二手房买家“跳单”背后的中介费之争

调查发现高中介费导致客户产生“跳单”念头　专家：按房屋总价收取中介费有极大的争议

近日，某知名“网红”在深圳购买了一处1500万元左右的房产，被指疑似存在“跳单”行为，引发了网友们广泛讨论。跳单，一般指买家跳开中介，利用中介提供的房源信息、交易机会，直接与业主达成交易，以达成省去大额中介费用的目的。

北京青年报记者调查发现，在房产交易中，“跳单”现象时有发生，多名房产中介人员均表示曾遭遇客户“跳单”。“跳单”为何会成为一个常见的现象？对交易双方意味着什么？

事件
深圳网红被指“跳单”后遭网暴

深圳链家的一名中介为网红“小小莎”带看了一套报价1620万的房子，但双方并没有就价格问题达成一致。中介谈完的结果是：第一，房价是1620万，业主不同意降到1500万；第二，中介费要收1%，也就是16万左右。随后“小小莎”通过别的渠道，以1568万元的成交价、9万元的中介费买下这套房。该中介质疑“小小莎”这是“跳单”，将其个人信息在网上曝光，随后中介从业人员集体刷爆该网红短视频留言栏。“小小莎”因此一夜之间掉粉100多万，甚至被迫“关号”。

深圳市房地产中介协会随后发文，对“跳单”行为零容忍。已于第一时间关注此事件进展，如该客户“跳单”行为属实，深房中协会第一时间将其列入到“深圳市房地产中介行业失信客户名单”。

“小小莎”则回应称，没有和链家签订任何书面协议，这套房源并非该中介的独家房源，肯定货比三家。她认为，链家这是一边在拒绝帮客户压价、坚持收取高额中介费；一边因客户选择同行提供的低价服务，恶意中伤客户、泄露客户隐私，她将正式提起诉讼。“小小莎”认为自己从没有做过“跳单”的事，也从不会拒绝为提供服务的人给予合理的报酬。

调查
高中介费导致客户产生“跳单”念头

刘宇（化名）日前在北京市购买了一套价值700多万元的房产，购房的中介服务费将近20万元，刘宇表示，20万元对他来说是一笔不小的数目。在买房的过程，他多次与中介协商降低服务费用，但中介强调，公司有相关的规定，降费的空间有限。

刘宇告诉北京青年报记者，中介付出的劳动其实并不多，这笔收费他始终觉得过高，其间数次产生了“跳单”的念头，也想过找一家费用更低的中介。“我给房东直接打电话，他也觉得这笔中介费高了。”最终，刘宇还是通过该中介办理了购房手续并支付了中介费。

刘宇表示，对普通家庭来说，面对过高的中介费，许多人都有“跳单”的冲动。“我看房之前没有签订任何协议，中介主动要带看，结果另一家中介也有这套房源，费用少一半，你换不换，这也不算跳单吧。”

北京青年报记者随机询问多名近期购房市民，均表示因高中介费产生过“跳单”的念头。近期在朝阳区购房的市民罗先生表示，跳单本身不值得鼓励，毕竟我们要遵守契约，诚信无论对社会还是个人都挺重要。但是，跳单作为交易行为中产生的一种经济现象，其背后不合理的高中介费问题没有得到足够的重视。

争议
中介费定价权应归哪里值得探讨

朝阳区某中介公司的一名客服经理表示，他遭遇过多次客户“跳单”，对这种行为比较无奈，中介人员普遍对这种行为厌恶，它极大损害了市场交易本身。对于市民反映的高中介费的问题，该客服经理表示，这个是明码标价的，公司和行业都有相关的指导或者规定。

而针对“跳单”背后市民反映的高中介费问题，中原地产首席分析师张大伟表示，目前中介费的定价是不是合理，过去一套房10万元按3%收，后来房价100万元也是收3%，现在一套房1000万还是按3%。按房屋的总价来收取中介费问题目前有极大的争议。中介费的定价权应该归哪里，目前的市场是不是存在垄断行为都值得探讨。中介公司应该用服务吸引购房者选择高点位，而不是用规模。

