

中介两头骗 房东赶租客

揭秘北京“黑中介教父”发财路

“黑中介教父”的发财路

去年6月10日,赵国军来租北京市民窦雅兰的房子时,理由是“为了让孩子上学方便”。窦雅兰回忆,赵国军说话时并没有看她的眼睛,神情显得很着急,“我说不急着签合同,先把房子收拾收拾,但他立刻摆手说‘不用不用’,他想自己装修。”在双方随后签订的合同里明确约定:“不得擅自改变房屋结构”“未经同意不得将房屋转租给第三方”。

窦雅兰把她的三室两厅租出去2个月后,赵国军没有按约缴下一季度的租金,电话打不通,发短信也不回。去年8月16日晚上,窦雅兰和老伴儿登门催缴房租,发现原本宽敞的客厅多了几堵墙,变成了两间房,“房子被人打隔断转租了。”更让窦雅兰愤怒和不解的是,租户们的租房合同显示,房子是从博雅兴业租的,“但我从没把房子委托给中介。”

此后,窦雅兰和博雅兴业展开了对这套房屋的争夺,双方砸锁、换锁轮番发生。9月1日,窦雅兰接到邻居的电话,称有人在卸她家的门,“我当时就报警了,警察把正在门口监督卸门的中介的人带走了。”窦雅兰的邻居证实了此事。

三天后,窦雅兰向派出所了解处理结果,“警察告诉我,那天晚上,赵国军以博雅兴业负责人的名义,将中介的人保走了。”

在12月9日的行动中,警方发现伟弘公司的前身正是博雅兴业。警方在赵国军的办公室中,还查获了100多份法院传票和判决书,原告多为房东和租客,被告均为博雅兴业。警方介绍,为摆脱官司,去年10月,赵国军通过重新注册公司,变更法定代表人,将博雅兴业变成了伟弘房产。“有人起诉博雅兴业,即使胜诉,如果找不到原来法定代表人,根本得不到执行”。

在赵国军办公室里同时被发现的,还有18个账本,粗略统计,赵国军等人去年一年已签订了5万多份租房合同。通过从房东处租来房屋后,假设分租给5个人,一年下来,一套房子至少赚2万元。

如出一辙的骗局

关注警方对于博雅兴业涉嫌诈骗处理进展的,不仅是涉及此案的受害者。一个上限为500人的北京黑中介维权QQ群,在博雅兴业人员被控后,加入人数激增100多

去年12月9日,大批民警进入了在北京石景山万达广场办公的伟弘房地产经纪有限公司(简称伟弘房产)。看见民警来,坐在办公室里的一名中年男子站了起来,他叫赵国军,是伟弘房产负责人。但在众多房主和租客眼中,他已经成为房屋租赁黑中介的代表,被网友们称为“黑中介教父”。警方调查发现,由赵国军及其属下把控的多家中介机构,骗租房主房屋后打隔断出租,敛财后再以变更公司和法定代表人等逃避追责。日前,他已被检察院批准逮捕。

人,目前人数已达到490人。每天,QQ群中都在关注“黑中介教父”赵国军和其团伙的近况,诉说各自被黑中介欺骗的经历,讨论如何拿回自己的房子或被扣下的租金和押金。大多数受害者的经历与窦雅兰如出一辙,博雅兴业的手段近乎是一种“行业骗局”。

1月8日,在房东断水断电3天后,小张最终放弃“抵抗”,从鹏润家园的出租房中搬了出来。此时,租给他房的伟弘房地产经纪有限公司(简称伟弘房产)还欠他1200元押金没有归还。小张不忍心妻子和不到一岁的儿子受苦,他重新找了房子,让母子俩搬走。

去年12月底,小张的房东李常贵“催搬”半年无果,将电表电卡更换,小张和屋里的租户们开始靠电表里仅剩的60多元钱度日。今年1月1日,李常贵关闭屋内的总水闸后,拿着锯子将开关锯断。断水第二天,房里另外2户租客搬走。

其实,李常贵起初并没有想赶走租户,但与他签合同的明远置地房地产经纪有限公司(简称明远置地)已拖欠他9个月的房租,继续白占他的房屋群租,“租户只要在房子里,中介拿租户当挡箭牌,4月份合同到期,中介如果提前再把房子租出去,我的房子就永远要不回来。”李常贵寻找明远置地讨要房租时,发现该公司已经更名为博雅兴业。

在明远置地“消失”后,去年年底,一家名叫中和置地的房地产经纪有限公司(简称中和置地)的中介机构人去楼空。多位与中和置地签订租房协议的房主及租客称,中和置地使用与博雅兴业类似的手段,改变房屋结构群租,扣押租客的房租。

