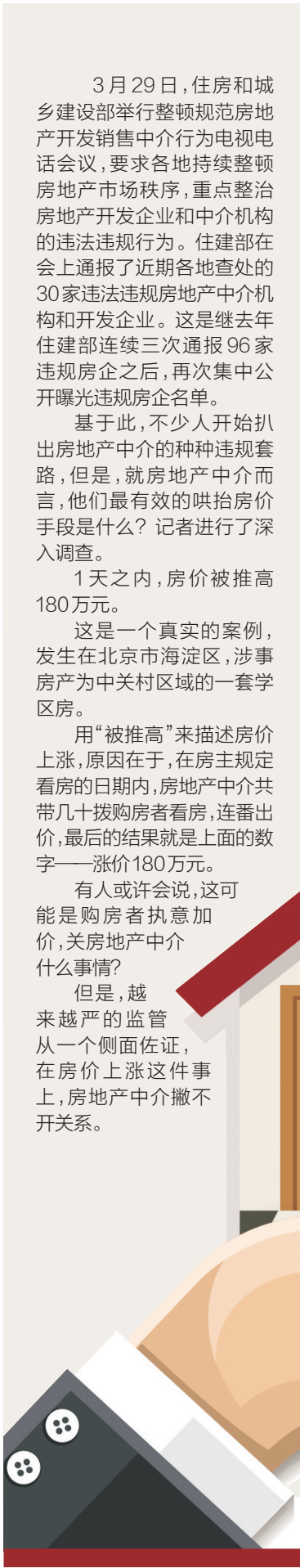


楼·热点

30家违规房企中介被查处曝光

住建部整顿房地产市场秩序再发力



3月29日，住房和城乡建设部举行整顿规范房地产开发销售中介行为电视电话会议，要求各地持续整顿房地产市场秩序，重点整治房地产开发企业和中介机构的违法违规行。住建部在会上通报了近期各地查处的30家违法违规房地产中介机构 and 开发企业。这是继去年住建部连续三次通报96家违规房企之后，再次集中公开曝光违规房企名单。

基于此，不少人开始扒出房地产中介的种种违规套路，但是，就房地产中介而言，他们最有效的哄抬房价手段是什么？记者进行了深入调查。

1天之内，房价被推高180万元。

这是一个真实的案例，发生在北京市海淀区，涉事房产为中关村区域的一套学区房。

用“被推高”来描述房价上涨，原因在于，在房主规定看房的日期内，房地产中介共带几十拨购房者看房，轮番出价，最后的结果就是上面的数字——涨价180万元。

有人或许会说，这可能是购房者执意加价，关房地产中介什么事情？

但是，越来越严的监管从一个侧面佐证，在房价上涨这件事上，房地产中介撇不开关系。

“最近这么调控，房价有松动吗？”对于这个问题，一名房地产中介通过微信如此回复刘芳：

“短时间没有。”
“还是缺房？”
“能买的人减少了，可买房的人还是远远大于再收房源数量。开始博弈了。”

以上对话是房地产中介给刘芳所发信息的部分内容，每一句话都在暗示刘芳，房价还要涨，而且有钱也不一定买到。

在北京市房地产中介行业协会秘书长赵庆祥看来，一般老百姓买房就是买涨不买跌，预期很重要，所以房地产中介就是希望营造房价继续上涨的氛围，以此促成成交。

这样的评价，在北京市民张启明的购房过程中得到了些许印证。

“房地产中介完全倒向卖家，以满足卖家对高房价的要求。”张启明说，

中介囤房把控时间差

卖家预期高是正常的心理，“但令我愤怒的是，房地产中介倾向性地帮着卖家，抑制了市场公平公正的交易”。

对于“倾向性”的形容，张启明是这样解释的：“卖家的定价基础一般是市场里上一套房屋的成交价格，且价格一般会比上一套同户型均价要高。我接触的房地产中介为了促成购房者接受卖家提出的价格，会用自己内部的一些‘僵尸房’去提价，让购房者认为市场预期又涨了。所谓‘僵尸房’，是指那些挂在网上1年以上，永远不成交、价格永远跟着市场涨的房屋，这些房屋多来自房地产中介手里的出租房。”

根据张启明的说法，房地产中介在利用“僵尸房”抬价的同时，还会囤房，制造供给紧张的氛围。“房地产中介不会在同一时间将所有要出售的房屋挂到网上，而是卖出一套再挂下一套在网上。所以，在同一时段，购房者

无法获得对称的市场信息，会误认为该时段只有一家在售房，几名购房者都在争着买这一套。在这种气氛下，房屋的价格自然任由卖方定，而且这种人为造成的稀缺加速了房屋成交时间”。

