



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

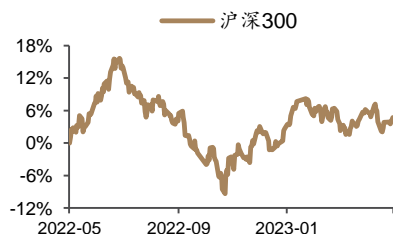
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 1.《房地产行业周报(2023.4.24-5.5)-30城销售延续复苏,因城施策助力市场改善》, 2023.5.8
- 2.《4月克而瑞百强房企销售数据追踪-百强房企销售同比持续复苏,环比有所下降》, 2023.5.8
- 3.《中央政治局会议房地产表述解读-推进超大特大城市“城中村改造”,有望拉动地产投资企稳回升》, 2023.4.28
- 4.《全面实现不动产统一登记解读-全面实现不动产统一登记,促进行业平稳健康发展》, 2023.4.26
- 5.《房地产行业周报(2023.4.17-4.21)-30城销售持续改善,热门城市土拍开启》, 2023.4.24

规范房地产经纪服务,促进中介行业高质量发展

两部门《关于规范房地产经纪服务的意见》解读

投资要点:

- **事件:** 5月8日,住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局发布《关于规范房地产经纪服务的意见》。其中明确,一、加强从业主体管理;二、明确经纪服务内容;三、合理确定经纪服务收费;四、严格实行明码标价;五、严禁操纵经纪服务收费;六、规范签订交易合同;七、加强个人信息保护;八、提升管理服务水平;九、加大违法违规为整治力度;十、加强行业自律管理。
- **主要观点**
 - **合理确定经纪服务费用,规范定价规则。**《意见》提出,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。此举鼓励经纪服务分档定价,有助买卖双方按照市场化原则,调整服务价格,同时引导双方共同承担经纪服务费用,有助于保障买卖双方权益,并推进双边承担费用在全国范围内应用实施。
 - **延伸服务内容丰富,有助于经纪公司拓展服务边界。**房地产经纪机构提供的经纪服务由基本服务和延伸服务组成。延伸服务是房地产经纪机构接受交易当事人委托提供的代办贷款等额外服务,每项服务可以单独提供。延伸服务内容丰富,此举有助于经纪服务公司优化业务内容,提升服务质量,拓展服务边界,探索新的发展模式,为经纪行业高质量发展奠定基础。
 - **规范服务收费,降低交易成本,促进行业健康发展。**《意见》明确指出严格实行明码标价,严禁操纵经纪服务收费,加强个人信息保护等。随着商品房销售市场整体步入复苏阶段,规范中介收费标准,强化个人信息保护,有助于规范行业秩序,规范交易流程,降低交易成本,促进中介行业的平稳健康发展。
- **投资建议:**
 - 《意见》通过明确经纪服务内容、合理确定经纪服务收费、实行明码标价等内容规范中介行业发展,对中介服务公司而言,延伸服务内涵丰富,服务边界广阔,通过优化延伸服务内容有助于提升服务质量,探索新的发展模式;对买卖交易双方而言,鼓励按照成交价越高,服务费率越低的原则实行分档定价和鼓励双边共同承担经纪服务费用,有助于保障双方权益,促进二手房交易活跃度;对经纪行业而言,《意见》对过往经纪服务交易过程中存在的问题及未来发展提出了规范性的建议和指导,一方面有助于规范行业秩序,推进行业不合规现象出清,另一方面有助于降低交易成本,降低行业运行风险,维护二手房交易市场的活跃度。
- **风险提示:** 二手房成交大幅下滑风险;房地产政策调控效果不及预期风险;购房者信心超预期下滑风险

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	类别	评级	说明
2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；	
	中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；	
	弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。	

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。