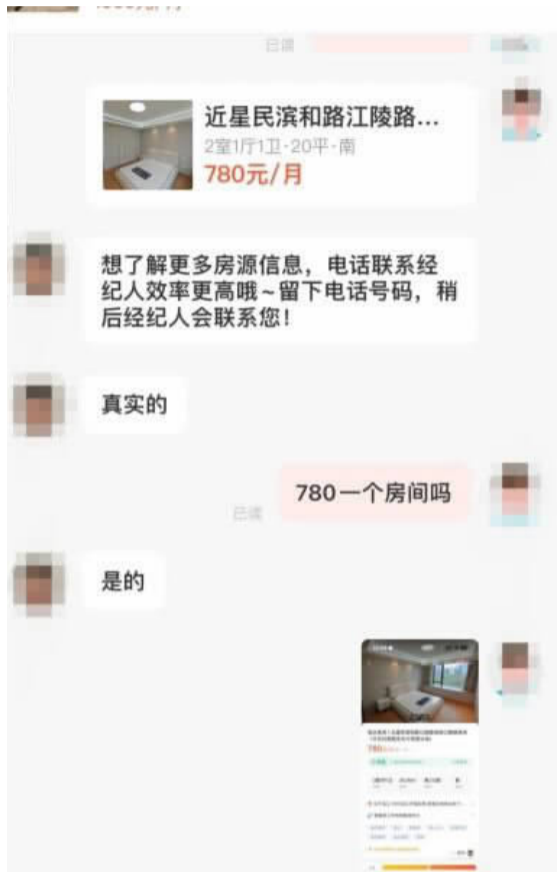


房主和租客如何避免被坑？ 揭秘中介“低价引流”套路

今年3月，杭州出台楼市调控新政，取消了主城区二手房购买资格和购买套数的限制，并将出售二手房增值税免征条件调整为两年，此后杭州二手房市场持续回暖，不少房主期待趁着“东风”为自家闲置房屋寻找有缘的买家，杭州的向女士正是其中之一。然而，近日，她向浙江在线“群众工作室”反映自己被中介套路了，怎么回事？



图一



图二



图三

中介未经同意低价宣传 房主欲哭无泪

3月中旬，向女士联系了我爱我家、安居客等多家中介平台，将自家位于西湖区的120m²闲置房屋挂出。“聊定价的时候我们不了解行情，中介说二手房卖不出价格，还给我们举例同小区二手房的售价，要我们降低价格，所以一开始我们的定价比较低。”但随着对二手房市场的了解加深，向女士发现中介说了假话，举的所谓同小区以低价卖出的案例并不属实，自家低廉的价格也并没有让房屋顺利出手，这是中介利用“虚假房源”倒逼房东降价卖房的一场“骗局”。

向女士马上联系了各家中介调整自己的定价，但更让她难以接受的事情发生了，自己家似乎成了中介低价引流的“虚假房源”之一。“中介没有经过我们同意，用低于我们定价的价格发朋友圈、发短视频宣传，用我们的房子进行低价引流。”向女士认为，这种行为严重影响了自己房屋的销售。

嘉兴的潇洋（化名）也遇到了类似情况。她告诉记者，自己因为没有经验又急着卖房，接到自称中介的电话没有防备就把底价抛了出去，没想到某中介平台不仅把价格挂得比底价还低，还自称价格可谈。而潇洋因为未下载该平台APP未能及时发现情况，等发现后几经周折把低价改掉已经对房子产生了影响。“每个来谈价的人都说看到我家房子挂的多少多少，出一个很低的价格，还一分不加，真的是欲哭无泪。”潇洋说。

“低价好房”却存在猫腻 层层套路防不胜防

低价引流在中介卖房以及出租房屋过程中似乎已经不是新鲜事儿，中介一方面利用虚假房源价格倒逼房东降价，另一方面以低价吸引流量，利用看房者“来都来了，即使没有自己想看的那套也看看别的房源”的心理，提高看房率，租客小雨（化名）深受其害。

4月份，小雨通过58同城看中了一套时代滨江丹枫四季的房子，平台上月租标为780元/月，押一付一。由于不了解行情，小雨相信了该房源的真实性，并通过平台联系上中介，约定时间前

