

两地鼓励房产中介费分档定价



“房地产中介机构要合理降低住房买卖和租赁中介服务费用。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中介服务费用。”对于中介费这一房屋交易中的“老大难”问题，一线城市广州也出手了。

12月5日，广州市住房和城乡建设局、广州市市场监督管理局发布关于规范房地产经纪服务的实施意见（以下简称“意见”），成为继北京之后，又一个将目光放到房地产中介行业的一线城市。

◆“成交价格越高、服务费率越低”

“去年以来，国家多次提出促进房地产良性循环，通过降低利率、降低交易税费成本疏通交易环节。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称，9月广东在省级层面出台了规范房地产经纪服务和收费标准的政策，此次广州跟进也在预料之中。

意见中最受关注的，自然是对于中介费用的调整部分。意见表示，房地产中介机构要合理降低住房买卖和租赁中介服务费用。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中介服务费用。房地产中介机构不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的价格手段实施价格欺诈。

“中介机构或平台降低二手房交易佣金，将切实减轻大多数刚需和改善型购房群体的购房成本。”易居研究院研究总监严跃进表示，尤其是在目前各大城市二手房挂牌量增加的背景下，中介费用的降低，有助于增强市场流通性，提高房产交易效率。

“广州中介服务集中度不高，部分中介为抢占市场已经采取低费率模式。广州此次并未明确费率调整的幅度和水平，仅仅为政策导向，实践中还需要经纪机构、买卖双方基于市场化谈判确定。”因此李宇嘉认为，此次广州发文的效果还待市场实践。

意见还提到，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中介服务费用。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，不得干预房地产中介机构自主决定收费标准。住建（房管）部门和市场监督管理部门依职能对具有市场支配地位的房地产经纪机构开展监督检查。

李宇嘉表示，很多中介利用信息不对称等问题，将非必要的收费夹带其中，如收取过桥融资、按揭费、担保费等，给居民购房造成额外负担。对包括经纪服务在内的相关市场交易行为及其主体进行规范和秩序整顿，意义重大，也很紧迫。

◆北京已出手，成都也跟进

对于买房人来说，有两个痛点难以忽略：一是理想的新房买不起，二是二手房中介费

太高。业内认为，在改善型需求、租赁需求崛起的背景下，想要让房屋流通以及连环单交

易更加顺畅，经纪机构、经纪人员提供的信息和服务就显得至关重要，成为润滑循环的关键构成。

此前，住房和城乡建设部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》，明确指出房地产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，同时指出“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”“引导交易双方共同承担经纪服务费用”等。

北京率先响应“打下”中介费。9月26日，北京二手房市场上占比最大、服务费率最高的链家宣布把中介费率从2.7%降到2%。而且中介费不再是买方单独承担，而是由买卖双方共担，各承担1%。

“显著利好刚需、刚改群体。”合硕机构首席分析师郭毅看好此次调整行为，她认为在国家政策指导和北京市住建委的指引下，顺应当前房地产市场供求关系变化，北京链家对二手房交易服务费收取方式、标准进行调整，这是促进北京房地产市场健康稳定发展的一个积极因素。

和广州同一天，12月5日，据“成都发布”官方公众号消息，成都发布《关于进一步规范房地产经纪服务行为的通知》。其中提到，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。

◆其他城市也有望跟进调整

“中介费用的调整，本质上是房地产供求关系发生重大变化新形势下的必然结果。而且，从近期一线城市二手房大幅降价带动销售回升来看，以刚需改善为主的购房者对价格非常敏感，交易费率降低能提振市场信心，有助于提升销售水平。”李宇嘉说，未来降低费率争夺市场份额或将依旧是经纪机构的主旋律。

严跃进提到，二手房经纪服务是一个地域性很强的市场，长期以来各城市中介费收取模式、标准等均有较大差异，这源于各城市二手房市场供求关系、经纪服务行业发展水平、历史习惯等均有不同。预计其他房地产经纪企业和城市也会遵循“一城一策”的原则，根据自身对市场形势的判断进行调整。

李宇嘉同时提醒，降费率有利于交易促成、有利于消费者获得红利，但降价后，经纪机构提供的服务质量是否能保障，是否能规避其中的瑕疵，比如接入高利率融资（消费贷、经营贷），比如提供虚假房源诱骗买家等，也是很重要的。

本报综合消息

健身房将老年人“拒之门外”，这样合法吗？

“跟健身房里的大爷大妈比起来，我啥也不是。”你是否曾听过这句话？

日前，多位网友晒出大爷、大妈在健身房中轻松“举铁”的视频，引起社会共鸣。有人留言道：“相比之下，我过得才是老年生活。”

然而，各地也有健身房将老年人“拒之门外”。该种行为是否合法呢？

老年人迈向健身房

据媒体报道，今年重阳节期间，某打车平台发布了助老打车数据报告。报告称，图书馆、健身房、演唱会等为老年人经常去往的目的。老年人迈向健身房，在全国很多城市已然不再是新奇现象。

来自柳州的72岁姚大爷已经坚持健身8年，在健身房中他收获了一身健壮的肌肉。“健身这些年，基本上没生病。感觉和年轻时没有区别，甚至比以前的力量还大。”

叶紫（化名）所在小区的健身房配备了游泳池，她表示，很多老年人都会选择在工作日上午前来锻炼。“除用器械练习，选择游泳的老人也很多。”

针对越来越多老年人走进健身房的现象，北京体育大学重竞技教研室副教授鲍克表示，健身房内器材专业、多样，且配备专业教练团队，能够为老年人运动提供更多选择，满足其个性化需求。不仅如此，在健身房中，老年人也能获得更多社交机会。

