

# “买方时代”到来？北京链家部分门店探索双边收佣模式

本报记者 吴静 卢志坤  
北京报道

随着二手房供需关系的转变,部分城市的中介费收取模式正在发生变化。

近期,有市场传闻称,北京链家正在推行中介费收取模式改革试点,由原来的买家单边支付2.7%(其中居间服务费2.2%,保障服务费0.5%)改为买家承担1%、卖家承担1.7%,试点范围是北京链家在朝阳区的北苑地区门店。

《中国经营报》记者从链家北苑经纪人处了解到,北苑从今年5月份开始即在尝试引导买卖双方共同承担交易佣金。

据了解,这是链家北苑门店根据市场交易情况自行开启的尝试。经纪人告诉记者,链家北苑区域门店所做的佣金模式调整并非强制性的收费标准,“买卖双方交易中各自承担的佣金比例实际上是由双方协商决定的。”

二手房交易中佣金分担方式与市场供需关系动态高度相关。今年以来,以北京为代表的重点城市二手房挂牌量激增,与此同时,购房群体观望情绪不减,供需关系的改变使得卖方不得不降低预期,主动降价或承担部分佣金成本。

## 供需关系扭转

一位北京链家经纪人告诉记者,6月份链家成交量约5000套,相较3月份时锐减一半多。

据北苑门店一位经纪人介绍,该区域“买一卖一”的连环单较多。而链家对于“连环单”交易的佣金原本就有优惠(一年之内“买一卖一”佣金费率2.35%)。

在实际交易中,买卖双方各自承担的佣金比例不定。经纪人告诉记者:“从实行‘双佣’收费模式以来,对于北苑很多‘买一卖一’的客户,我们会引导业主也去承担1个点的佣金成本,剩余1.35%由买家承担,但具体比例也可以双方再协商。”

贝壳平台显示,7月朝阳北苑板块挂牌的二手房源将近1500套,以成交量最高的北苑家园望春园为例,挂牌价为6万~7万元/平方米,总价多为700万元上下,房屋多为2006—2010年建成。

经纪人表示,北苑实行“双佣”模式后,房源浏览和带看量确有提升,优质房源成交量略有上涨。“北苑这边确实成交量还可以,今年像回龙观的房源,虽然降了10%,但还有很多难成交,但北苑这边很多房源的价格及交易成本只要一下

降,基本就能成交。”

据了解,在此之前,北京的二手房市场交易中,买方往往处于“弱势”地位,买家单边支付佣金费用是市场主流。

业内人士指出,链家北苑地区开始尝试引导双方共同承担佣金的做法,与今年北京二手房市场走势不无关系。

年初时,疫情影响消散,北京二手房市场在春节后迅速复苏,前期积压的需求集中释放,二手房成交量迅速攀升。

根据北京住建委官网统计,2月北京二手住宅网签15315套,环比增长84.3%,同比增长85.4%;3月二手住宅累计网签22192套,环比上涨约46.3%,同比上涨约40.7%,创近几年来北京二手房单月成交量新高。

但进入二季度后,北京二手房成交量急转直下。多位经纪人告诉记者,市场热度从3月下旬就逐渐下降;4月时,部分热门区域成交量还能保持稳定,但多数区域的成交量就已经出现下滑;到了5月,市

场仍未见起色,反倒是购房者群的观望情绪在继续加重。

而至6月时,北京住建委官网显示,二手住宅签约套数已降至11607套。一位北京链家经纪人告诉记者,6月链家成交量约5000套,相较3月时锐减一半多。

在价格方面,国家统计局数据显示,5月北京二手住宅价格指数由涨转跌,价格环比下滑0.6%;而进入6月,二手房价格环比下降0.7%。

据上述深耕北苑板块的经纪人介绍,今年“小阳春”时,区域内部分业主先预定了其他位置的房子,但后来随着市场降温,这些业主手头的房源难以卖出,不得不采取降价策略,因为再卖不出去就要面临违约风险。

另一类客户则是因为自身原因急需用钱,需要尽快处理掉手中房产。上述经纪人举例称,自己近期接触的一个客户,手头有一套一居室,预计想430万元左右卖出。据了解,该业主的这个户型在去年的成交均价约480万元。



随着二手房供需关系的转变,部分城市的中介费收取模式正在发生变化。图为北京朝阳区一小区。 吴静/摄影

据该经纪人介绍,上述这些类型的客户愿意在价格上做较大让步,或者主动承担更多佣金费用。“现在的情况是,这些业主很着急,但看房的人并没有增加,如果着急卖的话,就得降价。”

据了解,截至今年5月底时,贝壳平台官网显示,北京二手房挂牌量将近12万套,至7月下旬挂牌量约为12.4万套。一位贝壳平台经纪人告诉记者:“以往正常年份贝壳的内部挂牌量为11万~12万套。去年年底时贝壳内部挂牌量就开始攀升,今年年初时内部挂牌量(含未展示出来的房源)达到13万套,5月底时超过14

