

# 虚房虚价“引君入坑” 为何屡禁不止？

## 2019年北京、成都租房需求全国居前

本报讯 58同城、安居客12月17日发布《2019年中国住房租赁报告》，中国新一线城市住房租赁需求快速上升。

报告称，尽管以京沪深为代表的新一线城市总体租房需求依然高于大部分新一线城市，但在新一线城市中，成都的租房需求已经超过上海、深圳，排名全国第二，仅次于北京；而重庆、武汉两城的租房房源访问量也已超过广州，位列全国第六、第七。

从供应来看，报告显示，19个受监测的城市中，北京、上海、深圳租房房源供应量依旧稳居全国前三，南京的租房供应量居于各新一线城市之首。

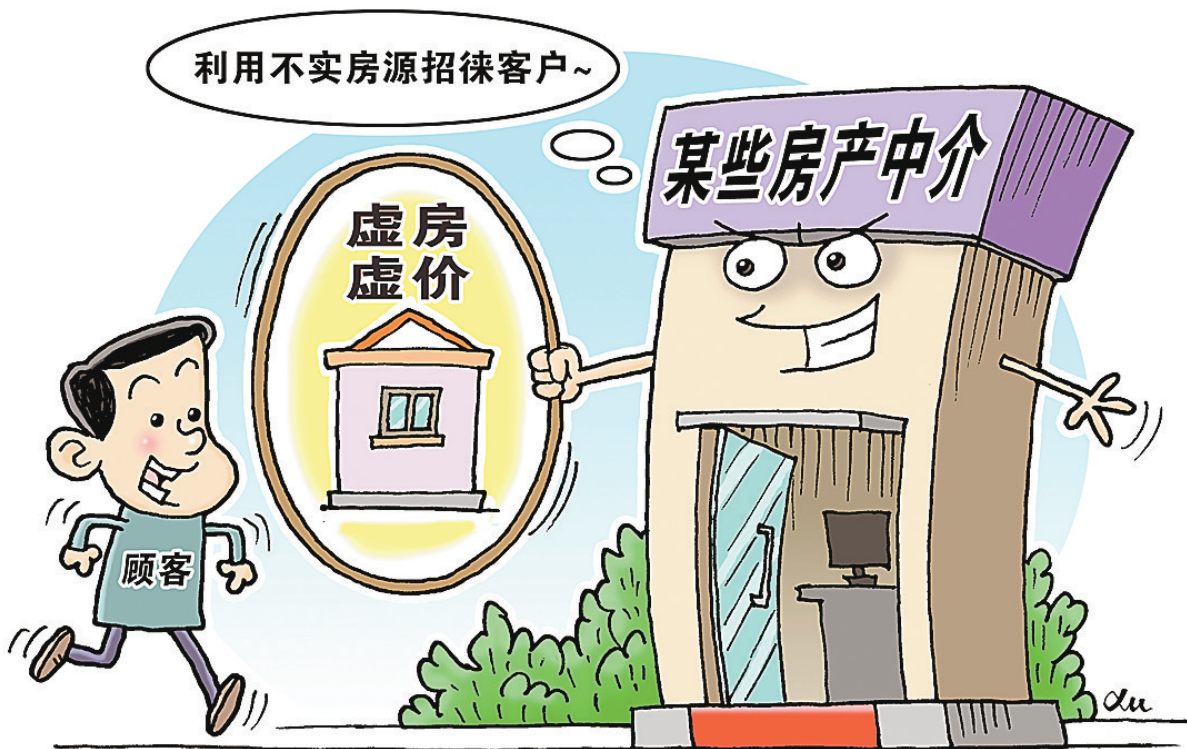
今年以来，19个城市中超过半数租房房源价格集中在每月3000元以下，其中每月1001元至2000元的房源占比最高，为26.4%。

