

买房贷款还要交“金融服务费”？

市民有疑问，专家说要明示才可以收

“通过中介买房，到底该交什么费用？”日前，锡城杨女士反映，这几天她被中介五花八门的收费标准“弄晕”了：佣金具体包括什么？交了佣金还要再交贷款服务费、评估费吗？政府有没有规定的收费标准？“中介机构说为我们提供了服务，具体提供啥服务？”多位购房人提出质疑。记者就此展开了调查采访。



业主：房贷被收代办费，自己“不知情”

多位购房的市民向记者反映，开发商告知客户到银行在售楼部的代办点办理贷款，实则为中介机构到售楼部代办，在不知情的情况下，被收取了1000多元的“贷款服务费”或“代办费”等。

据购房人杨女士介绍，当时她和她的丈夫到售楼部摇号选房，选房结束后

便有销售告诉杨女士现场有“银行工作人员”可办理贷款，接着，杨女士便来到了“银行工作人员”处办理贷款业务。

“从他们的穿着看，就是那种工作装。”杨女士说，当时有一大堆合同要签字，然后根据销售的指引在需要签字处签字，“买房子要签的字太多

了，根本没时间精力看，自己都不知道自己签的什么字。”随后，杨女士发现自己被收取了410元公证费、700元的“代办费”。杨女士向记者展示了一份收据，收据上并无相关代办机构的名称，甚至连盖章都无法看清楚，签名处也只有姓氏。

此外，多位业主也向记者展示了其收据、发票，有的业主收据为700元“代办费”，有的为“贷款服务费”，有的为“抵押费”，有的为“代办公证费”，费用也从700元至1100元不等。“中介机构说为我们提供了服务，具体提供啥服务？”多位购房人提出质疑。

中介：提供了服务，堂堂正正地收钱

记者几经周折，联系到了业主口中的中介机构。该公司一位范姓负责人表示，服务不像商品，商品觉得不合适可以退，服务如何退呢？“我们的成本已经投入进去了，包括人力成本、交通费都已经支付出去了。”

记者从一份委托服务协议中看到，其所谓的“代办服务”包含四项内容：办理预告登记、预抵押登记手续，并领取相

应的登记证书及证明文件；注销预告登记、预抵押登记；办理房屋分户登记、正式抵押登记手续等事项，并领取《房屋所有权证》《房屋他项权证》；将《房屋他项权证》交付抵押权人收执。但接受采访的多位业主都表示，自己手中并无该协议。

据该负责人介绍，当时因为按揭客户非常多，开发商邀请他们过去专门做相关方面的服务。按照该负责人的说

法，“每一个服务人员都应该是给客户说到了有这个费用的，并且当时我们也给他们开了相关的委托书、告知书。如果当初，客户不选择这项服务的话，是可以的。”“说实话，这几百块钱，我们要服务几年，之后如果要办房产证，我们还要去帮他们办。”该负责人表示。

至于被要求退钱一说，该负责人表示，“我们没有退钱，从来没有过。我们

做这个服务是堂堂正正做，不是偷鸡摸狗，是你情我愿做的，你认可我这个东西，我做了服务，成本出去了，怎么可能退给你。”

对此，购房人杨女士表示，现场中介人员并未提示、告知，“我们以为是银行的工作人员，就跟着办理了业务，直到回家后才看到发票是中介公司开的，才知道不是银行在现场办理的贷款。”

业内：可以收代办费，但需要明示

记者就此向行业内部人员进行了咨询，得到的答案是：中介机构可以收取一定的代办费用，但必须明确告知客户。具体来说，房地产经纪根据代理项目的不同实行不同的收费标准。房屋买卖代理收费按成交价格总额的0.5%—2.5%计收。实行独家代理的，收费标准由委托方与房地产中介机构协商，可适当提高，但最高不超过成交价格的3%。

“国家规定的这项收费标准针对的

是中介的佣金，这个是政府指导价。”无锡市相关部门人士说，针对目前中介机构收取的贷款服务费、中介代办费等没有政府指导价，这些都属市场行为，由中介和购房者协商定价。

该人士提醒，不是每名购房者都会贷款买房，也有全款买房的。像贷款服务就属于典型的特约延伸服务，这部分费用政府没法设置指导价。但是在协商定价的时候，购房者一般处于弱势地位，很容易被中介公司忽

悠。好多中介公司会以“银行收取”的借口忽悠买房人，其实银行是不会收取贷款服务费的。

此外，记者了解到，不少市民购房不是中介提供的房源，只是通过中介提供贷款、过户等服务，这部分代办费用也没有政府指导价。费用的收取也是由中介与购房者协商定价收取。

无锡梁溪律师事务所范华律师表示，法律上来说，收取金融服务费属于民事范围的约定，以双方的意志为评定

标准，没有规定说绝对不能收代办费，能不能收，属于双方的协商约定；另一方面来讲，这个事情牵扯到知情权，到底知情到什么程度，这个很重要。如果中介手续很齐全，并且明确告知了业主自己中介机构的身份，来办理业务需要给手续费，“如果完成这个流程，这笔费用就是应该给的。如果是夹杂在购房合同中，并且又没有告知的话，就属误导消费，是可以退的。”

(朱尊)

置业小课堂

房屋产权年限“缩水”需注意，专家说届满可申请续期

陈先生2013年购买了某开发商的项目，等到交齐所有款项时才发现，这块土地为2003年所取得，距今已有10年时间了。“这样一来，房子实际使用年限不就只剩下60年了吗？与国家规定的70年房屋产权相比少了整整10年，我该怎么办呢？”陈先生一脸的焦急。

