

浙江放开二手房中介收费管理 9月15日起可讨价还价 我市或将在中介收费方面制定标准

■记者 陈艳

近日浙江省物价局、浙江省住房与城乡建设厅发布了一则放开二手房中介收费管理的通知:9月15日后,中介费不再是按照物价局的统一标准实施,而是由房产中介和交易双方协商决定。这意味着,今后买卖二手房时,交易双方将可以和中介就中介费讨价还价了。那么瑞安会否跟进,出台指导性意见放开二手房中介收费管理?目前的中介费用如何收取,对中介以及购房者的实际影响在哪里?

我市现行二手房中介费存在打折现象

目前瑞安二手房交易的费用,仅仅只有中介费,“房屋咨询费、房屋价格评估费以及房屋经纪费这些费用只有在大城市的经纪公司才会收取,由于我市没有大型经纪公司,基本上房屋中介只收取中介费。”市经纪人协会负责人表示。

据了解,按市物价局和市经纪人协会规定,二手房的中介费统一只收取房屋成交价格的1%,房屋出售方与房屋购买方都需要向中介方支付费用,由双方均摊。

以一套总价200万元的二手房为例,交易双方总共需支付中介费=200万×1%=20000元。

此外,租赁收费无论成交租赁期限长短,均按一月成交租金标准的80%,租赁双方平摊。以一套月租金为2000元的房子为例,交易双方总共需支付中介费=2000×80%=1600元

据位于安阳路的瑞祥房产中介陈老板透露,实际操作时,二手房交易以及租赁交易中介费的费用基本上会转嫁到购房者或租客身上。买方需要独自承担高昂的中介费,致使购房者常常找中介压价。“其实平时交易中,我们在中介费上也会在总价1%的基础上再给个折扣的。”陈老板透露实际成交过程中,瑞安不少中介能收取的佣金普遍在8.5折至9折,有的甚至低至7折至8折。

下半年可能出台中介收费的指导性意见

9月15日,我市会放开二手房中介收费管理吗?带着这个疑问,记者采访了市经纪人协会的秘书长朱华辉。朱华辉表示:“目前省里还未出台真正意义上的指导性意见,我们这边也都在等省里的意见,以该意见为标准根据我市实际情况定制标准,如果省里不出台相关意见的话,下半年,我市也会出台一个行业内的指导性意见。”

朱华辉说:“其实我们一直在讨论中介费收取标准,接下来可能会倾向于按房屋成交价格分档累进计算,并会要求中介服务项目明码标价。比如房屋总价150万以下的收取1%的中介费,150万元至200万元收取1.5%的中介费,200万元以上收取2%的中介费,这样的分级规定标准可能更加规范中介市场。”

那么,放开房地产中介服务收费管理,是否意味着房屋中介费用有所调整呢?

业内人士认为,放开中介收费管理,短期内市场并不会产生太大变化,但是随着市场不断成熟和二手房市场升温,未来中介费有可能进行调整。

瑞祥房产中介陈老板则认为,现在楼市进入买方市场,成交量低,佣金又恰好是买方支付,中介之间互相压价的情况更加普遍。所以中介佣金基本不可能比现有的上限高,只能是向下变化。

相关业内人士表示,中介服务费用放开实行市场调节管理,收费就会变得更加灵活,这将起到促进服务分级作用。服务好的中介可以拿到高佣金,服务差的佣金就得打折扣。但也有可能各个中介收费标准会有所不同,届时买房人或许会有更大的选择余地,而中介的生存竞争也将愈演愈烈。

相关链接

浙江放开二手房中介收费管理 将实行市场调节价

8月8日,浙江省物价局、浙江省住房和城乡建设厅联合发布通知。通知称:为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,经研究,决定放开房地产咨询和经纪服务收费,实行市场调节价管理。

根据通知,房地产中介服务机构开展房地产政策和技术咨询、房地产经纪服务的具体收费标准,由委托和受托双方根据服务内容、服务成本、服务质量、服务要求及市场供求状况等因素协商确定,并在服务合同、协议中明确。房地产咨询和房地产经纪服务收费实行市场调节价管理后,要严格执行明码标价制度,在经营场所的醒目位置公示价目表,价目表内容应包括具体服务项目、服务内容、收费标准、收费对象、代收代付税费项目和标准等。一项服务包含多个项目和标准的,应明确标示每一个项目的名称和收费标准,不得混合标价、捆绑标价,不得收取任何未标示的费用。

该项通知自2014年9月15日起执行。也就是说,9月15日后,中介费不再是按照物价局的统一标准实施,而是由房产中介和交易双方协商决定。