不过，张启明坦承，关于房地产中介囤房的分析，来自他个人的观察，不一定具有普遍性。“我作出囤房的分析，原因在于，我与房地产中介接触了3个多月，其间都是一套房屋刚完成交易手续，几乎就在完成交易的下一秒，房地产中介会挂出下一套房子，这3个多月时间里一直都是这样”。

不过，这真的不具有普遍性吗？北京市民曹高杰的卖房经历作了否定回答。

2016年年中，曹高杰打算出售位于北京市亦庄地区的一套房屋。然而，在挂出房屋后的一个月时间里，几

乎没有人来看房。在曹高杰看来，这套房屋地理位置不错、房屋装修也还行、售价也不算高，这些因素叠加，应该有不少人来看房，但现实让曹高杰心里开始打鼓。

为了打探市场虚实，曹高杰以购房者的名义致电房地产中介，询问他挂出房屋的情况，竟得到了“房主已出售”的答案。

“为何说我的房子卖了，房地产中介难道有钱不赚？”曹高杰有些摸不清“门道”。

在咨询业内人士后，曹高杰才“茅塞顿开”——原来，房地产中介在营造“奇货可居”的市场。

“其实，很多房地产中介都会把房屋压手里，然后再一套一套地‘消化’这些房屋，以作为抬高房价的一种手段。”北京房产律师王树德在接受记者采访时说。

连蒙带哄只是“小手段”

在张启明看来，北京市一些地段的房价完全脱离政府的调控，一个劲地往上蹿，其原因就是房地产中介的种种行为。“房地产中介凭自己在市场上强大的影响力，刻意制造出供需失衡的状态，让房源在购房者面前表现为极度稀缺，以达到快速成交的目的”。

“房地产中介无法左右大的涨跌周期，但在上涨周期中的催化作用还是有的。”作为从业者，北京市丰台区马家堡地区一家房产中介机构的门店店长李庆对记者说，房地

地产中介主要靠佣金赚钱，现在逐渐开发出来的理财产品也是在有成交的基础上才能赚钱，“因此，成交是房地产中介最主要的目的”。

“同样是成交，高价肯定比低价更好。中介费是按比率算的，比如中介费2.7%，尽管手续流程都一样，但成交价1000万元房屋的中介费就是

27万元，而成交价100万元房屋的中介费就只有2.7万元，你说做哪单划算。”李庆说，对于卖家，房地产中介比较爱签“独家”和“速销房”，“市价500万元的房子，约定一个月内以520万元卖出，不行就赔几千元，卖家横竖都是赚，当然愿意。有房源就有底气，尤其是在上涨周期，购房者几乎没有议价能力。所以，对购房者来说，房地产中介就是制造恐慌氛围，促成交易。”

对于房地产中介哄抬房价的手段，易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时说，还有一些房地产中介随意提高房源价格，或者怂恿客户故意虚报（报高或者报低——记者注）价格，不按照实际的二手房评估价来交易。

“比如这个房子本来是卖200万元的，房地产中介会对卖家说，现在行情这么好，就卖220万元吧。其实，卖家也不是很了解行情，在房地产中介的鼓动下，就这么进行交易了。实际上，对于抬高的20万元，房地产中介很可能会吃一些差价。”严跃进向记者介绍说。

北京市民孙颖，就因为房地产中

介的上述手段而多付出了20万元。

孙颖买房时，原本已经通过房地产中介以600万元的价格定下了一套学区房，且已经签订买卖合同。但是，另外一家房地产中介公司的工作人员给卖家打电话，称这套房可以卖到700多万元，有客户愿意付全款购买，问卖家是否考虑换家中介出售。

这样的电话，直接导致卖家想要违约。最终，孙颖与卖家协商，在原价的基础上加了一些钱。

此外，严跃进向记者介绍说，还有一种情况就是，“比如拿一套二手房去抵押贷款，如果房屋价格是200万元，贷款给贷四分之三的话，就是150万元，这时候房地产中介很可能会怂恿卖家把价格虚高，假如做到240万元，那么同比例四分之三就可以贷款180万元，就会多贷一些款项，这种情况也是存在的。还有变相提供各类资金来帮助买家回避首付比例，或者在首付贷款等方面提供一些违规的做法，就是购房者买房缺钱，房地产中介帮忙贷款用在首付上，就是为了加快成交，多拿提成，然而只有按揭才可以贷款，这是违规的行为”。（据法制日报）

