

《房地产经纪管理办法》4月1日实施

中介惊呼：这活不好干了！

本报记者 喻雯 实习生 王斐然

核心提示

4月1日,《房地产经纪管理办法》将正式施行,不少中介认为,新办法执行后,相关部门的执行和监管力度如果到位,济南的中介行业将进行重新洗牌,不少不合规定的中介公司将面临生存危机。5日,省城不少中介自发聚集在一起,对新的办法进行解读,并感到了压力,纷纷表示:这活不好干了!

“潜规则”

潜不下去了

在二手房买卖过程中,不少购房者都会在缴纳中介费时,遇到同样的困惑:中介费已交完了,又会突然多出贷款服务费、代办房地产登记服务费等,其中“贷款服务费”为1%的贷款额。

山东齐鲁律师事务所律师高强介绍说,根据物价部门1999年制定的《济南市房地产中介服务收费管理的通知》,上面只提到了咨询、评估、买卖代理等几项服务,但“代理”是否包括贷款服务,没有详细规定。至于1%的“贷款服务费”,不少中介称,这是行业的潜规则。

即将实施的《房地产经纪管理办法》中明确规定:房地产经纪提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的,应向委托人说明服务内容、收费标准等情况,

经委托人同意后,另行签订合同。《办法》也对“打包”收费等做出明确规定:“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。”

“自导自演” 演不下去了

《办法》中第22条明确要求,房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同,应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书、委托人的身份证明等有关资料。经委托人书面同意后,方可对外发布相应的房源信息。

“房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的,将被取消网上签约资格,并处1万元以上3万元以下罚款。”看到这一条款,不少房产中介公司的经纪人都称:“这是致命性的打击,如果按这种要求,有不少中

介公司得关门。”

和平路中段一家中介公司相关负责人说,“不少房主在提供房源时,由于对中介的不信任等多种原因,都不愿意出示身份证或是房产证。”历山路一家中介公司经纪人称,他们的房源很多是从网上找的,这些房主挂了信息后,会有不少中介公司跟他取得联系,中介为了“抢”房源,都会顺应客户的意思,不会签订书面的委托书。

而那些为了吸引眼球“自编自导”房源的不良中介就“表演”不下去了。

没房产证的 不能交易了

《办法》中明确规定,不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋,不得提供经纪服务。

5日,记者走访和平路、花园路等多家二手房中介公司了

解到,不少中介公司在做不合规定的房屋买卖。记者以购房者身份来到花园路上的中介公司,记者提出要总价50万—60万之间,价格偏低的房子。经纪人向记者推荐了几处“特殊”的房源:旧村改造房、小产权房、回迁房,还有就是没办下房产证的商品房。“回迁房早晚有房产证,这个不用担心。旧村改造房没证,但是便宜啊。”

对目前存在的这些违规房屋交易,齐鲁律师事务所合伙人王建中表示,在济南,很少有保障房的随意交易,但像回迁房、没有办下房产证的商品房等都是交易中很常见的。

“如果能严格按照《办法》来执行,会有不少不合规的小中介关门。”王建中说。

考试不过关 甭想再干了

《办法》中对房地产经纪人

执业资格证,做出了严格的要求:房地产经纪人考试实行全国统一大纲,统一命题,统一组织的考试制度,原则上每半年举行一次。对这一规定,不少中介公司称之为“杀伤性”很大。

据统计,目前济南有大小房地产中介机构不下300家,除了部分正规中介外,还有不少同时经营着多种业务的“黑中介”。即便在正规中介中,拿到房地产经纪人执业资格证的经纪人也不足10%,黑中介就更谈不上“持证上岗”了。

一家中介负责人称,由于这项考试设定的门槛过高,与现实的情况有所“脱节”。以他们中介公司为例,店里的经纪人以专科学历学生为主,也有少数的本科生。但是考试设置的条件对这些学生来说,要求有些“苛刻”:以本科学历为例,要求工作经验是4年,从业经验是2年。很少有人能达标,“我们很想经纪人去参加这些考试,可是很多连资格审核都过不了。我们也很无奈。”



BMW之悦。运动王者,悦领风潮。

BMW 3系,运动王者,悦领风潮。全新BMW 3系,搭载全新BMW Efficient Dynamics高效动力总成,为您带来更卓越的性能和更舒适的驾乘体验。全新BMW 3系,让您在运动中享受驾驶的愉悦。更多信息,请致电400-800-6666,或登录www.bmw.com.cn,或咨询当地的BMW授权经销商。

新BMW 3系金融计划。首付6万元起,让梦想提速。

BMW 高效动力
BMW Efficient Dynamics
更少尾气排放,更多驾驶乐趣。

济南大友宝 0531-8878 8888 济南万宝行 0531-8750 8588