

# 培树649名“榜样河长” 创建1653条“示范河湖”

## 三年行动收官 完成创建目标 我市地表水优良水体比例达58.3%

本报讯(记者 王音)从市水务局获悉,我市“榜样河长 示范河湖”三年行动收官。2021年至2023年,全市各区累计培树乡镇(街道)级“榜样河长”225名、村级“榜样河长”424名,创建“示范河湖”323条

(段、座)、农村“示范河湖”1330条(个),完成创建目标。

据了解,市河(湖)长办连续3年将“榜样河长 示范河湖”工作纳入河湖长制年度主要任务,组织各区逐年制定计划,建

立台账,细化分解任务和评价标准,推动任务落实。每年通过自评、现场核查、综合评价,最终确定年度“榜样河长 示范河湖”名单,并通过市水务局官网向社会公布,主动接受群众监督,初步形成“百名河

长当榜样,千处河湖作示范”的河湖长制管理新格局。

我市通过开展“榜样河长 示范河湖”三年行动,地表水优良水体比例达到58.3%,为提档升级建设幸福河湖打下良好基础。

### 京津冀创新创业大赛闭幕

#### 天津10个参赛项目全部获奖

本报讯(记者 廖晨霞)京津冀创新创业大赛12月21日在雄安新区落幕。经过激烈角逐,天津代表团取得优异成绩。

本次大赛是首次京津冀三省市联动创新创业赛事,共设置高端服务业和高新技术两个赛道,吸引了来自京津冀的优秀创业团队参与。天津共10个项目参赛,全部获奖,涉及自媒体创新、软件应用、新型材料、高端医疗、大数据应用以及高端服务等领域,这些项目从不同侧面体现了天津在创新创业领域的硬实力。

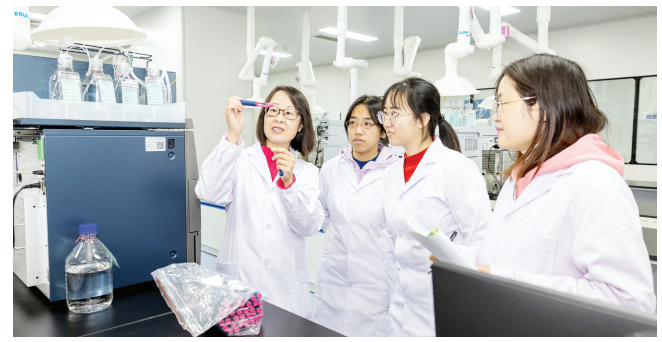
### 市药检院滨海实验室昨日挂牌

#### 企业“足不出区”就能检测药品

本报讯(记者 万红)昨日,天津市药品检验研究院滨海实验室(以下简称滨海实验室)在天津经开区挂牌,并正式获得市市场监管委认证处颁发的CMA(中国计量认证/认可)证书,将正式对外开展药品检测业务。

滨海实验室坐落于天津经开区泰达生物技术创新园,项目分两期建设,一期建设生物制品和进口中药材检验实验室,目前已建成并投入使用,二期建设疫苗检验实验室。取得CMA证书的检测机构,可根据证书上批准的项目在检测证书和报告上使用本标志,具有法律效力。

天津经开区市场监管局相关负责人表示,滨海实验室投用后,将为经开区乃至滨海新区药品生产企业、进口单位和研发机构提供生物制品及中药材检验检测、技术咨询,以及进口通关检验检测,让企业“足不出区”就能办理相关业务。昨天,市药检院与滨海实验室完成了首单检测样品交接。



实验室工作人员进行检测。

本报记者 赵建伟 摄

## “刷脸”乘地铁 招募体验官

本报讯(记者 胡萌伟)据了解,天津轨道交通全线网所有车站已完成人脸识别过闸乘车功能相关的设备升级改造。天津轨道交通线网中心联合建设银行开展体验官招募活动,12月29日,人脸识别过闸乘车功能将面向体验官率先试点上线。

12月26日起(结束时间另行通知),市民可在每日10时至16时通过天津地铁App平台报名。本次招募

名额有限,系统将根据报名时间以及报名信息筛选,审核通过后,地铁方面会将报名成功通知以短信形式送达体验官的天津地铁App注册手机号。

收到短信的次日,体验官可通过天津地铁App开通人脸识别乘车功能,开通、绑定建设银行钱包支付,并设定人脸识别作为过闸方式,即可体验便捷的出行无感支付。



工作人员正在进行人脸识别测试。

本报记者 张磊 摄

## 2023 委办局长年终访谈

### 市住房城乡建设委:

## 161个老旧小区改造项目全部完工

本报讯(记者 胡萌伟)昨天,由市政府办公厅、市网信办、海河传媒中心合作策划的《公仆走进直播间》“十项行动 见行见效——高品质生活创造篇”暨“向群众汇报——2023委办局长年终访谈”推出第十一期节目,市住房城乡建设委党委书记、主任蔺雪峰及相关处室负责人围绕住

