# "租房小白"如何避开黑中介挖的"坑"

看房时谈好了租金,到了签合同时,额外冒出其他费用;以免中介费招揽 生意.一旦租客看中此房.则要求半年付或年付……

每当毕业季,大批"租房小白"涌入租房市场,难以招架一些黑中介设下的"陷阱"。面对打折、贷款等"诱饵",不少毕业生稀里糊涂进"坑"。

专家建议,承租人要增强法律意识,学会识别合同中的"套路",同时有 关部门应建立长效监管机制,引导行业规范发展。

## 巧言令色下"套路"不断

"看房时说好每月租金 1400 元,但签合同时额外多出每月 50 多元的物业费。"租住在贵阳市云岩区的王鹏,今年大学毕业后开始找房。他说,在 58 同城上选择个人房源,一联系发现基本都是中介公司。

一些毕业生告诉记者,不少中介公司带 看房时说得天花乱坠,但签订合同后,总会 多出收费名目。

记者近日以刚刚大学毕业需要租房为由,与58 同城上的出租房联系人取得联系。对方声称不是中介,而是代理。在带记者看房后表示,房子是可以"打折",提醒记者该房子原本每月租金1920元,但是如果可以年付就能免除2个月的租金,相当于月租金只有1600元。

业内人士表示,这是黑中介惯用套路之一, "实际上,一些不法中介打着房屋出租 代理的名义,以各种优惠条件从业主手中骗 取房屋钥匙和一个月的空置期,以月付的方 式支付租金,同时以能'打折'、不收中介 费为'诱饵'吸引租房人士,若承租人看中 此房,则至少需要半年付或年付的方式支付 租金。这种手段可以让这些不法中介短期积 累大量现金,然后伺机携款跑路。"

记者走访发现,有的二房东"演戏"哄骗租客,以隔断房被相关部门查处为由清退租客,以便安排下一批租客再次入住,反复从中获取利益。业内人士称,这在圈内叫"洗房"。

"无押金即可人住""为毕业生减轻负担"……一些住房租赁企业打出的广告语直白诱人,不少刚毕业的大学生因此被吸引,却不知隐藏在合同中的诸多"猫腻"。一位从事租房行业多年的工作人员说,近几年一些租房中介与网贷公司勾结,以信用租房为诱饵,让租客一不小心"被网贷"。

这位工作人员告诉记者,有公司称支付宝"芝麻信用"700分以上,即可享受"押零付一"的"信用租房"项目,实际上是由租客以绑定本人名下银行卡做担保的形式,通过第三方互联网金融公司向指定银行申请贷款,"全款被中介套现,借贷平台赚取的利润,被中介和借贷平台瓜分,风险却留给了客户。"

# 诉讼主体不明导致维权难

近年来,房屋租赁市场不断规范。2019年12月,住房和城乡建设部等六部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》,规范住房租赁市场主体经营行为,保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

2019 年 12 月 30 日,贵州省住建厅等 六部门印发《贵州省关于进一步加强房地产 中介管理的十条措施》,提出强化金融业服 务监管、强化行业自律管理等 10 条措施。 四川也出台措施规范中介机构房源信息发 布,推行住房租赁合同示范文本和网上签约 等。

目前,租房仍是不少人特别是年轻人选择的居住方式。一方面,租房需求大,另一方面,资本抢滩造成房源垄断严重,租赁双方话语权不对等,这导致房屋租赁市场的乱

北京安博 (成都) 律师事务所主任陈军 认为,这也暴露出房屋租赁市场的诸多薄弱 环节。

——房屋中介行业发展不完善, 缺乏完备的市场引导机制。随着房屋租赁市场快速

发展,房屋租赁中介行业迅速发展扩大,同时也鱼龙混杂,尤其是一二线城市,在租房旺季一房难求的市场环境下,不少中介公司或多或少存在抢占房源、诓骗房主和租客等现象。

——房屋中介行业准人门槛低,监管力不从心。创立一家房屋中介公司,虽有资质要求,但并不严苛,且从业人员良莠不齐。较低的违法成本,则增加了打击黑中介的难度。此外,房地产中介行为涉及多个监管部门,也容易出现监管缺位。

