

RealEstate

淘房

上周六,《淘房》周刊的“3·15”特别报道(上)分别从房源安全及资金安全两方面入手,告知买房人如何辨别真假房源、买卖双方如何保证交易过程中的资金安全。本周,记者通过实际案例,从租房安全及二手房自主交易安全两方面进行解读,为租赁双方、买卖双方提供实用参考。

□快报记者 张玮玲

『3·15』特别报道(下)

自行租房、卖房,省了佣金却风险暗藏 自主交易是“带刺的玫瑰”

案例1 电器损坏,租客出钱觉得冤

读者小王今年6月底即将大学毕业,春节后提前来到南京的单位实习,租房问题是摆在他眼前的一大要事。2月3日,他在老家通过网络联系到南京一位出租房源的人士,看了几张意向房源的图片,欣然谈妥大概的租金数目。2月7日,他来到南京,发现房源还不错,就决定承租一个房间。当天就交给“房东”3个月的房租共计2700元,并另交一个月的租金900元当作押金,“房东”给他打了收条,小王便安然住下。前几天,出租屋的热水器损坏,“房东”以使用年限太久为由要换新的,要求小王出资千元,小王觉得冤枉,但当初只

是拿了收条,没有就电器损坏等意外签订协议,所以面临“要么出钱要么走人”的境地。

业内解读:根据案例描述,小王是与“二房东”同住一个屋檐下,并且毫无租房经验的小王在签订租房协议方面太过轻率,甚至完全只是口头约定就交了钱进行合租,这是非常危险的行为,很容易遇到租金被卷走或者其他意外情况。

每年的3月份都是租房高峰期,缺乏租房经验的人群需要多留个心眼儿,尤其是合租者,更是要在租客选择、合同签订、租金交付等方面慎之又慎。南京好邻居房产总经理徐健提醒:最好与同事、同学合租,尤其是女性租房,更要多方打听才确定合租对象;其次,签订合同之前要看清两证。自行租房一定要看到房子的产权证和土地证。签合同时要事先约定电器、房屋设施维修责任。

案例2 为节省中介费,冒险自主交易

房主刘先生将自己的一套房子在一家大型中介公司挂牌,经过多次看房后与一位买房人达成意愿。到了谈佣金及合同环节,他得知该公司的佣金不打折,刘先生觉得佣金实在有点高,就与经纪人砍价,但最终被拒绝,他一气之下决定中止卖房程序。过了一段时间,另一位买房人通过别的途径联系到他表达买房意愿,刘先生自以为已了解卖房程序,决定自主交易。

看房、收定金、收首付款、过户,一切程序都比较顺利,不过意外的是,明明年后银行贷款难度减小,可购房人却因信用问题贷款受阻,后来经过多方协调才下款,而且买房人拒绝经济赔偿,刘先生这才意识到通过中介交易的重要性。

业内解读:由于当前市场上的房屋动辄就是上百万元,所以支付两万多元佣金的确

让买卖双方“很心疼”。于是,有些卖房者就自主交易。

江苏圣典律师事务所的杨龙辉律师提醒,买卖双方要仔细研究二手房交易的政策、程序等知识,重视交易安全性,签订协议时要就付款程序、未能按时付款的赔偿责任、付款方式等方面详细约定。“很多二手房是按按揭状态,解押比较繁琐,而且买房人大多也都需要贷款,申请房贷有可能遭遇未知因素,所以合同中要考虑到各种意外情况。在拿到房款之前要谨慎过户,买房人也要提前预估贷款审核条件及准备充分的房款。”

裕居源房产资深评估师王越强建议,最好通过专业经纪公司买卖二手房,经纪人会全程负责各项程序。另外,中介有长期合作的担保公司,有助于尽快申请房贷。

名企动态

裕居源房产 迎来抢市好时机

自2月份以来,南京二手房市场出现回暖迹象,成交量大幅上升,房产中介公司也喜从心来。不过,突然到来的回暖也使得部分中介公司猝不及防,年前流失了大量经纪人,导致没有足够的人手应付刚需巨大的咨询量及成交需求。

