

中介机构乱象丛生 住建部等6部门接连通报典型案例

虚房虚价“引君入坑”为何屡禁不止

近期,住建部等6部门接连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。

1.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“周巡查”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,则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。

2.中介房源虚假信息较多

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,在虚假房源中均占三成左右。

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并致电要求看房,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,到后再引导他们租售我们手上的房源。”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。

3.中介玩“套路”根源何在

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,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,就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,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,“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”。

行业竞争激烈,真实房源易遭争抢。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,才能根治虚假房源乱象。(据新华社)