

# 专项整治 房产中介乱象

广州天河某公寓“二房东”倒闭业主赶客，租户押金、房租打水漂；珠海最大房产中介分销平台“淘房通”被投诉法人代表卷款逃跑；互联网房产中介“明星”爱屋吉屋停止运营；广州市梓阳置业有限公司为某房企开发的项目业主提供代办按揭业务时，被住建部门查处发现存在乱收劳务费的违规行为，公司却去向不明……2019年以来，有关房产中介的负面新闻就一直不绝于耳。

一个月前，由住房和城乡建设部召开的整治住房租赁中介机构乱象工作推进会，要求各地一定要突出重点、标本兼治，出实招、出硬招，把专项整治中形成的好经验、好做法用制度形式固化好。记者调查发现，仅今年10月以来，全国各地发布的有关房产中介的查处信息就已超过30条。种种迹象表明，一场剑指违法违规中介的重拳打击行动已席卷全国。

## ◎中介平台倒闭 租金、定金打水漂◎

“房产中介收了我的定金，人就不见了，电话联系不上，连微信也把我拉黑了，报警能把人找回来吗？”在社交媒体上发了一通吐槽信息以后，服装销售小辛告诉记者，今年6月份的倒霉经历让她欲哭无泪。就是网上一则假房源信息，让她白白损失了2500元。

登录58同城、赶集网等分类信息网站，在翻阅房产租赁和出售广告时，总会看到一些照片雷同的信息。

刚刚从四川来到广州上班的年轻工程师小张告诉记者，这就是假房源的征兆。如果说遇到假房源只不过给自己增加了不必要的麻烦，那么在网上遭遇假中介的结果，很可能直接就要破财。

近两年，由于一二线城市房价不断走高，住房租赁行业成为新的投资风口。而借着国家政策的春风，大量资本开始抢滩租房市场，由此也推动了一大批网络房产中介平台。新业态往往夹杂着许多新问题。今年初，互联网房产中介爱屋吉屋和淘房通的倒闭，就让许多无辜的租客和业主蒙受了损失。

广州天河区某公寓的一些租户，前段时间就一不小心跟“二房东”希晨公司签订了租房合同，结果“二房东”经营不善倒闭了，业主收不到被拖欠的房租和水电费，只好拿租户“出气”，要求租户马上退房。有媒体报道，由于希晨公司总部资金链断裂，目前已导致十几个分店停业瘫痪，涉及数千人。

## ◎六部门部署中介乱象专项整治行动◎

大多数城市新移民，在创业或工作初期，都有过租房的经历。而对于租房一族来说，难免得跟中介打交道。

近年来，虽然长租公寓像雨后春笋般涌现，然而，分散在各路房产中介的私人房源，仍然是这个市场的大头。根据媒体此前发布的《广东长租公寓发展报告(2018)》显示，即便在广州、深圳这样的一线城市，租赁机构房屋占比也仅为国际先进城市的20%不到，而长租公寓在所有房源中的占比更是少于3%。与此同时，分散在私人手中的房源占据

了这个市场的绝大部分。广州市房地产租赁协会此前所做的初步统计则反馈，广州约70%的城中村租赁房屋被“二房东”控制，深圳一些城中村的私人房源甚至90%以上被“二房东”控制。

这意味着像小辛这类刚刚踏入社会又没有买房打算的工薪族，只能通过房产中介提供的渠道来解决居住的问题。由于房产中介控制着市场上绝大多数的流通房源，部分中介长期违法违规经营，从而导致行业乱象丛生。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会日前便公开指出，当前，房产中介存在的发布虚假房源信息、捏造散布涨价信息、恶意克扣押金租金等行业乱象，已经扰乱了市场秩序，严重侵害了群众利益。

正因为如此，住房和城乡建设部等六部门今年已部署住房租赁中介乱象专项整治行动。而广东10月18日也召开整治住房租赁中介乱象工作推进会，要求确保在11月底之前取得可检验、可评判、可感知的效果。

## ◎广深“黑二房东”现象扰乱租赁市场◎

广州、深圳等珠三角城市，多年来一直是全国人口流入较多的地区。因而，这些城市也是业内眼中的全国租房热点城市。

根据有关机构调查，作为珠三角住房租赁行业普遍存在的市场主体，“二房东”违法违规侵犯租客和业主合法权益的现象也尤为突出。上述《广东长租公寓发展报告(2018)》便指出，部分“二房东”的行为扰乱了租赁市场，侵害租客权益。如私自进行“打隔断”“上下铺”，抬高房屋总租金水平；小区品质不佳、居住环境恶化、存在消防等安全隐患；双倍或多倍收取水电和物业费，室内生活设施老旧，并将设施维修费、损坏费用转嫁给租客等。

除了“二房东”以外，一般中介的违法违规经营乱象也不容忽视。据广州市房地产中介协会统计，2019年7月1日至9月30日期间，该协会受理的消费者交易纠纷调处案件共15宗，涉及10家中介机构。主要问题集中在两种情形：买方因贷款不成或获批贷款不足等原因，导致合同不能履行，被卖方没收定金或中介公司追讨中介费，要求公司

协助追回定金或减免中介费；买方对中介公司的收费有异议，认为中介公司收费项目不明确，收费标准不一致，要求公司退还已收取费用。

无独有偶，近期广东发布2019年第二批违法违规房地产开发企业、中介机构和物业服务企业情况汇总表。其中，至少有4家中介机构被立案调查或要求整改。广州市梓阳置业有限公司在为恒大云浮公司项目的购房业主提供代办按揭业务时，存在乱收劳务费的违规行为，该公司目前去向不明，已立案调查。而深圳新凯龙实业投资股份有限公司为云浮市亘隆投资有限公司提供代理销售一手房时，涉嫌违规销售已被查封的房屋并收取定金，亦被立案处理中。

在近日召开的工作推进会上，广东明确今年要重点整治发布虚假房源信息、违规收费、恶意克扣押金租金、威胁恐吓承租人等，规范中介门店管理，严厉打击恶意诈骗行为，查处一批违法违规行为、曝光一批违法违规案例、取缔一批“黑中介”，形成可量化的明显整治成果。

## ◎观察

### 整治和引导同样重要

当前，由多部门联合推动的租房中介乱象专项整治行动正在全国深入开展。由于国家明确要求各地要标本兼治，尤其要出实招、出硬招，一些地方政府确实想出了不少好办法。譬如，泉州便提出要建立“黑名单”制度；深圳则首推房产中介诚信查询系统。广东省层面，前不久亦制定了《广东省住房租赁合同示范文本》，以进一步规范住房租赁行为，保障当事人的合法权益，促进住房租赁市场健康发展。

整治和引导同样重要。在这一过程中，行业协会的行动值得关注。近日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会举办的相关活动上，100家住房租赁中介机构签署文书，向社会作出不发布虚假房源信息、不违规收费及恶意克扣押金、不暴力驱逐租客等九项承诺，号召引导全行业守法经营、诚信服务。

(据《南方日报》)