

规范房地产中介服务为什么难

房地产周评

北京市的李女士最近很郁闷。她在春节前通过中介机构购买一套西城区二手住宅,在与房东进行价格谈判之前,中介服务人员和她介绍了同小区类似房源的历史成交价格,还特别强调了一套位置临近的房源,成交价格720万元。720万元这个价格便成了李女士对周边市场行情判断一个最重要的依据,最终她看中的这套二手房以715万元成交。可就在签订合同后不久,李女士发现,仅仅几天前,距离自己购买这套房子仅一个单元之隔,更具参考对比价值的一套房却是以700万元成交的。李女士认为,正是因为没有获取这条成交信息,导致在跟房东谈判时缺少有力砝码,她的房子买贵了。

介绍周围的市场价格帮助客户判断市场形势是中介服务人员职责所在,可仅仅告知高成交价的一套,忽略掉低价的一套,这是否有意抬高房价?中介服务人员回应,由于内部系统有延迟,他们当时对这套700万元房源的成交情况也并不了解。700万元的房源同是在这家中介成交,这样的回答难以令人信服。李女士感到失望,她选择的是北京市场上门店数量最多、市场占有率最高、中介服务费也最高的中介机构,就是认为大品牌会有高质量

从长远来看,中介服务行业的规范发展呼唤更为积极有效的措施。根本上,还是应该通过立法以及完善体制机制对行业发展形成更有力约束。

服务,显然,她想错了。

像李女士这样,在二手房买卖或者租房过程中,由于中介的不规范行为与中介产生摩擦的情况很多人都遇到过。不可否认,近年来,中介服务行业取得了长足发展,但总体而言,中介行业提供服务不规范的情况仍大量存在,消费者对于中介机构的投诉量总是居高不下。发布虚假信息、吃差价、捏造散布不实信息扰乱市场秩序、哄抬房价等情况常常让人十分苦恼。

规范中介服务是广大购房者和租房者长久以来的呼声,但当前仍难做到。业内人士分析,在我国,房地产中介行业入行门槛较低,平均从业年限仅8个月,很多中介机构并没有发展长期客户的打算,一锤子买卖让成交直接变成断交。个别经纪人小半年才能促成一套房成交,好不容易有个客户,便想尽各种办法“大捞一笔”,于是各种不规范行为冒头。还有一些中介机构最重要的工作并不是研究市场和相关政策,以及深耕房源信息,或者培养更为专业的经

纪人,而是通过大量招聘中介业务员,希望通过人海战术实现盈利,少数几个业务员促成成交,便可以覆盖大量的人力成本。

中介行业如何规范发展?目前主要是通过行政部门的规范整顿以及行业自律。规范整顿常常是一阵风,风头过后,再卷土重来。有关部门和地方在加大整治力度上也在努力,从2021年开始,住建部等八部门持续整治规范房地产市场,提出力争用3年左右时间,实现房地产市场明显好转。各地依法采取的警示约谈、吊销营业执照和资质资格证书、停业整顿等举措对行业不规范行为形成震慑。

在此基础上,从长远来看,中介服务行业的规范发展呼唤更为积极有效的措施。根本上,还是应该通过立法以及完善体制机制对行业发展形成更有力约束。

对房地产经纪行业实施专门立法呼声较高。我国现有的《房地产经纪管理办法》是规范行业发展的主要依据,但是也有不少业内人士认为,这个管理办法立法层级不够。

应该进一步通过立法明确机构和从业人员的权利义务、禁止行为和法律责任。

同时,可以借鉴一些国家的先进管理经验,建立房地产经纪行业准入制度,让经纪人持证上岗。就像我们驾驶机动车需要考取驾照,违反交通规则要缴纳罚款,严重违法需要重新考试一样。如果实施持证上岗制度,房地产经纪人员需要具备详尽的专业知识,当实施违规行为时,可能需要接受处罚甚至终身不能重新持证上岗。

此外,还可以推广实施单边代理制度。目前我国房地产中介实施的是“双边代理”,即房地产中介服务于买卖双方,“一手托两家”既应该替卖家把房子卖高价,也应该替买家争取最低价。将这两个目的集于一身本身就是矛盾的。而国际上通行的“单边代理”,经纪人只服务于买或卖一方,帮助委托人一方实现利益最大化。双边代理模式下,容易造成经纪人明知道买房或者卖房在交易方面有瑕疵,却强行促成交易拿佣金。单边代理是更为科学合理的模式。



近日,在位于四川射洪经济开发区的四川利美医疗车间内,员工在生产口罩织带。
刘昌松摄(中经视觉)

近日,国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于加快推进城镇环境基础设施建设的指导意见》,部署加快推进城镇环境基础设施建设,助力稳投资和深入打好污染防治攻坚战。

