

什么样的房地产中介值得信赖?

吴江区房地产中介协会业内人士为你支招

本报记者 徐驰

近年来,伴随着吴江房地产市场成交量牢牢占据苏州大市的领先地位,房地产中介如雨后春笋般冒了出来。不过,记者从吴江区房地产中介协会了解到,在给人们带来房产交易便利的同时,房地产交易的投诉也在逐年增多。这其中,有的是中介的因素,有的是交易双方的因素。但无论如何,作为服务吴江房地产市场的主力军,倡导诚信经营、提升服务品质应是房地产中介的第一要务。那么,吴江房地产中介市场是否存在问题?到底存在哪些问题呢?

专项检查发现问题不少

在“3·15”国际消费者权益日到来之际,吴江区房地产中介协会联合苏州市吴江区市场监督管理局、吴江区住建局、吴江区税务局等单位,对全区房地产中介规范经营情况进行了专项检查,从中发现了一些问题。

松陵镇小园弄是吴江房地产中介较为集中的区域之一。在满堂红房产中介(如图,徐驰摄),检查人员发现,该中介营业执照上的单位名称为苏州市吴江区金沙湾房产中介服务部,与门店招牌上的单位名称不符,房地产经纪机构备案证书、吴江区房地产中介协会自律公约、收费标准、房地产经纪人员资格证均未上墙公示。检查人员当即责令店主限期整改。

小园弄内的另一家名为“中辰房产”的中介,营业执照名称为苏州橙果房地产经纪有限公司,注册地址为吴江区松陵镇中山北路98号-102号,营业执照名称与门店招牌上的名称不符,房地产经纪人员资格证、自律公约均未上墙,收费标准是中介自己制作的牌子,不太规范。同样的营业执照竟然出现在了吾悦广场一家名为“橙果房产”的中介的墙上。对于这样严重不规范的行为,检查人员当即责令其限期整改。

新湖明珠城社区内,房产中介林立,经营上也是乱象丛生,个别中介公然造假。在一家看似正规的名为“智恒房产”的中介门店里,墙上挂着的吴江区房产经纪机构自律收费参考表落款是苏州市吴江区房地产中介协会,当检查组组长、吴江区房地产中介协会副会长陆友生拨开牌子上的投诉电话时,对方竟然煞有介事地询问他想投诉谁。陆友生当即通知接电话者到吴江区房地产中介协会处理问题。检查中,针对新湖明珠城社区部分中介存在的房地产经纪人员资格证未上墙、收费标准过高等问题,检查人员均一一指出,并对相关负责人进行了批评。

油车路上的吴江区房产交易管理中心,门口几乎天天车水马龙。也许是基于这个原因,周边中介众多,生意兴隆。在吴江区房产交易管理中心斜对面的一家门头为“正赢房地产金

融”的中介引起了检查人员的注意。检查发现,这家中介墙上一片空白,负责人给检查人员出示的营业执照竟然是存在手机里的照片。就是这样一家中介,竟然有一块吴江区房地产中介协会会员单位的铜牌。对于这种公然造假行为,检查人员当即予以批评,没收了铜牌,并将于近期研究讨论后对该中介进行处理。

乡镇上的房地产中介规范经营情况如何?在人口稠密的盛泽镇,房地产中介到处都是。位于盛泽镇市场中路183号的一家康信·康房不动产,墙上挂着的收费标准等有的偏高,有的空白,营业执照、网签资质、房地产经纪人员资格证等全都拿不出来,是一家彻头彻尾的“三无”中介。检查人员当场进行了登记,择日将给出处理意见。

位于盛泽镇舜新南路上的目澜房产,营业执照上竟是盛泽镇花园街34号。不仅营业执照上的注册地址与实际地址不符,而且这家中介自律公约、收费标准均未上墙,网签资质、房地产经纪人员资格证都没有,上墙的房源不少早已过时,涉嫌公示虚假信息。检查人员当即责令这家灰色中介限期整改。

