

南京首届优秀房地产中介评选十佳经纪从业人员报道之一

她一天卖出241万元房产

■ 经纪人档案

姓名:郭露
年龄:30岁
职务:中广置业梅花山庄店店长
从业时间:2002年5月至今
业绩:2万元/月
座右铭:服务值得信赖,诚信无可替代!
从业感悟:老老实实做人,认认真真做事。真心帮助周围每一个人。只要做到这一点,我相信我们离成功就不会太远。



■ 置业故事

今年5月中旬,一位中年妇女找到中广置业梅花山庄店,委托该店代理她名下一套房子的租售。这套房子位于万科金色家园,郭露一眼就看出了这套房子的特殊价值。“万科的房子流入二手房市场的不多,这种房子绝对抢手。”接受委托后,她立即登出广告着手寻找买家。

5月30日,该套房屋租赁到期了,郭露打电话给业主,联系看房事宜。谁知业主在电话中说,房子不想卖了,而且在出租后房子的卫生没打扫好,不方便让人看房。广告已经登出去了,已经有8名买家表示想买这套房,看房时间都约好了,业主却不卖了。怎么向买家交代呢?她

得的一笔业务就这样泡汤了吗?郭露拿起电话,告诉业主:“我们帮你打扫房间,打扫好再带客户来看。”说干就干,她带着两名员工一起,从当天下午一点多,一直忙到晚上八点多,房子在他们的辛勤劳动下焕然一新。

业主被郭露的真诚打动了,不过仍然不想卖房子,但是又碍于郭露的情面,答应给他们三天时间进行交易,如果在三天内卖不掉就不卖了。这套房子面积140多平方米,装修精良,业主要求至少卖240万元。房屋总价这么高,其间要组织看房,要商谈价格,还要办理各种手续,短短的三天能完成吗?如果三天期限内卖不掉,几天的付出就完全白费了。郭露稍微考虑了一下,马上答应了。

机会总是留给有准备的人。由于事先准备工作做得好,加上真诚的付出,郭露完全取得了业主的信任,业主放心地把钥匙交给了她。时间紧急,虽然当时已经是晚上8点多了,但郭露还是立即逐个打电话给8名买家,通知他们来看房。“最快的15分钟就到了,这个买家正好就住在这套房子的楼上。”郭露说,8名买家当晚都先后到齐了,无一缺席。看过房子后,他们都对这套房子比较满意。

然而问题却出现了——和8个人谈交易,三天时间够吗?到底哪一个才是合适的买家呢?怎样才能让买卖双方都满意?当晚,郭露和8名买家一直谈到晚上11点多。经过仔细观

■ 记者印象

郭露给人的感觉是充满自信,热情洋溢。说起自己经历的时候神采飞扬,可以肯定地说,她工作非常开心,这种发自内心的开心快乐也感染着周围的人。对她的感觉可以用八个字来形容:开心工作,真诚待人。

察她发现,第一个来看房的人对这套房子的情况是最熟悉的,而且也最有诚意。目标选定了,剩下就是价格的问题了。

凭借多年的从业经验,郭露分析业主是不愿意卖房的,虽然开价240万元,但是她会不会临时要求涨价呢?怎样才能促成这笔交易?怎样才能让买卖双方对价格都满意?面对这样的难题,有着丰富经验的郭露从容应对。她先是和买主谈好240万到245万之间,当双方谈价钱的时候又想了个好办法,让该套房子最后以241万元成交。业主看到卖的价格比心理价位高了1万,满意地兑现了承诺。买主则因为比心理价位245万低了不少而庆幸不已。

见习记者 文涛 文/摄

“解析中介骗局”系列报道之三 买了两证不齐的期房 交易不成损失两千块

在二手房市场竞争日益激烈的情况下,部分中介将眼光转向了期房的买卖。然而,期房在交易初期一般都没有土地证和房产证,但是有一些中介却敢为办好两证打包票,甚至白纸黑字的写在合同里,这种交易是否安全呢?实际情况到底如何,看完本期的案例就知道了。

【骗局实录】

今年10月份,易先生和女友一起看中了香樟园20幢4单元的一套房子。两人看过房子后,对房子的价格、户型等各方面都很满意。但是,由于是期房,这套房子的房产证和土地证都还没有办好。这个房子两证能办好吗?房子本身会不会有问题?面对一系列的疑问,易先生和女友犹豫不决。

此时,中介公司站出来说,房子没任何问题,他们能保证房子的两证可以办好。如果易先生不放心,可以把这些都写进合同里,根据合同办事。易先生思前想后,相信了中介的说法。10月13日,易先生在仙林与房主周小姐和中介方签订了合同。易先生把2万元订金交给了房主,还出了4000元的中介费。为了确保安全,他特地在中介合同里注明“卖方在11月20日之前准备好卖过户所需的两证,到期卖方不能提供两证,买方有权解除合同,2万元订金全部退还。”

