

## 高收低出花样翻新 法人代表轮番上阵 中介市场 又“爆雷”： 宁波奇寓跑路！

宁波奇寓



从7月至今,宁波房屋中介市场就一直流传着跑路版的“萝卜蹲”：“歪居蹲了,首资蹲了;首资蹲了,友客蹲了;友客蹲了,下一个谁来蹲?”

答案很快就来了:宁波奇寓。

9月21日,记者接到爆料:苏州奇妙房屋租赁有限公司宁波分公司(又称宁波奇寓)跑路了,目前受害者已前往警方报案。

记者采访得知,苏州奇妙宁波分公司和租客、房东签订的电子合同,并未使用专门的合同专用章,还托管了部分二房东的房子,以二房东名义和原房东签署合同。

### “不是高收低出,只是付8送4” 业务员辩称和友客不一样

小刘是外地人,7月31日通过宁波奇寓租了鄞州区扬帆路某小区一套70多平方米的房子,她当时签了一年合同,年付月租加押金共计15750元,平均月租金1160多元。9月初,她偶然得知房东吴先生租给奇寓的价格是1500元,这明显就是媒体报道的高收低出套路。担心奇

寓跑路,小刘就想去找他们问问清楚。

9月5日,房东和小刘等几个租客来到海曙区中央商座8楼奇寓海曙店,希望能签三方合同,保障他们的权益。

接待他们的是一位姓林的负责人。根据小刘提供的现场录音显示,林某认为自己公司和友客不一样。他说:“我们给

房东的月租金是1500元,给你们的是1750元,合同上写得清清楚楚,怎么能说是高收低出呢?我们只是对你们一次性支付一年房租的客户进行优惠,前面8个月收1750元,后面4个月免费给你们住。起码我们前面8个月是赚钱的,而友客是一开始就低租,从头到尾都是亏的。”

### 曾以高底薪、高提成招聘二房东 与房东、房客签订的合同不规范

记者调查发现,奇寓曾专门以高底薪、高提成招聘过二房东,平均月薪可达10000元—15000元,要求二房东服从公司管理对接他们手中的空置房源。在受骗房东中,与二房东签订合同的并不多,大多

数房东都是与奇寓直接签订的合同。不过,无论是房东还是房客,和奇寓签订的合同大多是电子版的,只有少数人签了纸质合同。

在他们签的电子合同上记者看到,奇寓方盖的是苏州

奇妙房屋租赁有限公司的章,并非合同专用章。而部分签署纸质合同的房东、房客,奇寓方虽然盖了合同专用章,却没有合同编号,有的甚至连甲、乙双方名字都没写,签署合同日期也没写。

### 法人代表“击鼓传花”轮番上阵 打一枪换个地方“埋雷”“爆雷”?

就在林某信誓旦旦地保证公司不会跑路后不久,9月17日,一些没有收到房租的房东来到鄞州邱隘中山路润东大厦4号楼11楼苏州奇妙宁波分公司询问,却意外发现大门紧闭,办公室内已人去楼空。

几乎与此同时,该公司在鄞州区华宏国际中心15楼、鄞州区奥克斯中央大厦17楼、海曙区中央商座8楼等地的几个办公地点也被发现关门了。

记者通过查询公开资料得知,苏州奇妙宁波分公司成立于2020年6月1日,现任法人代表是赵春林。母公司苏州奇妙房屋租赁有限公司成立于今年5月8日,现任法人代表是石伟荣,前任法人代表是张青松,再上一任法人代表是赵春林,卸职时间是7月31日,他们3人的轮换在50天内完成。而苏州奇妙除了宁波分公司外,还在无锡开了一家分公司,法人代表便是张青松。

苏州奇妙的大股东是安徽中满商业管理有限公司,今年6月10日成立,现任法人是石伟荣,前任法人是张青松。

尽管这些公司和法人代表的关系看起来错综复杂,却不难发现一个共同特点:只要有这几个人担任法人代表的公司,就一定有“爆雷”跑路事件发生。他们到底是“顶缸专业户”还是幕后的始作俑者?我们不得而知。

记者 张晓曦

## 平台“爆雷”、哄抬房租 “杀‘租’盘”陷阱 统统管起来

近日,《住房租赁条例(征求意见稿)》开始向社会公开征求意见。针对住房租赁领域存在的“爆雷”风险、“杀‘租’盘”陷阱、租客安全、哄抬房租、捆绑消费等问题,条例作出哪些规定?

### 热点一

#### 防范长租平台“爆雷”风险

今年8月底,原名巢客的上海寓意味长租平台陆续在上海、成都、杭州等多地“爆雷”。大量业主与房东蒙受大额经济损失。据监管部门介绍,部分企业为高速扩张、抢占市场,往往采用“高进低出”“长收短付”等高风险经营手段。

对此,条例规定,住房租赁企业存在“长收短付”“高进低出”等高风险经营行为的,房产管理部门应当将其列入经营异常名录,加强对租金、押金使用等经营情况的监管。直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度,将租金、押金等纳入监管。

### 热点二

#### 打击“杀‘租’盘”陷阱

针对黑中介、虚假房源、违规租金贷形成的“杀‘租’盘”陷阱,条例规定:住房租赁企业、房地产经纪机构以及相关从业人员不得出现发布虚假房源信息、违规提供金融产品和服务等行为。

中国消费者权益保护法学研究会副秘书长陈音江指出,在对虚假房源等违规行为的管理细节上还需要进一步明确。“监管部门除规定查验信息和实地看房,还应规定,已成交易房屋信息应在限定时间内完成合同备案,并在限定时间内从宣传展板及网站上撤下,避免不法中介以‘刚成交’当借口。”

### 热点三

#### 更好保障租客安全

条例规定,出租的住房应符合建筑、消防等方面的标准和要求;出租住房的室内装修应当符合国家有关标准,不得危及承租人的身心健康;未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房。

贝壳研究院高级分析师黄卉认为,条例内容有利于倒逼住房租赁企业进一步核查自身经营行为的合规性,但由于市场主体和租赁房源数量大、种类多,监管如何落实全面覆盖将是监管的难点。建议各城市建立纠纷处理和举报公示制度,畅通投诉举报渠道,对公众反馈的问题积极进行问询、约谈、整治。

### 热点四

#### 治理哄抬租金、捆绑销售

条例规定,住房租赁企业等市场主体在从事住房租赁有关经营活动时,应当遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等的有关规定,禁止哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序的行为;房地产经纪机构及其从业人员不得有“赚取租金差价”的行为。

住房和城乡建设部相关负责人表示,条例加大了对群众权益的保护,将发布虚假房源信息、克扣或延迟返还租金押金等列入禁止行为中,对大企业哄抬租金等行为加强了打击力度,此外,在法律责任方面加大了违法惩处力度,明晰了相关的违法情节。住房租赁市场是一个新生的市场,发展时间还不长,经营模式仍在不断探索之中,随着监管逐步到位,市场将得到规范。

据新华社电