

在信阳租房提防八个“陷阱”

三招巧提防



信阳在发展,信阳外来人口越来越多。安居方可乐业。无论您来自何方,只要您是信阳“新鲜人”,请不要错过这篇文章。而那些已在信阳扎稳根基的“新客”和老房东也不妨看看,一些习以为常的惯例或许是不符合规章制度的做法。大家还是依法办事比较稳妥,惹上纠纷或官司就麻烦了。本报特意列举一系列以往发生的租赁纠纷,希望大家认准一个个“陷阱”,千万别跳进去。

案例一：“房中房”租不得

尽管政府已严令禁止房中房改造,但林某还是将其房屋“巧妙”地间隔成5间。每间房面积虽小,但厕所、厨房还是一应俱全,吸引了不少租客。而经过这样一番改造,房屋租金也从原来的2000元/月升至5000元/月,让林某喜笑颜开。但这样的房屋改

造,涉及到不少电线和水管的铺设变动,漏水等事故常常发生。

点评:需要租赁小户型物业,最好租赁正规的单间或一房一厅物业,预算不多的人士也可考虑与朋友合租两房或三房等面积大一点的物业,以减轻租金负担。

案例二：新任租客要换锁

这是一个血的教训。在粤垦路某住宅发生一起双尸命案,两位来穗工作不久的女大学生被害。这起命案竟然源于两人租下房子后没有换锁,以至于上一任租客的弟弟持偷配的钥匙进屋搜掠,两位女大学生先后与此人搏斗,最终

送命。

点评:换个锁头不过花费几十元,这点小钱而导致丧命就太不值得!因此提醒租客,无论您有多忙,租房子第一件事就应该换锁。租客在征得业主的同意后再换锁,同时保留原有锁芯,租期结束后向房东移交有关钥匙。

案例三：合同条款不清手尾长

李某自己张贴出租的告示并找到了租户。省下了一笔中介费,让李某得意不已。可租赁合同期满,李某发现家里的一些小电器都不见踪影。李某让租户赔钱,租户却称原本就没有那些电器。翻出合同一看,这份简陋的合同里的确没有标明原本的电器

种类和数量。空口无凭,李某只能吃哑巴亏。

点评:在连家私家电出租的物业,在交易时业主和租客都应谨记列明家私清单,对家电的详细情况(包括品牌、型号、是否有损坏等)一一列清,任何一项细微的条件都有可能引起双方的利益冲突。

案例四：买卖不破租赁

一名客户刚签订了两年的租约,但其业主在没有提前三个月把房屋即将转让的事实告知租客的情况下,将物业转售。而新业主不愿续租。租客亦因租约没到期,不愿搬走,遭到新旧业主的逼迁。最终经中介协调,旧业主愿意

赔偿两倍押金作为违约金,并答应尽快帮租客另觅住处。

点评:“买卖不破租赁”是一个重要的法律原则,租客对租赁的房子还享有优先购买权。若租客遭到业主逼迁,记得要维权。

案例五：小心“二房东”骗租

小李在网上看到一则出租信息。信息中显示,有一间两房单位出租,地段和环境都不错,租金1500元一个月。第二天她约了另一个同学见到了“房东”,看了出租房也算整洁,于是和“房东”签了合同并交了“两按一租”共4500元钱的价格租赁下了。过了一个星期,一名中年男子叫开了门说要收房租。“我们不

是交了钱吗,怎么还要啊?”小李说道。该男子拿出身份证和房地产证后,小李核对后发现与他签合同的所谓“房东”原来是“二房东”。

点评:出租房子业主也不能当甩手大掌柜,宜定期巡视出租物业,以防房子被人恶意转租。网络信息鱼龙混杂,租客须多留几个心眼才行。

案例六：“两按一租”别忘掉

王姨把一套物业租给一个小白领居住,岂料这个小白领半年后退房搬走,但却欠下几百元的电话费,而电话费账单上写的却是房东王姨的名字,最后王姨只好为房客买单。

点评:广州租赁惯例有“两按一租”一说,即押金为两个月租金,首月租金也要交。有时候业主为了急于出租房子,往往减收押金或不收押金,一时失策容易留有后患。

案例七：“口头协议”要写入合同

陈先生租了一套房子,房东是一对夫妻,他们以共有的名义出租。合同签的是一年,但口头谈好了可以租三年,一年签一次合同。结果一年后,对方要收回房子自住。陈先生被迫再找房子,花了很多精力和时间,也多花了冤枉钱。

