



房间甲醛超标、低价虚假宣传、套取定金不还、隐瞒真实房型……

# 年轻人租房当心遇“套路”

联合主办 新民晚报社 市建设交通工作党委

市住房城乡建设管理委

市交通委

市水务局

市绿化市容局

市城管执法局

市房屋管理局

上海广播电视台

全国服务热线: 4009953360

LXJC-JL-1601-2021-0  
报告编号: LXJL2310020

### 检测报告

委托方	上海自如企业管理有限公司	检测类别	委托化验
受检地址	上海浦东新区浦三路333弄小区内一套装修较新的房子		
样品状态	完好	样品数量	4个点位
分析日期	2023年10月7日	检测时间	12h (客户自述)
样品采集	温度(°C): 26.8	检测日期	2023年10月7日
检测项目	甲醛、苯、甲苯、二甲苯、TVOC		
检测依据	甲醛: 公共场所卫生检验方法 第2部分: 化学污染物 GBT 18883-2022 苯: 居住区大气中苯、甲苯和二甲苯卫生检验标准方法 气相色谱法 GB/T 11737-1989 检测依据: 居住区大气中苯、甲苯和二甲苯卫生检验标准方法 气相色谱法 GB/T 11737-1989		

自如提供的检测报告所述的密闭12小时后面,标注了“客户自述”字样

## 夏令热线 记者调查

正逢暑期租房高峰,租赁市场上套路多多,防不胜防。近期就有包括新毕业就职大学生在内的市民向新民晚报夏令热线反映,租房过程中遭遇了疑似甲醛超标、虚假宣传、套取定金等种种不如意情况,有的至今还没有“解套”。



▲ 彭先生展示其自测的室内甲醛浓度高达0.86毫克/立方米 受访者 供图



彭先生称所租房子的家具具有“味道” 罗水元 摄

### 入住不久发现有异味

彭先生今年从北京某知名高校毕业后,通过上海自如企业管理有限公司租下了浦东新区芳甸路333弄小区内一套装修较新的房子。入住没多久感觉室内异味,彭先生便买来检测设备,参考《室内空气质量标准》(GB/T 18883-2022)自行检测。多次测得的室内甲醛浓度最低为0.43毫克/立方米,最高为0.86毫克/立方米,均高于0.08毫克/立方米的标准。

此后他与自如交涉。他向记者出示的微信聊天记录显示,自如工作人员称相应房子不是首次出租,在首次出租前已“做过标准的CMA(中国计量认证)专业机构的检测,并且有检测合格的证书”。这份检测报告所述的密闭12小时后面,标注了“客户自述”字样。

“是否合格跟首次出租没有关系。”彭先生说,自如的检测报告是他检查提出异议后才拿出来的,他不认可,并明确要求自如重新检测。“我要求你们聘请专业的CMA机构,在我的见证下进行复测;也可以我聘请专业CMA检测机构来复测,你们来见证,都可以。如果结果合格,我付检测费;结果不合格,你们付检测费,我们谈后续事宜。”彭先生认为,室内甲醛超标危害了健康,希望马上解除合同并要求“自如三日内退还押金,同时赔偿已发生的租金,并对于可能造成的健康损害负责”。

经过反复交涉,当事双方于7月21日晚8时多将待检房间贴上了封条。截至发稿,记者获悉双方分别委托的两个CMA机构已于昨天在现场采样,将于三天内测出甲醛浓度结果。

### 多名租客被中介“忽悠”

年轻的王女士在安居客App上看到一套租金相对比较便宜的房子时,上面称不收中介费,便通过该App联系房产中介线下看房。经纪人表示App上的低价只是为了吸引顾客注意,实际价格要贵些。随后经纪人就介绍了位于浦东康桥镇沔泾苑的一套房子。当她表示只租一个月时,中介人员一会儿说合同上租期必须为一年,一会儿又说可以“两个月合同随时走随时退”,王女士便信以为真快速签了合同。出乎王女士意料的是,合同一签完,经纪人就问她收了半个月房租的中介费。而当她租完一个月退租时,中介又说相当于一个月房租的押金,要她找到下一任租户时才能退,接下来就没声音了。

像王女士一样哑巴吃黄连的,还有抵

沪不久的李女士。7月4日她通过某中介工作人员杨某对一套房子表达了租赁意向后,即被杨某“忽悠”,在没签房产租赁协议的情况下支付500元作为定金。当晚8时27分,杨某打电话说那套房子已出租。“接下来,我要求中介全额归还定金,对方不但不还,还以不退定金来‘要挟’我继续在他们那儿租房。”当李女士一再要求杨某全额退还定金时,杨某则辩称,那500元“定”的不是她原来有意向的房子,而是继续通过该中介租房。由于交定金时只有收条,她只好让杨某继续带她看房。结果看起来,这几套房子竟然跟她在某社交网站上看到的免费租房信息“完全一样”。更离谱的是,有套房子内不仅没有消防装置,还是违建房,根本不敢租。当李女士继续要求退还定金时,对方以种种理由敷衍了事。

无独有偶,武女士通过某知名房产中介App租赁闵行区金丰路777弄一套房子,在7月6日起租日前的三天搬入时发现,室内不但家具损毁,卫生状况不如意,房型还与原来说的不一样——没有储藏室。“我是女生,很看重储藏室的。”武女士说,在她坚持要租有储藏室户型房子的情况下,中介又说那个小区的房型都没有储藏室。而她后来发现,那个小区里通过该中介出租的房子,大多有储藏室。

