

3万元就注册个房产中介?

门槛太低,涉嫌广告欺诈的“瑞居”抗风险能力遭市民质疑

快报昨天报道了“南京瑞居不动产经纪有限公司”涉嫌广告欺诈后,记者了解到,这家公司在工商部门注册登记的注册资本只有3万元。业内人士表示,这个注册资本虽然符合了公司法的规定,但是房地产交易作为一种相对比较特殊的行业,这一最起码的“资金门槛”还有待提高。

市民:3万元注册资本是不是太少了?

看到报道后,去过瑞居中介的市民杜先生也向快报打来电话说,看到很多房产中介公司的注册资本都是10万元“起步”,可这家中介公司怎么只有3万元的注册资本呢?如果房屋买卖人和中介发生纠纷的话,中介有过错,怎么有能力承担赔偿责任呢?

记者从南京市工商局白下分局了解到,“南京瑞居不动产经纪有限公司”是今年刚刚注册的,4月4日拿到的工商执照,注册资本为3万元人民币。该分局人士

表示,根据公司法的相关规定,设立有限公司的条件是:如果是一个出资人,最好是10万;如果是2个人,可以是3万的注册资本。因此,瑞居中介是符合法律规定的。

业内:应该给老百姓更多资金保证

“应该说,在南京开一家中介公司的门槛确实低了点。”南京顺驰不动产企划部经理朱一东表示,这也是造成南京房产中介行业良莠不齐的一个原因,像他们公司的注册资本达到了1500万元人民币,就是要给老百姓一个保证,而房地产行业的二手房买卖,一笔房子交易动辄几十万元,万一中介要承担违约责任,几万元的注册资本中介怎么赔呢?房产中介就应该给老百姓提供更多的资金保证。

广州满堂红置业(南京)有限公司董事、副总经理袁小玲也表示,目前南京市对房产中介实行资金监管,若要从事房产中介行业,门槛是“100万元人民币的注册资金”,提高这个资金门槛,就是要让房屋买卖人的资金有保障。像他们南京公司的注册资本是

500万元港币,这个资金就是为了提高公司自身的抗风险能力,目的就是要让房屋买卖双方“放心”交易。

律师:行业特殊,建议提高资金门槛

“的确如此,房地产行业是个相对特殊的行业,在门槛上要有所提高。”南京市熙典律师事务所主任律师罗利军说,现在的担保行业注册资本是200万元,典当行业是500万元,因为它们都是特殊行业,门槛相对较高。房地产行业呢?

市场房价这么高从客观上反映了房子的价值大,出了风险后,一些注册资本少的小房产中介公司,根本无力承担赔偿责任。所谓的“房产经纪有限公司”,出现赔偿责任后,也是将注册资本赔完为止,对房屋买卖双方有很大风险。

罗律师建议说,工商部门可以借鉴北京的做法,提高房产中介行业的注册资本门槛,从而减少资金风险;而房产部门应该要求中介公司交纳一定的“风险保证金”或者“诚信保证金”,以增加市民买卖房屋的抗风险能力。快报记者 尹晓波

■报道追踪

瑞居房地产广告词改了 工商部门已立案调查

快报昨天B10版《中介受拆迁办委托收房?》一文见报后,投诉瑞居房产中介公司广告不实的于先生昨天再次联系记者,他说,17日这家公司刊登的广告已经不见了“受拆迁办委托”这句广告词,说明快报的报道起到了效果。记者了解到,南京市工商局白下分局已经着手对该公司是否发布虚假广告进行立案调查。

广告词没了“受拆迁办委托”这句话

“看看这家房产中介,15日的广告明明说受拆迁办委托,16日快报记者一去调查,17日的广告就不敢说受拆迁办委托了。”于先生说,这不是广告欺诈是什么?还说什么受白下区拆迁办的熟人委托,不仅糊弄了卖房人,也给政府部门带来负面效应,应该让工商部门好好查查。

读者张先生致电快报说,房产中介公司收集房源固然没错,但是打着“拆迁办”名号肯定不妥。他之前委托一家中介卖房时,对方也是说受拆迁办委托,结果根本拿不出委托书,结果他还和中介吵了一架,闹得心里很不痛快。

