

# 两部门出手规范房地产中介服务 对江门二手房市场影响几何?

“房地产经纪机构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。”近日,为规范房地产经纪服务、促进房地产市场健康发展,住房和城乡建设部、市场监管总局发出《关于规范房地产经纪服务的意见》(简称《意见》),其中涉及“合理确定经纪服务收费”部分尤其引发关注。

那么,江门二手房市场经纪服务收费情况如何?《意见》实施后,将对江门二手房市场产生怎样的影响?对此,记者进行采访。

文/图 江门日报记者 李银换



新政有利于规范我市二手房市场。

## 4月我市楼市主要数据出炉 一手住宅成交均价 8308元/平方米



4月楼市回归常态。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)近日,市住建局公布4月楼市主要数据。数据显示,4月全市一手住宅成交4050套,成交均价8308元/平方米。此外,商品房成交量则实现连续三个月同比增长。4月全市商品房成交面积约62万平方米,同比增长22.3%,连续三个月实现同比增长。

在供应方面,4月一手住宅供应3979套,环比、同比略有减少。从各县(市、区)来看,恩平供应套数环比增长791%。美智研究院分析称,4月下旬项目集中“取证”备战“五一”传统楼市旺季,虽然供应环比、同比略有下降,但绝对值依然是处于相对高位。

在一手住宅成交方面,全市一手住宅成交4050套,环比略有下降。从各县(市、区)来看,蓬江区成交1055套,是唯一成交破千套的区域。值得一提的是,除了鹤山外,其他县(市、区)同比均有增长,其中开平市(45.5%)、台山市(38.4%)和蓬江区(27.6%)同比增长明显。

在一手住宅成交均价方面,成交价格连续三个月环比上涨。4月全市商品住房成交均价8308元/平方米,环比上涨3.8%,连续三个月环比上涨,同比基本持平。其中蓬江区、台山市和鹤山市环比、同比均上涨,江海区和恩平市环比、同比均下降。美智研究院分析称,由于市区成交占比提升,使得全市一手住宅均价也有所提升,但幅度有限。

在库存方面,截至4月底,全市待售新建商品住房63079套,环比基本持平,同比减少18.9%,连续九个月同比减少。“一手住宅库存量和去化周期基本持平,市场态势趋稳。”美智研究院分析道。

在二手房方面,成交量连续四个月同比增长。4月全市二手房成交面积约28.9万平方米,环比略减,同比增长60%,连续四个月同比增长。各县(市、区)同比均增长,其中台山市和开平市环比、同比均增长。

展望后市,美智研究院认为,“五一”为楼市传统营销节点,4月底已有不少房企提前“抢跑”,相信在“五一”专属特惠和新货上市的加持下,预计5月成交量将有所回升。裕隆基地产同样认为,4月在政策影响下,江门楼市继续有序复苏,一手住宅库存量逐步减少,相信在5月市场成交量会有所回升。

## 公积金课堂

### 什么是公积金贷款“带押过户”模式?

问:什么是公积金贷款“带押过户”模式?  
江门市住房公积金管理中心:公积金贷款“带押过户”模式是指在江门市行政区域内,卖方原个人住房贷款(以下简称“原贷款”)或买方新个人住房贷款(以下简称“新贷款”)含有住房公积金个人住房贷款,交易住房尚处于抵押状态,卖方不用提前还清原贷款,即可进行二手房交易的新模式。

问:办理公积金贷款“带押过户”需要满足什么条件?

江门市住房公积金管理中心:1、原贷款与新贷款在同一家有住房公积金贷款承办资格的银行办理。原贷款、新贷款可以是住房公积金、商业贷款或组合贷款。

2、原贷款的住房已取得不动产权证,且仅为原贷款设定了抵押权,无其他担保,无查封等权利限制情形。

3、原贷款当前无逾期。

4、银行已设立资金监管账户,买方已按规定将首付款存入资金监管账户。

问:怎样办理公积金贷款“带押过户”?

江门市住房公积金管理中心:公积金贷款“带押过户”有两种方式:抵押权变更方式。采用该办理方式的,原贷款、新贷款须均含有住房公积金贷款,且新贷款的住房公积金贷款本息;第二顺位抵押权登记方式。采用该办理方式的,新贷款加上首付款监管资金之和不能少于原贷款的剩余贷款本息。

问:办理公积金贷款“带押过户”还有什么注意事项?

江门市住房公积金管理中心:1、采用第二顺位抵押权登记方式的,如新贷款少于原贷款剩余贷款本息,买方应将不少于两者差额部分的首付款存入银行指定的资金监管账户。

2、结清原贷款后,新贷款及存入银行指定资金监管账户的首付款仍有余额的,余款划至约定的卖方账户。

3、新贷款或原贷款含有商业贷款的,还需符合银行商业贷款二手房“带押过户”的有关规定。

## 市区二手房买卖双方按成交价各付2%佣金

在《意见》中,涉及“合理确定经纪服务收费”“引导由交易双方共同承担经纪服务费用”等部分引起热议。那么,江门的二手房中介费标准是多少?实际按多少收取?

