

# 上千家中介仅有70多家备案

## 因为经纪人资格证奇缺,不少中介花钱租证撑门面

本报记者 喻雯  
见习记者 魏新丽



楼市喻闻  
聚焦房产中介乱象

从2014年1月起,在济南凡是没有办理备案的机构,不得从事房地产经纪业务。目前,不少公司仅凭一张桌子、一个人、一台电脑就从事二手房买卖。眼下,在工商部门办理营业执照的1123家中介公司,仅有70多家在房管部门备案。

### 1 从业人员上万名 有证的寥寥无几

济南中介公司备案的情况如何?通常是在怎样的条件下从事二手房买卖?

28日上午,记者在和平路上的一家小中介公司看到,这家十几平米的小门头房被租房卖房、冰糕饮料、手机充值等多种业务“分割”,但仅有一张桌子、一台电脑、一名工作人员。挂着的一道帘子后面,就是工作人员居住、吃饭的地方。在店里,记者没有看到营业执照,也没有任何房源信息和收费价格公示表等。

东关大街附近的嘉圣房产是一家个人中介,经营房屋租赁和买卖业务。店面很小,只有一张桌子和一台电脑。店主说,店里有工商营业执照,但没有在房管局备案,也没有考取经纪人资格证书。

在仁智街以北的家鑫园房产,记者看到,虽然店面较大,店内有多名员工,但工作人员称并不清楚备案的情况,也不清楚从事这一行业需要房产经纪人资格证,具体的情况需要问老板。

在棋盘小区的世纪家园房产公司,店主张先生称对备案的情况不很了解,他本人没有房产经纪人资格证。

至于济南市明年将要求房产中介必须备案的情况,上述店主都表示并不清楚。

相比之下,在一些连锁房产中介公司里,备案情况要好一些。东兴房产有限公司是一家经营多年的连锁公司。在该公司棋盘小区的银座分公司里,记者看到,虽然店面只有七八平米,但店主称备案和房产经纪人资格证都很齐全,并向记者展示了其房产经纪人资格证。“公司每家分店都配备一名专业房产经纪人,共有十几个人持证,都是早些年考取的,现在已经很难考了。”

从事二手房经纪业务的孙先生是济南中介圈的资深人士。他说,不少中介公司的经纪人资格证都是租来的,一般来说,每年的租金在3000元至8000元不等。严格按照政策规定来说,挂靠、租借房产经纪人资格证的情况是不允许的,但是济南市大大小小上千家门店,从业人员至少上万名,有证的实际上也就300人左右。“如果严格执行每位房地产经纪从业人员都持证上岗的话,那么市场就很难存活。”



在和平路上的一家房产中介,十几平米的门口竟包办多项业务。 本报记者 喻雯 摄

### 2 中介公司无备案,卖无证房子被罚

按照有关要求,开办房产中介需要先向工商部门办理营业执照,然后再去所在区的房管部门备案。两个程序缺一不可。

济南有一家中介公司没有取得备案,在从事二手房买卖时出现大问题,被高新区城管执法局下发行政处罚决定书并罚款6万元。

山东齐鲁律师事务所合伙人

高强讲了这样一个事例:济南市民冯先生去年通过济南皓程房地产经纪公司购买了一套二手房,签订合同后一直到办理过户时,才发现房子没有房产证,不具备交易条件,无法办理过户。卡在这个环节上,房子无法买卖。

冯先生要求中介退还中介费,但是中介公司认为合同已经签订,而且促成了合同成立,所以

不退费用。冯先生与中介前往济南仲裁委处理,结果中介赢了。后来,冯先生觉得处理不公平就走了行政投诉,主要投诉中介没有备案手续,而且签订的合同上没有经纪人签字等。

一直到今年8月中旬,这起案件才有了进展。高新区城管执法局下发行政处罚决定书,济南皓程房地产经纪公司违反了《房地产经纪管

理办法》的相关规定,为维护法律严肃性,决定给予6万元的行政处罚。

“这是一起很典型的案件,也可以说是对不合规中介一次力度较大的处理。”高强说,中介公司有了工商执照后,还要持中介场所证明、房地产经纪人执业资格证等资料进行备案。“目前来看,制约中介公司备案最大的因素就是经纪人资格证缺失。”

### 3 七年里仅300余人考取经纪人资格证

成立一个合规的中介公司有明确的流程和要求,为何还有这么多的中介公司不愿备案?为何要租借、挂靠经纪人资格证?