实际上，陈先生这样的例子虽说比较特殊，但也具有普遍性，因为大多数开发商的项目从拿地到交房使用一般都会有2到3年的开发时间，而这段时间也会

算到70年里面，这样说来，所有的购房者从住进房屋那一刻算起，都会多多少少损失几年的使用权。

开发商：年限从拿地起算

无锡市住建局相关处室人员告诉记者，这个过程是无法避免的，因为国家规定土地使用年限从拿到土地就开始计算，所以无论如何都不可能拥有70年的使用权，甚至一些大型项目开发的时间都需要10年之久。只能说购房者在选房时，自己

要注意这个项目到底是什么时间拿到的土地，开发时间需要用多久，最终自己入住或者能够使用的具体日期是多久，以免产生不必要的烦恼，出现纠纷。

律师：届满可申请续期

记者就此咨询了法律界人士，得到的答案是：土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应最迟于届满前一年申请续期；未申请续期或经申请续期未获批准的，土地使

用权将由国家无偿收回，土地上的房屋也将由国家无偿取得。因此，购得的房屋所占土地的使用年限，为原土地出让合同约定的土地使用年限减去已使用年限，该剩余年限的长短直接影响购房者对房屋本身的使用，并影响到房屋价格。

律师认为，陈先生的情况比较有代表性，如果开发商恶意隐瞒拿地时间，则可以取得有利证据后向相关部门投诉，同时可诉诸法律途径来维护自身的合法权益。(朱尊)

人保课堂

落叶伤车，这些孔被堵住就麻烦了！

现在天气越来越冷，一夜过后车身布满落叶的现象很常见。但是车主朋友们需要注意的是，车身上的落叶一定要及时清理，因为它不仅会损伤车漆，要是把车上这些排水孔堵住了，那就麻烦了！

1. 发动机舱排水孔

发动机舱排水孔，位于前风挡和引擎盖之间的夹角处，是车上最重要的两个排水孔，大雨落到车身上、玻璃上的水以及雨刮水壶喷的水都要从这两个排水口流到车底。在这两个排水孔沟槽一侧，车头前面的部分是一条橡胶挡板，挡住从挡风玻璃下来的水不会流到发动机舱。但它非常容易被落叶或者下雨之后的淤泥所堵塞，清理起来极为困难。如果这个排水孔被堵塞，那么积水可能会漫过密封条直接进入发动机舱，而且空调进风口一般也都处于这个位置，腐烂了之后空调会吹出异味影响身体健康，很多电子元器件也容易受到积水影响而出现故障。

2. 天窗排水孔

一些带有天窗的车型，天窗沟槽也有排水孔。天窗排水孔一般是在天窗四个角的位置，也有的在只在天窗前面两个角留有排水孔。天窗排水孔的导管大多是直接顺着A柱延伸到汽车底盘流出，天窗后面两个排水孔是顺着C柱延伸到车底盘。这个导管并不细，而且也被A柱包裹着，老化坏掉的可能性比较小。

但排水孔的位置也非常容易被落叶、淤泥堵塞，喜欢开天窗的朋友们，就要格外注意了。如果排水孔被堵塞或者连接软管脱落的话，就理所应当会出现天窗漏水等情况。

3. 车门排水孔

车门排水孔的作用，是为了让从侧窗玻璃流进门板内的积水顺利从门板下方排出，如果车门排水孔堵塞，门板内积水，也可能会对玻璃升降器、音响以及中控门锁带来损伤。

4. 后备厢排水孔

一般来说，后备厢在正常情况下是不会进水的，水渍会通过大灯周边的导流槽顺利流出车外，但如果遇上了积水路段等极端情况，水也是有可能进入后备厢的，而后备厢的排水孔一般位于备胎坑当中，由于不容易发现，所以鲜有人知。但因这个排水孔利用率极低，一般厂商对后备厢排水孔会进行封闭处理。

5. 油箱盖排水孔

油箱盖排水孔并不是每辆车都有，但也是非常重要的，如果油箱盖中有积水的话，在寒冷季节时会冻住导致油箱盖难以开启，而且积水较多的话，也有可能进入油箱，危害不小。

这五个常规的排水孔都比较好于自检和排查，任何一个排水孔堵塞都不是小事，大家千万不要忽略了。



江苏新规：出租房屋不登记信息将被计入信用记录

据江苏省人民政府官网11月26日公示信息，江苏省人民政府发布了《江苏省租赁住房治安管理规定》，规定自2020年1月1日起施行。

《规定》明确指出，出租房屋，出租人应当自租赁合同订立之日起7日内申报登记信息。出租人、承租人、房地产经纪机构、物业服务企业、互联网平台经营者未按照本规定申报、转报登记信息的，由公安机关责令改正，依法予以处罚，记入信用记录。

具体而言，出租人可以通过下列方式之一申报登记信息：通过租赁住房治安管理系统自主申报；到房屋所在地公安派出所、公安机关委托的机构申报；通过房地产经纪机构、互联网平台出租住房的，可以由房地产经纪机构、互联网平台经营者申报；通过房屋所在地物业服务企业转报；通过村民委员会、社区居民委员会转报。另外，已经在住房城乡建设部门登记备案的，由住房城乡建设部门将信息推送至公安机关，出租人不再申报登记信息。(张一男)