

济南版中介收费办法已废止

中介佣金按国家标准执行,贷款服务费由双方协商定价



楼市喻闻
聚焦房产中介乱象

本报10月31日讯(记者 喻雯 见习记者 魏新丽)连日来,本报“聚焦房产中介乱象”系列报道引起了广泛关注。对于市民反映收费乱的问题,济南市物价部门表示,1999年制定的《济南市房地产中介服务收费管理的通知》(济价房字[1999]108号)不再执行,有关收费将按照国家标准执行。

10月26日,本报C02版以《1%贷款服务费没有收费依据》为题,报道了中介收费的一些乱象。10月31日,济南市物价局政策法规处有关人士表示,《济南市房地产中介服务收费管理的通知》于1999年制定,早已不适合目前房地产市场的现状。“文件对成交价在10万元至30万元的房子明确了代理费的收费标准,但是目前市场上很难找到总价在30万元以下的房产。”基于此,《通知》被列入了物价局价格政策文件2013年清理范围之内:《济南市房地产中介服务收费管理的通知》等20件予以废止或失效。

“《通知》被列入废止或失效文件,意味着文件将不再继续执行。”济南市物价局政策法规处有关负责人表示,文件不再执行后,济南中介佣金的收取将按照国家标准执行。

该负责人说,根据济价格【1995】971号有关规定,房地产

“《济南市房地产中介服务收费管理的通知》被列入废止或失效文件,意味着文件将不再继续执行。”济南市物价局政策法规处有关负责人表示,文件不再执行后,济南中介佣金的收取将按照国家标准执行。



目前市场上已很难找到总价在30万元以下的房产。(资料片) 本报记者 喻雯 摄

经纪费根据代理项目的不同实行不同的收费标准。房屋买卖代理收费按成交价格总额的0.5%—2.5%计收。实行独家代理的,收费标准由委托方与房地产中介机构协商,可适当提高,但最高不超过成交价格的3%。

“国家规定的这项收费标准针对的是中介的佣金,这个是政府指导价。”济南市物价局经营服务性收费管理处有关人士说,

针对目前中介公司收取的贷款服务费,中介代办费等没有政府指导价,这些都属市场行为,由中介和购房者协商定价。

该人士表示,不是每名购房者都会贷款买房,也有全款买房的,像贷款服务就属于典型的特约延伸服务,这部分费用政府没法设置指导价。但是在协商定价的时候,购房者一般处于弱势地位,很容易被中介公司忽悠。好

多中介公司会以“银行收取”的借口来忽悠,银行是不会收取贷款服务费的。“既然是协商定价,购房者就有权利与中介讨价还价,不要被忽悠。”

此外,不少市民购房不是中介提供的房源,只是通过中介提供贷款、过户等服务,这部分代办费用也没有政府指导价。费用的收取也是由中介与购房者协商定价收取。

报道回音

房管部门将查处 设备案房产中介

本报记者 喻雯
见习记者 魏新丽

针对本报连续报道的房产中介乱象,济南市住房保障管理局10月31日表示,11月初各区房管部门将对中介展开全面检查,对本报报道的有关问题予以重点查处。一旦发现没有备案的中介将督促其整改,对拒不整改的将按有关规定进行处罚。

10月29日,本报C06版《上千家中介仅有70多家备案》一文引起济南市房管部门的重视。针对目前不少中介“一张桌子、一台电脑、一名工作人员”等工作模式,没有营业执照、没有备案的现状,济南市房管局产权市场处有关负责人表示,按照有关规定,中介公司在工商部门取得营业执照后,要持中介场所证明、房地产经纪人员执业资格证等资料进行备案。

