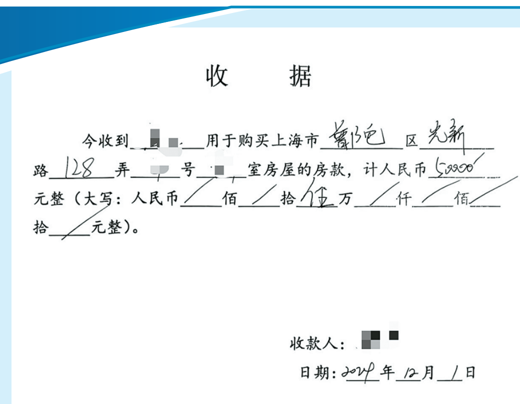
962555

帮忙

老人被送医救治



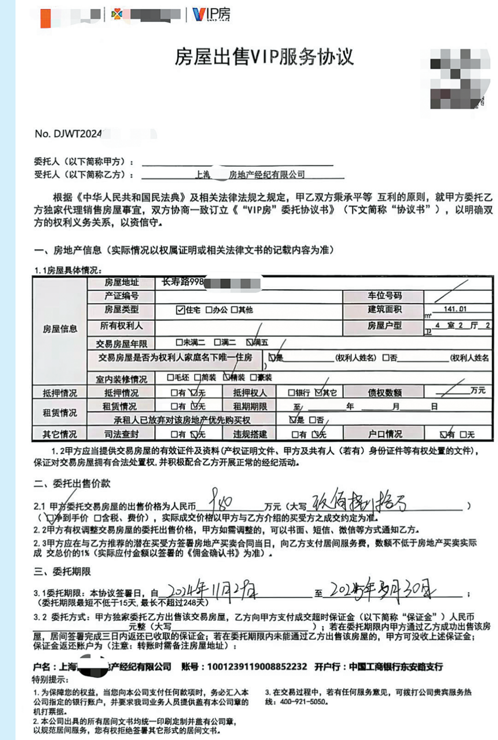
收　据

今收到[redacted]用于购买上海市 普陀 区 光新 路 128 弄[redacted]号[redacted]室房屋的房款，计人民币 50000 元整（大写：人民币 / 佰 / 拾 伍 万 / 仟 / 佰 / 拾 / 元整）。

收款人：[redacted]

日期：2024 年 12 月 1 日

老人支付的五万元定金收据



[redacted] VIP房

房屋出售VIP服务协议

No. DJWT2024[redacted]

委托人（以下简称甲方）：

受托人（以下简称乙方）：上海[redacted]房地产经纪有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，甲乙双方秉承平等 互利的原则，就甲方委托乙方独家代理销售房屋事宜，双方协商一致订立《"VIP房"委托协议书》（下文简称"协议书"），以明确双方的权利义务关系，以资信守。

一、房地产信息（实际情况以权属证明或相关法律文书的记载内容为准）

1.1房屋具体情况：

房屋信息	房屋地址	长寿路998[redacted]		
	产证编号		车位号码	/
	房屋类型	☑住宅 □办公 □其他	建筑面积	141.01 ㎡
	所有权利人	/	房屋户型	4 室 2 厅 2 卫
	交易房屋年限	□未满二 □满二 ☑满五		
	交易房屋是否为权利人家庭名下唯一住房	☑是 ____（权利人姓名） □否 ____（权利人姓名）		
	室内装修情况	□毛坯 □简装 ☑精装 □豪装		
抵押情况	抵押情况	□有 ☑无	抵押权人 / 债权数额	□银行 ☑其它 / 万元
租赁情况	租赁情况	□有 ☑无	租期期限	至 年 月 日
	承租人已放弃对该房地产优先购买权	☑是 □否		
其它情况	司法查封	□有 ☑无	违规搭建 / 户口情况	□有 ☑无 / ☑有 □无

1.2甲方应当提供交易房屋的有效证件及资料（产权证明文件、甲方及共有人（若有）身份证件等有权处置的文件），保证对交易房屋拥有合法处置权，并积极配合乙方开展正常的经纪活动。

二、委托出售价款

2.1 甲方委托交易房屋的出售价格为人民币 480 万元（大写 肆佰捌拾万 ）（☑净到手价 □含税、费价），实际成交价格以甲方与乙方介绍的买受方之成交约定为准。

2.2甲方有权调整交易房屋的委托出售价格，甲方如需调整的，可以书面、短信、微信等方式通知乙方。

2.3甲方应在与乙方推荐的潜在买受方签署房地产买卖合同当日，向乙方支付居间服务费，数额不低于房地产买卖实际成 交总价的1%（实际应付金额以签署的《佣金确认书》为准）。

三、委托期限

3.1委托期限：本协议签署日，自 2024年11月29日 至 2025年3月30日；（委托期限最短不低于15天，最长不超过248天）

3.2 委托方式：甲方独家委托乙方出售该交易房屋，乙方向甲方支付成交超时保证金（以下简称"保证金"）人民币 元整（大写 ）；若在委托期限内甲方通过乙方成功出售该房屋，居间签署完成三日内返还已收取的保证金；若在委托期限内未能通过乙方出售该房屋的，甲方可没收上述保证金；保证金返还账户为（注意：转账时需备注房屋地址）：