裕居源房产就比较具有先见之明,用战略眼光审时度势,提早储备人才,扩大门店覆盖面,部署市场,所以取得了较好的成交业绩。“2月份成交量出现大幅上涨,与高水平的经纪人分不开。公司目前有四十多位勤奋的经纪人,奔走于市场一线,为买卖双方提供高水准服务。”该公司经理王越强告诉记者。目前来看,六七十平方米的小户型是成交热点,总价控制在百万元以内,而且能落户,是刚需们的大爱,也是市场成交主体。

谈及公司战略,王经理透露,门店的成交效果明显比写字楼模式好很多,它能更加针对性地为客户服务,“一般来说,到门店看房的都是老客户,都有在该片区置业的打算,成交概率要高很多,所以公司今年会在鼓楼、白下、玄武再开门店,为更多南京市民服务。”

据了解,裕居源房产成立于2002年,是南京市首批参加市房地产协会经纪人专委会发起的“AAA”级房地产中介机构信用保证金成员单位之一,具有南京市房管局核发的“房地产经纪”人资质。

快报记者 张玮玲

ios&Andoroid下载方法
在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”,即可阅读更多精彩内容!

主编:顾梅 费婕 责编:张玮玲 组编:唐龔

博飞房地产

资质证号:001458 总公司地址:五台山1号丰汇大厦17楼A座;门店地址:湖北路20号

商用	新世界中心(多) 36F 17.12m ² 16.8万 租金高投资佳 83233110	夫子庙 4F 52m ² 68万 婚 装商住民用水电 83230945	中商万豪 11F 55m ² 88.8万 精装租金高 83233106	谷阳大厦 4F 66.35m ² 96万 黄金地段投资首选 83233145	云南北路写字楼 12F 103m ² 103万 已出租年租5万 83233106	新世界中心A座(多) 8F 108m ² 140万 黄金地段租金高 83233102	虹桥中心 6F 157m ² 185万 豪装 45万挑高 83233106	新世界中心 32F 148m ² 200万 办公租金高地点佳 83233110	山西路金山大厦 8F 176m ² 210万 高 档写字楼回报巨大 83230946	云南路鸿德大厦 2F 370m ² 330万 主 干道租金高豪装 83233102							
武定新村 1F 53+40m ² 127万 三门菜场旁 83233106	北小连家店 1F 80m ² 158万 学区投资院 80平 83233107	文体路连家店 1F 78m ² 168万 地租好年租 6.5万 83230941	华桥路连家店 1F 63m ² 250万 营 业中地租好租金高 83230941	长白街门面 1F 18m ² 86万 主干 道含税直投经营 83201007	常府街门面 1-2F 47+5m ² 138万 门面宽6米直投经营 83201007	工人新村门面 1F 515m ² 688万 地 点佳租金高投资佳 83233110	朝天宫门面(急售) 1F 1550m ² 3100万 纯一楼年租 170万 83233106	夫子庙商铺 1F 12m ² 34万 地 势好包租回报大 83230941	建宁路商铺 1F 47m ² 76万 包 租年租 4万地势好 83230941	珠江路商铺 1F 505m ² 650万 地势好年租 45万 83230941							
精品	恒茂家园 3F 36+20m ² 32万 楼 上 下两层精装物业小 区 83233102	福建新村 7F 56m ² 49.8万 小区二室价格优 83230845	萨家湾 7F 55m ² 50万 南北全明透透佳 83230845	五塘新村 2F 47.5m ² 52.5万 南北通透透透 83233145	中央北路地铁口 4F 54m ² 56.5万 96 平两房全明毛坯 83233102	黄家圩地铁口 1F 51+15m ² 58万 两房采光好无遮挡 83233108	迈皋桥地铁口 5F 50m ² 58万 96平 两房全明正规小区 83233102	中石化宿舍 2F 75m ² 63万 小 区环境好房型佳 83233109	天目路 5F 39m ² 66万 双南 23中 学区房 83201007	高云岭 4F 48.54m ² 77万 东边户全明 83233145	广东路 7F 57.4m ² 79万 精 装含税三小五十中 83233110	红山动物园 5F 69m ² 88万 04年 两房两厅正规小区 83233102	汉中门地铁口 6F 63m ² 90万 双南精装小区 83230945	雨花西路 3F 77m ² 95万 精装修大三房 83230845	大行宫龙台国际 16F 50+50m ² 110万 5米 挑高买50平送50平精装 83230945	中电颐和家园 14F 89m ² 125万 地铁口新空毛坯 83233109	石城家园 1F 103m ² 127万 05 年三房两厅物业小区 83233102
天悦花园 1F 106m ² 135万 花园小区新空毛坯 83233109	夫子庙旁 1F 75m ² 138万 双南全明地铁口 83233147	北城世家 2F 119m ² 145万 三 室二厅二卫新空毛坯 83233109	今日家园 10F 95m ² 165万 精装小区送露台 83230845	琅小二十九中学区房 2F 56.55m ² 168万 南北通透全明学区 83230945	迈皋桥地铁口 7F 140m ² 170万 小 高层三室二厅二卫 83230947	金鹰国际花园 15F 143.97m ² 352万 高端大宅精装 83230841	虎啸花园 9F 169m ² 420万 高端大宅精装 83230845	夫子庙 4F 67m ² 105万 三室精装地铁口旁 83233119									

