

广州要求房产中介合理降低服务费用

未经当事人同意,不得发送商业性短信息或拨打商业性电话

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关于规范房地产经纪服务的实施意见》(下称《意见》)挂网发布。《意见》对房地产经纪服务提出四方面的要求,包括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等,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。

■新快报记者 王彤

实名登记 加强经纪从业人员管理

《意见》提出,加强机构和人员管理,强化登记备案信息公示。严格落实房地产经纪机构备案制度。加强经纪从业人员管理,各区住建(房管)部门要全

面推行房地产经纪从业人员实名登记。房地产中介从业人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。房地产中介机构及其分支机构应

当在其经营场所醒目位置公示营业执照和备案证明文件及《房地产经纪管理办法》《广州市房地产中介服务管理条例》等规定应予公示的内容。

| 专家分析 |

降低费率争夺市场份额 依旧是经纪机构的主旋律

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对新快报记者分析指出,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,进一步满足刚需和改善性住房需求。

9月26日,作为北京二手房交易市场占比最高的企业,北京链家开始对所收取的中介费从费率到收取方式进行改革。其中包括总费率从现行的2.7%调整为2%,收取方式从买房人承担变成建议买卖双方各1个点。此外,包括广东省在内,9月也出台了省级层面的规范房地产经纪服务和收费标准的政策。“此次广州跟进政策,也在预料之中,未来为了更好地促进商品房循环,其他城市也会跟进实施。”

“据我了解,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。比如从公开的信息来看,目前广州的中介机构中,收费最低的是裕丰地产。该公司早在2021年7月就宣布买卖双方均只收0.69%的中介费。”李宇嘉指出,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来确定。另外,基于当前市场对价格、成本敏感的特性,以及二手房、新房降价卖房的普遍性,加上市场缩量,中介机构抢占市场竞争异常激烈,未来降低费率争夺市场份额,依旧是经纪机构的主旋律。

李宇嘉认为,近期,各地二手房挂牌量出现明显攀升,新房去化率明显下降,市场交易的情绪明显降温,导致刚需和改善,新房和二手房之间的循环不畅。本质上这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业主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、降低成本非常敏感,交易费率降低能提振市场的信心,有助于提升销售水平。”

明码标价 不得混合标价和捆绑收费

《意见》提出,明确服务内容。房地产中介机构接受委托代理或者提供居间服务的,应当对房地产权利的真实性、委托人的财产处分权限进行核验。

房地产中介机构提供的中介服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是房地产中介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

务是房地产中介机构接受交易当事人委托的代办贷款等额外服务,每项服务可以单独提供。各级住建(房管)部门和各镇(街)要加强对服务内容公示情况的监督检查。

《意见》要求,严格落实明码标价制度。房地产中介机构应当通过经营门店、网站、客户端等线下或线上的渠道,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。

房地产中介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。一项服务可以分解为多个项目和标准的,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价。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。各区市场监管部门依法查处不明码标价的价格违法行为。

合理降费 鼓励实行分档定价

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。

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。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。

严禁骚扰 保护当事人个人信息

《意见》提出,房地产中介机构应当在经营场所醒目位置公示合同示范文本,方便交易当事人使用。推行房地产中介服务合同网签和统一编号管理制度。房地产中介机构促成房屋交易,应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。

在交易资金托管方面,房地产中介机构促成存量房交易的,应书面告知双

方当事人可以选择存量房交易托管专用账户划转交易资金。除交易当事人提出明确要求外,购房款应纳入资金监管账户。房地产中介机构及其从业人员不得代收代管存量房交易资金。

《意见》还要求,保护个人信息。房地产中介机构及从业人员收集、处理个人信息应当遵循合法、正当、必要和诚信原则,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。房地产中介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,房地产中介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。

依法严查“黑中介”

《意见》提出,要加大对违法违规行为查处力度。房地产中介机构及从业人员不得为法律、法规、规章禁止交易的房地产提供代理、居间等经纪服务。

各区住建(房管)部门、市场监管部门和各镇(街)要加大房地产市场秩序整治力度,充分发挥12345政务服务便

民热线作用,建立完善通过电话和单位网站等方式受理举报和投诉的工作机制,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。

对存在违法违规经营行为的房地产中介机构,要依法通过限制网签资

格、注销备案、公开曝光、记入信用档案等手段进行惩处,并将有关情况通报税、金融等部门,积极发挥多部门联合惩戒作用。对房地产中介机构相关违法违规信息,各执法主体要及时按要求填报省执法平台等系统,通过信用广州等平台对外公示。

