淘房周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

好邻居房产 用服务打动新老客户

“华侨路中介一条街又有不少门店关门了”、“江北中介一条街不少门店歇业或改行”、“奥体中介一条街陷入尴尬”，最近一段时间，在南京房屋中介市场上这样一类消息不断爆出，这足以反映当前南京二手房市场形势的严峻。但在城北，却有这样一家中介公司能够持续保持良好业绩，它就是南京好邻居房地产代理销售有限公司。

“几个月以来，我们公司几乎每个月都能做到近30万元”，南京好邻居房产总经理徐健告诉记者，这在南京中介行业是不多见的。好邻居房产的中介门店数量不多，只有6家，但却是各个都精干。“我们对员工要求很严格，注重日常培训的同时也建立了合理的激励机制。略微冷淡的市场肯定会影响员工工作的积极性，我们就用更好的奖金分配法和管理方法让员工充满信心。另外，由于公司服务比较好，在城北积累了大量的资源，让好邻居不太受整体市场的影响。”徐健说。据了解，该公司要求员工每个月都要对老客户进行电话回访，从而给员工的服务打分，他们用诚心而周全的服务感动老客户，打动新客户。

多年来，好邻居房产扎根城北，专业服务，在业界颇有口碑，也给好邻居以品牌效应，从而使其成为城北市场的一棵常青树。 **快报记者 张玮玲**

南京二手房中介费交易新标准顺利实施

七成房主接受双向收费

9月11日，南京房地产协会经纪人专业委员会出台了中介费指导标准，核心是向买卖双方各收取1%的中介费。记者近日在调查中发现，南京大多数中介公司已经陆续开始执行双向收费。从新的中介费指导标准实施后几家中介公司的成交情况看，房主们对于双向收费接受程度较高。为了把房子卖出去，无论在房价让步上还是在中介费用支付上，房主们都渐渐回归理性。

七成房主接受双向收费

9月12日，新的中介费指导标准出台的第二天，南京顺驰、我爱我家、中广置业和满堂红等大中介公司就做出了统一调整，在各自门店实施买卖双方各收取1%的中介费的新标准。9月13日，中广置业内部网站就出现了该公司的第一例成交，一套总价100多万元的奥体滨江新城的二手房按新标准成交了，收取了2万多元中介费。9月15日，中广置业又按照新标准成交了一套总价100多万元的梅花山庄的房子，收取了2.8万元的中介费。中广置业市场部经理谷加东表示，至今该公司按照新标准成交的房源已经有6单。

9月15日，顺驰不动产成交了一套总价66万元房子，这是该公司执行新中介费标准以来的首个案例。顺驰不动产首席分析师温晓卿透露，从该公司9月12日以来的成交总量看，按照新标准成交的比例占总成交量的32.7%，其中有部分是新标准之前谈好的1.4%。9月13日开始，该公司进行了一次客户回访调查，一共调查了2万多位房主，结果有七成的房主表示可以接受双向收费，有三成房主表示将观望或者将挂牌出售的房子出租。

9月20日，瑞居不动产也开始全面执行新中介费标准，当天就成交了一套太平南路的房子。房子总价80多万元，105平方米，买卖双方各支付了8000多元中介费。

部分房主协议分担中介费

记者在调查中发现，新中介费标准的实施也并非一帆风顺。1%的中介费相对于数十万甚至上百万元的房价虽然不多，但是要房主心甘情愿交这一份以前不用承担的费用也不容易。专门从事学区房买卖的泰丰房产近日运作了汉口西路一套学区房的交易，房子的总价在100多万元。然而，房主却不愿意承担1万多元的中介费。为了买下这套房子，买方提出愿意多承担5000元的中介费。最终，房主只出了5000元，买方出了15000元。

据泰丰房产总经理王明军介绍，该公司自9月12日起实行新标准以来，大部分的房主表示接受，按照新标准执行的交易占到了总交易量的八成，但是还是有个别房主不愿意承担中介费。虽然整体市场不好，但学区房市场因优质教育资源的稀缺性而依旧稳定，所以房主相对也比较强硬，有的将自己要承担的中介费用转入了房价，也有房主提出只要保证达到自己的心理价位就可以接受分担一半中介费。

王明军还分析说，新标准的实施对于有规模和影响力的大中介公司肯定是积极有利的。但他说，一些小中介虽然执行双向收费，但仍然可以议价，还有个别中介表示如独家代理，将免收卖方的中介费。不过，王明军认为，双向收费是大势所趋，有利于行业的规范与发展。

