看房竟被中介“放鸽子” 网上低价房没有真的？

中介发假房源只为“钓鱼” 专家：监管盲点待消除

“假房源”一直是困扰行业的顽疾。某房产中介入沪伊始就打出“100%真房源”的广告，然而，就在上个月却接到六千余条举报。虚假房源为何成为打不死的“小强”？房源之殇如何缓解？记者进行了一番调查。

青年报见习记者 周寒梅

中介挂在网上的普陀区低价房源，网页上明明写着“产权”，但邵先生电话里却被告知是“使用权”，并且被推荐去嘉定看房。 网络截图

[实录]

看中的七套房源没一套可以看

邵先生去年炒股赚了一票，今年打算用这笔钱在普陀区长征地块投资房产，为此，从去年年底起，他就在网上搜索了不少中意的“低价好房源”。然而让他恼火的是，他打了近10通电话，竟发现没有一套可以看。

精选的多套房源竟没一套靠谱

最初，邵先生认为网上的信息非常“贴心”，除了有对房源信息的细节介绍，还有每套房源负责人的名字和联系方式。他在一个叫“房天下”的网站用精确查找的方式，刻意搜寻了同一地区的7套中意的房源，并立即收集了这些人的联系方式，“我挑选的房源有意识地相对集中，这样看起来方便，争取一天看个三五套。”

然而……

邵先生首次联系的是位于岚皋西路的一套房源，中介黄姓。对方在电话里称正在外处理业务，当天不方便带看。并且，黄某并没主动要与邵先生另外约时带看的意思。7套房源中另有一套标价69万的也在岚皋西路，由于这两套离其余五套较远，邵先生便没有再主动联系另一套房源中介。

随后，邵先生开始联系两套金祥坊的房源，标价分别是105万和102万的一室一厅，价格看上去很诱人。但两个电话打过去，一个罗姓中介称，“今天房东不在，不方便带看”。另一套房源的中介则委婉致歉：“对不起，那套房源的信息已过期了。”“明明上面发布时间就在这两天，怎么会过期呢？”邵先生仍不死心。“总之没有那套房子了，不过我可以给你寻找相似的其他房源。”中介推脱说。

无奈，邵先生只好继续联系剩余的3套房源，一套位于真光新村第八小区的房源陈姓中介的电话没打通。另两套均位于真源小区，其中，一套89万”豪华装修“的一室一厅房源挂在周姓中介名下，邵先生打电话过去问，对方一听是要看房，却支支吾吾地表示，“要跟房东联系下，不一定能看得到。”之后又试探邵先生，“这是使用权房子，确定要看吗？”最后，对方摊牌，“实际上，我主做嘉定区的房产，普陀的就只有这一套房源，其余房源不太熟。”至此，邵先生的看房计划再次搁浅。

被中介放鸽子 信息遭泄露

让邵先生最忿忿的要属真源小区的一套标价80万的房源中介：“他算是情节最恶劣的了，感觉自己被当成猴在耍。”

当天，邵先生拨打了这位名叫“刘贵”的中介的电话，话筒里先是响起一段“欢迎致电中原地产……”的提示语音，然后对方接起了电话，邵先生主动告诉对方，下午可能在同一地方要看多套房源。对方听后要求邵先生把他排在第一位，邵爽快答应了，跟其约好了大致时间。

事实上，这也是当天唯一一个答应邵先生看房的中介，邵先生满心期待，从虹口区出发，赶了近20公里的路来看房。一下地铁，他就给“刘贵”打电话提醒，估计10分钟后到小区门口。因为不熟悉地形，邵先生还特地跟“刘贵”约好在小区的哪个大门见面。对方一口答应。

邵先生步行至相约地点，见“刘贵”还没到，便和门口保安攀谈。对方听说邵先生到这里看的房只有80万，吃了一惊，直截了当地说，“绝对不可能有！这里房价单价都是三万朝上的，你不会被骗了吧？”邵先生半信半疑，等了10分钟后，依然不见中介身影，先后打了六个电话过去，电话那头除了让你耐心听完“中原地产”的提示音之外，再无人接听。20多分钟后，邵先生郁闷离去，此后，“刘贵”再没联系过邵先生，但是，一些莫名其妙的中介电话却接踵而来，介绍的还都是八杆子打不着的其他房源。

此后一周内，邵先生继续为自己的“广撒网”买单。之前的罗姓、周姓中介都陆续打电话来，连那位当天没接电话的陈姓中介也打来了，另外还有些不认识的中介电话也打进来，给他推荐的却都是其他地区的房源。

[数据]

一个月接到六千例虚假房源举报

网上售房信息不靠谱，租房市场也被假房源染指。前天下午12点半到1点半间，居民丁先生浏览“好租网”准备租房，看中的3个房源分别是位于长桥五村的2室1厅、秦家弄小区的1室1厅，以及中华新路小区的1室1厅。丁拨打经纪人电话，3位却均表示已无房源。

