

住房租赁市场乱象丛生

一套照片成多套房源共用“实景”

住建部部长王蒙徽近日回应房价调控时表示,今年特别要大力培育和发展住房租赁市场,重点解决新市民的住房问题。

据悉,在租房需求增长的背后,也产生了一些乱象和潜规则,如发布虚假房源、设置违约陷阱等,租房者稍有不慎,便会落入陷阱,不仅损失钱财,还可能落入套路贷,影响个人征信。3月初,北京市住建委又公布了一批共18家涉违法违规行为的房地产经纪机构,这些机构因存在发布群租房、隔断房、违反限购政策发布虚假房源信息等而被查处。即便一直严查,但记者调查发现,很多房产中介依然存在此类乱象,尤其以发布虚假房源吸引租客最为常见,更有黑中介设置找茬岗位,让客户“被违约”受骗。



如何识别租房黑中介?

1. 尽量找正规房屋经纪公司,注意查看中介公司的营业执照、房产经纪资质等经营许可。
2. 签订租赁合同时要见到房东本人,拒绝不见面的交易,不宜与中介签订转租合同。
3. 要仔细阅读租赁合同,同时仔细查验房东的房产证、身份证等信息,没有房产证的一定要其出具购房合同,在查明房主和房屋“真身”前坚决不付款。
4. 遇有自身合法权益受到不法侵害,要及时报警。 综合

“房源照片确实是假的”

“我们会找一些精装房屋图片,标上较低的价格来吸引客户。”一名房产经纪人对发布虚假房源的“初衷”直言不讳,并称这是行业内的普遍行为。

记者浏览58同城、安居客等常用租房平台发现,这些平台内虚假房源仍比较常见:在同一个租房平台上,许多不同地段、不同价位、不同小区的租房帖配图完全一样,甚至还有在两个不同的租房平台,由不同的房屋中介发布的租房帖所配图一致的情况。

FESCO国际公寓位于朝阳区广渠路九龙山地铁站附近,金隅景和园则在直线距离9公里外的东坝地区,然而在网络平台上的租房信息里,两个分别位于这两小区的出租房,所用的配图则是同一张。

同样,安居客上的两条租房帖,一条租房帖显示房子位于朝阳区来广营,一条租房帖显示房子位于东大桥,一个位于北五环,一个位于东三环,直线距离10公里左右,但是两条租房帖的配图也完全一样。

根据上述房源,记者联系发布信息的中介,对方则表示相关房源已经出租,但附近有类似房源可供选择。对于不同房源配图却一样的问题,一名房产中介表示,这样的房源大多是虚假的,主要是以此来吸引客户,再找借口推荐其他房源。

在另外一个租房帖上,东城区幸福家园小区的一套房源照片,分别为主卧、次卧、厨房及卫生间的“实景”。然而当记者在中介的带领下来到此处出租房,发现房子的配置与租房帖的描述完全不一样,实景也并非照片所示,房间内除了卫生间,其余房间都摆上了上下铺,成了群租房。面对质疑,中介明确表示,“房源照



安居客和58同城上的两处房源分属不同小区,但所用配图一致。 网络截图

片确实是假的”。

在58同城上,有一类58安选房号称提供真实房源:身份真实、图片真实、描述真实、价格真实。但记者体验发现也有虚假房源,其中一个“主卧合租”信息实际是群租房,主卧和次卧内都摆上上下铺,仅留狭窄过道,十余平方米的房间内,住了6人,房门上,还贴着“任何人敲门都不能开”的字条,房源图片所示的厨房,则完全不存在。

针对此类网络平台发布的虚假房源、群租房等信息,相关主管部门一直在查处。2018年9月,因长期存在出售“小产权房”、出租“群租房”等严重违法违规的房源信息和“黑中介”内容,58同城、赶集网、安居客等网络平台被暂停所有北京房源信息发布,进行专项整治。

制造“违约”扣押租客违约金

除了虚假房源,还有租房者掉进了“黑中介”故意设置的“违约”陷阱,被迫违约搬离,损失押金及剩余房租。

北京通达置地房地产经纪有限公司就是上述“黑中介”之一,进入了住建部门的查处曝光名单之列,其“最黑”之处,就是公司内专门设置了名为“找违约”“清客户”“洗房”的职位,让租客违约来谋利。

