

珠宝值得投资吗——

## 翡翠和红蓝宝,涨价幅度超黄金

随着国内消费市场的回暖,珠宝市场也热闹非凡,翡翠、红蓝宝、珍珠等各类珠宝的价格“涨势惊人”。“报复性”涨价究竟为何?价格涨幅远超黄金的的珠宝值得投资吗?

### 翡翠价格翻番 原料成交大幅缩水

时隔三年,珠宝商们再度盼来了久违的大型珠宝展会。3月,香港、北京国际珠宝展相继开幕,并吸引了大量珠宝商和消费者参与。与此同时,产品价格疯涨的消息也刷屏了各个珠宝圈子。

“翻了差不多一番,好的还不止!”在4月刚刚结束的北京国际珠宝首饰展览会上,不少翡翠商家如是表示。

一名来自平洲展团的商家告诉记者,由于近期缅甸原石供应不稳定,导致上游原料竞争加剧。“没什么好料子出来,中低品质价格还行,高货尤其涨得厉害。”

数据显示,今年第58届缅甸翡翠公盘成交总额折合人民币约3.2亿元(约4221.7万欧元),不到2019年成交总额约36亿元的十分之一;参与竞拍的翡翠原石共2150份,即使是与第57届缅甸公盘的7811份原石相比,成交量降幅也超70%。

“缅甸那边局势不稳定,很多矿区还限制开采,现在料子不好,价格还高。不知道怎么拿货,也不知道怎么卖,生意难做!”一名参展的翡翠商人向记者诉苦。

“今年红蓝绿的涨幅都在30%—50%左右。”北京珠宝展上,一名彩宝商告诉记者。他表示,此前受疫情影响,国外价格上涨对国内市场影响并不明显,导致此前价格倒挂。而目前国内市场需求的大增,也使得国际市场价格水涨船高。“拿新货的成本也变高了。”

### 彩宝报价“全作废” 此前国内外价格“脱节”

比翡翠更早传递出涨价信号的,是彩宝类。

今年2月,泰国珠宝首饰展于曼谷开幕,国内众多珠宝从业者前往参展。国内外彩宝价格的“脱节”就此显现出来。

“3克拉无烧蓝宝石十几万,之前大几万都觉得贵。”有珠宝商在社交平台上称。不少国内彩宝商因此纷纷紧急调价,宣布此前定价作废。



顾客正在选购祖母绿

“老货还是以前的价格,但是新货肯定会涨价的。”另一名彩宝商表示。

记者注意到,除红蓝宝外,尖晶石、珍珠等同样价格大涨,且高货涨幅更为突出。

“作为稀缺资源,珠宝价格其实每年都是在上涨的。”一名商家告诉记者,尽管是小众珠宝,欧泊同样面临矿区减产价格上涨问题。

### 疯抢还是观望

珠宝市场里“涨声”一片,珠宝商们也纷纷卖力吆喝。一时间,“买到就是赚到”“买了以后肯定升值”等宣传甚嚣尘上。据媒体报道,今年以来,翡翠不仅线下销售火热,线上翡翠销量也在持续攀升。

金玉翡翠素来是国内珠宝

市场的主流消费对象,彩宝近年来消费增量也逐渐明显。然而与“越涨越买”的黄金相比,翡翠彩宝能否实现保值甚至升值?

记者注意到,与珠宝商的卖力吆喝相比,不少消费者表现出理性情绪。

“现在价格浮动得厉害,很难判断是否是炒作。”一名彩宝收藏者向记者表示,除国内市场回暖,不少珠宝商出海大量采购,导致原料市场一时间供求不平衡,不少国内商家也可能借机抬价。“珠宝水深,还是观望一阵子,等价格稳定下来再入手。”

“作为稀缺资源,珠宝价格其实每年都是在上涨的。”一名商家告诉记者,尽管是小众珠宝,欧泊同样面临矿区减产价格上涨问题。

不过她强调,真正有升值空间的依然是少数的高端珠宝。“普通大众购买的珠宝升值空间有限,还要面对二手被压价的问题,因此购买珠宝的主要目的还是消费本身。”

据中新网

## “买房中介费,都超过我一年收入了”

专家:加强监管制定指导价,减轻买房人负担

近日,北京市民李明(化名)通过中介购买了一套价格大约400万元的二手房,中介费花了10万元。

他当时还看了临近小区一套120平方米的房子,房主在房产中介挂出的价格是1200万元,算下来的中介费是30万元,仅中介费就相差两倍。

记者采访多位购房者发现,他们不但要面对大城市高昂的房价,还要面对高昂的中介费,买房压力巨大。这种现象也引起主管部门的关注。近日,住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》),提出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等。

### 金额高而且不合理 中介费用遭人诟病

为了选择合适的住宅,李明没少和房产中介打交道,“跑了3个月,换了3家中介,看了快100套房子”。

据李明介绍,他选择的3家房产中介,都是北京房地产市场上规模比较大的机构,二手房买卖的中介费是房屋成交价的2%至3%。

在多番比较后,李明最终敲定了一套房,“中介费的价值应该体现在能顺利帮买房者完成过户的每个细节之中,但就我的买房经历来说,中介机构提供的服务和收取的中介费不成正比”。

