



最大房产中介也扛不住了, 什么信号?

“买方时代”到来? 头部中介探索双边收佣模式

日前,国内最大的二手房交易企业链家,突然高调宣布下调中介费率,从雷打不动的2.7%降低到2%。收取方式从买房人承担变成建议买卖双方各1个点。市场方面表态,中介费率的下调有望加速二手房市场活跃度的提升,而从单边改为双边承担,则是买方市场形成后的自然选择。



A 500万元房子购房成本省8.5万元

中介费从2.7%下调至2%,且买卖双方承担后,记者算了笔账。以目前市场主流的刚需房源500万元/套为例,购房者原本需要缴纳的中介费为13.5万元,改革之后如果双方按照各1个点的标准承担,购房者的中介费支出为5万元,购房成本降低8.5万元,下调幅度超过60%。

而从置换需求角度考虑,以希望卖掉500万元房源置换800万元房源且两套均为二手房的卖一买一需求者为例,原中介费政策卖一买一总中介费最高支出为21.7万元,而新的收费标准执行后卖一买一总支出为13.5万元,下降幅度近四成。

据易居研究院研究总监严跃进介绍,在本轮调整前,中介费价位相对较高的城市包括成都、西安和北京,中介费率分别为2.8%、2.8%和2.7%。中介费相对较低的城市主要包括石家庄、东莞和太原,中介费率分别为1.5%、1.8%和1.9%。总体而言,城市规模大、二

手房市场活跃的城市中介费相对较高。而在城市规模小、二手房市场不太活跃且购买力相对不足的城市,中介费则相对较低。

在严跃进看来,企业端进行中介费率调整,是对此前住建部、市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》的落实。

今年5月8日,住建部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》,其中明确提出,要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,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,引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

此外,政策也明确,要严格实行明码标价。“房地产经纪机构应当在经营门店、网站、客户端等场所或渠道,公示服务项目、服务内容和收费标准,不得混合标价和捆绑收费。房地产经纪机构提供的基本服务和延伸服务,应当分别明确服务项目和收费标准。”

B 存量时代的必然趋势

某头部中介李博(化名)向记者透露,之前北京的中介费收取,基本是由买方承担,甚至在市场好的时候,买卖双方还会商定由买方承担卖方的一部分税费。但随着房地产市场下行,目前已经出现有业主为了卖掉房子,愿意承担一半中介费的情况。在李博看来,当前中介费率、单边改双边的调整,是市场变化的结果。

严跃进称,在二手房挂牌量愈发高企的背景下,买方时代已经到来,降低中介费率可以促进二手房的交易量,尤其是在“认房不认贷”后,北京二手房交易需求旺盛,这将对二手房交易的释放起到带动作用。而“双向收费”模式,则可降低买方此前的交易“负担”。

不过,严跃进也提醒称,合理降低房产中介费,要注意各种形式的费用转嫁,防范出现“羊毛出在羊身上”的老问题等。同时“双向收费”模式也要严管中介两头吃等问题。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,在存量时代,房屋大量供应的情况下,买方时代到来,房子交易难度加大,经纪费率下调是大概率事件,也是必然趋势。

李宇嘉分析称,在当前交易量下降、交易周期拉长的背景下,中介人均交易单数明显下降,竞争非常激烈,促成交易的诉求很强,也愿意降低费率。另外,挂牌量居高不下,不断创新高的情况下,买方情绪非常弱,卖方想尽快卖掉以回笼资金的意愿也很强,买方也愿意支付一定的经纪费。

同时,房屋供应量大增,区域分化明显的情况下,买方有大把机会可挑可选,怎么买到性价比最高的房子,需要中介的精细化服务。由此,未来买卖双方均支付经纪费的情形和案例,将会大量出现。“买方付全部中介费,卖家实收”的时代结束了。这有利于降低买方的成本,促进二手房交易活跃。

C 市场份额有望进一步提升

与二手房市场活跃度提高相对应的,是链家这个北京地产中介老大市场份额在中介费下调后的进一步提升可能。

知情人士透露,自2008年顶住楼市缩量、逆势扩张后,链家在北京始终保持市场份额老大的地位。从北京市住建委每月公布的十大经纪公司网签排名看,链家最高曾经占比北京二手房市场交易总量的五成以上。

超高的市场份额和卖方市场的持续,让链家有了对中介费定价的绝对话语权。

“其他家长期只能在6折佣金附近竞争,但上涨的时候购房者即便在意也没有太多谈判的空间,现在的市场不一样了。”据上述知情人士透露,随着买方市场的正式到来,北京二手房在认房不认贷落地后,并没有出现期待中的“暴涨”,横盘的局面让购房者有了更多谈判的空间。

在此基础上,其他中介公司给出的实际折扣,也不断蚕食着链家的市场份额。此次链家下调佣金,除了顺应两部委的要求和市场的走势外,也更有利于收复被蚕食的市场份额。据《北京商报》

财经资讯

IMF预测: 多个欧洲国家经济增长接近停滞

10月10日,国际货币基金组织(IMF)发布《世界经济展望报告》,报告预测荷兰、德国、奥地利等几个欧洲国家的经济增长将接近停滞。

内蒙古特殊再融资债券超过千亿元

内蒙古拟于10月17日再度发行403.8亿元特殊再融资债券,资金用途均为偿还存量债务。在首批663亿元特殊再融资债券发行后,内蒙古再次披露403亿元特殊再融资债券发行计划,至此内蒙古成为首个特殊再融资债券超过千亿元的省份。机构预计本轮特殊再融资债券发行规模在1万亿元~2万亿元之间。预计城投及地方债务规模较大、非标占比较高、经济欠发达区域将成为本轮一揽子化债的重要试点。

最高人民法院: 依法规制民间借贷“砍头息”等乱象



最高人民法院发布《关于优化法治环境 促进民营经济发展壮大的指导意见》。

指导意见提到,助力拓宽民营企业融资渠道降低融资成本。严格落实民法典关于禁止高利放贷的规定,降低民营企业的融资成本,依法规制民间借贷市场“砍头息”“高息转本”等乱象,金融机构和地方金融组织向企业收取的利息和费用违反监管政策的,诉讼中依法不予支持。

华为:全球已部署超过260张5G网络



在10月10日2023全球移动宽带论坛上,华为轮值董事长胡厚崑表示,截至目前,全球已部署了超过260张5G网络,覆盖近一半的人口。5G是所有代际技术中发展速度最快的,4G用了6年发展了10亿用户,5G仅用了3年就达成了这个里程碑。

国家金融监督管理总局发布 《关于金融支持恢复和扩大消费的通知》



国家金融监督管理总局近日发布《关于金融支持恢复和扩大消费的通知》。《通知》明确,引导各类金融机构深耕消费金融细分市场,开发多元消费场景,提升零售服务质量,满足居民合理消费信贷需求,通过差异化的金融服务更好地为实体经济服务。综合央视财经