从租金来看，新一线城市中，杭州是租金“最贵”的城市，租金价格在每月每平方米50元以上；其次为天津，租金价格为每月每平方米42元；其他城市的租金价格多在每月每平方米20元至40元之间。

流动人口及高校毕业生为当前住房租赁市场主要需求群体。在流动人口总量连续第五年出现下降趋势的同时，普通高校毕业生人数近十年来呈逐年增长趋势。据估算，2020年全国高校毕业生人数将达874万人，租赁市场需求热度不减。

58安居客房产研究院副院长张波指出，回顾2019年，“租购同权”在更深层次得到发展和落地。虽然在长租公寓领域依然存在诸多亟待解决的问题，部分一二线城市租房房源供给量还未能和需求有效匹配，但在“多主体供给、多渠道保障”的住房政策大背景下，2019年租赁行业的发展总体呈现出加速化、多样化格局，“重购轻租”的状态有望逐渐改变。

(中新)



近期，住建部等6部门接通报两批各地在整治中介机构乱象中查处的违法违规典型案例。其中，不实房源问题尤为突出。为何房产中介利用不实房源等方式牟取利益现象屡禁不止？

### 各地重拳整治不实房源

近一两年来，各地一直将不实房源作为住房租赁市场整治的重点，并取得了一定的效果。

针对网络上的不实房源信息等问题，从2018年9月开始，北京市持续开展网络房源信息“周周查”行动。一年多来，北京市住建委先后约谈相关互联网平台20余次，下架违法违规房源信息102万余条。

北京市通过公开曝光、责令改正、行政处罚、暂停发布房源信息等措施，对存在违法违规行为的房地产经纪机构进行查处。

如针对违法违规发布房源信息的机构，北京市下架房源信息并暂停其发布权限1至3个月。违规发布房源信息3次以上的，不得再通过互联网交易平台发布房源信息。

去年9月以来，上海市也重点打击发布虚假信息行为，包括捏造、散布不实信息，误导购房人等行为。对于查实的违法违规机构，采取暂停金融服务、暂停商业银行与其业务合作、暂停合同网签资质、纳入工商重点监管名单等措施。

记者在上海链家多家门店获悉，链家经

纪人在各渠道发布的房源均须是满足真实存在、真实在售、真实价格、真实图片4个标准的真房源。若发现一套假房源，则举报者可获赔偿金100元。

记者在广州市多家中介公司试图要求挂牌房源时，也被要求提供业主的身份证复印件、房产证复印件和委托书，且三者缺一不可。广州市中介协会人士告诉记者，目前住建部门要求规范房源发布机制。签署业主委托书、核验产权证及身份证信息，是为了保障房源真实性。

### 供应放量

## 土地市场或现“年终翘尾”

据《经济参考报》报道，12月16日，北京市丰台区一宗住宅用地以43.48亿元成功出让。同日，北京还挂出12月的第一批经营用地，三宗地均位于海淀区，起始总价13361亿元。临近年底，地方城市土地供应进入最后的冲刺阶段。

从11月份土地市场的数据来看，地方城市在年末土地供应节奏上迎来整体大爆发，当月全国土地市场供应量大幅增加。克而瑞地产研究中心的统计数据显示，全国336城经营性土地供应总建筑面积为51709万平方米，环比大涨113%，和2018年同期相比也呈增加之势，涨幅为20%，是近三年来的最高峰。

克而瑞地产研究中心研究员马千里分析指出，“临近年底，许多未完成供地计划的城市加快了供地节奏，导致供应规模爆发式增长。”

在市场成交方面，由于近两个月土地供应规模维持高位，全国土地市场成交规模继续上涨，并且增幅进一步扩大。具体来看，据克而瑞统计数据显示，截至11月份，全国336城土地成交建筑面积为23082万平方米，同环比均呈上涨趋势。

“考虑到土地供应集中放量，年末又是传统的成交高峰期，预计12月土地成交规模大概率会创下新高。”马千里分析认为，未来土地供应将基于“减量提升、提质增效、结构优化、均衡发展”的原则，实现弹性供应机制，根据市场运行情况适度调节供地节奏与供地规模，增强政府市场调控能力。

