

房价一天涨180万元?

先“囤房”再提价、签订合同后再提价 中介就是这样把房价推上去的

1天之内,房价被推高180万元。

这是一个真实的案例,发生在北京市海淀区,涉事房产为中关村区域的一套学区房。

用“被推高”来描述房价上涨,原因在于,在房主规定看房的日期内,房地产中介前后带几十拨购房者来看房,轮番出价,最后的结果就是上面的数字——涨价180万元。

有人或许会说,这可能是购房者执意加价,关房地产中介什么事情?

但是,越来越严的监管从一个侧面佐证,在房价上涨这件事上,房地产中介撇不开关系。

“囤房”是抬高房价的一种手段

“最近这么调控,房价有松动吗?”北京市民刘芳问。

一名房地产中介如此回复:“短时间没有。”

“还是缺房?”

“能买的人减少了,可买房的人还是远远大于房源数量。”

以上对话是房地产中介给刘芳所发信息的部分内容,每一句话都在暗示刘芳,房价还要涨,而且有钱也不一定买得到。

在北京市房地产中介行业协会秘书长赵庆祥看来,一般老百姓买房就是买涨不买跌,所以房地产中介就是希望营造房价继续上涨的氛围,以此促进成交。

这样的看法,在北京市民张启明的购房过程中得到了些许印证。

“房地产中介完全倒向卖家,以满足卖家对高房价的要求。”张启明说,卖家预期高是正

常的心理,“但令我愤怒的是,房地产中介倾倒地帮着卖家,抑制了市场公平公正的交易。”

对于“倾倒地”形容,张启明是这样解释的:“卖家的定价基础一般是市场里上一套房屋的成交价格,且价格一般会比上一套同户型均价高。我接触的房地产中介为了促成购房者接受卖家提出的价格,会用自己内部的一些‘僵尸房’去提价,让购房者认为市场预期又涨了。所谓‘僵尸房’,是指那些挂在网上一年以上,一直不成交、价格跟着市场涨的房屋,这些房屋多是房地产中介手里的出租房。”

根据张启明的说法,房地产中介在利用“僵尸房”抬价的同时,还会“囤房”,制造供给紧张的氛围。房地产中介不会在同一时间将所有要出售的

房屋挂到网上,而是卖出一套再挂下一套在网上。所以,在同一时段,购房者无法获得对称的市场信息,会误认为该时段只有一套房子在卖,几名购房者都在争着买这一套,这种人为造成的“稀缺”加速了房屋成交时间。

张启明坦承,关于房地产中介“囤房”的分析,来自他个人的观察。“我与房地产中介接触了3个多月,其间都是一套房屋刚完成交易手续,几乎就在完成交易的下一秒,房地产中介会挂出一套房子,这3个多月时间里一直都是这样。”

不过,这真的不具有普遍性吗?北京市民曹高杰的卖房经历作了否定回答。

2016年年中,曹高杰打算出售位于北京市亦庄地区的一套房屋。然而,在挂出房屋后的一个月时间里,几乎没

有人来看房。在曹高杰看来,这套房屋地理位置不错、装修也还行、售价也不算高,这些因素叠加,应该有不少人来看房,但现实让曹高杰心里开始打鼓。

为了打探市场虚实,曹高杰以购房者的名义致电房地产中介,询问他挂出房屋的情况,竟得到了“房主已出售”的答案。

“为何说我的房子卖了,房地产中介难道有钱不赚?”曹高杰有些摸不清门道。

在咨询业内人士后,曹高杰才茅塞顿开——原来,房地产中介在营造“奇货可居”的假象。

“其实,很多房地产中介都会把房屋压在手,然后再一套一套地‘消化’这些房屋,以作为抬高房价的一种手段。”北京房产律师王树德在接受采访时说。

为多赚中介费怂恿卖家虚报房价

在张启明看来,北京市一些地段的房价完全脱离政府的调控,一个劲地往上蹿,其原因就是房地产中介的种种行为。

“房地产中介无法左右大的涨跌周期,但在上涨周期中的催化作用还是有的。”北京一家房产中介机构门店的店长李庆对记者说,房地产中介主要靠佣金赚钱,“因此,成交是房地产中介的主要目的。”

