

中介一手托两家,买房者议价空间小;门店迅速扩张,新手业务生疏致交易卡壳

北京高价二手房中介费让购房者“肉疼”

本报记者 王维现

在购买二手房时,牵动人们神经的一个话题就是中介费。

在房价高企的当下,按总房款的一定比例收取的中介费也不断升高,购房负担随之增加。尽管一些互联网中介公司试图以低中介费颠覆传统的中介收费模式,但目前仍然收效甚微。

而在中介费的定价机制背后,二手房交易市场存在的问题、中介机制的弊端、中介人员的管理等问题日渐浮出水面。

中介不肯降低中介费

“买房”是张婉婷2016年的关键词。3月开始看房,8月签约成交。在位于北京市朝阳区十里堡的一个小区里,27岁的张婉婷拥有了第一套属于自己的房子。

在张婉婷的购房成本中,除了首付款和银行贷款,大头的开支还有税费和中介费。由于是不满5年的已购公房,总价200多万元的房子,需要缴纳1%的个税和1%的契税,大约4万元,而需要支付的中介费高达5.8万元。

“中介费其实有议价的空间,但是一般总价不高的房子,中介都不肯让步。”张婉婷几

经博弈,最终的中介费只降低了0.1个百分点。这家中介公司通常按总房款的2.7%收取中介费用,其中包括2.2%的中介费和0.5%的保障服务费。

签约前,购房经验丰富的朋友曾建议张婉婷,靠着靠谱的房源后可以“跳单”到中介费低的公司成交。但是,最后看中的房子是独家房源,不仅没有“跳单”的可能,也失去了谈判的筹码。

“中介一手托两家,房源就是定价权。”张婉婷回忆说,去年8月正是北京二手房市场成交量火爆的时段,在经历了几次抢房大战之后自己身心俱疲,只希望不菲的中介费能带来省心的服务。

然而,后期的中介服务却少让张婉婷“闹心”。

因为中介的疏忽,她的房子过户时间被拖后了约一个月。去年12月初,买卖双方都到达过户大厅,中介才发现,张婉婷身份证与户口卡上的居住地址不一致,无法办理过户。重新预约过户时间,重新办理身份证,直到12月底才最终完成过户手续。

在张婉婷看来,中介服务行业从业者的素质参差不齐,由于门店数量迅速扩张,很多中介都是“新手”,培训几个月就上岗。她的几个同事也都遭遇过由于中介业务生疏,导致

交易环节卡壳的“窘境”。

定价机制惹争议

2016年,北京市二手房网签总量达27.24万套。此前有媒体报道测算,如果以每套房价格500万元、总房款2.7%的比例计算,北京一年的房屋中介费的体量约为367.74亿元。

对于中介费,张婉婷有几个疑问,为什么缴税按照网签价,但是中介费的收取却要按照成交价。中介在二手房买卖过程中所付出的劳务成本并不与房价正相关,为什么要根据房价进行比例提成。

那么,体量如此巨大的中介费究竟是如何定价的呢?

中原地产首席分析师张大伟分析称,两年前,发改委有一个地方性规定。以北京为例,过去独家房源的上限是2.2%,一些非独家房源大概在1.8%-2%左右。近一两年政策调整,现在只要明码标价,根据发改委的规定都是合理的。

“中介费定价是市场自主博弈的结果。”北京市房地产协会会长陈志刚指出,但确实有中介机构利用垄断地位迫使市场接受定价的情况存在。

在张大伟看来,从绝对值比例看,对比其

他国家,比如发达国家或一些东南亚国家,我国中介费的比例并不算高。美国在5%-6%,东南亚一些国家在3%-5%之间。

“中介费让买房人觉得‘肉疼’,某种程度上与我国的中介机制有关。”北京市房地产学会副会长赵秀池解释说,发达国家是单边代理制,买卖双方都有自己的中介,但国内是双边代理制,中介一手托两家。国外中介费一般由买卖双方共担,但国内的税费、中介费,全由买方承担。

在陈志刚看来,中介费的定价机制背后,更应关注的是目前二手房交易市场存在的问题。比如交易的安全性、交易环节的设置、信息的双向透明、独家代理的问题,是不是应该把各类服务进行拆分,避免中介垄断。另一个需要关注的问题则是如何规范中介人员的行为,提升服务质量。赵秀池建议,通过信用体系的建设,采取黑名单等措施对中介行业进行规范。

