



每个租房故事 都有个配角叫“中介”

房屋中介扮演什么角色？有租客认为，中介的存在，一定程度上抬高了房租。对此，中介们大呼冤枉。他们说，自己只是市场的一个环节，并不具备操控房租的能力。你在租房或出租过程中有没有和中介打过交道？欢迎致电15837121959说说你的看法。

不少市民根据自己租房时的遭遇提出疑问：去掉供需关系和高房价等客观因素，房屋中介是否也对房租上涨起到了一定的推动作用？

郑州市多家房屋中介公司负责人称：房屋中介只是市场作用的一个环节，不必夸大这种力量。

实际情况如何？河南商报记者进行了调查走访。

■ 河南商报记者 陈朋冲

租客

听了中介建议 房东多涨了200元房租

高先生称，自己一个月前去丰乐路卫生路口附近租房，房东本来报价每月1700元，双方准备成交。可两名随后赶到的房屋中介给房东建议：这套房子如果不着急出租，租金还可以提高。房东很快表示再考虑考虑，最后，房东将这套房源挂靠到房屋中介公司代为出租。

康女士也有类似遭遇。她说，她在中原路前进路口附近租的一套房子在1年合同期满后，房东提出房租涨100元，可几天后却改口称涨300元，“房东去附近房屋中介公司转了转，对方都表示这套房子如果挂靠到中介公司，由他们出租，租金能增加300元。”

康女士随后去附近几家房屋中介公司看了看，发现他们的房源租价比市场价平均高出两三百元。此外她注意到，房屋中介掌握了大量房源，由他们直接出租，价格要比市场价稍高。

康女士提出疑问：房屋中介通过抽取佣金获利，房租提高后佣金自然也会提高。房屋中介控制了大量房源后标价出租，是否在一定程度上推动了租金上涨？

调查1

在网上发布房源信息 3小时接到26个中介电话

郑州市民徐女士称，她在赶集网上发布了一套房源信息，本来想直接出租给个人，结果却接到许多房屋中介的电话，希望能将房源挂靠到他们店面，由他们代为出租，并承诺以更短的时间和更合适的价位出租。徐女士自然乐得清闲，于是爽快地将房源挂靠到某房屋中介公司。

9月13日上午，河南商报记者在租房网站发布了一套位于文化路农业路口附近某家属院的房源，3个小时内共接到34个电话，其中有8人是真正的租房者，另外26人全为房屋中介。记者随后在该路段附近5个小区门口张贴了出租房源广告，截至当晚7点，共接到21个电话，其中16人为房屋中介。

郑州市建设路上一家房屋中介公司资深经纪人赵涛(化名)向河南商报记者透露：在出租房源供不应求的情况下，中介只要将房源控制住，主动权就有了。



一位郑州市民正在看房屋中介公司挂出的房源标价

河南商报记者 张郁/摄

调查2

经中介转手 租金5天涨了150元

在东风路上一家房屋中介公司，河南商报记者以房东身份上门登记房源时，一经纪人提出希望能将房屋交由他们委托管理(简称“托管”，即房东先同中介签订出租合同，合同期内由中介直接出租该房源)并承诺各种实惠。当被记者拒绝后，对方转而希望能将房屋挂靠到店面，由他们代为出租。

在黄河路上一家房屋中介公司，当记者提出出租意向后，一名工作人员称他们有许多“托管”房源，希望能优先考虑。

在文化路、花园路、农业路一线多家房屋

中介公司，上述情况十分普遍。

河南商报记者在采访中发：中介经营租赁业务时只能赚中介费，而从事“托管”业务，通过赚取差价容易获得更多利润。

在农业路上一家房屋中介公司，房东李女士向记者展示了两份房屋出租合同：李女士同中介的合同中，一套公寓标准租租金1250元，签订日期为2013年7月12日；而中介同租客的合同中，租金变成1400元，签订日期为2013年7月17日。李女士说，短短5天，一转手，这套房源的租金就涨了150元。

透露

中介对房源标价 会影响房东判断

闫飞(化名)从2011年6月开始从事房屋中介工作，对郑州市租房市场十分了解。

对于房东的房源标价，闫飞承认，房东在一定程度上受到了中介影响，“中介属于专业人士，具有一定的权威性，许多房东看到中介在店面或网上发布的价格后自然会参考。”

河南商报记者注意到，中介影响房源标价一般分两种情况：一是房东将房屋挂靠到中介，由他们代为出租，房东在中介的建议下标价；二是对“托管”房源直接标价出租，其中以加价为主。

闫飞说，对于第一种情况，中介由于也希

望能将房屋顺利出租，如果房东定价过高，有时甚至会主动给房东压价。但第二种情况，房源标价就完全由中介说了算。

至于中介对房源的加价是否准确合适，闫飞没有直接回答，只是说，“如果一套房源没有达到租金饱和值，标价就可以不停地慢慢增加。但加价的多少很微妙，太高了会吓跑租客，太低了利润不够。”

“在房租持续上涨的前提下，中介掌握许多房源后再加价出租，就会形成价格氛围。房东看到这些房源标价，很容易被引导。”一名业内人士向河南商报记者透露。

解释

中介作用有限 并不具备操控房租的能力

郑州美华房产负责租赁业务的一名经理告诉河南商报记者：“中介只是市场的一个环节，并不具备操控房租的能力。郑州超过半数的出租房由业主与承租人自行达成协议，中介起的作用很有限。”

世家房产负责租赁业务的一名经理也表示：中介助推房租上涨的说法值得商榷，大的房屋中介公司主要从事房屋买卖经纪，租赁业务利润相对有限。作为房东本人，看到租房市场如此火爆，自己也会主动加价。

而郑州另一家大型房屋中介公司的负责人认为，在一些租房热点地区，个别中介为了多赚取佣金、争夺房源，可能会怂恿房东提高价格，但这主要发生在一些小中介或黑中介身上，市民遇到这些不规范行为可以向管理部门投诉。

观点

中介在局部地区 会对房租产生影响

郑州市房产租赁市场管理处信息科科长李明认为，房屋中介促进了租赁市场的流通，使资源更好地配置，也提高了市民租房的效率，作用首先值得肯定。而作为租赁行业的一个重要组成部分，房屋中介自然也会对市场产生相应影响。

一名对房产市场有多年研究的业内人士称，作为以赚钱为目的的公司，房屋中介公司在局部地区会对租赁价格产生影响，但只要在市场允许的范畴内，也应该是合理的。如果它在影响租房市场的过程中有不规范现象，政府部门应加强监管，维护广大市民利益。

互动

你对中介的看法 欢迎和我们说说

在租房的过程中，您对房屋中介有没有更多的了解？房屋中介一方面对租赁市场起到了良好的桥梁和纽带作用，促进市场流通，服务房东及租客，但也有不少市民称房屋中介借助市场形势助推租金上涨，对于这种说法，您有什么看法？或者作为业内人士的您，有没有什么不同意见？

欢迎致电15837121959和我们说说。

下期看点

在郑州市房屋租赁市场，活跃着一批专业的房屋托管公司，他们先同房东签订房屋合同，然后再转租给其他租客，从中获得差价利润。一些市民称，房屋托管公司掌握了大量租赁房源后再加价出租，会对局部地区的房租产生影响，进而可能影响到更大范围的租房市场。

实际情况怎样呢？请继续关注下期《河南商报》。