

生活南京! 淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

规定是 1.4% 以下,实际只有 1.2%,正规收费不如“吃差价”

如果提高二手房中介费,你乐意吗?

三月份,南京市工商局、房管局和物价局联合对本市中介“吃差价”、无资质经营等违规行为进行了大检查。据记者了解,本次检查还有一项“秘密”任务,就是调研南京中介费的实际收取费率。在检查中,物价部门发现,正规中介公司大多对现有以 1.4% 为上限的中介费收取办法不满。

中介费实际只能收到 1.1%~1.2%

调查的结果是:不少品牌中介都是按 1.4% 来收,但对于一些总价高、佣金多的个别房子会给予少许折扣。目前南京市规模最大的房产中介顺驰上月宣称平均收费率是 1.38%,已经接近 1.4%。但城开千居运营部经理张钰臻则表示:市民要求打折的现象依旧很多,估计行业平均收费率仅在 1.1%~1.2% 左右。但这已经比早年好多了,早年仅能收到 0.8%~1.0%。

中介费还不如“吃差价”爽

记者了解到,目前以合同方式签订代理协议,中介和房主就房价多卖部分“分差价”的做法大量存在,这笔收入远高于收中介

费。比如一笔 40 万的房产交易,中介费就算收满了才 5600 元;而“分差价”差价 2 万,中介就能分到 1 万,同时还能按 1.0%~1.2% 收取中介费 4000~4800 元,后者的收入是前者的两到三倍。

南京酝酿中介费收取新方案

南京规模最大的十家中介去年底曾经联名上书房管局、物价局,要求提高中介费,因为上海、广州等地的中介费率都在 3% 左右,远高于南京。

对此,有关部门负责人向记者表示:中介费的问题绝不能孤立地看。如果提高了中介费,中介同时还吃差价,就更加重了老百姓的负担。因此,提高中介费的前提肯定是要规范收费,严禁吃差价。 快报记者 孙洁

最新说法

买卖双方各付一半? 中介公司意见不一!

近日,南京二手房中介费要调高的消息在市场上流传甚广,记者从市房管、物价部门获悉,此事的确正在研究中。对于很可能“中介费从 1.4% 恢复到 2%,但改为买卖双方各收一半”的做法,中介们也是支持反对各一半。

反方:各收一半就是人为抬高房价

南京墨子不动产的负责人王小军表示:时机未到。目前南京仍是卖方市场,一般而言都是房源、特别是好房源紧俏。如果要房主交中介费,显然房主就会将此笔费用加入房价,会导致“房价人为被抬高”。据悉,中原地产是南京唯一一家严格按照买卖双方各收一半费用运作的中介,因此在别家挂牌 30 万的房源,在中原地产挂牌价就是 30.21 万,就是因为有中介费在里面。

正方:卖方不交中介费房价也要涨

但南京城开千居的运营



漫画 俞晓翔

部经理张钰臻却表示:中介费买卖双方各付一半是“最好”。房主的确可以将中介费加入房价,但即使没有这笔费用,房价该涨还是会涨;这样房价看上去是高了,但实际购房人的负担却没有增加。而且加了中介费的房价一般都有零头,便于购房人砍价成交,这样实际上是平抑了房价。南京我爱我家市场部经理舒莉莉也表示:我爱我家曾经实行过“各付一半”的做法,关键是要全

南京所有中介统一执行。 快报记者 孙洁

参与方式

南京二手房中介费收取的新方案还在酝酿中,您对此有何看法? 欢迎拨打 025-84783545、84783564 或登录 www.lifenanjing.com.cn/房产/金陵市论坛发表您的看法,《淘房》将会把您的意见转达给政策制定部门,供他们做决策参考。

相关链接

“先上船后买票”吃了亏

虽然本次调研得出的结论是南京中介费普遍收费率只有 1.1%~1.2% 左右,但许多读者平时都向《淘房》反映,中介都是让自己完全按 1.4% 来付款,一点商量的余地都没有。记者在采访中发现,这里面中介设了一个“先上船后买票”的流程,使得购房人失去了砍价的机会。

一般而言,购房人去中介买房,看到合适的房源就会问“你们怎么收费”。中介业务员一般都会表示:那以后再谈,您先看房子,选好房子才是最重要的。而等购房人和房主谈好房价,有的现场就下了定金。双方准备签合同前,中介都会要求购房人先把中介费付清,这时就是 1.4% 了。即使购房人要求降低,中介也可以不答应,因为此时如果不签合同就牵涉到定金怎么收回、买方是否违约的问题了。