0.4%代办手续费基本免除

按照新标准，在签订《房地产买卖中介合同》后，若想继续接受中介公司服务，例如代办两证，买卖双方需要各支付成交价0.2%的费用。记者调查发现，绝大部分的中介公司都将代办两证等作为了增值服务，未按照新标准额外增收费用。另外，针对此次中介费标准还提到，已办理过承诺担保(不动产、信誉)和签署《存量房交易资金联合担保协议书》的中介机构，各项费率可上浮10%。各家中介公司表示，目前还没有实施。业内人士指出，新政策出台后，市场需要一个接受的过程，需要按部就班逐步实施。今后这一系列新规都实施后，市场将得到进一步规范，最终形成优胜劣汰的良性发展局面。

快报记者 文涛

你问我答

房产证上能写小孩名吗？

问：我打算买一套房子，为了避免以后过户交税，想将儿子的名字写入房产证和土地证，但儿子才两岁，不知道这样是否可行？

答：是可以的，不过要先到公证处办理一份监护人公证书，由监护人签署和办理买房的所有手续。办监护人公证需要证件如下：小孩的出生证、户口本、监护人的身份证。另外，由于不满18周岁，而且没有一定的经济能力，孩子不能申请按揭贷款。

中介不退押金怎么办？

问：我在7月初买了一套房子，先付了1万元的押金，但后来感觉这套房子不太好，想要退房，可中介人员说押金退不了，但签合同时他们并没说不退押金的，我该怎么办？

答：关键要看你付的押金在合同上面写的是“定金”还是“订金”。“定金”是不可以退的，就算打官司也没有用，“订金”就可以退，但有的中介公司不会这么写。另外，要看你交押金的时候签的是三方合同还是两方合同，签三方合同的话就退不了，如果你签的两方合同时写的是“订金”，中介方也可以说将“订金”转给了卖方，此时也是不能退的。所以你要问一下卖方是否已经收到钱，如果卖方没收到钱的话，你就可以找中介退钱。

本期主持 张玮玲

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

淘然居房地产
首届十佳品牌中介
公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

受拆迁委托 急购套房50套
5天包售
房源热线:84708679

白下区
澳丽嘉园 1/9 109+15m²146万豪装全明房佳花园中心 84701993
白鹭小区 1/5 50+30m²59.5万双南经典豪装院大 84701912
长发中心 14/26 76+76m²130万黄金地段五星物业地铁 84701993
富丽山庄 1/7 126m²110万阳光3阳台送16m²地下室 84706639
石鼓路桃园 6跃7 57+44m²68万精装黄金地段小区整洁 84701993
汉府雅苑 2/5 183m²330万三南豪装至尊高贵 84709967
汉中路 6/6 76.8m²59.5万价优急售 84703069
湖畔之星(多) 1/18 130m²130万精装全明仁恒物业 84709197
黄埔花园 4/7 92.5m²116万精装送设施 84703069
剪子巷 1/7 57m²47.6万阳光双南一北30m²院 84706639
金宝花园 26/28 80.17m²78万东南精装地势好 84706639
金陵王府 13F 217+40m²495万空中别墅豪装100万 84709967
蓝旗街连家店 1/7 68+60m²80万临街宜投资送院子 84703069
梅花山庄 6/7 96m²99万南北全明精装带30m²阁楼 84709967
清新家园(多) 2/11 95m²78万精装含税全明 84709197
绒庄新村(多) 2/6 72m²66.5万三室全明厅大一中学区 84701993
瑞金北村 6F 73m²64.8万瑞北小学双南一北 84703069
四条巷 5/6 76m²71.5万精装双南小区车位 84706559
四条巷(特价) 3/6 95m²84万双南双阳台环优 84709197
天安恒隆花园(多) 11/17 158m²230万新空南北全明含税中心 84706129
王府大街 7F 61m²50万全明沿街(特价)84709967
王府园 2/7 100m²99万两套适两代人住 84706639
香格里拉花园 15/16 132m²165万三南精装景观房 84701973
新街口 6/7 58.5m²60万05年豪装全明势佳 84701993
新街口(99) 3/7 100m²106万双南全明环优小区 84703759
新街口办公房 3/7 399m²379万房新地势绝佳 84706639
新街口边 6/9 160m²163.8万豪装150m²露台连车库 84706639
雅舍园 5/8 128m²135万四房全明精装 84709197
雅舍园(多) 8-9/8 153m²153万四房正规跃层全明 84709197
御河苑 2/7 101m²118.8万00年环优价低精装 84701912
御河苑 5/6 85.23m²99.8万豪装拎包住含税 84706129
御水湾花园 1/6 124.3m²125万新空双南小区中心 84701973
月牙湖富丽山庄 2/7 63m²54.5万新空3室环优 84703759
月牙湖花园 4/5 136m²169万南北全明精装 84709967
月牙湖花园 3/5 81m²106万精装全明南北环优物管 84709787

