

新政之下二手房交易频繁解约滋生新烦恼

房子没买到 中介费一分不退？

“我们连房源核验手续都没做，只是签了一个三方协议，中介公司却要收取全额的中介费用，太欺负人了。”购房人牛女士坚定地说，不和“黑中介”妥协。楼市新政之下，因资质或首付原因，二手房买家和卖家协商和平解约，却因中介机构不同意退还中介费而“卡了壳”。二手房服务没进行，中介费到底该不该收？

■没买到房却交了3.2万元中介费

北京户籍的牛女士和她的朋友，属于新政后丧失了商住房购买资质的买家。

“3月22日，我们四家朋友一起，分别购买了一套昌平区沙河高教大楼的40年产权商住房。”牛女士告诉记者，这里的房子价格便宜，一套房的总价也就在50万元到60万元之间。

四位买家通过在小区楼下底商开着的一家名叫“瑞祥家园”的中介机构，在3月22日和3月23日两天签订了三方购房合同，给了业主5万元定金，也被中介机构收取了每家8000元的中介费。

“3月26日，刚签完合同，手续还没办

呢，商住房的购买新政就出来了。”牛女士说，由于她和朋友们都属于“名下有房”，按照政策规定已经丧失了购买商住房的资质，肯定无法履行签约，经过与业主协商后，进行了三方无责解约。然而，在和中介机构协商能否退还中介费时，几人却陷入了僵局。

“我们的意思是，经纪人带着看房确实不容易，每家可以支付1000元的辛苦费，可毕竟二手房交易并没进行，全额收取中介费对我们不公平。但经纪人却坚称，只要签了购房合同，这交易就算完成了，8000元一分不退。”牛女士谈道，经纪人不仅不愿意退还中介费，还阻拦业主退还定金，因此，虽然三方已无责解约，可5万元定金和8000元佣金，全都押在了对方手里。

牛女士说，8000元确实不算大钱，可自己明明没有买到房，却要支付这笔中介费，实在是太冤了。

■不交7万元中介不给办解约

“我这是算受新政影响导致的解约，房子卖了的话就无家可归了。可这三方无责解约协议一天不签，我一天不踏实啊。”作为不

支付佣金的卖家，小凡这一周来也是烦恼连连。

小凡原本是卖一买一的换房族，受到“认房又认贷”的影响，原先的首套房变成了二套，在凑齐首付上遇到了困难。而看中他房子的买家，由于名下已有两套住房，也影响了交易。于是，买卖双方一合计，友好地达成了和平解约，双方都不承担违约责任。

然而，当他和买家找到中介机构要求签署解约协议时，却被中介机构拦住了。只因为在签署购房协议的当天，买家没有支付7万元的中介费，经纪人由此提出，必须先把7万元交齐，才能签订三方无责解约。

“我俩就只签了个合同，资格审核、房屋核验啥都没做，现在却被中介卡着。”买家也曾提出，可以支付经纪人几千元的辛苦费，但被对方拒绝，理由是签了合同就得收取全额中介费，而签完合同之后的网签、贷款等服务原本就免费。换句话说，7万元的中介费，就是签订三方合同的服务费。

“这是不是太赖皮了？”小凡告诉记者，“政府出重拳调控房价我们理解，但就让中介机构白白占便宜？”

■中介费到底该不该退？

记者从市场了解到，楼市新政之后，面临买家卖家因购房资质、首付提高等原因而达成和平解约的，中介费用是否退还，各中介机构按各自规定执行，并没有一个统一的标准。比如，链家、我爱我家等主流的连锁中介机构，通常都是全额退还中介费用，而一些小中介，特别是无备案的“黑中介”，多数都不支持退还中介费。

秦兵房产律师团律师孙雨寒也告诉记者，在房屋买卖过程中，中介机构提供的是居间服务，从提供服务的角度，原则上说，若交易并没有进行，等于服务没有完成，应该向买卖房人退还因服务收取的中介费用。

“能不能出台一个相关规定，对于像我们这样和平解约的买卖双方，到底中介机构该不该退还中介费？或者说，不全额退还的话，他们可以收取多少比例？”小凡呼吁，退还中介费这事，不能由经纪人单方面说了算，该有一个统一说法。“而现在的实情是，因为钱早被经纪人收了，买家卖家其实都无话语权。”

(据《北京晚报》)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

- 一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com
- 二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。
- 三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343