

真假协议瞒天过海 经纪人轻松套利上百万

11月18日,杭州市住保房管局开出一张罚单,向杭州“我爱我家”房地产经纪有限公司下达《责令限期整改通知书》,要求其下属员工违法侵占客户租金问题进行限期整改,调查整改期间暂停我爱我家的网签资格。

据了解,此次杭州“我爱我家”被罚主要为其公司下属望江门分公司从业人员徐宁(化名)违法侵占多个客户房租租金,且金额巨大。

对于善后处理,公司承诺将全额垫付涉事租客的相关损失,涉事租客签订的原租赁协议将继续生效。截止到11月19日,杭州“我爱我家”已经和100多个涉案的租客重新签订了合同,涉及金额高达100万元左右。



A 真假协议瞒天过海 是为牟利还是为了业绩?

据杭州“我爱我家”品牌总监周包军透露,徐宁在该公司做了2年经纪人,这次被发现侵占租客租金,主要是以低房租长租期的方式进行:一方面和租客签订的租房合同,租金比市场价低,租期较长;而另一方面,伪造另一方租金正常、租金支付周期正常的协议交给公司,中间差额进行截留。据了解,为保证不被公司发现,直至事发前,徐宁都在按时缴纳租金。

比如说,一套月租3000元的房子,他可能以月租2000元租给租客,因为租金便宜,他会跟租客要一年租金,然后再给公司出示虚假合同,他仍然会以3000元/月、按季度支付的方式交给公司9000元——这样,他就截留了1.5万元。

由于徐宁事前和租客进行了串供,公司刚开始还没有察觉,后来对一些涉案的客户进行摸排,徐宁才交代跟租客签订了虚假协议的内幕情况。

而据杭州“我爱我家”公司统计,徐宁除了准备真假两手合同之外,有的租客甚至连租房合同都没有签,只有一张收条。

值得一提的是,对于徐宁的动机,周包军表示,“公司也不是非常清楚,目前已经交给公安机关进行侦破。如果涉案人侵占的资金没有一个相应较高的回报率的话,总有一天他也会主动暴露的。”而根据此前有媒体报道披露,徐宁这么操作是为了提高业绩。

B 中间可以“套利” 暴露中介市场诸多问题

杭州市住保房管局工作人员何陈煜告诉记者,针对这次事件,杭州市住保房管局除了责令杭州“我爱我家”整改外,还对其实施了暂停网签的临时管制。

“临时管制主要基于2个目的,一个是因为通过这件事情,暴露出该公司内部管理、风险管控等方面存在漏洞,为了防止损害的后果进一步扩大,所以暂停了网签;另一方面,也是督促公司及时做好整改和善后工作。”

而暂停网签则是从租房市场波及到了二手房买卖交易市场,据何陈煜介绍,目前杭州二手房市场主要的几个中介机构有我爱我家等三家,这三家的占比达到了整个二手房交易市场70%左右的份额。

何陈煜表示,对于此次中介公司经纪人侵占租客租金一事,也反映了公司制度存在漏洞:一方面是中介公司内部人员的管理,第二方面是对资金风险的管控,第三方面是客户相关权益和风险的告知。这也给很多房屋中介公司以警示。

据了解,目前针对二手房的买卖采取资金四方监管的模式,但是房屋租赁市场资金监管要宽松得多,这是由于租赁市场的灵活性,以及资金交割是一个长期的过程,并非一次性完成,当然原则上也要求备案。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者表示,这个事例实际上反映了所谓委托代理关系出现了破坏。中介利用房东和租客之间不直接接触的特点,实际上在中间试图“套利”。另外,也反映了租客的租金监管不是很透明,后续可以采取类似支付宝的第三方监管的方式,即此类资金不应该让中介人员直接接触。

C 竞争惨烈 份额正逐渐向大型中介集中

从中介行业近几年的发展情况来看,行业的市场竞争仍然非常惨烈,世邦魏理仕杭州公司董事总经理马英枢表示,大家都看到了中介市场服务的这块蛋糕,行业里面的玩家更多了,而且份额更向一些大型的中介公司集中。除了一些传统的中介公司,还有一些互联网中介公司的兴起,相比之下,大部分传统的中介公司解决的是租务过程中信息不对称的问题,而一些互联网中介公司虽打破了信息不对称,但也出现了其他问题,比如说房源真假、房源端口问题。行业竞争仍在不断加剧升级。

■每日经济新闻



相关链接

海南下“重药” 整治房产中介10类问题

日前,海南省住建厅向各市县住房行政主管部门下发通知,要求开展房地产中介专项整治,重点整治十类问题:

- (一)发布虚假房源、不实价格信息招揽业务,诱骗消费者。
- (二)未将房屋抵押、查封等限制交易信息及时告知购房人。
- (三)未在经营场所醒目位置标明房地产中介服务项目、服务内容、收费标准。
- (四)强制提供代办服务、捆绑收费。
- (五)未经当事人同意,擅自通过网签系统签订中介服务合同、交易合同。
- (六)为不符合交易条件的房屋提供中介服务。
- (七)对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息,低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价。
- (八)侵占或挪用交易资金。
- (九)泄露或不当使用客户信息。
- (十)中介机构及其分支机构未按规定到所在市、县房地产主管部门备案。



关注三湘都市报微信
看E报。