“《指导意见》的发布,为产业用纺织品行业服务乡村振兴战略提供了宝贵机遇,有助于行业进一步拓展应用市场。”中国产业用纺织品行业协会会长李桂梅接受记者采访时表示,产业用纺织品在道路、水利建设、污水处理、垃圾填埋和焚烧等环境工程中有非常广泛的应用,这些领域也积累了很多创新成果和工程案例。产业用纺织品行业可以从环境治理、环境服务、环保技术与装备等方面,推进协同创新进行产业链合作,为构建一体化城镇环境基础设施提供行业力量,为推动环境基础设施体系系统规划作出积极贡献。

她表示,产业用纺织品行业在“十四五”期间将着重落实基础设施、环境治理等重点配套工程,契合了《指导意见》,落实垃圾焚烧、污水处理、海水淡化等领域,促进资源能源共享、环境污染共治,实现资源合理利用、污染物有效处置,以行业责任贯彻乡村振兴战略。

在过去两年中,2020年,产业用纺织品行业积极保障口罩、防护服等防疫物资的供应,行业出现爆发式增长;2021年,行业受高基数效应影响呈现深度调整的态势,主要经济指标增速大幅下降,但两年平均增速仍达12.6%。同时,产业用纺织品行业也发生重大变化,行业涌进更多投资者,行业整体迅速发展,但竞争进一步加剧。

工业和信息化部消费品工业司一级巡视员曹学军提出,“十三五”期间,产业用纺织品行业发展成为纺织工业主要经济增长点。“十四五”时期是产业用纺织品行业提升产业链现代化水平、实现高质量发展的重要机遇期,行业发展必须坚持深化供给侧结构性改革,增强创新驱动发展实力,推动行业高端化、品质化、绿色化、服务化升级,围绕满足消费升级和国家重大战略,加强应用拓展及工程化服务,以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求,推动形成供需互促、产销共赢的产业新生态,增强产业链竞争新优势。

对于产业用纺织品行业企业该如何突围,李桂梅表示要坚持高质量发展。一方面,企业要夯实科技、人才和管理等发展基础,另一方面,要加强产品开发,加大在智能制造和绿色制造方面的投入,调整产能投资节奏。同时,产业用纺织品行业的发展需要先进材料和智能装备两翼驱动。行业企业需要不断加强行业的持续科技创新才能赋能赢未来,为行业绿色化、智能化发展注入新动能。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 夏祎

珠江流域旱情叠加咸情——

“压咸补淡”保珠三角供水安全

本报记者 吉蕾蕾

据气象水文部门预测,2月15日前后正值天文大潮,潮位偏高、潮差较大,叠加6级至7级东北风的不利气象条件,西北江三角洲咸潮上溯最远距离可能达到30公里,东江三角洲咸潮上溯最远距离可能达到35公里。受此影响,广东省珠海、中山、东莞、广州等地部分地区供水安全面临挑战。

在水利部国家水工程调度指挥中心召开的珠江压咸补淡供水专题视频会商会上,国家防总副总指挥、水利部部长李国英强调,要强化预报、预警、预演、预案“四预”措施,调度好当地、近地、远地供水保障的“三道防线”,全力保障香港、澳门和珠江三角洲地区供水安全,将咸潮可能造成的损失和影响降到最低。

旱情咸情形势严峻

自去年入秋以来,珠江流域降雨持续偏少,主要江河来水偏少三成至七成。其中,东江、韩江来水偏少七成,骨干水库蓄水不足。根据预测,今春枯水期珠江流域片降雨可能继续偏少,来水可能持续偏枯,特别是东江、韩江可能遭遇特枯水年,流域抗旱保供形势严峻。

受旱情和天文大潮等因素影响,珠江三角洲河口地区咸潮上溯,海水倒灌现象多次发生。根据预报,元宵节期间珠江口还将发生天文大潮,并遭遇6级至7级东北风,咸潮上溯强劲。同时,农民工陆续返城返工,城市供水需求进一步增多。据预测,2月15日前后珠江三角洲主要城市用水量将增加30%。

“一少一强一多”三个因素耦合,珠江三角洲城市供水形势十分严峻。”李国英说。

旱情、咸情对珠三角的影响究竟有多大?广东省副省长孙志洋坦言,咸潮上溯问题严重影响珠江三角洲地区广大人民群众身体健康和正常生活生产秩序,沿海及河网地区生态环境受到不同程度破坏,造成巨大的社会影响和经济损失。

