

河南永城 取缔所有房产中介？



近日,网络上疯传“河南省永城市取缔当地所有房产中介”“以官方中介平台取代市场中介,并且官方平台将收取佣金”。

“所有房产中介都被扣上了‘黑中介’的帽子,现在永城市已经没有一家‘合规的’房产中介了。”当地一位从业11年的资深房产中介人士向记者透露,自2018年5月起,永城市停止对房地产经纪机构备案证年审,最后一批拥有合规备案证的房产中介也于2019年8月20日后因备案过期成了“黑中介”。

永城市政府官网发布的信息显示,2019年8月,永城市开展整顿房产中介机构专项行动以来,先后整改“黑中介”93处,受理涉及房产中介投诉11起,其中移交公安机关2起。

由永城市房管部门于2019年5月组建的永城市商品房网签中心,是永城市目前唯一正规的房产交易平台。

取消房产中介年审

据汉兴网报道,永城市自2018年开始整治房产“黑中介”违法违规行为,主要依据《河南省打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动实施方案》和《住房租赁中介机构乱象专项整治工作方案》两份文件,并详细列举了重点整治的房产“黑中介”违法违规行为,其中一条包括“没有取得营业执照、备案证明、游离在监管之外”。

多位受访者告诉记者,自2018年5月起,永城市房产管理部门不再进行房地产经纪机构备案证年审,备案证如果超期,房产中介自然就成了“黑中介”,也就成了房管部门打击或取缔的对象。

当地房产中介从业人士向记者透露,2018年,永城市取缔了60余家房产中介,2019年8月仅存的10余家房产中介备

案证到期后,也被永城市房管部门责令停业。备案证停止审批期间,永城市多家房产中介曾尝试与政府沟通。

“我们是已取得房地产经纪专业人员职业资格证书的房产经纪人,我们到房管部门要求审验备案证,但被告知不予审验。按要求房产中介在永城一律被取缔,永城以后不再存在这个行业,我们的资格证就没用了。”永城当地一名知名房产中介负责人告诉记者。

“政府应当明确打击‘黑中介’的标准,并公布合规经营的房产中介白名单和违规经营的房产中介黑名单。”北京住宅房地产业商会会长黎乃超在接受记者采访时表示,“房管部门若确实停止了房地产经纪机构备案证审批,需要有相应的说明和解释。”

房管部门充当房产中介

“永城房产信息中心是为广大市民搭建的一个买房、卖房、房屋租赁信息发布的免费平台,不收取任何服务费和佣金。”永城市委宣传部一名工作人员这样回复记者。

永城市委机关报《今日永城》官方微博账号“今日永城传媒”称,为规范永城市二手房交易市场和房屋租赁问题,永城市住房保障部门建立了永城房产信息中心,目前已经运行。永城房产信息中心以方便群众为目的,为市民搭建一个买房、卖房、房屋租赁信息发布的免费平台,为买卖双方提供面对面洽谈的场所,提供免费房源信息核查、免费交易资金监管,维护买卖双方合法权益。

但多名受访者向记者提供了永城房产信息中心收费标准的公告牌照片。公告牌上列举了多项服务的计费基数、收费标准等。

其中一名受访者称,照片拍摄于今年5月11日,如今公告牌已不知去向。

公告牌上显示,在永城房产信息中心的房屋买卖佣金

以房屋成交价为计费基数,收费标准为买卖双方各0.3%。

“房屋买卖佣金的市场收费标准一般为1%,永城房产信息中心的标准低于市场价。”永城市一名资深房产中介人士告诉记者,永城房产信息中心并不是永城市房管部门第一次为做房屋交易而设立的,此前已有两次成规模的尝试,但均在市场竞争中失败。

今年5月,永城房产信息中心投入运行。记者查询发现,该中心官方微信公众账号主体为一家名为“永城市房地产交易中心”的认证企业。天眼查显示,该企业实际控制人疑为永城市房地产管理局。

“政府可以作为经营主体参与房产交易,但市场也需要其他合规经营的中介机构共同发展。”黎乃超认为,从行业的角度看,政府进入房屋交易市场是有好处的,一是有平抑价格、稳定市场的作用,二是有助于解决房源全部被房产中介把持的问题。“政府可以和房产中介一起做,不应全面取缔房产中介,否则可能违背市场公平竞争的原则。”