于是，丁先生直接来到了位于浦东新区成山路上的一家“中正”线下店内。对方听到“好租网”后，随即表示，并不会在上面发布信息。对于丁先生的遭遇，工作人员坦言，“如今，各家都发布虚假房源，自己不发就失去了竞争力。”工作人员指出，“低于市场价的房源都是假的，比如网上一室一厅的，正常市场价是3000元／月，有中介发2700元／月，房源信息肯定得造假，但大多数客户会点击进去看，中介也就挖到了潜在客户。”

有一位普陀区挂假房源的中介则直接道出了行业潜规则：“挂假房源的意义就在于，用低价优质房做诱饵，让客户上钩。此后，中介在线下慢慢为顾客洗脑，将其引到商家手里的真房源上去。如果不这么做，许多客户不能接受房价那么高的事实，只能先‘勾引’过来再‘开导’，如果不‘勾引’，只用事实说话，你连‘开导’他的机会都没有，人家电话一挂，不会给你慢条斯理的机会。”

目前，所谓“虚假房源”，一类是楼层、户型、面积、价格或相关的参数不正确，另一类是根本就没有这套房子。那么，假房源到底有多猖獗？以号称“100%真房源”的链家为例，德佑地产官方微博发布数据称，上个月，该房产中介已接到虚假房源举报共6710例，无效举报3745例，有效举报2131例，内部举报525例，重复举报309例。

在2131个有效举报中，因系统同步信息错误导致的虚假房源有1547套，因有效出售方未及时修改房源状态价格导致及因房评人描述错误导致的虚假房源555套，因速销方未及时跟进业主导致的虚假房源18套，因有效描述方导致的虚假房源11套。而其他网页的虚假房源更是不计其数。

[业内说法]

监督机制不完善 尚无行业相关标准

净化行业环境，打击假房源刻不容缓。那么，相关部门怎么处置虚假房源？昨日，记者首先拨通了工商部门电话，工作人员表示打击“虚假房源”并非职责范围，建议联系房屋管理部门。

随后，记者拨打住建委下属的962121房屋热线（原物业服务热线），工作人员表示，只能将“虚假房源”的投诉作为一般的非物业类投诉，会将其反映给中介所在区县的房屋管理部门，投诉人需提供房产中介的地址、本人的联系方式以及诉求，工作人员会在15个工作日内予以核实，并给投诉人回复电话。但至于到底如何处置虚假房源，对方未明确表态。

对此，有业内人士直指，政府监督机制尚不完善，这也是虚假房源泛滥成灾的重要原因。

那么，房产中介内部是否有相关行业标准？上海市房地产经纪行业协会工作人员坦言，协会曾试图出台相关行业标准和规则，但政府部门并未批准。目前，行业协会主要服务于注册会员企业，为房产中介等提供相关资讯。他说，“协会并非监管主体，政府也未将行政职能放权给房地产经纪协会。若从广告法角度，发布虚假房源该由工商部门监管。从中介机构管理层面，主体应属房管部门。”

[律师观点]

涉嫌恶性不正当竞争 建议立法明令禁止

发布虚假房源信息或能在短时博来眼球、获得效益，却严重扰乱市场秩序，此种行为是否触碰到了法律红线？有多年房产纠纷案件处理经验、上海远业律师事务所江楠律师分析，虚假房源主要来自房产中介，目的是吸引购房或租房者看房。当顾客得知房源不存在时，房产中介往往“顺便推销”其他房源，从而增大与购买者之间缔结房屋买卖合同的可能性。

江楠律师表示，目前，法律未明确禁止发布虚假房源。一般来讲，居间方会与看房人签订“看房单”，若真实房屋不存在，居间方属于欺诈。实践中，看房人发现中介用虚假信息对他进行欺骗，可以向房管、工商部门投诉，有经济方面的损失，也可以选择到法院诉讼维权。然而，看房人的损失是难以界定的，例如消费者浪费的时间、产生交通费支出等。另外，从法律关系看，双方没有达成购房的意向，只存在看房的意向，也不存在合同关系，维权自然十分困难。

“发布真实房源有助于消费者确定购买意向，尽快达成交易。”江楠律师建议，房地产主管机构和工商管理部门等加大事中和事后监管的力度，消除监管盲区。

相关法律规章应对虚假房源情况予以规范，江楠认为，发布虚假房源的行为已涉嫌恶性的不正当竞争，他建议法律对此明令禁止，例如规定：“消费者在与居间方洽谈过程中，居间方应如实提供不动产相关信息，若出现明知或应知房屋已售出，却依然使用该信息误导消费者，造成消费者错误认识的，应予以赔偿，比如赔偿交通损失及误工损失。当居间方发布虚假房源信息超过一定数量的，行政部门有权予以罚款。”

“消费者在看房过程中，应主动签订合同，留存证据。”江楠律师表示，如此一来，消费者产生损失，可以追究中介违约责任。消费者也可事先去房产交易中心等地核实房源真实性，避免走“冤枉路”。