

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

为防跳单中介自设“护身符”—— 签看房单到底公平不公平

早在几年前,南京就有中介带买房人看房要求先看房单的,只不过那时候的看房单比较简单,约束条款也不多。今年以来,使用看房单的中介机构不仅越来越多,而且看房单里的约束条款也多了不少。这让很多买房人头疼,除了定金协议、正式合同之外,买二手房又多了看房单这个小协议,这个单到底签还是不签呢?

买房人有点烦—— 看房多了一个“门槛”

赵女士最近打算买套学区房,她联系了专业从事学区房业务的诚信房产,该中介给她找到了一套位于龙江的琅小分校学区房。三方很快约好看房的时间,赵女士满心欢喜,但最后却因为一件小事房子没看成。

在看房之前,这家中介要求赵女士填写一张看房确认书,内容包括自己的姓名和身份证号码等,同时该确认书上还有一项她认为不能接受的条款。赵女士认为,房子还没看,双方先匆忙达成什么协议完全没必要,看过再签也不迟。可是,这家中介却认为,如果看房人肯签这张看房确认单就是有跳单的嫌疑。因为赵女士始终不肯签,房子最终也没看成。

和赵女士有同样感受的还有不少买房人,“本来想趁着楼市行情低迷,好好挑个性价比高的房子,可是每到一家中介都是这样,先签单再看房,否则就跟你再说再见。别看这些中介生意虽然不好,可他们好像也不在乎失去生意。”李先生直摇头说。

中介不约而同—— 用看房单自我保护

墨子不动产总经理王小军说:“有少数人贪图便宜,不重视中介的服务,中介也需要自我保护。如果看房人不愿意签看房单,那么说明你不接受我们的服务条款,我们也有权拒绝为你服务。”

“宁可失去客户也要签看房单!”中广置业策划部经理谷加东说:如果买房人肯签看房单,那么就意味着中介很有可能白忙,那还不如干脆不忙。

据记者了解,现在南京大多数中介公司对经纪人都有这方面的规定和要求,不签看房单会受到处罚。中介们普遍认为,签这份看房单主要就是为了防止不讲信用的客户跳单。

据几家中介公司反馈的信息,90%以上的客户能理解并配合,但也有些客户可能因为自我保护意识太强不愿签,还有一些客户不理解也不愿意签。“只有不是真想买房的人,或者想跳单的人才找出很多理由不签。对于真想买房的人,那个单子签了对他们是没有什么影响的。”谷加东认为。

业界观点

签看房单,有保护作用但不万能

关于这份看房单的具体内容从何而来,以及是否具备中介所希望的法律效力,记者采访了一些业内人士。

中广置业的“看房确认书”据说是参考了全国各地的资料,在律师把关的前提下订立的。墨子不动产的看房单也是由律师审核过的,主要条款都是根据《经纪人条例》拟订,合法有效,受法律保护。

满堂红置业的“看房证明及委托承诺书”则是从公司总部所在的广东直接拿来的成熟版本,据说广东从2002年就已经开始严格填写看房证明,当地买房人也很习惯这一流程。

记者在采访中看到某中介的看房单上有这样的条款:“甲方承诺自本确认书签署之日起十二个月内,不就乙方介绍的以下

房屋产生除以乙方为居间方之外的其他任何形式的交易,或者将所知悉的房屋信息披露给他人交易。如有违反,甲方需向乙方支付总房价1.4%的违约金。”还有一家中介的看房单上写道:“本人承诺:在本承诺书签署后一年内,本人、本人亲属、本人授权代表或本人实际控制的组织直接或通过第三方与贵公司介绍的业主/代理人买卖/租赁该物业的,本人仍须向贵公司支付上述咨询及房产买卖代理费,并承担相当于咨询及房产买卖代理费25%的违约金。”

很多买房人担心,这样的条款是否太过强制性,会不会有失公平?

王小军认为,现在大多数中介的看房单都是公平的。不过他也指出了两条,一是很多看房单上都会有

“看房人不得私下介绍亲友购买此房”,这条难受法律保护;另一条是“不得到其他中介购买此房”,这一条在法律上就有争议,以前南京有过几场官司,基本是一半对一半的胜率。

王小军还认为,看房单的功效还没有其内容上标注的那么有效。看房单是中介权益的基本保护手段,但不是万能的。中介权益的保护最终还是需要靠服务品质与服务能力的提高来保证。

满堂红的相关负责人表示,如果客户认可诚信、透明、规范的操作,最终还是接受看房单的。目前看来,看房单的盛行对买房人也许是认真了点、严谨了点,但是从行业的长远发展来看,这么做是必要的。

快报记者 费婕

行情播报

二手房市场 平平淡淡走过五月

5月的二手房市场表现依然平平,全市总成交量未出现明显增幅。价格方面,在挂牌均价小幅震荡的基础上,房主的议价空间增大,这其实就表明部分二手房的成交价格相比之前多有下降,这对购房者来说应该是件好事。