调查发现,博雅兴业与上述中介机构有着复杂的联系:博雅兴业由明远置地通过变更企业名称和法定代表人“变身”而来,而明远置地的员

工曾向租户们称,公司被中讯伟业“收购”,并以中讯伟业的名义和租户们重新签合同。明远置地的一名经理,还曾出现在中和置地公司,协调房主、租户与中介公司的纠纷。

不过,这些中介机构有一个共同点,它们在北京市住建委网站上均无备案信息,属于“黑中介”。

多头管理下的投诉困境

1月15日,笔者跟随一名被骗房主前往丰台区房管局房屋租赁市场管理科反映情况。对于违规经营的房地产经纪机构的查处,一名工作人员表示,房管局对这样的机构只有处罚权,无权取缔非法经营的中介机构,工商部门才有权吊销其执照,“房管局发现中介存在违法行为,最高可处以3万元的罚款。”

即便如此,主管部门的行政处罚也常常面对阻力。该工作人员以博雅兴业为例解释称,在博雅兴业的人员被警方控制前,房管局接到很多关于该公司打隔断群租的投诉。

去年9月10日,执法人员到现场检查后对该公司做出行政处罚,其因群租、违法从事租赁代理业务,被处以2万元罚款。9月18日,执法人员送处罚决定时,该公司已从工商注册地址太平桥的办公地搬走。

这位工作人员介绍,执法人员曾按照相对人提供的信息均未找到,由于难以掌握负责人的个人信息,最终房管局选择公告送达,催缴罚款,“公告的程序还没开始,博雅兴业已被警方控制,但行政处罚不了了之,因为博雅兴业目前在工商注册上仍处于开业状态。”

该工作人员表示,这些违法的房产经纪机构将会被列入黑名单,以提示市民不要与这些机构进行业务往来。去年10月、11月,住建委分两次曝光了17家黑中介名单,

博雅兴业列入其中。

笔者登录工商局网站企业信用信息公示查询页面,被查处的博雅兴业、伟弘均处于开业状态。为何两家涉嫌刑事犯罪的企业仍处于开业状态?笔者以房主身份,咨询监管经纪人、经纪机构的北京市工商行政管理局丰台分局合同监督管理科。

一名工作人员表示,注册显示开业状态,并非指企业事实开业,而代表其注册还有效,企业内部人员涉嫌刑事犯罪,不代表其违反了工商管理的行政法规,“吊销执照得有行政法规规定的依据。”

对于工商部门对房屋经纪机构的监管范围,该工作人员表示,从事房屋买卖租赁的经纪机构需要到工商和住建委同时备案,工商备案的意义在于将经纪机构纳入监督管理,没有备案的,工商部门发现了只有督促其备案的监管权,没有处罚权。“如果中介公司没有营业执照,或者超过经营范围,才能由工商来处罚。”该工作人员称,群租、打隔断这些违规行为,只能由住建委查处。

警方的苦恼

警方查处博雅兴业后,很多遭遇类似经历的房主和租户将解决问题的出口指向公安部门。

1月15日上午,26名房主及租户前往北京市公安局信访,举报投诉涉及中和置地、万古乾、中讯伟业、鸿基嘉业等10家中介机构。对于举报的这些公司,当日接访民警答复,警方将进行甄别,“你们说的黑中介不都是有问题。”该民警称,房屋经纪机构由工商发给合法经营执照,是否合法经营,应该由谁发证谁查,查这些机构的有无资质不是公安机关职权,公安只负责这些机构在经营过程中的行为是否涉嫌犯罪。

该民警表示,北京市公安局刑侦总队已经关注到一些房屋经纪公司的违法犯罪行为,“这个事代表性很多,涉及面很广,每人涉及的金额并不大,但大多数人加在一起,代表的面积广,代表了一个行业的违法情况,这个事作为一个专题我们正在查。”

警方在第一次抓捕赵国军时,也向法制部门了解此情况,得到的答复确实为商业欺诈,承担民事责任。对于赵国军是否能因涉嫌诈骗被公诉,刑警表示不太乐观,“毕竟以前没有过,检察院已经按照非法经营批捕了。”(文中窦雅兰等受害人均均为化名) 刘珍妮 李禹潼

【本期导读】

小区用地建电房 牺牲绿地遭反对

第02版

高档别墅连遭窃 安防是否有漏洞

第03版

风生水起已过去 七大预测看今年



第04版

物业价格谁监管 听证调节或可行

第05版

娃娃业主置业多 未成年人怎担责

第07版

信用记录被不良 贷款买房差点黄

第10版

本报订电话:
62473818、62791234 转 208

封面故事

责任编辑:周修怡
微博:
<http://t.xinmin.cn/zhouxy>
邮箱:
zhouxy@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-452

