

调控下的中介

## 无惧限售令 安居客违规卖商办

《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》发布后，市住建委等监管部门加强对商办项目及中介机构的执法检查，多个项目被责令整改、数十家中介机构门店被关停。不过，北京商报记者调查发现，在其他中介机构下架房源时，安居客依然在代理东亚上北、中弘北京像素、合生麒麟社等典型商住项目；不仅是二手房，新房方面，安居客同样代理着万科天地、林肯公园等商办新盘。业内认为，作为房屋电商平台的安居客上述做法属违规行为，房屋中介行业被监管主体不应仅在实体中介门店，应该包括与房屋交易相关的各个市场主体。

### 违规代理新盘

“空港SOHO，靠地铁、50年大产权、不受任何政策影响。”曾在安居客上咨询过“商住两用”不限购楼盘信息的王先生向北京商报记者提供了一条线索，还未买到合适房屋的他于近日收到多个房产经纪人发来的信息，都在推广一个名为“空港SOHO”的项目，并表示这是一个50年产权的房屋，可以用于居住。

在商办限购政策落地后，各售楼处及中介平台都开始停止代理所谓的“商住两用”房屋。根据王先生提供的线索，北京商报记者登录安居客官方网站查询发现，安居客仍在代理许多“商改住”的楼盘，其中包括万科天地、林肯公园、尚峯壹號等曾被市住建委通报整改的项目。

事实上，目前市住建委执法部门正加强对商办类项目的执法检查。3月27日，林肯公园、万科天地、中央广场、西宸广场、尚峯壹號等6个项目涉嫌将规划批准的商业办公用途改变为居住用途对外宣传并销售，项目已被停止网签。

通过安居客代理的上述楼盘首页显示的电话，北京商报记者尝试联系售楼处，售楼处电话均打通，不过却无人接听或者转至安居客客服人员接听。

在安居客官网新房页面，筛选条件中仍然存在“不限购”等关键字，并且筛选结果中存在“商改住”的楼盘。另外，在安居客网站显示的“商改住”楼盘中，项目的动态资讯近期仍在更新中，如林肯公园项目，该项目信息显示4月1日更新了楼盘动态资讯，大多数“商改住”项目的动态资讯都在商办调控政策出台以后。

不仅仅是新房，二手房方面，安居客网站也发布了商住项目的房源出售信息，其中包括中弘北京像素、东亚上北、合生麒麟社、卡夫卡公社等众多典型商住项目。

北京商报记者拨通中弘北京像素小区一条房源信息中的经纪人电话，该经纪人介绍：“房源真实存在，是‘商住两用’的房子，可注册办公或者用来居住，房子随时可看。”

事实上，执法部门对房地产中介机构的执法检查力度也在加强，涉嫌违规

### 二手房源尚未下架

代理或宣传商办类房屋的中介门店被查出数十家。在3月末的执法检查中，卡夫卡公社、中弘北京像素、石景山万达广场、天通公园里商办项目等所在区域的我爱我家等15家房地产中介门店，涉嫌违规代理商办类房屋销售、虚假宣传商办类房屋居住用途被责令停业整顿。

在严格执法检查下，包括链家、我爱我家等在内的二手房屋中介机构都下架了“商改住”楼盘的房源信息。北京商报记者查询发现，链家以及我爱我家网站上都查询不到中弘北京像素等在

内的“商住两用”房屋的信息。

一位长期从事二手房交易的业内人士认为，目前市场中流通的“商住两用”二手房源，起初的规划基本都是商业办公类产品，在商办调控政策落地后，中介机构不得以任何形式宣传房屋的居住属性。因此，各大中介机构都下架了“商住两用”房屋，安居客作为房地产电商平台，也不可以在平台上宣传商住类房屋的居住属性。但是，从安居客网站显示的房源信息来看，基本都是带有居住属性的宣传。

### 谁来监管电商中介

对于上述安居客代理商住类新房、二手房的做法，京师律师事务所高级合伙人刘松涛律师表示已构成违规行为。根据市住建委、市规划和国土委等5部门联合发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，中介机构不得以任何形式宣传规划用途为商办类的房屋可以用于居住，对违规代理商办类房屋销售或虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构，依法注销机构备案，直至吊销营业执照。

值得注意的是，上述所说的中介机构的范畴包括哪些？有业内人士分析指出，现阶段，房地产中介的含义发生了根本变化，中介行业的参与者日益多元

化，开发商、代理公司、互联网公司、金融机构都加入经纪行业的大军。在此基础上，被监管的房屋中介市场主体也应该更加广泛，不应该只是对实体中介机构的监管，同样，对于参与到房地产中介行业的机构都应该实施统一标准的监管。其中，包括类似于安居客这种的房产电商平台、一二手房的代理销售机构等。

上述人士进一步称，安居客作为一家房产电商平台，是连接房屋信息与买方的接口，同时，在这一平台上，大大小小的房屋中介经纪人都可以发布房源信息，这也导致房屋信息鱼龙混杂。作为信息入口的电商平台，更应该被纳入到监管体系当中。

北京商报记者 彭耀广