——诉讼主体不明确,增加此类案件处理难度。陈军认为,遭遇黑中介导致的房屋租赁合同纠纷、居间合同纠纷等,往往因模棱两可的合同漏洞,致使损失无法得到充分赔偿;还有一些黑中介直接失联或拉黑租客,因租客未掌握中介真实信息,导致诉讼主体不明确,从而维权无门等。

贵阳市公安局云岩分局民警郭秋旭认为,一些承租人缺乏法律意识,无法正确识别房源是否正规,也常常让黑中介钻了空

# 监管部门教你辨识黑中介

近日,合肥市住房保障和房产管理局针对毕业生租房问题发布风险提示称,没有办理市场经营主体登记、未向房地产主管部门登记备案的中介机构,很可能是黑中介;租金过低或零佣金位往往是黑中介设下的"圈

业内人士建议,规范房屋租赁企业,进一步完善市场准人机制及"保证金"制度

此外,还可在住房租赁行业建立相应的 信用认证体系,利用移动互联网技术,对交 易、租赁双方进行"实名+信用"双认证。 针对拖欠房租、房东房客违约、房产交易失 信等问题,与社会信用体系挂钩,同时参考 征信报告内容,进一步细化权责标准。 据了解,一份条款完备、内容清晰的租赁 合同,是发生租赁纠纷时的重要凭证。遇到租 房纠纷,不论是向市场监管部门投诉还是向 法院起诉,租赁合同都是第一审查要素。

甘肃神舟律师事务所律师彭澎建议,毕业生在租房过程中要增强法律意识,注意留证、留痕;要核验房主与中介之间的授权委托书原件,留存授权委托书复印件、不动产权证及中介营业执照的复印件;合同中务必约定好水、电、燃气、物业等各项费用的单价、承担方,以及房屋设施维修责任。

郭秋旭说,承租人在租房前还需查看房 东是否与属地派出所签订了治安责任保证 书,并进行实地查看,谨防租到有安全隐患 的良屋



■相关链接

低租金、零佣金,这样的"好事"真能落在你头上?日前,合肥市住房保障和房产管理局发布"毕业生租房风险提示",支招毕业生如何避开租房过程中的"坑"。

#### 识别和提防"黑中介"陷阱

如果通过没有办理工商登记、未向房地产主管部门登记备案的"黑中介"租房,很可能面临租金、押金等被卷走,租赁合同未到期就被驱逐,或者租赁期间随意涨租、到期退租时无故被扣押金、投诉举报无门等风险。

为防范此类陷阱,在签订租赁合同前,要查看中介机构有无营业执照以及有无办理登记备案,不要通过没有营业执照、没有在房地产主管部门登记的"黑中介"租房。可通过"国家企业信用信息公示系统"查看中介机构是否办理过营业执照。

#### 警惕低租金和零佣金陷阱

明显过低的租金和零佣金,往往是"黑中介"为騙取定金、租金等而设下的圈套。 "黑中介"常常以低租金或零佣金引诱租房 人,随后以要租该房的人很多、本人或房东 较忙不能见面等为由,要求租房人先交定 金、租金等,而后很有可能卷款消失。

为防范此类陷阱,在租房前最好先比较 一下邻近房屋的市场租金水平,对明显低于 市场租金或零佣金的房源信息要提高警惕, 不要轻信。查找租赁房源信息,可通过品牌 房地产中介机构和住房租赁企业 (长租公 寓)的网站、门店,或者主流房地产信息网 計等正规组道

### 躲开不合法不安全房屋陷阱

出租房多种多样,有的是违法违规出租 的,随时有可能被取缔;有的在房屋结构、 消防等方面不符合要求,或者违规打隔断, 存在安全隐患;有的是"黑二房东"未经房 东同意私自转租的,可能会产生租赁纠纷; 有的是违规合租甚至是群租的,居住人员复 杂,可能影响身心健康和财产安全。