“针对报道中提到的一些没有备案就擅自从事房产中介的公司,我们将重点查处。”该负责人说,他们会督促其进行备案。

根据房地产经纪机构专项整治活动安排,目前各中介机构正根据《房地产经纪管理办法》进行自查整改,没有办理房地产经纪机构备案的机构,要到所在辖区房管部门申请备案。

“从11月初开始,各县(市)区房管部门、城管执法部门、工商部门、价格主管部门将通过现场巡查、合同抽查、投诉处理等方式,对房地产经纪行为进行全面检查。”该负责人说,对于媒体报道反映的问题,会及时开展调查处理和反馈工作。对于疑难案件,各县(市)区房管部门、城管执法部门、工商部门、价格主管部门四部门将加强沟通协作,组织开展联合查处。

该负责人说,将通过开展房地产经纪行业专项治理活动,摸清全市房地产经纪机构及经纪人员的底数,依法处理房地产经纪行业存在的突出问题。对存在违法违规行为的房地产经纪机构和人员,相关职能部门将加大查处力度,查证属实的,责令其限期改正,记入信用档案;对拒不改正或情节严重的,将对其依法处以罚款,责令停业整顿,并将有关情况通报税收、金融等部门,同时依法对经纪人员处以罚款。

新闻分析

整治中介将带来新一轮洗牌

本报记者 喻雯
见习记者 魏新丽

近期,济南市房管、城管、工商、物价展开了房地产经纪行业专项整治活动。这次多部门大规模的整治会对济南的中介行业带来怎样的连锁反应?目前的市场中中介格局是否会借机再现“洗牌”?

从1998年到现在,是济南房地产中介市场大发展的15年。从一桌、一椅、一本的“夫妻店”,到现在的本土及外来中介品牌繁多、经营模式多样、人才聚集。大大小小的中介如雨后天春笋般出现在街头巷尾。由于这个行业资金和技术准入门槛

都比较低,眼见房地产行业越来越热,大批的人涌入这个行业。一张桌子、一部电话、一个本子,两口子就可以组成一家房地产中介公司,这种小作坊式的夫妻店在当时比比皆是。

2005年以前,济南的房地产中介市场上鲜见外来中介的身影,这一局面在2005年被撕开一道口子,2006年则被彻底打破,济南房地产中介格局重新建立。2005年,玛雅房屋正式入驻济南。2006年初,世界500强企业美国胜腾集团旗下的21世纪不动产与山东三联集团结成战略联盟,合资成立21世纪不动产济南区域分部,济南房地产中介格局骤变。

2009年,省城本土大型房产机构“齐鲁楼市不动产”正式进入二手房中介市场。“齐鲁楼市不动产”将立足济南放眼山东,用两年的时间在济南区域发展80家合作加盟店,市场占有率达到20%—30%。至此,省城房产中介市场面临新的格局。

去年,济南21世纪不动产的三宇和记、孚瑞两大加盟店同时退出了21世纪不动产,发展各自品牌,涉及变动门店30多家。

外来中介品牌不断增多,本土品牌中不断加入新生力量,双方阵营都不断壮大,目前全市已有1123家中介公司在工商部门取得营业执照。在激烈的竞争和不断洗牌中,很多大品牌中介生

存下来,街边小店陆续改头换面,也有的勉强生存了下来。

在目前的市场形势下,济南四部门联合整治,这对规范目前有些混乱的行业是一个新的契机。百居安不动产负责人表示,目前济南房地产中介行业处于百花齐放的阶段,尚未有一家独大的情况。这次整顿会进一步规范行业,促进行业的整体良性健康的发展。而对于市场情况的影响,短期内不会有立竿见影的变化,效果的显现是一个潜移默化的过程。整顿之后,服务有问题的个体中介竞争力减弱,市场份额会逐渐减少,最后会在市场竞争中慢慢被淘汰。

济南欧亚男科医院

OUYA MALE HOSPITAL OF JINAN

看男科 到欧亚

- 前列腺疾病
- 泌尿系统感染
- 性功能障碍
- 男性不育症
- 生殖器整形
- 性传播疾病

扫描咨询专家

高家明
从事近四十年
欧亚首席医学顾问
副教授、博士生导师

健康热线
0531-68858888

网址:www.68858888.com
院址:历下区工业南路68号(与化纤厂路交叉口)