鼓楼区↓

宝地园	5F 74.52m ² 130.5万 双南 小区环境小分枝 83230841
大方巷	6F 61m ² 90.5万 带户 口大两房 83230845
凤凰西街	1F 72.55+院 18m ² 118万 双南带院全明 83230841
凤凰西街	1F 90+院 30m ² 138万 双南一北带院 83230841
傅厚岗	5F 70m ² 115万 双南 婚装地租佳 83230947
高云岭	6F 45m ² 69万 精装 紫峰楼下 83233145
高云岭	6F 68m ² 105万 南北 厅大近地铁 83230946
鼓楼广场旁	5F 44m ² 53.5万 双南零 斤价优越地铁旁 83230947
厚载巷	4F 89m ² 155万 双南一北 双阳台地铁旁 83230947
湖南路	3F 120m ² 240万 双南一北精 装顶层黄金地段 83230947
湖南路小区	1F 73.5m ² 128.8万 双南 院大宜投资 83230946
虎踞北路小区	2F 57m ² 65万 毛坯 二厨卫 83233107
华侨公寓	7F 51m ² 72万 南电梯房 一中心小学 83230947

因公司拓展门店(迈皋桥旗舰店) 急聘:业务精英 5-10名 83233111

玄武区↓

白马公园旁	1F 146m ² 420万 07年三 房两厅两卫 83233102
丹凤街	27F 105m ² 169万 全明精 装厅大朝向好 83233108
丹凤新寓	5F 136m ² 350万 精装 黄金地段 83230845
富贵山小区	2F 70m ² 92万 两房两 厅物业小区 83233108
红山韵致居	9F 119m ² 182万 三室二 厅二卫全明 83230841
后大树根	1F 50+30m ² 88万 南北 采光好院大 83230947
尖角营	4F 104m ² 188万 精装 多层位置佳 83230845
锁金三村	5F 60m ² 85万 双南 婚装急售 83230947
文德里	3F 78m ² 130万 双南一北 成小区学区房 83233106
孝陵卫地铁口	2F 113+30m ² 145万 4房2厅2 卫送30大露台 83230841
玄武湖旁	6F 59m ² 77.5万 双南全 明湖景十三中 83230946

二手房小贴士:未满18周岁的未成年人可以自主购房吗?
答:不可以。必须同合法监护人共有权和份额方可购房。