

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也不容易,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,但就让中介机构来白白占便宜?”

## ■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,从提供的服务的角度,原则上说,若交易并没有进行,等于服务没有完成,应该向买卖双方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,买家卖家其实都无语。”

(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