更加令人啼笑皆非的事情还在后面。位于盛泽镇丝绸中心广场3号公寓515号的国耀房产,门口竟然赫然写着“房产交易中心”,门店里,自律公约、收费标准、房地产经纪人员资格证全都未上墙。作为吴江区房地产中介协会会员单位,整改肯定势在必行了。

位于吴江东部的黎里,由于临近上海,近年来房地产市场日渐繁荣。这里的房地产中介经营情况又如何呢?位于黎里镇北库的博维地产中介经营面积不小,看上去也很规范。不过,通过仔细检查,检查人员还是发现了其中的端倪。该中介上墙的吴江区房地产经纪机构自律收费参考表部分收费项目竟然高出正常收费的10倍,检查人员当即没收了其中的两块涉及收费的宣传牌,更让人惊异的是,该中介的营业执照是博维地产黎里店的,网签资质、网签合同拿不出,是一家典型的灰色中介。检查人员表示,将于近期对该中介形成处理意见。



选择正规房地产中介有技巧

针对部分房地产中介存在的经营乱象,吴江区房地产中介协会副会长陆友生提醒消费者,受利益驱使,部分房地产中介存在违反规定多收费、从业人员无证上岗、法制观念淡薄、操作不规范等行为,这也是近年来房地产交易投诉较多的原因。

如何选择正规的房地产中介呢?陆友生认为,选择正规房地产中介主要有以下技巧:

1. 资质审查

一家正规的中介公司应该具有长期固定的办公地点和合法的营业资质。因此,消费者可以去店里实地查看其营业执照、是否具有房产中介资质,并初步鉴别该中介公司的合法性。

2. 实力审查

可以通过营业执照上的注册资金和该公司拥有的门店数目来确定其公司实力的强弱。

3. 口碑审查

口碑对任何公司都是十分重要的无形资产。好的中介公司一定也有不错的口碑。

4. 形象审查

无论是店面形象还是员工形象都

可以从侧面表现公司的一种态度。

5. 工作划分细致程度的审查

正规的大中介公司分工较细,二手房交易前期有专门房地产经纪人员从事接收客户意向、房产推荐、带客看房、收取定金、草签协议、验房、交房等工作。而后期的签订房地产买卖合同、网签、办理过户、贷款、领取房产证等手续则交由专门的部门来完成。这样不但确保了交易的安全性,也使整个交易更加透明和令人放心。

陆友生提醒,对于卖方来说,确定好卖房之后,正规的房产中介会与你签订独家或者多家委托代理协议。协议内容中大多涉及双方互相要承担的责任,没有限制单方面不合理的霸王条款。对买方而言,房产中介要与之签订房屋买卖合同,自该协议或合同签订之日起,就具备了一定的法律效力。按揭贷款买房还涉及一个银行贷款的环节。正规房产中介还会在房屋过户后,查看原房主是否拖欠物业费、暖气费、水电费水费等费用上缴情况,然后再付给卖方最后一笔款项,最大限度地维护买方的利益。

陆友生建议,如果在房产交易中发生争议,可求助于吴江区房地产中介协会解决问题。吴江区房地产中介协会将尽力协调,全力促进吴江房地产中介规范服务、优质服务。

装修公司怎么选? 认准这8个方面



装修公司从规模上来看分为大型装修公司 and 中小装修公司,大型的装修公司施工规范,管理严格,相对来说,整体的施工质量水平较高。但也因为公司的规模大,产生的各项成本也比较高,因此收费也较高。中小装修公司数量众多,鱼龙混杂,但如果选择得当,能节省不少费用。这里主要谈的就是如何在这类装修公司中进行选择。

装修公司主要的利润来源。

工程是否转包

转包一层,利润就减少一层,因此转包多了,最后一级施工方按规范施工已经没有利润,但他们也要生存,这时,他们就会损害业主的利益从而获得自己的利益。有的装修公司甚至根本就没有自己的施工队,接到工程就转包出去。有时花了不菲的价钱,最后来施工的却是“马路游击队”。因此,工程转包的装修公司坚决不能选。业主可以在签订时注明工程不得转包,否则由装修公司来承担相应的法律责任。

