

为“钓客”中介发布虚假房源

一些看似低价房不是已售出就是要涨价



楼市喻闻

聚焦房产中介乱象

本报记者 喻雯
见习记者 魏新丽

一套房出现12次 价格都不一样

近日,省城市民吕先生很是郁闷:他想在浆水泉路附近买套大户型住房,在网上找房源时看中了一套总价175万的房子,均价在1万元左右,比附近其他的房子每平米便宜了1000元至3000元不等。本以为“捡到”了便宜房,没想到打电话咨询时,却被告知“已售出”。接着,中介就热情地向他推荐起别的“高价房”,接连试了十多次,吕先生被弄得团团转,他现在已很确定:自己看中的其实都是虚假房源。

孟女士3月份买了一套房,在找房的过程中,她发现一个怪现象,网上的房源看似很多,但实际看房过程中却发现房源远没有那么多,一套房子改头换面重复发布的现象很常见。29日,记者从搜房网上搜索“佛山苑单位宿舍”,共找到619条房源。在第一页的30条房源中记者注意到,有一套60平米左右60多万元的房子重复出现达12次,其基本信息为“佛山苑,涿源大街银座商城南边,南北向,1993年建”,而户型、单价、楼层等略有区别。这些房源属于不同的经纪公司和经纪人,虽然不能确定它们是同一套房子,但是记者发现,其中有两套

单价比市场均价便宜一两千元,网上这种低价房吸引了不少购房者的眼球,但是找中介公司详细了解信息时,却被告知房子已售完或是又要涨价。这种“虚假房源”把购房者忽悠得团团转。虚假房源是如何发布的?中介为何可以频频挂出虚假房源“钓客”?这种虚假房源如何识别……29日,记者做了详细调查。

和四套的图片分别相同。

随后,记者以购房者的身份对搜房网上发布的房源情况进行了暗访。下午4点左右发布的一则二手房信息里,某小区的一处46平的小户型房子,售价53万,单价相比同类房源低了近2000元。记者致电房产经纪人询问,经纪人核实后称该房之所以价格较低是因为房型比较特殊,而房子一周前就已挂出,很快就卖出去了。

记者在暗访中还发现,网上虽然要价低,但当询问时实际房价已经上涨。10月19日发布的一套某小区学区房,85平标价95万,记者致电经纪人询问房源情况,经纪人称房子还有,但是已经涨到110万。她同时还推荐了一些其他房源,价格都比最初的房源要高。经纪人称这个房子标价为几个月前的情况,现在房价已经上涨。

假信息影响买家 错过合适房源

不少市民在买卖房子过程中都有同样的苦恼:由于虚假房源信息较多,价格差别较大,干扰了正常的市场信息。卖方在出售房源时很难定价,买方在买房时对价格摸不清,直接影响买房。

工作多年的资深中介人士孙先生介绍,“虚假房源”主要是指两种情况,一是房源信息本身存在虚假,无此房源或者房源信息有差错,二是价钱虚

假,真实房价动辄上浮数万至数十万元。

“一些小房产中介的房源是假的,甚至根本没有房源,其房源都是通过不正常渠道获得的。”孙先生说,这在行业内称“套房源”。如果再遇上黑中介设置骗局,最终结果往往是黑中介卷款逃走,而买房人钱房两空。

省城一中介负责人透露,为适应购房者需求,各家都在网上发布房源信息,往往一家中介刚发出去的信息,就会被其他中介复制抄袭,并且把价格拉下来以吸引购房者。虽然客户咨询时,他们会说房子卖出去了或房主临时提价,不能以现价成交,但这样有时会让客户认为,他们的房价更便宜,增加对他们的信任度,下次就可能找他们买房。

“中介发布虚假房源信息,最主要的目的其实是为了吸引客户。”孙先生说,中介在获得购房者的信息后,就会给房主不停地打电话,提高成交的几率。现在有的中介公司会考核经纪人打通电话的数量,比如有的公司会要求经纪人一天打通20至30个电话,如果完不成将被扣钱。

像这种虚假房源发布,对购房者最直接的影响是错过一套最合适的房子。比如购房者看好一套90万的房子,但是还抱有能便宜的心理,在网站上看到这种虚假房源信息后,很可能会错过本已看好的房子。



同一套房子,信息略微修改后,发到网上成为不同的房源,需要仔细查看房屋图片才能识别出来。

“槐苑欣城复工”追踪>>>

业主苦等七八年,房价飙升三倍多

只盼房子早到手,宁可不要违约金

25日,本报C02版以《烂尾8年,槐苑欣城昨复工》为题,报道了省城烂尾项目槐苑欣城重建一事。28日,记者了解到,小区业委会开始和业主签订补充协议,就开发商的违约金问题进行协商。根据统计,目前已有40余户业主主动放弃索赔违约金,预计至少9成业主放弃违约金。