中介人员告诉他,中介费包括评估费、咨询费、买卖代理费、权证办理服务费、地产咨询服务费等。但在李明看来,他“看不见”这些服务,他能感受到的仅



是中介人员提供咨询、带看房、帮着办理过户业务等服务。

更让李明感觉滑稽的是,中介人员向他提供了很多“非中介”服务,比如,某房产中介的工作人员在得知他的购房要求之后,不是按照他的要求寻找二手房源,而是一直向他推荐郊区的新房,他拒绝了好几次,甚至看了十几套房子之后,对方还在说“哥,要不考虑下新房吧”。

“只因为买新房手续少,中介可以拿到开发商的提成。”李明说。

“幸亏没有选择这家房产中介,要是交了中介费之后出现什么问题,真是得不偿失。”李明说。

家住北京市朝阳区的梁先生同样对买房过程中的中介费多有诟病:收了他十几万元中介费,中介人员既不了解房屋情况,也不了解购房政策,回答问题错了还嘴硬……

北京市民秦放(化名)甚至因高昂的中介费而打算放弃买房。他给记者算了一笔账,购买

一套两居室,价格大概在500万元,除了房价,“中介费按房价的2%至3%之间收取,房价高,中介费水涨船高,十几万元相当于我一年的收入,太贵了。”

记者调查还发现,中介机构的中介费收取比例并不统一。有的中介公司针对房屋所在的不同地域、楼盘类型等情况,收取一定比例的中介费。中介费的收取对象也不固定。有的由买方负担,有的由买卖双方负担。

### 固定费率交易 致中介费水涨船高

早在去年,市场就有传言,将取消房产中介,核心也是对“中介费”的诟病。

不过,以自己的看房经历为例,秦放说,要买房,基本绕不开中介费,因为不通过中介机构,很难接触到合适的房源。

在海润天睿律师事务所合伙人包华看来,房地产交易涉及

金额巨大且直接影响买卖双方生活,交易本身也极具专业性,需要专业人士协助双方达成交易并顺利履约。

对此,华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法认为,在二手房交易过程中,由于买卖双方存在信息差,所以对中介服务有较大需求。因此,作为沟通二手房交易双方的“桥梁”,房产中介机构的存在有其合理性。

据杨勤法介绍,在二手房交易中中介费方面,我国此前曾实行政府指导价管理制度,如北京、上海等地均有对房地产经纪服务收费标准的规定。

2014年6月,国家发展改革委、住建部发布《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》,指出房地产经纪中介服务收费接受委托,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。另外,下放房地产经纪服务收费定价权限,由省级人民政府价格、住房城乡建设行政主管部门管理,各地可根据当地市场发育实际情况,决定实行政府指导价管理或市场调节价。

据杨勤法研究,在中介机构收取的费用方面,除了中介费较高以外,还存在一些乱收费现象。这主要是因为房屋交易过程很长,透明度不足,个别中介机构以“跑腿费”“担保费”“融资费”等为名向购房者多收取费用。

受访专家认为,正是在这种背景下,为了解决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、捆绑收费等问题,住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《意见》,以规范房地产经纪服务,加强房地产经纪行业管理,促进房地产市场健康发展。

### 加强房产中介监管 合理确定服务收费

市场在规范中有序发展,存量时代下,过往的“自由”亟须得到合理约束。

在杨勤法看来,除此之外,由于房产中介业务是二手房进入市场流转的重要渠道,因此,《意见》提出的监管措施,对房地产经纪市场和房地产市场均有良好作用。

杨勤法建议,在《意见》提到的相关规定基础上,可以制定二手房中介费的指导价,同时加强对中介服务透明度监管。中介机构应该提供清晰明确的服务内容和收费标准,确保购房者了解他们所支付费用的具体用途,这包括明确说明中介人员在交易过程中所提供的具体服务和相关费用,防止乱收费现象的发生。

“不能任由一些大的中介机构利用其支配地位操控价格。”杨勤法说。

在杨勤法看来,还应加强对房产中介市场的监管。政府和行业协会应该加强对房地产中介行业的监管,确保中介机构遵守法律法规,提供合规和专业的服务。为了确保二手房中介市场的良性竞争,防止垄断和滥用市场支配地位行为的发生,必要时,反垄断监管部门也可以参与到监管中。

此外,杨勤法建议推广二手房买卖“去中介化”的方式。比如2021年,浙江省杭州市住房保障和房产管理局旗下的“杭州市二手房交易监管服务平台”,上线了“个人自主挂牌房源”功能,房东们可以自行在平台上挂上自家房源,购房者也可以“绕开”中介直接和房东面对面交易,为二手房买卖提供了更多可能性。

据《法治日报》