

监管部门十方面举措加强房地产经纪行业管理

# 合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用

近年来,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。为规范房地产经纪服务,加强房地产经纪行业管理,促进房地产市场健康发展,8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》,从十方面明确监管措施,加强房地产经纪行业管理,保护交易当事人合法权益。

## 经纪从业人员实名登记

《意见》中明确指出,加强从业主体管理。市、县住房和城乡建设部门要全面推行经纪从业人员实名登记,加强经纪从业人员管理。经纪从业人员提供服务时,应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等,公示从业信息,接受社会监督。

## 经纪服务包括基本服务和延伸服务

《意见》要求,要明确经纪服务内容。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、签订房屋买卖合同、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。

## 成交价格越高服务费率越低

《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。

## 不得混合标价和捆绑收费

《意见》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。

## 严禁操纵经纪服务收费

《意见》要求,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。

## 未经当事人同意不得拨打商业性电话

《意见》指出,房地产经纪机构及从业人员不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,不

得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。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。

## 加大违法违规为整治力度

《意见》还要求,各地住房和城乡建设部门要将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容,会同有关部门依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为,曝光典型案例。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构,住房和城乡建设部门会同市场监管等部门采取约谈等综合措施进行重点监管。市场监管部门会同有关部门依法查处未按规定明码标价、操纵经纪服务收费等违反价格和反垄断法律法规的行为。对房地产经纪机构相关违法违规信息,市场监管部门要依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

## 规范签订交易合同

《意见》提出,规范签订交易合同,经纪机构促成房屋交易,应当办理房屋买卖、租赁合同网签备案。

同时,《意见》强调,要提升管理水平,建立健全房屋交易管理服务平台。对经纪机构及从业人员存在收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的,行业组织给予自律处分。

相关报道

## 4月百城新房价格持续上涨 二手房价格同环比跌幅扩大

3月份转涨的百城房价,在4月份继续环比微涨。

据中国房地产指数系统百城价格指数显示,4月全国100个城市新建住宅平均价格为16181元/平方米,环比上涨0.02%,同比下跌0.07%,环同比涨跌幅均与3月持平;二手住宅平均价格为15826元/平方米,受市场挂牌量持续走高影响,价格走势继续承压,环同比跌幅分别扩大至0.14%和1.28%。

从成交规模来看,1-4月重点100城新建商品住宅月均成交规模较2022年同期增长24.1%,但仍处2016年以来同期低位。据初步统计,4月,重点100城新建商品住宅成交面积环比下降超20%,同比增长约40%,前期积压需求释放后,市场活跃度回落。

## 二手房挂牌量持续走高

据百城新建住宅价格指数对10大城市(北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、武汉、南京、天津、重庆)样本调查数据显示,今年4月10大城市新建住宅平均价格为29367元/平方米,环比上涨0.04%。其中,8个城市环比上涨,2个城市环比下跌。

具体来看,环比上涨的城市中,成都和武汉分别以0.16%和0.08%的涨幅居前两位,上海和天津环比涨幅均为0.05%,北京、重庆(主城区)、杭州和南京新建住宅价格环比涨幅均在0.05%以内。

两个环比下跌城市中,深圳环比跌幅为0.07%,广州为0.01%。同环比来看,10大城市中,仅成都、杭州、南京、北京等4个城市新房价格同比上涨,另外6个城市同比均下跌。

二手房方面,尽管百城二手住宅价格指数环比有所下滑,但4月10大城市二手住宅平均价格为40375元/平方米,环比上涨0.07%,涨幅较上月收窄0.10个百分点。其中,上海环比上涨0.39%,北京、广州涨幅在0.1%-0.3%。

对此,中指研究院分析认为,“二手房市场挂牌量持续走高,成交规模环比有所下降,房价走势继续承压。”如杭州4月二手房挂牌量就达到了21万套,创下了历史新高,但成交量仅7000余套,仅占3月成交量的三分之一左右。

## 楼市复苏总趋势不变

事实上,成交规模下降的不只是二手房,新房市场同样如此。

上海易居研究院最新发布的《4月50城新房成交报告》显示,今年4月份,

全国50个一、二、三四线城市新建商品住宅成交面积分别为277万平方米、1048万平方米和571万平方米,环比增速分别为-14%、-24%和-35%。

“4月份以来,全国较多城市新房交易数据相比3月有明显下滑,且下滑幅度较大。尤其是三四线城市的下行压力略大。”易居研究院分析指出,“房地产市场复苏的大趋势并不改变,市场信心也总体处于恢复的状态之中,出现月度度的上下波动是正常的,但也需要防范部分月份交易行情出现较大的波动。”

中指研究院市场研究总监陈文静认为,“短期来看,稳定购房者置业信心和预期仍是促进房地产市场恢复的关键,伴随着各地政策进一步优化调整以及宏观经济的稳步修复,预计二季度全国房地产市场或逐渐趋稳,全国商品房销售面积环比或小幅增长。”

(来源:央视新闻客户端、新华社、每日经济新闻)