖家来说,如果卖房子越来越难,那对中介的依赖度就越来越大,反过来买家选择更多,怎么才能匹配到最好的房源?这么看房产中介还是有能够赖以生存和发展的空间。

本报综合消息

日本实际工资连续12个月同比减少

新华社东京5月9日电(记者 刘春燕 钟雅)日本厚生劳动省9日公布的初步统计结果显示,受通胀高企影响,扣除物价上涨因素后3月日本实际工资收入同比下降2.9%,连续12个月同比减少。

统计结果显示,3月日本劳动者人均名义现金工资约为29.11万日元(约合2140美元),同比增长0.8%。

去年以来,由于进口商品价格大幅上涨并持续向下游转嫁,日本通胀水平不断攀升。总务省公布的数据显示,今年3月去除生鲜食品后日本核心消费价格指数同比上升3.1%。

此间媒体和专家指出,虽然日本名义工资目前呈现增长势头,但与物价上涨幅度相比力度不足,工资涨幅远不及物价涨幅。实际工资水平持续下降会令家庭购买力受到

抑制,或导致消费停滞,拖累日本经济复苏。

总务省当天公布的调查结果显示,与去年同期相比,3月日本2人及以上家庭平均消费支出扣除物价因素后实际减少1.9%,与上月相比则减少0.8%。构成消费支出的十大项中,食品、教育等五项开支低于去年同期水平。与疫情发生前的2019年同期相比,家庭消费开支实际下降4.2%。

前4个月进出口增长5.8% 新能源车提速领跑

海关总署5月9日公布的数据显示,今年前4个月,我国外贸进出口总值达13.32万亿元,同比增长5.8%,其中出口7.67万亿元,增长10.6%。4月当月,我国进出口3.43万亿元,同比增长8.9%,其中出口2.02万亿元,增长16.8%。海关总署统计分析司司长吕大良表示,前4个月进出口同比增速较一季度加快1个百分点。

从重点商品看,汽车、船舶出口展现强劲势能,是拉动4月外贸表现的重要力量。据测算,4月份,汽车(包括底盘)出口金额同比增长195.7%,船舶出口同比增长79.2%。

不过,分析认为,4月外贸进出口表现受去年同期新冠疫情带来的基数偏低影响较大。未来一段时间,外贸仍然面临较大压力。

新能源汽车“弯道超车”

4月份汽车出口仍保持较快增速。数据显示,1月~4月,汽车(包括底盘)出口金额同比增长120.3%,据机构测算,4月当月,汽车(包括底盘)出口金额同比增长195.7%。

近年来,我国汽车出口表现不俗。2012年,汽车整车出口量首次突破100万辆,此后直到2021年汽车出口总量才首次突破200万辆,而在2022年该指标迅速突破300

万辆大关,中国成为世界第二大汽车出口国。全国乘用车市场信息联席会预测,今年国内汽车出口量将达400万辆。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,我国在新能源汽车领域实现“弯道超车”,正在大幅增加包括发达国家市场在内的全球市场出口份额。与此同时,4月锂电池、太阳能电池出口也在延续较快增长势头,国内制造业转型升级对出口的促进作用明显。

对更多市场进出口实现正增长

据海关统计,前4个月,我国与东盟、欧盟、美国、日本的贸易总值分别为2.09万亿元、1.8万亿元、1.5万亿元和7316.6亿元,同比增速分别为13.9%、4.2%、-4.2%和-2.6%。虽然我国对美国和日本累计同比增速仍在下降,但比一季度降幅收窄。整体来看,1月~4月,与我国进出口货值累计同比增速下降的国家和地区比上月减少至5个,且降幅都在收窄,而对更多市场进出口实现正增长。

王青认为,这一表现与基数影响有关。前期美联储持续大幅加息,正在对美国国内总需求形成较强抑制效应,加之近期银行业危机将进一步加剧经济下行,短期内我国对美出口转向正增长的难度很大。在地缘政治冲突未解、欧洲央行大幅加息等因素影响下,

