

“买房中介费,超过我一年收入了”

专家:加强监管制定指导价减轻买房人负担

金额高不合理 中介费遭诟病

为了选择合适的住宅,北京市民李明没少和房产中介打交道,“跑了3个月,换了3家中介,看了快100套房子”。最后通过中介购买了一套价格大约400万元的二手房,中介费花了10万元。

据李明介绍,他选择的3家房产中介,都是北京房地产市场规模比较大的机构,二手房买卖的中介费是房屋成交价的2%至3%。

在多番比较后,李明最终敲定了一套房,“中介费的价值应该体现在能顺利帮买房者完成过户的每个细节之中,但就我的买房经历来说,中介机构提供的服务和收取的中介费不成正比”。

中介人员告诉他,中介费包括评估费、咨询费、买卖代理费、权证办理服务费、地产咨询服务费等。但在李明看来,他“看不见”这些服务,他能感受到的仅是中介人员提供咨询、带看房、帮着办理过户业务等服务。

李明觉得自己支付了中介费并没有得到专业服务。中介人员每次带他看房,都没有准备任何纸质材料,他看房时间

起来,中介人员才临时找材料向他介绍相关情况;他发现房屋或者所在小区有问题时,中介人员也总是想着搪塞过去等。

更让李明感觉滑稽的是,中介人员向他提供了很多“非中介”服务,比如,某房产中介的工作人员在得知他的购房要求之后,不是按照他的要求寻找二手房源,而是一直向他推荐郊区的新房。

“只因为买新房手续少,中介可以拿到开发商的提成。”李明说。

家住北京市朝阳区的梁先生同样对买房过程中的中介费多有诟病:收了他十几万元中介费,中介人员既不了解房屋情况,也不了解购房政策,回答问题错了还嘴硬……

北京市民邓琳(化名)的老家在湖南省长沙市,她觉得中介费按照房价的一定比例设置不合理。两年前,她在长沙通过中介买了一套房,房价190余万元,中介费花了6万余元;今年年初,她和丈夫在北京市购入一套两居室,花费700余万元,中介费近20万元。

记者调查还发现,中介机构中介费收取比例并不统



一。有的中介公司针对房屋所在的不同地域、楼盘类型等情况,收取一定比例的中介费。中介费的收取对象也不固定。有的由买方负担,有的由买卖双方负担。

房地产经纪业务实行市场调节

在海润天睿律师事务所合伙人包华看来,房地产交易涉及金额巨大且直接影响买卖双方生活,交易本身也极具专业性,需要专业人士协助双方达成交易并顺利履约。

对此,华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法认为,在二手房交易过程中,由于买卖双方存在信息差,所以对中介服务有较大需求。因此,作为沟通二手房交易双方的“桥梁”,房产中介机构的存在有其合理性。

2014年6月,国家发展改革委、住建部发布《关于放开房

地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》,指出房地产中介服务机构接受委托,提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费,实行市场调节价。另外,下放房地产经纪服务收费定价权限,由省级人民政府价格、住房城乡建设行政主管部门管理,各地可根据当地市场发育实际情况,决定实行政府指导价管理或市场调节价。

杨勤法说,这意味着,随着房地产市场和房地产经纪市场的发展,我国房地产经纪业务逐渐实行市场调节价,具体收费标准由房地产经纪机构自行制定并按规定明码标价。

专家认为,长期以来,房产中介服务的交易习惯是以房屋价格为基准进行固定费率计费,如此统一的计算方式会导致价格高的房产,中介费水涨船高,与房产中介机构所提供的服务成本和服务质量很可能不匹配,欠缺合理性。近日出台的《关于规范房地产经纪服务的意见》,有利于加强房地产经纪业务的管理,进一步规范房地产经纪市场,从而减轻二手房买方压力。孙天骄 韩丹东(摘自《法治日报》)

近期,在互联网上,一些以“低首付”为噱头的售房广告大范围传播。“低首付”买房是怎么回事?

在重庆巴南区某新建商品房项目,记者看到,在售的两栋楼房目前大概销售了36%的房源,开发商搞起了打折促销。如一套三居室的房源,备案价格大约是115万元,折后大约在104万元。根据购房政策,这套房子首付大约在20.8万元,贷款本金为83.2万元。为了吸引客户,房产经纪人推荐起了“低首付”购房办法。

中介表示,这种“低首付”购房,主要是部分销售不佳、急于清盘或回款的企业可以操作,但部分销售情况相对好的,就必须严格按照购房政策来执行。

像这样的“低首付”买房,乃至部分中介宣称的“负首付”买房,是如何被办理的,其中有没有风险?

记者在重庆某房产中介了解到,办理“低首付”需提供的资料与正常购房没有太大差异,购房人要先按国家政策20%的比例交齐首付款,等银行放贷后,开发商通过转账方式返还给购房人。

采访中,中介也强调,操作“低首付”必须通过他们来进行。专家表示,“低首付”的操作方式,本质上就是通过人为做高房屋的评估值来套取信贷资金。对购房人来说,其实未必有利。虽然首付变低了,但月供、税费等其他方面的成本反而更高了。

中国社会科学院金融研究所副研究员蔡真认为,对于银行来说,比如房子实际值100万元,开发商和购房人把它评估成了120万元。假设是80%的贷款比例额度,贷款就是96万元。那么一旦房价下行,银行就会面临抵押品不足额的风险。银行再向金融市场传导的话,会带来一系列风险。邵婉云(摘自央视新闻新闻客户端)

