

编辑 齐琳 美编 宋媛媛 责校 袁国凤

## 拿回押金怎么这么难

想要从中介那里要回押金难于上青天，中介扣除押金的理由更是千奇百怪。

日前流传这样一个段子，某君租房，合同到期欲退房，中介上门查房，便问门上面有三个洞应该扣押金300元，该君便问小洞怎么跟大洞一个价，中介说不管大小，全是一个价，该君飞起一脚踹向房门，现在就一个洞了，按照标准扣100元吧。

尽管像个笑话，却揭露了时下房屋出租行业法规不健全的弊病，同时也暴露出了中介人员肆意克扣押金的事实，由于房屋租赁市场门槛低，中介为招揽生意，往往压低中介费，这样导致为了保证收入，把毒手伸向了租客的押金。

在受尽中介的百般折磨之后，石小姐终于等到合约到期，为的就是拿回1000元押金，但是中介公司却说1000元

押金已经扣完了。石小姐问其理由，主管随意地说：卫生间的垃圾没倒扣50元、厨房有点脏扣100元、合同里存在但现实不存在的布衣柜50元、入住前的水费50元。“那离1000元还差得远呢。”主管说，那就加房屋粉刷费500元。即使加上没有粉刷的粉刷费，还不够。主管说，那就再加中介费200元。

面对种种怪异的理由，我们只能奉劝您在没签合同前长点心眼。

## 自行续租还要收费

自行续租却被中介硬收2300元，提起续租的事儿，市民张先生至今仍觉如鲠在喉。此前张先生通过中介门店介绍，在阜成门天意小商品市场附近租了一套小一居，按每月2100元的租金和房东签了一年的合约，并向经纪人支付了一个月2100元的中介费。

住了一年，张先生对房子很是满意：小区环境安静，交通便利，周边生活配套成熟，而且最重要的，房东好说话、讲道理，两家关系处得不错。于是，春节放假前，他就和房东协商妥当，以2300元的价格续租一年，等年后合约到期，双方再重新签份合同。

春节回来后，在离约满还有一周时，张先生接到了当初居间牵线的中介经纪电话，询问他住得满意不满意，要不要帮忙重新找房子。“都挺好的。我已经和房主谈好了，续租一年，过几天重签一次合同，就不麻烦您了。”意外于中介的心细，在电话里，他表达了自己的谢意。可让他更意外的是中介随后提出的要求：再交一个月的中介费。“没有我的介绍，您根本不可能住上现在的房子，更别谈续约了。而且，租赁合同是由我们公司提供的，所以，只要您住着，哪怕是和房主自行续租的，每多住一年，就得再交一次中介费。”

不提供任何服务，却要收取中介费，对于这样的霸王条款，张先生自然无法认同。

“理论了半天，对方告诉我，不交也可以，但房子是他们牵线的，所以租期满时也得让他们来收房，必须和租给我之前一模一样，大空白屋子，除了家居电器外都得搬走。可按他们那语气态度，指不定收房时怎么为难我呢。”思索再三，虽然明知中介无理，但为了顺利续租，张先生最终还是掏了中介费，平白送给对方2300元。用他自己的话说，“只当花钱买个省心”。

## 中介十宗罪

- 1、无照经营
- 2、故意隐瞒服务条款或佣金标准
- 3、雇佣无资质人员
- 4、发布或利用虚假房源诱人上当
- 5、恶意串通、胁迫、欺诈、贿赂等不正当手段损害当事人合法权益
- 6、无正当理由拖欠租金、扣留押金、不退订金
- 7、玩文字游戏损害消费者权益
- 8、对委托人隐瞒与委托人有关重要事项
- 9、伪造、变造合同示范文本
- 10、超范围经营

## 怎样识破“黑中介”

### ■ 拒绝“黑中介”学会“验明正身”

是否合法中介，上网查查就知道：在北京市工商局网站和市住房城乡建设委网站，输入企业名称，如果查不到备案信息，那就是传说中的“黑中介”。

### ■ 识破“黑中介”，忽悠您别信

1、不收中介费、低租金，您以为遇上了活雷锋？错！当心“黑中介”。2、口头承诺天花乱坠，不写入合同，目的只有一个，坑爹！3、巧立名目、变相收费，神马有线电视费、卫生费，费费都按人头收。4、退房时，有一千个理由不退押金，活活气死您。

