

# 自己跑腿花400 委托中介得上万

## 二手房中介收费道道多,说替银行收贷款服务费但银行没这收费项目

□记者 赵国陆

生活日报3月12日讯 省城市民通过中介买房时,都遭遇过“糊涂账”,中介费、贷款服务费、评估费……哪些费用该收?标准是什么?不少中介自己都说不明白。市民杨先生最近吐槽,要通过中介贷款,得花评估费、贷款服务费上万元,最终他自己跑腿,只花了400块钱就办妥了。记者调查多家房产中介机构发现,除了中介佣金,还“替银行代收费”,但是记者采访了解到,银行并没有收取这部分“贷款服务费”,这些钱都进了中介腰包。

### 市民吐槽 400元评估费中介收4600

济南市民杨先生告诉记者,他春节过后在历下区相中了一套二手的学区房,通过朋友牵线联系房主,由于位置、楼层、面积都比较合适,双方很快就谈妥了,以92万元的价格成交。因为资金不够,需要找银行贷款50多万元。由于对评估和贷款的流程不熟悉,杨先生想委托中介来办理。“咨询了三家中介,都得交万元以上的服务费,我觉得太贵,花得不值。评估费一般按房价的5%收,贷款按贷款额的1%来收。”

最后,他自己跑到一家银行的个贷中心,自行申请住房按揭贷款。“银行的工作人员给推荐了一家评估机构,递交了房产证等材料之后,第二天就拿到了评估报告。评估费一共400元。”杨先生表示,由于自己征信记录良好,收入稳定,提交了各种材料之后,贷款很快就审批下来。整个贷款没花任何额外的费用。

杨先生表示,如果委托房产中介,光评估费就得4600元,贷款服务费至少还得5000多元。事后他暗自庆幸“多长了个心眼”,差点多花了两笔冤枉钱。

“我感觉中介这钱收得太随意,悬殊也太大了,一般老百姓都不知道,以为这里面很复杂,稀里糊涂就交了上万块钱的代办服务费。其实办过的人都清楚,很简单。”杨先生称,其实评估费也可以砍价,最初评估公司要价700元,他嫌贵,一还价就收了400元。

### 中介解释 多收钱是为省更多钱

近日,记者以购房的名义咨询了多家房产中介机构,在历下区一家房产中介门店,工作人员介绍说,“除了房款、税费之外,我们要收总房款2%的中介佣金,还有评估费,按总房价5%来收,涉及银行贷款的,还要按贷款总额的1%收取贷款服务费。”

也就是说,如果成交一套100万元的二手房,购房者要交2万元中介费,5000元评估费,假如贷款70万元,还要再掏7000元服务费。总共算下来,交给中介公司3.2万元。

记者提出,已经交了2%的中介服务费了,怎么还要额外再交钱?该工作人员解释称:“评估费是交给评估公司的,贷款服务费是交给银行的,这两项费用属于我们来代收。”

随后记者表示,将来成交之后可以自己找评估公司、联系银行贷款。这位中介机构的工作人员特别强调,他们公司有一个专业的团队专门负责这项业务,可以把房价评低。100万元的房子能评到60万元,有助于购房者在缴税的时候“省钱”。“5.6%的营业税、1%的个税还有契税,你算算,这一下子就让你少缴好几万的税,花5%的评估费很划算。我们的贷款中心跟各家银行都熟悉,知道哪家银行利率打折,门槛低,放款快。在利率上给你打个折,总利息就省下好几万呢,比你自己跑腿办还省心省力。”



很多市民通过中介购买二手房,但对收费标准往往一头雾水。

记者 赵国陆 摄

### A 算个账(100万元房贷70万)

|      |       |                |
|------|-------|----------------|
| 通过中介 | 中介费   | 20000(房价2%)    |
|      | 评估费   | 5000元(估价5%)    |
|      | 贷款服务费 | 7000元(贷款额1%)   |
| 总计   |       | 32000元         |
| 自己跑腿 | 中介费   | 20000元(房价2%)   |
|      | 评估费   | 500元(估价5%再打一折) |
|      | 总计    | 20500元         |

### B 针锋相对

|                                                                                                            |                         |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>我们收贷款额1%的贷款服务费,交给银行 | 我们只向贷款人收利息,不额外收取其他费用    | <br>银行 |
| <br>我们贷款利率可以打折          | 通过我们贷款,利率是否有统一标准,中介不起作用 | <br>银行 |
| <br>我们评估费能把房价评低一些,可以少交税 | 评估价明显低于市场价,将不予以采纳       | <br>地税 |

### 相关新闻 哈市二手房中介费 不高于成交价0.5%

2014年12月中旬,哈尔滨市下发《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》。该通知要求,哈尔滨市的房屋租赁和房屋买卖代理经纪服务收费将实行政府指导价管理,房屋买卖代理收费按不高于成交价格的0.5%计收,具体收费标准由双方协商议定。

一位房地产中介员工表示,之前房屋买卖代理收费是按成交价2%收取的,但具体收费时是随机变化的,收取1.5%或1%的时候都有,有时也凑整数。哈尔滨一家比较大型的房地产中介公司负责人认为,此前市民通过中介购房,一般都是缴纳成交价格的1.5%,另有0.5%的咨询费,再没有其他服务。