“目前,全省东江流域骨干水库来水少、蓄水少,咸潮东移、上溯动力趋强,新丰江水库已低于死水位0.2米,系建库以来首次为保障供水低于死水位调度;韩江及粤东地区供水水量属紧平衡,全省供水水量缺口约9亿立方米。”广东省水利厅厅长王立新介绍,据气象水文部门预测,2022年入汛前,珠江流域主要江河降雨来水将持续偏少,特别是东江流域后续仍有5次明显咸潮,压咸补淡压力较大,供水保障形势依然严峻。

李国英强调,要精准调度骨干水库为下游补水压咸,使有限的水源发挥最大抗旱效益。同时,督促西江、东江流域水库群严格执行调度指令,确保调度水量按时、保量到达指定断面,确保抗旱压咸保供供水效果。

“三道防线”作用显现

咸潮是沿海河口附近的一种水文现象,当淡水河流量不足,令海水倒灌,咸淡水混合造成上游河道水体变咸,即形成咸潮。咸潮会使自来水变得咸苦,含盐量、含氧量上升,危害人体健康。

“春节前后,正值天文大潮,珠江河口潮

汐动力增强,加之这段时间电网负荷降低,上游来水减少,城乡供水需求压力增大。”珠江水利委员会主任王宝恩介绍,按照水利部部署,珠江委会同福建、广西和广东省水利厅,统筹流域供水、发电和航运等多方需求,下达6道调度指令,实施西北江、东江和韩江水量调度,向下游集中补水、压咸。

从调度成效看,西北江三角洲的磨刀门水道,咸潮上溯距离下移约23公里,横门水道下移约12公里,向澳门、珠海供水的平岗泵站取水时间远超过50%的目标,达到74%;保障中山市坦洲镇供水的西涌渠马角水闸,春节期间每天可以置换优质淡水。东江三角洲的南支流咸潮上溯距离下移约6公里,北干流上溯距离下移约4.5公里,广州、东莞等城乡供水春节期间未受咸潮影响;韩江三角洲的汕头、潮州、揭阳等市取水不受影响。

供水安全事关民生福祉。去年10月份以来,水利部多次研究部署珠江流域枯水期抗旱压咸保供供水工作,要求锚定“确保香港、澳门供水安全,确保珠江三角洲和粤东地区城乡居民生活安全”的目标,筑牢当地、近地、远地供水保障“三道防线”。

可以说,“三道防线”已成为珠江三角洲抗旱保供的关键“利剑”。今年以来,在河口地区防咸保供供水方面,东江、西江、北江、韩江骨干水库已累计向下游补水1.6亿立方米、1.3亿立方米、5.3亿立方米和0.4亿立方米,有效缓解了珠江河口咸潮影响,保障了主要江河沿线各地市取水供水需求。

“按照水利部部署,珠江流域通过筑牢‘三道防线’,抗旱保供形势已发生变化。”王宝恩分析说,当前,西江可调水量充足,局部地区阶段性、短历时受咸潮影响,通过水量统一调度可以全面保障;韩江流域供水平衡状态有所缓解,通过水量统一调度可以基本保障;东江流域形势依然严峻,广州西部和东莞东部因受咸潮影响,供水仍存在风险。



2月13日,水利部启动珠江流域压咸补淡应急补水调度。图为广西大藤峡水利枢纽开闸放水。
梁莹妍摄

应急补水全面启动

为减少咸潮影响,同时为第一道防线当地水库抢抽淡水创造有利条件,水利部会商决定启动珠江流域压咸补淡应急补水。

据珠江委预测,此次西北江三角洲压咸补淡窗口期为2月17日至2月19日前后,东江三角洲压咸补淡窗口期为2月15日至2月19日前后。而上游来水长途奔袭至下游取水口需要一定时间,西江大藤峡水利枢纽补水3天左右可到达下游取水口,东江水利枢纽补水12小时可到达下游取水口。因此,精准判定压咸补淡调度启动时机,精细实施水库群联合调度尤为关键。

根据会商意见,珠江防总办公室13日下达调度指令,要求西江大藤峡水利枢纽13日17时起出库流量按平均不低于3500立方米每秒控制,北江飞来峡水利枢纽14日起出库流量按日均不低于300立方米每秒控制配合西江水库群;东江水利枢纽14日起出库流量按日均280立方米每秒左右控制,全力压制珠江口咸潮,保障元宵节天文大潮期间珠江三角洲地区供水安全。

2月13日17时,大藤峡水库闸门徐徐打开,3500立方米每秒的江水奔向珠江三角洲。“预计2月17日至2月19日中山市马角水闸具备连续多日开闸换水条件,珠海市平岗泵站不受咸潮影响,可进一步补充本地水源储备,全面保障澳门、珠海、中山等地供水安全。”王宝恩说。

“先头部队”(即应急补水水头)要提前



本报记者

刘瑾