户名：上海[redacted]产经纪有限公司　账号：1001239119008852232　开户行：中国工商银行东安路支行

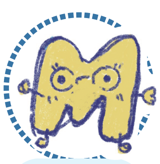
特别提示：

1. 为保障您的权益，当您向本公司支付任何款项时，务必汇入本公司指定的银行账户，并要求我司业务人员提供盖有本公司章的机打票据。
2. 本公司出具的所有居间文书均统一印刷定制并盖有公司章，以规范居间服务，您有权拒绝签署其它形式的居间文书。
3. 在交易过程中，若有任何服务意见，可拨打公司贵宾服务热线：400-921-5050。

与中介公司签订的《房屋独家委托协议》

均为采访对象供图

78岁的应阿姨向"新民帮侬忙"求助，她和老伴委托房产中介将自己所住房屋出售，并置换一套小户型房屋。没想到，在房屋尚未售出的情况下，中介竟推荐老人购入一处新的房产，不仅要求迅速支付10万元定金，还在2小时内签订了多份协议。现如今，"无力买下新房"的老两口不得不面临"百万违约金"的赔付。心急火燎之下，应阿姨心梗发作送医救治。事情的来龙去脉究竟是怎样的？记者展开调查。



小忙 微调查

老夫妻换房被诱先买后卖 "百万违约金"如当头霹雳

旧房未卖 先推新房

"阿拉年纪大了，想把现在住的大房子卖掉，置换一套小房子。这样一来，手上还可以多一点养老的钱。"应阿姨告诉记者，她今年78岁，老伴方先生79岁。7年前，他们购入一套位于长寿路998弄阳光新苑小区的房产，房型为四房两厅两卫，总面积141.01平方米。

去年11月29日，两位老人来到位于东新路的知名房产中介机构门店（现搬迁至宁夏路），委托中介帮他们售卖房屋，并爽快地签订了《房屋独家委托协议》。这份协议里提及，中介承诺于2025年3月31日前将房屋售出。不过，协议中并没有涉及任何"制约条款"和"违约条款"。"当时，店长拍着胸脯对阿拉讲，保证会在约定的日期前把房子卖掉。出于信任，阿拉甚至没有问他们收取任何押金或保证金。"

过了两天，门店杨店长告知应阿姨："有一套房子很不错的，建议你们先去看看。"应阿姨提出，老房子还没卖掉，怎么就看新房了？中介"花好稻好"地说道："卖掉房子以后，肯定还要买一套小房子，不然户口没地方落。何况，还能把一些杂物提前搬进去。"在对方的这番说辞下，应阿姨也就不疑有他。于是，中介方面派出多位工作人员，接上老夫妻俩前往光新路上的阳光大厦看房。

借钱付定 签下合同

据应阿姨讲述，这是一套约116平方米的两房一厅电梯房，中介号称"打包价（含所有税费）590万元到手"。当两位老人刚走出电梯，多名中介小哥就将他们团团围住："这套房子很好的，今朝就要定下来，否则会错过机会的。""这样的价格很难得的，马上付定金吧！"应阿姨说，当时至少有5名中介围着他们，等到11时左右，其中一位曾姓总监突然发话："抢这套房子的人很多。定金一共10万元，阿姨侬快点付5万元，先锁定下来。"

面对中介的"轮番说服"，老伴方老伯表示，手头没有那么多现金。"没钱的话，我先借给您1万元，其他的看看能不能找朋友帮帮忙。"在对方的"紧盯不放"之下，方老伯辗转找到一位朋友，由一名中介骑着电动自行车，前往方老伯朋友处借出5万元现金。

付了定金后，老人还签了合同。"短短2个小时就签了3份合同，阿拉根本没有时间去仔细考虑。"最终，老两口在门店先后签订了《房地产买卖（含居间）合同》《上海市房地产买卖合同》和《补偿协议》，并拿到一张收据。在去年的12月7日，两位老人又支付了剩余的5万元定金。

当场晕倒 送医救治

没想到，今年3月31日过去了，中介依旧无法将长寿路的房屋卖出。"老房子没卖掉，阿拉根本没有能力买新房子！"于是，从4月份开始，老两口开始找其他中介卖房。没想到，他们却被告知已"网签"过，也就是说，两位老人名下已有两套房，这一消息对两位老人而言无疑是"晴天霹雳"。

应阿姨和方老伯连忙找到门店讨要说法。此时，上家提出：要么继续履约，要么赔付总房价的20%，也就是100万元左右。而杨店长也给出了同样的说辞："既然签订合同了，就只能按照合同规定来办事。总房款约560万元，要在今年10月份之前付清。"

"违约金100万元，阿拉哪里来这么多钱？"应阿姨急火攻心之下，当场晕倒在地，随即被救护车送往医院抢救。经检查显示，应阿姨"心梗三项，需留院观察"。出院后，应阿姨是茶饭不思、夜不能寐。

