



# 鹰城租房那些事儿

见习编辑 蔡文瑶 E-mail: cwy@pdsxww.com 校对 杨德坤

## 房屋中介,想说爱你不容易

□本报记者 巫鹏

对于大多数租房者来说,中介是在租房过程中不得不面对的。由于掌握了较多的房源和客户,在租房过程中,中介往往充当着主导者的角色。

### 租房遇到黑中介 租客很受伤

“现在我仍在租房住,可第一次通过中介租房的教训让我学聪明了不少!”近日,和记者谈起自己的租房经历,市民小明感受颇多。小明告诉记者,中介在网上发布的信息不能尽信,打电话时要多问,因为一旦你与中介见了面,看到了他们推荐的房子,就要付一笔中介费,尽管他们保证直到让你找到满意的房子为止,可此时你往往已经丧失了继续找房的兴趣和精力。

2006年,在一家私企上班的小明想在市区建设路西段租一套一居室自住。由于刚参加工作不久,薪水微薄,单身的小明和一位同事商量合租。因为不是本地人,也不善于与人打交道,酷爱上网的小明选择在网上找房源信息。

当时,小明通过一家门户网站搜索平顶山地区的房屋信息,在海量的租房广告中,他看中了一家中介公司发布的信息:房子在新华区检察院附近,是一套面积约80平方米的两室一厅,月租金500元。

面积够大,租金不高,小明随即拨通了中介的电话。电话中小明被告知需预付150元看房中介费,交完费才可以看房。为了租到满意的房屋,小明一狠心从微薄的工资中挤出150元付给了中介。可是当他看到房子后,竟发现这是居民的自盖房,房屋配置相当简陋!

“中介网上发布的信息根本没说是居民自盖房,打电话的时候他们也没告诉我这一点,装修很简陋,早点说清楚我也许就不会考虑这个房子。”小明说,当时他有种被愚弄的感觉,可自己已经因为找房被折腾得精疲力尽,最后还是同意了。住了一年后,由于种种原因,小明和同事搬离了这套房子。

对此,市房地产经纪行业协会副会长、巨森房地产咨询有限公司经理朱晓轲告诉记者,对于刚刚参加工作的年轻人来说,有大部分人不想提早,也没有能力买房做房奴,相比较来说,租房还是年轻人比较乐意接受的,尤其是几人合租最为划算。但由于缺乏社会经验和相应的社会关系,年轻人在租房过程中往往容易上当受骗。

### 中介公司骗术盘点

骗取看房费、收费不履行承诺、擅自提高租金……近日在接受记者采访时,一些业内人士和房产管理部门的工作人员,对中介公司的违规行为一一进行了盘点,希望能够引起市民的警惕。

#### 发布虚假房源信息,骗取看房费

市民张先生在网上查询到某中介公司经纪人发布的一则房源信息:2室1厅,家具家电齐全,从所配图片来看,装修还不错。

张先生在联系中介公司后被告知,要想看房得先交看房费!不得已,张先生按照要求交了400元钱。可实际看房之后却发现,房子的真实情况跟图片出入很大!所谓的家具、家电齐全不过是些又老又旧、有些甚至不能使用的淘汰产品。当张先生要求退还看房费时,该中介公司的工作人员却以“已产生看房服务”为由拒绝退款,并表示可推荐其他房源。在中介公司工作人员的劝说下,张先生又看了其他几套房子,但总没有合适的,最后张先生自己通过报纸找到了一套满意的房子。交给中介公司的看房费也就不了了之了。

对此,市房产管理中心房产市场管理科的工作人员告诉记者,中介公司以发布虚假房源作为诱饵,吸引租客注意。在收取了房租的30%—50%作为看房费后,却不能提供合适的房源,几次类似的“走过场”看房后,客



户往往不堪其扰而主动放弃。

#### 收取看房费,却不履行承诺

今年3月,刘先生通过某房屋中介公司找房。该中介公司的一名员工称:看房前要先交看房费,看房费按所租房屋的面积来收,不过看房的套数不限,直到满意为止。按照刘先生挑选房屋的面积,中介公司收取了300元看房费。

在中介公司的带领下,刘先生接连看了两套房都不太满意,不过其中一套,房屋配置、装修等还都不错,但对方提出“租金每月1000元,一次性交一年租金,至少租3年”的霸道要求,刘先生无法接受。这之后,对方便不再与刘先生联系,也拒绝提供看房服务。

刘先生以中介公司不履行承诺为由坚持要求退还看房费,可对方对此根本不予理

会!考虑到金额较小,刘先生只好忍气吃了哑巴亏。

对此,朱晓轲告诉记者,中介公司利用一些业主委托的空闲房源对外发布出租或出售信息,以相对配置较好、价格较低等条件来吸引客户。在客户看中房源后,中介公司就坐地起价或提出一些不合理要求,导致客户无法承受而不得不主动放弃。此后,中介公司再以“已提供满意的房子,不租是客户自身原因”为由拒绝再次服务,并且看房费不予退还。

