

## 起底房产黑中介套路

## 租客谨防低价骗局

“个人直租，绝无中介费”“主卧直租，租金2000元，无其他费用”……在网上浏览租房信息时，许多人都被这些招租广告吸引过。但其背后可能隐藏着黑中介，也许会给你的租房之路带来无尽烦恼。

据教育部预测，今年全国普通高校应届毕业生将突破800万人。随着毕业季来临，租房市场也迎来高峰期，一些房产黑中介瞄准了这一时机，将毕业生视为待宰的羔羊。

“黑中介大多会发布诱人的租房信息，故意制造违约索取不法收益，或者滋扰房客迫使其搬离等。”近日，北京市第三中级人民法院起底房产黑中介套路，提醒毕业生别掉入陷阱。

## 强迫缴纳额外费用 肆意实施敲诈勒索

张某今年大学毕业，从网上看到刘某等人发布的房源信息后，马上联系对方看房。因为觉得房子还不错，她很快便与刘某所在的中介公司签约，约定房租每月3700元，押一付三，此外还有卫生费730元。

据张某介绍，当时中介说以后不用再交任何费用了，只要按期交纳房租就行。但两个月后，中介又说需要交3300元取暖费，她提出异议，中介称当时业务繁忙，忘记说这事了。

其实，在北京，物业费、取暖费大多折算成房租，并不需要租客额外支付。因此，张某并未交纳，中介人员便天天打电话骚扰，张某最后无奈地交了3300元取暖费，还外加了500元手续费。

没想到，隔了俩月，中介又让李某交100元门禁卡费。李某交完后，对方说晚了3天构成违约，需要交纳两个月的租金作为违约金，共计7400元，不交就得马上搬走。李某不搬，刘某等人就不分昼夜地打电话，不仅言语威胁，还派人按门铃。

李某不堪其扰，于是选择退租，刘某等人答应将剩余房租在3个工作日内退到李某的银行卡上，但李某等来的却是刘某等人失联。

截至案发时，李某等25名被害人被强行收取或者因“违约”被强行扣除的钱款达30万元。经法院审理，刘某等7人犯敲诈勒索罪，分别被判处有期徒刑1年6个月至7年不等。

相比租赁市场，房屋买卖市场的黑中介牟利手段更为恶劣。

在北京三中院审理的一起案件中，杨某成立房屋中介公司后，伙同张某、李某在北京某小区从事二手房买卖、租赁业务。其间，杨某通过威胁其他中介公司业务员，垄断了这个小区的二手房买卖、租赁业务。

杨某对没有通过他而擅自进入小区的其他公司中介人员，轻则施以言语威胁，重则拳打脚踢。据卖家姜某介绍，当时其他公司的中介人员在接待他时，直接就说要想在这个小区买卖房屋就必须给黑中介钱，不然会被捣乱。

事实上，对于拒绝配合的小区业主，杨某确曾通过堵锁眼、往屋里泼水、泼油漆等软暴力手段，阻止房屋过户、租赁。根据被害人报案，法院进行核实，这个恶势力团伙通过上述方式先后勒索11名

被害人共计44万余元。最终，杨某犯敲诈勒索罪，被判处有期徒刑11年6个月，罚金30万元。

北京三中院法官告诉记者，黑中介大多会通过控制某一区域的房屋买卖市场，强迫房主必须通过其买卖房屋或者必须向其缴纳费用，否则就通过各种手段阻止房屋过户；或者以稍低于市场的价格引诱租客签订《房屋租赁合同》，在租客按照约定缴纳房租后，又强迫租客缴纳各种名义的费用，或者故意制造违约，索要所谓的违约金。

据介绍，黑中介大多都是非正规房屋中介公司人员或所谓的“二房东”，涉案公司或是在工商局登记备案，或虽在工商局登记备案，但未在注册地经营，当事人被骗后往往无法通过公司注册地找到这家中介公司。

涉案的“二房东”则普遍具有曾经在房产中介公司工作的经历，了解租赁市场行情，为吸引租客，他们往往在房租、中介费方面给予极大的优惠，以此为诱饵吸引租客签订合同，以便后续实施敲诈勒索。作为群体性犯罪，犯罪分子多是结伙作案，在作案过程中相互配合。

## 黑中介骗人套路多 租客谨防掉入陷阱

谁被“黑”得最多？据统计，近5年来，北京三中院辖区内审结的黑中介刑事案件中，被害人85%是23岁至30岁的年轻人，多为应届毕业生或初来北京找工作的外地人。

法官分析认为，大学毕业生刚刚走出校门、步入社会，奔波于毕业和找工作，没有充分的时间对中介公司仔细甄别，社会经验较少，对租房市场了解不多等，都是被骗的主要原因。外地来北京找工作的年轻人，面对北京较高的租房价格，希望多寻找一些报价比较低的中介。黑中介算准了这种心理，常以低价为诱饵，等被害人上钩。因为人生地不熟，被害人迫于威胁，往往选择忍气吞声，这也助长了黑中介的嚣张气焰。

通过对相关案件的梳理，北京三中院发现黑中介的敲诈勒索行为已形成了较为固定的套路：首先，他们会根据年轻人喜欢网上找房的习惯，通过互联网平台发布租房信息，并精心制作照片，让房源更具吸引力。

其次，租客电话联系后，中介人员会催促租客

尽快现场看房，并以“最近有优惠”等诱惑租客。当租客询问除了房租是否还有其他费用时，往往会承诺绝无其他费用。此外，还会声称自己是正规公司并经营多年，或者以拉关系、套近乎的方式让租客放下戒心。

成功签约后，黑中介会千方百计制造租客违约，索要不法利益。比如租客入住后，会再让其缴纳超出约定的费用，或者以租客扰民等各种借口索取违约金，不缴纳就威胁租客要被赶出房子，且定金不退。

最后，当多数租客认识到黑中介的不法企图，并提出异议时，黑中介则会通过半夜敲门、堵锁眼等方式，对租客进行滋扰并施加压力，让租客搬离，或者虚假承诺可以退房但需要公司审批，要求租客先行搬离等待退钱。待租客搬离后，便直接拉黑微信、拒接电话。

对于当前房屋交易市场存在的乱象，北京三中院建议，互联网信息平台应加强内部管理，完善客户服务，通过各种机制手段，加强对上传房源信息真实性的核实，对曾因不诚信经营行为被投诉的中介公司、中介人员进行“拉黑”和禁言，担负起信息平台的责任，对其中涉嫌违法犯罪的，应及时固定证据并提交公安机关。

此外，还建议工商和住建部门加大对房屋中介领域的执法力度，有效监管，对中介违法违规违法行为及时处罚和整顿，必要时应责令退出市场，并向司法机关移送相关犯罪线索。

法官提醒，租房者应提高防范意识，了解黑中介的相关套路，谨防掉入陷阱。寻找租房信息时，应通过正规房屋中介公司，不要轻信网上发布的租房信息，尽量到房屋中介公司的办公场所进行咨询、办理租房业务，并核实中介人员的身份。此外，应当在相关政府官网查询中介机构有无备案，是否存在被列入经营异常名录等情况。

在租房前，应了解相关区域的房屋租赁价格情况，在网上筛选租房信息时，切勿轻信租赁价格明显偏低的广告，警惕不法人员套近乎、拉关系的行为。签订合同时，应认真阅读合同内容，尤其是涉及的房租价格及各种费用、违约责任、转租弃租规定等。如果在签订租赁合同后，不法人员以暴力或威胁手段索要承诺价格以外的费用，应及时报警。

(据《法制日报》)