华浔品味装饰

热线:68581005 68581006
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



家居装饰中的色彩搭配学

粉嫩色

粉嫩色系是十分有活力、十分欢乐的色系，有益于人们贯穿连接健康心态。粉嫩的色彩意味着可爱、爱意，在孩子们没法用说话来获得、表达爱意的时候，这样的色彩搭配使他们感受到爱的存在，从而感觉安全、幸福。粉嫩的色彩搭配不但让人拥有更多“爱的感知力”，还会激起人潜伏的爱意，也就是说，这是“恋爱的色彩”。

在粉嫩色系的色彩搭配居室里，人会感受放松、平衡，从而更敏感地发现细微的感情，并期望与家人有爱的交流——这也就是该类色彩特别适合用于卧房色彩的原因。

暖色系

夸大中性、暖和的暖色搭配方案可以营造温馨、舒适的家居氛围，十分利于安抚人的情感，给人安全感，并加强家人与家人之间的感情交流，拉近彼此距离。对孤僻的家庭成员来说，利用暖和的暖色可以降低他们的防卫意识，消弭对他人和环境的回绝与防备。

在选用此类色彩的时候，要留意它们的暖度和指数，不要过于饱满的暖色和过于厚重的装饰效果。

兴奋色系

兴奋色系的光波长，可以更轻易刺激到人们的视觉神经，将色彩中令人兴奋的成分反射至人脑中，并增加人们的活力。这一类的色彩更能发生阳刚、积极与开阔开朗的心理影响。兴奋色可以给人带来更好的食欲，配以清爽色餐具，则可使就餐环境加倍舒适。

天然色系

安全的天然色系就是指那些来自天然界的色彩，浅赭色、浅砖色、米白色等，来让人感觉可以依靠。

安全的天然色系一向意味着包涵与安抚，乃至有时候被利用在催眠和镇痛方面，让人感觉轻松、安全。近年来，人们压力较大，在居室墙面或地面利用这样的色彩，可令人们紧绷的神经放松下来。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158

栖居恒大·海上帝景 悦享海南清水湾品质生活

随着时代的发展，人们的的生活方式不断在发生变化，从而影响到了人们对待房产的态度。人们现在越来越关注“品质”二字，高品质居住体验成为了人们对美好生活的向往。

追求品质是一项系统工程，要落实到住宅的每一个细节。大到外立面、景观，小到门窗、电梯间，都要让居者能真切切地感受住宅的品质感，这一点是恒大一直以来所坚持的发展理念。

世界500强恒大二十载砥砺，成为中国标准化运营的精品地产企业。恒大地产始终秉承民生地产理念，一直致力于给消费者创造出“高品质、高性价比”的住宅产品。正是基于这点，在海南清水湾打造了一处缤纷宜居的生活城——恒大·海上帝景。为所有置业者呈献了一处备具品质的理想人居。

恒大·海上帝景位于北纬18°的海南清水湾，从其自然环境中就不负“品质”二字。蔚蓝的天空、清澈的大海、温暖的阳光、清新的空气，其得天独厚环境，时刻护航居者的身体健康。

海上帝景，更是将“品质”搬进了社区。欧陆风情园林，让生活充满健康绿意；宁静秀美大湖，让身心归于平静；多元休闲会所，随时尽享优雅生活。精心的设计，让生活处处与品质相关。

恒大·海上帝景的“品质生活”不只表现在自然环境和社区配套上，在住宅的建筑与设计上体现更甚。这一点在海上帝景120—178㎡（建筑面积）的悦澜高层就得到了很好的诠释。

一处理想的住宅要求由内至外都能够体现出品质感：悦澜高层外观设计运用了“鱼尾”的海洋元素，色彩对比强烈；从“鱼尾”的自然形态抽象出“弧线”元素，运用到每层的阳台的平面中，整体线条优美，高雅大气，具有浓浓的现代感。

悦澜高层包含4000元/㎡精装修、可现房入住。装修材料采用环保

别墅样板间

主创设计：张俊帅
项目性质：鸿洲江山独栋别墅360m²
主要材料：黑镜钢、爵士白大理石、阿波罗大理石、黑白根大理石、液体墙纸、地毯、全抛釉地砖、布艺硬包
设计说明：本项目整体风格是用新中式而稳重的手法演绎简约的大气精神，同时又不失高贵的品味生活。将现代和传统元素结合在一起，以现代人的审美打造传统韵味的事物，运用简约大气的手法，为业主营造一处经典、气派的大居所，体现出主人优雅舒适的生活态度。在总体布局方面，尽量满足生活的需求，主要装修材料以大理石、原木为主，以明木木的尊贵稳重，液体壁纸的朴素大方装饰墙面，各种中式元素的穿插应用更体现现代简约的质感。创造一个温馨、优雅的家庭环境。

星艺装饰
XINGYI DECORATION
高端别墅设计工作室
私人订制，专为高端别墅打造专属空间
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 8888 8000