

租房乱象调查：低价引流，套路收钱

长沙市场“超低价精装”房源多是引流陷阱 提醒：坚持实地看房，拒绝未看房先交钱

临近毕业季与租房旺季，长沙房屋租赁市场热度攀升。连日来，三湘都市报记者走访调查发现，网络上充斥着大量以“超低价、精装修、无中介”为噱头的租房信息，这些房源看似性价比拉满，实则多为引流套路，真假难辨，还会变相收取“佣金”“看房费”等，甚至有中介使用AI生成图片伪造优质房源，误导、套路租房人群。

常见的租房套路有哪些？面对纷繁复杂的租房信息，消费者该如何“避坑”？遇到被收取佣金、服务费等情况又该如何维权？

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 仝若楠



扫码看视频



一房源在正规中介系统内部显示为4000元，在网上标价1800元和1500元。



宣称无中介费却变相收佣金 低价房次月租金大涨

5月30日，记者在小红书上看到一则泊富国际广场附近的租房信息：月租金720元、地段优越，从图片上看，房屋装修精美、采光充足，十分具有吸引力。发帖者主页简介标注无中介费、无看房费。

记者以租房者身份联系上该发帖者“安家宝典（无中介）华源”，对方要求先到指定门店。记者根据提供的地址，来到了五一广场附近一酒店13楼，只见一房间外挂牌显示为长沙梦竹管理有限公司。企查查信息显示，这家公司成立于2026年5月25日，仅成立一周左右。工作人员登记完记者的个人信息后，强调无中介费，但需收取288元的费用，“这笔费用可直接抵扣房租，是为防止租客和房东私下交易，我们不收取任何中介费，收的是房屋的佣金”。

“交钱后没看上房源，费用能否退还？”面对记者的问询，工作人员始终回避，只一再承诺能带客看房直到租客满意。几番沟通周旋后，对方改口称可申请免费看房服务。

记者向上述工作人员展示了此前约定要看的房源。该工作人员称，该套精装修低价房源，只是房东用来引流的其中部分房型，“这套房源首月租金700余元，采用押一付一模式，从第二个月开始租金会恢复市场价，月租大概是在1400元-1500元”。

记者应允看房后，工作人员当即声称帮忙对接房东。没过多久，记者见到两名自称房东管家的男子。管家称，记者千元以下的预算能租到的房子多为大通间，其展示的房源户型、装修和小红书页面标注的精装房源差距巨大。言谈间，他引导记者选择贵的房源。

“超低价精装”实为引流套路 骗取看房费、服务费

当下，这样的“低价引流”套路不在少数。记者以“长沙租房”检索发现，大量帖文房源配

图精致整洁、家具家电齐全，声称民用水电且地段优越，标题标注“无中介”“房东直租”“低价好房”等字样，租金价格远低于市场均价，基本在数百元左右。

看似靠谱的优质低价房源背后，实则暗藏猫腻。记者进一步调查发现，此类房源大多并非真实在售房源，而是“诱饵房源”，往往后续会变相收取几百元的“看房费”“佣金”。还有市民向记者反馈，咨询后被告知所看的低价房刚租出，随后被推送更贵更偏、装修更简陋的房源。

中介公司员工李先生坦言，“这种都是引流帖，我好几个客户之前就是被这种套路骗了，交看房费后找几套破破烂烂的房子，不租的话看房费也没得退。”

还有租客爆料，签合同过程中存在模糊标注的一次性服务费，实际水电费收取标准和承诺不符。李先生透露，“除了服务费，往往还会变相收取各类高昂的水电费、物业费、看房费等各类杂费，加起来实际比常规中介费还高。”

同一房源报价相差甚远、真假难辨

调查中，记者还发现，同一套精装房源被多个账号反复发布，租金价格悬殊。一套嘉雨东苑房源在中介内部系统中标价约4000元/月。但在两条相关帖文里，一套标价1800元，另一套则以个人转租名义报价1500元。中介孙先生直言，网络上这些超低价报价均不属实，房源信息真伪难辨。

“我在安居客网站上看到，不同的租房帖子使用相同配图，但月租和面积标注却不同，一模一样的图，一套月租1800元，一套只要1000元。”租客黄女士表示，网上不少“梦中情房”实际上“一眼假”，“房源文案写一室一厅，实景配图却是两居室，还有不少配图是刚装修完的，没有任何入住痕迹”。

记者还留意到，小红书上发布低价房源的账号，所属公司的主体经营范围大多围绕装修、销售代理、信息咨询等，并非正规房产中介机构。

中介方提供虚假情况将构成欺诈

法律说法

湖南和律师事务所副主任王友华表示，根据《中华人民共和国民法典》第九百六十二条，中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。

王友华表示，部分发帖者先用超低价房源吸引客户到店，再巧立名目收取服务费、佣金，或是承诺低价后临时大幅涨租，其在网络平台发布的房源信息严重失实，属于“提供虚假情况”的情形，其行为违反了《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等相关法律规定，中介方虚构房源吸引消费者，构成欺诈。因此，中介方应就其提供虚假信息的行为承担相应的责任。同时，根据《住房租赁条例》，中介还可能要承担相应的行政责任，由有关行政机关对其作出行政处罚。

提醒

坚持实地看房，拒绝未看房先交钱

不止租房信息，社交平台上，售房帖子也存在同类现象。记者了解到，长沙相关部门早已关注到房产信息虚假引流乱象，并开展专项整治工作。2026年1月，长沙市住房和城乡建设局联合长沙市市场监督管理局、长沙市互联网信息办公室等部门，在长沙市范围内集中开展规范房地产领域平台及自媒体行为联合整治行动，划定红线，严厉打击发布虚假房源信息误导消费者的行为，对违规机构和账号开展约谈整改，限期整顿等处置。

遭遇虚假房源、强制收费等侵权行为，如何正确维权？湖南省消费者权益保护委员会副主任兼秘书长吴卫介绍，租客在维权前需留存以下证据：租赁合同、经纪服务合同、住房状况说明书等合同记录；转账记录、收据（建议备注用途）等交易记录；聊天截图、通话录音、房源广告及承诺内容等沟通记录；房屋照片/视频，退租交接清单。

吴卫指出，租客沟通无果可拨打12315市场监管部门（针对虚假宣传、乱收费）或12345转住建部门（针对备案、群租、中介违规）投诉举报；遇恶意欺诈、卷款跑路，及时拨打110报案。

吴卫提醒毕业季租房“六条避坑要点”：明显低于市场价的房源多为引流陷阱，勿信AI生成的“完美图片”；坚持实地看房，拒绝未看房先交钱；所有承诺必须写进合同，尤其退租条件、押金退还机制需逐条明确；核实房东身份与房屋权属，转租须有房东书面同意；选择已备案的正规中介；主动办理租赁备案，备案后合同效力更强。