“同样是成交,高价肯定比低价好。中介费是按比率算的,比如中介费2.7%,尽管手续流程都一样,但成交价1000万元房屋的中介费就是27万元,而成交价100万元房屋的中介费就只有2.7万元,你说做哪单划算?”李庆说。

对于房地产中介哄抬房价的手段,易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时说,还有一些房地产中介随意提高房源价格,或者怂恿客户故意虚报价格,不按照实际的二手房评估价来交易。“比如这个房子本来是卖200万元的,房地产中介会对卖家说,现在行情这么好,就卖220万元吧。其实,卖家也不是很了解行情,在房地产中介的鼓动下,就这么进行交易了。实际上,对于抬高的20万元,房地产中介很可能会吃一

些差价。”严跃进说。

北京市民孙颖,就因为房地产中介的上述手段而多付出了20万元。

孙颖买房时,原本已经通过房地产中介以600万元的价格定下了一套学区房,且已经签订买卖合同。但是,另外一家中介公司的工作人员给卖家打电话,称这套房子可以卖到700多万元,有客户愿意付全款购买,问卖家是否考虑换中介。

这样的电话,直接导致卖家想违约。最终,急于买房的孙颖只能与卖家协商,在原价的基础上加了20万元。

此外,严跃进向记者介绍说,还有一种情况就是,“比如拿一套二手房去抵押贷款,如果房屋价格是200万元,贷款四分之三的话,就是150万元,这时候中介很可能怂恿卖家把价格虚高,假如做到240万元,那么同比例四分之三就可以贷款180万元。还有变相提供各类资金来帮助买家回避首付比例,或者在首付贷款等方面提供一些违规的做法,比如购房者买房缺钱,房地产中介帮忙贷款用在首付上,就是为了加快成交,多拿提成,这都是违规的行为”。

据法制网



公益福彩

爱心娱乐



福彩“3D”1200万元派奖 仅剩最后一天

1200万元!没错,浙江福彩“3D”小玩法要进行大派奖啦,派奖时间从3月1日开始,直到1200万元派奖奖金派完为止。这可是“3D”自2004年在我省上市13年来力度最大的一次派奖活动。

1200万元如何派?据省福彩中心相关工作人员介绍,此次派奖针对“3D”游戏单选和组选两种投注方式进行,组选包含组选三和组选六。

其中,单选的单注奖金增加了160元,从原来的1040元增加到1200元;组选三的单注奖金增加了54元,从原来的346元增加到400元;组选六的单注奖金增加了27元,从原来的173元增加到200元。派奖期间,返奖率也从52%提高到了60%。

此次派奖时间定于3月1日至3月31日,共31天。有彩民会问,如果到了3月31日,1200万元还没派

完怎么办?派奖活动会自动顺延,直至1200万元派奖奖金派完之日销售结束后停止。

“3D”游戏因玩法简单、中奖容易、固定设奖、赔率玩法受到彩民的喜欢,上市10多年来“粉丝”越来越多,很多人第一次中奖都是从“3D”游戏开始的。在我省的几大电脑彩票玩法中,“3D”销量仅次于“双色球”和“快乐彩”,其受关注程度可见一斑。

宁波市福利彩票发行中心迁址公告

2017年3月20日起,宁波市福利彩票发行中心已迁至鄞州区曙光路82-8号,包括办公、兑奖和维修,中心电话、传真不变。周边有公交5路、8路、361路、366路、515路、525路、901路-1、908路、912路,“曙光新

村”站。

咨询电话

电脑票:

0574-27669518

网点票(中福在线):

0574-27663709

兑奖服务:

0574-27663702

宣传服务:

0574-27663715

综合服务:

0574-27663706

特此公告,不便之处
敬请谅解。

宁波市福利彩票发行中心
2017年3月31日

“中福在线”港隆销售厅 春季大回馈火热进行中

2017年3月28日起,凡在宁波“中福在线”港隆销售厅单张一次性清零退卡10万至50万分者,即

可获赠相应数量的200元投注卡,送完为止!详情请咨询厅内海报。

娱乐地址:港隆时代

广场9号楼102(欧尚超市后门斜对面)

娱乐热线:0574-87208836