100多万购房款中,竟有40多万是“中介服务费”

杭州一公寓多名购房者称被坑,开发商未给出说法

本报记者 陈洋根

刘女士花100多万元在杭州购买公寓,不久前开发商通知她办理房屋交接时,却被告知购房合同只能写69万余元,剩余40万余元只能算“中介服务费”,不能计算在房屋总价之内。可是,刘女士却从未享受到收费中介公司提供的中介服务。这40多万的“服务费”,算怎么一回事?

记者采访中了解到,与刘女士一样购买杭州转塘楼盘星云公寓(楼盘又名“云腾丝路中心”)被收取数十万元“服务费”的业主还有好几位。6月30日之前,部分业主拒绝收房并要求开发商和中介公司给说法。

星云公寓

40万元买房款变成了“中介服务费”

刘女士的一个老乡在杭州做中介,在对方的带领下,她到杭州星云公寓看房。2018年5月,刘女士决定购房。房子是36平方米左右的LOFT户型,总价110万余元。刘女士首付了76万余元,而当中的40.8万余元款项,她只拿到了收据而且加盖的是杭州房点点网络科技有限公司财务专用章,销售人员告诉她到时候再用收据换发票。

今年5月星云公寓交房时,开发商告知刘女士,40.8万余元是“中介服务费”,而且这笔钱不能计算在房价之内。

碰到类似情况的还有建德的金女士和杭州的许女士,在她们支付的星云公寓房款中,分别有40万元转入了第三方上海房多多网络科技有限公司的账户,收费内容写着“团购金”,同样也不计算在房价之内。

“带我看房子的并不是房点点或房多多中介公司,而且带我看房的中介说是免费看房的,没提过有所谓的‘中介服务费’。”刘女士说。

高额服务费用到哪去了?

记者了解到,星云公寓的开发商为浙江信维信息科技有限公司。6月29日上午,记者找到该公司工商登记注册地址,转塘之江发展大厦502室,发现门是关着的,物业告知这家公司办公地点已经搬到星云公寓销售中心。

“没预约不接受媒体采访。”星云公寓销售中心工作人员向记者提供销售中心经理郭晶的手机号,让记者与对方联系。郭晶电话中表示,未经公司批准她个人不会就此事接受采访。

记者辗转联系到杭州房点点网格科技有限公司相关负责人王先生。王先生表示,公司和开发商之间是代理营销关系,卖给刘女士等业主的是“内部员工福利房”,比市场价格要低很多,并且保证能办出单独产权证。“中介费主要为营销成本,包括要支付带客来看房的其他中介的佣金,还有网上营销费用等。”王先生承认,服务费中的相当一部分要返还给开发商。

律师:开发商和第三方公司涉嫌违规操作

“房产中介机构向购房者收取费用应当依据其实际提供的居间或者代理的合同,否则构成不当得利。”浙江浙联律师事务所高级合伙人、杭州市律师协会侵权法专业委员会副主任朱觉明律师分析认为,房产中介机构以“团购金”“提供内部员工福利房”“承担营销费用”为由收取费用,该费用不是基于房产中介机构实际提供居间、代理的合同履行行为,甚至是在购房者不知情的情况下通过开发商直接向购房者收款等,因房产中介机构没有合同依据收取费用,所以房产中介机构构成不当得利,应当返还相关费用。

朱觉明律师认为,即便是房产中介机构提供了居间服务,因为其收取了畸高的费用,根据公平和诚实信用原则,显失公平,房产中介机构应当适当返还多收的费用。此外,房产中介机构声称其与购房者约定了居间代理之外的所谓的增值服务,如果购房者支付的款项中包含了该增值服务,但房产中介机构实际上未履行该增值服务,那么中介机构也应当退还相应的费用。

朱觉明律师提到,按照《商品房销售管理办法》的规定,受开发商委托代理销售房屋的房产中介机构,不得收取佣金以外的其他费用,开发商更不得向购房者收取服务费。

如果房产中介机构和开发商为规避缴税等非法目的恶意串通,故意诱导消费者和不同的企业签订不同类型的合同,以达到不同主体之间相互收款的目的,因为该行为属于无效民事法律行为,房产中介机构应当承担法律责任。

