

# “打折免租金”“洗房”“租金贷”……“诱饵”背后都是“陷阱” “租房小白”如何避开黑中介的“坑”

看房时谈好了租金,到了签合同,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,不少中介公司带着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”。“无押金即可入住”“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象依然难以根治。

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、诓骗房东和租客等现象。

——房屋中介行业准入门槛低,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,也容易出现监管缺口。

——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子。

## 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;租金过低或零佣金往往是黑中介设下的“圈套”,要提高警惕。

业内人士建议,规范房屋租赁企业,进一步完善市场准入机制及“保证金”制度等。

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。

甘肃神州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;要核验房东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书,并进行实地查看,谨防租到有安全隐患的房屋。

新华社“新华视点”记者刘智强 张海磊

## 宣扬“女德”的培训为何屡禁不绝

近日,网上曝光的一段“2020阳光少年国学夏令营”教学视频引发巨大争议:一名身穿传统服装的女孩在视频中“忏悔”甚至辱骂自己,称“幸亏我学习传统文化了,如果没有学习传统文化,我现在指定已经得胃癌了。”目前,该夏令营活动已被责令终止。

“新华视点”记者调查发现,在多地,类似宣扬“女德”的培训曾被叫停。教育部2019年出台规定要求,校外培训机构不得以“国学”为名,传授“三从四德”、占卜、风水、算命等封建糟粕。明令禁止之下,类似培训为何卷土重来?

## 每个孩子学费5000多元,奇葩教学内容“毁三观”

“2020阳光少年国学夏令营”在山东曲阜举办,于7月26日开班。夏令营有营员22人、家长13人、工作人员14人,共49人。

在学员观看的视频中,一名女孩说:“以前的我抽烟、喝酒、打架、处对象、夜不归宿、打骂忤逆父母、自私、任性、经常出入夜场,天天带着一副贱相,真的是伤风败德。”视频中,女孩还提出了“不正经的女孩才会戴美瞳”“淫邪会导致胃疼”等说法,并有割腕等令人不适的画面。观看视频的营员表示,“太惨人了”“晚上会做噩梦”。

记者在夏令营宣传资料中看到,青少班收费为孩子每人5250元,陪同家长每人1500元。汇款开户行为中国建设银行

股份有限公司抚顺分行营业部,户名为个人。

记者调查发现,这个夏令营与近两年引发争议的“女德班”,均与抚顺市传统文化研究会会长康金胜有关。此前“女德班”传播的“男为大、女为小”“女子点外卖不刷碗就是不守妇道”等观念,受到学者和相关部门的严厉批评。

目前,夏令营已被责令终止并退还相关费用。7月29日,山东曲阜官方通报显示,夏令营存在的问题包括教学视频内容低俗、违反科学、歪曲事实,对营员身心健康产生不良影响;所使用教材为自行编写,无出版社和书号,涉嫌使用非法出版物等。

## 相关培训多次被叫停,仍遍地开花

天眼查显示,抚顺陶公文化产业发展有限公司于2017年1月25日成立,法定代表人为康金胜。由康金胜担任会长的抚顺市传统文化研究会于2011年3月22日在抚顺市民政局登记。记者调查发现,与该公司及康金胜有关的多所机构和培训活动曾被屡屡叫停,但仍遍地开花。

康金胜曾开办抚顺市传统文化教育学校。2017年,抚顺市教育局通报称,抚顺市传统文化教育学校私自开班授课,违反了民办教育促进法第六十二条规定,其“女德班”教学内容中存在有悖社会道德风尚的问题,研究决定其立即停止办学,尽快遣散所有学员。抚顺市教育局称,已于2018年初取消该校办学资格。

## 需提高家长对国学认知,并加强监管

记者调查发现,近年来,打着“国学”“传统文化”等旗号开办的各类培训班、夏令营十分热门,但一些培训内容严重扭曲、误读传统文化,通过各种包装迎合部分家长的教育需求。

记者注意到,相关培训机构往往以国学为名,主打亲子互动。如“2020阳光少年国学夏令营”就宣称,把圣贤经典文化根植于青少年的思维观念及成长教育中,解决青少年存在的严重问题。

中国教育科学研究院研究员储朝晖说,此类机构针对一些家庭存在的教育问题煽情宣传,极易迷惑一些有迫切需求的家长。一位曾参与此类培训的学员对记者说,当时比较叛逆厌学、沉迷网络,家长希望通过培训来改变他。

这样的培训班有关部门是如何监管的?记者从曲阜市政府了解到,此次夏令营未经审批。抚顺陶公文化产业发展有限公司直接租用了圣城文庙院文化传播有限公司的场地。当地教育部门称,此次夏令营是以企业名义举办的活动,其并非在教育部门注册登

记的培训机构,无法监管。

一家研学机构负责人告诉记者,夏令营需由有资质的培训学校等开办,只要开班授课,无论面向学生还是成年人,都需到教育部门审批备案,否则就是“黑班”。

山东大学社会学教授王忠武表示,现在夏令营大多处于监管的模糊地带,一些学科类夏令营涉及教学、安全、卫生等环节,相关部门“谁都能管、谁都难管”。对于在实际教学中的不恰当内容,在监管中也难以发现。

相关人员表示,此类机构以传统文化名义授课,有的举办地隐蔽性强,而且学员一般不会主动举报,查处起来有难度。对于培训“黑班”,只能通过专项检查来进行查处。

针对违规培训“改头换面”、夏令营教学内容鱼龙混杂的问题,专业人士建议,相关部门应尽快制定出台夏(冬)令营管理条例,建立规范的资质评价体系和准入机制。同时,建立“黑名单”制度,坚决禁止有不良记录的个人进入教育培训业。

新华社记者舒静 王莹 孙晓辉