

## 二手房看房选房定房“小坑不断” 记者第一视角感受二手房买卖

假业主、一房多卖、买到“凶宅”……近年来,二手房交易市场出现了不少乱象,有关部门也加大了打击整治力度,有力净化了市场环境。

但由于二手房买卖中间流程复杂、中介机构良莠不齐,二手房买卖过程中的“坑”还是不少。前不久,《法治日报》记者花费了两个月时间在北京看房选房,在3次更换中介机构、经历超百次看房后,总算签订了一份二手房买卖合同并办理网签。

回顾整个买房的经历,也是一个“避坑”的过程。



### 房源信息真假难辨

据相关统计,2022年,北京市存量房小区近2万个。其中一半的存量房小区分布在朝阳、海淀、西城、丰台4个区。如何在海量的二手房市场中挑选到心仪的房子?对大多数购房者而言,网上选房无疑是较为便利的一种方式。

记者在选房中发现,目前市场中有许多网站和App可以按预算、房龄、位置、是否有电梯、是否“满五唯一”等关键词检索房源,这些网站和App有的是中介机构根据自身代理的房源制定的,有的则是第三方收集的市场上的房源信息。

在确定好需求和预算后,记者开始在网挑选房屋,但发现不少问题。比如在使用某中介App检索时看到,一个小区有十几套房子符合要求,但仔细辨别发现,这些实际上都是同一套房子,只是推荐人不同。“诡异”的是,在记者前往该中介机构实地咨询后,再打开收藏夹却发现,原先重复的房源都已消失。

对买房人而言,房屋用途的权属、是否“满五唯一”、是砖混结构还是钢混结构,这几项信息尤为重要。房屋用途为公寓、商业办公类等意味着产权和落户存在问题,非“满五唯一”的房子意味着要多交税款,钢混结构则意味着贷款年限更长,可贷款额度更多。然而记者发现,这些最基本的房屋信息,在一些中介网站或App上错误百出。

值得注意的是,由于历史原因,一些房子没有发放房产证,或房产证、土地使用权证上的时间不能反映出真实的房龄,实践中,这种情况一般是由房屋评估机构来确定房龄,而房龄影响房贷年限。

记者原本看中一套房子,中介一直说是2000年建成的,可以利用“公积金+商贷”组合贷,贷满25年。记者都准备买下了,结果一查前两个月同一栋楼出售的房子估值情况,发现建成年代为1996年。中介立马表示会将App上面的数据更新,而直到记者到其他小区买完房,该App上显示的上述房源建成年代也没有变更。在线询问中介时,对方仍表示是2000年的房子。

### 部分中介素养不高

在记者看房过程中,经常是多位中介一起带看,最多的一次有5位中介。

一般来说,房源维护人和所看小区附近中介是最了解房源优缺点和周边配套,但往往因为了解,为了尽快促成交易,他们可能会撒一些“不大不小的谎”。

朝阳区某老旧小区是记者的意向购房小区。看房过程中,多位中介向记者表示:该小区要进行老旧小区改造,目前有几栋楼的底层已经完成改造,附近正在盖一个商场和写字楼,今后升值潜力大。记者路过时看到,该小区有的楼栋底层确实已粉刷一新。

然而,当记者单独来到该小区询问小区居民及居委会工作人员后才发现,事实并非如此:所谓改造只是外墙粉刷了一下,小区近期不会纳入老旧小区改造名单,附近工地不是商场而是菜市场。被中介夸赞的小区物业,也被居民吐槽“东西坏了来修得慢”“平时找不到人”等。

还有一次,记者看中了一个小区,平均价格远低于周边小区,走访后发现里面很多商户租用,人员较杂。中介带看房时告诉记者,2021年小区物业明文规定不准许有新商户入驻,原有商户到期后不再续租,也就是说商户将逐渐消失,今后房价将上涨到与周边小区持平。而当记者回头询问小区物业和商户时,却获悉“没这回事”。

记者注意到,一些中介人员专业素养不高,有的连“房贷利率是以签订合同时还是过户时利率为准”都不清楚。对于记者的提问,“如果因为银行贷款审批不下来等非买卖双方原因导致合同无法履行,买卖双方是否无责”,很多中介人员也答不上来,而实际上格式合同中已有相关规定。

