

# 租房已交中介费,为何续租还要交?

业内人士认为,同一房屋续签租赁合同,中介公司并未提供新的居间服务,不应再收取中介费

本报记者 李丹青

7月30日,距租房合同到期还有两个月,张霖琦接到中介电话,对方称公司出新规,8月1日后续签要交中介费。考虑到目前租住地交通便利,且大多数房源掌握在中介手中,搬家换房也得交中介费,张霖琦便匆忙前往中介公司续签合同。

去年9月底,在上海工作的沈阳人张霖琦通过某知名房产经纪公司,在上海长宁区天山西路整租了一套面积不足40平方米的一居室,每月4400元。

张霖琦在接到中介电话后,曾上网查了查,发现确有中介公司续签合同要求再交中介费。续签时,他在社交网络上对此表达了不满,很快便有网友共诉遭遇、讨论如何防范。

采访中,记者发现,在微信、知乎等论坛上,不少网友都投诉这一问题。对此,有业内人士认为,在为房东和租客提供居间服务

的情况下,中介可以收取一定金额的居间服务费。在房东与租客就同一房屋续签租赁合同的情况下,中介公司并未提供新的居间服务,不应再收取中介费。

### 续租中介费存在多年

在双方聊天记录中,记者注意到,告知8月1日后续签要交中介费新规的同时,这位中介表示7月30日18点后续签的合同也不算。

在张霖琦看来,这是中介想卡时间,因为当天是工作日,通知日期也是截止日期,但大多数租房者是上班族,当天18点还没下班,如此规定是设法为难租房者,让他们不得不多交中介费。

7月30日17点,张霖琦来到了中介所在的门店续签,并要求看相关规定的文件。中介以公司系统正在维护不能续签为由,改口称7月31日也可以免中介费。随后,张霖琦离去,并于次日续签。

不仅上海,记者调查发现,其他城市也存在续签交中介费的情况。在北京市石景

山区从事测试工作的刘云峰和同事在单位附近合租了一套两居室。来北京工作多年,刘云峰租房时,“该注意的地方都会提前问好”。时值毕业租房旺季,房子不好找,即便得知续签要交中介费,刘云峰只能忍了。他还总结了经验,续签时要尽可能直接和房东签,这样就可以避开中介的局。

事实上,续租中介费存在多年,饱受诟病。记者近日以租房名义联系了房产中介的工作人员,得知租房分代理托管的长租公寓和居间服务的普通租赁房源两种。和交中介费的普通房源不同,长租公寓提供保洁、维修等服务,收取一定比例的服务费。问到续租这两种房源时,不同房地产经纪报价不一。对于普通房源的续租,有人说中介费是月租金的70%,有人说是月租金;而对于长租公寓的续租,有人说是月租金,有人说是月租金的80%,有人说是总租金的10%。

**再收费是对市场规则的破坏**

那么,续签该不该再收中介费?

“租房续约不应该交中介费。”中原地产首席分析师张大伟分析认为,目前居间费和续约居间费都处于行业灰色地带。如果是居间服务可以收一次代理费,但续约时已经没有居间介绍信息服务,不该再收费。

对于这一观点,北京盈科(上海)律师事务所合伙人律师封震表示认同。他认为,目前之所以存在房屋续租需要再交一次中介费的现象,实际上是部分中介利用自己市场门店多、资金充裕等优势地位,与房东签署长期的委托租赁协议,控制房源,迫使租客续租时不得不多交一次中介费,这是对市场规则的破坏,有垄断之嫌。

“对房东而言,将房屋交给中介长期委托出租,避免了出租和续租时看房和维护的成本,同时中介按约付款可以免底部分房屋空置期。”封震分析说,租客到期后,如果续租需再交中介费,增加成本;如果不续租,租赁其他住房,同样需要重新承担中介费,同时还要遭受搬家的成本和精力的消耗,这样一来,续租反倒可能是成本更低的

