

坚持“房住不炒”，严厉打击炒房行为

继深圳之后

杭州中介抵制“ABC单”

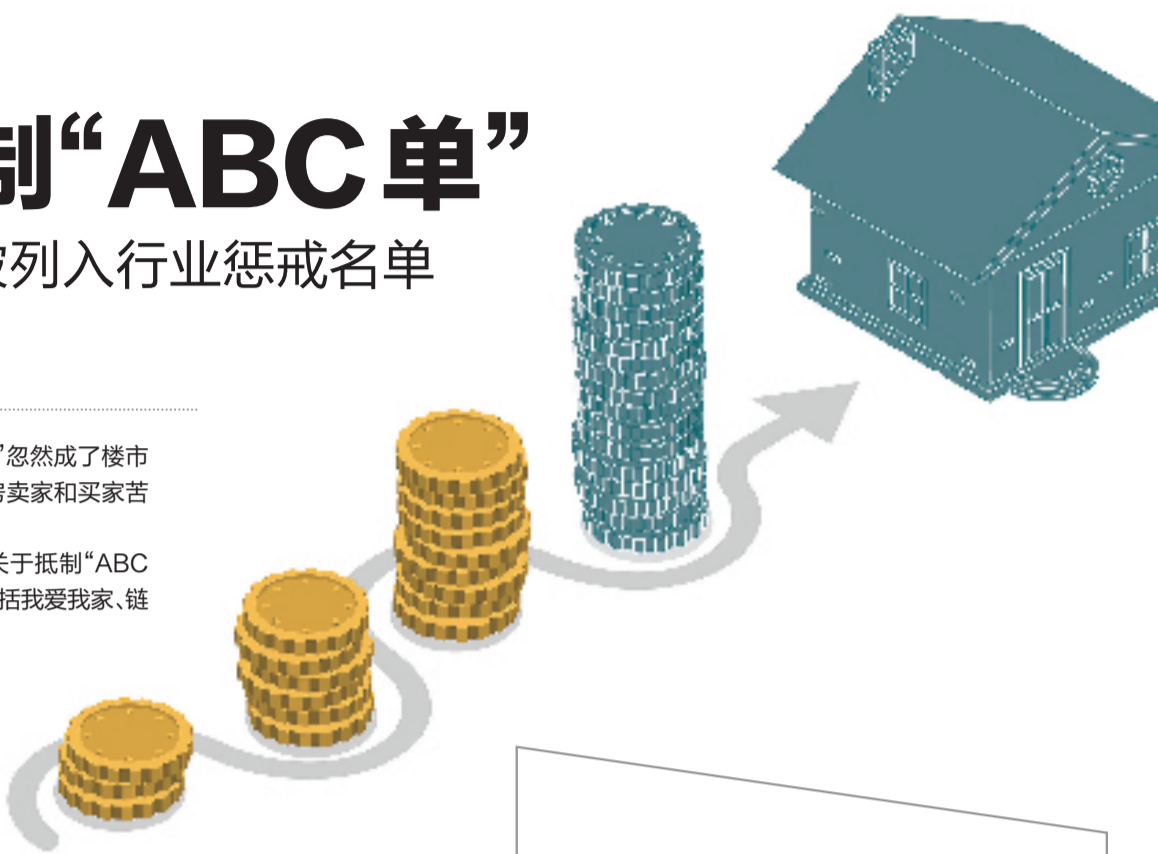
违规行为一经查实，即被列入行业惩戒名单

本报记者 徐叔竞

今年以来，随着杭州二手房市场的火爆，“ABC单”忽然成了楼市热词。这个“空手套白狼”的招数，让一些上当的二手房卖家和买家苦不堪言，炒房客和违规中介则从中获利。

不过近日，杭州市房地产中介行业协会发布了《关于抵制“ABC单”等违法违规行为的倡议》(以下简称《倡议》)，号召包括我爱我家、链家、德佑等主流中介机构在内的中介从业人员坚决抵制“ABC单”，若违规被查实，将被列入行业惩戒名单。

杭州也是继深圳之后，第二个明确发文抵制“ABC单”的城市，体现了打击炒房客的决心。这也是杭州坚持“房住不炒”精神的体现。



“ABC单”是什么

“ABC单”其实由来已久。本质上，是炒房客或中介利用信息不对称，以支付定金的方式，锁定市场上的低价房源，再转手高价卖给接盘者。早年，类似行为更多被称为“吃差价”。

一位从业十多年的资深中介经纪人告诉钱报记者，10多年前，杭州就有一些炒房客从事这种吃差价的行当，不过当时多是小打小闹，随着后来楼市的各类信息逐渐透明，以及监管部门对中介行业的规范，中介吃差价被明令禁止，尤其是之后几年杭州楼市进入熊市，这一行为在杭州也日渐式微。

