

城开千居 不只是经纪人更是置业顾问

挑战信息不对称的现状

“一般来说,小高层的房子,9~11楼都很热销。但我们在给客户介绍房子时,如果客户家里有老人和小孩,我们就会告诉他这三层是扬尘层,一些灰尘等颗粒物的浓度会相对比较高,建议客户慎重考虑。”南京城开千居房产经营有限公司销售总监姜宗涛告诉记者,城开千居要求自己的业务员,不仅是带客户去看房子,而是要做客户的置业顾问。

“对客户来说,专业信息和市场信息不对称。有些不正规的中介公司,就利用这种信息不对称损害客户利益。”在城开千居,姜宗涛告诉记者,为了让客户充分了解二手房行情,城开千居从今年5月起,推出了一项活动。城开千居的25家门店,每个店每个月至少在周边两个社区内提供咨询服务,将二手房信息送到市民家门口。

“有人说,我们家的房子都卖到8000元/平方米啦?前面有的公司才说卖到6000多元/平方米。我们推出这项活动后,老百姓很喜欢。”姜宗涛认为,正是这种披露市场信息、尊重老百姓的知情权,才让城开千居深得客户信赖。



城开千居给老百姓提供全面的购房信息

用执行力保证服务水平

要想服务得到市场认可,关键看操作规范的执行力。城开千居要求业务员为客户提供详细准确的信息。一旦提供虚假信息或者欺骗客户,业务员将立即被开除。

员将会立即被开除。

据介绍,每月城开千居都会开一次会议,将服务案例拿出来讨论。此外,城开千居在服务品种上也不断开拓。6月中旬,城开千居的新服务品种即将出台。 见习记者 安珍

打折促销不再是常规手段

南京中介开始走“温情”路线

到社区提供现场咨询;向社会有奖征集摄影作品……告别以往的传统促销方式之后,南京品牌中介企业新招迭出,一些贴近百姓,有一定服务价值的公益活动愈办愈多。近期,南京港厦房地产有限公司就推出这样一个很受受欢迎的互动活动——“童梦家园”关注儿童房系列知识有奖问答。

用服务赢得客户信任

“房子不是冷冰冰的钢筋混凝土,而是一种承载温情的容器。”据南京港厦房产总经理夏祖寒介绍,该公司不断推出人性化服务举措,包括实地看房报销打的费用,为客户提供垫资,实地看房报销打的费用,免费给拆迁户、大学生等有实际困难的客户等服务。在交

易完成后,如客户需要,他们还帮助客户打理有线电视、宽带、物业管理费等一系列事务。

用温情拴住客户的心

“现在市场上大部分中介企业都在强调服务,但如何在服务中不断创新,做出市场影响力,这才是目前中介企业需要关注的焦点。”据港厦房地产相关负责人介

绍,本次他们与快报联手推出的“童梦家园”关注儿童房系列知识有奖问答,就是这样一种全新的尝试。作为南京市场品牌中介,港厦房产通过这种温情活动,不但能够给市民提供实实在在的帮,而且在更大的范围内传播企业的品牌,从而起到一举两得的效果。

快报记者 许延正

百姓问政

袁先生:我打算买一套二手房,准备用现金、公积金、公积金贷款和房改补贴四种形式支付。请问具体应该如何付款?

答:首先,应当用手上的现金来付首付,签订正式的房产合同后开始过户;取得新房产证后,带上完税凭证、身份证、买卖合同等材料先去单位办理支取公积金、房改补贴也基本和公积金的支取方式一致,但还要看单位的时间安排;最后才开始贷公积金贷款,带着新房产证、老土地证、买卖合同、完税凭证、身份证、户口本、公积金缴存证明,及卖方的身份证一道去银行办理贷款手续,通常是15天左右可以下款。

值得注意的是,首付现金一般要有总价30%以上,如果达不到,则应当约定公积金和房改补贴支取后可作为补充首付,否则无法贷款;如果现金能达到30%,而住房补贴支取需要延期,应当和房主协商,将这部分房款做为尾款,在贷款后支付。一般公积金和房改买房一年内都可以凭购房合同和房产证等证明支取。

王女士问:我家现在有两套房子,一套在江宁,一套在江宁,两套房的产权证上分别是我和父母的名字。现在打算把两套房子的名字互换,可以办理吗?我该如何办理手续,需交税吗?

