

宣传像大片,实际查无此房——

房产中介“虚假房源引流”套路深

■记者 杨永昌 沈 婷

“我以为是大平台,没想到也这么不靠谱。”今年7月初,市民王涛(化名)一见到记者,就忍不住倒起了苦水。32岁的王涛在嘉兴生活了近10年,眼看孩子到了上学历,看房便成了他的头等大事。

谁知,满怀期待去看房,却一脚踩进了连环套。

平台挂出远低于市场价的优质二手房,中介信誓旦旦保证房源真实,可王涛专程请假赴约后,不仅遭遇中介临时换人、房源货不对版,还被花式话术诱导看房、强推新房、白白耗费时间与精力。

7月以来,记者通过深入调查发现,此类虚假引流乱象并非个例,专业房产平台、主流社交平台,虚假房源防不胜防。

“李逵”联系,“李鬼”带看

大平台也明目张胆玩套路

7月初,王涛在安居客上留意到市区南湖万达附近一套次新房,160万元还带3个车位,而该小区同面积房源挂牌价普遍在260万元左右。王涛心里犯嘀咕,但平台上沟通的中介语气笃定,一再保证房源真实、价格就是房东报价,“还可以再谈,可空间不大”。他看房经验不多,便约了时间看房。

到了现场,王涛很是窝火。原来,他特意工作日请了假,赶到小区等来的却是另一名中介。对方解释:“同事临时有事,我帮他带看。”王涛将信将疑,跟着进了小区后就发现楼栋、楼层和平台上说的完全不一样。

面对王涛的疑惑,中介坦言那套低价房存在二次抵押,需要买家先掏钱帮房东解押,之后才能正常过户,而且房东外出旅游,无法开锁,就先看其他房源,所看房源报价为260万元,中介还在不停地游说他:“附近有个新盘,品质很好多,来都来了,顺路去参观一下吧。”王涛不好意思拒绝,被带去新楼盘转了一下午,白白浪费时间和精力。

根据王涛的遭遇,记者咨询了市区一家中介机构。机构负责人魏佳(化名)并未查

询到这套低价房源。魏佳直言,3个车位按当年行情就得90万元,房子就算走法拍也远不止160万元。

“这种房源于情于理都站不住脚,抵押、垫资的都是为了让王涛知难而退,主要是想让他买新房。”魏佳苦笑道,新房一般有较高的返佣机制,对中介的诱惑更大,才会产生这种低价引流的把戏。

为了摸清这套把戏的底细,记者展开实地暗访。

7月5日,记者在安居客上选取了市区一套标注为125平方米、全新装修、仅113万元的房源——该价格同样远低于正常行情。与记者沟通的中介信息显示来自“泽德房产南湖店”,记者反复向其确认房源是否真实存在、价格是否属实,对方均给出肯定答复。

记者按约定时间抵达小区后,很快一名男子匆匆赶来,全程未出示任何工作证件,开口便是熟悉的话术:“跟您联系的同事突然有急事,我来带看,房源都是一样的。”

记者跟随进入房间后,发现户型、装修、面积均与平台展示的房源完全不符。面对质疑,中介面不改色,只推说“那套房子的钥匙被房东拿走了,今天看不不了”。被问及价格时,对方犹豫再三报出130万元,比平台挂牌价高出近20万元。

当记者明确表示不愿再看时,中介立刻软磨硬泡,不断劝说“旁边新开的盘顺路看看,就当多了解市场,几分钟就到”,同时紧随在记者身侧半步不离,一副不跟着去就不让走的架势。最终记者被带至新房售楼处,经销售轮番推介后才得以脱身。

记者事后发现,当日所看的二手房源正常挂牌价为170万元。有业内人士向记者透露,安居客平台的房源上架门槛极低:只要小区内确有房源出售,中介上传图片、设置价格均不需要经过严格审核。

“同一套房子,不同中介能挂出不同价格,甚至直接盗用其他房源的图片和视频。”该业内人士的说法随后得到验证。记者找到王涛此前咨询过的那套低价房源,再次预约看房,遭遇与王涛完全一致:低价诱饵、换

