

城市锐评

察言观社

# 合理降低房产中介服务费需找准抓手

## 为基层消防科学减负 让群众需求“呼有所应”

■李英锋

加强经纪从业主体管理,合理确定经纪服务收费,严格实行明码标价,加强个人信息保护……5月8日,住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》),从十个方面明确监管措施,加强房地产经纪行业管理,保护交易当事人合法权益。

《意见》的一大亮点是要求经纪机构合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用,并引导由交易双方共同承担经纪服务费用。这些要求指向了房地产经纪服务收费的痛点问题,顺应了房地产交易(租赁)双方尤其是买方(租方)的需求,对于房地产经纪行业规范收费行为、促进交易公平、降低交易负担、激发交易活力具有多维积极意义。

之前多年,房地产市场快速发展,带动了房地产经纪机构和从业人员规模不断扩大,

服务内容不断拓展。同时,房地产经纪行业的收费也出现了不少问题,广受诟病。有些经纪机构不公示服务项目、服务内容和收费标准,或有口头说价、混合标价、捆绑收费等行为,在履行明码标价义务方面有明显瑕疵;有些经纪机构利用市场支配地位,利用房源客源信息优势,收取过高费用;有些经纪机构或从业人员还“要求”或引导买方单独承担经纪服务费用……这些问题损害了市场公平,加重了交易当事人的负担,也在一定程度上侵犯了其合法权益。

近两年,房地产交易,尤其是二手房交易明显降温,房地产进入了存量时代,人们对经纪服务费也即“中介费”等房地产交易的成本变得比较敏感。如果经纪服务费过高,或者经纪机构存有这样或那样的不规范收费问题,给交易当事人带来了较大的交易成本压力,就可能拉低其交易意愿,对房地产成交量产生消

极影响,不利于盘活房地产存量,促进市场良性循环。

显然,规范房地产经纪服务收费行为,合理降低房地产中介服务费用,非常必要。最大限度挤出房地产流通过程中的经纪服务费“水分”,剥离不规范的收费部分,降低房地产交易成本,推进交易成本合理化、透明化,既有助于减轻交易当事人的负担,增强市场交易的积极性,也有助于维护房地产经纪服务市场秩序,消除阻碍市场良性循环的障碍,促进房地产行业乃至房地产经纪行业的健康发展。

要合理降低房产中介服务费,需找准合理的抓手。第一个抓手,也即干预切入点,是住建、市场监管等部门依法对经纪机构滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用、捆绑收费、不明码标价以及利用格式合同设定霸王条款收费等行为进行全面整治,发现违法侵权问题后,采取立案查处、限期整改、曝光、失信惩戒等措施进行干

预,并用约谈、行政指导等手段教育引导经纪机构遵循公平、合法和诚实信用的原则,依据经营成本和市场供需等情况,为交易当事人提供价格合理的经纪服务。

第二个抓手是,住建、市场监管等部门依托《意见》,进一步研究优化房地产经纪服务合同示范文本,在示范文本中明确经纪服务项目、内容和收费标准,明确交易当事人以及经纪机构的权利义务,对交易双方共同承担经纪服务费达成协议。在此基础上,积极推广示范文本,拓展示范文本的适用范围,用示范文本的标准契约影响力来调整房地产经纪服务关系,规范经纪服务收费行为,控制经纪服务收费标准,维护交易当事人的合法权益。

握牢上述两个抓手,优化《意见》核心要求的落地效果,让各方对合理降低房地产经纪服务费产生更强的获得感,以此促进房地产市场尤其是二手房市场的活跃和复苏。

■戴先任

摘蜂窝、帮开门、救宠物……这些社会救助中常见的小事,却成了119热线整日面对的难事。一边是难以推辞的群众求助,一边是“非紧急占大警力”问题日益凸显。面对统筹群众利益无小事和消防救援主业之间的关系,科学减负的改革破题之路如何走?

当前,“有困难找消防”成了老百姓的共识,诸如救猫救狗、抓蛇、开门、取钥匙等,不少人寻求帮助第一时间想到的是拨打119。实际上,这些社会救助中常见的小事,很多并不属于消防部门应急救援范围。

消防人员具备进行消防救援及其他技术救援的能力,在警力充裕的情况下,力所能及地处理一些困扰群众的小事,能够更好体现消防部门积极为民服务、为民解忧的职责,也拓展了消防救援职能。但摘蜂窝、帮开门、救宠物等警情,可能占用甚至浪费大量的警力资源,还可能影响消防部门应急救援的主业。比如广西壮族自治区,在全区社会救助类警情中,非紧急一般社会救助类警情占比60%以上,年均1万余件;在北海市,摘马蜂窝一度占到北海消防救援支队全年社会救助类警情的半数以上。此类现象在全国也是共性问题。

对于上述“小事”,消防部门不能简单拒绝,必须要找到响应群众“小急难”需求与保障消防主业之间的平衡点。既要处理好群众“小急难”需求,又要让其不占用大量应急救援资源。