能否平抑房价

永城市官方声称,平抑房价、稳定市场、打击“黑中介”的违规行为,是此番整治行动的初衷和目标。而在房价飞涨的问题上,政府和房产中介行业各执一词。

“市场上的房产中介炒房行为非常明显,严重扰乱房地产市场,广大群众呼吁打击房产中介!”蔡亚飞表示。但永城市房产中介纷纷“叫屈”：“房产中介卖的都是存量房,根本影响不了整体房价,而且疫情防控期间所有房产中介都没开门,其间房价升降与房产中介显然没有关系。”

“一定是综合原因造成了永城市住房市场一直处于供不应求的状态。”永城当地一业内人士称,有实力大量囤积一手房源的房产中介是极个别的,大多数房产中介没有这

样的资金规模。此外,变相抬高房价的还有一些采取捆绑、私下加价销售手段的开发商。

“取消房产中介的做法不一定能平抑房价,也不一定对当地市场有好处,可能增加中间成本、产生其他不良影响。”黎乃超表示,房产中介囤积房源的情况一般只在不限购的个别小城市存在,政府可通过限购、提高购房门槛等措施进行管控。

贝壳研究院名誉顾问杨现领表示:“房价的核心是供求关系,房产中介只是市场信息的传递者和供求的连接点,没有房产中介,信息传递效率一定会降低,反而不利于市场供求的匹配。”

(据《中国新闻周刊》)

相关评论

取缔房产中介 先搞清楚三个问题

网络上流传河南省永城市取缔当地所有房产中介公司,以官方中介平台取代市场中介,并且官方平台将收取佣金。对此,永城房产信息中心回应称,该中心是方便群众交易的便民服务平台,不收取服务费和中介费,而且政府不是要取缔所有房产中介,而是要取缔“黑中介”。

但是,这一事件还有很多谜团待解。

首先,什么是“黑中介”?永城市到底还有没有合法房产中介?当地资深房产中介人士透露,从2018年5月起,永城市就停止了对房产中介机构的备案,最后一批拥有合规备案证的房产中介2019年8月20日备案过期后,也成了“黑中介”。这一信息是否属实?永城当地是否还有通过备案的合法房产中介?

那么,该如何看待房产中介机构备案?根据住建部、国家发改委等部门颁布的《房地产经纪管理办法》,房地产经纪机构应该在领取营业执照后到县级以上主管部门备案。要注意,备案不是审批。备案,通俗来说,就是领取营业执照后通知政府部门一声,我们成立了一家房产中介机构,要从事房产中介业务,你们知会一下,必要的时候方便监管。只要符合法律法规规定,政府部门无权不予备案。

法律法规并没有对成立房地产经纪机构作出任何特殊要求。国务院发布的“确需保留的行政审批项目”清单中,并没有房地产经纪一项。此前,曾有规定要求房地产经纪机构必须有一定数量的持证房地产经纪人,但是2014年,国务院取消了房地产经纪人职业资格许可和认证。尽管人社部和住建部2015年又联合发文,称房地产经纪专业人员职业资格仍属于国家职业资格,但其性质已由准入类变更为水平评价类。是否有持证房地产经纪人,已经不能作为房地产经纪机构从业的前置条件。

第二,官方的房产信息中心真的不收费吗?并且以后也不收费吗?目前,永城房产信息中心工作人员称不收服务费和中介费,但是当地人提供的一张照片显示了信息中心的收费标准。这个问题需要搞清楚,因为关系到永城市官方的信息中心,是真的为了民众利益还是与民争利。

第三,房产中介被官办的房产信息中心取代了,老百姓买房真的就便利了?真会得到实惠吗?

房产中介只是撮合供需双方的信息,当然会收取一定的中介服务费,但是除此之外的房价,是由供需双方协商的。经纪人所起的作用,通常是专业人士对市场的了解,提供一些咨询建议等服务。经纪人一方面希望成交房价能高一些,可以多收一些服务费,但另一方面只有供需双方达成交易,才有服务费可收。如果房价太高,买方不能负担,没有成交,就没有服务费,从这个角度讲,经纪人也不希望卖方要价超出市场价。

当然,房产中介提供的服务,不仅是根据买方要求筛选房源,在买卖双方之间进行信息撮合,还包括房屋情况核实、代办贷款、过户服务等。官方的房产信息中心可以一定程度上替代房产中介的信息撮合作用,但是无法替代房产中介提供的筛选房源、带看房、代办贷款、代办过户等一系列服务。买房人可以通过官方信息中心获得房产信息,但是其他的就要自己亲自亲为了,这对于非专业人士来说,绝非易事。中介服务的本质是花钱买省心,官办的信息中心即使不收费,买房人也得自己操心这一切。

取缔房产中介,长远看不可能给买房人带来利益,也不可能解决房地产市场的问题。

(据《南方周末》)