

如何才能有效降低购房中介费

买二手房,要掏一笔不菲的中介费,这种情况你遇到过吗?不少购房者诟病房屋中介“以房屋价格为基准进行固定费率计费”的计费方式并不合理。一笔中介费可能相当于购房者好几个月的收入,无形中增加了买房成本。

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》,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等。固定费率的中介费究竟从何而来?两部门发文要求合理降低中介费,合理程度又该如何把握?

购房方:中介费收费标准不合理

房屋中介:很多服务是“看不见”的

浙江省湖州市的市民王先生这段时间在看房,他认为房价高,中介费就高的收费标准并不合理。

王先生:比方说100万元的商品房中介费2万元,但400万元的联排别墅中介费将近10万元。中介付出的时间成本和劳动成本是一样的,那为何要凭房价多少收取中介费呢?还有抽成太高了,如果抽成2%,光是中介费就抵得上我一年的工资收入了。

房地产分析师张大伟指出,购房者对于中介费反映最多的声音,就是房价高低对于中介费来说影响巨大,但是可能中介服务并没有什么差别。

张大伟:比如说二三线城市一套100万元或者几十万元的房产,和北京上海这种一线城市的几千万元的房产,对于中介来说包括带看、房产交易、过户后续的流程贷款服务等,其实服务内容并没有本质的区别,中介提供的劳动量基本是一致的,但是中介费有可能会相差几十倍。

一方面,购房者认为目前的房屋中介费

过高,按照房屋价格的固定比例收取中介费不太合理。但另一方面,房产中介机构也有不同看法。

安徽合肥某房产中介胡经理:不能说你买500万元的房子,我收你1万5千元,买20万元的房子,我也收你1万5千元。房源有成交方和维护房源的那一方,中间环节是很多的,比如说录入人、维护人、委托人、委托书人、钥匙人、摄影师以及实地预约人,他们都要去分这笔佣金。

还有中介机构负责人指出,价格较低的房子可能交易周期也相对较短,而价格较高的房子成交速度会比较慢,房屋带看量较大,成本也会随之增高。另外,成交价高的房子,其信贷过程中的问题也更复杂,所以总价高的房子会酌情多收取一些中介费。

某房地产营销机构总经理章惠芳:大多数的经纪人可能一年卖不了几套房子,服务了10个客户甚至50个客户,成交的也就是一两个。他觉得自己付出了很多劳动,但实际上这个劳动最后是由成交的客户来买单,所以成交的客户又会觉得自己没有获得高达10万元的服务。

此外,中介机构也表示,他们提供的中介服务包括评估费、咨询费、买卖代理费、权证办理服务费等。而对于大多数购房者来说,这些服务很多是“看不见”的,所以购房者觉得服务和收取的费用不成正比。

新规提出合理降低中介费

房地产分析师:未来可探索分档定价

据了解,在二手房交易中中介费方面,我国此前曾实行政府指导价管理制度。2014年6月,国家发展改革委、住建部发布通知指出,房地产中介服务费用,实行市场调节价,由此

我国房地产经纪业务逐渐实行市场调节价。

北京合硕机构首席分析师郭毅指出,低至百分之一点几到最高百分之二点七的中介费率已经在全国实行多年,是市场化博弈的平衡结果。近几年对于中介费过高的“声讨”首先和房价的水涨船高有关。

房地产分析师张大伟认为,缺乏市场竞争也是高价中介费成立的主要原因之一。

张大伟:十年前,很多城市都有好几家中介公司竞争,现在全国出现了一两家独大的格局。一方面是大中型中介公司市场份额占比提高,另外中介费的费率又比较高,购房者可选余地小,所以中介费的高费率影响就凸显出来了。

此次,住房和城乡建设部、市场监管总局联合发布的意见提出,要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。郭毅认为,新规没有对费率进行直接管制,留出了弹性空间,能够兼顾企业自身的发展,同时也能够满足消费者的利益。

郭毅:针对一些成交周期较短且房价水平本身偏低的社区,制定的费率也相对较低;针对一些总价相对偏高且成交周期长、难度大的社区,制定的费率也相对较高,因为中介公司需要付出更多的服务成本。

那么合理降低究竟该怎么降?降多少才算合理?张大伟指出,未来的趋势可能是按照意见中提出的“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”来探索。

张大伟:比如说300万元以内的房产或者500万元以内的房产按照二点几的费率收中介费,但是500万元以上、500万元到1000万元、1000万元以上房产的中介费可能有封顶,然后中介费率逐渐降低。

郭毅建议,部分地方可以试点精准化“指导价”。

郭毅:不同城市可能会针对不同板块的特点,给出“一城一策”“一区一策”的更精确的中介费收取标准的管理和指导,更有利于中介公司提升服务水平,同时还能满足消费者的利益。

专家:针对不同的项目来确定不同的计费方式

据了解,在二手房买卖中,北京的中介服务费一般以2.7%为标准,实际过程中会根据市场、客户的熟悉度等方面有一定折扣,目前中介费基本由买方承担;上海的中介费通常是成交价格的3%,其中买家支付2%,卖家支付1%。

