

以“物业直租”为噱头,实际仍是中介公司在推销—— “直租房”背后的弯弯绕绕

“物业直租”“没有任何中介”“不是中介”……市场上,总能见到类似承诺的租房广告,让消费者心动。记者调查发现,“物业直租”已成为一些中介宣传的噱头或者打出的幌子。对于真假难辨的“物业直租”,消费者要格外注意租房合同内容及背后可能的风险。



经历:物业直租也挺烦心

“租房避坑,尤其是物业直租的这种房子,大家小心啊……”在租房一段时间后,郭玲燕逐渐对房间出现的一些问题感到心烦。“电总停,交了供热费还得开空调。”她在网上连续写下多个“××新村物业直租避坑”帖子,分享自己这次不算畅快的租房经历。

尽管说是“物业直租”,但随着入住时间推移,郭玲燕发现并不是自己想象的那样。“其实就是中介租房,租出去就不怎么管了。”

在她眼里,即使自己所居住的房屋性质比较特殊,但也不是频繁出问题的理由。每个月交纳租金之外,需交纳的管

理费和水电费,也是一笔不小的开支。为此,她也投诉过多次。记者发现,在郭玲燕的帖子后,还有一些同小区的租户也表示,自己的地暖不够热,有楼栋也经常出现停电等问题。“现在出租房子的,几乎都是某某物业公司那样,不是你理解的那种物业,就是中介。”

有的“直租”房屋因为居住体验给人心里添堵,有的则是在退房时遇到了常见路数之一——找房间的各种“问题”。

谈起去年的退房经历,陆芸还耿耿于怀。“是物业直租,只不过我们当初想跟房东直签,合同上是物业公司的个人

代替房东签的。”她说,自己最开始并不懂这种操作是否规范,因为有合同在,所以也就租住了下去。然而在不久前退房时,她却遭遇了要扣押金1000元的闹心事。这让当时刚刚搬到新家的夫妻俩,都感到措手不及。

“说房子门坏了,墙脏了,有墙皮脱落等。”陆芸说,最终经过一番拉锯沟通,夫妻俩赔偿了500元刷墙费,才成功要到了租房时交纳的押金。这一次有些闹心的经历,也让陆芸开始回想租房的一些细节。自己的这次“直租”经历,本该是个人对公司的业务操作,经过对方一番变通,就成了个人对个人的行为。“以后如果要租物业直租的房,一定得跟公司签合同。”

提醒:租房之前看好合同

调查发现,一些中介拿着“物业直租”概念打擦边球,使障眼法,背后通常存在批量拿房的操作手段。尽管多家“物业直租”中介表示,不向租户收取中介费,但在实际操作中,有些细节存在一定风险。

“我们就是自己做的公寓,我拿了上百间房子。”前述公寓管家介绍,这些房子都是他从别人手里租过来而后一间间装修,再往外出租的。为了让房子租得快一点儿,他找了“一帮中介”帮着租房,“他们不收你中介费,是因为我来出中介费。你跟他们签合同,最终也是跟我签,我收钱。”

在一份名为“北京房屋租赁合同”的合同上,记者看到出租方确实为这名管家。合同写明每月每间租金外,取暖费为1600元每季、网费50元每月、卫生费50元每月,电费1.5元每度,水费10吨未写明价格。合同规定,在商定租金支付期后,租金应于到期前7日内付清;超出租赁期7日内不交房租每日滞纳金按月房租的10%扣除,10日以上(包括10日)给予清退,且不退还押金。

值得注意的是,合同承租方(乙方)部分需填写姓名、身份证号码、电话号码、紧急联系人及电话、户籍、从事行业、单位名称及地址等信息,但在出租方(甲方)部分,则暂时只有姓名及电话号码。而在地铁六号线物资学院路站旁的某小区,当记者提出先看一眼大致合同时,对方在一个劲儿表示

可放心租房的同时,回复“你交了定金,才能给你出合同。”这些,在无形中,可能埋下隐患。

一个在知名房产中介公司从业十年的租赁人员介绍,如果合同只有对方的姓名和电话,显然是不利于消费者的。为了保障好消费者自身利益,在租赁房屋时,消费者最好要求对方提供一些证件资料。房产证、身份证或者相关的购房协议,都能起到核查兜底的作用。现实中,打着“物业直租”幌子的机构和个人,如果没有向租户收取中介费,那么其盈利点往往是“吃”房租差价或者利用空置期盈利。“比如,给业主一个价格,租给你一个价格,‘吃’其中的差价;或者利用好一定的空置期,每年就给业主11个月甚至更短月数的租金。”

这名租赁业内人士介绍,租房最好选择市场主要的大平台。对于不是真正“物业直租”的房子,消费者切记别一次交太多房租,以免出现对方“跑路”等被动损失。“之前有中介公司的操作手法就是,给业主月付租金但却收取租户至少三个月的钱,这种风险最大。”在核查证件资料的基础上,消费者还要仔细阅读租赁合同内容有无隐形条款,尤其是违约条件部分的内容。一旦出现退押金难或者其他侵害权益的行为,消费者可以通过拨打12345热线、报警以及固定证据起诉等形式维权。

据中新网

调查:广告背后净是套路

市场上是否真有“物业直租”,广告中的“物业直租”是否靠谱?记者走访发现,有的小区确实是小区物业公司在直接面向市场提供租赁服务,但也有不少租赁广告,其实是中介使出的“障眼法”。

“物业直租,大飘窗,精装修,能养宠物……”某平台上,正在发布一则月租金3600元的整租广告。广告中宣称房屋是开发商租赁中心直租,没有中介费。

事实是否如此?记者找到该小区物业公司办公地,现场工作人员确认,招租广告发布者的身份确实是该公司人员,且该物业公司正面向市场招租。“我现在手里有的可租房子还有十多套,你看好了告诉我。我们不收取中介费,签合同是与公司签署,且可以开发票或者收据。”

随着调查深入,记者发现

有的“物业直租”广告就不那么靠谱了。“没有任何中介,不是中介,物业直租!”另一则“直租”广告表示,房屋包物业取暖。记者去到现场,该人员在带领看房时表示,可以押一付一,签署合同是个人跟“值班室签”。“我们是个人对个人的。签个人和签公司,不都一回事吗?”记者联系该公寓现场墙壁上留下的管家电话。对方表示,这些发布招租信息的人是中介,“他们总冒充自己是房东,其实都是中介。”

这样的情况不是个例,地铁六号线物资学院路旁某小区一直是租房热门,网络上不乏该小区“物业直租”的房源。当记者联系对方,询问是否为小区物业公司直接租赁房屋时,对方回复“我住在小区,是物业的。”如果看上了房子,在签署合同时,既可以与对方所在的物业管理公

司签署,也可以与个人签署。

“跟我们没关系,我们不参与这事儿。”该小区物业客服工作人员表示,小区物业公司的日常服务中,并没有出租房屋这一项。“应该是中介,它有可能公司名字就叫某某物业管理公司,所以就那么喊了。”

中国政法大学传播法研究中心副主任、中国消费者协会专家委员会委员朱巍说,生活中的确有业主将房屋交给小区物业公司管理出租,市场上也有“物业直租”的房源。消费者之所以愿意选择“物业直租”,是因为物业对业主房源相对了解,且服务保障较为靠谱。“如果一些公司或机构所掌握的出租房源中,不涉及物业管理的部分,或者只是部分涉及,就打着‘物业直租’的旗号,那就是一种误导。这种诱使他人相信且造成混淆的宣传行为,侵害了消费者的权益。”