说法
律师：选择费用更低的中介促成交易不算“跳单”

北京市尚衡律师事务所李媛媛律师表示，买家在购房的过程中，在没有签订相关协议的情况下，即使中介带看了相关的房屋，但买家仍有机会通过其他正当渠道获得同一房源信息，并有权利选择报价更低、服务更好的中介来达成交易，不构成“跳单”违约。

李媛媛表示，民法典第九百六十五条规定，委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，应当向中介人支付报酬。这就意味着如果买家接受了中介的服务后跳单，需要照常向中介支付相应的中介费的。但这里的“直接订立合同”，指的是双方直接交易，而没有通过任何一家中介。现实中，卖房人通常都会把自己的房子委托给多家中介挂牌出售，如果买家通过另一家中介费更低，服务更好的中介来促成交易，则不构成“跳单”。

李媛媛表示，发生“跳单”后，即使“跳单”行为被法院认定，中介按《看房确认书》的标准主张购房人赔偿全额中介费，也很难被全额支持。跳单一般是发生在签约前，中介如果据此主张全额的中介服务费，是很难得到法律支持的。　文/本报记者　朱开云　统筹/余美英　供图/视觉中国

两部门简化已故存款人存款提取手续
1万元以内存款无需提交继承公证书

2月4日，中国银保监会、中国人民银行联合发布了《关于简化提取已故存款人小额存款相关事宜的通知》（以下简称《通知》），进一步简化已故存款人小额存款的提取手续，便利群众办理小额存款继承。《通知》发布后，已故存款人的第一顺序继承人（配偶、子女、父母）、公证遗嘱指定的继承人或受遗赠人，向银行申请提取已故存款人账户内存款及该行发行的非存款类金融产品，余额合计在1万元以内（含1万元）的，无需提交继承公证书，持相关材料即可办理提取。

有关部门负责人昨日表示，在存款金额较小的情况下，仍要求继承人办理公证，将使继承人承担不合理的时间成本和公证费用支出，特别是对于边远地区和经济困难群众而言，更加重了其负担。《通知》将已故存款人小额存款提取流程由原先“继承公证+银行审核”简化为仅由银行进行审查，在控制风险的前提下，可以提高办事效率，节省公证费用支出，使群众获得实实在在的便利。

鼓励银行在1万元至5万元间确定限额

据了解，《通知》明确简化提取已故存款人存款的金额标准、适用对象和提取范围。已故存款人在同一法人银行的账户余额合计不超过1万元（含1万元）的，第一顺序继承人、公证遗嘱指定的继承人或受遗赠人无需办理继承公证，可直接向银行申请办理提取业务。鼓励银行在1万元至5万元之间具体确定免公证提取限额。银行自身发行的非存款类金融产品一并纳入简化提取范围，其本金和收益计入《通知》规定的账户限额。考虑到居民储蓄习惯，存款未结利息可不计入该限额。

为何确定1万和5万元的限额？银保监会有关负责人表示，为了在继承便利和保护存款安全之间寻求适当平衡，同时防范道德风险和欺诈行为，综合考虑我国居民收入水平、地区和城乡差异以及部分银行已有业务实践，《通知》将免公证提取已故存款人小额存款的账户限额定为1万元，并允许银行在1万元至5万元之间确定具体限额。从已有实践来看，第一顺序继承人和公证遗嘱指定的继承人、受遗赠人冒领或者侵占小额存款的概率较低，风险可控，群众受惠面大，社会效果良好。因此，《通知》规定账户余额合计不超过1万元的，第一顺序继承人和公证遗嘱指定的继承人、受遗赠人可以免公证提取，同时规定中国银保监会商中国人民银行可以根据经济社会发展情况调整小额存款的金额标准。

