

# 降低买房租房中介费 规范二手房成交

## 监管部门十方面举措加强房地产经纪行业管理

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……住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局8日对外发布意见,从十方面明确监管措施,加强房地产经纪行业管理,保护交易当事人合法权益。

业内人士认为,此次新政能够降低二手房交易过程中各种非必要成本,促进房地产市场良性循环。

### 引导交易双方 共同承担经纪服务费用

两部门近日联合印发的《关于规范房地产经纪服务的意见》明确,加强从业主体管理。严格落实经纪机构备案制度。全面推行经纪从业人员实名登记。经纪服务内容的基本服务和延伸服务组成。基本服务是促成房屋交易提供的一揽子必要服务,延伸服务是可单独提供的额外服务。

随着房地产市场发展,我国房地产经纪机构和从业人员规模持续扩大,服务内容不断拓展。但部分房地产经纪机构存在利用房源客源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题,加重交易当事人负担、侵害其合法权益。

意见坚持问题导向,突出保护交易当事人合法权益。在合理确定经纪服务收费方面,意见指出,经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量,结合市场供求关系等因素协商确定。经纪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。

在严格实行明码标价方面,意见明确,经纪机构不得混合标价和捆绑收费。收费前应当向交易当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额,由当事人签字确认。

意见明确,严禁操纵经纪服务收费。经纪机构不得滥用市场支配

### 十方面措施加强管理

- 一、加强从业主体管理
- 二、明确经纪服务内容
- 三、合理确定经纪服务收费
- 四、严格实行明码标价
- 五、严禁操纵经纪服务收费
- 六、规范签订交易合同
- 七、加强个人信息保护
- 八、提升管理服务水平
- 九、加大违法违规为整治力度
- 十、加强行业自律管理

地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得干预经纪机构自主决定收费标准。

意见提出,规范签订交易合同,经纪机构促成房屋交易,应当办理房屋买卖、租赁合同网签备案。加强个人信息保护,经纪机构及从业人员不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

同时,意见强调,要提升管理服务水平,建立健全房屋交易管理服务平台。将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容,曝光典型案例。对经纪机构及从业人员存在收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的,行业组织给予自律处分。

### 降低交易成本 促进行业健康发展

中原地产首席分析师张大伟表示,随着城市发展,一二线城市二手房占比逐渐增加。以北京、上海为例,二手房占市场成交超过80%,大量楼市成交依赖中介居间成交。相比新房,二手房交易流程更复杂,因为新房大部分产权清晰,购房者只要资金宽裕,交易流程简单。但二手房不少房源存在问题,比如产权抵押、不同税费等,带来了交易的繁

琐和出问题的可能性,对于中介行业的专业性要求也更高。

“对于房地产中介市场来说,很多中介机构延长了产业链,从二手房出租买卖到信贷,部分中介机构利用规模优势提高收费。还有很多中介机构利用独家房源等,变相垄断了购房者选择其他金融机构的可能性,新的政策针对这些乱象提出了规范的要求。行业规范化有利于市场的健康平稳,未来主要监管的将是:中介费收取、中介交易规范。从目前市场看,这些领域的调整改善、规范化有利于行业的健康发展。”张大伟说。

易居研究院研究总监严跃进表示,政策最大的亮点在于要引导交易双方承担服务费用,体现了对购房者权益的保护。目前已有城市、公司在实行双边收费。基本服务是促成房屋交易提供的一揽子必要服务,延伸服务是可单独提供的额外服务。该表述将利好中介行业探索服务的“新菜单”,尤其是延伸服务将是未来值得探索的新领域。

“今年二手房市场总体趋于活跃和步入复苏阶段,中介行业面临新的发展机会。在此过程中,对于中介行业的规范,有助于巩固今年以来的宽松政策成果,同时减少此类行业的运作风险,最终将促进中介行业的平稳健康发展。”严跃进说。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,随着房地产市场发展,我国房地产经纪机构和从业人员规模持续扩大,服务内容不断拓展。但部分房地产经纪机构存在利用房源客源优势,收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题,加重交易当事人负担、侵害其合法权益。近期行业高质量发展、打造新模式屡被提及。对于中介经纪机构来说,行业健康发展、秩序稳定、降低成本,本身就是高质量发展新模式。

综合新华社、中国证券报微信公众号

## 1.89万亿元

### 中国上市公司现金分红 创历史年度新高

中国上市公司协会日前公布的中国上市公司2022年经营业绩分析报告显示,3413家上市公司实施或公布年度现金分红方案,占比67%,合计现金分红达1.89万亿元,创历史年度新高,平均股利支付率30.3%。

随着上市公司业绩持续向好,高比例、大额分红的A股公司数量继续增多。

从分红规模来看,逾200家公司2022年度现金分红超过10亿元,工商银行、建设银行、中国移动等近30家公司分红超百亿元。其中,工商银行以1081.69亿元的分红金额位居榜首。

