倡导房价越高中介费率越低 具体落实有待行业自律规范

相关数据显示,今年4月,上海和北京的二手房交易量继3月冲破2万套后有所下滑,低于2019-2021年的同期水平。日前,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》,规范房地产经纪服务高收费问题,对于长期以来被默认承担全部中介费用的购房者而言无疑是利好消息。

规范中介机构高收费问题

北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池在接受本报《新法讯》采访时表示,实践中房地产经纪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现实问题。《意见》对此都做了相关回应。其中,第2条要求房地产经纪机构根据基本服务和延伸服务各种项目确定收费标准;第3条则要求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;第6条还指出,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。这些规定在维护购房者权益方面都发挥着重要作用。

西南政法大学副教授马勇告诉记者, 当前房地产经纪服务中最引人注目的就是 高收费问题,这主要是由中介机构服务不 规范、收费不透明和滥用市场支配地位等 原因造成的。此次《意见》在明确经纪服 务内容、合理确定经纪服务收费、严禁操 纵经纪服务收费等方面,都对收费问题作了 重点规范。而在购房者权益保护方面,《意 见》也对一些社会热点问题做了专门的政策 回应,比如特别强调要加强个人信息保护。

分档定价落实需出台自律规范

目前上海的房屋中介机构如中原地产、 我爱我家、链家等大多按照"买家 2%、卖家 1%"收取中介费,如内环内一套 110 平 左右标价 1200 万的房子,买家需支付的中 介费就达到 24 万元。此次《意见》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。这是否意味着未来房价越高,中 介费则会越低?

对此,赵秀池表示,未来房价越高,服务费率越低会成为一种定价准则。行业协会也会想办法推动落实,各房地产经纪公司则会通过自律贯彻《意见》要求。实践中"分档定价"具有一定的可操作性,因为房地产经纪服务是就每一套住房提供服务的,不会因为房价高提供的服务就越多,从理论上讲降低房价高的服务费是可行的。就好比之前的房贷担保费,与贷款期限挂钩,贷款期限越长担保费越贵,后来发现贷款期限长的借款人信用更高,违约率反而更低,因此,后来担保费不再与贷款期限挂钩,统一了担保费率。

马勇则表示,实践中一般成交价越高,中介费收取会更容易。但成交价虽然不同, 经纪服务的工作量往往相差不大。随着存量 房市场的不断扩大,《意见》鼓励"分档定 价",有利于降低不合理的定价方式。但房地产经纪服务属于市场定价范畴,"分档定价"仅属于倡导性规定,具体落实还需要头部企业的引领和行业的自律规范。

引导双方共同承担中介费用

国家规定房屋买卖中介费最高不超过成交价格的3%,一般按0.5-2.5%计收。中介费通常是由买卖双方各付一半,但由买方来承担全部中介费几乎已是约定俗成,增加了购房者的经济负担。此次《意见》对此予以关注,将引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

马勇表示,在过去的房产交易中,尽管中介机构同时服务于住房消费的买卖双方,但中介费实际上最终往往由购房者单方面承担,无疑增加了购房者的成本。面对房地产市场进入存量化发展的现实背景,《意见》倡导的"双边收费"可能成为行业发展的新方向,也能促进房地产市场健康发展。

赵秀池表示,引导交易双方共同承担经纪服务费用对中介没有实质影响,只是收取费用的主体发生了变化。实践中,相对一手房市场,二手房的信息比较散乱,需要完成大量的信息收集和撮合交易工作。因此,中介在二手房市场中发挥的作用更大些。而一手房市场房源信息比较集中可靠,房地产中介在这方面不需要投入大量人力财力,主要是进行推广服务,所以此次调整主要针对二手房交易市场。

(见习记者 朱非)



-|扫码读-

公交站点服务不如意? 品质提升请您提意见

对于不少上班族而言,相比于不能直达目的地的地铁,公交车往往成为了通勤首选。然而公交车班次少、候车时间长、人员拥挤等问题却时常困扰着他们。近日,市道路运输局起草了《上海公交站点品质提升行动计划(2023-2025年)》(征求意见稿),现征询社会公众意见。"征求意见稿"提到,在公交站上下客区提升出租车"一键叫车"服务,设置无障碍通道,不少市民对此满怀期待。但对于近来广受关注的站点废物箱则未被定为应设置要素,您怎么看?