选择。

**租赁政策应更加明确**

租房时交的中介费,到底有无标准?按照《合同法》规定,居间人促成合同成立后,委托人应按约定支付报酬。封震认为,中介有权利基于自己提供的居间服务收取中介费。“发改委在前几年已经放开了中介费的收取限制,由市场进行调节。但应遵循居间报酬的事实依据,按付出的劳动收取费用,而不是恶意乱收费,加重承租方的负担。”

实际上,记者注意到,房地产中介费的乱象已引起北京市住建委的关注。2013年,北京市住建委等部门曾就《北京市房地产经纪管理办法》征求意见,提出同一宗房屋租赁经纪业务中租赁双方续约的,房地产经纪机构不得再次收取佣金。不过,该管理办法的正式文件尚未下发。

对于治理续租中介费,张大伟认为,最重要的一点是政策要到位,现在租赁政策存在很多不明确的地方。

## 二季度小微企业贷款余额超35万亿元

**本报北京8月12日电** (记者北梦原)银保监会今天发布二季度银行业主要监管指标数据。截至二季度末,银行业金融机构用于小微企业的贷款(包括小型企业贷款、个体工商户贷款和小微企业主贷款)余额35.63万亿元,其中单户授信总额1000万元及以下的普惠型小微企业贷款余额10.7万亿元,同比增长26.6%。

数据显示,二季度末,我国银行业金融机构本外币资产281.58万亿元,同比增长8.2%。其中,大型商业银行本外币资产114.40万亿元,占比40.6%,资产总额同比增长8.3%;股份制商业银行本外币资产49.79万亿元,占比17.7%,资产总额同比增长8.4%。

资产增速继续回升的同时,银行业利润增长也保持基本稳定。2019年上半年,商业银行累计实现净利润1.13万亿元,同比增长6.5%。商业银行平均资产利润率为1.00%,较上季末下降0.02个百分点;平均资本利润率13.02%,较上季末下降0.22个百分点。

二季度末,商业银行不良贷款余额2.24万亿元,较上季末增加781亿元;商业银行不良贷款率1.81%,较上季末增加0.01个百分点。商业银行贷款损失准备余额为4.26万亿元,较上季末增加1151亿元;拨备覆盖率为190.61%,较上季末下降1.56个百分点;贷款拨备率为3.45%,与上季末持平。

## 台风“利奇马”对我国影响减弱

**本报北京8月12日电** (记者王瑜)记者今天从国家海洋环境预报中心获悉,今年第9号台风“利奇马”(热带风暴级)16时仍位于山东省潍坊市北部近海,中央气象台预计“利奇马”将回旋少动,强度维持或略有减弱。国家海洋预报台今天下午将海浪和风暴潮警报级别均降为蓝色。

海浪实况显示,今天13时,受“利奇马”的影响,渤海出现3到4米的大浪到巨浪区,黄海北部和中部出现2.5到3.5米的大浪区;河北、辽宁、山东北部近岸海域出现2到3米的中浪到大浪。未来随着台风的逐渐减弱,浪高也将逐渐减小。

预计8月12日夜间到8月13日白天,渤海、黄海北部将出现2.5到3.5米的大浪区,河北、辽宁、山东近岸海域将出现1.5到2.5米的中浪到大浪,海浪预警级别为蓝色。国家海洋环境预报中心提醒在上述海域作业的船只注意安全,沿海各有关单位提前采取防浪避浪措施。

风暴潮方面,预计今天下午到8月13日下午,辽宁沿海将出现40到70厘米的风暴增水,渤海湾和莱州湾沿海将出现60到150厘米的风暴增水,山东半岛北部沿海将出现50到100厘米的风暴增水。上述岸段内的山东潍坊、蓬莱潮位站将于今天晚上出现达到当地蓝色警戒潮位的高潮位。山东省潍坊市和烟台市的风暴潮预警级别为蓝色。



