

晚报为您面授房略

中介推荐房源被查封，婚房泡汤还不退订金？

没这一说！《房地产经纪管理办法》规定，未完成约定事项，房地产经纪机构不得收取佣金



核心提示

□记者 连漪 通讯员 刘飞 王丽媛

近日，关于二手房中介机构未完成交易就收取中介费，或者不履行相关代办服务的投诉激增。市房管局希望通过《洛阳晚报》提醒市民：未完成约定事项，房地产经纪机构不得收取佣金。市民在签订合同时要约定好各方的权利和义务，以规避各种风险。

质疑

中介推荐房源被查封，婚房泡汤还不退订金？

梦梦(化名)是一名待嫁的美娇娘，婚期定在今年5月，于是跟男友商量想买一套现成的房子当婚房。经过反复比较，她们看中了某中介公司推荐的一套精装修的二手房，并于2016年12月11日与其签订了购房合同。

“我们就是想买现成房子当婚房，才选择了二手房，而且特意选了一家老牌中介公司，没想到还是出问题了。”梦梦说，按照中介要求，她在交易前交了2.3万元的中介费，中介还承诺代办房屋过户手续，不料中介在办理手续过程中发现该房早在2015年就被法院保全查封，根本无法过户。

梦梦说，后来中介和房东都说法院判决结果快出来了，希望她等结果出来再说。2017年1月15日，中介又告诉她，房东败诉了并打算上诉，房子还是无法出售。“前前后后折腾了两个多月也没有完成交易，我们着急买房子结婚，于是希望中介退还中介费，结果中介说是房东的原因造成的，让我们找房东，中介费也无法退还，若要追究房东的责任只能打官司。”说起当时的情况，梦梦仍然一肚子气。

因检修电路 古代艺术博物馆地下展厅暂时关闭

□记者 潘立阁

昨日，《洛阳晚报》记者获悉，洛阳古代艺术博物馆因检修电路，本周一至周五将关闭地下展厅(含景陵)。

洛阳古代艺术博物馆是我国第一座以陈列历代典型墓葬为主

房地产经纪服务合同应包含下列内容：

- 一、房地产经纪服务双方当事人的姓名(名称)、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况；
- 二、房地产经纪服务的项目、内容、要求及完成的标准；
- 三、服务费用及其支付方式；
- 四、合同当事人的权利和义务；
- 五、违约责任和纠纷解决方式。

此外，房地产经纪机构在签订房地产经纪服务合同前，应向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：

- 一、是否与委托房屋有利害关系；
- 二、应当由委托人协助的事宜、提供的资料；
- 三、委托房屋的市场参考价格；
- 四、房屋交易的一般程序及可能存在的风险；
- 五、房屋交易涉及的税费；
- 六、经纪服务的内容及完成标准；
- 七、经纪服务收费标准和支付时间。

绘制 吴芳

释疑 未完成约定事项，不得收取佣金

为此，梦梦投诉到了市房管局。24日，梦梦告诉记者，经过房管部门协调，中介已经退还了收她的全部费用，而她已经预定了一套商品房。梦梦说：“一朝被蛇咬，十年怕井绳。她宁愿选择结婚不住新房，也不想再跟中介打交道了。”

对于梦梦的遭遇，市房管局有关负责人表示同情，并称这样的情况绝非个例，中介的做法并不合法。

《房地产经纪管理办法》第十九条明确规

定：房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取佣金。

针对收费问题，《房地产经纪管理办法》还规定：房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用；不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。

提醒 权利和义务最好在合约里说清楚

交易未完成不退中介费，扣留房产证不给房东，只收钱却不协助办理过户手续……在由市房管局提供的投诉档案中，记者看到了各种各样的投诉，几乎每天都有。市房管局有关负责人说，根源在于中介、房东、购房人签订的三方协议没有约定清楚各自的权利和义务。

“这种合同通常由中介公司提供，多数只约定交易双方的责任，而对中介的责任表述不明，因此导致一旦交易无法进行，中介就置身事外，不积极协调解决相关问题。”该负责人建议，交易双方在签订合同时最好看清合同内容，将中介应履行的职责细化明确，避免以后一旦发生

纠纷，中介就退出不予解决。

根据规定，房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。另外，房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，应当加盖房地产经纪机构的印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或两名房地产经纪人协理签名。

洛阳晚报 出租转让 广告热线:0379-65139977 65139988

招租 龙门附近酒店宾馆3000m²,水电齐全,交通便利,停车方便 13015589669 王先生

酒店宾馆转让 西工区 繁华地段 1100m² 18003797317

出租 洛龙区安乐园师范学院旁2亩独院,车间仓库办公室,水电齐全 15978657707

厂房出租 郑卢高速宜阳出口东,新建厂房两幢 5000m²,水电齐全,超低价出租,联系电话: 13937936911

厂房租售 位于汝阳县小 店镇工业园区(汝 阳高速收费站1000 米处)有54亩用地, 已修建厂房面积为 20800m²,手续齐 全,可租可售,各类 行业皆适用。 陈先生:13980055266 周女士:18628311154

中泰大厦出租 中泰大厦-洛阳 主城区地标性专业 写字楼,地处南昌路 商业带黄金地段。 中央空调,全新精 装,37m²-1400m² 空间自由选择,尽享 拎包入驻便捷。 咨询热线: 64320688

医院转让 涧西区私家医院转让 或托管均可,面积七千平方 米,共8层,有电梯,手续全, 因外地有企业,忙不过来转 让,电话:15515345672 杨

中泰大厦出租 中泰大厦-洛阳 主城区地标性专业 写字楼,地处南昌路 商业带黄金地段。 中央空调,全新精 装,37m²-1400m² 空间自由选择,尽享 拎包入驻便捷。 咨询热线: 64320688

中泰大厦出租 中泰大厦-洛阳 主城区地标性专业 写字楼,地处南昌路 商业带黄金地段。 中央空调,全新精 装,37m²-1400m² 空间自由选择,尽享 拎包入驻便捷。 咨询热线: 64320688