万套,近一个多月没有较大变化。”

与此同时,市场上客户的观望情绪并没有消减。多位经纪人表示,从今年自身成交的案例来看,现在北京二手房价相较年初降了5%~10%，“区域之间有所不同,有的成交价甚至降得更多。之前一年都不可能一下子涨到10%,但是降价的时候变化很快。”

挂牌量的增多,使得不少意向客户有了充足的挑选空间,卖方不得不降低预期,在房价上作出让步,同时在交易费用上承担更多,尤其是配套较差、房龄较大的“老破小”房源。

## “双佣”模式探索

明确提出“机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用”“引导由交易双方共同承担经纪服务费用”等意见。

业内人士告诉记者,二手房交易中佣金分担方式和历史交易习惯高度相关,并会根据市场供需关系动态调整。

以往,以北京为代表的不少城市采取单边收费模式,买方不仅要一下子拿出首付款,还要额外承担全部佣金费用(且佣金费用不能贷款),而卖方可以享受房价上涨的好处,且不用承担交易费用。

但这种情况随着部分城市二手房交易供需变化而有所改变。据了解,今年以来,全国多个重点城市二手房挂牌量激增,易居研

究院近日公布的数据显示,今年以来,重庆、成都和上海等重点城市二手房挂牌量增长较快,至6月初时已分别达到22万、20万和18万套。

根据国家统计局的最新数据,6月70个大中城市二手房价环比跌幅扩大,其中具有“风向标”意义的北上广深价格全部下降,且跌幅最大,二手房市场下行压力继续加大。有业内人士分析称,由于前几年一线城市房价快速上涨,入场的投资客较多,但近期市场预期明显下滑,挂牌出售较多,

部分投资客、预期悲观的客户开始降价出货。

鼓励存量流转正在成为政策方向。据了解,从去年以来,带押过户、“连环单”并发交易、房证同交和退出限售以及个人所得税退税等多项地方及全国针对性政策已陆续推出。

今年5月份时,住房和城乡建设部和市场监管总局联合发布《关于规范房地产经纪服务的意见》,其中对于房产交易中的服务收费问题,明确提出“机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用”

“引导由交易双方共同承担经纪服务费用”等意见。

随后,有市场消息称,北京房地产中介行业协会曾于5月中旬邀请房产经纪公司召开座谈会,谈论了房产交易中中介费率及收费模式等问题,但还未形成最终结论。

而在6月初时,福州中介行业协会正式印发了《指导意见书》,提出在福州实行“双佣”收费模式,由买卖双方各自承担1.5%的费率。但随后又因“总费率不降反升”的舆论批评而撤销文件。

据了解,二手房交易双边收佣

正在成为重要的行业趋势。据企业人士介绍,成都、大连等重点城市十几年来一直采取双边收佣模式,而上海、重庆、广州、深圳、苏州等重点城市也于近年来开始双边收佣。一位苏州房产经纪人告诉记者,苏州市区范围内均按照“买家1个点,卖家2个点的标准收费,已经实行多年”。

有业内人士指出,从未来发展趋势来看,双边收费或许会成为未来行业保障服务质量和从业者服务收入平衡的解法,或带动行业新格局形成。

# 城市更新锚定新方向

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

“坚持政府引导、市场运作、公众参与,推动转变城市发展方式。”近日,住房和城乡建设部发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通

## 创新可持续实施模式

此前,城市更新的参与者多为国企,深度参与其中的民营企业数量较少。对于民营企业来说,城市更新资金投入大,回报周期长,也面临着更大的营收风险。

针对资金问题,《通知》中提到,要健全城市更新多元投融资机制,加大财政支持力度,鼓励金融机构在风险可控、商业可持续前提下,提供合理信贷支持,创新市场化投融资模式,完善居民出资分担机制,拓宽城市更新资金渠道。

愿景集团在北京、深圳、重庆等地拥有丰富的城市更新建设经验,愿景集团副总裁张恒斌告诉记者,作为重大发展工程和民生工程的城市更新,具有资金需求大、利益主体多、管理节点密、收益算账难等特点,这次文件里再次强调了政府、金融机构、企业、居民的参与要求,对于建立稳定可预期的投融资机制,推动城市更新决策部署更好落地,从而建立政府引导、市场运作、公众参与的城市可持续更新模式,具有十分重要的意义。

愿景集团在其经验总结中曾提到,单纯依靠政府授权推进系统性的城市更新行动,显然不能实现资金平衡和可持续发展。因此,政府在城市更新中的角色定位,应由“直接参与”转为“秩序保证”,由政府主导转为“政府+市场”。随着城市更新的深入发展,社会资本将作为推动城市更新资金、动力的来源,成为城市更新发展的重要推动要素之一。