房保障、物业管理、城市更新等热点话题与听众、网友互动交流。

住房是人民群众最为关心的问题之一。蔺雪峰表示,在一系列政策带动下,今年1月至11月,我市新房销售1077万平方米,同比增长24.6%,在全国排名保持前列;二手房成交1359万平方米,同比增长

35.1%;新房、二手房总体成交2436万平方米,同比增长30.7%。预计全年总成交面积达到2600万平方米,超过2017年、2018年水平。此外,1月至11月新房价格指数同比增长2%,市场预期明显提升。今年,房地产市场呈现量增价稳的良好态势,实现平稳健康发展。

据介绍,在今年开展的2022年度物业服务企业信用考评中,全市共有957家企业参评,其中,A级企业443家,占比46.29%;B级企业319家,占比33.33%;C级企业123家,占比12.85%;D级企业48家,占比5.02%;E级企业24家,占比2.51%。对考评结果好、党建强、信誉好、服务优的物业服务企业,积极向街镇、社区党组织推荐;对失信物业服务企业,采取约谈企业负责人、行业通报、加大巡查检查频次等措施,建立严格准

入、诚信管理、劣迹退出工作机制,实现市场化的优胜劣汰。

城市更新方面,目前,全市已累计审定招标城市更新项目21个,金钟河大街南侧片区、西营门片区、柳林街片区等14个项目已开工建设。今年,161个城镇老旧小区改造项目、410万平方米已全部完工。打造先农大院、意风区·东西里等项目,推动小洋楼“云招商”,累计105家企业签订落户协议,88家人驻。

针对赵沽里大街自搭建围挡修路以来居民出行不便的问题,市住房城乡建设委方面介绍,赵沽里大街封闭施工属于桂江路(岷江北路-群芳路)道路及配套管线工程。该工程正在进行地下排水管网施工,目前,已在道路一侧预留非机动车道,并针对非机动车道进行了铺装修整、杂物清理、照明设施安装等工作。按照施工进度安排,2024年11月底前可实现通车。

### 天津市2024年研考顺利结束

本报讯(记者 姜毅)昨天,从市教育招生考试院获悉,我市2024年全国硕士研究生招生考试(初试)于12月23日至25日顺利举行,全市16个区和19所高校的2600余个考场考试秩序井然。2024年研考各科阅卷工作即将展开。后续,初试成绩公布、复试分数线公布、一志愿复试及调剂录取工作将按照教育部统一安排陆续进行。

# 津城楼市新变化:二手房买卖双方共担中介费

临近年末,随着楼市政策持续释放利好,我市房地产市场进一步企稳回升。在此背景下,二手房市

场也开始出现一些新变化,卖家分担中介佣金的比例逐步提升,由原来的买家单边支付,改为买卖双方

共同承担。房屋中介交易单边佣金已经持续了多年,此次收费模式悄然改变将给市场带来哪些变

化?对房价以及买卖双方会有怎样的影响?对此,笔者进行了多方走访。

### 房价会变相上涨吗?

#### 不会出现佣金转嫁 引导价格回归价值

### 政策趋势如何? 鼓励双方共担 国内外已成普遍

我国在1978年才有了商品房的概念。关于房地产经纪服务收费标准的依据是1995年国家计委、建设部下发的《关于房地产中介服务收费的通知》(971号文)。该文件对房地产咨询费、房地产价格评估费、房地产经纪费的收取额度作了明确规定。其中第六条规定:房屋买卖代理收费,按成交价格总额的0.5%—2.5%计收。

这种政府制定统一指导价的模式一直持续到2014年。2014年6月,国家发改委、住建部发布《关于放开房地产咨询收费和上下放房地产经纪收费管理的通知》,明确房地产中介服务机构接受委托,

提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费,实行市场调节价。

今年5月,住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局联合下发的《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》),再次明确了由交易各方协商确定,将定价权交还给市场。在此基础上,首次明确提出“鼓励按房产成交价格分档定价,引导交易双方共担服务费用”。

从国内外情况来看,买卖双方共担中介费已经成为大势所趋。在国内,成都、大连等十几年来一直采取双边收佣;上海、重庆、广州、深圳、苏州等近年来也开始双

边收佣。从全球范围来看,大部分国家的二手房交易是由双方分摊中介费,或者由卖方支付所有中介费。

“目前,二手房中介费全国平均不足2%,美国为6%,日本为5%,中国已经是全球收费最低的国家。但是不同的是,国外主要是卖方支付绝大部分或全部,国内是买方承担几乎全部中介费和相关服务费。”房地产研究机构空·白研究院创始人杨现领表示:“《意见》明确鼓励双向收费和衍生服务单独收费,将有助于降低买方负担,更重要的是卖方付费会促进行业规范,抢单、退费等各种不规范不透明的收费乱象将得到一定程度净化。”

