

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。我已经和房东谈好了,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挪走。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“验明证身”

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期限!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员会官方微博“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,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,就说是失火。

·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。