据365地产家居网统计,2008年5月,南京市个人二手房挂牌量为18000套,相比上月上升1.78%。年后3月份挂牌量猛增,而4、5两个月二手房挂牌量一直处于高位徘徊局面。

各区5月挂牌量:玄武区1967套,白下区2923套,秦淮区194套,建邺区1808套,鼓楼区2462套,雨花台区620套,下关区1481套,栖霞区1450套,江宁区2881套,浦口区943套,六合区212套。相比上月,白下、建邺两区挂牌增加明显,秦淮、浦口和六合三区挂牌有所下降,其他各区基本不变。

5月,南京市二手房个人挂牌均价为7456元/平方米,较4月7437元/平方米,上升了0.26%。从全市情况看,只有建邺区出现相对较大的跌幅,上月该区下降1.78%后,本月再降1.68%。

快报记者 费婕

淘然居房地产

现金收购产权 居住权房产 垫资 解决疑难杂症 热线电话:84708679,84703139

公司地址:华侨路37号房产局15楼E座 资质证书号:000837 房源热线:84708679

白下区 王府大街 9/9 80m² 75 万豪装送 设计价急售 84701833 王府花园 8/18 120m² 179.5 万三 精装黄金地段 84706659 香格里拉花园 13/18 138.3m² 180 万精装 南高尚小区中心 84706659 新街口东方名苑 18/38 184m² 184 万东南 住宅宜投资 84703069 鑫园 2/6 130m² 130 万三南小区 中心地下室 20m² 84701833 鑫园森林海 10/11 139.04m² 168 万豪装 拎包入住前后景观 84706639 延龄巷 8/10 118m² 148 万精装 电梯游小 84701963 银通公寓 3/7 88m² 63.5 万双南三 室价急售 84701833 游府新村 7/7 82.55m² 97 万精装 明亮学区房 84705129 御道街小区 1/6 53m² 48 万简装 全明南北 84706639 颐和公园(东) 1/7 62+20m² 63 万精 装双南小区 84709967 中和桥 6/6 104m² 74.5 万精装 交通方便 84701963 中山门小区 5/6 65m² 57 万全明装 修环境优越 84701993 金鑫大厦 2/28 181.08m² 128 万东南 精装商住出租皆可 84706129	古平岗 鼓楼高云里 4/5 51m² 51 万简装南 北黄金地段 84709787 海德卫城 20/28 150m² 166 万新 空景区 84703509 海德卫城 30/33 153m² 168 万新 空观长江 84703759 海德卫城(多) 28/30 146m² 166 万新空 观公园长江 84702719 海德卫城(多) 16/35 103m² 134 万公园长 江一览无余 84702719 海德卫城(多) 1/7 102.7m² 94.8 万房型 好精装全 84701912 宏业新村 3/6 76m² 60 万急 售价可谈 84706639 鼓教新村 3/9 138m² 138 万精装双南 北全明平台 84706639	三牌楼大街 4/7 75m² 74 万 96 年 房双南三 84706559 山西路 2/6 102m² 102 万精装 3室 2厅全明中取静 84706639 山西路 5/6 76m² 76 万双南一北全 明装修地最佳 84706129 石头城(水木秦淮) 3/6 68m² 58.5 万双南 双阳设计 84701912 四卫头 6/7 60m² 54.3 万 2室 厅全明地最佳 84706639 蔚蓝之都 11/18 63+63m² 95 万全 景观观宜投资 84705129 新城市假日 2/6 147+8m² 178 万豪 装四房三南 84706559 雅瑰园 3/5 122m² 146 万精装带 院双南头全 84277203	湖心花园 4/7 94m² 103 万双南 精装双阳 84701833 积善新寓 6/7 84m² 71 万精 装送 84703759 嘉业阳光城 1/1 105m² 100 万精 装二房阳光好 84703069 金基唐城 7/7 84.5m² 72.6 万三 室得房率高 84701833 金陵世家 6/7 146+15m² 118 万精 装花园小区送露台 84709787 金陵世家(多) 4/6 114m² 95.8 万精 装错层含 84703509 康怡花园 5/7 82m² 70.8 万双南 北新全空 84701973 拉德斯 8/18 139.3m² 122 万新 空双南一北更名 84701973 朗诗国际(多) 8/18 149m² 207 万精 装双南高档小区 84701963	西堤国际 11/18 98m² 96 万新空 双南花园小区 84709787 新城逸境 7/7 42+47m² 78 万挑高精 装通透莫愁美景 84703269 沿河四村(多) 4/6 56m² 48.5 万 双南管气 84709967 阳光雅居 4/18 112m² 77 万 价低急售 84703759 怡康新寓(多) 7/9 197+20m² 153 万正 规楼层电梯露台 84709197 应天花园 2/6 95.5m² 76 万 精装错层 84709197 月安花园 6/7 186m² 176 万豪装 跃层全露台 84701973 月安花园 4/5 97+20m² 95 万南北 全明精装错层 84706129 月安花园(多) 5/7 125+18m² 123 万豪 装送地下室 84703069 月安花园歌月 6/7 173m² 150 万豪装 送露台 84701912 紫鑫国际公寓 10/26 52m² 43 万豪装 酒店公寓即住 84701973	下关江宁区 桃园府别墅 1/96m² 408 万清山 绿冰鸟语花香 84703269 五塘村 4/6 68m² 48 万双 南交通方便 84703509 张王庙(特价) 2/6 45m² 30 万简装 阳光无税 84702659 帝景天成 独栋 400m² 680 万山 顶人家新空含 84703269	玄武区 丹凤新寓 24/32 60.2m² 65 万 精装送 84703069 东箭道小区 2/6 66.5m² 74.5 万南 北新装地型佳 84706129 华能城市花园 9/15 133m² 258 万精 装城中花园小区 84701963 银城东苑 1/1 124m² 300 万豪装 露台 80m² 观湖 84703069 银城东苑 9/9 100m² 138 万精 装送设施 84277203 银城东苑(多) 6/13 103.72m² 140 万豪 装贵邸豪宅含 84706129 钟山花园城 2/2F 136m² 146 万毛 坯房型位置佳 84277203 珠江路 5/7 60m² 58.2 万简 装价低有学区 84701912
--	---	--	---	---	--	--