低价中介仍难颠覆行业生态

在“互联网+”风口下,新兴的互联网中介公司应运而生。它们以低中介费为突破口,利用低廉的佣金杀入二手房市场。这些以颠覆者形象出现的互联网中介一度被认为可以倒逼传统中介下调中介费用。

本报讯(记者杜鑫)国土资源部近日发布的2016年国土资源主要统计数据报告显示,2016年,全国国有建设用地供应51.8万公顷,同比下降2.9%。其中,工矿仓储用地12.08万公顷,同比下降3.2%;房地产用地10.75万公顷,同比下降10.3%;基础设施等用地28.97万公顷,同比增长0.2%。

根据统计数据,2016年,全国土地出让面积20.82万公顷,同比下降5.9%;合同成交价款3.56万亿元,同比增长19.3%。

对此,业内专家分析称,2016年建设用地供应总量略有减少,其中存量建设用地供应约六成,已成为土地供应的主要来源;要优化供地政策确保各类型

2016年建设用地供应总量同比下降2.9%

存量建设用地成土地供应主要来源

地,助力经济稳增长;土地出让东部地区出让价款增幅大。

统计数据还显示,去年四季度末,全国105个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为3826元/平方米、6937元/平方米、5918元/平方米和782元/平方米。价格环比增长率分别为1.43%、0.96%、2.18%和0.64%,同比增长率分别为5.31%、3.09%、7.91%和2.84%。

有专家指出,全国主要监测城市综合地价环比、同比均持续处于低速温和上行区间;住宅地价环比,同比增速持续扩大,既反映了“去库存”政策效果显现,房地产市场回暖,又提示了局部市场可能出现过热的迹象。

▼2月13日,在河北大厂交通局公交站,群众乘坐快速直达专线47路公交车。

当日,为了进一步方便京津冀地区居民公交出行,北京公交集团开通两条快速直达公交专线,连接北京城区、通州与河北省大厂回族自治县。

新华社记者王晓摄



蓬莱供电:建设职工文化阵地提升员工素质

蓬莱供电公司着力打造了职工业余艺术团、紫荆文化广场、职工文体活动中心、书画院和基层班组文化角等“五大文化阵地”。依托这些阵地,公司工会创新开展文化育人、道德示范、典型引领、健康关爱、“善小”志愿、形象提升“六大载体工程”,使文化建设成为推动职工、企业发展的强大动力。

针对公司职工居住比较集中的客观情况,从关心关爱职工的角度出发,在充分调研职工需求的基础上,公司投资建设了总面积4200平方米的职工文体活动中心,包括图书阅览室、健身房、乒乓球室等。自建成投运以来,15年风雨无阻每天晚上及双休日对职工开放。

公司在各供电所和其他基层班组也设置

了图书室、活动室,添置了健身器材,把文化阵地延伸到了最基层,通过开展“班组大讲堂”“道德讲堂”以及“诵读经典”“好书天天读”等活动,潜移默化地促进职工素质提升。

蓬莱公司还与中国人民解放军“八一”书画院联合成立了“八一”书画院胶东分院暨蓬莱供电书画院。自2009年成立以来,先后举办了百名将军书画展,庆祝建国60周年书画展、职工摄影作品展、职工书画作品展等综合性展览53次,每年定期举办职工书画培训。

公司组建了职工业余艺术团,每逢“七一”“十一”等重大节日,均组织大合唱、职工文艺汇演等主题鲜明、内容丰富的文化活动。团员58人,全部为公司在岗职工,从1996年

服务春运“连轴转” 立足岗位保畅通

武汉连日的阴天让老陈的腰疼得更厉害了。2月7日上午9点,他服下几粒有镇痛作用的胶囊,又拿起检车锤和对讲机来到现场。

老陈名叫陈云龙,今年55岁,是武昌客车车辆段的一名质检员,负责把关武昌地区始发的30多列客车的电器设施质量。

去年3月,他因为腰椎间盘突出动了大手术,腰椎骨里植入了3个金属支架。从此,每到刮风下雨天,整个后背就像被蚂蚁咬。但为了支持段里的春运工作,陈云龙还是咬牙硬着头皮顶了上去。

