



“高收低租”屡次爆雷 “长收短付”亟待规范

合肥蜀山公安分局经济犯罪侦查大队内,张贴的《关于房东与房客纠纷处理办法》中提及,近期跑路的房屋租赁中介就有三个:上海捷鹭、海南每天、驻客租房。

记者调查发现,合肥房屋租赁市场上,不少房屋租赁中介都是采取“高收低租”“长收短付”的模式。

合肥市住房租赁协会和合肥市房地产中介协会提醒,“高进低出”“长收短付”高风险经营行为不可持续,极易出现资金链断裂,给房东和租客带来重大经济损失。

□ 本报记者

关于房东与房客纠纷 处理方法

目前蜀山公安分局经侦大队已经受理上海捷鹭、海南每天、驻客租房公司跑路的事件,请各位报案人按照报案须知提供证据材料配合公安机关调查,因房东与租客之间没有直接的合同关系,房东在未解除合同之前无权驱赶租客。如产生其他违法行为,公安机关会依法进行处理。在公安机关受理未确定案件属性之前,请房东与租客协商处理,重新签署房屋租赁合同,共同依法维权。(案件进展情况请关注“蜀山公安”微信公众号)

2020年8月23日

现象:蜀山经侦受理3家中介公司跑路事件

在合肥租房的许先生,是通过上海捷鹭租房的。租房时,中介告诉许先生,押1付3(一个月的押金,3个月的房租)的模式支付,月房租要比押1付12(1个月的押金,12个月的房租)贵出500多元。

在咬牙签署押1付12的租房合同,一口气支付3万多元后,许先生等来的是房东告知拖欠房租,要求择日搬出。等许先生再联系上海捷鹭时,对方已是人去楼空。

与许先生的遭遇类似,记者调查发现,不少

房屋租赁中介支付给房东的租金,远高于给租客开出的租金,而且这些房屋租赁中介一次性向租客收取整年度或半年度租金,向房东支付租金则往往是月付。

日前,记者前往蜀山公安分局经济犯罪侦查大队发现,现场张贴的《关于房东与房客纠纷处理办法》上显示,目前蜀山公安分局经侦大队已经受理上海捷鹭、海南每天、驻客租房公司跑路事件。记者了解到,这三家公司均是在近期出现租金支付异常等问题。

原因:行为不可持续,容易资金断裂

蜀山公安分局经济犯罪侦查大队的工作人员告诉记者,目前,并没有明文规定禁止“高收低租”的模式运行。

“‘高收低租’并不意味着一定就是诈骗,一些租房中介在前期扩张市场时,也会利用‘高收低租’的模式来抢占市场。”该工作人员介绍,如果要鉴定是否属于诈骗,则要通过公司和相关人员的资金流水进行核实。

合肥市住房租赁协会和合肥市房地产中介

协会提醒,“高进低出”“长收短付”高风险经营行为不可持续,极易出现资金链断裂。一些不法企业和个人恶意采取这种经营模式形成“资金池”,待积累大量资金后卷款跑路,给房东和租客带来重大经济损失,租赁各方应提高风险防范意识,共同促进住房租赁市场平稳健康发展。

房地产业内人士解释,“预付款消费”本身就存在一定的风险性,加之今年年初疫情影响,导致一些公司“爆雷”“跑路”。

建议:

谨慎选择租赁企业和支付方式

9月3日,合肥市住房租赁协会和合肥市房地产中介协会联合发布《住房租赁交易风险提示》(后称《提示》)。《提示》指出,广大住房租赁当事人在租赁活动中应注意如下几点:

谨慎选择住房租赁企业。房东和租客选择住房租赁企业时,一定要查看有无营业执照,是否在房产部门办理登记备案,以及该企业是否被列入经营异常名录、严重违法失信企业名单等,多渠道了解其市场口碑和客户反映。住房租赁企业的相关信息,可通过国家企业信用信息公示系统、合肥市住房租赁交易服务监管平台等渠道查询。

核查租赁住房房源真实性。房东和租客在租房过程中,应多方了解周边或同地段租房的市场平均租金价格,警惕出租或承租非市场租金住房。

签订租赁合同时,推荐采用合肥市住房保障和房产管理局会同合肥市市场监管局联合制定的《合肥市房屋租赁合同》(示范文本)签约。

谨慎选择租金支付方式。当出租方为企业时,切勿向合同约定之外的企业账户、业务员个人账户或其他个人账户支付款项(包括支付宝、微信等个人账户)。转账支付应保留转账凭证,现金支付应要求收款方出具收据。拒绝高佣金委托开展住房租赁业务。发现问题及时报案。

垃圾分类 从我做起

垃圾分类处理,文明社会靠你我共建

