



楼市喻闻 聚焦房产中介乱象

编者按

从本月起到年底,济南房管、城管执法、工商、物价四部门将联合开展房地产经纪行业专项治理行动。而在目前的房产经纪业务中,很多收费缺乏规范,各种买卖“猫腻”也着实不少,即日起,本报推出“聚焦房产中介乱象”报道,帮助您在买卖二手房中少走弯路。

房产中介代办贷款过户收费混乱

1%贷款服务费没有收费依据

不少市民通过中介买房时,都遭遇过价格“迷眼”:中介服务、贷款服务费、跑腿费等各种费用名目繁多。哪些费用该收?哪些是乱收?收费的标准是什么?25日,记者走访多家中介公司对此做了深入调查。

本报记者 喻雯

1 中介服务佣金 有的买卖双方都要收

25日,记者以购房者身份走访多家中介公司了解房屋买卖费用收取的现状。

济南孚瑞不动产经纪有限公司金融经理张海豹介绍,通过中介买卖房产,收取的费用主要有三种:中介服务佣金、贷款服务费、评估费。中介服务佣金,收取买方成交价的2%和卖方成交价的1%;办理银行按揭贷款,收取贷款额的1%作为贷款服务费;评估费按照房产评估值的千分之五收取,这个钱是交给评估公司的。如果是在本店成交的房产,不再收取过户等相关费用。以一套100万的房子,贷款50万来看,中介收取买方的费用为2.5万元。

对卖方也要收取中介费?对此,张海豹说,考虑到中介的人力、租金等成本,这项收费已经有一段时间了。

百居安房地产咨询公司负责人熊先生称,他们收取的费用也是服务佣金、贷款服务

费、评估费,相关标准与孚瑞不动产一致。“我们目前还没有收取卖方的中介佣金,但是考虑到未来的运营成本等因素,明年也可能会收取卖方佣金,标准也是成交价的1%。”熊先生说,对一些优质客户,在中介佣金上可根据实际情况有9折或9.5折的优惠。

和平路上一家小型中介公司称,他们只收取买方的佣金,按成交价的1.5%收取,不再收取贷款服务费。城市之家、满堂红等中介称,只收取买方2%的佣金,不收取贷款服务费。

嘉航中介公司称,除了成交价2%的佣金,还将收取1000元的贷款服务费,并且表示这钱是交给银行的,中介只是代收。

张海豹说,目前收取的中介服务费主要是达成了“行业共识”,几家大型中介机构的收费标准基本统一,一些小的中介公司收取标准相对较乱。

2 代办贷款过户 费用少则两千多则一万

除了通过中介买卖二手房,也有部分市民不是通过中介找的房源,只是通过中介办理贷款、过户等手续。记者调查了解到,这类收费更是混乱。

记者以购房者身份咨询城市之家中介公司。记者自称花费100万元买了同事的房子,但是贷款、过户等手续不会办理,想通过中介办理,如何收费?中介表示,贷款、过户可“打包”收取2000元,评估费正常交给评估公司。

对此,满堂红中介表示,代办贷款、过户“打包”收取3000元。同样的情况,嘉航中介则称,代办贷款要收取贷

款额的1%作为服务费,代办过户也要收取1000元的费用。以总价100万元,贷款50万的房子来看,中介代办费用为6000元。

亿家乐不动产则称,代办费用包括中介佣金和贷款服务费两部分。其中,中介佣金是按总房款的1%收取,贷款服务费是收取贷款额的1%,但是这个钱是交给银行的。以100万元的房子来算,中介要收取10000元的佣金。

济南一家大型中介负责人表示,现在二手房买卖竞争激烈,为了多拉客户,费用可谈的空间很大。如果关系很熟,贷款服务费可以少收不少。



在和平路上一家中介公司,公示的收费标准中,卖方也要交纳服务佣金。 本报记者 喻雯 摄

3 房屋买卖代理收费 最高不超过成交价的3%

房屋中介买卖房屋或是代办有关业务,有没有相关标准?这些价格是如何制定的?

记者了解到,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,并没有详细规定。通知规定,房屋买卖代理收费,按成交价格总额收取,10万元以内(含10万元)按2%-2.5%计取;10万到30万元(含30万元)按1%-2%计取;30万元以上的按0.5%-

1%计取。代理人对客户详细、真实房源地理位置及有关事项后,每看一处房屋收取看房服务费在200元内双方协商议定。如果买卖成交,只收取代理费,不收看房服务费。

实行独家代理的,收费标准由委托方与中介机构协商,可适当提高,但最高不超过成交价格的3%。

房地产评估收费实行国家定价,不同价格的房产,评估费也不一样。按规定,收费分7个不同档次,100万元以下的房子,评

估费是评估价的千分之五。“这个收费标准已经14年没有调整,相关规定已经不符合市场行情。”张海豹说,目前市场上基本没有30万元以下的房产,收费多少都是中介公司根据市场的基本情况来定。

济南市房管部门有关负责人表示,对于中介代办贷款、登记、过户等业务,目前并没有明确的收费标准,而目前市场上1%的“贷款服务费”也是没有根据的,这些也是中介行业约定俗成的“潜规则”。



市场上如今难觅30万元以下的房子。 本报记者 喻雯 摄

央行“和”字书法纪念币 限量等面值兑换

面额:5元 直径:30毫米 材质:黄铜合金 山东限兑:500套

据悉,中国人民银行发行第三套5元“和”字书法纪念币发行量只升不降,全国抢购潮上演的风风火火,现在“一币难求”!被业界称为“货币中的高富帅”、“土豪金”、“疯狂的货币”。

正面主景图案为国徽,内缘上方刊有国名,下方刊有国号“祖国万岁”及年号“2013”;背面主景图案为“和”字的行书书法,衬景图案为书法的飞白,内缘上方刊有“和”字的五种书法体。

兑换公告

凡通过银行等途径兑换的网友,即日起持本人身份证到济南收藏艺术馆购买第一组、第二组“和”字书法纪念币者,可享受按面值兑换第三组“和”字书法纪念币,为确保公平,采取“先到先得,兑完即止”的原则,每人限兑一枚,代领或一人持多个身份证兑换者,不予兑换。

兑换地址:济南市美术馆收藏艺术馆(明湖路2号) 兑换专线:0531-86993011 18354119920