

政策法规

十举措规范房地产经纪服务,有哪些影响?

周晶 丁亦鑫 朱江

合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、加强从业主体管理……住房和城乡建设部、市场监管总局近日联合发布《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《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。

对购房者有哪些实质利好?

有人形容房地产中介“三年不开张,开张吃三年”,究其原因,房屋买卖作为大宗商品交易,交易成本不低。

在国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民看来,部分城市偏高的中介费用是《意见》旨在解决的痛点问题之一。

“对于‘卖小买大’‘卖旧买新’的改善性购房者而言,在卖环节因佣金偏高而不得不‘少卖’,在买环节又因佣金偏高而‘少买’,偏高的佣金在相当程度上抑制了其住房可改善的程度。”王瑞民说。

那么,在规范房产中介行业的同时,政策的出台对购房者有何影响?

《意见》明确,房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。

“《意见》有望降低二手房交易费用,促进二手房的交易流通,从而畅通居民‘卖小买大’‘卖旧买新’的住房改善链条,为房地产市场的回暖和复苏注入活力。”王瑞民表示,具体来看,降低二手房交易佣金对三四线城市购房者的减负效应最明显。对部分住房总体仍然供不应求的一二线城市来说,也具有一定的减负效应,但也可能带来一定的房价上涨预期,刺激弹性较大的投机性需求入场,增大供不应求程度,导致对刚需购房者的减负效应有所打折。

值得注意的是,《意见》鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

“优化服务费率的分档方式对购房者有着重大利好。”首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院研究员赵秀池表示,平均来看,我国二手房买卖交易的中介费率不足交易总价的2%(美国为6%、日本为5%),是全球收费较低的国家之一。但购房者仍然感觉到负担大,其原因在于实际交易中,买方几乎承担所有的中介费。《意见》提出的双方收费模式有利于降低购房成本,体现了对购房者权益的保护。另外,鼓励

分档定价模式,成交价格越高,中介费率越低,对于高总价房屋产品有一定利好。

对房地产经纪行业有何影响?

《意见》指出,近年来,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。

“在房地产市场呈现企稳回升态势但还不稳固的当下,加强房地产经纪从业主体管理,合理确定经纪服务收费,突出保护交易当事人合法权益,引导由交易双方共同承担经纪服务费用,意义更大,也更紧迫。”全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说,我国房地产市场步入“存量时代”,主要覆盖二手房市场的房地产经纪服务开始成为楼市政策调控的重点之一。《意见》是多年来,监管部门对房地产经纪行业从业者、收费、服务内容等进行的一次比较完整的表态,目的不是打压房地产经纪行业,而是重在促进其高质量规范发展,让买房及租房更省心,有利于房地产尤其是二手房交易。

哪些“新菜单”值得探索?

此外,《意见》提出经纪服务内容可由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。

“更多‘新菜单’值得探索。”赵秀池表示,延伸服务是未来值得探索的新领域。此举给行业留下了市场的自主空间,让合规、头部企业有能力发挥示范引领作用,探索新形势下行业的发展。

记者梳理发现,有不少传统房产中介与互联网平台合作,在线上直播卖房;有的房产中介平台增加家居家装等业务;还有的利用实体店涉足社群生态,变身社区电商门店。由此可见,房产中介为了更好地“活下去”,都在不同程度的“变革”。

“房地产经纪行业要立足于为房地产交易者提供诚信专业服务,在做好促成交易服务的基础上,提供房地产咨询顾问、尽职调查以及售后服务等相关专业服务,逐渐改变单纯依靠佣金的生存方式,研究探索不受房地产交易量波动过大影响、可持续发展的模式。”柴强说。(来源:人民网-强国论坛)

蓝色海岸线

海南省首次经“土地超市”出让海域使用权

据海南日报(记者 李艳政)5月10日,三亚农业投资集团有限公司以1577万元价格竞得三亚湾深水网箱养殖用海项目海域使用权。据悉,这是全省首宗经“土地超市”出让的海域使用权。