本公司被南京市房产局、工商局、现代快报评为 首届十佳品牌中介公司

鼓楼区 汇林绿洲 2/11 114m² 172 万高 档小区环境 84706559 金城花园 3/5 145m² 160 万精装 厅 80m² 环境好 84701963 龙江芳园 1/6 32 85m² 98 万全明 精装小 2中 84703069 马台街 5/5 76+40m² 80 万精 装全明三平台 84706639 名酒店办公 1/6 45m² 1.21 万/m² 价 格 84703269 名酒店公寓 30/45 88m² 113 万租金 7.2 万期长租宜投资 84703269 莫愁新寓 3/6 59.5m² 54 万精 装双学区 84702719 牡丹里 1/7 56m² 56 万精装全 明学区送院子 84702719 南师大旁小 29 中 3/7 84m² 118 万精装 送 双阳全明 84701912 南师附中 5/6 72m² 61.5 万全 明精装 学区 84709197	江宁区 草场门月光广场 7/32 93m² 94.5 万精 装送学区 84703069 银城花园 3/7 80m² 76 万精装 双 南南小学 84702719 永庆村 6/7 49m² 62 万南北 装 84708679 渊声巷 1/6 467m² 368 万办 公 投资送车位 84703509 渊声巷小区 2/7 65m² 62 万急 售价可谈 84706639 正泰花苑 1/11 113.2m² 100 万含 税 3室 2厅拎包入住 84706639 中央北路 3/7 63m² 45 万阳 光 送设含税 84702659 建业区 2/11 122+90m² 115 万超 大 别墅花园一价 84703269 奥体翠杉园 4/7 79.27m² 70.5 万 精装修价 84705129	溧水区 鹭鸣苑 4/7 77.75m² 73.5 万 婚 装拎包入住 84705129 绿博园(旁) 6/6 82+40m² 66 万 精装 84709197 美丽嘉园(多) 2/5 114.5m² 118 万 全 明精装 84709197 美丽嘉园(旁) 3/7 128.5m² 117 万豪 装送设抗震 84709967 名湖居 15/25 138m² 220 万含 税 精装全湖景大宅 84705659 名仕嘉园 22/23 112m² 118 万 精装双南 84703509 南苑宇园 1/6 61m² 53.5 万南 北 简装 80m² 84706129 西水门(多) 6/7 136m² 110 万豪装 送 景观抗震 84703069 西水门(多) 6/7 114.5m² 8300 元/m² 钢 梯 暖气电梯含税 84706129 万和源居 10/25 122.3m² 128 万精 装地铁口三室 84705659	雨花台区 来凤小区 2/7 60m² 52.5 万南 北 简装房型佳 84706129 辰景美(特价) 1/7 111m² 99 万新空 全 明含露台 84703069 明都雅苑 5/7 611m² 96 万精 装 送露台地下室 84701833 南城美境 7/9 109m² 99 万双南 全 明环境急售 84701833 秦虹康安里 6/7 90m² 79.5 万双南 三 室环境急售 84701833 上福园(多) 6/7 63.22m² 72.5 万新 空 南 北 送露台不含税 84706129 蔚蓝星座 3/8 182m² 124 万全 税 3室 2厅前后景观 84706639 五福花园(急售) 5/7 127m² 131 万四 室 精 装 高 校 老 师 住 宅 84705659 怡馨花园 2/11 85m² 82.8 万精 装 全 明双南环境 84701833
--	--	---	--