对此,广西壮族自治区的一些探索值得各地借鉴。如从2020年9月起,广西消防推动非紧急一般社会救助类警情处置改革,采取无偿联勤协作、有偿联勤服务与消防专班处置相结合的协作模式。通过发挥社会力量优势,盘活社会各方力量扩大救助人力物力,并优化响应机制,强化指导、考核,不断提升联勤服务质量,在为基层消防科学减负的同时,让群众“呼有所应”,有助于兼顾群众“小急难”需求与更好承担起消防主业主责。

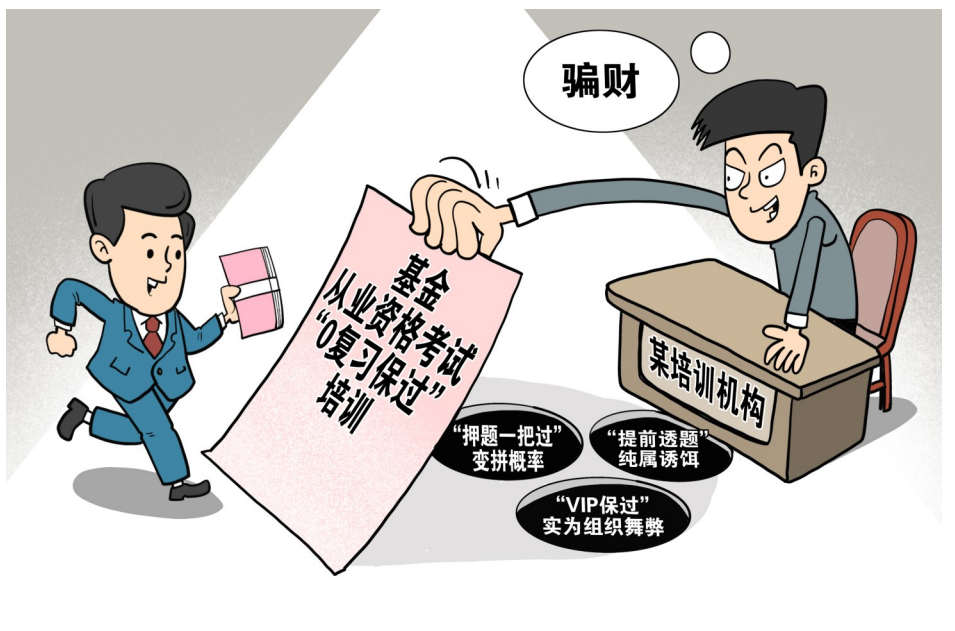
需要指出的是,为基层消防减负的同时,还要培养广大群众的消防意识,加强普法宣传,让公众了解119报警电话的受理范围。对于一些拨打119电话进行恶意骚扰、报假警等违法行为,要严格依法处置等。守护119“生命线”畅通,让一直负重前行的消防部门减轻不必要的负担,才能让其更好地为民服务。

### 暗藏陷阱

“0基础就可以上岸”“两科3万元,不过全额退款”……近年来,参加基金从业人员资格考试的人员不断增加,由此引发了相关培训热。虽然培训费动辄上万元,但大量考生仍趋之若鹜。

然而,记者调查发现,部分培训机构广告宣称的“0复习保过”服务往往涉嫌诈骗,而“透题”或帮助现场舞弊的行为则更可能涉及违法犯罪。

中新社发 朱慧卿作



### 微言微语

## 谨防“挖墙角式”招商

背景:

招商引资是地方抓经济、强产业的有效手段。有媒体记者近期在基层走访时发现,部分地方政府为争项目加码招商政策,互挖存量企业。其中滋生出的政策无效耗损、“超常规优惠”等问题,不仅加剧了地方负担,更助长部分企业“短期套利”心态,不利于高质量发展。

@戴先任:招商引资、工程建设等,是发展地方经济、服

务民生的好事。地方政府对此予以重视,本值得肯定。但一些地方本末倒置,破坏了当地的营商环境。不能让“画饼招商”“挖墙角”式招商加剧内耗,毁了营商环境;也不能让宝贵的招商引资补贴被无良企业套取、骗取。只有补上招商引资的制度漏洞,地方政府在推进招商引资工作时,做到诚信为先、专业为先,才能防范“政企互伤”,才能做到“政企共赢”。

@《江西日报》:各地要根

据发展定位、发展基础和资源禀赋,统筹布局招商项目,优化资源要素配置,促进各地优势得到最大发挥。建立存量项目流转审查制度,对重点领域存量项目流转的合理性和必要性进行审查,防止通过“政策比拼”开展恶性竞争,重点遏制“挖墙角”等不良现象。

@半月谈:地方之间在招商领域展开合理竞争,有其积极作用,但是,一些只能带来内卷内耗、恶性竞争的招引争

夺战,无益于地方发展。招商引资乱象的背后,是部分地方产业同质化、考核体系不协调等一系列深层次、系统性问题的集中体现。要划底线、设上限,严格限制“超常规优惠”;区分存量搬迁与增量投资,减少无效投入;推进统一大市场建设,让良好营商环境成为招商主引擎;要鼓励各地加快打造稳定、公平、透明、可预期的营商环境,以优质的制度供给和制度创新,推动地方经济高质量发展。