注意!「低首付」买房暗藏风险

社交平台上,不少网友试图通过100天的训练得到更加自律的自己,也有些网友在话题区坚持打卡,每天记录自己的小心情。

记者看到,“点亮心情”的专栏话题里,大家的打卡内容看似琐碎唠叨,但都是很日常的小日子,心情有起有伏,但记录帮助他们得到了疏解,甚至也让他们有了梳理、思考和总结。

有网友在他某一天的记录里发了很多开心的表情图,不开心的仅一个。他说,收到了心仪公司的offer,实习离职时间也可以再商量,细想一下,还是快乐比不快乐要多。

一位正处于情绪低谷的网友打卡说,最近因为工作压力、分手压力,以及年龄和婚姻焦虑,负能量很多。之前不跟父母打电话,不愿意告诉他们,但是接到父母电话时还是发泄了出来,后续也有了平和的心态。

记录中也有网友根据别人的打卡内容来调整自己的状态,吸取别人很合理又积极的安排。比如没有时间专门去健身房,那就每天在单位主动爬楼梯15分钟,饭后散步的时间延长,将步数增加到6000步,同时减少使用手机的时间,这些都是很大的进步。他在运动时听广播,并分享了记忆很深刻的一段话,“我决定今天要快乐,就要让自己快乐起来,那就不理睬让我不开心的事,这是很好的正念暗示,决定应用到每天的生活中去。”

还有网友用上了画画这些看似打发时间但又很治愈的兴趣爱好来点亮自己。一位网友发了一组白菜的静物素描,他说,虽然“白菜”初稿上的菜梗画得过长,但是不知不觉一晚上的时间就过去了,一直在与自己平静地相处。

记者看到,不少网友想用100天得到一个质的变化,设置了每天需要完成的事项,天天打卡,期待将这些事项变成习惯,从而在积累中让自己得到更多提升和改变。

有位网友设置了“运动100天”打卡,在运动到第8天时,他觉察出了一些变化:首先不再熬夜了,入睡的时间在不断提前;其次身心不再紧张,而是更加从容了,之前每天早上像打仗一样,睡不醒。另外,每天一早会制定当天的“任务清单”,晚上会去复盘一天,产生的心得再记录下来。

记者发现,很多坚持打卡一个月以上的网友,大多得出了一个结论:一个人的自律,是可以刻意训练去实现的。综合大家的打卡来看,100天也好,21天也好,养成习惯所需要的时间,因人而异,给自己设定稍微蹦一下就能实现的小目标,以及努力就能够得到的阶段性目标,就能吸引自己继续下去,简单易操作,才能长期坚持,不要妄想一步实现。人生这场马拉松,比的是耐力,让每一天都有切实的收获,才能养成自律积极的生活态度。

孔小平(摘自《扬子晚报》)

网上流行「100天记录与改变」打卡

固定套路+专门话术……

警惕“网络算命”骗术

近年来,互联网上悄然流行起“网络算命”,像人工智能看面相、专业软件看指纹、手机App判断星座“运势”等等,网站、小程序、自媒体平台等渠道都有相关内容。甚至还有一些平台、个人以此为噱头引流,打造小有名气的“网红”。“网络算命”方式多种多样,收费也多在千元以上,此外,还有价格不菲的所谓“消灾物品”,其定价也远超市场同类产品。

记者调查发现,“网络算命”已经形成了固定套路和专门话术,比如先用免费服务吸引消费者,然后再用恐吓、威胁等话术,要求消费者购买相关物品和服务。在交易方面,往往通过红包、转账或打赏等方式,以此规避相关部门的监管。高额的利润甚至催生出一条分工专业的“产业链”,其中包括营销、中介、客服等多种角色。

除了骗取钱财,“网络算命”还存在泄露个人信息的隐患。有网友表示,常见的“网络算命”需要提供姓名、出生日期、个人照片甚至身份证号等个人隐私信息,“有些商家和个人收集这些信息将其打包出售,为犯罪分子实施精准电信诈骗提供方便。”

“算命、占卜等其实是一种心理安慰,人们在遭遇不确定事件时,往往会产生恐惧和焦虑情绪,希望能通过算命寻求

心理保障。”广西社会心理学会副会长杨国新说。此外,大数据、高新技术的引入运用也容易让一些人迷失方向,不辨真伪,不知不觉掉入商家故弄玄虚的套路中。

浙江大学数字法治研究院副院长高艳东表示,“网络算命”行为容易被不法分子用于实施犯罪,严重的可能涉嫌诈骗等犯罪。

针对“网络算命”泛滥的问题,相关整治工作也在不断推进。日前,多地警方披露了一批打着算命幌子实施网络诈骗的不法活动,有的诈骗金额累计达数千万元。网信等部门要求严厉打击以类似方式违规获取个人信息或实施诈骗等行为。

广西律师协会行政法与政府法律顾问专业委员会副主任宋思麒建议,应推动立法和相关法规修订完善,明确各方法律责任,同时各地应及时制定实施细则,使监管执法有法可依。此外,还应加强平台违法信息监测和大数据分析技术、电子数据取证技术等方面能力的建设,以及基层执法复合型专业人才队伍的建设,提高电子数据取证、审查能力,提高执法人员的技术水平。

此外,还有读者建议,应加强对公众的教育引导,倡导科学精神,注重心理疏导,提供专业的心理咨询。(摘自《人民日报》)

热点

照相馆底片不能另收费

摄影服务中,“底片收费”现象成了行业的“潜规则”。其实,这是不合法的。

在摄影中,消费者和影楼是服务合同关系。影楼提供摄影服务,并交付照片和底片,消费者支付报酬。底片作为服务中产生的劳动成果,其所有权在委托中已被消费者买断。消费者享有全部照片底片的所有权。

(摘自《法治日报》)

今晚文摘文章见报后,请原作者速与编辑部联系,以便寄发稿费。电话:(022)23602884。