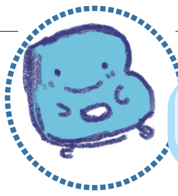
之后，应阿姨的儿子方先生出面联系上家，并和门店协商，但所提出的各项要求都被拒绝。6月13日，房产中介机构客服致电方先生询问如何解决。方先生坦言，愿意承担20万元的"定金损失"，客服承诺在6月16日反馈，结果杳无音信。6月15日，方先生给上家发了一份解约函，对方也没有同意。

中介操作 遭受质疑

方先生向记者提出了自己的质疑，他认为在实际操作过程中，房产中介存在几方面问题：首先，中介在居间合同里写明"房屋未有抵押"，而据上家所言，房屋被用作抵押物，这中间有"隐瞒实情"之嫌。其次，中介没有向老人说明"该房屋的产权为50年"。再次，中介在签订合同时，没有明确告知老人所签的是"网签合同"。另外，方先生还认为，起初对于房屋采取"先买再卖"的策略，本身就不符合逻辑。这样操作，不仅享受不了首套房的优惠，将现有房屋卖掉时，还会增加1%的个人所得税。

记者与涉事门店取得联系，相关负责人仅回复，此事正在协调中，截至目前仍未就解决方案达成一致。

采访中，有法律界专业人士指出，在这起案例中，房产中介人员涉嫌利用信息不对称、认知弱势，甚至"高压销售手段"侵害老年消费者权益。一方面，建议老人及家属应立即寻求专业律师帮助，通过法律途径争取撤销显失公平的合同或大幅降低不合理的违约金，同时也可以向监管部门投诉举报。另一方面，房产中介机构应承担起企业责任，保障老年人的合法权益。对此，"新民帮侬忙"将继续关注。　本报记者 **徐驰**



小帮 民有呼

新天地民宿庭院变脚手架工地

平台未告知 拒绝退全款

"一进去就受到了惊吓！地上放着各种建材，黑漆漆一片，朋友差点摔倒。"市民林女士向"新民帮侬忙"反映，自己为外地好友预订的新天地商圈民宿，因大楼公共部位搭建脚手架改造，夜晚楼前漆黑一片，导致朋友无法入住。然而，她多次向预订平台"小猪民宿"申请全额退款，却屡屡碰壁。

6月20日，为尽地主之谊，林女士通过"小猪民宿"App，为来沪游玩的朋友预订了位于黄浦区太仓路230号3楼的一间民宿，6晚房费共计2850元。当晚7时许下单后，她便开车送朋友前往。谁知刚踏入民宿所在大楼的庭院，眼前的景象就让两人傻了眼——地上堆满建材，现场搭着脚手架，庭院内漆黑一片，没有任何照明设施，与预订页面展现的上海老洋房精致模样大相径庭。"我们连3楼都没上去，当即决定退房。"林女士说，她的朋友作为一名建筑设计师，对居住环境本就有着较高要求，住在这样的施工环境里实在无法接受。

当晚，林女士立即在平台发起退订申请。但"小猪民宿"以"预订超过30分钟后不可免费取消"的规则，拒绝了她全额退款的请求。此后几天，林女士又上传现场照片申诉，得到的答复却是只能退回剩余5晚房费。"完全货不对板。"据林女士讲述，民宿介绍页面仅有一张1楼庭院的外部环境照片，照片中毫无改造装修痕迹，房东也从未事先告知大楼正在实施改造工程，平台方对此信息亦未做有效审核或提示。

记者注意到，"小猪民宿"发布的《房东违规行为管理办法》中明确规定：周边装修、改造、噪声等问题要求退房，房东未能有效解决房客问题导致投诉或赔付的，平台将对房东进行处罚。林女士认为，房东故意隐瞒外部施工情况，存在过错；平台审核不到位，也难辞其咎。此外，大楼改造工程现场存在安全隐患，这样的房源能否在平台上架？因此，她认为自己要求全额退款合理合法，平台应尽快处理。

记者实地探访发现，太仓路230号是一幢3层新式里弄民宅。据了解，该楼改造工程自今年4月启动，预计持续半年，主要涉及外立面、屋顶等公共部位修缮。目前，楼内搭满脚手架，门口人行道处，施工队已拉起警戒线，提醒市民勿入施工区域。

记者致电"小猪民宿"客服热线。工作人员表示，出于保护房东和房客隐私的考虑，无法透露该房源任何信息，也不能告知投诉处理进展。对于记者的采访需求，客服人员仅称已记录相关内容，将及时上报。截至发稿，记者仍未收到任何回复。

"最大的问题是，正在改造却不提前说明。"林女士无奈地说，事发后她已与"小猪民宿"沟通十余次，但始终未得到拒绝全额退款的明确理由。"订单显示已取消，却不写明拒绝全额退款原因，一直在拖延。我只想要平台给个合理说法。"

本报记者 **夏韵**

编　　辑/张颖琦
视觉设计/竹建英