

# 想省中介费,反倒搭上违约金

## 一购房者避开中介公司另签合同损失不小

本报4月19日讯(记者 喻雯 实习生 王倩 王斐然)近日,济南市民王女士在一家房产中介看上了一处房源并签订《物业需求看房单》,后因嫌1.8万元的中介费过高,避开这家中介,与另一家房产中介签约。被这家中介告上法庭后,王女士依法支付了1.8万元的违约金。

前不久,市民王女士在和乎路一家房产中介看中燕子山路43号4号楼的一处房子,总房款90万元,根据相关要求,应向中介缴纳1.8万元的佣金。当时,王女士与该中介签订了《物业需求看房单》,双方约定甲方(王女士)委托乙方(中介公司)购买物业,委托期限至找到合适物业为止。其中双方还特别约定王女士确认除该中介公司外没有其它房地产机构及个人向其推荐或带其看过本“看房单”所述物业,并确认该中介为自己购买本“看房单”所

述物业的独家代理商。

签完《物业需求看房单》后,王女士的丈夫孙先生在另一家房产中介看到同一处房子,这家中介公司仅收取3500元的佣金,费用便宜不少。于是王女士就避开和平路的中介公司与后者签订了合同,买了这套房子。“我跟和平路的中介公司又没有签合同,没必要缴纳佣金。”在王女士看来,她的做法是合情合理的。最终,和平路的这家中介公司将王女士告上法庭,王女士败诉,要支付1.8万元的违约金。

对此,山东齐鲁律师事务所律师高强称,当时双方签订的《物业需求看房单》的性质应为媒介居间服务合同,而且双方签订的《物业需求看房单》不违反法律及行政法规的强制性规定,是有效协议。此外,购房者王女士在签订协议后,接受中介公司服务看完房

屋并对房屋满意后,在中介公司有能力和,有机会继续为其提供居间服务,促使其与原房主买卖合同成立的情况下,为逃避中介费而故意避开中介公司,是明显的违约行为。《物业需求看房单》第二条已对违约责任予以明确约定即“甲方违约,甲方必须向乙方支付本协议约定的全部中介服务费”。违约金条款确认后,应尊重双方的约定。所以,王女士应依双方的约定承担违约责任。

“从我最近接手的案件来看,十份签署的《物业需求看房单》,就会出现两三份‘跑单’的现象。”高强称,购房者想法甩开中介公司,要么找其他中介公司成交,要么自己私下和房主交易。出现这种情况的主要原因是高额的中介费。“购房者一定要看清《物业需求看房单》的相关规定,不要抱有这种侥幸心理。”

### 限购令下房地产市场两极分化

## 小户型二手房走俏

本报4月19日讯(记者 邱伟)济南限购细则出台后,二手房市场遭遇了“寒流”。记者近日走访发现,受结婚刚性需求和加息的影响,近期济南小户型二手房买卖持续升温。小户型二手房交易成为不少中小房产中介生存的支柱。

18日上午,在燕子山路一家房产中介,玻璃窗外贴满了推荐的房源。记者看到,在挂出的房源中,80平方米以下的小户型占据了六成以上。“面积大多在60到80平方米,价格基本在50万到70万元之间,这个区间大家关注得比较多,而价格在90万元以上、面积在100平方米以上的房子很少有人过问,成交量也相对较少。”中介一位工作人员告诉记者。

“小户型二手房已经一个多月都卖不动了,现在全靠小户型来维持经营。”和平路一家小型中介的经理王女士告诉记者,以往他们盈利点主要在100平方米以上的二手房。“这样的房子总价高,中介费丰厚,买家资金比较宽裕,价格也相对好谈。”王女士说,从济南限购细则出台后,很多投资客遭遇了

购房瓶颈,真正有需求的住户一般都选择80平方米以下的二手房。“还好最近小户型二手房比较受欢迎,4月份已经做了两单生意,不然真的要关门了。”

济南21世纪不动产置业顾问李冰告诉记者,近期小户型二手房走俏,主要是因为购房者多为“刚需”客户。“80后”都到了适婚年龄,准备结婚或者刚刚结婚需要买房自住的人非常多。这部分人一般都是瞄准了两室或者一室一厅的小户型。对于一些外地来济和本地没有房子的年轻人而言,他们想的也是先买个房子过渡一下。“婚房属于刚性需求,受政策调控的影响微乎其微,所以小户型的房子只会涨不会降。”

此外,房产新政的出台也是促成小户型二手房走俏的原因。“由于‘国八条’将二套房的首付款比例提高了10%,部分为孩子购买婚房的市民由于已经有了一套房产,二套房首付压力比较大,所以选择小户型、低总价的住宅就多。”李冰说,随着信贷不断收紧和央行持续加息,小户型二手房的优势会更加明显。

## 后备箱当柜台

19日,济南一家商场附近停车场,五六辆私家车一字排开,车主们将后备箱打开,展示里面琳琅满目的时尚商品,包括时装包、衣服、装饰品和CD盘等。

本报记者 周青先 摄



# 高考拿下600分秘密何在

## ——教育专家点石成金将失分变成财富

2010年高考数学考哭了一大批学生,语文作文考焦了30万考生……高考的脚步越来越近,对初三学生及家长来说,“分数”决定的就是未来一个多月后的命运。对此,教育专家表示:“毕业班学生要想快速提分,切不可盲目。通过科学测评找准失分点,有针对性地复习,才能让失分也变成一种财富!”

