

在当下叠加了限购、限售、限价、限贷等等一系列调控政策的楼市政策环境下,二手房交易的复杂程度堪称前所未有,一般的二手房买卖双方如果没有房产中介的居间操作,很难自行顺利完成整个交易流程。在这个意义上,房产中介机构的存在,必要且重要。

另一方面,二手房交易的专业度要求越来越高,如果遇到对楼市政策、交易流程等不熟悉的房产中介,对买卖双方来说,不止是烦心、闹心,有些时候,更可能触发巨大的交易风险。

正是在这样的背景下,贝壳找房携手宁波多家大型、中小型房产中介机构,联合作出以让二手房买卖双方“安心、放心、省心”为宗旨的7大服务承诺,便有了特殊的意义。



市民在贝壳交易中心办理业务。通讯员供图

7大承诺,惠及你我几何?

目前,已有德佑、众星不动产、江原房产、住商不动产、百胜诚信、21世纪不动产宁波立得等与贝壳找房合作的6大新经纪品牌(总门店超过700家)作出了以下7方面的服务承诺:

一、保证在贝壳找房平台上所挂售的二手房源全部为真实房源。真实存在、真实图片、真实在售、真实价格,如发现作假,一经核实,举报人可“假一赔百元”,每套假房源获赔付100元人民币。

二、交易不成,佣金无理由退。经由上述6家房产中介机构居间成交的二手房交易,如最终未能成功办理过户手续,买家、房东如已缴纳中介费,在签署解约文件后,由房产中介机构全额退还。

三、不吃差价,有则双倍返还。如果中介业务员有“吃差价”的行为——即让买家付的购房款高于房东的真实售价、私下里差价全部或部分归业务员所得,由所在房产中介机构向受损方双倍返还差价部分。

四、过户枉跑,补偿100元。在办理二手房交易缴税、过户手续过程中,如果因为房产中介业务员原因造成买卖双方任意一方未能一次性办理完毕,需要再次前往现场办理,则房产中介机构向买卖双方各补偿100元人民币。如果是因买家或者房东原因造成枉跑的,由房产中介机构补偿其中无责任方100元人民币。

五、在房产中介业务员协助二手房买卖双方完成交房手续后,买家如果发现房屋物业管理费、水电费、燃气费、有线电视费、固话费、交易中包含的车位的停车费等存在拖欠情况并导致其无法享受服务的,在向房东催缴后房东拒不结算或其留存的物业交割保证金不能完全抵扣全部欠费的,抵扣完成后,超出的欠费部分,由房产中介机构先行垫付。

六、如果房产中介业务员没有在签合同前如实告知购房者房屋漏水,自过户之日起3个月内房屋主体结构内发生漏水情况的,房产中介机构将补偿购房者最高2000元的漏水维修费用。

七、通过贝壳找房平台预约看房的买家,上述6家房产中介机构均将为其投保带看意外险,如因中介机构原因导致买家在看房过程中人身伤亡的,会有保险公司作相应赔付。同时,房东如因中介业务员带看而发生了屋内财产损失,也会有保险公司理赔。

贝壳 | 宁波站

合作品牌七大安心服务承诺

真实房源 假必赔	过户枉跑 补路费	物业欠费 先垫付	不吃差价 有必返	交易不成 退佣金	房屋漏水 补损失	房屋带看 保安心
承诺品牌	承诺品牌	承诺品牌	承诺品牌	承诺品牌	承诺品牌	承诺品牌
deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产	deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产	deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产	deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产	deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产	deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产	deyou 德佑 QIANGYUAN 江原房产 A. REALTY 众星不动产 住商不动产 百胜诚信 21世纪不动产

让市民买卖二手房

“安心、放心、省心”

贝壳找房携手宁波多家合作新经纪品牌作出7大服务承诺

A

两个“真金白银”的案例

可以看到,这7项服务承诺,基本涵盖了从选房、看房到购房的二手房交易全流程。

目前,在贝壳找房APP房源详情页及经纪人店铺页上,二手房买卖双方都可以在遇到相关问题时线上发起赔付或退返的申请,房产中介机构的履约进度,也能在贝壳找房APP上随时查看,非常方便。整个过程,贝壳找房平台全程监管。

宁波德佑品牌总经理杨科表示:“我们希望通过服务承诺的升级,为消费者提供更全面的保障措施,构建更加安全的房产交易环境。”

据悉,已经有人因为这样的服务承诺而退返了不菲的中介费。

一位买家,为了孩子读书,通过贝壳找房找了一套“学区房”。不料,在签了合同,付了定金、首付款以及中介费后,房东方面因为涉及房子的遗产公证,迟迟无法办理过户手续,眼见孩

子报名入学的时间越来越远,等不及的买家要求解约。在中介协调下,最终买卖双方解约,买家已经支付的数万元中介费,由中介机构全数退还给了买家。

还有买家,因为被吃了差价,拿到了双倍补偿。

一位买家买的二手房,合同上约定总价425万元。签约后,其与房东一聊,发现房东原来的售价竟是423万元!原来中介业务员与房东约定,如果能卖到425万元,则多出的2万元就作为中介佣金补贴。与贝壳找房合作的房产中介机构接到买家投诉后,核查认为,房东虽然事先知道中介业务员425万元的售价,买卖双方签约时这个价格也明文体现在了合同中,但这中间存在业务员对买家欺瞒房屋真实售价、通过抬高房源售价贴佣的行为,属于变相吃差价,直接影响买卖双方的交易体验感。最终,房产中介机构退还买家4万元。

C

承诺,远不止是钱的问题……

在7大服务承诺中,最受二手房买卖双方关注也相对最有典型意义的,恐怕是“交易不成,无理由退佣金”这项。

在相对较为漫长的二手房交易流程中,因为政策变动导致的交易条件发生变化——比如原来不限购的买家变成失去了购房资格、原先可获批房贷的买家变成了必须全款买房等,或者因为买家或房东个人情况发生变化导致的交易无法继续,都有可能使得交易无法继续,买卖双方只能解约。

而在房价高企的当下,中介促成一套二手房成交后能收到的中介费,少则几万元高则几十万元。为了中介费而挖空心思、用各种不光明不厚道的“套路”促成交易的房产中介有之;自己在交易不成过程中有不可推卸的责任,仍把买家或者房东告上法庭讨要中介费的房产中介也有之……

在“成交为王”的所谓房产中介行业的“真经”面前,“黑中介”的锅被甩到了很多本分的房产中介机构头上。

但如果“套路”促成的成交,最后收到手的

中介费必须退还呢?

反过来推断,为了保证拿到手的中介费是能够放心“落袋”的,势必需要房产中介从一开始就仔细核实房源情况,在带看过程中如实介绍房源,在签约、申请房贷、过户、交房等各个环节竭力做到专业服务、不留瑕疵。

如此一来,二手房买卖双方对房产中介的不放心,就可以少一分;省心,就可以多一分。

贝壳找房浙南区总经理罗林洪说:“类似贝壳找房与其合作的房产中介机构联合推行的服务承诺事项越多、越全,不仅是给购房者增设了更多权益保障,且对房产行业也有着正向推动作用。更健全的服务承诺体系可以倒逼服务品质的提升,以推动宁波房地产经纪行业走向更加规范化的发展轨道。”

一起期待房产中介业务员们能够越来越专业,期待宁波整个房产中介行业越来越能让人放心、安心、省心。期待二手房交易纠纷越来越少,敢作服务承诺的房产中介越来越多!

记者 曾梅