#### 擅自提高租金、不经业主同意分割出租

在房屋租赁过程中,一些中介公司还存在隐瞒业主擅自提高租金、不经业主同意分割出租,从而赚取差价等问题。对此,朱晓轲解释说,一些业主在中介公司进行房屋出租信息登记时,中介公司往往会以各种理由压低房租价格。而当有客户看中该房源时,中介公司则会坐地提价,将房租提高,以此赚取中间差价。

对于有些较大的房屋,业主一般都会要求整体出租,但这样的房屋往往比较难找到客户。对此,中介公司在不经业主同意的情况下,对房屋分割出租。这样一来,不仅房子很容易出手,并且分割出租的租金加在一起,会高于业主要求的租金,中介公司从中也赚取了差价。

#### 如何防范黑中介

依据规定,正规的房屋中介公司应具有工商营业执照、税务登记证、组织机构代码证、房地产经纪机构备案证书,工作人员还应具有房地产经纪人员执业证或协理证。

记者近日先后走访了市区多家房屋中介门店,发现有房管部门审批的房地产经纪机构备案证书的并不多。有些房屋中介甚至没有营业执照,员工素质也是参差不齐。记者在市区朝阳路、矿工路中段等几家小型房屋中介门店看到,这里不仅经营着房屋出租、售房等业务,还兼做家政、婚姻中介、职业中介等。当记者询问是否有相关资质时,店主们无一例外都表示没有。

采访中记者发现,大部分房屋中介公司所聘用的工作人员都是无证上岗,没有房地产经纪人员执业证书或协理证书。

“市民租房,首先应选择通过房管部门备案的正规中介公司。”市房产管理中心房产市场管理科工作人员告诉记者,目前我市正规房地产经纪机构有32家,除去从事房产项目代理的公司之外,市区专业从事二手房业务的经纪机构有20家,县区有4家。市民不仅可以在中介公司现场查看是否有房地产经纪机构备案证书,还可以登录市房产管理中心网站,在“房地产中介服务机构备案查询”项中查询正规中介机构。有关房地产经纪机构的相关问题,市民可拨打电话2636025进行咨询、投诉。

市民与中介公司之间应避免口头约定,最好签订相关协议。工作人员提醒,市民在与中介公司签订协议时,要特别注意相关条款的表述,同时,业主和租房者应仔细核实对方的信息,以免上当受骗。工作人员还提醒,租房选择房源一定要慎重,不要相信所谓的好地段、好房子、低租金。

近年来,在我市房屋中介行业还出现了一种新兴业务——房屋托管,即房东与中介签订委托管理房屋合同,中介公司代为出租并支付房租,合同期一般为两年以上,每年留有一个月的闲置期,用于对房屋的保养、整理,闲置期内免房租。这样的服务得到了不少房东的好评和支持,不仅节省时间,还免去了诸如发租房广告、找租客、整理房屋的麻烦。

对此,工作人员告诉记者,房屋托管业务在国内不少大中城市已经不是新鲜的事儿了,但在我市却刚刚兴起,还没有形成规模。房屋托管业务省去了房东很多时间和麻烦,但是如果签约了一家非正规的、没有房地产经纪资质的中介公司,也存在不小的风险。因此,市民在办理房屋托管服务时,一定要选择一家正规的、有资质的、本土的、有百姓口碑的中介公司,这样才能在房屋出租过程中享受到方便快捷、安全有效的服务。

**丹尼斯百货 华府店** 2014/10/30(四) - 11/2(日)

秋装 **5** 折起

万圣夜狂欢

**万圣节现金礼券 一把抓**

10月30日-11月2日,凡当日于百货华府店单张小票消费满880元(特例商品满3520元)以上的顾客,可凭销售凭证至四楼客服中心参加活动。  
温馨提示:(单张小票满880元以上限领取一份)

<b>办卡礼</b>	10月30日-11月2日,凡当日于百货华府店累计消费满1180元(特例商品5900元),即可至四楼客服中心办理VIP卡一张,并送礼品一份,数量有限,送完为止。
<b>回店礼</b>	活动期间,凡于6月1日-10月29日在百货华府店办理VIP会员卡的顾客,即可持当日不限金额消费小票至四楼客服中心领取礼品一份,数量有限,送完为止!
<b>团购礼</b>	10月30日-11月2日,凡当日于团购室购满5000元购物卡的顾客,凭消费凭证即可至四楼客服中心兑换VIP卡一张。

**万圣节 微信刮刮乐**

10月30日-11月2日,关注“丹尼斯百货 平顶山华府店”,即可参与微信刮刮乐活动。

<b>一等奖</b> 护手霜	<b>二等奖</b> 肥皂
-------------------	------------------

**特别企划** 周年庆前三天(11月7日-11月9日)活动期间持万圣节微信中奖页面以及中奖提交手机号即可至4F客服中心免费领取礼品一份(每天限量 先到先得)。

地址:平顶山市矿工路与中兴路交会处 电话:0375-2899171 更多优惠详见店内