工商局一旦定性,房产局将网上曝光

记者了解到,根据《中华人民共和国广告法》规定:“利用广告对商品或者服务作虚假宣传的,由广告监督管理机关责令广告主停止发布、并以等额广告费用在相应范围内公开更正消除影响,并处广告费用一倍以上五倍以下的罚款……”

“我们已经着手进行调查,确定瑞居房产中介属发布虚假广告后,将按照相关法律法规作出处罚。”南京市工商局白下分局商标广告科科长告诉记者,如果查实属虚假广告欺诈消费者的,将依法作出“处广告费用一倍以上五倍以下的罚款”的处罚,也就是说,这家中介做的广告费是5000元,那至少要处罚一倍的5000元。

南京市房产局产权处中介管理科人士也明确表示,只要工商部门查处后定性为发布虚假的欺诈广告,房产部门将在南京市网上房地产的房产中介“不诚信档案”进行记录,进行网上曝光,让房屋买卖双方提高警惕。快报记者 尹晓波

《中介受拆迁办委托收房?》连续报道(二)

■新闻链接

南京已推行中介“信用保证金”制度

目前,南京房地产业协会经纪人专业委员会已在房产中介的会员单位中推行“信用保证金”制度。这是一种“讲诚信,树形象,争创无投诉单位”的一种

管理形式,信用保证金单位必须是会员单位中取得资信等级的,并交纳2万~5万元的保证金。专委会接到消费者的投诉信,经调查核实,确因中介违反

承诺造成消费者投诉的,即启动审议程序,由专委会执行小组向当事人先行赔付。不过,目前这种模式并没有强制要求每家房产中介公司必须做到。

■律师在线

单位弄丢档案 职工可告到法院

“这真让我头疼,单位弄丢我的档案,我的各项保险就没法交。”市民刘先生一早打进快报律师维权热线寻求帮助。

刘先生说他以前是南京一家知名企业的职工,今年40多岁。因效益不好,单位安排他及一些职工下岗。“我上有老下有小,只好另谋出路。”之后,他好不容易才找到一份工作,在他找到原单位准备将人事档案转出时,单位迟迟才答复,“档案找不到了,可能丢失了。”没有档案,他在新单位养老保险的交纳,以及其它一系列利益都将受到影响。

江苏南京金恒通律师事务所律师张保强主任律师答复:职工的合法权益受法律保护,你原单位丢失职工档案,并不尽快采取补救措施,是一种严重不负责任的态度。根据最高法院2006年6月最新司法解释规定,保存档案的企业事业单位,丢失他人档案的,应当承担相应的民事责任。你可以要求原单位予以补办档案并赔偿经济损失,也可以直接向原单位所在地人民法院起诉,请求补办档案、赔偿损失。

快报记者 宗一多

“市容”取缔快餐摊 吃饭民工趁机抢钱抢啤酒



摊主情绪失控,躺在路上阻拦车辆通行

见习记者 陈泓江 摄

王荷花在白下区文昌巷经营了12年快餐摊点。昨天,她刚出摊不久,“市容”来取缔占道摊点,将整桶米饭倒在车上,当她与管理人争执时,在摊点吃饭的多位民工,拥上来抢现金和啤酒。面对眼前的一切,王荷花情绪异常失控……

摊子被掀 民工抢钱又抢啤酒

11点40分左右,文昌巷宝庆铂金店前,一个快餐摊点凌乱不堪,地上有许多装有饭菜的盒饭,附近路面上,满是猪肉块、海带、粉丝等。“他们什么也不讲,就

掀了我的摊子啊!”一中年妇女坐地痛哭,并在路中阻拦车辆通行,随后干脆不顾脏污,躺在地上。

“她叫王荷花,在这里经营快餐10多年了。”目击者耿先生说,他实在看不下市容人员的行为,难道这些饭菜倒在路上不影响市容卫生?