对此,市房管部门有关负责人表示,目前在工商部门办理执照的中介有1123家,但是真正到房管部门备案的中介不足80家。“我们正在进行摸底,具体数字不是很好掌握。”

该负责人称,按照规定,像是连锁房产中介的总部,要有3

个房地产经纪人资格证,直营分店要有1个。加盟店的门槛相对要高一些,经纪人资格证与房产经纪人协理的比例只要达到1:2即可,也就是说必须有一个房地产经纪人资格证或是两个房地产经纪人协理证。

但是,全国房地产经纪人资格考试的通过率只有10%左右,考试条件也比较苛刻,专科毕业生要工作满6年才能参加考试,本科毕业生也要满4年才能参加考试。

济南市人事考试中心统计,2005年至2012年,济南市考出国家房地产经纪人执业资格证书的只有300多人。

“并不是我们不鼓励、不组织员工参加经纪人考试,以前省里的考试相对容易,全国的经纪人资格证考试对学历、从业年限都有严格要求,从从业人员的角度来看,满足报考条件的人可能就不多,加上考试难度大,满足报考条件的也未

必去考。”省城一大型连锁中介有关负责人表示。

“一定程度上,两名房地产经纪人协理就相当于一名房地产经纪人。”一房地产中介负责人说,相比房地产经纪人,房地产经纪人协理的报考条件只需要高中学历,而且试题相对简单,比较适合房地产中介的从业人员。“但2004年山东省组织过一次房地产经纪人协理考试之后,再也没有组织过类似考试。”

# 奥体片区170亩热地竞价97轮

## 成为今年竞争最激烈的地块,被万科以9.35亿元高价竞得

“金九银十”即将落幕之际,济南土地市场再起波澜。10月28日,奥体中路东侧一块约170亩的土地经过97轮的激烈竞争,最终被万科以9.35亿元的价格摘得。近百次举牌,使其成为今年竞争最激烈的地块。

本报记者 喻雯

### 绿地13亿元摘得 二环南路五块地

28日,济南11块土地挂牌截止,其中8块土地成交,另有3块土地停止出让。

挂牌截止时,位于市中区二环南路附近的5块土地以13.1077亿元的价格底价成交,拿地企业为绿地集团。这5块土地包含3块商业用地和2块居住

用地。3块商业用地总面积约110亩,总成交价格约6.14亿元,每亩成交价格约558万元。2块居住用地总面积约132亩,总成交价格6.97亿元,每亩价格约528万元。根据地上容积率来看,楼面地价约3124元/平方米。

3块商业商务用地中,对建筑高度均做出要求,分别控制在200米左右、80米左右和140米左右。其中,英雄山路与二环南路交叉口须设置面积不小于9000平方米的绿化广场,并向社会开放使用。

5块土地地处英雄山商圈,连片出让,开发后二环南路将形成大的商住综合体。

业内人士认为,这5块土地为市区稀缺黄金地块,从楼面地价来看,未来的住宅将侧重改善型需求。

除上述5宗土地外,还有两宗土地以底价成交。

### 进入济南后 万科二次拿地

除了底价成交外,2013-

G130号土地出现97次激烈竞争,最终被济南万科房地产开发有限公司以9.35亿元的价格摘得。这宗地位于历城区工业北路南侧、奥体中路东侧,靠近济南楼市东部主力区域化纤厂片区,吸引了不少企业的关注。

记者在现场看到,这块土地吸引了济南海信置业、济南泰跃投资、济南绿地泉景地产、济南万科房地产和中铁十四局集团海华置业5家企业参与竞拍。

现场竞拍从济南海信置业的最高报价4.238亿元开始,每

出一个新的报价,都会有企业积极跟进。最激烈的争夺出现在济南绿地泉景地产与济南万科房地产之间,最终经过97轮的竞拍,该宗土地被济南万科房地产开发有限公司竞得,成交价9.35亿元。

这块土地总面积约170亩,每亩成交价格约550万元,从容积率来看,楼面地价约2951元/平方米。

记者了解到,这是万科进入济南后第二次拿地,上次所拿地地位于奥体西路附近,命名为万科城。