今年欧盟经济下滑幅度较大。从5月开始,我国对欧盟出口大概率将持续同比负增长。

进出口外部压力不小

从单月看,4月进出口、出口和进口货值比3月均有不同程度下降。

商务部研究院学位委员会委员白明表示,这表明外贸进出口仍然面临不小的外部压力。从先行指标看,4月份制造业采购经理指数(PMI)中的新出口订单指数已经跌破了荣枯线。

王青分析,2022年4月是上海等地疫情高峰期,出口基数明显偏低,这是带动今年4月出口额同比保持正增长的主要原因。4月出口额环比下降6.4%,明显低于正常的季节波动水平,表明当月实际出口动能偏弱,与全球贸易放缓趋势一致。当前海外经济下行势头已现,近两个月韩国、越南出口额均出现两位数同比负增长。采用出口额环比数据更能反映当前出口面临的形势。

王青进一步说,伴随低基数效应退去,加之外需放缓势头持续,5月我国出口额有可能再现小幅同比负增长,且同比下滑过程将会持续一段时间,二季度外需对经济增长将延续负向拉动。这也是虽然近期出口额数据保持正增长,监管层仍在持续加码稳外贸的原因。

本报综合消息

A股三大指数涨跌不一

A股三大股指5月10日集体低开。大金融、中特估的回撤,导致沪指早盘退守3300点,创指则微涨。午后新能源车、光伏题材回暖,很快带动创指涨幅扩大至1%以上,而沪指依旧保持低迷态势。

从盘面上看,大金融板块领跌,中特估概念获利回撤;新能源车产业链全线回暖,光伏、风电、AIGC题材逆市走强。

截至当日收盘,上证综指跌1.15%,报

3319.15点;科创50指数跌0.82%,报1025.71点;深证成指涨0.14%,报11140.19点;创业板指涨0.73%,报2262.22点。

Wind统计显示,两市2941只股票上涨,1995只股票下跌,平盘有223只股票。

5月10日,沪深两市成交总额10201亿元,较前一交易日的12218亿元减少2017亿元,连续第24个交易日突破1万亿元。其中,沪市成交4896亿元,比上一交

易日6191亿元减少1295亿元,深市成交5305亿元。

沪深两市共有69只股票涨幅在9%以上,20只股票跌幅在9%以上。

北向资金5月10日合计净流入55.71亿元,创近一个月来最大净买入额。其中,沪股通净流入48.07亿元,深股通净流入7.65亿元。

本报综合消息

股市动态



本省股票昨日收盘				
名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)	
*ST西钢	2.76	+2.60	109163	
青海华鼎	4.06	0.00	23993	
青海春天	8.47	-2.42	78699	
金瑞矿业	8.64	-0.23	10371	
西部矿业	13.24	+0.76	337469	
正平股份	4.18	+0.24	84058	
*ST顺利	-	0.00	0	
盐湖股份	20.21	+0.85	272518	
天佰德酒	14.29	+0.14	19719	

沪市昨日排行榜		
名称	收盘价	涨幅(%)
N万丰	19.08	+30.86
东威科技	94.22	+20.00
元琛科技	13.30	+19.50
金冠电气	23.80	+15.37
云从科技	43.96	+14.18
骅威超声	133.23	+13.43

深市昨日排行榜		
名称	收盘价	涨幅(%)
艾可蓝	29.28	+20.00
荣信文化	38.34	+20.00
凯龙高科	20.78	+19.98
英可瑞	19.46	+19.98
奥雅股份	49.00	+17.99
尚品宅配	25.98	+16.92

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
海光信息	77.49	-12.84	三六零	15.49		636928		
返利科技	13.11	-10.02	中科曙光	50.10		581291		
中央商场	3.15	-10.00	中国平安	52.31		555757		
华建集团	9.99	-10.00	中船科技	29.00		470087		
中国银河	13.06	-9.99	中国银行	4.31		467041		
秦港股份	4.24	-9.98	中信证券	21.89		465642		

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
奋达科技	4.55	-10.08	昆仑万维	58.32	711209
焦点科技	41.49	-10.00	科大讯飞	65.45	706761
久远银海	35.06	-9.99	宁德时代	232.52	663725
弘业期货	15.07	-9.98	比亚迪	259.79	654222
联合光电	14.24	-9.82	中油资本	9.89	607160
惠博普	4.16	-9.76	东方财富	16.12	545655