是否接受正规监理

如果不接受,说明对自己的施工水平没有信心。业主自己也可以打印一些施工规范,对施工规范来检查自家的施工情况。

考察工地

检查工程,看垃圾是否及时清运,施工现场是否规范整洁。如果是木工或是油漆已经开始,注意进户后是否刺鼻呛眼,从而检查材料是否环保。业主一般担心售后问题,所以一般不会当着工人的面说他们的活不好。如果想看看这家装修公司的口碑,可以问问装修过的业主的态度,如果大多数都主动说满意,那么可以放心。

朋友推荐

亲戚或朋友主动推荐的装修公司一般比较可靠,但前提是他们自己必须比较懂行。

同行评论

在提到其它装修公司,注意这家装修公司的态度,如果把同行贬得一无是处,慎选。如果能发表中肯的意见,可以考虑。

付款方式

根据工序合理付款并写进合同。等每一步工种完工,材料和工艺标准验收合格后再付工程款。如果合同的条款是装修未过半,而大部分工程款已经付掉,慎选。(综合)

设计费

不少装修公司都宣称是免费设计,建议这样的装修公司要慎选。设计也是一种服务,如果不收费的,设计师的收入从哪里来,如果收入和设计师不挂钩的话,设计师的积极性如何调动,设计的质量和设计的跟进如何保证?看似省下的设计费打到辅材里,从而提高辅材的单价,如果涉及到增项,吃亏的还是业主。能有一定设计能力的设计师一般收费在100元/㎡左右,当然大城市肯定更高,不过这样有能力的设计师大多都自立门户成立工作室了。

装修报价

看报价是否详细,是否有明显的漏项,是否列明了所用材料的品牌和规格。试着把辅材换成其它的知名品牌,比较价格增加的幅度就可以看出报价的水分。同时自己去了解一下市场上的平均价格水平,尤其是水电和油漆这两部分,是装

2019吴江百姓信赖的房地产中介初评结果公示

为提升吴江房地产中介的整体服务水平,扩大房地产中介品牌影响力,在“3·15”国际消费者权益日即将到来之际,吴江区房地产中介协会与吴江日报社联合推出“2019吴江百姓信赖的房地产中介”评选活动。经过吴江区房地产中介协会会员单位自主推荐、主办方评审、消费者调查等环节,从中筛选出20家重合同、守信用、业绩突出、服务优质的房地产中介作为候选单位,现予以公示。

公示期:2019年3月15日至3月22日

公示期间,市民读者如对入围中介有异议,可通过以下途径反映情况:1.前往吴江区房地产中介协会,地址:吴江区笠泽路99号一幢706、707室(力康之星7楼);2.拨打吴江区房地产中介协会电话:63173109;3.在东太湖论坛“二手房”板块中发帖。公示结束后,主办方将对“2019吴江百姓信赖的房地产中介”进行颁牌、表彰。

苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司
吴江市伟达城建测绘有限公司
吴江市信业房产咨询服务有限公司
吴江新城房地产经纪有限公司
苏州市东英房产中介服务部
吴江市同盛房产中介有限公司
苏州市吴江腾南房产中介服务部

吴江市东太湖房产中介信息咨询有限公司
苏州顺屋房产中介有限公司
苏州通宜测绘工程有限公司
吴江市佳美好房地产经纪有限公司
吴江市永信房地产信息咨询有限公司
吴江市新天地房地产经纪有限公司
苏州林子房产中介所

苏州市兴舜旺房地产经纪有限公司
苏州丰诺房地产经纪有限公司
吴江市鸿基房地产投资咨询有限公司
吴江市友情房产中介服务部
吴江住好家房地产经纪有限公司
吴江市新纪缘房产中介信息咨询有限公司

(排名不分先后)