人换房、借机强推新盘。唯一不同的是,记者明确拒绝了新盘带看要求。

记者又测试了市面上其他房产软件。在“幸福里”App上,定位嘉兴,就有不少房源挂牌价明显低于市场行情价。记者点进一套熟悉的小区房子,发现房源图片与该小区毫不相关。通过下方联系方式联系上中介,对方倒不隐瞒:“这是广告房,吸引咨询的。”次日记者再次查看,该房源显示“停售”。

采访中有中介告诉记者,“幸福里”是抖音集团旗下的房产信息平台,前期确实有一些引流房源,但进入7月,平台已经开始陆续清理不实房源信息。

“买家秀”堪比杂志大片,“卖家秀”查无此房

社交平台成虚假房源引流重灾区

一边是质感堪比时尚杂志大片的“买家秀”房源图,另一边却是线下实地核验完全对不上的“卖家秀”,如今小红书、抖音等社交平台,虚假房源引流情况屡见不鲜。

如果是常刷二手房的市民,打开这些平台,可见充满噱头的卖房文案:“嘉兴女儿出国了一口价140万元”“嘉兴加拿大夫妻要回国245万元出不议价”“爸妈230万元买的房,现在110万元出”“大学教授工作调动110万元不议价”“嘉兴市区因去北京陪读一口价100万元”……

这类帖子往往套路统一:远低于市场价的捡漏报价,搭配格调精致、装修高级、质感堪比杂志内页的精美配图,极具诱惑力。类似的帖子下面有不少网友关注,评论表示“想看房”,可实际上标注房源全系虚构。

记者在社交平台上选取了多套装修考究的诱人房源,联系发布者要求实地看房,体验了一回虚假房源引流套路。

通过社交平台私信联系了几名发布者后,记者得到的回复多是:“房子在的,感兴趣的话您可以留个联系方式,我们发您资料看看。”

记者当天就加到了多名中介微信。对接后,不少中介不再遮掩实情,坦言网上都是引流房源,并表示:“都是假的,您要看哪个位置的房子,我帮您匹配下房源。”当记者

追问为何发布虚假信息时,对方推脱表示自身仅负责邀约客户看房,房源帖子并非本人发布,随即转而推荐其他房源。

在小红书上,记者发现了一套标注“嘉兴加拿大夫妻要回国245万元出不议价”的二手房源。帖子配图为法式/美式中古风格住宅,全屋地面通铺木纹砖,搭配弧形拱门、复古木门与成套精致软装等,整体装修用料考究,单看配图装修便觉着成本不菲。

通过该帖子加到的中介说:“房子是有的,帖子里面的图片加了些美化,实际上也差不多,软装硬装都有的。”

记者追问能否实地看房,得到对方肯定答复后,敲定线下看房时间。

7月15日,当记者抵达约定地点后,发现此处是今年开售的新房楼盘,并非帖子标注的二手房。面对图文房源与实地房产完全不符的情况,早已等候的中介搬出说辞:“原本对接的同事临时有事,我刚好在周边,临时帮他带看。”随后以“来都来了”为由,引导记者参观楼盘新房。

但当记者出示那条加拿大夫妻急售的帖子,对接待的新房置业顾问求证,对方当即摆手否认:“这个不是我们的项目!”

更让记者想不到的是,因为留过联系方式,现在每天要接到十多个中介推销电话,让人不堪其扰。

这类引流套路,模式非常简单,在社交平台上大量发布充满噱头的卖房内容:一个不得不忍痛割爱卖房的故事、美如杂志封面的精美房源照片、低于市场的虚低价格,诱导购房者主动私信咨询。

“对比传统的获客渠道,这类线上‘引流’成本极低。”有业内人士向记者透露,只需要编撰一个剧本,盗用网上的家居美图,或者AI生成美图,还有直接用真实房源照片的,都能标注虚低报价吸引客源。

该业内人士进一步表示,中介之所以发布虚假房源,是因为引流背后的一连串“有利可图”。一个团队两三个人足矣,有人负责每天发布虚假房源信息,有人负责带看房,一条吸睛的爆款内容,一天就能吸引几十个有效购房客户。