然而,时间一天天过去了,过户所需要的两证却一直不见踪影。易先生和女友开始担心起来,经常打电话给中介和房主,询问办理两证的进展。然而,每次得到的答复都是快了、正在办之类的。11月20日,合同约定的期限也到了,该套房子的两证还是没办。见习记者 文涛 文/摄

好。“该不是这套房子有什么问题吧?”易先生开始猜测各种原因,对这笔交易也越来越不放心,意识到风险后他决定解除合同。随后,他根据合同约定向房主和中介方提出解除合同,房主根据合同把订金退给他了,但是中介方却以易先生违约为由拒绝退还4000元的中介费。

眼看交易没完成,4000元也要打水漂了,怎么办呢?易先生来到了南京市房管局中介管理科寻求帮助。但是,仔细看过合同后,中介管理科相关负责人告诉他,合同里并没有注明交易不成退还中介费的条款。随后,该负责人与该中介公司联系,希望双方能协商解决。

在主管部门的介入下,该中介公司退还了一半(2000元)的中介费,易先生还是损失了2000元。想追回另外2000元的话,只能采取法律手段,其间所要花费的时间、精力和费用无法估算。易先生说,他不得不接受这个事实,只能当买了个教训。

【专家点评】

南京市房管局相关负责人表示,《南京市房地产经纪人管理条例暂行规定》第十九条规定,房地产经纪人员在房地产经纪活动中对权属不清的房地产和按规定不准买卖或交换的房地产禁止提供中介服务。在两证不齐的情况下,该中介公司向易先生推荐这套房屋,显然违反了规定。广大购房者在不了解房屋产权情况的时候,不要轻易相信中介的说法,不要付订金、中介费和签订任何协议,以防上当受骗。

见习记者 文涛
(本栏案例由南京市房管局提供)

