

# 淘房周刊 Estate

趁租赁高峰浑水摸鱼

## 违规中介用假房源骗看房费

“新街口大洋百货旁一房一厅，租金850元/月……”“三元巷两房一厅，租金800元/月……”近期，南京一家网站上挂着不少这样诱人的信息。乍一看，这类房子不仅交通方便，而且价钱便宜，由不得你不心动。然而，真有这么好的房子出租吗？



资料图片

交了100块，啥也没看成

记者想看一下大洋百货旁的那套一房一厅，随即给刊登该信息的顺德房产打电话，询问什么时候能看房。对方称：“没问题，随时都可以。”记者说道：“我就在附近上班，等会在大洋百货楼下见怎么样？”中介人员称：“看房要先到我们公司登记，不能直接去看。这是公司规定，公司有房子的照片，你可以先看照片。”

随后，记者按约定来到了中山路248号，这家顺德房产就在4楼的一个不到10平方米的房间里。还没来得及问，就有两个人拿着一张收据要求退看房费。记者问了几句情况，之前还异常和气的工作人员马上就变了脸。“别在这里捣乱，房子不租给你了。”边说边将记者推出了门。

要求退看房费的郑先生讲述了自己的经历。前一天，刚来南京打工的他，在中介公司用100元看房费换来了3个

“房东”的电话。第一个“房东”热心地给他讲解了房子的具体位置，但他按约定到现场时，“房东”却在电话里“满怀歉意”地告诉他房子已经租掉了。拨打第二个号码，“房东”说房子还没到期，暂时不能看房；第三个号码则怎么也打不通。他这才意识到上当了，于是打电话报了警。经过协商，最终他只拿回了80元。郑先生说：“他们说的这些房子估计都不存在，是用来骗人的。”

### 看似好房源，其实不存在

在南京某网站上，记者搜索了一下白下区的月租金800元到1200元的近期租房信息，发现中介提供的房源占据了绝大部分。其中，天旭房产、顺德房产等提供的房源特别多。而且这些房源大多在新街口、夫子庙等黄金地段，房型也以单室套这种市场稀缺的房源为主。记者电话联系发现，要看房都要先到公司“登记”。业内人士介绍，目前是租

赁高峰期，据统计，近期南京租赁日均挂牌量在1800套左右，是平时的数倍。

但实际上，其中真正的好房源并不多，特别是新街口、夫子庙等繁华地段的房源有限，即使有，大多价格也比较贵。网站上那些又便宜位置又好的房子，实际上不存在，是违规中介为了吸引租客目光，骗取看房费的惯用手段。有的中介会用已出租或者未到期的好房源吸引租客，然后介绍其他房源来赚取中介费。

南京市房管局存量房管理科相关负责人介绍，近期他们接到不少租房投诉。违规中介在收取看房费后，提供的房源条件都非常差，有的甚至连水电都没有，有的根本不是住宅，还有的房源根本不存在……这些违规中介通常会带着当事人去看一个又一个房子，直到当事人放弃，收取的看房费也不退。针对这些违规中介，他们采取的办法是将其名字在南京房管局网站曝光。

### 特别提醒

#### 找中介要认准“三证”

南京市房管局存量房管理科相关负责人表示，中介以任何形式收取看房费都是违规的。按规定，租房所产生的中介费只有在成功签订租赁合同后才支付。据了解，目前南京各大中介公司租房中介费的标准是，月租金1500元以下的，由租客承担中介费，费用为半个月租金；月租金1500元以上的，由房东和租客共同承担中介费，费用为一个月租金。

目前许多租房者在租房时，为省时省力，都会通过中介公司查找房源。但由于目前房地产交易中介市场竞争激烈，不法中介趁机采取手段欺骗租房者。该负责人提醒广大租客，在租房选择中介公司时，一定要认准正规中介公司，要查看其是否“三证”俱全，即公司要有工商营业执照、房产经纪机构备案表齐全，而经纪人则必须有经纪人执业证书。

业内人士表示，租房者可通过中介公司的规模、口碑和员工素质进行判断。一般来说，规模较大、实力较强的中介公司，操作更加规范，也更加注重公司的形象和服务质量。还可以向进行过房屋租赁的亲友打探经验，选择口碑较好的中介。另外，可直接与工作人员交涉，看其谈吐中对市场的认知度，指导租赁时对交易流程的熟悉度，这可从侧面看出一个中介公司的专业程度。

快报记者 文涛

### 你问我答

#### 哪些房子不能租赁

读者李小姐：我4月份参加工作，要租套房子。请问哪些房子是不可以租赁的？

答：出租私有居住房屋必须是出租人自有的、产权明确的房屋。有下列情形之一的房屋不得出租：1.未依法登记取得房屋产权证书或者无其他合法权属证明的；2.司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；3.共有的房屋，未经全体共有人书面同意的；4.权属有争议的；5.违法建筑；6.改变房屋用途，依法须经有关部门批准而未批准的；7.危险房屋；8.已抵押，未经抵押权人同意的；9.不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的；10.房屋所有人已死亡的，房屋继承人应当按《继承法》的规定，办妥房屋继承过户手续后，方可出租该私有房屋的。