扫描下方二维码,提出您的意见和建议。 (朱非)



扫码详读

- | 城市 -

【深圳】

申请公租房将核查家庭财产房屋、汽车、证券等均被纳入

深圳市住建局、民政局组织起草了《深圳市公共租赁住房申请家庭经济状况核对和认定实施细则(征求意见稿)》,于5月10日在深圳住建局官网发布。

"征求意见稿"规定家庭财产范围为核对对象拥有(含接受继承、赠与)的全部实物财产和货币财产,包括房屋、车辆、银行存款、证券、基金、商业保险、互联网金融资产等。

而对于核对对象存在隐瞒、虚报经济状况的,按照《深圳市保障性住房条例》等有 关规定,驳回申请并在规定期限内不予受理 其住房保障申请,纳人不良行为记录。

【西安】

... 从事一线养老护理工作 本科以上毕业生可补5万



5月11日,西安市民政局、财政局和 人力资源和社会保障局联合发布《关于落实 养老护理员相关补贴政策》。

"政策"明确了对普通高等院校、中高等职业学校(技工学校)的应届毕业生或毕业一年内的往届毕业生,进入本市养老服务机构专职从事一线养老护理工作的,给予本科及以上毕业生5万元、专科(高职)毕业生4万元、中职毕业生3万元的一次性入职奖励,分3年,按照 30%、30%、40%的比例发放。 (朱非)



建设帐篷露营地倡导"无痕露营"

5月9日,市文旅局发布了《上海市帐篷露营地管理指引(征求意见稿)》。"征求意见稿"明确,鼓励有条件的旅游景区、乡村振兴示范村郊野公园、主题公园和存量建设用地等,在符合相关规定的前提下,建设帐篷露营地。

倡导市民游客积极遵守社 会生活噪音污染防治规定,签 署噪声控制规约及承诺,自觉 做好生活垃圾分类、回收,积 极践行"无痕露营"出游方

(朱非)

图片来源:上海发布

多部门"行动计划"关注学生心理健康 要求普通高校开设心理健康必修课

□记者 徐慧

随着经济社会快速发展,学生成长环境不断变化,叠加新冠疫情影响,学生心理健康问题更加凸显。日前,教育部等十七部门关于印发《全面加强和改进新时代学生心理健康工作专项行动计划(2023—2025年)》,要求2025年,配备专(兼)职心理健康教育教师的学校比例达到95%。同时提到,普通高校要开设心理健康必修课,原则上应设置2个学分(32—36学时)。

开设心理健康相关课程

"行动计划"提出了开设心理健康相关 果程的要求。中小学校要结合相关课程开展 心理健康教育。中等职业学校按规定开足思想政课"心理健康与职业生涯"模块学时。高等职业学校按规定将心理健康教育等课程列为公共基础必修或限定选修课。普通高校要开设心理健康必修课,原则上应设置2个学分(32—36学时)。

高校应完善四级预警网络体系

"行动计划"提到,高校要强化心理咨询服务平台建设,完善"学校一院系一班级一宿舍/个人"四级预警网络,辅导员、班主任定期走访学生宿舍,院系定期研判学生心理状况。重点关注面临学业就业压力、经济困难、情感危机、家庭变故、校园欺凌等风险因素以及校外实习、社会实践等学习

生活环境变化的学生。

高校需要按师生比例不低于 1: 4000 配备 专职心理健康教育教师,且每校至少配备 2 名。中小学则每校至少配备 1 名专(兼)职心理健康教育教师。

提升社会心理服务能力

"行动计划"要求民政、卫生健康、共青 团和少先队、妇联等部门协同搭建社区心理服 条平台。

对已有的精神卫生医疗机构及 12345 政务服务便民热线(含 12320 公共卫生热线)、共青团 12355 青少年服务热线等工作人员开展儿童青少年心理健康知识培训,提供专业化服务,鼓励儿童青少年有需要时拨打求助。