点评:租房子交的是真金白银,签合同也要白纸黑字,合同上每一个条款都要仔细斟酌,毕竟口说无凭。一旦交易因故出现纠纷时,合同上签署的所有条款会作为纠纷的处理依据。

案例八：房子遭窃各负其责

张小姐租住的房间被小偷“光顾”,房屋和财物遭受损失,她与业主就责任谁付争执不下。

点评:此类纠纷应依据租赁合同

的约定及《合同法》的相关规定来处理。在租赁合同中没有特别约定,以及租客对小偷盗窃事件无过失的前提下,财物损失要由业主承担。

找房租三招提防“陷阱”

近期是租赁旺季,租客在四处寻觅“心水盘”的同时,也要多留个心眼,提防假房东骗租金。这类骗局主要是利用一些租客贪图便宜的心理,行骗手段多是利用明显低于市场价进行转租,骗取租客的租金。合富置业专业人士向您传授三招,助您做个精明的租客。

第一招：了解行情莫贪平

现时,不少骗租的个案是不法分子利用租客不熟悉市场行情,贪小便宜怕麻烦的心态而得手的。因此,对于那些声称租金非常低、不需要中介费、不用签合同、不用办理租

赁登记和要求一次性给付全部或大部分租金的情况,租客需多留个心眼。

第二招：明辨业主身份真伪

租客在租房时,要仔细查验该物业产权情况与确切核实业主或委托出租人的身份,可以要求出示房产证以及有效身份证明,也可通过访问左邻右舍核实业主的身份。

第三招：委托中介操楼省心

选择合法的、信誉度高的房地产中介公司,可以令租赁双方减少矛盾的产生及避免不必要的损失。(米 兰)

网上租房

与中介租房的利弊对比

现在租房的人越来越多,小编特别列出网上租房与中介租房的利弊对比,给各位租客们做一些参考。

网上租房,是一种新的租赁方式,随着网络的发展,很快被年轻租房者接受。网上租房快捷、省钱,中介租房安全有保障,经过一段时间的较量,网上租房与找中介租房的利弊也渐渐呈现在大家面前。

第一回合：优势比拼

网上租房享受的是快捷

作为一种新兴的租赁方式,网上租房依托互联网的优势,方便快捷、信息量大、时间随意性强。由于没有中间环节,省时省钱,了解信息详细,便于成交。相对而言,找中介租房的优势也很明显。

中介租房得到的是服务

传统的找中介租房,中介提供的是从咨询、看房、成交、售后的全程服务,中介对信息的二次识别,完备的合同具法律效应,为整个交易提供安全保障。另外,有实力的中介公司都有局域网互联,不对外公开信息,储备多,更实在,内存信息基本在1000条以上,客户的选择余地大,不仅可以挑房,还可选价格合适的,即使没有适合的房源,中介可以根据客户的需求参谋推荐。除了能监督钱款,排忧解难外,在签订合同、收取押金、租金交付等问题上,中介公司扮演的角色远远超出中间人的范围。在中介这里租房,客户享受到的是服务。

优势对比

在中介租房过程中,客户与中介是一种面对面的直面交流,因此成功率较高,选择性较强。相比之下,虽然网上租房既快又省,是一种不可多得的租赁方式,但客户和房东缺乏直接接触,虚拟成分多,可靠性差。而且网上的行为纯系个人行为,一系列安全问题不能不考虑。

第二回合：劣势比拼

网上租房风险大

相对于网上的信息量大,其信息的真实性差、重复信息多。由于没有客观的可识别方式,给不法分子以可乘之机,可能给客户造成的伤害更直接。另外,网络的随意性强,很多不规范的中介公司利用这种更先进、更隐蔽的骗人方式,使客户上当受骗的机会增多。网上租房,一旦发生纠纷,客户很难取证和维权。

中介找房花费多

传统的找中介租房也不是没有弊端。在目前中介市场上没有统一的行业规范、普通消费者收入水平不高的情况下,客户降低租金的心理和中介公司挣钱的矛盾,使市场恶性循环,一部分中介公司的不规范行为也败坏了整个行业的声誉。行业竞争发展迫使近两年来出现了一些品牌中介公司,北京还推行了放心中介,只要找品牌中介,相对就会放心得多。

劣势对比

找中介租房的可行程度很大方面取决于中介行业从业人员的素质,这完全可以通过规范市场来解决。而网上租房的防范性差、风险大,无论从技术、人员素质、实际运作、市场条件上都不能超越或代替中介租房。实际上,在网络发达的国家和地区,中介租房依然是房地产市场的主要方式就很好地证明了这一点。(据《都市晨报》)