然而伴着这几年楼市火爆，一批职业炒房客将这一行为发展成完整的产业链，从而诞生了新名词“ABC单”。

其中A指房屋实际产权人，B指以牟取差价为目的的中间方即炒房客，C指实际买房人。“ABC单”是指B与A达成购买意向并支付定金后，通过利诱或骗取等手段，与A签订单边买卖合同、单边空白买卖合同、出售独家委托协议、公证委托书或“指定第三人落名权”等方式，锁定A的低价房源，以时间差赚取可能存在的高额差价，并最终出售给C。

在这一过程中，B通常仅仅支付了几万元的定金，便锁定了价值几百万元甚至上千万元的房产，转手卖出赚取的差价可能高达上百万元。

职业炒房客操作“ABC单”第一次被大众知悉，应该是发生在2019年的上海黄晓婷案。当时，一位90后女孩黄晓婷跟一名房东私下签了房屋转让合同，付了10万元定金，但合同签好后一年多时间里，黄晓婷以各种理由拖延支付房款，房东忍无可忍打算解除合同时才被告知，合同里约定“买方违约逾期六百日，卖方才可以解除合同”。房东无奈求助律师，经调查后才发现，自己并非唯一受害者，黄晓婷居然以同样手法跟另外两位卖家也签了合同并拖延支付房款。而在这拖延的一年多时间里，上海房价飞涨，这三套房产的总房价加起来涨了1000多万元，如果黄晓婷成功转卖给第三方的话，相当于零成本完成“空手套白狼”。

今年3·15消费者权益日前后，杭州的赵

先生投诉自己遭遇“ABC单”。赵先生称，自己在去年6月将一套位于绍兴的面积约106m²的房子连同17m²的储藏室及一个车位，在一家中介公司挂牌，几天后，赵先生和买家B马某达成协议，以102万的总价进行交易。等到3个月房子正式网签，赵先生发现，真正的买家其实是C俞某，网签合同的价格也成了116万元，与合同价格整整相差14万元。

杭州房地产中介发起抵制

今年以来，“ABC单”先是在广东一带盛行，之后有消息称，这一现象蔓延到杭州，在未来科技城、奥体、申花等热门板块都有房东遭遇了“ABC单”陷阱。

据了解，炒房客会对热门楼盘中挂价较低的房源下手，以“ABC单”形式将这些低价房源吃进后，造成低价房源已经卖完、只剩高价房源的假象，随后高价卖给买家。造成的后果是，不但房东利益受损，买家也付出了更高的价格，还因为炒高了房价，制造市场焦虑。

不过，炒房客想要达成目的，需要和中介经纪人合谋，利用信息不对称，诱骗房东签下设置了陷阱的合同，再利用时间差，寻找真正的买家，从中赚取差价。

也就是说，在“ABC单”中，违规的中介扮演了不光彩的角色。

钱报记者致电杭州市房地产中介行业协会，协会工作人员表示，中介协会接到过相关投诉，所以出台了抵制“ABC单”的《倡议》。

“虽然投诉案例不算很多，但这种违法违规的行为，严重违背了房住不炒的精神，扰乱二手房市场秩序，不利于二手房行业的健康发展，因此我们发出了倡议，要将行业害群之马清除出去。”该工作人员说。

《倡议》中明确，如发现房地产中介机构及从业人员存在协助他人签订“ABC单”或以其他方式牟取差价的，一经查实，即依据《杭州市房地产经纪行业自律惩戒与激励实施办法》的相关规定列入行业惩戒名单。

事实上，在杭州之前，深圳也出台规定，严厉打击“ABC单”，规定中介从业人员若协助签订“ABC单”或以其他方式赚取差价的，列入行业“黑名单”。



链接

教你如何识别“ABC单”

应该如何识别“ABC单”呢？杭州市房地产中介行业协会给卖方和买方提供了识别指南。

对于卖方A，识别“可疑买方”B时，可以从以下6点来甄别：

- 1、B对房屋本身结构、质量等并不关心，甚至可能不看房就下定，只为尽快锁定房源；
- 2、B可能会要求A在合同补充条款或备注中确认“卖方同意买方指定其他姓名的人申请产权转移登记过户”等内容的条款；
- 3、B可能会以“资金问题”、“购房资格”、“征信不过关”等为理由拖延签合同或过户的时间，时间越长越方便其寻找下家；
- 4、B只愿意交少量定金，且把付款周期拖得很长；
- 5、B会劝说卖方签全权转让委托书；
- 6、以各种理由来掩盖房屋买卖合同上的交易金额与房东的实际售价不符的情况。

对于买方C，识别“可疑卖方”B时，可以从以下3点来甄别：

- 1、B无法提供其本人名下的房屋权属证书，至多仅能出示其作为买方的定金合同、单边买卖合同、全权委托书或注明可由第三人过户登记的买卖合同等；
- 2、B会要求买方C支付一定的“中间费”或避税差价；
- 3、过户时，由A指定的全权公证委托人代办，C至始至终接触不到A。

徐叔竞