

我的买房钱被中介“吃”了

■南京首例买房人状告中介“吃差价”案昨天开庭 ■中介“吃差价”如何鉴定,房产局密切关注此案

“中介收了我 302000 元的房款,而原房主只拿到了 270000 元。”市民毛某通过南京融众房地产投资顾问有限公司(以下简称“融众中介”)买了一套房子,一个偶然的机会得知中介吃了 32000 元的差价。想想真憋屈,他一纸诉状将融众中介告上了法庭。昨天,南京市白下区人民法院正式开庭受理了该案件。据悉,买房人状告房产中介“吃差价”,在南京尚属首例。



制图 俞晓翔

买房人: 中介吃了 32000 元差价

2006 年 6 月,毛某在融众中介看中建邺区南苑花园社区的一套房子,53.9 平方米,价格 302000 元。中介拿出房主薛某的一份委托公证书,声称薛某已经委托王某全权处理该房子的交易。7 月 6 日,毛某看到委托书后,就与王某及融众中介签订了三方买卖合同,约定房款 302000 元,中介费 4200 元,首付 93000 元。

在合同约定的 2006 年 9 月 7 日之前,毛某办完了产权过户等一切手续。之后一个偶然的机会,他得知房主薛某其实只收到房款 270000 元,而不是 302000 元。他赶紧和薛某联系,薛某也承认了这一事实,并于 2006 年 9 月 28 日向毛某出具了一份实际收到房款 270000 元的书面证明。

拿着这一证明及相关证

据,毛某以融众中介故意隐瞒房屋价格、赚取 32000 元差价为由,将其告上法院。

中介方: 代理人和我们无关

作为被告的融众中介昨天辩称,毛某所买的房子,是从房主薛某的委托代理人王某手上买的,融众中介仅仅是中间方,收取的是 4200 元佣金(中介费),公司已经将 302000 元房款全部交给王某。而王某作为代理人,是否将房款全部给原房主薛某,不是他们所能干涉的。

而毛某认为,所谓的王某就是他们融众中介的职工,融众是在利用职工的名义“吃房”,从而赚取差价,属于不当得利,应该予以归还。融众中介则表示,王某根本不是他们的职工,仅仅是薛某的委托代理人。

白下区法院审理认为,由于原房主薛某及与案情有关的一些证人未到场作证,

当庭未作判决。

房产局: 密切关注案件怎么判

“对于中介‘吃差价’的问题,目前南京还没有一个法院的判例。”南京市房产局产权处中介管理科人士表示,房产中介隐瞒房主“吃差价”是被明令禁止的,即使是和房主有委托协议或公证授权,中介赚取 1.4% 佣金以外的价款也是一种超范围经营。这次房产局也明确发文表示“中介‘吃差价’一经查实,将停止其交易”。但是,查实起来很难,不查实怎么处理?像上述案例,在原房主薛某的代理人问题上就有了争议,而房产管理部门碰到这类纠纷,更多的是“协调”,没有行政处罚权。

这位人士表示,这起案例下一步如何判决,将对房产中介吃差价的认定起到借鉴作用,作为房产中介的管理部门,他们也将密切关注。

■业内说法

“吃差价”手法隐蔽

“抛开上述案例不谈,中介在房屋买卖中‘吃差价’显然属于不当得利。”南京一家不愿透露姓名的房产中介老总认为,因为政策只规定中介收取房价总款 1.4% 的佣金,超过的费用就是不当得利。

他说,所谓的“公证委托”,其实就是中介收购了房子,不然卖房人会全权委托公证吗?这是目前房产中介最为普遍、也最为隐蔽的一种“吃差价”手法。在房子买卖的前前后后,原房主只管收钱,买房人和原房主“是根本打不到照面的”,一个委托代理人就搞定了。

■律师意见

买房人可主张权益

江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军认为,在二手房买卖中,碰到“吃差价”的事,在起诉时,存在一个买卖双方谁来告的问题,有种主流观点认为:中介“吃差价”侵犯的是房主利益,因为买房人在买房时认同了房价,不存在欺骗买房人,买房人没有主张权益的权利。

蒋律师认为,房主在委托中介代理后,一般就认定一个自己的心理价位,对于多出来的房款,“默认”给中介拿走。如果这类“吃差价”的权益一律要由房主来主张,买房人主张不了,那中介“吃差价”岂不是顺理成章了?因此他认为,中介“吃差价”固然侵犯了房主的权益,但中介没有告知买房人房屋的真实价格,隐瞒了真实信息,买房人同样也应有主张权益的权利。

快报记者 尹晓波

互动数字电视机顶盒降价

快报讯(记者 郑春平)备受市民关注的互动数字电视机顶盒零售价已经敲定。与去年 4 月推出的实验型互动数字电视机顶盒相比,现在的机顶盒不仅性能有了显著改善,价格也从 1180 元降到 860 元。从昨天起,全市各广电营业厅正式开始同步销售,市民可就近购买。同时,数字电视智能卡的销售价格也由原来的 100 元降为 80 元。因此,普通数字电视机顶盒含卡价也由每台 580 元降到了 560 元。

为配合本次互动数字电视机顶盒全城同步销售,南京广电推出了“互动自由,品味电视”的主题活动,定价 980

元,含互动机顶盒一台、智能卡一张和 120 元的互动节目包月点看费。基本服务《互动乐园》节目包由原来的 20 元/月优惠到 10 元/月,编排了《都市电影圈》、《新剧同步看》、《荐碟》等七个栏目;《影视在线》单次点播电影 0.2~10 元/部次,电视剧 0.2~2 元/集次,费用在用户点播时直接从付费电视账户中扣除;《资讯天下》免费赠送,而《我的领地》包含更多特色内容,也可免费试看。互动机顶盒能看互动电视,用遥控器一键切换,又能看普通数字电视,它可与整体转换时领取的第一台机顶盒进行账户绑定,无需缴纳第二份基本收视维护费。