该海域位于三亚市西洲岛西侧农业区,面积逾660公顷,水深均在15米以上,用海类型一级类为渔业用海,二级类为开放式养殖用海,用海方式为开放式养殖,不占用岸线。海域用途主要为投放深水网箱进行养殖。项目用海海域界址、面积清楚,无权属争议。海域使用权出让年限为10年。

据了解,此次海域使用权出让,依据《海南省海域使用权审批出让管理办法》,采取招拍挂出让的形式,预先组织完成海域使用论证和海洋环境影响评价后,再公开进行竞价出让,极大程度简化企业用海审批手续。在挂牌现场会举行前,组织相关单位对竞买人提交相关的深水网箱养殖用海项目用海方

案是否符合现代海洋养殖产业发展方向以及生态用海、集约节约用海等政策符合性要求进行审查。各竞买企业通过“土地超市”直观了解海域情况,现场竞拍活动公开、公平、公正,获得企业一致认可。

三亚市规局相关负责人表示,首次将涉及用海要素保障的项目与“土地超市”平台深度对接,是一次有益尝试,也为今后涉及用地、用林、用海等要素保障项目入库上架积累经验,有助于解决招商项目与土地信息不对称、“项目等土地”等问题,盘活全市土地资源,提高土地的供给效率,吸引企业投资共同助力自贸港建设。

据悉,三亚农业投资集团有限公司将按照“生态优先、绿色发展”的原则,应用新技术、新装备、新模式打造三亚海上现代渔业产业园,促进三亚海洋渔业提质增效和可持续发展,建立具有国际影响力的渔业品牌。

“我这儿缺个从5点工作到9点的早班工”“我家孩子小,请帮忙找个在家就能工作的活儿”“我得照顾老人,就想近找个兼职”……近日,在山东济宁曲阜市鲁城街道南池社区的“乐业小筑”就业服务站,志愿者孔燕作为“乐业小筑”正帮帮招工难的单位和就业难的群众登记信息、对接需求。

“4月份,我一共搜集了76条用工信息,62条求职信息,成功介绍了33份工作。”孔燕登录南池社区就业信息大数据平台,粗略地计算了上个月的成果,成就感满满。

社区、农村群众就业难,很大程度上是由于信息不对称。面对这一供需矛盾,今年3月,曲阜市在山东省率先打造村级就业服务站“乐业小筑”,曲阜首批24个“乐业小筑”试点设在人口最为集中、就业辐射能力较强的社区和村居,在村级服务站的基础上设立岗位信息发布、政策咨询、网上业务办理、劳动维权等服务,打造一站式全职业周期服务链条。每个“乐业小筑”配备2到4名“乐业小筑”,主要由城乡公益性岗位人员构成,负责宣传政策、就业援助、登记求职信息、发布招聘信息等工作。

“当时我抱着试试看的态度在‘乐业小筑’进行了登记,没想到不到3天就帮我找到了合适的工作。现在我一天上班5个小时,走路过来不到3分钟,一个月能拿3000多元的工资啦!”已年过六旬的南池社区居民杜胜前不久刚在“乐业小筑”找到一份圣府市场兼职送菜员的工作,很是高兴。

南池社区距离曲阜“三孔”景区较近,近些年商贸业迅速发展起来。谈及“乐业小筑”的招工模式和效果,商家同样竖起了大拇指。“以前通过网站、招聘会等渠道招工周期较长,现在有了‘乐业小筑’零工市场平台,我们只需要提供用工需求,就能很快找到合适的人选,有效解决了招工难、招工慢的问题。”曲阜网里宾馆副总经理王涛说。

“聚焦就业困难人员的急难愁盼,‘乐业小筑’是曲阜市打造推广的市—镇—村三级就业服务体系中特色品牌,以社区服务站为载体,为用人单位和求职者基层架起精准链接的桥梁,让用工需求和就业需求得到双向互动、高效匹配,打通了基层就业服务的最后一公里。今年6月底,‘乐业小筑’将覆盖曲阜12个镇街,可为近万人提供就业帮扶服务。”曲阜市委组织部副部长、市人社局党组书记、局长唐爱军介绍,未来