为防范此类陷阱,要查看出租房有无房屋权属证书,不要租住没有房屋权属证书的房屋;要到出租房实地查看,不要租住墙体倾斜开裂、电线私拉乱接、违规打隔断、的相等有安全隐患的房屋;要查看出租人,如出租人是否为房东本人,如出租人不是房东本人的,还要查看是否有房东本人的,还要查看是的,要了解合租人的数量、性别、职业、生活习惯、联系方式以及水电气等费用分摊规则,并尽量将相关事宜写入租赁合同中。

## 避免不规范租赁合同陷阱

有的出租人口头承诺很好,但事后不承

认、不兑现;有的出租人采用不公平、不合理 的租赁合同文本,存在出租人可单方涨租、单 方解除合同、租房人不得提前退租、要一次性 预付全年租金等霸王条款。

为防范此类陷阱,要签订书面租赁合同,并尽量采用官方发布的租赁合同示范文本,不要轻信出租人的口头承诺。签订合同前要仔细阅读合同条款,特别是要关注涨租、解约、退租、赔偿等条款,不要草率签订租赁合同。在押金和租金支付上,押金不宜超过一个月房租,租金不宜一次性预付超过三个月。首次签订租赁合同时,租期宜在一年以内,避免日后因对房屋设施设备、居住环境、合租人等不满意而提前退租带来经济损失。

## 关注押金扣留条款陷阱

"黑中介"往往在租赁合同中不明确约定 或设立不合理的押金扣留条款,当退租时,常 常以房屋受到污损、设施设备家具等损坏丢 失、水电气欠费等为由而强行扣留押金。

为防范此类陷阱,要在租赁合同中明确押金退还、扣留的具体情形,最好是约定如需扣留押金,应由出租人提供证据。如合同对扣留押金的举证责任和扣留押金的情形约定不明确的,要在房屋交接入住时,同出租人一起对出租房及室内设施设备家具等进行仔细检查,填写物品交接清单并标明损坏状况等;要记录好水电气表的数值,必要时拍照存证。

### 谨防"被租金贷"陷阱

有的中介机构或住房租赁企业借助新兴网贷平台,故意隐瞒网贷事实,以"按月付租"诱骗租房人办理租金分期贷,导致租房人在不知情下"被贷款",面临贷款不易取消、退租时难以退贷、贷款逾期失信等多重风险。

为防范此类陷阱,要特别留意租赁合同中有无租金货相关条款或内容, "按月付租"是否要额外签订相关补充协议等,防止"被贷款"。如了解清楚租金贷规则后愿办理租金分期贷款的,则要选择信誉良好、规模较大的贷款平台,并在签订贷款合同时仔细阅读合同中的借款金额、贷款利率、贷款期限、解约及违约条款等

#### 遇纠纷依法依规维权

尽管采取上述种种措施可以在一定范围内 防范租房风险,但不排除租房人仍有可能遇到 某些纠纷,例如:中介机构、出租人无视法律 法规和合同约定毁约、涨租、驱逐租房人,无 故扣留押金等等。

如遇上纠纷,租房者应保持冷静,及时收集保存证据,依法维权。可拨打市民服务热线 12345,也可向公安机关、消费者协会、房地 产中介行业组织等投诉举报,还可通过调解、 仲裁、诉讼等手段,依法维护自身合法权益。

(来源:新华网、安徽商报)

是政大会機以內古世往刊,依此 大海互推网络科技有限公司。 上海互相代码:91310000MA1(835B) 上海库州代码:91310015M1(835B) 上海縣是於大學主有限公司 是於东决定即日起注射,核此司 是於东决定即日起注射,核心司 全信用代码:91310120MA1HTFICE 是放东决定即日起注射,核公司 全信用代码:91310120MA1HTFICE 是放东决定却日别为有限公司 是位于在代码:9131011476 1266年代码:9131011476 20391;全报 20391; 20391

上海优卜文化传播有限公司遗营业执照副本、证照编号:41(000201811090136,声明作废上海市静安区花开食品店遗失营业照编号:6060012017112%。1313101660041357,声明行遗生海维+海店管理有限责任公司上海维+海店管理有限责任公司发现现证。

遗失、注销、减资登报 021-59741361