一根“红军粉”牵出致富路

宁夏西吉县兴隆镇王河村村民在晾晒“红军粉”(8月11日摄)。

宁夏固原市西吉县有着“马铃薯之乡”的美誉。1935年8月,长征途中的红二十五军进入西吉县休整,来自南方的红

军战士教会了当地村民利用马铃薯制作粉条的技艺并传承至今,当地群众把这种粉条称之为“红军粉”。

如今,小小的粉条给村民带来了大收益。王河村加工粉条的农户最多时有120多

户,“红军粉”成了村里脱贫致富的主导产业。在粉条产业的带动下,王河村于2015年脱贫,2018年年底,村民人均可支配收入过万元。

新华社记者 罗晓光 摄

## 山东首创省属企业“一把手”上问询考场

年内29户省属企业将实现述职与问询全覆盖

**本报讯** (记者丛民)8月11日,山东省属企业董事长述职与问询在济南举行。省直相关部门负责人、部分省人大代表和政协委员、国企改革研究人员等接连抛出“呛人”问题,省属企业“一把手”现场作答,整个会场“火药味”十足。

据了解,今年起,山东省在全国首创让省属企业“一把手”在常规述职之外,再上“考场”接受省深化国有企业改革工作领导小组问询。截至8月份,已有山东黄金、山东能源、兖矿集团等9户省属企业接受述职与现场问询。今年内,29户省属企业就将实现述职与问询全覆盖。

据山东省国资委负责人介绍,述职和接受问询内容包括本年度主要经营指标完成情况,并对标国内外同行业先进企业分析存在的差距,提出赶超措施;2017年7月《国企改革十条》出台以来企业重大改革推进情况等。

具体来说,就是省属企业“一把手”对由省深化国有企业改革领导小组审定的问题进行“必答”,由受邀代表和述职企业工会随机选取的职工代表现场打分并公布结果。针对省属企业“一把手”在述职与问询中做出的各项承诺,省深化国有企业改革工作领导小组将建立台账,制定时间表,路线图跟踪抓好落实,对不能如期兑现的,严肃追究责任。

省国资委负责人表示,将省属企业“一把手”直接推向考场,目的是传导压力,进一步推动改革。截至6月底,山东省属企业总资产总额达3.07万亿元,同比增长14.52%,主要经营指标均创历史最好水平。

新华社记者 魏一骏

“国货当自强”。不难发现,越来越多国产品牌产品悄然走入了你我生活。“国潮”折射出消费者对“国货”的认可与信赖,而在这背后,则得益于近年来供给侧结构性改革持续释放的活力,以及企业在实业和创新上的坚守。“国内市场可挖掘的潜力依然很大”,已成为不少“国货”领军企业的共识。

### 供给侧持续优化促“中国制造”提质增效

通过“互联网+工厂”的模式,国内率先发展的DTC(直接面对消费者)模式电商品牌网易严选从制造业中挖掘高质低价商品,总数超过2万款的商品受到越来越多消费者的青睐。

网易严选相关负责人介绍,在生产端,我们把几十万条评论做语言分析,用量化语言告诉工厂,多少比例的消费者反映某一部分的问题,以此来优化产品设计与生产。

近年来,一批国产消费品牌已经开始越来越频繁地出现在我们身边。无论是传统的衣食住行,还是新奇的电子数码,各个领域内,“中国制造”的烙印正从产品向品牌延伸。

“在以往相当一段时间内,国产品牌商品相较于外国品牌,存在一定程度上的不足。”在浙江省工业和信息化研究院院长兰建平看来,如今“国货”的崛起离不开近年来持续推进的供给侧结构性改革取得的成效,许多细

## “国内市场可挖掘的潜力依然很大”——“国货”领军企业发展启示录

分领域内,国品牌的商品无论在品质还是附加值上都有了很大提升。

**“坚守”与“创新”成为国货崛起密码**

尽管在20世纪八九十年代已经开始进入中国,但直到2015年前后,“智能马桶盖”才逐渐走进公众的视野。产品打开市场局面的这一刻,浙江一家企业足足等了16年。

“公司自1998年成立以来,就一直从事相关产品的研发生产和品牌建设,但受制于市场环境连年亏损,集团不得不用其他盈利的主业进行补贴。”浙江星星便洁宝董事长管敏宏说,“但我们坚持看好这个产业,认为打开市场只是时间问题,我们首先要静下心来,把自己的事情做好。”