深圳率先采用“单边代理”模式,买卖双方通过独立委托与受托中介机构形成单边委托关系。中介方“各为其主”,以争取委托方在实际交易中的合法利益最大化;重庆则是引导由交易双方共同承担经纪服务费用,推进相关制度改革。

清华大学土木水利学院副院长、清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,比较合理的定价方式是针对不同的项目来确定不同的计费方式,并不需要都和房屋的总价进行挂钩。即使是和总价挂钩,也不一定是以线性递增的方式。在充分竞争形势下,一定会有一些经纪服务的企业采用差异化的策略进行竞争,促进交易费率达到消费者们更能够接受的合理水平。

吴璟认为,当前多数城市的中介费率确实偏高。但是,中介费率的回落需要以市场竞争的方式来回到一个合理水平。此次新出台的十项措施就为促进竞争、促进服务透明的规范化创造了最重要的一些基础条件。

本报综合消息

5133789 8248965 8251822 5121678

周一至周五:100元/块·天,两天以上90元/块·天(限22个字)
周六至周日:90元/块·天,两天以上80元/块·天(限22个字)
遗失类广告(证照):不分周六周日均为90元/块·天(限22个字)

18997080597
13997231906
(互助)

18997080591
18609718651
(乐都)

18997080593
13909716168
(大通)

18997080590
18997080597
(湟中)

城西 城中 城东 城北

扫一扫便民服务在身边

☆市区免费上门服务☆

地址:西宁市南关街43号西宁晚报社101室

疏通下水

殡葬服务

开锁修锁

搬家服务

低价通下水
18697261815

专业通下水
15897140392
清理化粪池

凤凰山公墓、南陵公墓
环境优美 骨灰免费寄存 草坪墓园
13897588177、13007716995
17716005119 南山公园东侧

百姓开锁 公安备案
6111110 换锁芯 指纹锁

6110110 步步高搬家

安康搬家4290666
6233331

专业通下水
15110985496 做防臭

清理化粪池 高压清洗
18897019467

忆平生殡葬服务、福寿园公墓
墓地免费接送参观,脱洗穿,灵堂搭建,骨灰盒,寿衣,
电话:96100 13369761752

老张开锁 公安备案
6133433 换锁芯、汽车、换防盗门、防盜锁芯

30年老店

顺达搬家13519704819
18209783577

专业管道
安装管道,清理化粪池,通下水
8455559

专业通下水钻孔
15110991848

青海龙泉中心陵园
公墓园林化 服务人性化
地址:西宁南川东路遼家寨6275120 6275121

帮心开锁 公安备案
8298110 安装指纹锁 保险柜、汽车锁换防盗锁芯

家政保洁

防水工程

清理化粪池 高压疏通
13734667545

疏通下水 清理化粪池 高压疏通
18709710503

西宁市殡仪馆
市政府惠民殡葬政策唯一承办单位,免收四项基本
殡葬服务费,共计720元。地址:团结桥路5号;
6130150、4112211、13519706969、18609717099

电器维修

回头客家政13897238448
13099754296 正规注册,专业粉刷,擦玻璃,单位、家庭、开荒保洁、清洗油烟机、地板打蜡、水电维修;另聘员工。

专修卫生间、楼房漏水
地下室漏水、下水道漏水、窗户边漏水、阳台天沟漏水、外墙漏水、精准测漏 13007782290

安新家政疏通下水
13897484262 13369784149

通下水 化粪池清理、水电暖维修、防水、卫生间除臭、厨房串味、钻孔、测漏。
15111711588

西宁颐宁公墓
国有骨灰公墓、人文生态陵园 地址:城西区岭羊路直上山
电话:0971-6308997 6300721

刘工家电维修+诚信
壁挂炉、电视、冰箱、空调、洗衣机、油烟机、微波炉、热水器、电话 13997139129

启事声明

遗 失 声 明

专业通下水
13519773052

专业通下水
18797166706

公司企业

铺面租转

兰光电灶厂招聘
销售人员、待遇面议。
13007782705

大众洗浴转让
交通便利,位置优。因老家走不开,现对外转让。有意者联系 13856411399

某办公招聘
司炉维修工,工资面议。
电话 13997207587 张先生

遗 失 声 明

遗 失 声 明

因西宁市城北区九号公馆小区供暖管网准备接入西宁黄河热电(原华能供暖)集中供热主管网,需要对九号公馆小区东、西区锅炉房的九台锅炉进行拆除并予以公开拍卖,因锅炉目前产权方为青海海宏房地产开发有限公司,但依据《物权法》、《民法典》之条款,小区供热锅炉及相关配套设施属小区全体业主所有,为此业委会通过召开业主大会或经过民意调查,取得小区三分之二业主同意拆除锅炉并接入西宁黄河热电公司供暖主管网。为顺利推进此事项,有效衔接2023年小区供热大事,在此关键节点请青海海宏房地产开发有限公司在本声明发布之日起五个工作日内给予明确答复,否则视为同意本小区锅炉拆除并予以拍卖处置方案,九号公馆业委会将依法依规对九台锅炉进行拆除并予以拍卖,特此声明!

西宁市城北区九号公馆小区业主委员会
2023年5月28日

生活超市

房屋租售/搬家开锁/家政保洁/电器维修/启事声明/招生培训/婚丧礼仪

你需要的我们这里全部能找到!

扫一扫