还将不断完善“乐业小筑”服务制度,继续拓展其服务领域,建强“乐业小筑”工作队伍,以点带面,架起用人单位和群众之间“双向奔赴”的桥梁。

除此之外,“乐业小筑”还建立了技能培训需求清单,一方面帮助求职者精准匹配培训资源,另一方面收集企业用工需求,开展对口的职业技能培训,实现培训与就业、培训与企业岗位要求无缝对接。



瞭望环渤海

「乐业小筑」搭起精准就业「供需桥」

光明日报记者 赵秋丽 冯帆

初夏赏花

5月13日,游客在贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市三棵树镇巴拉河畔赏花。

初夏,人们利用周末外出赏花。
新华社发(吴吉斌摄)


东北再振兴

牡丹江 东北特色民俗“打卡地”

经济日报记者 马维维

进屋就是火炕,炕上是红绿相间的花枕头、花被面,屋内还有煤油灯、收音机、摆钟等老物件……在地处黑龙江省牡丹江市的雪乡景区内,许多民宿都是这样的配置,游客在寒冬中享受温暖居住环境的时,也体验着东北民俗特色。

近年来,牡丹江市倾力打造“镜泊胜景、林海雪原、童话雪乡、百年口岸”四大文旅品牌,深度挖掘东北民俗文化等旅游资源,拓展文旅品牌厚度,传承城市文化根脉,促进文旅产业转型升级。

文化赋能

走进位于海林市横道镇的威虎山影视城,穿梭在充满浓郁古朴气息的街道中,游客仿佛置身于上世纪三四十年代的东北,如果偶遇拍摄剧组,更让人有“穿越”的即视感。

威虎山影视城始建于1998年,占地面积24万平方米,有单体建筑107栋。影视城完全按照小说《林海雪原》的描述和上世纪二三十年林海山城的模式修建,有大城门楼、林海镇、威虎厅、神河庙、夹皮沟村五大景区,再现旧日东北景象。海林市横道河子东北虎开发有限公司办公室主任宋学玲告诉记者,影视城先后有《杨子荣》《林海雪原》《闯关东》《智取威虎山》等300多部(集)影视剧在此取景拍摄,“影视城可以满足解放前东北山区小城镇题材的影视拍摄需求,力争打造成为‘南有横店,北有横道’的优秀影视基地”。

酒肆旌旗迎风招展,小剧场茶香绵长,沉浸式剧本杀扣人心弦……游客来到影视城,可换上景区提供的“戏服”,沉浸式体验旧日的东北风情。山西游

客王妍换上了旗袍装,“以前都是在电视里看老东北风情,这次能亲身体验,特别喜欢”。

2021年,景区对基础设施进行了全面升级改造,新建多个景点,并对餐食、休息、购物等服务区域进行硬件提升,让游客在游玩中身临其境体验东北的民俗风情。

据介绍,威虎山影视城兼收并蓄,搭建了潮人自拍馆、素人微电影工厂、剧本杀基地、向往的自然创意工坊等场馆,紧跟当下旅游热点,打造新时代潮流业态,为威虎山影视城注入新活力。横道镇镇长高原表示:“我们以一部长篇小说《林海雪原》、一曲现代京剧和一部3D电影《智取威虎山》为基础,集中再现往日东北民俗风情,让游客深度体验集影视拍摄、观光度假、红色教育等于一体的旅游文化,以影视带动旅游,以旅游带动文化,以文化塑造高质量影视旅游基地。”

传承兴业

说起刺绣,多数人都想起苏绣、粤绣、蜀绣、湘绣。但在黑龙江,还有一个极具东北特色的国家级非物质文化遗产——满族刺绣,又称渤海靺鞨绣。

牡丹江渤海靺鞨文化创意发展有限公司的展厅中陈列着栩栩如生的东北虎、安宁恬静的雪乡、面容慈祥的老人、精致华丽的满族传统服饰等主题的作品。上百件靺鞨绣展示作品紧扣黑土主题,用一针一线展示着东北的冰雪文化、少数民族文化等特色亮点。