如今,已经有一些城市更新项

知》(以下简称“《通知》”),针对城市更新提出了城市体检先行、规划统筹、城市设计引导、可持续实施、“留改拆”并举等要求。

有城市更新领域的资深人士向《中国经营报》记者介绍,本次文

件是继“城市更新防止大拆大建”通知之后,时隔两年住房和城乡建设部再次提出的城市更新顶层文件,再次明确了城市更新各环节的价值、意义、要求和任务,体现了规范性、针对性、指导性,意义重大。

记者了解到,在近年来的城市更新实践中,已经涌现出大量的成功案例,在城市更新的投融资、便民利民、历史文化保护、可持续运行等方面探索出了诸多经验。



北京市西城区一城市更新项目,利用闲置地块新增了居民会客厅空间。

陈雪波/摄影

目尝试了多渠道的资金来源,如《关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单(第七批)的通知》中提到的“鲁谷模式”:引入社会资本对老旧小区“面子+里子”“硬件+软件”一揽子改造,增加养老服务驿站、社区食堂等适老化设施,新建立体停车设施缓解停车难问题。

记者了解到,为了引入社会资本,北京市石景山区的鲁谷街道结合实际情况将街道片区内多个老旧小区项目打捆招标,有效整合片区资源,降低管理成本,提升工作效率。通过便民配套、片区内广告收益、社区运营增值服务收益和一定

的施工利润,确保社会资本微利可持续;同时明确了中标单位需要每年向物业进行反哺,与政府适当的奖励资金相结合,调动物业积极性,融洽物业与居民之间的关系,提升物业缴费率,形成物业可持续发展的良性循环。

此外,本次文件还提出建立政府、企业、产权人、群众等多主体参与机制,鼓励企业依法合规盘活闲置低效存量资产,支持社会力量参与,探索运营前置和全流程一体化推进,将公众参与贯穿于城市更新全过程,实现共建共治共享。正是在有效盘活闲置低效存量资产后,

鲁谷项目中增加了养老服务驿站、社区食堂等适老化配套,又结合停车难的现状新建了立体停车设施,提升了居民生活体验感。

今年,支持多元化资金进入城市更新市场已经写入了很多地方的政策文件。7月4日南京市印发的《南京市城市更新办法》中提出,南京市建立政府、企业、居民等多方主体合理共担机制,推动各类资金共同参与城市更新。市、区人民政府和江北新区管理机构安排资金,对涉及公共利益的城市更新项目予以支持。具有示范效应的城市更新项目,优先推荐申请国家、省专项奖补资金。

## 突出规划 “留改拆”并举

“市域一体化,是统筹搭建市级更新平台,探索金融创新、产业创新以及科技创新;区域一体化,是与区级政府协同,结合区实际情况成立分平台,理清区域内资源禀赋情况,多层次、多领域协同推进……”

在城镇老旧小区改造可复制政策机制清单(第七批)中,住房和城乡建设部提到了“首开经验”,以上即为首开方面介绍的其城市更新“四个一体化”经验部分内容,其中特别突出了多层级的“规划统筹”等特征。例如,在北京回龙观商业步行街的打造中,首开携手昌平区政府

《通知》中同样提到,要依据城市体检结果,编制城市更新专项规划和年度实施计划,结合国民经济和社会发展规划,系统谋划城市更新工作目标、重点任务和实施措施,划定城市更新单元,建立项目库,明确项目实施计划安排。

在全局规划之外,城市更新还对整改原则进行了阐释。要求坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主,鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造,防止大拆大建。加强历史文化保护传承,不随意改老地名,不破坏老城区传统格局和街巷肌理,不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑,同时也要防止脱管失修、修而不用、长期闲置。

如今,一大批保留了历史文化原貌的城市更新项目不断涌现。比如,南锣鼓巷四条胡

同(雨儿、福祥、蓑衣、帽儿)修缮整治项目,根据风貌保护要求和居民实际需求,确定“整体规划、织补功能,还原规制、精细修缮,修旧如旧、保护风貌,分类施策、改善民生”的工作原则。项目充分听取古建筑专家意见和建议,严格把控工艺和材料做法,最大限度保留院落胡同原有肌理、格局和老物件,真正做到修旧如旧。施工过程中最大限度拆除影响历史风貌的违法建设,严格保护院落规制和传统格局,有序实施保护更新和渐进式修复。

张恒斌认为,《通知》中提到的“统筹推动既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造,完整社区建设等”“坚持‘留改拆’并举、以保留利用提升为主,鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造,防止大拆大建”等内容,进一步为从业者厘清了城市更新的内容和方向。

在此之前,住房和城乡建设部曾专门发文防范在城市更新过程中大拆大建的行为。2021年8月,住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》,要求除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外,不大规模、成片集中拆除现状建筑,原则上城市更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。提倡分类审慎处置既有建筑,推行小规模、渐进式有机更新和微改造。倡导利用存量资源,鼓励对既有建筑保留修缮加固,改善设施设备,提高安全性、适用性和节能水平。