给王荷花打工两个多月的姚女士说,没想到正在吃饭的民工也趁火打劫。

“他们也跟疯子一样作乱。其中一个人抢走了20元钱,另外3人分别抢走了1瓶啤酒。”姚女士说,当时有六七个民工在吃饭,见米飯

想不通啊,摊主情绪失控躺在马路上

花的情绪稍微稳定。“我在这里经营了12年多,以前每月交两三百元管理费,近两年没有交,不是不交,是市容不收了。”随后,王荷花要到五老村街道办事处城管科讨说法。

因街道办已经下班,找不到城管科人员,值班人员劝王荷花等下午上班时再来。然而王荷花却哭喊着摸起地上两块砖头,情绪失控地奔向行政服务受理中心,砸两扇玻璃门。

五老村街道办曹先生说,政府曾帮助过王荷花不少,给了她一间门面房做生意,可刚做不久,就把房子转租了。给她一个摊位,也被她转租了。现在占道经营,究竟是不是街道城管取缔的,还不清楚。

下午两点半,记者再次来到五老村街道办,没有看到王荷花。行政服务受理中心的值班人员说,王荷花刚离开。

据值班人员说,五老村街道办是白下区政府所辖街道,因市容问题多,让领导很不满意,在其他几个街道中,五老村街道办市容管理工作最差,排在倒数第一。

“人性化管理需要双方共同尊重,现在街道城管对非法占道摊点进行整治,和部分摊主发生冲突是难免的。”值班人员说,这种现象很正常。见习记者 陈泓江

一点小事引发矛盾 三民工半夜遭狂殴

1000多元的医药费 没人承担

“咚、咚”一阵敲门声,惊醒了迈皋桥新都花园某幢605室几位来自徐州的装潢工,“谁啊?”“我,一楼的。”工头朱向同刚打开门,便遭到迎面一拳。约有近10人随后冲进室内,将朱向同和另外两名民工暴打一顿,并夺走了朱向同准备报警的手机。

“带头打我们的就是一楼住户。”朱向同前日向快报反映,事发距今已有1个多月,花了1000多元医药费,多次找到迈皋桥派出所讨说法,却难以得到结果。

起因: 太阳能漏水引发矛盾

据朱向同说,他们遭到殴打的起因是件很小的事情,而且责任与他们无关。

朱向同说,4月16日晚上,一楼住户到六楼找到他,说楼顶的太阳能漏水滴到了一楼院内。他连忙解释,太阳能不是他们木工安装的,而是太阳能销售人员和房主一起装的,至于漏水的问题,他将在第二天转告房主,让房主及时维修。

“他指责我们有责任,并不让我们干活。”朱向同说,于是,双方发生口角。

朱向同说,一楼住户刚走不久,室内突然没电了。他下楼发现电闸被人拉下了。

回忆: “一楼住户”带人打上门

在朱向同装潢的室内,记者看到一块木板和一件衬衫上有许多血污。“这些血是两个被打伤木工留下的。”

“那天晚上,我们刚睡觉就传来敲门声。”朱向同说,门刚打开,他就被一楼住户迎面一拳,看到对方身后还有多个小伙子,并且手中提着棍棒,他很恐慌,一边喊“有人来打架了”,一边跑去拿手机要报警。

“我那手机值六七百元呢,被一个小伙子夺走了。”朱向同说,当晚住在室内的有他老婆、儿子和3位木工,他被打后,刚起身的两个木工朱传都及张克宝也惨遭毒手。“张克宝被打得很惨,鼻孔流血不止,眼睛也肿了。”朱向同说,因为被打受伤,张克宝吓得不敢再来兴都花园干活了。

朱传都心有余悸地说,他当时看到对方气势汹汹害怕极了,双手抱着头任由对方打,不敢还手。结果肩部和左手食指受伤,到医院还拍了片子。如今,左手食指还肿得有点变形。

记者到一楼敲门想了解情况,可是没有人应答。

警方: 调解不成可到法院起诉

朱传都说,对方刚走,他们就报了警,随后和一楼户主被带到迈皋桥派出所。

“他不承认带人打了我吗?”朱向同说,一楼户主在派出所否认打了他们。3人花费了1000多元医药费,现在没有钱医治,只好到小诊所拿点便宜的消炎药吃。

据朱向同说,挨打后,他多次找到迈皋桥派出所,可是一直得不到解决,没有人承担医药费和还他手机。负责处理此事的赵警官说,事情太小,不够立案。

昨天,记者联系到迈皋桥派出所的赵警官。他说,事发现场除了打人一方和被打一方没有目击证人,而且一楼户主不承认带人打架,也不接受调解。对此,派出所也难以处理。

据赵警官介绍,此事属于民事纠纷,朱向同要是想讨说法,可以到法院起诉对方。见习记者 陈泓江

今日在线:
胡春燕 江苏钟山明镜
律师事务所
时间:9:30~11:00
电话:025-84783513