



新政满月·楼市观察

跳水至1% 北京二手房中介费松动

自“3·17”新政以来,北京二手房市场交易迅速冰冻,中介费也开始有所松动。近日,市民李女士向北京商报记者反映,她准备通过我爱我家购买的房屋,中介费只需1%,原因则是我爱我家为与链家争夺客户,给出了惊人的低佣金。业内认为,2.7%是目前市场默认的中介费标准,但随着房价不断上涨,这一标准已经不适合如今的行业现状。因此,关于中介费应该调整的呼声一直不断,其中中介费一口价的呼声最高,但按照房屋总价分档收费则相对合理。

1% 抢单

上周,李女士打算购买一套60平方米两居室,房屋总价约1000万元,按照市场现行的中介费收取标准2.7%计算,李女士应该支付给中介公司27万元中介费。但是,中介公司给出极大的优惠,只需支付总房款1%的中介费。

据李女士介绍,她在准备购买房屋时,同时委托链家及我爱我家两家中介公司帮忙找房,后来,两家中介公司同时推荐了这一套房屋,出现了链家与我爱我家两家中介公司争夺同一客户的情况。在此情况下,我爱我家给出惊人优惠。

对此,有业内人士分析认为,“高昂的中介费无疑加重了购房者的负担,在交易安全能够得到保障的情况下,购房者肯定会选择与中介费收取标准更低的房屋中介公司签约”。

北京商报记者走访市场了解到,类似李女士这样的情况并非个例,二手房市场一直存在“抢单”的情况,在客户可以选择与其中一家中介公司签约的情况下,通过中介费的优惠来争夺客户,也是中介机构惯用的手段之一。

据青年路区域一家中介门店经纪人介绍,市场成交量较好时,中介费的优惠力度会比较小,因为公司的考核标准不仅包括单纯的业绩,还包括收取佣金的比例,中介费收取标准太低也会影响工资收入。但是,一些小的中介公司并没有这样的制度,这类中介公司往往为了实现签约,给出很大的中介费优惠,尤其是在市场不好的时候。

自“3·17”楼市新政以来,北京二手房市场成交几乎腰斩,有些区域成交量跌幅甚至接近80%,在此情况下,各中介公司之间的佣金价格战也再度打响。据了解,

之前曾打出“中介费只收1个点”的互联网中介公司,在2016年都上调了中介费比例,但是近期已经有互联网中介公司开始下调中介费收取比例至1%,针对不同情况甚至会出现更低的中介费收取比例。

2.7% 默认

之所以说1%的中介费惊人的低,是因为目前北京二手房市场现行的中介费收取标准是2.7%。

据一位长期从事二手房交易的业内人士介绍,在北京二手房市场中,以链家、我爱我家为代表的传统中介公司收取中介费的比例一般是2.7%,有时会有些折扣;以爱屋吉屋、搜房网为代表的互联网中介公司收取中介费的比例低一点,一般是1%-1.5%。不过,因为互联网中介公司的市场占有率较低,因此,2.7%的中介费比例依然是北京二手房市场的主流。

那么,市场现行的2.7%的中介费收取标准是如何计算的呢?上述人士进一步表示,2.7%的中介费由两部分组成,2.2%的中介费和0.5%的贷款担保服务费。其中,2.2%是由2%的中介费标准上浮10%得来的。

事实上,相关部门规定的房地产中介服务收费标准并非是2.7%,而是按照房屋总价实行分档次收费。2011年,北京市发展和改革委员会曾发文对北京市房地产中介服务收费标准进行明确规定。按照规定,住宅买卖经纪服务收费标准实行分档差额累进,房屋总价500万元及以下,收费标准2%;房屋总价500万-2000万元,收费标准1.5%;房屋总价2000万-5000万元,收费标准1%;房屋总价5000万元及以上,收费标准0.5%。此外,收费标准可以下浮,少数特别复杂的住宅买卖经纪服务,经交

易各方协商同意,可在规定的收费标准基础上适当上浮,上浮幅度最高不得超过10%。

在此规定下,北京市二手房中介费上限就被行业定为: $2\% \times 1.1 + 0.5\% = 2.7\%$ 。但是,目前市场上中介费的收费标准却演变成统一的2.7%,无论房屋总价是低于500万元,还是高于500万元。

另外,值得注意的是,0.5%的担保服务费也是购房者难以理解的一个收费项目,那么,0.5%的收费是否合理呢?北京商报记者电话咨询了多家中介公司,对方均表示,收取0.5%担保服务费是为了保障房屋交易时的贷款,这笔钱由中介公司代担保公司收取。

但是,有业内人士认为,有些客户以全款购房,中介公司仍收取所谓的“担保服务费”。目前,“担保服务费”更像是中介公司多收取中介费的一个噱头。

?% 改变

“现在的房地产中介服务费2.7%的标准,已经不符合北京二手房市场现状,房产中介服务费标准有待调整。”一位二手房领域分析师表示,2.7%的标准已实行超过十年,但是十年前北京的房价相对目前来说很低,当时四环边的价格也就1万元左右,现在甚至已经超过7万元/平方米,当时的房屋总价大部分不到100万元,目前房屋总价超过600万元比比皆是。基于此,中介费统一为2.7%,与目前房屋总价有些脱节。

上述人士进一步分析称,目前,购房者认可的中介费改革有三种方案:降低中介费收取比例,从2.7%降至1%;中介费根据房屋总价分档次收费,总价越高收费标准越低;按照固定费用收取,无论房屋总价高低,均收取固定的中介

费,即“一口价”。

亚豪机构市场总监郭毅在接受北京商报记者采访时表示,实际上,国家发改委对于房地产中介服务费,给出过按房屋总价进行分档收费的规定,只不过这一规定并没有得到很好的实施跟监管。

郭毅认为,在房地产买卖交易中,无论是总价200万元的房屋,还是1000万元的房屋,中介公司提供的服务并没有太大差别。但是,按照2.7%的收费标准来算,房屋总价越高,中介公司的利润越高,中介公司提供的服务与收费并不对等。因此,中介费应该根据房屋总价进行调整,按照房屋总价进行梯度收费是相对合理的。

另外,也有业内人士提出,在二手房交易市场中,应避免一家独大或者行业几家巨头的形成,这样就会出现垄断,进而有一家或者几家大型中介公司拥有价格控制权。

事实上,2015-2016年,北京二手房中介费曾出现过松动迹象,当时互联网中介快速崛起,打着“低佣金”的旗号渴望快速获得市场份额,当时也有传统的中介公司跟进,下调中介费收取标准。但是,传统中介公司拥有大量市场在售房源,互联网中介房源较少,以及互联网中介品牌认知度不高、多有负面事件曝出等原因,互联网中介在北京二手房市场中所拿到的市场份额较少。因此,“低佣金”的互联网中介并未对“高佣金”的传统中介形成实质冲击,市场现行主流中介费收取标准也并未受到影响。

“如何在市场主体规范经营的情况下保证市场存在充分的竞争,是让房地产中介服务费透明合理的有效途径之一。”上述业内人士如是说。

北京商报记者 彭耀广