

Công-ty Tài Trợ Địa-ốc

NorthWind Mortgage

Phone: (619) 280-8085 Fax: (619) 280-6249

Email: ngocdsc@sbcglobal.netWebsite: www.esd-realestate.com

4232-A University Ave. San Diego, CA 92105

Cám ơn quý bạn đã có ý cộng tác với chúng tôi tại Công ty Địa ốc North's Realty và Công ty Tài trợ Địa ốc NorthWind Mortgage. Đối với những quý bạn vừa nhận môn bài cán sự từ Ủy bộ Bất Động Sản, chúng tôi rất vui mừng và chúc quý bạn gặp nhiều thành công trong tương lai. Nhìn lại những tháng ngày vừa qua trong thời gian học tập để chuẩn bị cho ngày thi, đó là những gian nan mà ai cũng chấp nhận. Nhưng trong gian nan đó, quý bạn đã học được rất nhiều vấn đề liên quan đến bất động sản như ý nghĩa của chữ 'tài sản' đơn thuần đến những ý nghĩa của các loại đầu tư, cách phân hóa đất, những hậu quả của kỳ thị da màu và rất nhiều vấn đề liên hệ khác. Từ đó, nếu quý bạn đã qua được cuộc thi và đã nhận môn bài hành nghề địa ốc ấn hành từ Ủy bộ Bất Động Sản của California, một lần nữa, chúng tôi chúc mừng quý bạn.

Đối diện với thực tế, không phải bất cứ một ai cũng hoàn toàn thành công trong ngành địa ốc. Như tất cả các nghề khác, muốn tạo đồng tiền phải tốn kém rất nhiều thời gian và tiền bạc. Trở ngại về thời gian, đó là lúc quý bạn có thân khách và đưa họ đi xem từng căn nhà, nếu may mắn quý bạn mở hồ sơ mua ngay căn đầu tiên nhưng có thể đã qua nhiều tháng nhưng họ vẫn chưa quyết định ra giá mua bất cứ căn nhà nào quý bạn đã dẫn xem, thời gian đã hoang phí. Đặt trường hợp may mắn, quý bạn vẫn tốn thời gian thương lượng với người bán về các vấn đề liên quan đến chủ quyền, chương ngại hình, những liệt kê của người bán phải kiểm chứng lại, nhưng quan trọng hơn, đó là hồ sơ mượn nợ của thân khách có thông qua hay không? Ngoài lượng tiền quý bạn phải chi ra cho việc tu bổ xe, xăng được coi là tốn kém nhất, kể đến tiền đóng cho các loại bảo hiểm, tiền mua quần áo, tiền ăn đạo v.v... Nhìn lại, kể từ ngày quý bạn có thân khách đến lúc hoàn tất hồ sơ chuyển vụ phải tốn vào khoảng 30 ngày, quý bạn mới có tiền để vô ngân hàng, đó là quý bạn may mắn, nếu không, quý bạn đã mất trọn năm trời không tạo được đồng tiền còn bị thiệt thòi thêm.

Đó là những kinh nghiệm bình thường đối với bất cứ những ai đã hoạt động trong ngành địa ốc. Để tránh hay ít nhất không bị thiệt thòi nhiều trong thời gian đầu hoạt động, chúng tôi có những chương trình huấn luyện nhằm mục tiêu giúp quý bạn tin tưởng vào chính bản thân và tự phát triển trong ngành địa ốc.

Đối với những quý bạn đã hoạt động lâu năm trong ngành địa ốc, chúng tôi có những chương trình đặc biệt có thể giúp quý bạn phát triển nhanh hơn và tạo nguồn tài chánh dồi dào hơn nếu quý bạn có ý muốn độc lập quản trị một công ty dưới tên của quý bạn đã chọn, tại bất cứ địa phương nào của tiểu bang California, dưới hình thức công ty chi nhánh của chúng tôi. Hay, nếu quý bạn có ý tưởng lớn hơn chúng tôi sẽ giúp quý bạn hoàn tất chương trình chính sự địa ốc và lấy được môn bài chính sự.

Dù quý bạn là cán sự mới nhận được môn bài hay đã hoạt động lâu năm trong ngành địa ốc, chúng tôi hy vọng rằng phần trình bày theo sau sẽ giúp quý bạn quyết định cộng tác với chúng tôi:

1. **Những Đòi Hỏi Chính:** Với tính cách cán sự, đối với luật địa ốc, quý bạn được coi là người hiểu luật do đó nếu có những tranh chấp quý bạn sẽ là người chịu trách nhiệm chính trong một chuyển vụ. Để bảo vệ quyền lợi của quý bạn, quý bạn cần chú ý đến một số đòi hỏi của chúng tôi:
 - a. **Hội viên của các Hiệp hội Địa ốc Đoàn:** Quý bạn phải gia nhập Địa ốc Đoàn Mỹ (National Association of Realtor - **NAR®**), Địa ốc Đoàn California (California Association of Realtor - **CAR®**) và Địa ốc Đoàn Địa Phương (Local Association of Realtor). Tùy thành phố quý bạn hoạt động, tại San Diego có các Địa ốc Đoàn như San Diego Association of Realtor (**SDAR®**),

North County Association of Realtor (NCAR®), East San Diego County Association of Realtor – (ESDCAR®). Quý bạn phải chịu trách nhiệm đóng tiền lệ phí hàng năm khi có yêu cầu từ các hiệp hội kể trên. Ưu điểm khi gia nhập CAR, quý bạn được sử dụng hệ hồ sơ chuyển vụ, gọi là WinForm® miễn phí trong thời gian là hội viên.