冒领存款涉嫌犯罪的 将移交司法机关

《通知》规定，申请人应当提交能够证明存款人死亡事实的材料和证明亲属关系的材料，以及本人身份证件，并签署承诺书。考虑到现实情况复杂，且相关部门持续推进证明事项清理工作，材料的形式、内容和出具部门可能发生变化，因此《通知》对申请材料未作详尽要求，由银行在审查中根据实际情况具体把握。鼓励银行不断优化服务方式，提高审查能力，在控制业务风险的前提下，为申请人办理小额存款继承提供便利。

在风险控制措施方面，《通知》要求，申请人隐瞒真实情况，通过提交虚假材料、作出虚假承诺等方式冒领存款，涉嫌犯罪的，银行应将相关线索移交司法机关。《通知》还要求银行加强内控管理，妥善保管客户信息及交易资料，健全信息联网核查机制，提高审查能力。此外，因涉外遗产继承情况复杂，《通知》对涉及境外个人的存款提取事项排除适用。

顾客在海控全球精品（海口）免税城选购商品　供图/新华社

海南离岛免税购物增加提货方式

离岛旅客购买免税品可选择邮寄送达或返岛提取提货方式

海关总署近日发布《关于发布海南离岛旅客免税购物邮寄送达和返岛提取提货方式监管要求的公告》（2021年第13号），就海南离岛旅客免税购物邮寄送达和返岛提取提货方式监管要求进行了明确。

财政部、海关总署、税务总局此前联合发布公告，增加海南离岛旅客免税购物提货方式：离岛旅客购买免税品可选择邮寄送达方式提货；岛内居民离岛前购买免税品，可选择返岛提取。

对于邮寄送达提货方式，《公告》要求，离岛旅客购买免税品，购买人、支付人、收件人均为购物旅客本人，且收件地址在海南省外的，可以选择邮寄送达方式提货；离岛旅客选择邮寄送达方式提货后，离岛免税商店应在核实购物旅客符合邮寄要求且已实际离岛后，一次性寄递旅客所购免税品，向海关实时传输符合海关规定格式且已施加电子签名的免税品交易和购物人员信息、人证信息验核一致、寄递运单、签收信息等电子数据，并对数据真实性承担相应责任。

对于岛内居民返岛提取提货方式，《公告》要求，岛内居民（包括持有海南省身份证、海南省居住证或社保卡的中国公民，以及在海南省工作生活并持有居留证的境外人士）在离岛前购买免税品后已返回岛内的，可以在离岛免税商店设立的返岛旅客提货点提取免税品。上述岛内居民应于购买之日起三个月内，持本人有效身份证件和实际离岛行程信息提货。超过规定时限未提货的，免税商店应当主动为其办理退货手续。离岛免税商店设立的返岛旅客提货点，应按规定验核提货人资格、实际离岛行程信息等电子数据信息无误后将免税品交付购物人，并向海关实时传输符合海关规定格式且已施加电子签名的免税品交易、人证信息验核一致、本人提货签收、离岛行程信息等电子数据，并对数据真实性承担相应责任。

据悉，离岛免税商店设立的返岛旅客提货点，应符合海关监管条件，报海关核准。对于离岛免税商店未尽责审核离岛旅客身份信息和行程信息真实性等，导致出现个人身份信息或年度购买额度被盗用、离岛旅客违规邮寄或提取免税品的，以及未按规定及时准确向海关传输电子数据的，由海关责令其改正，可给予警告；对于在一个公历年度内被海关警告超过3次的，海关可暂停其从事离岛免税经营业务最长不超过6个月。　文/本报记者　张钦

下载北京头条App
让现在告诉未来

编辑/季飞　黎史翔　美编/左小榕　葛燕平　责校/王晗

释疑
如果继承人间发生纠纷 银行对此是否承担责任？

银行为一名符合条件的继承人办理小额存款提取后，如果继承人之间发生纠纷，银行对此是否承担责任？

对此问题，有关部门负责人表示，依据我国民事法律规定，已故存款人有多个继承人的，作为遗产的存款属于连带（共同）债权，所有继承人为连带债权人，继承人中的任何一人都有权要求银行履行全部债务。因此，继承人提出提取存款的申请，银行经审查认为符合提取要求的，应当履行支付义务；银行向一名继承人支付全部存款后，即视为向全部继承人履行了支付义务。银行对存款提取履行了合理谨慎的审查义务后，继承人之间可能发生的遗产纠纷不属于储蓄合同纠纷，该类纠纷可以通过调解、诉讼等方式加以解决。

