

房产中介玩套路坑钱将被卡脖子

假房源、乱收费问题频发,七部门出新规整治 中介不得提供首付贷等金融服务

■记者 卜岚 实习生 罗梓菲 邓涛

“看房之前谈好的房租,待搬家后,强行收取管理费、卫生费等费用,如不交,须即刻搬走。”面对血淋淋的租房经历,家住四方坪的周先生感慨道。据《中国房产服务行业消费者满意度调查报告》显示,在房产中介服务诚信度调查中,仅半数消费者对中介的诚信度表示满意。

记者17日从住建部获悉,为

整治行业乱象,住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、人民银行、税务总局、工商总局、银监会等七部门联合印发了《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》(以下简称意见),从规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管等方面,提出了一系列政策措施,不断规范房地产中介市场秩序,切实维护群众合法权益。

【案例】才与房主签约,就遭中介威胁

买房租房,中介帮忙。作为连接消费者和市场的桥梁,房产中介在行业内占据着举足轻重的地位。但是,由于寻租权力太大,这些中介往往恃“权”而骄,对消费者是极尽欺骗之能事,“半年不开张,开张吃半年”,说的就是房产中介通过“吃差价”的方式,一次赚取相当于半年或者几年的收入。

刚调来长沙工作的孟小姐,准备在单位附近购买一套两居室。“初来乍到,不熟悉长沙的环境,只能通过中介的引导,了解情况。”回忆起买房的经历,孟小姐

后悔不已,她怎么也想不到,事情最后会发展成这样。

在连续看房三个月后,孟小姐终于在伍家岭附近看中了一套户型、交通比较合适的房子。但因中介开价高,孟小姐迟迟没有出手。“谁料,前几天却在陪朋友看房时,正好遇到了房东,于是在和房东商定后,我以72万的价格谈成买卖,并当场签约。”孟小姐说,但没想到成交之后,却陆续收到中介发来的短信。在短信中,中介让她“给出合理的解决方案”,并威胁要去房子堵锁眼、倒垃圾等,与之相伴的还有不间断的骚扰电话。

【问题】假房源、乱收费等问题频发

在部分房产中介中,流行着一些约定俗成的“套路”:“捡好听的”就是规避不好的信息,让消费者有意识地忽视房源的缺点;“虚假‘模特房’吸引顾客”即发布一些假信息吸引顾客,等你来咨询,则告诉你已经卖完;“捌伤房源赚差价”、“出售已出租房源”等等,房产中介乱象似乎已成为一种行业潜规则。

作为一名房产经纪的新人,从湖南工程学院毕业后小邓对这个行业有了新的理解。“在网上找到一些房源图片发到网上就行,只要是房屋网站上的,你都随便发,先把客户骗过来,实在不行我再跟客户谈。”带领小邓入门的

师傅这样告诉他。

“如果客户看上的是假房源怎么办?”面对小邓的疑问,师傅这样回答:“不管房源真假与否,先有客户再说,等把客户拉到门店,再跟他们说这套房子不巧正好租出去了,或者给他们看另一套类似的,只要客户有需求,就不会卖不出房子。”

在望城某中介机构实习了2个月,小邓发现这份工作猫腻越来越多,“说假话、骗差价”似乎成了一种新的行业技能,甚至面对客户的投诉也不以为然,他开始慢慢地厌恶这种工作方式,无奈只得选择辞职。

【声音】多数市民质疑房产中介的诚信度

“一天工作12小时,休息时也要带人看房。”“工作不定时,连吃饭的时间也没有。”其实,每天奔波在城市大街小巷,房产中介们也确实不易。但是,行业里频发的乱象,却让长沙的市民无法容忍。

对于房产中介你怎么看?8月17日,三湘都市报记者随机采访了几位市民。“不太满意,我就曾经上过当!”家住桂花坪的叶某告诉记者,今年5月,通过中介介绍,他搬进了现在的三居室。“晚上9点多就没热水洗澡了!”叶某是一名行政主管,每天晚上七八点下班,回到家也只想好好休息下,却不料碰上如此糟心的事,“这还不算,有时候一大早就停水,每天洗漱都成问题!”叶某认为中介机构有隐瞒房源实际用水情况的嫌疑。

和叶某一样质疑中介诚信度

的,还有家住长沙南站附近的谭先生。“可以的话我还是会选择与房东直接沟通,明码实价,有什么问题也更方便解决。”谭某在新房已经生活了5个月,每个月要交的水电费都与中介承诺的价钱不一样,“他们一直在忽悠我,感觉太不可靠了。”于是,谭某决定将租期还剩半年多的房子转租出去。

根据《中国房产服务行业消费者满意度调查报告》显示,仅半数消费者对房产中介服务的诚信度表示满意,而在影响诚信的种种指标之中,房源信息的真实性以36.6%位列第一。其中,20.8%的消费者认为房产中介的服务表示很满意,32.5%的消费者认为满意,41.6%的消费者认为一般,而觉得不太满意和不满意的分别占比为4.8%和0.3%。



假房源、乱收费等问题频发,七部门出新规整治。(网络图片)

重拳整治

明确规定房地产中介收费

面对备受诟病的中介乱象,意见应时而生,意见规定实行房源信息核验制度,中介机构在发布房源信息前,经委托人同意后要到房地产主管部门进行房源信息核验,确保发布的房源真实存在、可以交易。中介机构发布房源信息要编制房屋状况说明书,标明房源信息核验情况、房地产中介服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等,以及其他应当说明的重要事项。

意见还规定,中介机构在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。中介机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息,不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。对已售或出租的房屋,促成交易的中介机构要在房屋买卖合同签订之日起2个工作日内,将房源信息从门店、网站等发布渠道上撤除;对委托人已取消委托的房屋,中介机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

意见要求,中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构,不得将金融服务与其他服务捆绑,

中介机构不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务,不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。

意见还针对规范房地产中介机构收费;保障房屋交易安全;规范房地产中介机构协助当事人纳税等做了明确规定。

其实,在七部门联合出台相关政策之前,长沙市住房和城乡建设部委员也曾下发《关于开展长沙市房地产中介专项整治工作的通知》,开展专项检查整治工作,重拳整治房地产中介的不良行为。长沙市住建委相关负责人表示,8月16日到10月15日为集中检查阶段,相关部门将根据自查和举报情况,对全市房地产进行上门检查,督促其限期整改。

“买房手续不全、抵押不清的现象仍然存在。因此,信息如何共享、传达、公示,以及统一行业标准等问题一直是业界关注的重点。”湖南省房协中介专家委员会主任任泽直言,七部门共同出台的政策能够规范市场行为,短期内会关停一些发布不实信息的网站,但关键是标准落实和管理问题。

专家分析

整治乱象 需三方发力

“今年,关于房产中介的投诉每月约有8单,相比去年月均3-4单,增加了不少。其中,投诉房产中介拿差价的最多!”长沙市房地产中介协会秘书长刘元林表示,虽然投诉单量增加,但多为个人或小企业在扰乱市场,长沙规模较大的房产中介公司已经在努力整治,要求持证上岗、房源透明化等等。

“整治房产中介行业乱象,需要从三方面共同发力。”任泽认为,政府要从方便市民的角度执行监管,完善监管系统和事后处罚机制,做好产权、产调查证工作,制定细则,平衡政府、经营者、客户之间的关系,做到方便快捷、诚实守信;房产中介要严格遵守行业规定,加强管理,提高经纪人门槛,在行业内推行独家代理可以避免信息不真实、一房多售等问题;消费者选房产中介要选大品牌,不要去找那些不知名的二流企业。