### 科学测评找对失分点 秘诀帮助突破学习困境

★偏科:高三林同学去年二模后仅在学大教育学习50天,高考数学成绩提高了49分,考入了理想的大学;

应对秘诀:改进学习方法,补弱增强,单科带动全科的提升。

★苦学无效:高三王同学很勤奋,却老是考不好,来到学大教育后在4个月内从第200名飞跃至全年第2名,与第1名仅差2分;

应对秘诀:开拓思路和提升效率,改进学习方法。

★基础薄弱:高三蒋同学,基础较差,酷爱玩游戏,来到学大教育的模底考试数学成绩仅39分,每周安排4个课时,在2个月的时间里,蒋同学在期中考试时考了91分的好成绩,其他科目也有明显提升。

应对秘诀:强化基础知识,在此基础上强化训练。

### 抓住30%必考点 锁定中高考胜局

权威资料指出,高考大纲中所列出的知识点有1000多个,不同知识点的组合又可以形成数以万计的考题!而学大的高考教研组经过对近几年高考试题的分析发现:高考中实际上会考到的仅仅是这1000多个知识点中的30%,最为关键的是,这些知识点在每年高考试卷中都会出现,而且所占分值都会达80%左右!这也就是说,只要牢牢掌握这30%的考点就等于拿下了高考中80%的分数,以750分的满分计算,那就是稳稳拿下了高考中的600分!

据了解,国内唯一拥有“1对1”个性化研究院的学大教育拥有一套独特的“定向提分方案”,所谓定向提分方案,就是学大教育凭借独有的PPTS个性化测评体系,对学生的知识结构、学习习惯、学习能力、学科

特点等方面进行逐一筛查及综合评价,并由专业教师团队根据科学诊断结果为每一位学生量身定制的有针对性的辅导计划和补习策略。

这套提分方案分为弥补漏洞、夯实基础、拔高提升三个阶段:每一阶段从学生科目的薄弱项、学习漏洞的填补、学习习惯的把控、应试技巧、考前心理辅导以及近几年中高考考点的梳理等多个方面进行不同程度的针对性辅导及实时跟进,真正做到对症下药,让学生在有限的时间内把力用在“刀刃”上!

即日起,凡报名参加学大1对1辅导特训的学生,即可获得价值500元的专家个性化学习诊断测评PPTS(中国个性化教育研究专家萧斌臣力荐);同时报名的初三学生还可获赠中高考命题研究专家独家秘制的《2011年中/高考预测8套密卷》;把握高频考点,掌握中高考命题趋势!更多活动详情可登录21edu.com互动交流。

### 深呼吸 赶走考前焦虑症

学大教育的文老师称:学生对待考试感到紧张和有压力是正常的表现,而谈及与考试有关的话题时,产生紧张、害怕的感觉,被称为“考试恐惧症”。

“学生对自己的要求非常高或者是家长对孩子的期望值过高都是导致考前心理压力的来源。”文老师提醒:有些家长的无意识行为也会潜移默化地给孩子施加压力,比如在孩子面前说,“明天要考试了,今天妈妈给你做了你最喜欢吃的菜!”这样孩子的压力就无形中增大了。

文老师建议广大考生,一定要学会给自己减压,平时进行适当的体育锻炼,养成良好的作息习惯,做一些放松性的训练,譬如深呼吸,首先深吸一口气,尽可能地憋住,随后慢慢地呼出,呼出时间越长越好,来回重复做10到15次,这有利于缓解过于紧张的情绪。

每个考生对待考试都有自己的一套学习和迎考模式,找到适合自己的一套学习方法能够事半功倍。

此外,对于考生颠倒生物钟的现象,专家表示:改变这一习惯需要循序渐进的方式,不可太过于着急。每个人都有自己的生物钟,但是即便考生认为凌晨某一时间段自己复习的效率是更高的,也得纠正成中高考的时间作息。考前保证充足睡眠,并精蓄锐去迎接中高考,而熬夜战,以牺牲睡眠时间去进行题海战术则得不偿失。

学大教育旗下班组品牌即将强势登陆济南,敬请期待!

纽交所上市公司(股票代码XUE) 十年专注1对1 220所教学中心遍布全国 9000余位专职教师 16000余名员工 35万满意客户

**学大教育 纽交所代码: XUE**  
21edu.com

山 师: 88888895  
杆石桥: 88888896  
燕 山: 88888891  
洪 楼: 88888814  
舜 耕: 88888101  
八 一: 88888067

**十年专注个性化**