

房产中介陷阱频现 打击侵权还需出“重拳”



暑期租房市场高峰期来临，部分房屋中介在居间服务过程中侵害消费者合法权益的事件进入高发期。在北京市消费者协会上半年接到的房地产中介投诉案件中，关于营销合同、虚假宣传、交易价格的内容排在前三位。业内专家表示，一些房地产中介屡屡设置陷阱，让消费者十分困扰。打击侵害消费者权益行为需相关部门出“重拳”，营造良好的市场环境。

消费者频入中介陷阱

“违规收取‘看房费’、不让和房东直接见面、对房源的‘弊病’刻意回避、对签订合同的注意事项介绍仅三言两语……”不少消费者反映，房地产中介市场的活跃一方面提供了很多便利，另一方面一些不法中介的违规操作和不法行为，也让消费者深受其害。

北京市消费者王女士说，自己向3家房屋中介登记求租一室一厅，中介均要求她交20元“看房费”。由于房屋实际情况与一家中介提供的信息不符，王女士看后扫兴而归。令王女士没有想到的是，随后几天另外两家中介介绍的居然是同一套房子！

中介方解释，房主登记房屋信息通常是采取“遍地开花”的方式，因此附近一带的房源都是一样的。“看了一套房子，却付了几倍的看着费，看房费又不能退。”王女士吃了哑巴亏。

与王女士的遭遇相比，吴先生的遭遇更“窝火”。

一家中介公司的经纪人介绍了一套标价225万元的房子，看中房子的吴先生通过经纪人多次讨价还价，价格始终难降。当吴先生几经周折见到房主罗某后才得知：房屋报价仅200万元，而且还有议价空间。

“部分中介总是采取种种借口不让消费者与房主见面，利用双方信息不对称，隐瞒委托人的实际出卖价格和第三方进行交易，以获取佣金以外的报酬或恶意将房主房屋价格炒高，‘差价佣金’。”北京市消费者协会投诉与法律事务部主任郎丹柯介绍，更有甚者违规介入买卖房屋，收购房源再以房主身份高价出售，赚取更大差价。

北京市消协上半年共接到房地产中介投诉158件。除上述案例外，部分房产中介公司代理销售有房屋使用缺陷、产权归属不明等不符合销售条件的商品房；在租房交易中提供虚假租房信息骗取中介费；“黑中介”违规从事房屋中介活动等众多违规现象时有发生。

消协警示：谨慎消费免上当

“房屋中介陷阱较多，消费者应该谨慎消费，避免上当。”郎丹柯建议，无论是购房还是租房，消费者应该选择正规的房屋中介公司提供服务，在消费前要多渠道了解房源信息，确认合同条款细节等。

“首先要核实清楚中介公司的营业资质，可通过查看营业执照确定其营业范围是否包括二手房中介业务。”郎丹柯介绍，此外，还要看该中介公司是否拥有合法房地产经纪人资质的从业人员，提供的居间合同是否是标准化合同范本，为顾客签订合同的业务员是否具有房地产经纪人资格。

北京市消费者协会提醒：签订合同时应仔细阅

打击侵权需“执法必严”

为规范房地产中介的经纪行为，相关部门已先后出台《房地产经纪管理办法》《商品房屋租赁管理办法》等规定。业内人士及消费者表示，长期以来的执法不严，纵容了一些中介的违规行为，造成黑中介盛行。

对此，北京市消费者协会建议，相关部门应加大执法力度，加强对不法房屋中介进行惩处。对于侵害消费者权益严重的黑中介行为向社会公示，加大信用管理，让消费者可以通过信用查询选择放心中介公司，为广大消费者创建一个良好的房屋交易环境。

为规范房地产经纪行为、加强对房地产经纪机构和经纪人员管理，北京市住建委、工商局等部门，

读相关条款，对于交易的重要环节仔细确认，以免出现纠纷，追悔莫及。

具体而言，签订租赁合同要注意房屋租赁期限、房屋买卖、租赁付款方式，以及租赁期间的水、电、煤、气、有线电视、上网费用等如何分摊；签订买卖合同要注意房屋的产权是否清晰、交易中各项费用如何分摊、双方违约责任如何承担等问题。