鼓楼区
北京西路 5F 81.5m²76万精装双南小区优 84703759
草场门(特价) 5/7 50m²36.5万南北送设生活便 84703509
察哈尔路 2/5 59.12m²48.5万双南全明交便 84703117
长阳花园 2/7 127.2+20m²145万豪装拎包住 84701833
春风大厦 14/33 300m²7500/m²商住两用宜投资 84708679
典雅居 18/32 114m²100万新空东南全明 84703759
凤凰和鸣苑 1/11 125m²191万新空三南三房琅小 84706559
凤凰花园城 1/6 81m²82万精装双阳台学区 84702659
凤凰花园城 1/7 75m²76万书香门第花园15m²力小 84703269
凤凰西街 3/7 87m²87万双南全明力小29中 84701963
凤凰西街118号 2/7 86m²80万精装双南全明价优 84701833
高教新村 11/28 98.3m²88万精装全明人文素质高 84701833
工人新村 2/6 57m²50万南北小区有车位 84706559
鼓教新村 3/9 138m²128万南北全明豪装送20m²露台 84709967
观音里 2/7 58m²63万精装全明小区好 84706559
华宝新寓 10/16 65m²60万精装拎包住双南环优 84706639
华阳佳园 5/7 73m²79万毛坯双南全明环优 84701833
华阳佳园 2/6 130m²147万精装全明地下室10m²84701833
汇林绿洲三期 11/11 171+17m²370万欧式绝版豪宅 84706559
汇林绿洲三期 7/9 161m²265万新空小区正中心全明4室 84706639
汇贤居(旁) 2/7 115m²119.6万精装三房两厅拎包住 84706559
佳盛花园 2/7 64m²70万精装送设双南全明环优 84706639
江苏路 4/8 103m²108万机关宿舍学区好 84701963
石头城新村(多) 3/7 52m²46.8万精装管气物管好 84703069
新牡丹里 7/7 57m²51万南北精装赠阁楼 84701912
育才公寓 5/6 65.5m²58.8万精装小区好学区房 84703759

建邺区
爱达花园(特价) 5/7 89m²69.5万南北全明送设 84703509
爱达紫藤园 7/尖 129m²103万南北豪装拎包住 84703509
奥体名座 17/18 118m²90万跃层多套送露台价低 84701973
白露花园 7/尖 77m²61.5万南北精装送设赠阁 84703509
白鹭花园莺歌苑 5跃7 146m²110万精装赠阁楼40露台20m²84706559
长虹路 2/7 86m²74.6万精装双南房优超值 84702659
福园 5/7 64m²52万精装双南温馨安静 84703269
嘉业阳光城 1F 105m²92.5万精装全明中心花园 84703759
建盛丽庭 3/6 134m²173万南北精装送设 84703509
建宇大厦 9/12 54m²48.5万景观商住两用 84703509
金基蓝钻 12/26 143m²210万高尚住宅绝版精品 84703509
金基蓝钻 23/27 141+5m²170万含税全明4室高档住宅 84706639
鹭鸣苑 5/7 62.3m²49万南北送设地铁口 84703509
莫愁东路44号 1/6 50+20m²43万送加盖院16m²(特价)84709967
莫愁湖畔 6/7 87m²79万豪装三室送设景观房 84705659
木樨园 11/15 171m²195万豪装四室小区中心 84705659
南湖春晓 5/7 108m²113万南北精装送地下室8m²84706129
南苑畔园(居) 6/7 64m²42万南北精装送设 84703509
舒心苑 1/9 81.4m²70万新空南北全明阳光好 84701973
水西门大街 7/尖 72m²51.8万区政府房价优 84701963
万和源居(多) 19/28 122m²114万简装三室两卫价可谈 84705659
万科金色家园 7/18 141m²370万精装湖景房高档小区 84701833
万科金色家园绝版 4/11 134m²310万豪装40万送车位无限湖光 84706129
王府大街旁(居) 6/7 50m²36.5万南北全明送设 84703509
新百花园 7/18 144.36m²108万南北新空价格狂低 84706129
星雨华府 4/19 142m²136万新空中心花园含税 84701993
艳阳居 16/18 120m²102万花园中心价格狂优 84703269