我爱我家
www.5i5j.com

租售热线:8369 8888

结婚购房送大礼 500元红包大放送

精品房源		学区房源		地铁房源		精装婚房		推荐房源		鼓楼区												
小区名称:龙江宝地园 69.4m ² 68万 纬号:2622889 电话:86229887	户型:四室二厅一卫 正餐	小区名称:阳光聚宝山庄 95m ² 110万 纬号:3125360 电话:85356570	户型:三室二厅一卫 正餐	小区名称:全福小区 52万 3297310 45.1m ² 学区房 52262892	户型:五室二厅一卫 正餐	小区名称:观城80万 3304258 142.7m ² 地铁楼盘 52145741	户型:四室二厅一卫 正餐	小区名称:荼南仁园 56万 2631045 65.0m ² 地铁口 85560716	户型:五室二厅一卫 正餐	小区名称:都市山庄 62.5万 3306076 64.0m ² 地铁出口 84302819	户型:四室二厅一卫 正餐	小区名称:铁匠营 40万 3294148 41.3m ² 地铁口 84302819	户型:五室二厅一卫 正餐	小区名称:梅花山庄 176万 3304561 143.0m ² 地铁 84869830	户型:五室二厅一卫 正餐	小区名称:紫金城 125万 3259075 128.0m ² 带阁楼50.0m ² 84869830	户型:三室二厅一卫 正餐	小区名称:瑞达雅居 155.8万 3305014 130.0m ² 一中学区房 84416785	户型:三室二厅一卫 正餐	小区名称:游府新村 75万 3296538 62.0m ² 游小学区房 84416785	户型:三室二厅一卫 正餐	小区名称:钟山花园城 170万 3139125 135.0m ² 学区房 84280801
世茂滨江199万 3055722 131.0m ² 精装 84718427	湖景花园178万 3181204 155.2m ² 景观毛坯房 84718427	紫金中华130万 3148576 141.5m ² 景观毛坯房 84718427	金马郡城93万 3115645 92.0m ² 含税 84718427	都市山庄76万 3249011 76.0m ² 精装阁楼25.0m ² 84302819	风光里41.5万 3273016 51.2m ² 精装南北 84465105	小卫街54.3万 3272893 63.0m ² 送地下室 84465105	冶山尚院68.8万 3167135 76.0m ² 豪华三房 84465105	牡丹里79万 3206838 71.5m ² 婚房 85538587	凤尾西街44.2万 3213553 46.0m ² 结婚装修 85538587	银城东苑195万 3224455 133.0m ² 结婚添喜 84280801	白鹭东苑58万 2795437 65.0m ² 户型实用 84465105	玉兰山庄470万 3258192 216.0m ² 双拼别墅 84465105	宁乐苑62万 3302029 59.8m ² 生活便利 84465105	长江之家125万 3278712 88.0m ² 全明房 83326937	宝地国际68万 2822689 89.0m ² 无税 86229573	腾飞园72万 3283220 78.0m ² 户型佳 86481355						
绿城花园61万 3216554 46.0m ² 5m挑高 86481355	中保绿苑125万 3299023 100.0m ² 精装修 86595317	荔枝广场149.6万 3303163 149.6m ² 精装修 86481355	商业阳光城135万 3299742 137.0m ² 小区中层 86668074	茶亭村48.4万 3153255 56.9m ² 双层全明 86668074	湖畔之星228万 3308288 152.0m ² 精装修车位 86668074	牡丹里100万 3213360 90.0m ² 户型绝佳 86260907	新城市假日200万 3246672 160.0m ² 新空三房 86260907	新安花园112万 3213367 123.0m ² 新空三明 86557201	月安花园112万 3206935 137.3m ² 精装 86557201	润园150万 310587 123.0m ² 精装 86557201	南湖小区42.8万 3133248 50.4m ² 双房 86557201	南湖小区48.4万 3153255 57.0m ² 南北通透 86557201	丁家桥56万 3128459 53.7m ² 精装不带 86600159	滨江奥城117万 3307169 133.0m ² 毛坯新空 86600159	麦纳丽舍128万 3307065 133.0m ² 毛坯新空 86800159							
珠江花园105万 3230202 90.8m ² 送地库 86595813	华阳佳园142万 3282785 130.0m ² 精装 86595317	光明城165万 3170155 140.0m ² 三南精装 86550718	月安花园112万 306935 137.3m ² 精装 86550718	安国村42万 3052497 52.0m ² 精装 86450671	尚东区255万 3257700 92.2m ² 含税 85433612	童卫路7号66.7万 3186818 192.0m ² 连排别墅 85433612	麦锦雅庭100万 3093220 102.0m ² 豪华送地池 85356570	月安花园112万 306935 137.0m ² 花山区 84465105	润园150万 310587 123.0m ² 豪华装修 84465105	南湖小区42.8万 3133248 50.4m ² 南北通透 84465105	南湖小区48.4万 3153255 57.0m ² 南北通透 84465105	丁家桥56万 3128459 53.7m ² 精装不带 86600159	滨江奥城117万 3307169 133.0m ² 毛坯新空 86600159	麦纳丽舍128万 3307065 133.0m ² 毛坯新空 86800159								
光明城市112万 3310037 103.0m ² 精装价优 86550716	樱铁村40万 3141467 54.0m ² 交房限制 85433612	锁金村2号50.8万 3260563 61.0m ² 双房房型 85433612	东方天郡76万 3257700 92.2m ² 含税 85433612	尚东区255万 3186818 192.0m ² 连排别墅 85433612	童卫路7号66.7万 3186818 192.0m ² 含税 85433612	童卫路7号66.7万 3186818 192.0m ² 豪华送地池 85356570	麦锦雅庭100万 3093220 102.0m ² 豪华送地池 85356570	月安花园112万 306935 137.0m ² 豪华装修 84465105	润园150万 310587 123.0m ² 豪华装修 84465105	南湖小区42.8万 3133248 50.4m ² 南北通透 84465105	南湖小区48.4万 3153255 57.0m ² 南北通透 84465105	丁家桥56万 3128459 53.7m ² 精装不带 86600159	滨江奥城117万 3307169 133.0m ² 毛坯新空 86600159	麦纳丽舍128万 3307065 133.0m ² 毛坯新空 86800159								
光明城市112万 3310037 103.0m ² 精装价优 86550716	雅舍115万 3267305 95.0m ² 精装修 84366722	四方新村58万 3111067 76.0m ² 送地地下室 84366722	银城东苑122万 3230865 102.0m ² 高档小区 84366722	江南明珠96万 3295020 110.0m ² 精装 84866722	钟山花园城95万 3205351 70.0m ² 精装修 84866722	月安花园112万 3206935 110.0m ² 精装修 84866722	香格里拉252万 3256335 210.0m ² 豪华装修 84866722	瑞鑫兰庭180万 3300285 155.0m ² 豪华装修 84866722	慈慧社55万 3257737 56.0m ² 豪华装修 84465105	马府新村55万 3257737 56.0m ² 豪华装修 84465105	龙王庙66万 3291972 53.4m ² 双南精装 84415785	普华巷49万 3278617 67.0m ² 精装送设施 84415785	白鹭东苑55万 3220918 48.0m ² 精装修 84464040	白下区115万 3220918 48.0m ² 精装修 84464040								
三条巷57万 3306432 57.0m ² 有院子 86649336	小杨村65万 3274988 131.0m ² 精装 84260801	银城东苑175万 3274988 131.0m ² 精装送设施 84260801	天坛新寓56万 2848429 86.0m ² 精装修送设施 84260801	四方新村59万 3111067 76.0m ² 送地地下室 84260801	城开家园133万 3148050 118.3m ² 精装修送设施 84260801	万达新村49万 3010035 85.8m ² 送地地下室 84260801	万达新村49万 3010035 85.8m ² 送地地下室 84260801	瑞鑫兰庭180万 3256335 210.0m ² 豪华装修 84866														