(高伟)

### 虚房虚价屡禁不止

然而，记者调查发现，目前二手房中介利用虚假房源等方式牟取利益现象仍然屡禁不止。近期，住建部等6部门连续通报违法违规典型案例；北京10家违规发布房源信息的房地产经纪机构被查处……

广东消委会公布的“2019年房地产中介服务专项调查”显示，价格显著低于市场、图片模糊或夸张、中介推搪房子不能看等虚假

房源中均占比三成左右。

记者登录房天下、58同城等网站和APP发现，在二手房租售板块，仍有不少房源以虚假信息或不实价格等方式进行虚假宣传。记者分别在上述网站选取了两套刚刚更新过的房源致电要求看房。一家中介表示“该房源刚刚卖掉”，建议看看“不在一个楼层的同一户型”；另一家中介表示“户主临

时提高了售价”。

已售或已租房源故意不下架更是中介行业的常规套路。“已经成交的好房源，先不急从网上撤下来，多挂几天，自然会有顾客来问，到时再引导他们租我们手上的房源。”北京一家资深中介从业人士透露，如果一套房源已经有买家表示了意向，中介往往仍然选择继续留几天，用以招揽生意。

### 中介玩“套路”根源何在

为何虚假房源屡禁不止？记者调查发现，招徕客户、独霸房源、信息未及时更新等是造成乱象的根本原因。

#### 以有限房源招徕“无限”客户

据了解，目前发布不实房源信息的更多集中在一些中小中介公司上，它们缺少丰富的房源，只能通过这种不规范的操作吸引更多消费者。

一位从事房产中介行业多年的人士告诉记者，房产中介行业竞争激烈，几乎每个小区门口都有中介门店，有的热门小区门口甚至有三四家。如何吸引租房者、购房者来门店，成了房产中介做成生意的“第一步”。

“在安居客等网络平台上，挂出价格超低的房子，先把顾客拉到店里，然后说房子已经租出或者卖出了，再推荐其他的房子。”上海规模最大的集中式长租公寓运营商V领地首席执行官周君强表示，这种“先把人拉

到店”的套路，已经存在多年。

“很多年轻人选房，都愿意在网上搜，谁能在网上‘抓人眼球’，谁就能做成生意。房源照片是假的，价格也是假的，只为了把人拉进中介的营销套路里。”

#### 竞争激烈，独霸房源抢占先机

易居中国董事局主席周忻认为，不少房产中介不愿上架真实房源是为了垄断房源，怕手上的房源被其他中介争抢，从而导致被“飞单”。“房产中介行业是一个充分竞争的行业，争抢房源也是中介机构的重要工作内容，甚至不少热门小区的房源是靠业务员蹲守出来的。一旦一家机构发布了真房源，就会被其他中介盯上，通过价格战、服务战甚至不正当手段把房源抢过来，力争在自家平台成交。”

记者调查发现，不少房产中介倾向于劝说房东签订“VIP协议”，成为该房源的独家

代理机构，房源只上内网，外网则展示假房源，吸引客户再予以推荐。

#### 房源信息未及时更新

业内人士认为，管理经营不规范也是虚假房源出现的重要原因。

“无论是已经卖出租出的，还是接近成交的房源，按道理来说都应该从网上和中介的门店中撤掉，但实际操作中很少有中介门店能这样规范。”不少受访房产中介均表示，未及时更新的房源滞留在平台上就成了“假房源”。

业内人士建议，监管部门应从制度上杜绝行业恶性竞争，才能根治虚假房源。

易居智库中心研究总监严跃进认为，主管部门应更严格地采取登记挂牌制度、发布准入门槛、剔除价格过高或者过低房源等方式加强监管，最大限度地遏制假房源泛滥。

(据新华社上海电)