律师:涉嫌隐瞒欺诈

可以进行行政处罚

中介机构及中介的这套“低价钓客、换人带看、推销新房”的操作,到底触碰了哪些红线?浙江兴嘉律师事务所律师合伙人杨帆律师指出,这中间至少存在以下违法行为。

“根据《消费者权益保护法》(第八条),消费者享有知悉商品或服务真实情况的权利。这些中介先用虚假房源吸引消费者,带看的是其他房源,消费者从头到尾都没有获得真实信息,知情权受到了直接侵害。”杨帆进一步表示,从《中华人民共和国民法典》的有关规定来看,记者在聊天中多次询问房源真实性,均得到中介的肯定性回答,双方事实上已建立了带看特定房源的口头约定,该约定合法有效。但实地带看的房源、人员均与约定不符,中介就已构成违约。房产中介用虚假房源诱骗购房者到场看房、消耗时间为购房者造成损失的,属于恶意磋商,可主张房产中介承担缔约过失赔偿责任。

此外,《房地产经纪管理办法》第二十五条明确规定,房地产经纪机构和人员不得以隐瞒、欺诈等不正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或强制交易。“中介明知消费者购买二手房,却还是层层套路带去新楼盘,本质上也是隐瞒和欺诈。”杨帆提醒,消费者可据此向住建部门(主管部门)投诉,核实后涉事中介机构及中介或将面临行政处罚。同时,根据《网络交易监督管理办法》的规定,购房平台明知或应知平台内的中介机构发布的房源信息是虚假的而未采取必要措施,也需承担相应责任。

正在购房的朋友们,您是否也曾遭遇过虚假房源、中介套路?关于二手房市场各种乱象,您又有哪些维权建议?《一线》栏目发起互动话题,欢迎您前来“爆料”或是提供“点子”。就这个现象,我们也将持续追踪报道。



扫码更精彩

一线调查

高温持续霸屏

本周末天气有望反转

■记者 吴冰鑫

暑气牢牢盘踞禾城,今明两天,晴热仍然是主旋律。今天嘉兴晴到多云,白天最高气温预计将飙升至38℃上下,南到东南风3级,燥热感十足。局部地区极易催生阵雨或雷雨,雷雨来袭时短时风雨较大,市民朋友外出既要躲避烈日暴晒,也要随身备好雨具,遇到强雷电大风尽量躲入室内避险。

具体来看,星期一晴到多云,东南到东风3~4级,气温28~38℃。星期二多云到晴,偏东风3~4级,气温27~36℃。周中前期仍是高温搭配局地对流降水的格局,4日至6日最高气温维持在34~36℃。星期三多云到晴,午后到夜里部分地区阴有阵雨或雷雨,东北到东风3~4级,气温28~34℃。星期四多云,有时阴有阵雨,东北风3~4级,气温27~34℃。星期五多云到阴有时有阵雨,偏北风5~7级,28~34℃。

值得注意的是,今年第13号台风“白海豚”(超强台风级)的中心,8月2日早晨5时位于琉球群岛那霸市偏东方向大约2720公里的西北太平洋洋面上,中心附近最大风力达16级(55米/秒),中心最低气压为930百帕。随着台风“白海豚”逐步靠近,7日起我

市风力将明显增大,天气转为阴雨天气,气温顺势回落,本轮高温酷暑有望迎来阶段性缓解。

面对持续高温和突发的强对流天气,生产生活尤需科学应对。建议市民尽量避免在10时至16时高温时段进行户外活动,外出务必做好防晒,并随身携带饮用水,及时补充水分,淡盐水或运动饮料更有助于补充电解质;户外作业人员应采取“做两头、歇中间”的弹性工作制,佩戴遮阳帽和防护镜,一旦出现头晕、恶心、乏力等中暑先兆,要立即转移至阴凉通风处,解开衣扣,用湿毛巾冷敷额头,必要时及时就医。高温天气汽车内严禁放置打火机、充电宝、碳酸饮料等物品,谨防爆燃。

气象部门提醒,近期午后对流天气突发性强,短时风雨大,切勿在大树、广告牌、临时搭建物下避雨,一旦遭遇强雷电应立刻进入坚固建筑物内躲避。后期台风“白海豚”的路径和强度仍存在不确定性,请市民持续跟踪最新气象预警,合理安排出行和生活。



消夏时光

近日傍晚,凉风习习,在南湖区市民广场上,人们惬意地健身、散步、遛娃,构成一幅和谐消暑图。

■摄影 记者 徐志达



文明嘉兴
WENMING JIA XING



公勺公筷

文明用餐



讲文明树新风公益广告

嘉兴市文明办