江门较大的房地产中介机构——嘉毅地产的总经理邓桐棠告诉记者,目前江门市区(蓬江区、江海区、新会区)都遵循二手房买卖双方按成交价各付2%的佣金,江门市大中小型连锁的经纪公司均自觉执行这标准。但由于当前行业未形成统一的规范,个别小中介机构为吸引客户成交,有主动降佣抢客的情况。

江门市房地产中介服务行业协会会长、裕

隆基地产总经理杨东卉同样表示,目前市区二手房经纪服务收费普遍为买卖双方各付成交价的2%,但在日常销售服务中存在收不足的现象,主要原因是这几年房地产市场买方砍价幅度大,以及市场上部分不规范的小中介机构存在低价抢单行为。

“目前在实操中,江门房地产中介行业大多都遵循交易双方付佣的模式,但个别业主由于着急出售,会大幅降价出售,存在仅客户付佣的情况。”邓桐棠表示。

记者走访多家房地产中介机构了解到,房产中介机构在实际收取费用过程中,相关监管

部门当前并未明确具体中介费率。对比周边城市,江门的二手房中介服务费率是否合理?

邓桐棠表示,这个佣金标准与周边城市是相近或相同的,但由于江门房价不高,即使是相同的佣金点数,佣金额都比周边的中山、珠海、广州都要低。

“这个收费标准,与周边城市相比属于中低水平。”杨东卉表示,周边城市对整个中介服务流程分不同主体收取服务费,但在江门市区收取的中介费

是从提供房源、带看房源,到交易、交房全流程服务。

在租房方面,记者走访了解到,江门租赁住宅或公寓多数遵循按一个月租各付一半佣金。在实际中,很多时候业主为能迅速租出,特别是公寓、写字楼、商铺等,业主会付一个月或以上的租金作为佣金。



我市二手房经纪服务费为买卖双方各付成交价的2%。

便市民查阅中介机构与经纪人,并通过诚信星级情况,不断提升行业服务水平。同时,加强培训,通过系统进行线上线下培训,不断增强专业知识;鼓励与引导更多经纪人考取《经纪人资格证书》。此外,加强会员之间的沟通工作,及时反馈行业情况,协助主管部门做好行业监督、引导等工作。

## 新政有利于规范我市二手房市场

那么,《意见》的出台,对江门二手房市场有多大的影响?

多位受访的业内人士表示,新政对于江门二手房市场影响不大,但有利于规范二手房市场,促进二手房市场实现高质量发展。

杨东卉表示,本来江门二手房中介服务的收费标准就不高,而且二手房都是向买卖双方收取,符合《意见》的要求。不过,值得一提的是,《意见》提出“明码标价、按服务流程允许分段收取服务费”的规定,这对规范二手房中介市场健康发展有很大的促进作用。总体而言,此次出台《意见》,从全国层面,规范中介经纪服务,提出的分档定价、双边收费等新举措为行业

发展提供新思路,未来随着行业服务和收费更加透明化,中介行业有望实现高质量发展。

“出台《意见》有利于规范行业的标准和要求,让交易双方主体认同中介行业的付出和付费依据。”作为一名资深业内人士,邓桐棠对《意见》的出台十分认可。他表示,《意见》的出台还可以杜绝恶性竞争,以及有效杜绝部分全国大型中介企业垄断市场,强收佣金或以超低佣破坏市场秩序抢单的行为。

“目前,江门二手房中介市场在服务水平、诚信经营、专业形象等方面仍需不断改进提升。”杨东卉表示,江门市房地产中介服务行业已打造了比较成熟的管理系统与平台和“星级

评价服务平台”,促进行业高质量发展。

杨东卉表示,接下来,江门市房地产中介服务行业协会将联合主管部门(市住建局与市场监管局)要求所有在营业的中介机构与经纪人在“江门中介信息平台”进行实名登记,并不定期做好经纪人流动性更新工作。另外,加强与政府有关部门沟通,争取尽快将江房中协“星级评价服务平台”“江门中介信息平台”链接到各级住建局、不动产登记中心、行政总汇相关窗口等政府部门的网站或微信公众号,方

## 本土房企汇景湾夺得滨江新区靓地 折合楼面地价约为4600元/平方米

5月17日,位于滨江新区江门体育中心旁的江门市JCR2023—50(蓬江09)号地成功出让,由江门市蓬江区汇兴房地产开发有限公司竞得。该宗商住用地位于蓬江区华安路与昌盛二路(暂命名)交叉口东侧地段,位于江门体育中心旁,可望园山湖公园。该地块出让建设用地面积43697.73平方米(约65.5亩),成交价为50257万元,折合楼面地价约为4600元/平方米。