江宁自来水价涨了两毛钱

快报讯(记者 郑春平)自主城区自来水价格上涨后,南京各区县自来水价格也相应上调。昨天,南京市物价局公布了江宁区自来水价格调整方案。

根据规定,江宁区自来水调整包括供水价格、水资源费、污水处理费三个方面。调整后,生活用水到户价格每立方米由 2.30 元调整为 2.50 元;机关团体及事业单位用水到户价格每立方米由 2.40 元调整为 2.80 元;工商服务业用水到户价格每立方米由 3.15 元调整为 3.57 元;特种行业用水到户价格每立方米

由 4.10 元调整为 4.70 元。

物价部门同时规定,直接供给农村的自来水,按照政策规定,免收相关代收费用。对工商服务业、特种行业用水的供水价格实行季节加价政策。工商服务业、特种行业用水的供水价格每年七、八、九三个月实行季节加价,其中:工商服务业用水每立方米加收 0.05 元,特种行业用水每立方米加收 0.10 元,其收入作为区自来水总公司营业收入。

另外,自来水价格调整后,对特困企业特困职工和领取城镇居民最低生活保障金的家庭,要给予适当的补贴。

快带孩子去接种乙脑疫苗

快报讯(通讯员 范华锋 记者 刘峻)昨天,记者从南京市疾控中心获悉,2007 年乙脑减毒活疫苗接种工作已经开始,并将于 6 月上旬结束。南京市疾控中心有关专家提醒,请家长尽快带符合接种条件的孩子到计划免疫接种点接种,以免贻误时机。

据市疾控中心计划免疫科丁筱竹科长介绍,流行性乙型脑炎是由乙脑病毒引起,由蚊虫传播的一种急性传染病。每年的夏秋季(6~9 月)为乙脑的流行季节。预防乙脑的主要手段是采取灭蚊、防蚊和

预防接种乙脑疫苗为主的综合措施。接种对象为:基础免疫对象为 12~24 月龄儿童,注射 1 针;加强接种对象为基础免疫后第二年和第五年的儿童,各接种 1 针;过去使用灭活乙脑疫苗进行基础免疫的儿童,加强免疫使用乙脑减毒活疫苗;查漏补种 14 岁以下儿童。



国家级软件园唯一指定 3G 人才培养基地

长假已过,你该充电啦!!

“2008 年我们是承诺提供 3G 技术的。”这是信息产业部部长王旭东在《财富》全球论坛上说的一句话。也正是这句承诺,使人们坚信 3G 时代离我们越来越近。我国手机用户在奥运期间享受手机直播、手机视频、视频通话、远程控制等一系列 3G 服务的需求,即将得以实现。

随着 3G 网络的开通,3G 智能手机日益升温,基于手机平台的研发需求大增,各大设备生产商为能在新一轮的竞争中领先对手,都在高薪争抢手机软件工程师并大量储备人才;移动通信软件开发人才的随之薪水逐年攀升!未来 5-10 年内,人才需求将越来越大!

- ★权威的认证: 英泰移动通信学院是信产部、教育部和中国软件协会的支持下成立的全国第一家培养移动通信软件人才的职业教育机构,推出了全国首批面向 3G 的移动通信软件人才认证体系,也是信息产业部移动通信软件教育的唯一合作伙伴。
- ★先进的环境: 千余平米的教学场地,国内顶级的计算机及试验设备,与知名企业开发环境同步,让学员提前感受未来工作氛围。
- ★零距离实战: 课程相比传统软件课程更加加入移动通信技术,融合嵌入式、移动商务、移动增值三大方向。与高校共建的移动通信实验室提供占课程一半的项目实践。

所有学员入学即签订就业协议, 全面保障毕业、就业一站直达。外地学员提供住宿。

电话: 025-83211227 83211337
地址: 北京东路 57 号 5 楼(外国语学校对面)
网址: www.imtiax.com

本周活动 提前体验“3G 时代,时尚生活”
时间: 本周六 14:00 地点: 本院多媒体教室

江苏天衡会计师事务所培训中心

2007 年度注册会计师全国统一考试及考前培训班报名

本培训中心是江苏省财政厅注册会计师考试委员会办公室省直考区唯一考试报名点,同时也是考前培训单位,实行考试报名、教材发售、考前培训、合格证书发放及非执业会员申请和发放的一条龙服务。本中心致力办学二十多年,经验丰富、师资力量雄厚、办学条件优越,历年考试合格率均名列前茅,受到有关部门的通报表彰,本年度考试报名及考前培训安排如下:

考试报名时间: 5月11日-5月20日 **考前培训报名同步开展至开课** **双休日正常报名**

考试及培训 中山南路三元巷 7 号江苏建筑大厦一楼大厅(考试及培训报名、教材购买)

报名地点: 上海路 1 号南京医科大学康达宾馆总服务台(培训报名)

中山南路 289-1 号一楼(5 月 11 日-5 月 20 日培训报名)

师 会 计: 路国平 施元冲 李秀真 **审 计:** 王生根 叶邦银

财 管: 刘正兵 周建波 鲍亚伟 **税 法:** 祝遵宏

资 经 济 法: 张金媛 王艳丽

老学员凭原听课证或一次报 5 门者可享受优惠。

另:南京市 2006 年度会计从业人员继续教育培训同时招生

咨询电话: 84201946, 84208202 网址: www.js CPA .com .cn