



小家联行房地产经纪(北京)有限公司宁波第二分公司大门紧闭,告示提示搬迁。



昨日,本报报道了市民王女士与房产经纪机构“小家联行”在甬分支机构,租赁一套房屋后,被对方要求绑定网贷平台付租金,解除合同后仍遭网贷平台扣款。昨日,记者进一步采访了解到,有租客表示,“小家联行”利用“免租期”套取整年房租,租客事先并不知道自己绑定了网贷平台,是对方帮忙操作绑定的。同时,记者还从国家信用网系统查询到,“小家联行”在京总部已被列入经营异常。

金报记者 徐晨冰 文/摄

《“租金贷”套路 坑苦了宁波女白领》后续

“小家联行”在京总部经营异常 在甬两分支机构关门

业内人士分析其运营套路

不分良莠盲目“收房”,经营不善致空房率高

金报 独立调查

租客

事先不知“租金贷” 是中介拿手机操作的

一般来说,如果自身经济状况不紧张,不会使用“租金贷”,记者了解到,这些租客均有稳定的经济来源,他们是怎么陷入“租金贷”的呢?记者昨日再次联系了王女士,试图进一步了解事情的来龙去脉。

据王女士回忆,当时“小家联行”的工作人员并未告知“会分期”是一个网贷平台,仅仅告知,这是一个类似于“支付宝”的房租支付系统,需要绑定银行卡,按月向“小家联行”支付房租。直到出事后,王女士才知道“小家联行”从网贷平台收取垫付资金,让租客承担还贷责任一事。

无独有偶,陈女士也陷入了“租金贷”。“我根本不懂怎么把银行卡绑定网贷平台。”陈女士说,当时“小家联行”的工作人员说“会分期”是个支付系统,需要绑定银行卡,“听说我不会操作,就一把拿过我的手机进行了操作,直接把银行卡绑定了‘会分期’网贷平台,直到事发后才知道。”

动态

在京总部经营异常 在甬两分支机构双双关门

昨日,记者通过北京市企业信用信息公示系统查询后发现,“小家联行”房地产经纪(北京)有限公司已于2018年7月30日更名为北京小家联行企业管理有限公司,而在国家企业信用信息公示系统上,北京小家联行企业管理有限公司已被列入经营异常名录,据网页显示,该企业存在公示信息隐瞒真实情况、弄虚作假、通过登记的住所或者经营场所无法联系等问题。

此外,记者在国家企业信用信息公示系统搜索后发现,“小家联行”在甬注册了两家分支机构,分别是小家联行房地产经纪(北京)有限公司宁波第二分公司和小家联行房地产经纪(北京)有限公司宁波分公司。

除了位于华宏国际中的“小家联行宁波分公司”处于“休假”外,位于海曙区车轿街恒泰大厦的“小家联行宁波第二分公司”也已人去楼空。在现场,其办公地点一片狼藉,地上散落各种纸张。门上还贴着告示,“‘小家联行’宁波办事处已搬至华宏国际中心5楼”。

原因

利用“租金贷” 套取租客整年房租

那么,“小家联行”与“会分期”网贷平台、房东与“小家联行”之间又有什么样的关系呢?记者采访到了另一名房东宣先生,他告诉记者“小家联行”为何要租客通过“租金贷”形式付房租。

宣先生在海曙区有一套房子,“小家联行”看中后,开出了一个高于市场价的租房价格。“而附带条件就是‘签一年合同必须免除一个月租金,待免租期满后,再按月支付租金。”宣先生说,他一下子与对方签了为期三年的租房合同,按照约定,签完合同后的第一个月至第三个月为“免租期”。

随后,“小家联行”联系了租客,与他们分别签订了一年的租房合同,而“会分期”网贷平台则将这些租客一年的房租直接垫付给了“小家联行”,等“免租期”一过,再由“小家联行”按月将房租付给房东。“通过这种方式,‘小家联行’从一开始一分不花,已经先行赚到了三个月的房租。”宣先生说,即便“免租期”过后,“小家联行”每月给房东的租金并不多,而手头捏着先行收到的整年租金进行运作。

业内

不分良莠盲目“收房” 房源收益“养不活”空置房源

手里握有大量资金,按理说,公司不至于沦落到关门“休假”状态,为何“小家联行”一夜失联呢?记者采访了业内人士王先生,他在甬城从事房屋租赁行业已有多多年。

王先生表示,“小家联行”有三样资金来源,分别是租金、管理费和从租客手中套取的“租金贷”。“对方考虑的不是盈利,而是扩张,从而引来更多资金。”王先生说,为此,“小家联行”出现了一种“收房”策略,就是无视房源质量好,地段远近,均以市场价或者高于市场价“收房”,而业务员每收一套房就能拿到300元“奖励”,一时间,“小家联行”手里有了大批房源。

“正因为房源良莠不齐,出租价又高于市场价,造成一大批条件较差的房屋根本无法出租,等‘免租期’一过,‘小家联行’只能将出租房源的收益去养空置房源。”王先生表示,“小家联行”业务员的专业水平也是良莠不齐,很多业务员都是未经过专业培训直接上岗,导致租客投诉率居高不下,“后期又没有专业的房屋维护团队,直接造成退房率较高,空置率也就随之上升。”王先生表示,只要房屋空置率一提高,“小家联行”的所有收入根本无法兑付房东的房租,自然出现了经营异常现象。