

行业点评

规范房地产经纪服务，引领中长期健康发展

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业动态跟踪报告*房地产*结算业绩持续承压，国企民企结构分化*强于大市20230504

【平安证券】行业点评*房地产*政策支持基调未改，推动建立房地产业发展新模式*强于大市20230429

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

住房和城乡建设部、市场监管总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》。

平安观点：

- **规范房地产经纪服务，长期有利于行业健康发展。**过往房地产经纪在促进房屋交易、提高交易效率、保障交易安全的同时，由于缺乏统一的规则制度，存在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。本次意见从主体备案、服务内容、收费细则、合同规范、信息保护等十个方面规范房地产经纪服务，有利于整治部分行业乱象，提高行业交易透明度，保护购房者合法权益，促进行业中长期健康发展。
- **引导降低交易费用及规范收费标准，有望降低购房者置业成本。**意见中有三条涉及经纪服务收费，包括合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价，严禁操作经纪服务收费。如意见要求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，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，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。根据贝壳招股说明书，以经纪佣金收入/交易金额计算，2014-2019年国内地产经纪平均佣金率从2.0%升至2.4%；其中存量房销售与租赁平均佣金率从2.1%升至2.5%，新房平均佣金率从1.9%升至2.3%，呈现上升趋势，预计短期交易佣金率可能面临下调压力。目前国内费用一般为买家承担，根据Natalya Delcoure与Norm G. Miller（2002）的研究，2015年27个国家与地区中，美国、英国、西班牙、俄罗斯等16个为卖家支付佣金模式，德国、意大利、日本等11个为买家与卖家共同承担。本次意见明确引导由交易双方共同承担经纪服务费用，同时强调合理降低买卖费用，后续有望适度降低购房者的置业成本。
- **多方保障购房者利益，引导经纪机构合规经营。**意见强调加强个人信息保护、加大违法违规行为整治力度；明确房地产经纪机构要建立健全客户个人信息保护的内部管理制度，加强对交易房源、房地产经纪机构及从业人员的管理；房地产经纪机构发布房源信息应当通过平台进行核验；鼓励通过房屋交易管理服务平台向交易当事人提供房源核验、房源发布、合同网签备案等便民服务；加强存量房交易资金监管。有针对性的解决个人信息保护、“假房源”、交易资金安全等过往房产交易中突出问题。
- **投资建议：**本次意见的发布，短期可能会对行业交易佣金费用率形成一

定冲击，但中长期来看，有利于提高行业交易透明度，保护购房者合法权益，促进行业中长期健康发展。同时佣金费用率的下降及经纪服务的规划化，有助于提升二手房市场的活跃度，加快刚需及换房需求的释放。

风险提示：1) 楼市复苏持续性不及预期风险；2) 房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险。

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2023版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层