据悉，下一步，中国银保监会、中国人民银行将继续加强与有关部门的沟通协作，推进银行业金融机构与公安部门、民政部门、公证机构等建立健全联网核查机制，提高银行业金融机构审查能力，保障存款安全和继承人合法权益。　文/本报记者　程婕

广告

上投摩根行业睿选股票型基金2月22日起重磅发行

2月以来，新基金发行仍然火热，不少“实力派”基金经理的新作引人关注。据悉，上投摩根旗下又一全新力作——上投摩根行业睿选股票型基金即将于2月22日正式发行，投资者可通过交通银行等各大银行、券商，上投摩根直销中心及官方网站进行认购。

据悉，该基金将由上投摩根副总经理、投资副总监孙芳女士亲自执掌。孙芳拥有超17年投研经验和9年基金管理经验，是市场上相对稀缺的经历A股完整牛熊周期转换的基金经理。

工银瑞信智远动态配置三个月持有期FOF成立年化超8%

全局的资产配置凭借长期稳健表现，受到越来越多投资者的认可。其中，工商银行业内首创的银行主动管理基金指数——中证工银财富动态配置基金指数自上线以来，通过对大类资产较为准确的配置，绝对收益特征显著，以其为业绩基准的工银智远配置三个月持有期混合FOF，成立以来也获得了较好的收益。银河证券数据显示，截止2021年1月27日，工银瑞信智远动态配置三个月持有期混合FOF自成立以来，成立以来年化回报达8.37%，为持有人创造了长期稳健回报。

上投摩根胡迪：关注互联互通下的A股及港股机遇

近日，上投摩根指数及量化投资部总监胡迪参加了由中国证券投资基金年鉴发起的2021ETF创新发展专题研修会。会上，胡迪分享了上投摩根《2020中国ETF投资人洞察报告》的调研结果和分析解读，并对市场及未来ETF发展前景做了展望。

谈到2021年的投资机会，胡迪表示，目前A股市场和港股市场仍是全球价值洼地，随着互联互通机制的加深，港股和A股正在成为更加一体化的市场，投资人对两地互联互通的ETF产品有较高的配置需求。

广告

广告刊登 8451382613910986509

声　明
由胡可哉创作的，现代出版社有限公司出版发行的《最好的女子，总是被辜负：于凤至传》图书中未经窦应泰先生的同意，使用了窦应泰先生作品的内容，侵犯了窦应泰先生的著作权，特此向窦应泰先生致歉。
现代出版社有限公司　胡可哉

诚招代理商
百岁乡，我们只是长寿之乡的搬运工。诚招百岁乡矿泉水、农副产品全国各地代理经销商。联系电话：18107759212
北流市百岁乡百货超市

公　告
本企业北京龙巨伟业建筑工程有限公司（注册号：110228001221190）吊销已满三年，现向登记机关申请简易注销登记，现登报申明，并知重承诺：
本企业债权债务已清算完结，不存在未结清清算费用、职工工资、社会保险费用、法定补偿金和未缴清的应缴纳税款及其他未了结事务，清算工作已全面完结。
本企业承诺申请注销登记时不存在以下情形：涉及国家规定实施准入特别管理措施的外商投资企业；正在被列入企业经营异常名录或严重违法失信企业名单的；存在股权冻结或出资被冻结、出质或动产抵押等情形；有正在被立案调查或采取行政强制、司法协助，被予以行政处罚等情形的；企业所属的非法人分支机构未办理注销登记的；法律、行政法规或国务院决定在注销登记前需经批准的；不适用企业简易注销登记的其他情形。
（本企业营业执照正副本丢失，申明作废。）
本企业投资人郭峰、龚瑛对以上承诺的真实性负责，如果违法失信，则由本企业投资人郭峰、龚瑛承担相应的法律后果和责任，并自愿接受相关行政执法部门的约束和惩戒。
联系人：郭峰　联系电话：18610065678