### 市场有什么变化? 激活购房需求 交易效率提升

卖方同意与买方共担中介费,意味着成交可能性更大,从实际情况来看,也确实提升了二手房交易效率。

进入12月以来,天津二手房成交虽然不似10月份处于高位,但市场仍然保持稳定运行。近几周,贝壳平台二手房成交量都保持在每周950—1000套左右,在邻近年底的时间节点

来看,整体市场仍处于高位阶段。

“我们的客户里有很多既是买家又是卖家。”某房产中介经纪人表示,今年以来,天津限购政策调整后,有置换需求的入更多。利好政策叠加双边买卖共担中介费,有利于共同激活购房需求。现在买家对中介费的让步很看重,在房价合适的情况下,买方会更倾向选择有卖方分担中介费的房子,明显会促进带看增加,加速成交。

以一套总价400万元的二手房为例,此前购房者需要独自承担房价的2.5%即10万元中介费,而在收费方式调整后,买卖双方各支付5万元的中介费,能够直接为购房者省下5万元的购房成本。

今年9月末,市民张女士在秋季房交会上看中了河西区一套91平方米的二手房,房子交通便利,

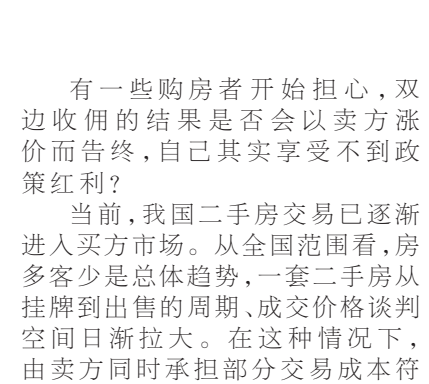
配套齐全,装修也不错,和卖方谈了几轮,价格谈到298万左右。但因房子未住满5年,税费偏高,在交易费用上,她一直在与卖方博弈。“上个星期,中介经纪人告诉我,房主为了卖旧买新想尽快出手,愿意承担部分中介费,房价还是不变,我就不打算再犹豫了,准备尽快成交。”她说。

买家刘先生得知双方共担中介费后,认为此举提升了买家的话语权,体现了公平交易,“二手房交易,中介机构服务的是买卖双方,经纪人做的一系列工作不是只针对其中一方,单独让买家承担中介费并不公平”。

中介经纪人的感受更为明显。“随着各项楼市利好政策及买卖双方共担中介费的新变化,对于业主委托的房子我们更有信心尽快卖出。”一家中介门店经纪人

表示,过去有些客户觉得中介服务贵,感觉经纪人没有做什么,对房产经纪行业的认知有偏差。而实际上,一间房屋从挂牌到成交要经历漫长的过程,包含委托、匹配、带看、谈判、签约、审核、贷款、缴税、登记、交付等多个环节。经纪人做了很多推广动作来助力房子成交。他认为,双边收佣后,会让经纪人及买卖双方心理上发生一些变化,买家会觉得更公平,卖家也能认识到服务的价值,同时经纪人能减轻一定的工作压力,提升专业化程度,让成交变得更顺畅。

合硕机构首席分析师郭毅表示,从发展趋势来看,双边收佣或许会成为未来房地产中介行业保障服务质量和从业者服务收入平衡的解法,或将带动行业新格局形成。



天津凡佑律师事务所律师林美伶表示,根据《民法典》相关规定,“中介合同是中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同”,“中介人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬”。

二手房买卖交易中,委托人既包括卖方也包括买方。卖方享受的服务为客源匹配相关,买方享受服务为房源匹配相关。中介公司为买卖双方促成交易、签订买卖合同,买卖双方均应支付报酬,只是根据市场交易惯例中介费大多由买方全部承担。

业内多位专家分析认为,卖方承担一部分成交费用不会导致房价上涨。推行双边收佣,有利于促进经纪机构向卖方服务,如全渠道推广、限时收取尾款保障、专业摄影、房屋美化等,有助于提升中介服务专业化水平。同时,双边收佣体现了双边服务的理念,一定程度上能够促进透明收佣、明码标价服务,以及减少偏袒一方、跳单飞单等情况,促进行业规范和服务质量提升。

11月24日,天津市房地产业协会发布《关于加强天津市房地产经纪行业自律管理工作的意见》,被视为对两部委《意见》的落地推进。其中也明确提出,引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

天津市房地产业协会中介专委会秘书长邱宇翔表示,希望广大中介机构能够积极响应房地产业协会倡导,主动结合市场供需关系变化,进一步在全市范围推行双边收费,提供相匹配的安心服务承诺,帮助降低刚需和改善群体的购房成本,促进市场流通,提高房产交易效率,为我市房地产市场平稳健康发展贡献力量。

撰文/陈瑶