答:可以办理。双方持有产权证、户口本、身份证等相关证件共同前往房地产交易市场签订“互换合同”,然后共同交件等待过户。办理该项业务的关键在于税费的缴

纳,契税、个税、营业税一个也不能少,按照财政局契税所的规定,契税按照两套房屋的差价由价高的一方缴纳2%或4%;按照地税局的规定,两套房产互相更名属于房屋置换,营业税和个税双方都需各自按照出让房屋总价的5.55%和1%来缴纳。营业税和个税的免税条件是居住满五年以上的普通住宅,且是家庭唯一住房。

王先生问:最近去交易市场办理二手房过户,因为新的身份证两个月之后才能拿到,所以只能拿着已经超过有效期的身份证,结果得到的回复是不予办理房产登记,为什么呢?

答:由于第一代居民身份证发放时间长,许多市民因保管不善,致使身份证上字迹及照片模糊、不易识别,并且第一代身份证防伪性能较差、制假技术越来越高,照片不易辨别等弊端,自2007年4月10日起,南京市产权交易登记中心对持有超过有效期的身份证以及证件上的照片、个人信息模糊不清的身份证,产权登记部门将不予办理产权登记手续。所以产权人身份证已到期,只能尽快到公安部门申请换领新身份证,在领取到新的身份证后方可办理产权登记等相关手续。

快报记者 孙洁 费婕

《百姓问政》联系方式

登录:
www.jitennanjiang.com.cn/
房产频道“金陵楼市”论坛/
“淘房·百姓问政”专栏
热线:84725083
南京市房产局产权市场处

AAA级资信企业 资质证号 000682 广驰置业

南京诚信中介规范服务签约单位 总公司:集庆路123号永丰大厦701室 招聘电话:52236127

特别推荐 武定新村 3/5F 55m² 全明南北 40.2万 68862844	汉口中(多套) 7跃8 104+104m² 精装双南送设 102.8万 68862844	锦江丽舍 5/17F100+95m²挑 高4.9米办精装修 92.8万 68862831	永丰大厦 9/18F96.5m² 精装双南 67万 52328916	华静家园旁 6/7F57m²精装 双南全明拎包 43万 52328916	王府大街冶山道院 6/7F41.63m²精装 地势好全明 32.5万 /居 68862846	金玛丽城 2/5F119m² 毛坯 105万含税 68862846	皇册家园旁 1/7F131+21m² 精装全明 138万 68862843	永丰大厦 12/18F183m² 豪装送设拎包住 123万 52311793	王府园 7/7F66m²精装 南北全明 56.5万 68862847	
开源小区 5/7F100m²精装 双南全明送设 70万 68862847	清河新寓(多套) 3/6F60.68m²精装 送设拎包入住 48.5万 52311677	金丹花园 4/9F104m² 精装送设拎包住 108万 52311677	纺织公寓 6/7尖 134m² 房型好全明带阁楼 72.8万 68862831	武定新村 3/4F55.14m²房型 佳环境好有物业 40.5万 68862831	南苑花园 7/9F 83m² 精装送设有电梯 63.2万 68862831	海福巷 1/6F 97m² 06年毛坯空房 70万 52311677	莫愁新村 3/6F59.2m²精装 双南拎包住 45.2万 68862823	夫子庙桃叶渡 3/6F42m²精装 送设单室 37万 68862823	樱驼花园 1/6F70m²精装 双南全明 54万 68862823	新城市假日 8/18F58m²精装 送设含税 94.8万 68862847
来凤里小区 6/7F 51m² 精装南北 40.8万 68862847	夫子庙 3/6F 47m²绝对 好房 34.5万 /居 68862848	都市明园 11/28F 68.5m² 豪装全明拎包住 82万 68862848	龙江芳草园 9/32F85.5m²豪装 景观全明即小 29中 93万 68862848	月安花园 3/6F 118m² 全明地下室 11m² 106万 68862848	翠岛花城 10跃11 243m²中心 景观房送观景露台 6900元/m² 52311687	仁恒翠竹园 8/11F 131m² 豪装双南未住 129万 52311687	阅城国际 9/11F119m²豪装 三南送设 105万 52311687	安如村 6/7F63m²精装 送设厅大 50.5万 52311687	江南明府 5/7F137m² 精装 160万 68862846	民族大厦 14/28F159m² 精装全明 110万 52328916

鼓楼区 中和桥 6/6F58.7m²南北全明 39.8万 68862844

后宰门 5/6F64m²简装 45万 /居 68862846

艺苑村 5/6F68m²精装双南 北 52.5万 52328916

达莱佳园 6/7F84.18m²精装 78万 68862843

秦淮区 五塘新村 6/6F68.5m²精装双南全明 送设 68万 68862823

江宁区 江宁路 7/7F54m²精装拎包住 38.8万 68862832

急购市区房 50套

专业评估, 10天包售

求购热线: 13815868331