如今,便洁宝在行业内率先研发了泡沫盾、超光盾、光净盾等产品,2018年初上市的新产品还可以监测人体心率、体脂率等,将智能马桶变成一个家庭健康检测管理平台,自主品牌的市场占有率不断提高。

而对于浙江西奥电梯有限公司总裁周俊

良来说,企业如何与有着几十年甚至上百年的历史底蕴的外国品牌,以及国内同行竞争,甚至走向行业金字塔的顶端?这个问题萦绕在他的心中。

“要争取客户的信任,国产品牌企业只有付出成倍的努力,持续加强自主创新,用品质和服务赢得口碑。”每年占收入3%左右的研发经费、占3600多名员工约十分之一人数的研发团队……对研发的投入让周俊良获得了回报——西奥电梯突破技术难关,中标多个高铁配套项目,成为国内电梯行业市场份额领先的国产品牌。

**精耕国内市场仍有广阔天地**

一款设计时尚、功能实用的蒸烤一体机上市半年,市场占有率即达到20%,单款产品销售额突破1亿元。这样的成绩单让杭州老板电器股份有限公司首席营销官叶丹芄直言“惊喜”。

“对用户及市场进行‘精耕’,国内市场可挖掘的潜力依然很大。”叶丹芄认为,顺应消

费升级的趋势和经济社会的发展,国内消费平均水平将赶超趋优,但一个品牌很难覆盖各级市场,因此企业必须根据品牌及目标市场定位,推出适合相应消费群体的产品。

在采访过程中,不少企业家坦承,在一些领域尤其是高端制造业,中国品牌与国外竞争对手相比还有着不小的差距。“专注于提升产品的品质和服务,这是做好品牌的前提,也是国内企业迈向高质量发展的契机。”管敏宏说。

距离现有厂区仅一街之隔,于去年3月奠基、总投资达10亿元的西奥智能电梯工厂项目已初具雏形。按照规划,新厂建成后,西奥每年总产能或达到10万台,成为全球规模领先的电梯制造企业。

“在市场体系不断完善、竞争日益充分的环境中,企业坚持看好国内市场,除了市场的巨大潜力,各级政府对企业的支持,以及社会对国品牌的信任包容都是我们前进的动力。”周俊良说,“国品牌建立是一条任重道远的路,我们会坚持走下去。”

(新华社杭州8月12日电)

## 智能门锁还应加把“安全锁”

本报记者 杨召奎

38把智能门锁样品中,6把样品极低温环境下无法解锁;24把样品的IC卡钥匙可被破解复制;14把智能门锁样品宣传具有活体指纹功能,实测并不具备此功能,涉嫌虚假宣传;32把样品可用制作的假指纹解锁,占比高达84%。

京津冀三地消费者协会8月11日公布的智能门锁比较试验,再次引发人们对智能门锁安全问题的热议。

近年来,智能家居的概念渐入人心,作为智能家居体系的一部分,智能门锁行业也迅猛发展。全国锁具信息中心公布的数据显示,目前我国智能门锁品牌已经超过3500家,生产企业超过1500家。

作为家庭的第一道屏障,智能门锁既要好用,更要安全。但从现实情况来看,智能门锁的安全性能并不尽如人意。虽然此前网络上热传的“小黑盒利用高强度磁场干扰开锁智能门锁”问题已被行业解决,但是诸如IC卡钥匙可被破解复制、假指纹解锁等问题还是成为悬在智能门锁行业头上的“达摩克利斯之剑”。

当前,智能门锁的解锁方式主要有3种:IC卡解锁、指纹解锁、密码解锁。在本次比较试验涉及的38把智能门锁样品中,有26把为IC卡解锁。考虑到IC卡容易被破解和复制,比较试验设计了破解并复制卡片解锁的试验。测试结果显示,26把采用IC卡的智能门锁样品中,有24把样品的IC卡可被破解、复制。而利用IC卡序列号及校验位制作IC卡,可以破解15把智能门锁样品,成功率高达60%。这其中,不乏凯迪仕、TCL、三星、箭牌等品牌的智能门锁。