声明　北京二七宏业汽车运输有限公司工会不慎遗失基本账户开户许可证，开户行：北京农村商业银行股份有限公司张郭庄支行，账号：02060301030000003859，核准号：J1000029014403，特此声明作废。

声明　北京凯沃商贸中心不慎遗失营业执照正本、副本（注册号：110105501609428），经投资人决定，拟向企业登记机关申请注销登记，投资人：沈秀芬，请债权债务人自见报之日起60日内向本企业投资人申报债权债务，特此公告。

声明　北京市密云区住房和城乡建设委员会工会委员会不慎遗失工会法人资格证书，统一社会信用代码：51110105327312217J），特此声明作废。

声明　北京润生行母婴用品商贸有限公司（统一社会信用代码：91110105592393900R），经股东会决议拟向分公司登记机关申请注销登记，清算组公告负责人：赵敏健，清算组成员：赵敏健、张兴远、许乾，请债权债务人自见报之日起45日内向本公司清算组申报债权债务，特此公告。

减资公告　北京睿晟寓宇文化传媒有限公司（统一社会信用代码：91110116055363284S），经股东会决议，拟向登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币1000万元减至人民币10万元，请债权债务人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或者提供相应担保请求，特此公告。

减资公告　北京格林兄弟餐日酒店有限公司（统一社会信用代码：91110116664638349L），经股东会决议，拟向登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币300万元减至人民币50万元，请债权债务人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或者提供相应担保请求，特此公告。

注销公告　北京北广文化传播有限责任公司（注册号：110105005754209），经股东决定，拟向登记机关申请注销登记，清算组成员：北京中传资产管理有限公司、中传北广（北京）文化传媒产业投资公司，清算组负责人：李鹏鹏，请债权债务人自见报之日起45日内向公司清算组申报债权债务，特此公告。

减资公告　北京环创文化发展有限公司（统一社会信用代码：91110105318353666G），经股东决定，拟向登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币1000万元减至人民币100万元，请债权债务人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或者提供相应担保请求，特此公告。

减资公告　北京德新汇智科技有限公司（统一社会信用代码：91110110567622073G），经股东会决议，拟向登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币1000万元减至人民币100万元，请债权债务人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或者提供相应担保请求，特此公告。

减资公告　北京捷尚腾容服务有限公司（统一社会信用代码：91110110063725475N），经股东会决议，拟向登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币500万元减至人民币200万元，请债权债务人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或者提供相应担保请求，特此公告。

注销公告　北京北广传媒广播电视发展有限公司（统一社会信用代码：91110105318353666G），经股东决定，拟向登记机关申请注销登记，清算组成员：北京中传资产管理有限公司，清算组负责人：李鹏鹏，请债权债务人自见报之日起45日内向公司清算组申报债权债务，特此公告。

减资公告　北京佳音广播电视发展有限公司（统一社会信用代码：91110105601109902A），经股东决定，拟向登记机关申请注销登记，清算组成员：北京中传资产管理有限公司，清算组负责人：李鹏鹏，请债权债务人自见报之日起45日内向公司清算组申报债权债务，特此公告。

减资公告　北京鼓华空间艺术有限公司（统一社会信用代码：91110110568577150I），经股东会决议，拟向登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币90万元减至人民币10万元，请债权债务人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或者提供相应担保请求，特此公告。

注销公告　北京鼎丰创业投资管理有限公司（统一社会信用代码：91110116MA01CYY37E）特此声明作废。

声明　北京市海淀区中关村科技园区上地东路1号院2号楼2层2-1-201-1-1-1