

## 房产中介陷阱“布”在哪?

口袋里没有钱,大学生租房通过小型中介公司的不在少数。但是,他们对中介市场并不了解,缺乏经验,被忽悠的也大有人在。

因此,大学生在与中介接触的过程中,需要提高警惕,谨防陷入不法中介的圈套。房产中介都将陷阱“布”在哪里呢?记者向你介绍几种常见的中介骗局。

实习生 刘娟 记者 沈娟娟

### 诱人的虚假广告

不法中介通过在报纸、网络发布一些条件好、租金低廉的虚假房源信息,引诱租房人上钩。待租房

人表示承租意向时,就以该房已租出为由,向其推荐其他房屋,骗取租房人的看房费、信息费。

### 宣称免中介佣金

俗话说:天下没有免费的午餐。当中介公司宣称免收中介费时,就要小心了。不法中介使用各种优惠手段,骗取业主信任后,以

极低的价格代理业主的房屋,然后利用租房人对租房行情不了解的特点,暗地大幅提高房租,获取差价。

### 一次性收取长期租金

一些不法中介公司打着房屋出租代理的名义,以各种优惠条件从业主手中骗得房屋钥匙及一个月的空置期,以月付的方式支付租金,同时刊登低价出租广告吸引租房人士,如承租人看中此房,至少要以押一付三的方式支付房屋租金,而更多的是采取半年付、年付来支付租

金。不法中介就采用这种手段,聚敛现金,然后伺机携款出逃,从而给租房人带来巨大的财产损失。

建议学生首次租房不要签长期,如果时间紧张尽量寻找短期房源,短期租金比长期租金略高,但可以利用这段时间对比寻找是否有更好的选择。

### “见不得人”的房东

这个骗局中的不法中介首先要租下一套合适的房子做道具,然后从该公司找出一名业务员冒充房东,以远远低于市场价格出租给租客,这位假房东又找出各种理由不肯出租了。顾客找公司退钱时,公司说双方已签租赁合同,中介服务已经完成,房东属单方违约,中介费

不予退还。

另一种可能的情况是租房人通过中介找到适合的房屋,被要求先付中介费或看房费,然后才能提供“房主”的联系方式。当租房人联系到“房主”看房时,“房主”会以最近很忙,没时间,或者要出差种种理由推脱。

### 名目众多的费用

信息费,当租房人与中介公司在租赁代理费用上达不成一致时,中介公司会提出优惠方式,即租房人交纳为数不多的一笔费用后,一般为300-500元,中介公司会为租房人提供若干条房源信息,由租房人自己去联系。

押金又称看房费,不法中介在

手中没有一套现成可作道具的房源时,便想出在看房前收取所谓的“押金”的骗术。租房者缴费后,再想尽一切办法拖延看房,或者向你软硬兼施推销条件差的房源,然后以种种理由拒不退款,甚至采取恐吓、武力等暴力手段迫使租房人放弃“押金”。

### 谨防合同陷阱

无论是房东还是房客在委托中介公司为之出租或租赁房屋时,都要与之签订一份委托合同,在合同中设置陷阱是不法中介惯用的手法。

在签订合同的同时,要注意合同中权利和义务的明确性,比如物业费

和供暖费由谁来支付,房屋设施出现问题或者自然老化时由谁来承担维修费用等等,应在合同中有文字体现,不要轻信房东或中介的口头承诺。入住前最好先检查屋内设施、配置的好坏及有无安全隐患,出门在外安全第一。

## 大学生租房要擦亮眼睛

### 教你租个理想的窝

学校严格的公寓管理制度让你不习惯,选择考研或者其他资格认证考试需要一个私人的空间,在外兼职的同学想就近找一个窝,不管出于什么样的原因,不少大学生选择在外租房,他们认为只要注意安全,不耽误学习,利大于弊。

将租房进行到底,在种种租房迷雾中,如何保证租房过程中的合法权益不受侵害?如何寻找价格合理,条件合适的房子?租房高手为您支招,介绍一些简单实用的方法,让你擦亮眼睛找到理想中的窝。

实习生 刘娟 记者 沈娟娟

### 方法一:托亲朋好友同学打听

如果你有广泛的群众基础,那就尽量发动一下吧。好处是彼此熟悉,可信度高,出现问题能够友好地

协商解决,发生矛盾冲突的几率较小。缺点是信息量有限,而且搜房速度比较慢,不适用于所有人。

### 方法二:媒体搜索

通过报纸、网站查询房屋出租的信息或登录自己的求租信息。尽量选择房东本人直接刊登的信息,除消息准确外,也能为没有收入的学子们省下一笔可观的中介费用。要注意的是,网上很多信息不准确,或是信息滞后,甚至有很多是恶意信息。所以筛选网上的信息非常重要,最好选择一些比较有知名度的网站,这些网站能提供较为可靠的

信息,同时也为租房者提供交流经验的平台。

另外,现在学生校外租房的人数越来越多,各学校内经常可见租房广告。这些小广告多半都是小中介们骗钱的把戏,对租房者没有任何价值。也有部分是附近居民有闲置空房,为求有所收益提供的。这种房源距离学校较近,交通便捷,是学生们的首选。

### 方法三:中介服务

房屋中介公司拥有大量的房源信息,但要收取中介费及看房费用。好的中介公司服务质量优良,房源多、可供选择的余地大。能节约租房人的时间精力,找到令人满意的房子。

有者将房屋使用权排他性授予中介公司代为处置,并从中介公司获得约定的收益,此后该房屋的出租、租后服务、租金收取全部由中介公司负责。

如果你没有门路直接联系上房东,而且对一般的房屋中介公司不够信任的话,建议你去咨询那种“房屋银行”。

目前“房屋银行”由具有一定规模,信誉较好的房地产经纪公司开展。优点是对于房屋承租人而言,可以享受随时看房、随时签约、随时入住的极大便利和一系列相关的售后服务。缺点是收费高,一般的学生族难以承受。

“房屋银行”是房屋租赁市场一种兴起不久的业务形式,即房屋所

### 提示:作个聪明的租房人

不要什么都不知道就开始盲目找房。掌握一些中介经营、市场行情等基本情况,增强防范意识有助于在与中介和房东打交道时,维护自身权益。

首先,确保其为合法经营。中介机构的正式称谓是“房地产经纪公司”,而合法的中介要具备下列条件:

1. 有工商行政管理部门批准的营业执照;

2. 有市级房屋土地管理局审核颁发的《房地产经纪机构资质证书》;
3. 有自己的名称和组织机构;
4. 有固定的服务场所;
5. 有必要的财产和经费;
6. 拥有具备《房地产经纪资格证书》的经纪人4名以上;
7. 在社会上的有良好的信誉。

其次,综合比较各公司的服务模式,货比三家,尽量不交或少交看房金或看房费等,以免发生纠纷。