靺鞨绣第五代传承人蒋丽娜告诉记者,靺鞨绣距今已有1300多年历史,其作

品既有江南刺绣的柔美,又具北方的大气磅礴,浓厚的乡土气息与独特的民族工艺相结合,堪称“刺绣中的油画”。

“靺鞨绣就地取材,以东北特产柞蚕丝为主要原料,在长期发展过程中形成了满族皮草缝制特性的民间传统技艺针法——鸡爪针法。现在我们又以鸡爪针法为基础逐步改良,研发出三角针针法。”蒋丽娜说,两种针法都属靺鞨绣独有,艺术作品细腻精巧,色彩艳丽,形象逼真。

牡丹江渤海靺鞨文化创意发展有限公司成立于2004年,是一家集非遗传承与保护、生产、研发、设计、销售柞蚕丝产品于一体的品牌文化企业。为了更好地传承刺绣技艺并带动就业,公司又创办了牡丹江渤海靺鞨绣职业培训学校,“主要针对低收入家庭、下岗职工、农村留守妇女等,免费学习刺绣技艺,免费提供工具及原材料,将绣好的合格成品予以回收,让她们足不出户赚钱。”蒋丽娜说。

当地居民张春环通过朋友介绍后来到培训学校,如今已成长为一名优秀的中级绣娘。张春环说:“现在我每月都有稳定收入,生活更是越来越滋润。”据介绍,这所学校培养了1000多名像张春环一样的绣娘。

如今,牡丹江市的渤海靺鞨绣已具备一定产业规模,既有供收藏的高端绣品,也有家纺、服装、家居等大众消费品,产品远销美国、阿联酋、意大利、俄罗斯等几十个国家和地区,对助力乡村振兴、文化消费、提升传统工艺、文旅融合等方面起到积极作用。靺鞨绣第四代传承人、牡丹江渤海靺鞨文化创意发展有限公司董事长孙艳玲表示:“我们将继续加大对非遗文化、黑土文化的弘

扬力度,通过宣传黑土文化打造黑龙江文化名片,力争在打造特色非遗文化品牌、提升文化精品创作等方面实现新突破。”

品牌效应

雪乡是我国冬季冰雪旅游的著名景区。历经多年发展,雪乡景区形成了独具东北民俗特色的家庭旅馆服务业,成为游客体验东北民俗文化的旅游目的地之一。

很多家庭旅馆不但有极具东北民俗特色的房间,更在庭院内设立了古井、雪爬犁、粮仓、风匣子等,还有大花袄、毛皮帽等东北特色服饰。换上花棉袄、挎起小土篮,来自广东的旅客王璐玩得也不亦乐乎,“从来没有体验过这种东北风,这次是特意来这里拍照打卡的,太有特点了,发在朋友圈里好多人都问我们攻略”。

与旅游业快速发展同步,雪乡十分注重品牌建设。当地建成展示东北风情的雪乡文化展览馆,并推出摄影基地、木刻楞景观房、东北大秧歌表演、篝火晚会等民俗特色免费游乐项目,还开发了东北花布手工艺系列纪念品等独具雪乡文化特色的旅游纪念品近400种,丰富了旅游产品,提升了文化内涵。

牡丹江文化底蕴深厚,人文历史久远,因此东北民俗文化旅游也不止于此,还包括渤海国文化、抗联文化、朝鲜族文化等丰厚的文化资源特色游。以牡丹江爱民区为例,当地依托辖区新石器时代文物等文化资源,将极具特色的地形地貌、历史遗址、传统饮食、传统服饰、民俗节庆等作为文化旅游挖掘对象,积极打造富有浓厚东北乡村特色的文化旅游体系。

牡丹江市文化广电和旅游局局长鄂艳娟表示,牡丹江将把引导消费与丰富供给结合起来,持续强化新场景应用、新业态培育、新产品供给,全面提升文旅产业发展活力和效益,加快形成一批具有东北民俗文化特色的文旅产品。



这是5月13日在黄河上游尖扎县拍摄的风光(无人机照片)。

初夏时节,位于青海省海南藏族自治州尖扎县境内的黄河上游尖扎县风光旖旎,绿意盎然,河水、群山、村落与麦田共同组成一幅美妙的生态画卷。
新华社记者 张宏祥 摄