邢先生根据58同城上的租房信息,联系上了通达置地的刘硕,租房时,刘硕称除了房租、卫生费,无需交纳任何额外费用,但一年后,就被刘硕告知,3300元的取暖费需要他交。“我们拒绝交,刘硕天天给我妻子打电话,我们担心被骚扰,就交了取暖费。”邢先生说,随后刘硕打电

话让他交卫生费100元,结果交完了,被对方告知,“晚交了3天,已经违约,需要交7400元违约金,不交就必须搬走。”邢先生说,刘硕等人不分白天黑夜打电话骚扰,还来换门锁。邢先生打电话给房主后才知道,取暖费房主早已交纳,邢先生随后报警。

调查发现,刘硕等人多次以通达置地的名义,与被害人签订租赁合同收取被害人房屋租金、押金等费用,后以言语威胁、骚扰、限期搬离等方式强迫被害人交纳各种额外费用,或者编造各种借口以高额违约金、短信骚扰、语言威胁、更改房门密码等方式强迫被害人退租,并不予退还被害人租金、押金等费用,共获利30余万元。而刘硕等人也因敲诈勒索罪终审分别获刑。

房产租赁市场常见陷阱

随着租房市场的发展及网贷平台的兴起,很多机构将房租分期付款引入到房产租赁市场,但有不法中介机构,由此设置房租贷款陷阱,在隐瞒网贷事实的情况下,以“押一付一”诱导租户办理平台缴租,实现全年租金套现,而“被贷款”的租户不仅要面临中介卷款跑路的风险,还有可能因为贷款逾期影响个人征信。

专家说法

中介乱象关键在于把控源头

北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池告诉记者,对于中介乱象,关键把控在源头,租户在签订合同的时候要查验房源是否真实,房地产中介机构是否合规,中介是否可靠,合同是否规范。而在市场监管方面,要加强对中介机构的管理,将其纳入全社会的信用体系,建立红黑名单制度,从政府层面给予相应的惩戒措施。

而租房平台作为中介发布租房帖的阵地,出现问题也不能置身事外。赵秀池认为,应该规范租赁发布平台,严格管控租房平台的认证。

对于一些已经被骗的消费者,赵秀池认为,最重要的就是做到有针对性的投诉举报,除了拨打消费者举报热线外,租房被骗还可以向住建委求助。

据新京报

相关新闻

刷手机就能租房
上海浦东
创新住房租赁
公共服务模式

中介随意加价、二房东层层转租……租房市场的这些痛点,就是公共服务的发力点。近日,上海浦东新区住房租赁公共服务平台正式上线。该平台在上海首创租房线上网签等便民服务,让租客刷刷手机就能租房。

“得知浦东要建设住房租赁公共服务平台,我就提前预约,成了尝鲜的第一人。”在近日举行的平台上线仪式上,租客孙健介绍说,登录平台后,只要输入证件号码、刷脸等完成实名认证后,即可在网上挑选符合自己需求的房源。看中了心仪的房子,接下去就可以在网上签订合同了。

据介绍,浦东新区住房租赁公共服务平台按照政府牵头、国企运营、先进技术加持的模式,在上海地区首创网签线上化便民服务,也是首批实现跟公安部门打通的实名认证住房租赁平台。

该平台运用大数据技术,对所有房源实行动态化数字化管理,定期对房源的总量变化、出租情况、租金等各类指标进行统计分析,确保房源信息真实、透明、安全。市民可通过网页、手机扫描二维码登录平台,通过人脸识别后,在线查看房源信息,并签订租房合同,真正实现“让数据多跑路,让百姓少跑腿”。

除了在线租房,浦东新区住房租赁公共服务平台还围绕“住户安居”初步形成了部分衍生服务。比如基于人脸识别、AI技术,实现智能识别租户与访客,在线实时缴费、报修,建立住房租赁企业信用体系等。

据新华社