

# “华麟事件”带给我们的警示

(上接A04版)

关键词: 房地产经纪

一些房地产中介公司的经纪人透露,干房地产中介的人都知道哪些业务能做,哪些业务不能做,华麟公司的房地产经纪之所以什么单都敢接,与其公司内部的鼓励机制有关。

通常,房地产经纪人的收入主要来自房产交易后,公司发放的一定比例的营销提成,这笔提成成为中介费的30%左右,华麟公司房地产经纪人的收入则不受交易成功与否的限制,只要买房人把首付款等款项交到华麟公司,房地产经纪人就能从相关款项中获得35%左右的提成,合同逾期之后的事,由华麟公司总部的人员出面协调处理。

同时,华麟公司的房地产经纪人还会以远低于市场价的中介费报价和免中介费等方式吸引购房者。另外,华麟公司的经纪人时常会跟其他房地产中介公司的房地产经纪人保持联系,让对方介绍一些无法正常办理房产交易手续的客户,并给一些好处费。

关键词: 首付款

洛阳晚报记者在调查中还发现,华麟公司之所以敢违规代收房款,与多数受骗者对二手房交易资金监管方面缺乏了解有一定关系。

按照国家相关部委于2011年颁布的房地产经纪管理办法的规定,房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的,应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户



华麟公司房地产经纪人开出的中介费远低于市场价,以此吸引购房者

交易结算资金专用存款账户划转交易资金。交易资金的划转应当有房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。

6月,李玲(化名)看中西工区宇龙花园的一套房子,华麟公司的房地产经纪人要求李玲交纳24万元首付款,并在中国建设银行办理按揭贷款。在交款当日,她通过POS机刷卡后意外发现,小票上显示的是兴业银行。房地产经纪人解释称,中国建设银行无法办理贷款,兴业银行可以,这笔钱被存在指定的兴业银行的存量房资金监管账户上了。

李玲说,55天后,贷款仍未办下来,华麟公司以各种理由拖延。本月2日,她得知华麟公司出事的消息后,通过银行查询到,市房管局目前只在中国建设银行洛阳分行、洛阳银行开

设了存量房资金监管账户,首付款其实被转到华麟公司在兴业银行开设的公司账户内了。

洛阳晚报记者辗转从多名已离开华麟公司的房地产经纪人处证实,华麟公司并未将代收的首付款存到客户交易结算资金专用存款账户或房管局在银行开设的资金监管账户内。

一名不愿透露姓名的房地产经纪人说,华麟公司主要靠收取购房者的定金和首付款赢利,购房者的钱在华麟公司至少有两个月的周转期,在此期间,相关款项会被挪作他用。合同到期后,对于房产无法过户或贷款无法办理的情况,华麟公司在退款的同时,会支付违约金,但与华麟公司用购房者的首付款在几个月内创造的利润相比,区区几千元的违约金并不多。

## 5【提醒】与房地产中介机构打交道,这些问题得留心

目前,在市房管局备案的我市房地产中介公司有101家,与新开发的商品房相比,二手房交易环节较为复杂。市民在购买二手房时要注意哪些问题?洛阳晚报记者对此进行了梳理。

### 1.购房款要打到资金监管专用账户

《洛阳市存量房网上签约和存量房交易结算资金监管暂行办法》规定,交易资金不要交给房地产中介公司,而应通过市房管局在银行开设的资金监管账户进行划转。这种交易资金由第三方托管的方式可最大限度地保障交易资金安全,防止房地产中介公司挪用或侵占购房款。

### 2.选择证照齐全的房地产中介公司

正规的房地产中介公司应具有营业执照、备案证书、税务登记证、机构代码证和房地产经纪人执业证。在签订委托合同前,市民一定要查看房地产中介公司上述证照是否齐全。

此外,购房者还要查看所要购买的房产是否办理了房产证,房产证上的产权人与卖房人是否一致。房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证,凡未取得房产证的房屋,如经济适用房、集资房、合同房、“小产权房”等都不要购买,否则无法过户。

### 3.和房地产中介机构签订合同要慎重

购房者在和房地产中介公司签订书面合同时,可以要求对方采用制式合同文本,以避免一些中介机构使用自制格式合同,设置一些不利于购房者的条款,规避责任和义务。

目前,我市房管部门已制订了房屋承购委托协议、房屋出售委托协议、房产买卖合同的制式文本,内容涵盖委托人具体信息、房屋具体信息、相关要求、服务内容、需要代办事项、收费标准、相关税费办理事项、交易过错责任划分等具体内容。以上格式文本可从市房管局官方网站下载。

## 4【应对】“华麟问题”早已暴露,相关部门未能洞悉深层次问题

4月1日,市房管局曾出台《洛阳市存量房网上签约和存量房交易结算资金监管暂行办法》(以下简称《办法》),规定由市房管局委托商业银行开设存量房交易结算资金监管专用账户,专门用于存量房交易结算资金的存入和划转;存量房交易双方当事人委托房地产经纪机构成交的,应当在存量房买卖合同中约定交易结算资金监管条款,交易结算资金必须进行监管。

一名房地产中介公司的负责人称,在《办法》出台前,虽然国家相关规定明确要求房地产中介公司开设

客户交易结算资金专用存款账户,但我市多数房地产中介公司并未按规定执行,直到《办法》出台后才正式明确:房地产中介公司不得代收交易结算资金(即购房款),必须存入市房管局在商业银行开设的资金监管账户,但事实上,《办法》未能遏制华麟公司违规代收房款的行为。

早在今年4月,就有购房者就华麟公司无法办理房产交易,首付款迟迟不退还等情况进行投诉。

对此,市房管局房产管理科一名工作人员说,除了华麟公司洛阳总部,该公司其他门店并未在房管部门

备案,门店具体数量尚不清楚。此前,房管部门在接到群众对该公司的投诉举报后,最初要求华麟公司配合、协调处理此类投诉,但并未发现其中深层次的问题,如果及早洞悉其他深层次问题,就能及时取消华麟公司的网上签约资格,并依法对其进行罚款。

近日,市房管局召开全市房地产经纪企业整顿工作会议,将8月26日出台的《洛阳市房地产经纪机构备案管理暂行办法》下发到全市100多家房地产中介公司,要求这些公司及其分支机构(含代理销售点)必须在9月底前到市房管局完成备案工作。