如果房产中介机构在代理开发商销售房屋过程中谋求佣金之外的收入,消费者可以向建设房产主管部门举报。如果房产中介机构和开发商串通规避税费,可以向税务部门举报。如果房产中介机构收费违规,可以向房管部门、价格部门举报。

朱觉明律师提醒并建议购房者,在签订购房合同时务必看清合同价款是否和实际相符,看清费用的具体用途和类型,对第三方收取费用和签订“阴阳合同”等应当特别慎重,在交款凭证上注明用途,这样有利于事后维权。

VR体验“反恐现场”

6月30日下午,在绍兴最热闹的区域——越城区金帝银泰城,浙江省反恐怖宣传教育体验馆正式开馆。体验馆共分为反恐知识科普区、AR体验区、VR体验区、纵火恐怖袭击逃生体验区等10个区域。

“起火了!”在VR体验区,一位戴着VR眼镜的姑娘转动着身体,躲着“喷射的火焰”。身后的大屏幕上,显示她正在一节起火的地铁车厢里出逃。在这个区域里,主要通过VR互动的方式体验遇到恐怖袭击和危险时,该如何正确逃生。

记者了解到,该体验馆即日起对外开放。

本报首席记者 陈佳妮 通讯员 陈谊

杭州两处路面坍塌,车子陷入坑内

本报记者 陈立波

本报讯 6月30日上午,位于杭州下沙、滨江的两处路段先后出现路面塌陷,有车辆陷入塌陷的坑内,所幸没有造成人员伤亡。

记者在下沙的上沙路与学源街路口看到,塌陷处位于路边的公共停车位上,约10平方米大小,交警部门已经在现场拉起了警戒线。一辆白色商务车陷入坑内,车尾部刮擦到了停在后方车位的一辆白色小车,不过从外部观察,受损情况不太严重。

8时10分左右,白色商务车被吊车吊起,塌陷位置下方露出了一小滩积水。女车主告诉记者,车子是前一天傍晚停在车位上的,早上7点多接到了交警电话后才知道出了事。

在滨江东冠路附近,一处斑马线位置的路面中央发生塌陷,一辆垃圾清运车侧向陷入坑内,车头高高翘起。事发后,交警、消防等部门赶到现场,在确认现场没有人员被困后,用施工围栏对现场做好保护措施。

10时30分许,2辆重型吊机到达现场,成功将垃圾清运车吊起。

目前,相关部门正在对路面坍塌事故的具体原因进行调查。

产销“毒豆芽”菜贩获刑半年

通讯员 邓春花 谷永健

本报讯 一支AB水、一勺芽康灵粉末,成本不到3元钱,就可以让100斤豆芽又白又亮。龙泉一菜贩周某以此方式3个月内每天卖出2桶豆芽。近日,龙泉市法院公开审理了该起案件,以生产、销售有毒、有害食品罪判处被告人周某有期徒刑6个月,并处罚金2万元。

周某是龙泉某菜场的一名菜贩,2019年8月,为改善豆芽的卖相,周某开始在豆芽制作的过程中添加AB水和芽康灵,来防止豆芽变红、腐烂、长根须。到被查获的3个月里,周某销售额达1万余元。龙泉警方接群众举报后立案侦查。周某供认不讳,自愿认罪认罚。

法院经审理后认为,被告人周某在豆芽菜生产过程中掺入含有恩诺沙星、环丙沙星成分的抗生素并予以销售,其行为已构成生产、销售有毒、有害食品罪。根据其犯罪事实、悔罪表现依法作出如上判决。

朗诵“好声音”

“我中华,本无毒,国门破,毒品入……富阳人民一条心,共除毒害创平安……”近日,杭州富阳区常安镇横槎村文化礼堂内,播放着一段禁毒宣传视频。视频中,一群孩子打着快板,朗诵着“禁毒三字经”,为常安镇的平安创建工作“打call”。据悉,该视频日前在2020中国好声音富阳赛区启动仪式上播放。 通讯员 叶佳枫