本报记者 陈伟

复工在即 部分工人已入驻

28日下午2点,记者来到槐苑欣城。与之前的杂草丛生不同,小区1号楼工地周边杂草已被清理,路面也被平整了。工地西北侧,两位工人正在建设施工用电房,北侧的一排建筑工人临时住房也已经建设完毕,已有部分建筑工人入住。

一位施工人员告诉记者,小区续建的话,必须要用电、用水,工人有地方住,因此需要打井、建配电室和临时用房等。“由于建筑工地停工已久,原有的一些配套设施已经不能使用,必须重建。目前这一切进展顺利,相信再过几天就能正式开工了。”

预计9成业主 放弃索赔违约金

开发商负责人陈钢告诉记者,为了此次复工,他们多次筹资,尽管如此,算上建筑商的垫付,才凑了1000余万元,对于小



槐苑欣城1号楼周边杂草已经清理完毕,复工在即。 本报记者 陈伟 摄

区建设是杯水车薪。“如今业主能主动放弃索赔违约金,是个天大的好消息,可减轻我们很大的经济负担。”

小区业委会相关负责人刘景昌介绍,从10月28日起,一直到11月28日,业委会将与业主协商签订补充协议,听听业主对于此次复工的意见。

“补充协议很重要的一个内容,就是征求业主对于开发商延迟交房的违约金问题的意见。槐苑欣城小区的延迟交房时间最长的已有7年,短的也有5年了,如果严格按照当时的合同来计算,每户业主可获得10万—20余万元不等的违约金,业主总数有490户左

右,总的违约金额达6000余万元。”刘景昌说,根据目前的统计结果,已有40余户业主放弃违约金要求,占统计人数的95%以上。

据介绍,业主2005年买房时房价在3000元左右,如今周边房价在万元左右,已经上涨了两三倍。

支招

独家代理可 杜绝虚假房源

在众多的房源信息中,如何认定虚假房源信息?有没有很好的解决之道?

对此,济南市房管部门产权市场处有关负责人坦言,认定虚假房源存在很大的难度。如果信息发布后到成交的过程中,卖家出现反价,那这个信息算不算虚假房源呢?这涉及一个全社会诚信的问题。

省城一连锁中介负责人称,他们每年都会花一大笔费用用于在网站上发布房源信息。一个月一个经纪人要在网上发布40条至60条房源信息,费用在三四百元,一个人一年的费用就是5000元左右。“从长远来看,我们不建议经纪人发布虚假信息,这个可能会得到一时的利益,但损害的是整个中介公司的声誉,得不偿失。”

房管部门产权市场处负责人说,网络虚假信息是监管的难点。未来通过中介网签平台可以规范,中介机构对外发布信息时要经过房管部门的核验。

“下一步将加大对经纪人的培训力度,只有具备中介经纪人资格的人才能实名制发布信息。”该负责人说,如果被客户投诉了虚假信息,将被记录到中介行业协会信用档案。

孙先生建议,在美国、加拿大等国家,业主通常只委托一家中介,签订“独家代理”协议。在约定期间,无论该房产是通过什么渠道售出,经纪人都可获得佣金,这可以杜绝一个房源多家中介放盘而中介争相挂低价的现象。

好消息

进展顺利 一年半可建成

刘景昌告诉记者,他们已从开发商金志房地产开发有限公司了解到,小区将在一年半时间内建成,包括地下车库、幼儿园等配套设施。

山东金志房地产开发有限公司负责人陈钢表示,自从小区复工之后,他们多次找到规划、建筑专家等咨询,根据专家意见,如果一切进展顺利的话,小区18个月便可全部建设完成。

“小区业主都已经等了七八年了,但是还对我们抱有这么大的信任,我们更得尽快把小区建成。”陈钢说,通过开启槐苑欣城的续建之路,他们也想重新树立金志房地产开发有限公司的信誉。

据了解,槐苑欣城除了目前续建的1期之外,还会在经六路沿线开发2期。之前槐荫区发改委相关负责人表示,在接受本报采访时曾经表示,金志房地产开发有限公司在经六路还有一块地,准备建设槐苑欣城2期。如果1期通过续建可以顺利交房的话,可以极大提高市民对于金志地产的认可度,有利于2期的开发和销售,因此续建1期是金志公司必须抓住的救命稻草。