#### 物业管理如何考察

读者刘先生：我想给父母在仙林买套环境好的二手房，物业管理方面要注意哪些？

答：主要是考察物业管理企业的信誉情况，对其管理的物业进行走访，看保安人员的基本素质、保安设备、管理人员的专业水平和服务态度，小区环境卫生、绿化等是否清洁、舒适，各项设施设备是否完好、运行正常等。还要了解物业管理费用标准，水、电、气、暖的价格以及停车位的收

费标准等，是否建立了公共设施维修养护专项基金，以免日后支付较大的维修养护费用。

#### 使用年限如何计算

读者马先生：我通过中介看上一套学区房，房子是1985年左右的。我想知道二手房土地使用年限的确切计算方法。

答：土地使用年限计算方法遵循以下原则：1.如已购公有住房和经济适用住房的土地是以划拨方式取得的，即从该楼第一套房屋首次上市交易之日起核定其土地出让年限，其他房屋上市时，依上述办法分别计算使用年限，最终保证同一宗土地、同一栋楼的土地出让年限终止日相同。其中，钢混结构、砖混结构房屋，其土地使用年限最高不超过70年。如：某栋钢混结构房屋1997年竣工，该楼第一套房屋首次上市交易日期为1999年，其土地使用年限=70年-（1999年-1997年）=68年（2067年止）；如该楼第二套房屋于2002年入市交易，则其土地使用年限=70年-（2002年-1997年）=65年（2067年止）。

2.如已购公有住房新占土地是以出让方式取得的，其土地使用年限仍按原《国有土地使用权出让合同》或转让合同和《国有土地使用证》规定的出让年限减去已使用的年期计算。

主持人：张玲玲

咨询电话：84783615

## 高薪聘房产业员 10名锁金村 金木房产热线 13611578769

<b>锁金村</b>	<b>板仓街</b>	<b>樱铁村</b>	<b>花园路</b>	<b>曹后村</b>	<b>阳光聚宝山庄</b>	<b>典雅居</b>	<b>金陵燕江园</b>	<b>2/F 65m<sup>2</sup>双南精装 96年房 75.8 万 85993569</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大内</b>	<b>墨香山庄</b>	<b>新庄村</b>	<b>南理工大旁</b>	<b>10/11F 95m<sup>2</sup>观景新空房 65 万 68856168</b>	<b>学区 110 万 85403915</b>	<b>金陵燕江园</b>	<b>2/F 65m<sup>2</sup>三南全明房 75.1 万 85993560</b>
<b>锁金村</b>	<b>钟馨花园</b>	<b>白马山庄</b>	<b>白马山庄</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>南北全明房 78 万 85402885</b>	<b>29 万 68856168</b>	<b>新街口天空之都 31/38F 57.7-57.7m<sup>2</sup>新空房 85.8 万 85993560</b>	<b>方圆城市绿洲</b>	<b>5/F 64m<sup>2</sup>全明新空房 48 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>2/F 63m<sup>2</sup>精装 00 年房 50.5 万 85993560</b>	<b>1/F 63m<sup>2</sup>南北全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>新街口天空之都 31/38F 57.7-57.7m<sup>2</sup>新空房 85.8 万 85993560</b>	<b>金陵燕江园</b>	<b>3/F 64m<sup>2</sup>全明新空房 48 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>和燕花苑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>龙蟠路达美御园</b>	<b>3/F 103m<sup>2</sup>双南精装独立户 75.8 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>桥桥雅筑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>和燕花苑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>龙蟠路达美御园</b>	<b>3/F 103m<sup>2</sup>双南精装独立户 75.8 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>桥桥雅筑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>和燕花苑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>龙蟠路达美御园</b>	<b>3/F 103m<sup>2</sup>双南精装独立户 75.8 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>桥桥雅筑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>和燕花苑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>龙蟠路达美御园</b>	<b>3/F 103m<sup>2</sup>双南精装独立户 75.8 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>桥桥雅筑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m<sup>2</sup>双南精装 00 年房 43.5 万 68856168</b>	<b>和燕花苑</b>	<b>3/F 58.2 万 68856168</b>
<b>锁金村</b>	<b>锁南师大外</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 69.8 万 85856119</b>	<b>6/F 65m<sup>2</sup>双南全明房 75.8 万 85993569</b>	<b>3F 62m<sup>2</sup>双南全明房 36.5 万 68856168</b>	<b>2/F 58m<sup>2</sup>新房教师公寓 43.5 万 68856168</b>	<b>2/F 54m</b>		