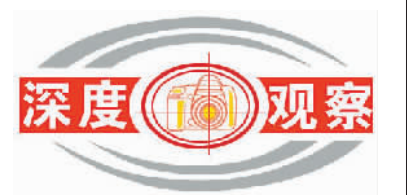
指纹解锁是比较常用的解锁方式。但比较试验显示,36把样品中有32把可用制

作的假指纹解锁,占比高达84%。值得一提的是,有14把门锁样品宣称是检测活体指纹对假指纹可以进行防护,但当使用假指纹进行试验时,都可以被解锁。这与销售网页宣传的检测活体指纹不符,涉嫌虚假宣传。其中,包括360智能门锁、海尔、TCL、固特、凯迪仕、顶固等品牌的智能门锁。

密码设置是智能门锁的主要功能之一,现阶段智能门锁主要通过添加虚位密码、密码有效长度、错误密码限制等方式保证密码安全。其中,设置虚位密码的目的是防止用户在输入密码时被偷窥,但是任何密码都有暴力破解的风险。比较试验结果显示,虚位密码允许的位数越长,每次暴力破解的容量越大,被暴力破解的风险也就越大。

对于企业来讲,产品安全始终是企业发展的红线、底线、生命线。而智能门锁企业,当前关注最多的集中在产品的智能化程度、实际体验,自身的市场份额等,产品安全的问题则被有意无意地忽视了。但实践表明,忽视安全底线的创新,即便能取得一时成功,损害的却是消费者利益。

因此,相关智能门锁企业应重视此次比较试验反映出来的问题,自觉给智能门锁加把“安全锁”,严格对照《产品质量法》,从源头查找原因,并采取行之有效的措施认真整改。对本次比较试验中存在问题的商品,应主动采取措施,暂停销售,召回已售产品,升级软、硬件,解决安全风险问题,依法履行企业主体责任。要规范规范产品标识和说明,不做虚假或引人误解的宣传。



## 贵州7家企业负责人因安全生产问题被约谈

**本报讯** (记者李丰)日前,贵州省安委办召开安全生产集中约谈会,对4月以来辖区内发生较大事故的威宁、纳雍、玉屏、独山四县政府,较大事故涉及的广西宁铁咨询监理集团公司、纳雍县董地乡长寨砂石厂和典型违法企业贵州远洋化工有限公司等7家企业负责人进行了集体约谈。

据了解,今年4月份以来,贵州发生两起较大道路交通事故、两起较大爆破安全

事故和一起典型违法行为。据统计,这5起安全生产事故共造成14人死亡、12人受伤。贵州省委安委办指出,事故暴露出企业主体责任、属地管理责任、行业监管责任“三个责任”没有落实到位,还反映出有关单位红线意识不强,缺乏对生命的敬畏;执行法律法规不严,缺乏对法律的敬畏;责任压实不够,监管虚化软化弱化,让责任悬空;安全生产大排查大整治搞形式走过场,不注重实效。

载铷原子钟研发计划,并于2016完成,使我国星载铷钟技术达到国际领先的水平。

### 不忘初心继续前行

回想20多年前,梅刚华在导师朱熙文老先生的殷切期望下,毅然立志研制中国最好的星载原子钟,这颗火热的“初心”一守就是20余年。

作为已经取得诸多成就的国内原子钟领域知名专家,梅刚华没有放松对自己的要求。怎样才能把铷钟做得体积更小,重量更轻,精度更高……又一个又一个问题,他自问自答,在无数次枯燥无味的实验中,在堆满了试验品的仓库中,他和团队默默地寻找着答案。

如今,高精度的时间频率信息成为众多信息系统的关键要素,对原子钟的应用需求也越来越多。梅刚华的研究团队瞄准目前国际上原子钟的主要发展趋势,在高性能铷原子钟领域又取得了新的突破。

去年,他带领团队研制出一种超高精度星载铷原子钟,再次刷新了铷原子钟的性能指标。团队还以这些攻关成果为基础,开发出一系列星载铷原子钟,可以满足不同卫星平台、不同载荷的需要,形成“型谱化”产品。

“中国心”星载原子钟承载着中国卫星导航事业的发展,承载着梅刚华一生的愿望。心之所向,力之所至,他正不断前行。