因此,购房人最好先根据房价算一个大概的中介费,在付定金之前跟中介谈好收费的折扣,即使对方允诺有折扣,也要问清几折,这样才能保持与中介议价的话语权。

快报记者 孙洁

专业代理学区房 诚居连锁 祝贺:董家巷店开业

专业 阳光 守信 规范					
北京东路	5/6 70m²85 万北小全明实际大	83359660	凤凰花园城	5/6 72.20m²67.6 万精装双南力小静幽园	68833400
北京东路	2/2 96m²100 万三室二厅北小	66896300	凤凰花园城	6/7 64m²62.8 万精装双南力小金陵园	83359662
北京东路	3/3 75.6m²96.8 万精装双南北小送设施	66896444	广州路	5/6 57.3m²57 万拉小双南全明	85957001
兰园	7/7 65.37m²74.5 万北小学区房	83359660	永庆村	5/7 49.5m²59 万南北 93 年房拉小	85957001
兰园	2/5 70.12m²96 万双南北小	66896300			
兰园	3/7 65.57m²106 万精装北小 95 年房	66896444	学区好房		
宁海路	6/6 61m²70 万南师大旁力小 4 中	85034959	永庆村	3/7 81m²85 万三室精装拉小	85957002
宁夏路	2/5 63.16m²62.8 万双南-北环境佳赤小 29 中	85957001	永庆村	1/7 52m²61.5 万全明院子 15m²拉小	66896300
天目路	6/7 101m²153 万精装双南物管限小 29 中	68833400	金鹏大厦	15/17 75.43m²75.3 万拉小精装	83359662
仙霞公寓	1/28 115m²15000 每平方力小 29 中全明彩光好	68833411	金鹏大厦	8/17 76m²70.8 万南北拉小	66896300
游府新村	6/9 77.38m²85 万全明游小	83359660	后宰门	9/15 73.08m²57.5 万二室一厅双南全明生活便利	83359660
西家大塘	7/尖 54.77m²48.5 万双南景观房十三中	85957002	清溪路	6/6 76.34m²62.8 万双南-北精装天然气环境好	85957002
豆菜桥	1/7 76.56m²70.5 万一中心小学精装	68833400	西大影壁	3/7 52.1m²44.8 万南北房型好地势佳	85957001
居安里	3/7 58m²55.6 万精装 95 年	66896444	珠江路	7/7 35m²31.5 万一室一厅精装送设	83359660
玄武门	5/7 66.8m²55 万双南一北	68833411	一枝园	7/7 58m²41 万居小区全明交便	83359662
九华山	1/6 63.03m²55.8 万双南北环境佳	66894966	珠江路一枝园	5/7 58m²41 万双南封闭小区交便	85957002
进香河	6/7 58m²55 万生活便利	66894966	珠江路红庙	7/7 67.52m²57.3 万南北精装	85957002
花园路	5/7 67.51m²48.2 万二室一厅地势佳	83359662	马台街	1/7 60m²51.2 万简装南北	83359004
和会街	6/9 55m²48 万装修佳三小 50 中	68833411	马台街	2/6 66.72m²59 万全明地势佳	83359660
东方城	9/11 137.3m²122 万双南豪华景观金山	85957002	普华巷	6/7 57m²49 万三室全明交便安静商住两用	83359660
东方城	2/8 120.52m²106 万新装送景观佳	83366229	延龄巷	4/4 69.67m²70 万全明地势佳	83359660
中山门博物院	5/5 82m²63.5 万全明地势佳交通便利	83359660	主城好房		
华富大厦	2/25 246m²173 万朝南豪华送设	83366229	渊声巷	5/6 49m²49.8 万 05 年精装送设施	83218053
华富大厦	8/跃 9 246m²162 万办公装修适合做公司	83366229	江苏路	7/8 41.6m²41.5 万实小环境好房型佳	85034959
新立基大厦	19/26 130.14m²105 万全明西北巷阳光好	83359662	南昌路	3/7 62.2m²48 万明厨卫	83359004
安将军巷	2/7 87.3m²75 万三室一厅长商住两用	83359660	石头城	3/7 55m²46.8 万双南 水秦淮风光带	83359004
大纱帽巷	5/6 55.3m²51.8 万精装安静	83359660	回龙桥	7/7 73.27m²56 万简装送设施	83359660
文德里村	1/7 50m²46.8 万二室一厅环境地势佳	85957002	板仓街	3/6 65m²58.9 万 2003 房南北精装	83359662
演武新村	5/7 50.5m²43 万精装双南生活便利	66896444	高云岭	6/7 61m²52.6 万二室一厅全明精装交便安静	83359660
新庄花园	5/7 62m²45.5 万阳光佳有小区	85034959	高楼层	2/6 64.2m²54.5 万双南精装昆小十三中	85957001
樱驼花园	3/6 69.69m²52 万环境佳供暖	66894966	高楼层	5/7 143.06m²136 万带电梯商住两用办公装修	85957002
月新花园	7/7 71.03m²138 万送 50 阁楼 12 地下室	66894966	新门口	6/6 50m²39.8 全明南北	66896444
太平北路	2/7 47.5m²46.8 万简装成小	66896444	新门口	5/6 37m²28.8 万地势佳有价值	85034959
长途车站	2/7 97m²58 万 95 年房双南双北	83218052	樱铁村	6/6 55.5m²32.5 万南北环境好价优	85034959
宏景公寓	16/18 121m²112 万双南一北三阳台全明	66896300	曹后村	5/尖 49.2m²32 万精装南北	66894966
锁金村	2/4 49.83m²34 万简装	83359662	曹后村	2/6 66.73m²44.8 万南北三室一厅	66894966
锁金村	4/7 38.5m²29 万南简装稀有小户型	66896444	三牌楼	7/9 52m²40.5 万 07 年精装送设施	83218052
锁金村	1/7 60.1+30m²42.5 万居双南院子小区环境佳	83359662	白马山庄	4/6 48.6m²45 万南北环境佳年代新	66894966
后宰门	6/7 42.1m²31.5 万南简装	68833411	工人新村	4/6 40m²33.8 万南北管气环境佳	68833400
后宰门	15/18 129m²104 万 98 年环境佳	68833400	高端办公楼	13/28 186.42m²260 万位于鼓楼另有一套	83359004
后宰门	10/18 70.5m²52.8 万西北向房型佳	83366229	鼓五条巷	3/6 78.8m²62 万居双南一北地势佳	85034959
			瑞金路	5/7 77m²70 万南北向小区可停车	83218053