春运期间,段里的列车平时多了一倍,老陈每天最少要检查6趟列车,一列车看下来,来来回回要走上近6公里,他还必须强忍

着腰痛,猫着身子钻到车底下,用检车锤检查列车下部的悬挂电器设备,看螺栓有没有松动,连接处有没有裂纹,车厢里的灯具、空调、电茶炉等设施也要细细检查,逐辆车测试设施的状况是否正常。要是其他职工遇到处理不了的“疑难杂症”,陈云龙也会耐心地指导他们处理。粗略地算,春运以来,他已经发现了80多件电器设施故障。

但当问到有没有什么特殊的诀窍时,他的回答既朴实也很实用,“就是眼睛多看一眼,手多动一下,腿多跑一趟,一根灯管灭了都不行。”

腿脚不闲地忙活,陈云龙经常要到晚上10点多才能放下工具,坐上40多分钟的公交车赶回家里睡一觉,第二天早上6点多又

才艺演出展一线职工风采

近日,太原铁路局太原工务机械段工会联合团委组织来自生产一线各个生产岗位的60余名职工,通过才艺展示的方式,上演了一场精彩演出。

来自生产一线的普通职工杜世宇发挥

得出门,平均一晚只能睡上四五个小时。有时,为了检查凌晨入库的临客,陈云龙甚至通宵达旦守在办公室,只要接到作业指令,他就会马上拿起检车锤、对讲机、手电筒,“全副武装”地赶去现场。

在他的背包里,总会装着一个饭盒,里面是头晚准备好的第二天的午饭。因为每天中午进出的列车最多,工作量也很大,他的午饭时间要推迟到中午1点以后,会赶不上食堂开饭的时间。

常常“连轴转”,身体的疲惫在所难免,陈云龙很坦然,“累点倒没什么,就怕活干不好,旅客在路上遭罪。”

春节前夕,老陈的儿子从上海打来电话,说会尽快赶回武汉,这让陈云龙很高兴。他说:“到时段里的临客车暂停后,虽说相对轻松一点,但客车的质量可不能马虎,只有客车安全了,我才能安心回家过年。”

(冯浩泽 次少杰)

式,为奋斗在生产一线的铁路职工送去了“文化盛宴”。

本次活动,不仅为职工搭建了全新的展示自我舞台,也为奉献春运的众多一线职工带去了欢声笑语,受到了一致好评。大家纷纷表示要服务好春运生产任务,为安全运输站好每一班岗,做好每一件小事,用自己的实际行动打通“安全出行、方便出行、温馨出行”之路。

(刘炜)



云南大批鲜花上市供应节日市场

2月12日,一名摊主在云南省昆明市联盟花市准备出售鲜花。近期,云南大批鲜花集中上市,用于供应节日市场。

近年来,地处我国西南边陲的云南省大力发展花卉产业,如今鲜花种植规模已达112万余亩,远销40多个国家和地区,产值约400亿元。

新华社记者 简以光 摄

“押金之忧”凸显对共享单车企业成长的疑虑

目前其发展受诸如盈利模式不清晰、服务亟待优化以及监管政策不明的制约

本报记者 赵剑影

当时尚、便捷、共享等元素集合在一辆自行车上的时候,这辆单车就具备了吸引资本的能力。

投热不投冷,是资本逐利的必然选择。资本的关注,让共享单车成为继滴滴、优步之后又一例被热捧的风投载体。2016年下半年,摩拜单车、ofo、优拜单车等几家共享单车企业不断宣布融资,吸引了更多的共享单车企业同时入局。

2017年第一周,摩拜单车再次在资本市场获得青睐,宣布完成2.15亿美元D轮融资,而其对手ofo也回应称准备了充足的弹药。这场起源于摩拜的单车之战,越发具有燎原之势。

共享单车疯狂融资像极了当年滴滴、快的、优步争霸的情形,不同的是,这次的入局者更多。在共享单车处于蓬勃发展的当下,有人直指摩拜和ofo涉嫌非法集资,将摩拜单车推向了水深火热之中。