### 口头约定很难兑现

在历经百余次看房后,记者最终选定了一套房子,并决定约业主面谈。在面谈的当天下午,记者在中介门店外面和家人电话沟通进展,其间成为附近几个其他中介机构关注的对象。

紧接着,先前带记者看过房的中介和以前从未有过联系的中介机构的电话一个接一个,半小时内便接了12通。对话内容大多是“买房要谨慎”“我们这新上了几套房源”“之前看过的房子价格还能谈”之类。记者选定房源的中介说,这种中介之间千方百计“阻挠”对方成交的情况很常见。

在签完合同的第二天,卖方告诉记者,她也收到了其他中介机构的电话,都是说她的房卖得太便宜了,即使毁约赔双倍定金他们也能保证买家赚更多钱。而记者也接到了其他中介的电话,内容大多是“你的房买贵了,即使违约定金不退,我也能帮你找到价格更低、更合适的房子”。

经过谈价,中介同意便宜5000元中介费,称到时候按照商量好的给。在记者坚持下,签订合同的第二天,中介带着合同和记者一起找到卖方,将三方合同上的中介费数额都进行了修改,且三方签字认定。

在签订合同时,对于房屋内原有的家具电器清单和型号,合同中的数量均为0。卖方告诉记者,房子里没什么东西,就热水器和空调还算新的,“交房时都不拆,都留给你”;对于签订购房合同到过户这段时期房屋的对外出租状态,合同中也未写明,签订合同时卖方口头说租不租都行,记者提出希望房子空着,对方表示同意。

然而,合同签订几天后,中介打来电话说,从现在到过户前的这一段时间,卖方想把房子出租,电器留不留也不一定。因为没有白纸黑字,口头约定很难实现。

回顾整个买房过程,记者深切地感受到,二手房的买卖与新房不同,中间流程复杂,在买房前应做好功课。整个交易中,记者都感觉自己完全是被中介牵着走,二手房的报价、二手房的所有信息等都是由中介掌握,即使到了最后和卖方的面谈环节,也是由中介出面在中间斡旋,直到最后签订合同时才见到卖方。期待建立一个更加健康、规范的房地产交易市场,保护消费者合法权益。

张守坤 来源:法治日报

## 我国将在新冠病毒 感染医疗救治中 进一步发挥 中医药特色优势

疫情防控实践表明,中医药在新冠病毒感染医疗救治中具有独特优势。国务院联防联控机制综合组日前印发《关于在新型冠状病毒感染医疗救治中进一步发挥中医药特色优势的通知》提出,注重“关口前移”,应用中医药早期干预;强化中西医结合,进一步加强重症医疗救治。

及早进行中医药干预治疗可以降低转重率。通知要求,各医疗机构接诊出现新冠病毒感染常见症状的重点人群(高风险)、次重点人群(中风险)时,要把第一时间用上中药作为临床救治的原则之一,力争第一时间进行中医药干预;要依据中医三因制宜、辨证论治原则,第一时间为患者提供中药饮片处方、中成药、医疗机构配置中药制剂和中医技术等中医药服务,减少病情向重型转化;要按照当地治疗新型冠状病毒感染中药协定处方调配、煎煮中药饮片供患者使用,减少患者在医院就诊和等待时间,提升接诊效率。

开展中西医结合治疗可以有效阻断或减缓重症向危重症的发展。通知要求,重症医疗救治中要坚持“中西医结合、中西药并用”原则,进一步建立完善“有团队、有机制、有措施、有成效”中西医结合医疗模

式。针对重症、危重症患者,要有经验丰富的中医医师参加多学科联合会诊,共同研究确定中西医结合治疗措施,负责中医治疗和病情观察。各医疗机构要在国家诊疗方案指导下,在重症、危重症患者医疗救治中,积极合理使用中成药(包括中药注射剂)、中药饮片和中医技术,同质化、规范化开展中医药救治。

根据通知,各级卫生健康行政部门和中医药主管部门要多渠道扩充乡镇卫生院中医(助理)医师人员队伍。各省级中医药主管部门要组织成立省级新型冠状病毒感染救治中医药专家委员会(专家组),指导做好老年人和儿童等特殊群体的中医药救治。研究制定新型冠状病毒感染中医药干预指引,加强科普宣传,引导群众正确认识中医药疗效,合理使用中医药。

“经过三年疫情防控,我们形成了中西医结合、中西药并用的中国方案,中医药在其中发挥了重要作用。”国家中医药管理局副局长黄璐琦表示,当前我国疫情防控工作重心从“防感染”转向“保健康、防重症”,应进一步发挥中医药独特优势,保护人民生命安全和身体健康。

来源:新华网