值得一提的是,过往分红榜单通常被银行、券商、家电、煤炭等行业占据,近两年,随着运营商等优质企业陆续回归A股,其逐渐成为新分红“大户”。

例如,中国移动2022年现金分红总额821亿元。中国电信2022年实现归属于母公司股东的净利润275.93亿元,同比增长6.32%。在稳健的业绩支撑下,2022年全年股息为每股人民币0.196元(含税),合计人民币179.35亿元,占归母净利润的比例为65%。

从分红比例来看,持续实施高比例分红的上市公司数量增多。2022年,3413家上市公司实施或公布年度现金分红方案,占比67%,合计现金分红达1.89万亿元。

专家认为,上市公司业绩持续向好,高比例、大额分红的A股公司数量继续增多。随着A股市场价值投资逻辑持续强化,越来越多的上市公司将继续保持较高的现金分红比例,为投资者创造良好回报,夯实长期投资、价值投资基础。 据新华社

### 白杰品股

#### 新高

问:周一沪指高开,盘中震荡走高,收盘大涨,你怎么看?

答:受银行股带动,周一沪指领涨,盘中一度突破3400点,收盘大涨1.81%,盘面上个股涨多跌少,船舶制造、工程设计板块继续强势,北上资金净流入约20亿元。截至收盘,两市涨停59只,跌停4只。技术上看,沪指收于5日均线之上,两市合计成交11369亿元环比增加;60分钟图显示,各股指均收于5小时均线之上,60分钟MACD指标均呈现金叉状态;从形态来看,如预期沪指强势依旧,不仅刷新年内新高,且盘面上一度出现较为有意思的一幕:受银行及“中字头”股大涨影响,沪市上午成交额超越深市,最弱的创业板指60分钟MACD指标也出现第二次金叉,由此可基本确定其止跌企稳。期指市场,各期指合约累计成交增加、持仓减少,各合约负溢价水平整体有所增加。综合来看,“中特估”概念股反复走强有利于行情纵深发展,后市仍可看高一线。

资产:周一按计划持股。目前持有华创阳安(600155)99万股、新希望(000876)38万股、红宝丽(002165)180万股、越秀资本(000987)88万股、曼卡龙(300945)20万股、好太太(603848)20万股。资金余额3213025.28元,总净值34085825.28元,盈利16942.91%。

周二操作计划:拟择机买入AI智慧医疗股卫宁健康(300253)不超10%仓位,红宝丽、好太太、曼卡龙、越秀资本、华创阳安、新希望拟持股待涨。 胡俊杰

## 去年993家A股上市公司参与“炒股”

### 3家公司投资金额超百亿元

随着2022年年报披露收官,上市公司“炒股”成绩单也随之出炉。

东方财富Choice数据显示,在剔除主营或兼营金融服务的“专业队”后,去年A股共有993家公司参与了证券投资,投资金额合计达到3076.83亿元。其中,投资金额超1亿元的公司有303家,超过10亿元的有62家,超过百亿元的有3家。

从具体金额来看,中国石油、格力电器和雅戈尔参与证券投资金额排名前三,分别为258.02亿元、139.26亿元和125.72亿元。

从持有证券数量来看,有89家公司持有证券数量在10只以上,有20家公司持有证券数量在20只以上。其中,中国中铁去年持有证券数量最多,达到58只,投资金额合计约为78.29亿元。

从投资收益情况来看,上市公

司“炒股”有赚有赔。

如华茂股份2022年年报显示,公司去年共实现营业收入34.94亿元,同比小幅下滑0.12%;归属于上市公司股东的净利润亏损1.75亿元。公司表示,主要是其持有的交易性金融资产报告期内公允价值较2021年相比跌幅较大以及纺织业务毛利下降所致。

根据年报,华茂股份证券投资的5只境内外股票中有4只在报告期内亏损。其中,报告期内投资国泰君安亏损最多,亏损金额为1.95亿元。

当然,也有因“炒股”增厚业绩的上市公司。如宁波中百2022年实现营收9.07亿元,同比增加8.76%;实现归母净利润3.62亿元,同比大增909.82%;扣非归母净利润2514.35万元,同比下滑7.84%。

公司在业绩快报中表示,本期非经常性损益对公司净利润的影响预计为3.28亿元,主要系公司因担保事项结案冲回相应的预计负债、公司出售持有的定向增发股票产生收益以及公司进行定向股票投资的股价公允价值变动影响净利润的增加。

中国CFO百人论坛理事邓之东认为,上市公司在主业稳定、现金流充沛、风险可控的情况下适当进行证券投资,有利于提高闲置资金的使用率,增加投资收益。

邓之东表示,证券投资虽然可以带来额外收益,但也存在较大风险,需要上市公司进行风险管理和控制。上市公司在发挥资金和投资优势时,要更加注重自身业务和核心竞争力的提升,以实现高质量发展。 据证券日报