此外，鲍克解读时提到，近几年，老年人对于自身健康的重视程度比原来有所提高，在该领域投入更多。他认为，随着社会水平和思想认知水平的提高，老年人去健身房锻炼有望成为常态。

被大爷大妈吓到了

社交平台中，老年人健身房锻炼视频的评论区中满是“望眼欲穿”的年轻人。

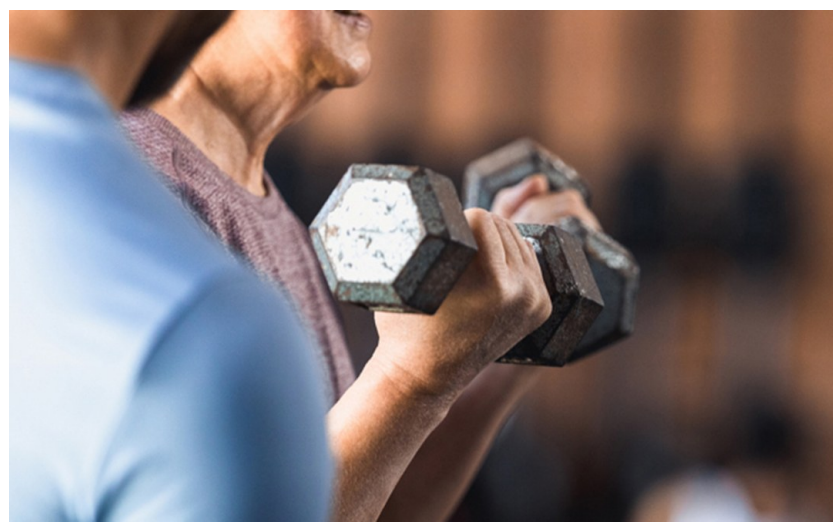
作为一名上班族，常在办公室久坐的王成皓（化名）去年年初体检时多项身体指标出现异常，“这让我意识到问题有些严重，得加强锻炼了。”

如今，他已习惯空闲时“泡”在健身房里。正是这段时间，让王成皓观察到健身房中不乏老年人身影。“我们健身房位于居民楼附近，总能看到组团来的大爷大妈，大概有十几个人。”

王成皓感叹，许多老年人身体素质出众，“有一位大妈退休后就开始锻炼，现在轻松提起快40公斤重的杠铃，吓到我了。”

这也是很多网友的共鸣。当健身爱好者在挑战杠铃屡屡受挫时，大爷大妈却可以轻松将其“拿捏”。

“我有健身服，但大爷有我梦寐以求的



肌肉线条。”

“看到大妈拎起杠铃，我悄悄离开了。”

“目前健身已成为老年人生活中的刚需。长时间坚持锻炼后，他们体型上出现积极变化属于正常现象。”鲍克这样说道。对于年轻人抱怨没时间去健身房时，鲍克坦言，在很多年轻人的认知中，健身并不是眼下当务之急，“他们的体型可能并未走样，也没有因为身体出现异常而受到医生的运动建议。”

“超过65岁，我们不接待了”

此前，有媒体在报道中称，部分健身房对老年人设置了“限入门槛”，年龄超过60周岁的老人曾出现过被拒绝的情况。

记者致电北京多家健身房询问情况，其中大部分对老年人前往健身持欢迎态度。工作人员表示，如果有需求，可以为老年人提供专业健身教练进行一对一辅导。“对于该类群体，健身房会有相应优惠活动，目前老年人来体验和报名的人数比原来多了不少。”

此外，也有知名连锁健身房的工作人员表示，考虑到健身房内器械多具有较大重量，一般不接待65岁以上的老年顾客，即使请私教课也不被允许。

部分工作人员表示健身房不接待老年人。另一家健身机构的工作人员提到，考虑到老年人身体状况，单独训练会有较大受伤风险，推荐聘请教练进行练习，“教练会先带老人做体测，根据体测数据制定训练计划，在有效锻炼的同时避免受伤。”

针对该情况，上海九泽律师事务所丁悦律师、律师助理芮欢月表示，民法自愿原则下，设置年龄限制属于企业自主经营权的范

畴，商家有权选择服务对象，并没有强制缔约的义务。因此，该行为并不违法。

面对高龄人群从事健身体育活动相对更易发生意外的客观事实，企业作为营利性主体，主动防范经营风险也属情理之中。虽然高龄群体在进行健身项目时，往往需要经营场所进行额外的特殊提示或保护，但经营者和管理者不必过于紧张，安全保障义务并不代表无限保护义务，是否构成侵权及承担赔偿责任需要法律上严格的界定且有相应证据支持，只要责任人尽到全面的安全保障义务，就不应承担侵权责任。此外，目前一些健身房、体育场馆采取的让老人出示体检报告、购买保险等举措也是可行的。

当前“银发经济”崛起，如果健身房、体育场馆等经营场所能够顺应市场，积极引进一些适合高龄人群使用的健身器材或探索适合高龄人群的健身活动，也可能迎来新一轮发展机遇。

为了能更好满足老年人体育运动需求，近几年，国内多地已开启健康养老的探索，符合老年人身体特点的健身场所正拔地而起。

2021年，首批“长者运动健康之家”在上海徐汇区康健街道揭牌。截至2022年底，上海累计建成“长者运动健康之家”94家。有别于传统健身场所，“长者运动健康之家”配置了适老化健康促进设备，有专业老年人跑步机、全身协调训练机等，备受老年群体青睐。

福建泉州也在积极建设“智慧健康小屋”，为老年人在“家门口”提供健康服务；宁波东柳街道锦苑社区有个800平方米的智慧运动健康中心，这里实现了老中青少和残障人士全覆盖……

本报综合消息