感觉中介隐瞒真实房型“挂羊头卖狗肉”后,武女士于7月5日要求中介全额退还租金和按一个月租金计算的近万元押金,但中介还没一分钱押金。之后她无奈继续居住,可中介App已显示那套房子已退租,以至于她担心后续是否还会有“幺蛾子”。  
本报记者 罗水元 志愿者 周奕文 钟其霖

### 律师支招

北京盈科(上海)律师事务所高级合伙人赵星海律师表示,暑期租房市场中常见的风险点主要集中于资金及交易安全、出租方处分权、虚假宣传等方面。他提醒:

#### ■ 应对资金及交易安全性的措施

尽量避免一次性支付大额资金。如果出租方为二房东,建议选择按月支付以降低可能发生的违约风险;详细了解所有收费项目及收取标准,包括但不限于房屋租金、水电费、网络费、停车费、服务费;关注押金的具体数额、退还期限和条件,每月交纳各项费用的具体日期及逾期支付责任等重要合同条款;如通过中介机构进行租赁,务必关注机构资质及市场声誉,建议

## 实地看房要仔细 大额资金谨慎付

采取成交后支付中介费的交易模式。

#### ■ 应对出租方无处分权的措施

看目标房屋产权证书与产权调查信息,确认出租方是否拥有合法的出租权利,房屋上是否设置任何影响租赁的担保物权或其他权利负担;如果出租方为二房东,须获取并审查其与原房东签订的原始租赁合同,确认原房东同意进行转租。同时,与二房东签约租期不应超过原租赁合同剩余的租期。

#### ■ 应对虚假宣传的措施

实地考察房源,观察日照、采光、隔音效果、层高、安保措施、生活便利性、社区环境等因素,以避免网络展示信息与实际情况存在差异;核查签约主体资质状况,并确认宣传时

所用的主体信息与实际签约主体是否一致。

#### ■ 应对房屋或室内物件品质不达标措施

关注房屋的建造年份及最近装修时间,实地看房可携甲醛检测仪进行空气质量检测;在正式入住前,与出租方就室内物品罗列交割清单,记录物件名称、数量及折旧情况并同步拍摄照片、视频等。以上资料可作为办理退租手续时最终结算、押金退还的参考依据;仔细盘点每一件家具、家电,验证其外观有无损伤、功能是否正常、状况是否良好。对房屋进行全面检查,以排除任何可能存在的漏水、漏电或其他安全隐患。  
本报记者 罗水元

## 路面坑洼标识缺 居民出行很不便

静安区房管部门:排管工程一结束就推进道路施工收尾工作

本报讯(记者 陆佳慧 志愿者 杨铭嘉)近日,家住仁恒静安世纪的张女士向本报夏令热线投诉称,小区交付已近两年,门口的云秀路(汶水路—江场路)至今未竣工,路面坑洼不平,一到下雨天更是积水严重,而且由于没有转向标志,网约车绕行半天不敢开到小区门口,给居民出行带来诸多不便。

上周末,记者来到江场路云秀路路口,只见几辆压路机、装载机正停在路边,路面左侧被挖开了一条深沟,绿色防尘网覆盖着回填渣土和废弃板材等施工材料,一块写着“云秀路”三个字的路牌随意倒伏在草丛中。

张女士说:“小区仅有一个出入口可

供车辆进出,一到下雨天,出行就更遭罪了。”由于没有排水口,云秀路上积水严重,物业只好用簸箕、水桶等最原始的工具手动清理积水,居民靠着砖块、木板铺出一条通道,张女士诉苦:“仿佛回到了上世纪80年代。”由于没有明确的交通标识,前来接送的网约车司机也常常拒绝把车开到小区门口。“有一次下大雨,我和家人打车回家,到了路口我让司机左转,导航也提示左转,但司机还是没有左转信号灯和地面标记为由拒绝了。”张女士表示,最后不得不带着老人冒着大雨步行了数十米。

记者注意到,在路旁的施工铭牌上,明确标注了竣工日期为2023年1月14日,

为何逾期一年多仍未完工?记者致电施工方上海腾洲建设集团股份有限公司了解情况。项目经理姜学武表示,在道路施工过程中,他们接到通知市北高新园区内一规划配套排管须经过云秀路,等工程结束才能继续道路施工收尾工作。

市北高新技术服务业园区规划部经理何俊证实了这一说法,并表示他们高度重视居民投诉,敦促相关单位多措并举加快进度。目前,配套排管工作已在紧锣密鼓地开展,预计八月中下旬就能完成。

记者随后又致电项目建设方静安区房管局,相关工作人员表示:“配套排管工程施工结束后,一定会按计划推进道路施工收尾工作,争取早日竣工。”

## 夏令热线 留言板

黄先生:位于闵行区漕宝路1467弄静安新城小区的二区、三区的外围区域乱停车情况越来越严重,导致业主车辆进出小区频频受阻。每天早上,位于二区门口的黄色网格线内都有车辆卸货,服务中心门口、小区后门、物业公司门口以及附近一所小学东面的人行道上,都有业主和社会车辆乱停放。希望管理部门采取措施,整治违法停车。

王先生:静安区胶州路358弄银华苑小区6号楼共有26层,每层楼有7户居民,内有2部电梯。其中1部连续损坏将近2个月,物业维修却始终不作为。居民乘电梯时,经常遭遇电梯失控,轿厢甚至从20楼以上直接掉到10楼。找物业维修,迟迟得不到回应。希望管理部门核实后拿出方案,尽快修好电梯。

志愿者 蔡颖怡 周奕文 整理