

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少不满,很快便有网友共诉遭遇、讨论如何防坑。

采访中,记者发现,在微博、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,即使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设的局。

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与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。同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%,有人说月租金;而对于长租公寓的续租,有人说月租金,有人说月租金的80%,有人说月租金的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兜底部分房屋空置期。”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(包括小微型企业贷款、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;平均资本利润率为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。国家海洋预报中心今天下午将海浪和风暴潮警报级别均降为蓝色。

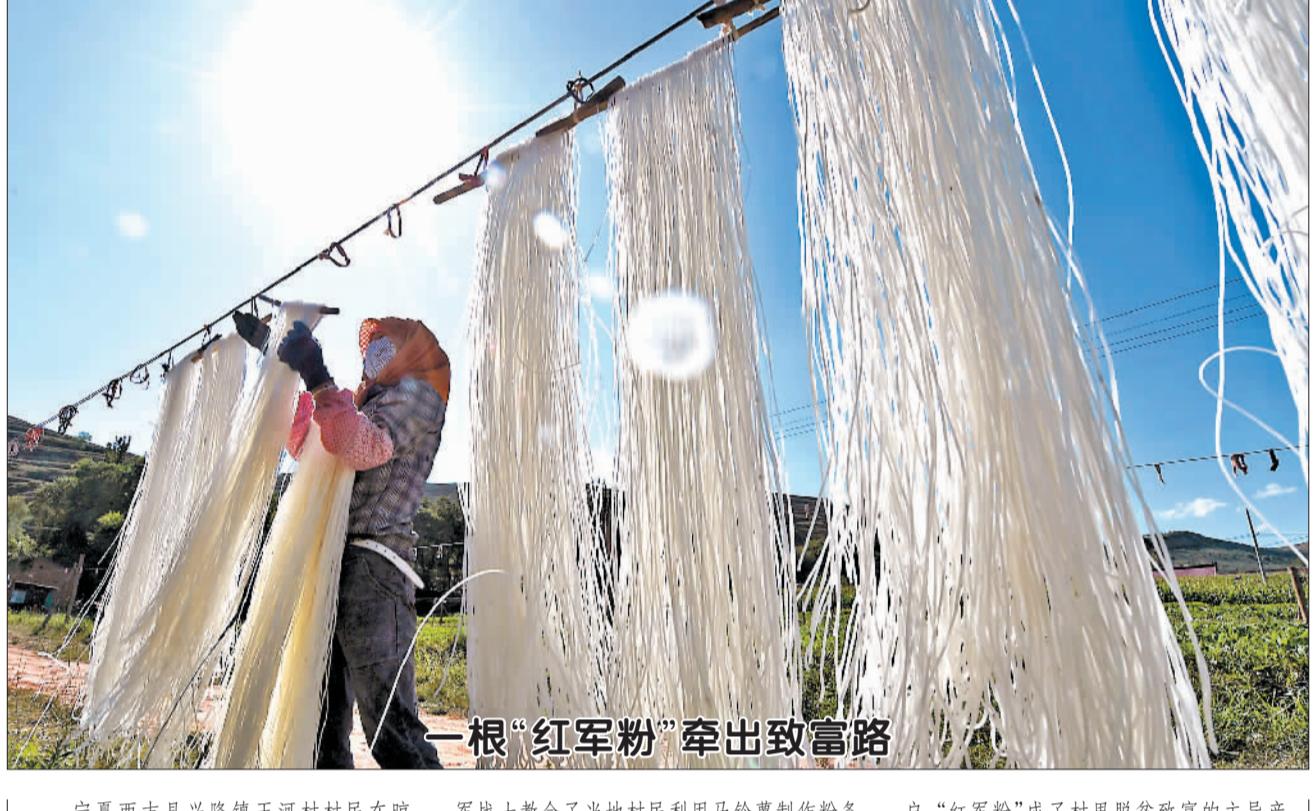
海浪实况显示,今天13时,受“利奇马”的影响,渤海出现3到4米的大浪到巨浪区,黄海北部和中部出现2.5到3.5米的大浪区;河北、辽宁、山东北部近岸海域出现2到3米的中浪到大浪。未来随着台风的逐渐减弱,浪高也将逐渐减小。

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。

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。



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,智能门锁既要是好用,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秒开智能门锁”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。在这次比较试验涉及的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,成功率为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存在的商品,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。要严格规范产品标识和说明,不做虚假或引人误解的宣传。

作为家庭的第一道屏障,智能门锁既要是好用,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秒开智能门锁”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。在这次比较试验涉及的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,成功率为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