### ■ 阴阳合同不能签

您签合同时千万要多留心，不能轻信中介说的话，一定要白纸黑字落实在纸面上。说白了，就是把所有权利义务都在合同当中写清楚，切不可有含糊其辞、语焉不详，合同一定要签得清清楚楚、明明白白。说一套、写一套的“阴阳

合同”万万信不得，万一您碰到个“嘴上抹蜜，脚底抹油”的中介不给您兑现承诺，您哭都没地儿哭去。

### ■ 租金拖欠诉讼“保质期”一年

拖欠租金追讨时间有限期！房东朋友们您知道吗？有些房东图省事，将房屋长期整租中介，如果发生中介因纠纷拖欠房东租金的情况，相关法律有规定。说白了就是没收到房租，一年后您就是诉讼，法院也不支持了。

### ■ “订金”和“定金”天壤之别

订金不是一个规范的概念，在法律上仅为预付款的一部分，其担保功能只约束给付人，不约束收受方。而定金具有双向担保作用，给付定金的一方不履行约定的，无权要求返还定金；而收受定金一方不履行约定的，应双倍返还定金。

来源：北京市住房和城乡建设委官方微博“安居北京”。

中国式服务的  
自救与图强

·地产·

## ——微博看法——

### ■ @亭子间里的：

病了一周下午想小睡一会儿，谁知又被房产中介敲门吵醒，理由是楼上挂牌卖房可人不在，要看看我家的房型。我一听气就不打一处来，尼玛投资炒房出租赚钱，群租扰民的帐还没算，现在想趁机滑脚啦，我还给你提供方便？我不跟陌生人说话，更不让他们进屋！

### ■ @忙碌的轱辘

房产中介赚翻了，刚才坐737，两个21世纪房产中介聊天，上个月赚5万。物极必反，20%税对中介打击估计还是蛮大的，缩量了。

### ■ @张卓美maggie：

郁闷死！租房租房。这段时间房子贵不说，还不好找。好多中介公司在里面乱整，中介公司把握那么多好房子真的是浪费了！

### ■ @墨行Hello墨先生：

自从我找到了房子以后，就连续地接到了十几个业主的租房电话。1000元的中介费就这样白白地便宜了那帮倒卖信息的货了。

### ■ @哥本草根V：

我向中介租住一主卧，签到2013年9月，现在才住进去三个月，他就要我搬出，按合同约定，其须支付违约金，但现在不仅不给违约金，还克扣我押金。中午该中介恐吓说：不搬走，就把你房间的东西都烧了，就是失火。

## ·记者手记·

## 中介诚信需法律来约束

按照标准的解释，中介机构是指依法通过专业知识和技术服务，向委托人提供公证性、代理性、信息技术服务性等中介服务的机构，是靠诚信和专业来完成雇主的委托。在日常生活中我们接触最多的就是房产中介，然而由于几年来的快速发展，再加之行业门槛较低，整体行业缺乏诚信的形象。

在人们的印象中，房产中介人员每天就是穿着“像借来的西服”、叼着烟举着牌子在各个小区门口前蹲着，一有人

驻足就上前推拉生意的二十多岁的年轻人，不用学历不用经验实习几天就可以带客户，这样的低门槛造成行业先天基础较差，而更为严重的是现行法律对于中介行业的后天约束力不够。

正如习总书记所言要把权力放进制度的笼子里，而对于中介行业而言现在还没有一个完整结实的笼子。尽管如北京地区曾先后出台了中介行业保证金、独家代理才能挂牌等一系列政策，但是几年来还没有一家中介企业的保

证金被扣，这样的立法层面低缺乏可操作性，对于准入门槛低退出成本小的中介行业而言缺乏震慑作用。

几年后，当新房慢慢变少，二手房成为人们解决居住问题的主要途径之时，我们会更加深刻地认识到，缺乏法律约束的房产中介行业将给我们带来多少纠纷。因此笔者认为，应当由行业主管部门甚至国家出台更高层次和可操作性的法律法规，如提高准入门槛、加强人员培训、加大处罚力度等。