去看房（图一、图二）。没想到刚一见面，中介便将其带去所谓的房地产公司，要求缴纳500元服务费才能看房。

“当时中介说，交了服务费就算这次没有看中房子后续再看房也不需要再交了，而且租到房子以后服务费也可以用来抵扣房租。”面对中介的话术，小雨并没有意识到不对劲，缴纳完服务费后，中介以小雨心仪的房源没有了为借口，带着小雨去看了一些预算价位但屋子很差的房源，以及各方面都很好但价格昂贵小雨难以接受的房源，服务费也没有退还。后续小雨了解到，自己看上的时代滨江丹枫四季的房子，根本不可能以780元的月租低廉出租。

除此之外，小雨也曾多次在某社交平台遇到中介的低价引流陷阱。“其中一个是在约好看房见面以后，跟我说看中的房子已经卖掉了，给我推荐类似的，但要么价格贵两倍，要么就很差很差。还有一个标价1500元的房源，中介直接跟我说房子要1750元，1500元的标价是用来引流的。”小雨感到无语（图三）。

这边小雨租不到合适的房子，那边一位名叫“@出自房子还房贷”的网友却因为中介低价引流而陷入个人房源出租困难的窘境。他告诉记者，3月底，他通过中介将自家房源通过社交平台挂出，希望能节约一笔中介费，对自己，对租客都好，也顺利找到了对自己房源满意的租客。就在万事俱备只欠东风时，该租客被中介的低价套路吸引，放弃了他的房子，之后租到的房子各方面设施都很差，目前该租客打算放弃押金退租……

低价诱客成行业潜规则 面对套路如何应对

事实上，对于当前套路泛滥的情况部分中介也表示很无奈。在某社交平台发布的题为“警惕！中介低价房源圈套”的帖子下方，中介王女士解释称，中介带着任何房子只要没有成交都是没有收入的，之所以会用某套房子引流，是因为真实房源和真实价格绝大部分客户都接受不了。她表示，先吸引客户建立连接，再挖掘需求、匹配房源是中介的基本工作原理，也是求生存的一种方式。“说了可能没人信，老老实实、循规蹈矩做业务的人最终都被淘汰了，真的是套路得人心。”

那么针对低价引流，中介平台是否有相应监管？房主和消费者遭遇套路，该如何维护自己的权益呢？记者联系了房屋中介平台、律师和相关监管部门。

杭州我爱我家客服人员表示，用户遇到相关情况可向客服反映，他们将反馈至经纪人领导处，由门店主任核实处理。当记者询问平台是否有明确规定禁止低价引流行为时，客服未作明确回应。

安居客/58同城客服人员则表示，平台严厉打击虚假信息，如用户发现信息存有虚假行为，可以点击产品页面的【举报】按钮，选择要举报的原因，在备注中说明具体情况，若有相关证据凭证可一并上传，审核人员收到投诉信息后会尽快核实，并进行相关处理。针对小雨提出的看房需缴纳服务费问题，客服人员回应称，平台不收取服务费，用户在面对中介不合理要求时可以拒绝。若已经缴纳服务费，涉及线下金钱交易问题则建议用户报警处理，平台会积极配合警方调查。

消费者应当如何维权？浙江顾典律师事务所律师杨帅表示，中介为出租方、出售方提供租售平台、提供租售客源的行为在法律上一般被认定为居间关系。目前，我国尚未出台较为详尽的法律法规来规范中介平台、中介服务人员，因此中介行业仍存在着案例中的种种乱象。此外，中介发布的挂牌房源是否能以传统广告的广告法进行约束，界定尚不清晰，主管广告的市场监管部门是否会予以认定、适用、处罚也存在着争议。

杨帅建议，出租/售方和消费者选择中介机构、中介服务人员时审慎选择，尽量选择具有信誉保障、售后保障的正规机构与具有中介从业资质的中介服务人员。针对行业乱象，在与中介订立中介服务合同时，要明确中介应尽到的义务，并设置违约条款予以制约。

“低价引流、透露底价等行为违反中介行业道德，也往往违反了出租/售方与中介机构订立的居间合同中的相关约定，若中介行为给出租/售方带来了损害，可通过追究对方违反居间合同的违约责任维护自身权益。”杨帅说。

杭州市住房保障和房产管理局相关负责人表示，可拨打12345或通过“浙江省民呼我为统一平台”进行反映，监管部门会根据反映内容介入调查。情况属实的，会进行相应处理。

据浙江在线