

晚报为您面授“房”略

去年我市二手房销量直逼2013年的销售纪录,预计今年将继续走高

买二手房,中介费等是能砍价的

□记者 连漪 通讯员 刘飞 王丽媛

16074套,这是我市去年的二手房销量,已直逼2013年创下的销售纪录。作为市民实现住房梦的重要渠道,二手房市场已然有持续升

温之势。那么,如何选择中介公司?中介费怎么收才算公平?合同条款如何约定?昨日,《洛阳晚报》记者请市房管局有关负责人和一名从业12年的资深经纪人详解其中的门道。

看数据:去年二手房交易额创新高

2013年
交易**18818**套,交易额
46.66亿元

2015年
交易**14286**套,交易额
39.72亿元

2014年
我市二手房交易**13764**
套,交易额**32.93**亿元

2016年
交易量达到**16074**
套,交易额**53.15**亿元

签合同:明确四大信息,规避交易风险

对于买卖双方权益保障的合同,要注意四大信息

●**房屋信息:**一定要与房产证信息仔细比对,有贷款抵押的房子房产证上都会有抵押章,特别是买方可以要求卖方配合查询房屋产权登记现状

●**价格和支付方式:**要明确价格以及是贷款还是全款支付,贷款还需明确

首付款支付方式及维修基金等配套设施相关费用由谁支付

●**违约责任:**明确因双方问题导致交易终止时的违约责任,目前我市普遍执行为房款的10%

●**水电物业交接:**时间、欠费支付等要明确

绘制 雅琦

1 走市场:中介虽遍地开花,但鱼龙混杂

今年27岁的王建芳春节后一直在逛各种招聘会,因为听说销售工资高所以将目光聚焦在了销售行业上,经过反复比较,他已经给两家地产中介公司递交了简历。“我打听了,如果干得好,二手房中介经纪人月薪能达万元。”王建芳的选择折射出了中介行业的火爆。

记者在我市几个住宅聚集区走访发现,仅洛龙区盛唐至尊和奥体花城楼下就分布有大大小小的中介机构十几家,太康路沿线也分布有十几家,涧西区联盟路两侧也有近10家。

“我市二手房交易在2013年达到一个峰值,那年交易量达到了18818套,交易面积达到了213.2万平方米,几乎比上一年度增长了50%以上。”市房管局有关负责人说,第二年有了一个明显回落,近三年在稳步持续攀升,交易额已经创

下新高,目前月均交易量为1000套至1500套,预计在今年再次达到销售高峰。

洛阳某中介机构副总孙彦峰是我市较早一批地产经纪人之一,已有12年的从业经验,他说10年前我市只有两三家中介公司,算上自由经纪人,从业人员只有百余人。“如今中介机构可谓遍地开花,几乎月月都有新机构诞生,粗略估计,大大小小的门店应该不少于200家,从业人员也暴增至2000人左右。”

孙彦峰的说法也得到了市房地产中介行业协会的认同,但该协会负责人也坦言,行业的快速发展加剧了行业乱象。“目前在市房管局备案的中介机构不足70家,具有执业资格的估价师和经纪人也仅有200多人。”该负责人称,一些中介机构营业执照的经营范围甚至还包括五金配件销售,可谓鱼龙混杂。

2 选中介:进门先看证,没有公示可能心虚

房地产经纪管理办法规定,经纪机构及其分支机构应当在取得营业执照后30天内,到房管部门办理备案。选择中介机构或者人员可先看看其有没有证书。

●凡在我市从事房地产经纪、咨询活动的人员,应当取得相应的资格证书并经登记生效

●未经登记的人员,不得从事房地产经纪、咨询活动

●对房地产经纪机构,我市目前已经执行备案制,并由房管部门颁发备案证书

按照要求,中介机构需

要在经营场所的显著位置对有关信息进行公示,没有公示的机构或许有点心虚。

需要公示的内容包括:营业执照,洛阳市房地产经纪机构备案证书,服务项目、内容、标准,业务流程,收费项目、依据、标准,信用档案查询网址,区局监管部门投诉电话,交易资金监管账号,洛阳市房屋经纪委托协议、洛阳市存量房买卖合同示范文本,本机构、分支机构全部经纪人员信息,分支机构还应公示设立该分支的房地产经纪机构经营地址及联系方式。

3 算费用:中介费等由买卖双方和中介商量确定

在购买二手房时,还有一笔中介费。动辄几万元的中介费也让购房者的负担随之增加,那么到底中介费应该如何收取,有没有明确规定呢?

“中介费定价是市场自主博弈的结果,只要明码标价,根据发改委的规定都是合理的,我们也无权干预这种市场行为。”市房管局有关负责人表示。

“中介费让人觉得‘肉疼’,在某种程度上与我国的中介机制有关。”孙彦峰说,发达国家是单边代理制,买卖双方都有自己的中介,中介费一般由买卖双方共同承担,但国内是双边代理制,中介一手托两家,税费、中介费大多全由买方承担。从绝对值比例看,我国中介费的比例并不算高,美国为房屋成交价格的5%至6%,东南亚一些国家为3%至5%。

“我市的中介费一直低于全国水平。”在孙彦峰的印象中,我市的中介费一直呈现曲线式波动,2005年左

右为2%并持续了几年,直到2013年才由业内联盟共同提价至3%,但持续不到两年就因为业内竞争激烈,由个别中介机构自行降价至1.5%而收场,目前业内普遍收取2%的中介费。

那么,市民购买一套住房到底需要付多少中介费呢?孙彦峰为大家算了一笔账。

通过中介购房通常需要付中介费(2%),代办过户费2000元(全款),贷款需交纳代办过户费3000元及贷款额1%的服务费。

孙彦峰说,这是业内约定俗成的一个收费标准,但还是由具体买卖双方和中介机构商量确定的。一般来说,购买一套100万左右的房子,付给中介的费用为3万元左右。

需要提醒购房者的是:这些费用都是可以商量的,你可以大胆砍价,但受经营成本所限,建议你别选收费过低的中介机构。

洛阳晚报 旅游导航 广告热线:65139977 65139988

洛阳中国青年旅行社

许可证号:L-HEN-CJ00005
洛阳起止全陪团
昆明大理丽江双飞6日/8日 1980元/2680元
厦门鼓浪屿土楼双飞5日 1880元
花样贵州黄果树双飞5日 2160元
江西婺源景德镇双飞4日 1790元
海南海岛画卷双飞5日 2180元
电话:60678688 18103799298 微信
地址:南昌路建业壹号城邦旅总部11-2001

春秋旅游

许可证号:L-HEN-CJ00040
洛阳直飞曼谷超级预售!
缤纷泰国 双飞7日游
3月11日1990元(仅10名)
品质泰国 双飞6日游
3月06日3190元
电话:69970103 64621877
地址:涧西区南昌路洛阳口岸一楼

春秋旅游

许可证号:L-HEN-CJ00040
洛阳直飞曼谷199元起
【泰自由】清迈/苏梅岛
6日自由行2990元起
洛阳市各大旅行社均可报名
电话:69970103 64621877
地址:涧西区南昌路洛阳口岸一楼

河南中旅集团

许可证号:L-HEN-CJ00012
老君山
一日游88元
仅限2月25日-26日;3月4日-5日
妇女节3月8日-12日女士专享,男士半价
电话:62279377 18638871913(微信)
地址:王城大道东路口东都国际东都大酒店15楼

洛阳
民生

2017年
2月21日
星期二