文/图 江门日报记者 李银换



江门体育中心旁地块示意图。

## 汇景湾深耕江门超20年

根据天眼查信息显示,该公司由广东汇景湾房地产开发有限公司(以下简称“汇景湾”)进行参股。汇景湾是江门本土实力房企,深耕江门超20年,打造的楼盘数量虽不多,但每一个楼盘都成为该区域的标杆精品楼盘,汇景湾华庭、锦富汇景湾先后于2011年和2019年获评“广东省绿色住区”。汇景湾成为江门首个连续开发两个楼盘都获评“广东省绿色住区”的本土房企。

锦富汇景湾被誉为“滨江威尼斯”,让

业主享受“家在公园里,人在风景中”的惬意。

锦富汇景湾位于滨江新区核心板块,可谓出则繁华,入则宁静。毗邻省级龙舟山公园“天然氧吧”,公园东门主入口就在项目旁边,走路几分钟即可到达。天沙河、蓬江文化中心、江门滨江体育中心、会展中心、大型购物中心、范罗冈小学、紫茶中学等集中在项目附近。

此外,项目还自建配置了锦富汇景湾幼儿园、1000米风情商业街、标准泳池、篮球场、多个儿童乐园、羽毛球场、湖景跑

道、有氧健身场地等。

“汇景湾作为本土的杰出代表,有着稳健的经营作风,其开发的锦富汇景湾有“滨江威尼斯”之称,也是“广东省绿色住区”,可见其开发理念注重自然与人文结合。”美智地产市场研究中心总监张镇兰认为,此次入手园山湖旁的靓地,表明了汇景湾有深耕滨江新区之意,也体现了企业对未来市场的信心,相信会给江门市带来惊喜的作品。

约9000元—1.1万元/平方米。值得一提的是,4月7日,我市出台了“16条”措施,促进房地产高质量发展。其中在稳定土地出让方面有不少利好,如除竞买保证金之外的剩余土地出让价款,可以在1年内缴清;优化地块规划管理,今年新出让的商住用地,在户型设计和地下车库设计等方面予以支持等。业内人士认为,这一系列措施对竞拍房企有一定的吸引力。

## 约8.7亿元起拍 新会汽车总站“三旧”改造地块挂牌

相关新闻

江门日报讯(记者/李银换)昨日,新会汽车总站“三旧”改造地块挂牌!该地块位于新会区枢纽新城新会大道南侧、文华路西侧,用途为城镇住宅和商服用地,出让建设用地面积80739.68平方米(约121.11亩),挂牌起始价为87052.72万元,折合楼面地价约5063元/平方米。该地块将于6月21日10点迎来限时竞价。

据悉,该地块分为A区(公共空间建设区)和B区(居住商业建设区),用地面积分别为11964平方米和68775.68平方米。B区容积率为2.0—2.5,计算容积率总建筑面积:137551—171939平方米。

本宗地最高限制地价为130579.08万元,折合楼面地价约7594元/平方米。竞买人的最高报价不超过最高限制地价的,按照价高者得原则确定竞得人;当报价达到最高限制地价时,竞买方式转为竞建住宅面积(纳入计算容积率建筑面积)。

根据规划条件,竞得人须建设公交首末站、城市广场、公共厕所、社区办公服务用房、老年人日间照料中心,在竣工后须无偿移交政府部门管理,产权属于政府。

作为今年新会区重点推介的商住用地之一,早在4月初,该宗地已完成地籍性质更改,由原交通枢纽用地变为城镇住宅用地。根据规划,除了原新会客运站功能搬迁至江门站外,地块将保留现状公交站场功能,新增社会公共停车场、城市广场、社区服务站、老年人日间照料中心等。

从航拍来看,地块地处城新日城重要“十字路口”,距离江门大道入口仅500米左右,周边配套资源丰富。教育方面,邻近新会实验幼儿园枢纽组团、尚雅学校、文华小学等。商业方面,邻近文华商业广场、新汇大融城、大润发超市、新会万达广场等。休闲配套方面,周边有梅江生态园、枢纽体育公园等,日常吃喝玩乐购一应俱全。

记者走访了解到,目前该地块周边在售项目有海悦东晟、建发和玺、钧明欢乐世界等,均价在9500元至1.4万元/平方米。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,该宗商住用地地理位置优越,属于TOD的核心区,周边配套完善,目前已吸引不少房企关注,有可能将会溢价成交。

## 地块素质较高,可望园山湖公园

在地块素质方面,该地块容积率为2.2—2.5,挂牌起始价为50257万元,折合楼面地价约4600元/平方米,本次最高限制地价为75384.57万元,折合楼面地价约6900元/平方米。

从航拍可见,地块可望园山湖公园、江门体育中心,高层景观视野比较开阔。附近有范罗冈小学滨江校区、省实江门学校等学校,而且交通便利,生活配套资源

较完善。

目前,地块周边已建成保利中宇花园、碧桂园滨江壹号、美的公园天下等小区,居住氛围比较成熟。一手住宅方面,同地段新盘有骏景湾滨江誉峰、远洋天成,在售产品建筑面积约99—182平方米,在售均价1.1万—1.43万元/平方米。与该宗商住用地直线距离约1公里的华隆路板块产品类型相对较丰富,在售均价