“签约过程中注意保留收款、付款凭证等相关证据，避免日后发生不必要的纠纷。”郎丹柯说，在预付定金时，注意不要将“定金”书写错误为“订金”，避免法律歧义。

在今年5月联合研究制定并向社会公布了《北京市房地产经纪管理办法（征求意见稿）》。北京市住建委相关负责人表示，将积极采纳来自社会各方的意见建议，进一步加强研究、修改完善政策，规范房地产经纪活动，保障房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场健康发展。

“相关规定不断完善，惩处措施也越来越明晰，政策落实执行更为关键。工商、住建等相关部门应表现出负责任的态度，主动作为加大监督审查力度，不要推诿扯皮。”一位业内人士表示，“行业的健康发展也离不开行业内部的自律，行业组织要引导企业，严格按照相关规定自觉抵制不正当的经营行为。”

(新华)

“变形金刚”来了



公正睿智的擎天柱、英勇无畏的大黄蜂、残忍狡猾的威震天……变形金刚的经典形象伴随着动画片和3部《变形金刚》电影已经风靡全球，成为中国小朋友最熟悉喜爱的卡通形象。近日，电影中的这些金刚模型来到周口，在天明城售楼中心接受市民观瞻。这些变形金刚模型高达5米，很受小朋友喜欢。

(记者 王永剑 摄)



一线城市热点地块仍受宠 土地整体溢价率走低

7月23日下午，备受关注的北京朝阳区孙河地块高价成交，刷新区域内拿地记录。目前，北京、上海等部分一、二线城市热点土地仍然抢手。但是，一些三、四线城市土地多低价成交，土地市场表现出冷热不均的行情。同时，近期土地市场整体成交溢价率走低。

北京等一线城市热点地块仍受宠

7月23日下午，北京朝阳区孙河乡西甸村HJ地块二类居住、托幼、医院用地入市成交。据了解，经过70轮现场竞价，最终以23.6亿元加3.3万平米公租房的代价被中粮地产收入囊中，成交楼面价28881元/平方米，溢价率为49.37%。

如排除公租房，该地块商品住宅部分楼面价已经超过4万元/平米，超过此前孙河区域已经成交的4宗地块。同时，该地块整体容积率不到1.1，且配建较大比例的公租房，无论是平均楼面价，还是商品住宅部分的拿地成本，都刷新了此前泰禾地产的拿地记录。孙河地价更是在短短半年间跳涨了50%之多。

对此，业内人士认为，孙河地块的竞争如此激烈，根本原因在于北京优质宅地、尤其是高端项目土地的稀缺在强大的需求下，一线城市项目稳定的回报率以及迅速跳涨的土地红利，也使得房企不得不加入地价的推手之列。

从目前来看，一线城市土地一直各大房企争抢的“香饽饽”，更有以恒大为主的房企回归一、二线城市。7月3日，恒大地产以35.6亿元并配建26万平米保障房的代价，拍得北京昌平区沙河镇一居住用地。6月18日，在击退多家巨头后，恒大地产以23.09亿元、配建5.24万平米保障房的条件拿下广州白云区沙太南路配件厂地块。

土地市场整体成交溢价率走低

与品牌房企竞争一线城市土地的火热局面相比，部分二、三线城市的土地市场则显得有些冷清。据了解，近日成交的多幅地块大多是低价或底价成交。

多个城市土地底价成交与北京等热点地块的争抢局面形成了鲜明对比。对此，业内人士表示，“虽然一、二线城市调控措施比较严厉，但市场需求旺盛，调控难以全面抑制市场向好发展，所以更多房企选择布局一、二线城市。”

值得注意的是，包括北京在内的

多数城市，土地成交溢价率明显下调。据了解，6月份以来，除了夏家胡同地块溢价率为35%，6月份出让的其他地块溢价率全低于2%。同时，广州在7月19日出让的位于天河和海珠的4宗“手尾地块”在“零举牌”的情况下，全部以底价出让。专家认为，“预计在整体宏观面有所收紧的情况下，不太可能再延续之前土地市场全面疯狂出价现象。”

(中新)