一直以来,资本市场就有始于蓝海、死于红海的不破之规。融资越快,行业存在的隐忧就越容易凸显。众所周知,人们在使用

共享单车时都会事先交一定的押金。单车的成本远高于单次使用的费用,收取押金起到担保作用,这原本无可厚非。押金引人质疑的关键在于,押金退还的规则。退还押金周期时间越长,这被吐槽是利用时间差获取押金收益的手段。庞大押金池也被认为有“潜在”非法集资的可能或风险。

实际上,与其说公众关心押金的去向,倒不如说,公众担忧这些正处于风口之上的创业公司成长和经营的可持续性。

当“免费”、“倒贴”、“烧钱”成为互联网时代的一种商业模式,却没有明确的盈利点时,创业公司的经营方式就变成了零和游戏,成为吸引资本的“赌局”,难怪前途,前一天还是资本的“宠儿”,转瞬就变成“弃儿”的例子不胜枚举,尽可能地吸纳投资者稀释原始股权,在找到盈利模式之前活下去,成了这种创业模式的资本游戏本质。此前,摩拜单车CEO王晓峰在接受媒体采访时透露,之所以还在不停地找投资者,就是因为没有清晰的盈利模式,希望别人给钱,继续发展。站在风口的摩拜单车写就的是整个共享单车行业的一个缩影,从这个角度看,公众对于目前火热的共享单车押金用途和去向的担忧也不无道理。

但事实上,从经营层面上说,共享单车并非严格意义上的共享经济。摩拜、ofo也并不是利用整合线下的闲散资源提供服务。这种自行车租赁的模式存在已久,因为用户体验不佳、市场投放量不够等原因,一直没能真正走入用户的生活中。如果说目前出现的共享单车确有创新,不如说他们取消固定停车桩是一种对于经营模式的创新。因此,从这个角度上来说,共享单车与其说是共享经济,不如说是新涌现的创业公司。

目前备受资本宠溺的共享单车市场涉世未深,其成长受到诸如盈利模式不清晰、服务亟待优化以及监管政策不明的制约。这些痛点靠钱解决不了,但如果在发展中忽视这些问题,就会在未来受到市场的处罚,付出代价。



青海去年清理2058户“僵尸企业”

本报(记者邢生祥)记者日前从青海省工商局获悉,青海已初步建立事中事后监管新机制,信用约束联合惩戒稳步推进,“僵尸企业”清理规范稳妥有序,公用企业限制竞争和垄断行为专项整治扎实推进,重点市场监管持续发力。2016年,青海共清理“僵尸企业”2058户,对1708户企业按照程序吊销了营业执照。

2016年,青海2.8万户市场主体被列入

经营异常名录或标注异常状态,对失信主体全面实行“黑名单”管理,全系统限制失信被执行人市场准入123人(次),并推动相关部门在政府采购、土地出让、银行贷款、荣誉授予等方面对其实施限制或禁入,“一处违法,处处受限”氛围正在形成。

青海持续推进网络市场线上线下一体化监管,2016年锁定涉嫌违法经营主体26家,立案查处网络违法案件5件,罚没40万元。

鲁班奖评选办法进行七处修订

本报(记者赵剑影)近日,记者从中国建筑业协会了解到,2017年中国建筑业协会对鲁班奖评选办法进行了七处修订。修订的主要内容,包括获奖工程数量、申报条件、申报材料、申报资料要求。

这次修订首次增加了对“古建筑群”的要求。据了解,鲁班奖每两年获奖工程数量不超过200项的规定,已实行8年。在此期间,国内工程建设规模逐年提升,符合鲁班奖评选条件的工程也在逐年增加,此次修订,将最高限额增加到240项。

秦皇岛铁警强化治安促发展

本报(特约记者朱润胜 通讯员贺侠)秦皇岛铁路公安处在春运期间以强化线路基础工作为抓手,强化治安抓服务,确保了铁路运输安全快速发展。

该处不断强化民警线路防控考评机制,修改完善考核评比办法,强化治安管控基础资料,加强人员装备配备。截至2016年,秦皇岛铁路公安处管辖的唐港铁路有限责任公司已顺利实现第9个安全年,全年货运量突破1.91亿吨,连续多年实现快速增长。