专家认为,调低中介费将减轻购房者交易成本负担,保护刚性需求消费能力,或将提升二手房交易量。

据《哈尔滨日报》

### 记者调查

## 银行没有“贷款服务费”这一说法

□记者 赵国陆

很多买二手房的市民听到中介关于多收钱是为了将来更省钱的说辞之后,一般都会认为这笔钱花得值,毕竟中介有自己的优势,专业的活交给专业的人来做。杨先生说,他也要求评估机构适当把价格评低一些,事实上只要在合理范围内,评估机构可以做到这一点,并非中介的“特长”。记者从省城一家评估机构了解到,房产评估收费共分7个档,100万以下的按评估价的0.5%收取,但是由于竞争激烈,往往能打到一折。

济南地税系统的一位工作人员透露,城区哪个地段的房子值多少钱,税务人员有一个大致的

## 房产中介收费标准有“行规”可协商

□记者 赵国陆

在采访中,不少市民都表示,通过中介买房时,都遭遇过“糊涂账”,不明白哪些费用该收,收取的标准是什么,各家中介实际收取的也不一致。记者了解到,济南物价、房管部门曾在1999年制定了《济南市房地产中介服务收费管理的通知》,但在2013年10月底被废止。目前中介收费标准没有硬性依据,基本上是约定俗成的“行规”,大型机构基本上“步调一致”,小中介相对灵活。

据媒体报道,济南遵循国家房地产经纪机构收费相关规定,房屋买卖代理收费按成交价格总额的0.5%—2.5%计收。实行独家代理的,收费标准由委托方与房地产中介机构协商,可适当提高,但最高不超过成交价格的3%。济南百居安房地产咨询有限公司总经理熊良顶去年11月份接

标准,如果评估价明显背离市场价,将不予采纳。也就是说,中介如果做得太离谱,未必能过关。

12日,记者咨询了驻济一家银行长期从事个人信贷业务的王先生,他表示,二手房贷款业务中,银行只按规定向贷款人收利息,并不额外收取其他费用,更没有贷款服务费这个说法,这笔费用应该是中介自行收取的。至于门槛,他表示各家银行略有区别,但主要还是看贷款人的信用状况、收入情况以及房子的价值。利率是否打折,银行有统一的标准,房产中介机构并不起作用。审批放款快慢主要取决于额度是否紧张,一般年初松年末紧,如果信贷额度吃紧,谁申请都快不了。

受采访时说,目前济南房产经纪市场自发形成的“行规”维持在2%至3%之间。

一家小型中介机构的负责人表示,他们只收中介费,不再额外收取所谓的评估费、贷款服务费。“我理解的中介费应该包括咨询、评估、买卖代理、贷款服务、过户等。现在多数大型中介把费用拆分了,单独列出来评估费、贷款服务费等,以代收的名义再向客户二次收费。也没有法律法规禁止,逐渐成了行规。关键这贷款服务费不是替银行代收,立了个名目而已,评估费也是收得多,花得少。”

业内人士透露,有的中介甚至将代收评估费、贷款服务费等内容写入合同,规定这些流程由中介代办,事实上形成了“强制代理”。绝大多数市民通过中介购买二手房时,并不清楚其中奥妙,在后续环节中只能不断按照合同向中介交费。

## 老中医专攻“颈腰椎病”

“庆新春·闹元宵”电话预约办赠3,15赠10,30赠25,带报进店,每盒厂家再补贴10元

各位患者朋友,你还在为颈、腰椎、腿脚疼痛,而烦恼吗?陈德云教授,祖传山东,世代行医,专攻骨病,现特聘中医学博士,硕士生精力研制陈氏“通骨拔痛贴”,患者用后反应强烈,目前在金黑各大城市倍受青睐。最初从治疗血抽痰,发展到自发,把腰抽间盘突出物当数骨血抽痰对待,别人用活血化淤,我采用活血滑淤,中医反治,几乎立竿见影,很多患者一个疗程腰不疼,腿不麻,能翻身下床,贴不到两个疗程,基本恢复行走能力,更有许多严重患者连续贴几次药,功能明显恢复。

“通骨拔痛贴”由陈教授专门针对颈腰椎病研制而成的新型高致黑膏药,内含大量生物活性酶,并引进现代红外透皮吸收技术,药物有效成分可直达病灶,与突出物发生连锁生化反应,使突出物失水萎缩溶解消失,催化骨刺消除炎症,营养修复抽间盘,从而解除对神经、脊髓的压迫,达到标本兼治的目的,愈后不

易复发,患者只需用“通骨拔痛贴”贴穴位贴敷,大部分患者要快就愈,且能坚持治疗服用药,就能恢复正生活,免吃药打针数平本,轻松还离多年老骨病。

“通骨拔痛贴”专门针对久治不愈的:颈、腰椎间盘突出,椎体滑脱,椎管狭窄,骨质增生等症,凡颈腰椎病疼痛,腰膝麻木,麻痺拘挛,穿衣拿物困难,头晕呕吐,头眩及腰突不能正步行走者,使用此方更运动有所量,特别是使用大量产品效果不佳,久治不愈及术后复发的顽固性患者,即便是已至卧床不起位有希望!要患者花万刀治疗不如我千元之效。(陈德云)中华(文)第201409022号)

健康专线:400-8250-120

济南天大药房(济南市大观园商场内一楼B区)

四世堂大药房(供城环联小商品市场北邻米路东)