招耳粤
业务经理3名 有工作经验
业务员30名 待遇面议
84708679 84703139

应天花园 5/7 82m²56万精装价优 84703069
月安花园 6/7 173m²143万豪装赠南北大露台 84701912
月安花园 2/5 111+25m²113万精装全明阳台超大含税 84709787
云锦美地 1/11 131m²154万含税精装栖霞精品 84705659
秦淮区
城市桃园(多) 1/11 100m²128万双南精装送地下室9m²84706129
大明路碧水云天 8/9 134m²123万豪装拎包住价低急售 84701833
宏图上福园 5/6 87.21m²104万新空南北全明不含税 84706129
丽景华庭 12/12 92m²80万精装送设拎包住东南向 84701833
良辰美景 6/11 90m²82万精装10万含税急售 84703269
良辰美景(多) 3/10 122m²122万新空全明景观 84709197
琵琶小区 1/6 78+15m²74.8万双南精装送院子 84703069
秦淮教师公寓 4/7 74m²60.5万精装拎包住全明价低 84701833
蔚蓝星座 3/24 135m²114万新空三南采光好无挡 84709787
一品嘉园 1/6 118m²178万三南豪装厅40m²架空采光佳 84706129

下关区
锋尚国际 2/4 192m²442万精装顶级科技豪宅 84701973
黄家圩 7/7 88.27m²56.5万双南紧邻火车站 84703117
金碧花园 3/6 102m²67万精装双南物管小区 84701833
金基翠城 3/6 51+51m²76万豪装挑高5米物管拎包住 84709787
金陵小区 2/4 62m²33.5万三室交便成熟社区 84703117
金陵小区 3/6 67m²42.5万全明新空03年房 84709197
金陵新九村 1/7 76m²55万南北全明交便 84703117
清江花苑 1/7 69m²68万精装含税送院16m²84702659
清江花苑 1/7 95m²93万双南一北精装修带20m²院 84709967
清江花苑(多) 10/18 133m²132万三南全明03房 84703509
清江花苑嘉和园 12/19 134m²133万豪装全明环优含税 84709787
五塘村(急售) 4/6 67.7m²45.5万精装双南全明厅大 84702659
云燕园 1/7 78m²67.5万南北精装送地下室 84701963

玄武区
东方城 2/6 116m²125万双南精装送地下室 84701963
公教一村 7/尖 64m²105.8万双南精装北小 84703069
红山路天然居 1/5 86m²86万精装送地下室 84703069
后宰门(特价) 5/6 56.3m²42万全明靠地铁2号线 84709197
华能城市花园 2/15 133m²215万珠江路稀有高档房 84703269
进香河 5/7 51m²49万地势佳生活便利 84709197
石婆婆庵(特) 2/6 67.4m²67.6万南北全明简装长小9中 84706129
斯亚(别墅) 1-3 165+30m²310万豪装靠山风水好 84709967
小营竺桥(急) 5/7 83m²78万双阳台地势佳 84709197
孝陵卫晏公庙 1/6 74+30m²52.8万双南一北全明带30m²院 84701993
新世界中心 30/44 204.43m²192万含税办公精装 84706559
银城东苑(多) 8/16 206m²238万精装正规跃层全明 84709197
银城东苑(多) 12/18 143.76m²173万三南精装稀缺房源 84706129
樱驼花园 1/6 74m²61.5万双南精装前后院 84703117
樱驼花园 3/6 78.8m²69.9万南北暖气环境佳 84703117
御林山庄 2/6 105m²92.8万三南精装环优 84701963
月苑小区 7F 65m²44.5万南北简装可入户口 84706129
珠江路 2/7 78m²73万精装双南小区 84706559
珠江路繁华门面 271m²998万人气超旺价格超优回报超高 84703269

雨花/江宁/栖霞
翠岛花城 3/10 124m²95万毛坯全明花园小区地铁 84701993
广厦嘉苑(02) 6跃7 143.7m²118万拎包住4室送车位地下室 84706639
康盛花园 1/6 81m²66万精装送设3房架空 84701993
时光浩韵 6/11 83m²67万新空南北面对中心花园 84706559
雨花西路 7/7 89m²65万精装送设施地铁旁 84706559
阅城国际 10跃11 171m²134万新空5室含税送露台 84701993
天地新城临湖别墅 3/4 338m²170万临湖价优急售 84703069
文化名园别墅 3/4 305m²228万临湖精装 84703069
方圆绿茵 1/6 88m²78.5万精装送地下室 84703069
和燕路小区(98) 3/7 85m²55万房型好价低急售 84706639
阳光雅居 2/6 147.1m²116万豪装4房全明环优含税 84709787