

“打折免租金”“洗房”“租金贷”……“诱饵”背后都是“陷阱”—— “租房小白”如何避开黑中介挖的“坑”

看房时谈好了租金，到了签合同同时，额外冒出其他费用；以免中介费招揽生意，一旦租客看中此房，则要求半年付或年付……

每当毕业季，大批“租房小白”涌入租房市场，难以招架一些黑中介设下的“陷阱”。面对打折、贷款等“诱饵”，不少毕业生“稀里糊涂”进“坑”。

专家建议，承租人要增强法律意识，学会识别合同中的“套路”，同时有关部门应建立长效监管机制，引导行业规范发展。

业主手中骗取房屋钥匙和一个月的空置期，以月付的方式支付租金，同时以能“打折”、不收中介费为“诱饵”吸引租房人士，若承租人看中此房，则至少需要半年付或年付的方式支付租金。这种手段可以让这些不法中介短期积累大量现金，然后伺机携款跑路。”

记者走访发现，有的二房东“演戏”哄骗租客，以隔断房被相关部门查处为由清退租客，以便安排下一批租客再次入住，反复从中获取利益。业内人士称，这在圈内叫“洗房”。

“无押金即可入住”“为毕业生减轻负担”……一些住房租赁企业打出的广告语直白诱人，不少刚毕业的大学生因此被吸引，却不知隐藏在合同中的诸多“猫腻”。一位从事租房行业多年的工作人员说，近几年一些租房中介与网贷公司勾结，以信用租房为诱饵，让租客一不小心“被网贷”。

这位工作人员告诉记者，有公司称支付宝“芝麻信用”700分以上，即可享受“押零付一”的“信用租房”项目，实际上是由租客以绑定本人名下银行卡做担保的形式，通过第三方互联网金融公司向指定银行申请贷款，“全款被中介套现，借贷平台赚取的利润，被中介和借贷平台瓜分，风险却留给了客户。”

诉讼主体不明导致维权难

近年来，房屋租赁市场不断规范。2019年12月，住房和城乡建设部等六部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

2019年12月30日，贵州省住建厅等六部门印发《贵州省关于进一步加强

房地产中介管理的十条措施》，提出强化金融服务业监管、强化行业自律管理等10条措施。四川也出台措施规范中介机构房源信息发布，推行住房租赁合同示范文本和网上签约等。

目前，租房仍是不少人特别是年轻人选择的居住方式。一方面，租房需求大，另一方面，资本抢滩造成房源垄断严重，租赁双方话语权不对等，这导致房屋租赁市场的乱象依然难以根治。

北京安博(成都)律师事务所主任陈军认为，这也暴露出房屋租赁市场的诸多薄弱环节。

——房屋中介行业发展不完善，缺乏完备的市场引导机制。随着房屋租赁市场快速发展，房屋租赁中介行业迅速发展扩大，同时也鱼龙混杂，尤其是一二线城市，在租房旺季一房难求的市场环境下，不少中介公司或多或少存在抢占房源、诓骗房东和租客等现象。

——房屋中介行业准入门槛低，监管力不从心。创立一家房屋中介公司，虽有资质要求，但并不严苛，且从业人员良莠不齐。较低的违法成本，则增加了打击黑中介的难度。此外，房地产中介行为涉及多个监管部门，也容易出现监管空白。

——诉讼主体不明确，增加此类案件处理难度。陈军认为，遭遇黑中介导致的房屋租赁合同纠纷、居间合同纠纷等，往往因模棱两可的合同漏洞，致使损失无法得到充分赔偿；还有一些黑中介直接失联或拉黑租客，因租客未掌握中介真实信息，导致诉讼主体不明确，从而维权无门等。

贵阳市公安局云岩分局民警郭秋旭认为，一些承租人缺乏法律意识，无法正确识别房源是否正规，也常常让黑中介钻了空子。

监管部门教你辨识黑中介

近日，合肥市住房保障和房产管理局针对毕业生租房问题发布风险提示称，没有办理市场经营主体登记、未向房地产主管部门登记备案的中介机构，很可能是黑中介；租金过低或零佣金往往是黑中介设下的“圈套”，要提高警惕。

业内人士建议，规范房屋租赁企业，进一步完善市场准入机制及“保证金”制度等。

此外，还可在住房租赁行业建立相应的信用认证体系，利用移动互联网技术，对交易、租赁双方进行“实名+信用”双认证。针对拖欠房租、房东房客违约、房产交易失信等问题，与社会信用体系挂钩，同时参考征信报告内容，进一步细化权责标准。

据了解，一份条款完备、内容清晰的租赁合同，是发生租赁纠纷时的重要凭证。遇到租房纠纷，不论是向市场监管部门投诉还是向法院起诉，租赁合同都是第一审查要素。

甘肃神州律师事务所律师彭澎建议，毕业生在租房过程中要增强法律意识，注意留证、留痕；要核验房东与中介之间的授权委托书原件，留存授权委托书复印件、不动产权证及中介营业执照的复印件；合同中务必约定好水、电、燃气、物业等各项费用的单价、承担方，以及房屋设施维修责任。

