

企业看台

瑞居房产 专业服务全面升级

“现在的市场环境下,中介只有不断提高服务质量和专业度才能生存。”南京瑞居不动产经纪有限公司总经理王萍认为,当前市场一片惨淡,中介只有依靠全心全意的专业服务才能得到客户的信赖,渡过眼前的难关,她所率领的南京瑞居不动产经纪有限公司正是凭着这样的信念稳步发展前行。

今年4月28日,瑞居迎来了一周年生日。一年来,他们凭借专业的服务快速发展壮大,成为2007年南京二手房市场的一匹黑马。最初,瑞居只有大光路一家店,短短一年时间,他们就发展到了8家店。今年年初,瑞居在新街口建华大厦设立总部,业务遍及主城区和江北,并在客户中树立了良好的口碑。

然而,受市场大环境影响,从5月开始,南京二手房市场急转直下,成交量大幅萎缩,很多中小中介关门歇业,瑞居也遇到了成立以来最大的一场危机。王萍说,由于购房者多数处于观望状态,交易量出现了明显的下滑。“以前买房人一般只要看一两套房子就能成交,现在要看七八套房子。”工作量大幅增加,为了服务好客户,瑞居的员工要付出以往两倍甚至几倍的努力。为了进一步提高服务质量,瑞居还加强了员工培训,提高员工的专业度。在硬件方面,投入了大量资金建立了内部网络,让客户买卖房屋更加便捷。针对夏季气温升高,客户看房不便,瑞居还增加了几台看房车,目前已经有10台车可用于送客户看房。

“只有通过坚持不懈的专业服务,才能得到客户的认可,企业才能生存。”王萍表示。

快报记者 文涛

维权案例

交纳诚意金却没成交 能让中介赔偿损失吗?

【案例精选】

今年6月,肖先生路过建邺区一家中介,看到张贴的广告中有一套二手房挂牌出售,很符合自己置业的需求,他随即通过中介联系看房并达成成交意向,当天就向中介付了诚意金2万元。

不过,当肖先生盘算着办理手续搬家的时候,

中介公司却告诉他,业主单方面要求提高房价,这让肖先生很不满意并拒绝购买该房屋,中介公司就请肖先生另换其他房屋,或取回诚意金。肖先生却坚持认为,自己已经交了诚意金,承担了购房的风险,现在房主说不卖就不卖,这对自己很不公平,中介存在违约嫌疑。他提出,这次买卖未遂,要求中介公司承担违约

责任。他能否成功取得相关经济赔偿呢?

【律师在线】

在该案例中,肖先生要求中介给予经济赔偿的主张无法得到法律的支持。

在我国现行法律中没有诚意金的概念,诚意金也不同于定金或违约金。诚意金的用途及性质需要双方作出明确

的约定,否则只能认定为买方为表示买房的诚意而先行支付的款项,用于促进合同的协商及履行。本案中肖先生与卖方只是达成了成交意向,而买卖合同尚未成立,所以卖方及中介公司均不承担违约责任。但是中介机构作为买卖居间方,也无权向肖先生收取诚意金,应当及时将该款退还给肖先生。

因“不吉利”反悔 买家能否拿回定金

【案例精选】

今年3月,于小姐通过南京某中介看中玄武区一套二手房,经过中介服务,于小姐与卖家袁先生签订了《房地产买卖合同》。合同签订当天,于小姐付了定金1万元,并于交房、付款及违约责任作了相关约定。4月初,于小姐从所购房屋的邻居等处得到消息说她购买的这套房子“不吉利”,虽然很喜欢这套房子,但有点迷信的于小

姐还是后悔,于是她向中介公司发出书面通知,指出袁先生有意隐瞒了该套房子在一年左右连续有两人死亡的重要事实,造成了她的重大误解,要求以此为理由解除买卖合同,并收回自己的所有房款及中介费。

经中介沟通协商,卖家同意解除买卖合同,但却不同意退还定金。今年6月,又有他人看中这套房子,于是袁先生将房屋再次出售,于小姐更加恼火,她打算起诉袁先生。请问她能拿回自己的定金吗?

【律师在线】

实际生活中,每座房屋都可能存在居住者生老病死现象,但是死亡原因不同,所可能产生的法律后果也不相同。

在本案中,如该房曾发生过严重刑事案件、烈性传染性疾病致人死亡或重伤的事件,卖方未将该事实如实告知于小姐,这样的行为就违背了公序良俗,带有欺诈性质,根据公平原则,卖方应承担相应的违约责任,并将定金退还

给于小姐。此外,如果该房屋有人死亡,但属于正常的生老病死,则于小姐与卖方之间的合同合法有效,在于小姐违约的情况下,卖方有权将该房出售给他人,并无须退还定金。为避免发生纠纷,建议购房者在签订合同时对上述情形的违约责任作出明确约定。

法律支持: 江苏东南律师事务所律师 魏伟 主持人: 快报记者 张玮玲



制图 俞晓翔

你问我答

关于租赁合同条款

问:我于今年6月份搬到了位于雨花台区的新家,打算将鼓楼的一套老房子出租。但由于我是第一次做房东,不太清楚租赁合同的相关事宜。请问租赁合同主要包括哪些条款?我又应该从哪几个方面来和承租人签订合同?

答:租赁合同应具备以下主要条款:当事人的姓名及地址;房屋的位置、面积、装饰及设施;房屋用途;租赁期限;租金数额及支付方式;房屋维修责任;装修的约定;转租的约定;解除合同的条件;违约责任以及当事人约定的其他条款。

关于解除租赁合同

问:我于去年11月份在湖南路附近租了一套两房,签订的租赁时间是一年。现在,我由于工作调动,无法继续租住在此。请问我是否可以和房东解除房屋租赁合同,她要扣下我所有押金吗?

答:有下列情形之一的,允许变更或解除租赁合同:因不可抗力不能履行或不能全面履行的;当事人协商一致;当事人一方有合理原因确需变更或解除的;当事人一方失去房屋所有权或者合法使用人资格的。

因变更或解除租赁合同,造成一方当事人损失的,有过错的一方当事人,应承担赔偿责任;当事人双方均有过错的,各自承担相应的责任。

本期主持:张玮玲 咨询电话:84783615 互动邮箱:kb-jls@163.com

Real estate advertisement for 'Wang Shang Zhi Ye' (网尚置业) featuring a grid of property listings with details like location, price, and features. Includes a large banner for 'City East High-end Residential' (城东高尚住宅) and '3-bedroom' (三房) properties for 9700 yuan/m². A central section highlights 'New properties near Dingzhumen' (定淮门附近新小区三房两厅) for 8600 yuan/m². The ad also includes contact information and a recruitment notice for real estate agents.