郭秋旭说，承租人在租房前还需查看房东是否与属地派出所签订了治安责任书，并进行实地查看，谨防租到有安全隐患的房屋。

(据《新华每日电讯》)

张居正



熊召政 著

却说昨日早上，他刚用过早膳，门子就来报，说是翰林院编修吴中行已在门厅候着，请求拜谒。张居正虽然足不出户，但不断有耳报上前来禀告外头大小事体。所以，对吴中行到处串连反对他夺情的事，他早有耳闻。对这位门生的才华，张居正是欣赏的，正是由于他的青睐，吴中行才得以成为庶吉士而留在翰林院，并被升为编修。张居正没想到自己信赖的人，竟挑头儿与他唱对台戏，因此对吴中行由欣赏而变成了极度的反感。现在听说他来求见，张居正本想拒之门外，但转而一想，何不趁此机会当面听听他的想法，遂让门子把他领进花厅。刚一坐下，张居正也不吩咐上茶，而是板着脸劈头问道：“你为何事前来？”

吴中行虽然放荡不羁，但在座主咄

咄逼人的目光下，那一股子好不容易攒起的傲气儿顿时就泄了。他躲开那灼人的目光，小声说道：“门生给老座主送一道本子上来。”

“什么本子？”

“老座主看过便知。”

吴中行说着就把他递进大内的那道本子的副本递给了张居正。虽然张居正胸有成府处变不惊，但看了本子后仍不免诧异地问道：“本子送进去了？”

“早上刚送进，想必这时候皇上已看到了。”

“你想要如何？”

“没想要如何，”吴中行鼓着勇气说，“门生难以附和夺情之议，既给皇上上本，不敢不禀告老座主。若有得罪，还望老座主原谅。”

吴中行说罢一个长揖辞别而去，气得张居正七窍生烟。他的第一个念头是：门生弹劾座主，这是国朝两百年来都没有发生过的事，偏偏去年的刘台，今年的吴中行，都是他的门生。他顿时感到受到极大的侮辱，也为仕林对他的误解而深感痛心。当天晚上，当他得知皇上已下旨将吴中行与赵用贤抓进锦衣卫大牢时，他才略感宽慰。今天，听到太监宣读的皇上对他再行慰留的谕旨，他的本来七上八下的心情，更是如有一团乱麻塞进。

也不知过了多少时间，游七前来推门禀报说王国光、王崇古两人来访。张居

正揉了揉发涩的眼睛，命游七将他们二人领进书房。一坐下，王国光就说道：“上午，皇上就把再次慰留首辅的谕旨传到吏部，想必首辅你本人也已收到了。”

“嗯，还在案台上搁着呢。”

张居正指了指台上的旨匣，王国光瞟了一眼，又道：“听说吴中行与赵用贤二人，早上刚押到午门拷问时，围观的人就挤得密不透风。道他们不是的虽然有，但同情他们的人，竟然占了多数。”

“这就是邪气，”王崇古开口说话声如洪钟，他气愤言道，“一帮子酸秀才，狗屁不懂偏还要议论国事。这边火烧房子，那边死了爷，你是先哭爷，还是先救火？这道理浅显不过了，还扯啥子横筋！”

王崇古是嘉靖二十年的进士，虽是读书人出身，但因长期生活在军幕之中，早把那点穷酸斯文消磨净尽，说话直来直去从不拐弯儿，张居正喜欢他这脾性，便接他的话语道：

“问题在于吴中行这些人，并不认为眼下朝廷的局势如同救火，他们反倒认为现在是国泰民安，既无外患又无内忧的大好光景呢。”

“这就叫不当家不知柴米贵，”王国光插话说，“前几年财政改革绩效显著，太仓里现存了几百万两银子。但是，船到中流，不进则退，眼下正是在进退之间，是在背骨眼儿上，这局势类同救火。”

王崇古附和道：“幸亏皇上英姿天纵，看得清情势，所以一再慰留首辅。”

张居正非常感激两位政友的理解与支援，他再次把搁在案台上的旨匣瞟了一眼，动情地说：“吴中行本子上所言之事，也并非全是妄语。不谷离乡十九年，就再也未见回家父。老人家一旦谢世，作为人子，我的确应该即刻奔丧，凭棺一恸，再为他守墓三年。但皇上不让我离开京城，一边是忠，一边是孝。作为人臣，我不能不忠，作为人子，我不能不孝？这么多天来，我一直为这两个字苦恼，一时抉择不下。翰林院的那帮词臣，以为我贪恋禄位，真是可笑之极。”

王国光说：“叔大兄，平心而论，为天下计，你的确不能离开京城。”

“汝观兄，众口铄金啊！”张居正痛苦地摇摇头，道，“不谷想好了，准备再次上疏乞皇上开恩，准我回江陵守制。”

“写则可写，但依咱之陋见，皇上决不会同意。学甫兄，你说呢？”

王崇古正愣瞧着窗外的槐树出神，见王国光问他，连忙回道：

“汝观兄所言极是，首辅，家严既已弃养，心中存孝即可，眼下最重要的是要尽忠。”

张居正长叹一声，说道：“如果宦海中人，都像你俩这样通达，我张居正怎会被逼到如此难堪的地步。”