- b. **Hội viên của các Công ty Đăng ký Đa dạng:** Để biết tổng lượng bất động sản đang bán trên thị trường, chúng tôi yêu cầu quý bạn phải gia nhập ít nhất một công ty chuyên môn về dịch vụ đăng ký đa dạng được biết dưới tên Multiple Listing Services (MLS®). Tầm hoạt động của MLS rất rộng, khi quý bạn đã là hội viên, MLS thông thường chỉ định quý bạn được cơ hội hoạt động trong phạm vi của các địa phương chung quanh nơi quý bạn là hội viên chính. Thí dụ, nếu quý bạn là hội viên của San Diego MLS, còn gọi là SandiCor®, quý bạn có thể biết tất cả bất động sản đang bán trong phạm vi của San Diego, Imperial, Riverside và Orange. Quý bạn phải chịu trách nhiệm đóng tiền lệ phí khi có yêu cầu từ SandiCor hay Địa ốc Đoàn Địa Phương nơi quý bạn đã là hội viên.
2. **Chương trình Tu nghiệp:** Tại North's Realty, để bảo đảm quý bạn tránh những tranh chấp về pháp lý trong thời gian chuyển vụ hay sau lúc phối kiểm đã hoàn tất. Chúng tôi yêu cầu tất cả quý bạn phải trải qua thời gian tu nghiệp. Chương trình tu nghiệp được huấn luyện tại lớp liên tục hàng tuần vào ngày Thứ Ba từ 6:00 đến 9:00 tối, bao gồm:
 - a. Hướng dẫn phương thức tìm người bán và thủ tục hành chánh **đại diện người bán;**
 - b. Hướng dẫn phương thức hoạt động với người mua và thủ tục hành chánh **đại diện người mua;**
 - c. Hướng dẫn **thủ tục hoàn tất hồ sơ nợ** đối với các chương trình tài trợ hay tái tài trợ từ chính phủ và tư nhân hay phối hợp của cả hai, cách tìm các ngân hàng chuyên cho vay nợ nhà, cách tính phân lời người mượn nợ phải trả, thủ tục nộp hồ sơ nợ, hiểu biết về hệ thống giấy tờ đòi hỏi bởi ngân hàng, cách định lệ phí và chi phí phải trả bởi người mượn nợ, cách hoạt động của các công-ty phối kiểm, công ty bảo hiểm chủ quyền, công ty định giá và các công ty hay các vấn đề liên hệ.
 3. **Cách Định Phần Tiền Huê Hồng:** So sánh với các công ty địa ốc hiện nay về cách chia tiền huê hồng, tại North's Realty và NorthWind Mortgage có nhiều khác biệt. Có hai loại định phần tiền huê hồng trả đến quý bạn. Loại 1 là loại tiền huê hồng trả đến quý bạn sau khi một hồ sơ chuyển vụ đã hoàn tất phối kiểm, và Loại 2 là loại tiền huê hồng trả đến quý bạn sau khi quý bạn đã có công giới thiệu các cán sự khác gia nhập công ty.
 - a. **Loại 1:** Tiền huê hồng trả đến quý bạn dựa trên:
 - **Việc Mua Bán:** 20/80. Công ty nhận 20% hay tối thiểu \$550.00 cho mỗi chuyển vụ và quý bạn nhận 80% của tổng lượng huê hồng, thêm vào đó quý bạn phải trả \$110 cho 'bảo hiểm hồ sơ' và \$75 cho 'kiểm điểm hồ sơ' cho mỗi lần hoàn tất chuyển vụ.
 - **Việc Tài Trợ hay Tái Tài Trợ:** 25/75. Công ty nhận 25% và quý bạn nhận 75% của tổng lượng huê hồng là tiền thù lao của 'thiết lập hồ sơ nợ', thêm vào đó quý bạn phải trả \$110 cho 'bảo hiểm hồ sơ' cho mỗi lần hoàn tất chuyển vụ.

b. **Loại 2:** Tiền huê hồng trả đến quý bạn dựa trên lượng cán sự quý vị đã tốn công tuyển chọn để gia nhập công ty hay lượng người chưa môn bài nhưng đã giới thiệu khách đến quý bạn, và tiền huê hồng trả đến quý bạn dựa trên lượng thu nhập đã ở mức cao nhất của từng giai đoạn nhưng chỉ áp dụng đối với những chuyển vụ thuộc tài trợ hay tái tài trợ.

- **Tuyển Cán sự:** Quý bạn sẽ được chúng tôi giải thích một cách chi tiết và rõ ràng trên giấy tờ sau khi quý bạn đã quyết định hoạt động với chúng tôi về cách nhận tiền huê hồng dựa trên lượng cán sự quý bạn đã giới thiệu hoạt động cho công ty. Đây là cách nhận tiền huê hồng một cách lâu dài trả đến quý bạn dựa trên lượng huê hồng đã trả đến các cán sự đã giới thiệu gia nhập công ty qua trung gian của quý bạn.
- **Lượng Thu Nhập:** Sau khi quý bạn đã hoàn tất 5 chuyển vụ hay tổng lượng huê hồng quý bạn đã thu nhập là \$100,000 hay nhiều hơn, công ty trả đến quý bạn thêm 2.5% của tổng lượng huê hồng kể từ chuyển vụ lần thứ 6 trở lên. Nếu tổng lượng huê hồng quý bạn đã thu nhập là \$250,000 hay nhiều hơn, công ty trả đến quý bạn thêm 5% của tổng lượng huê hồng. Tiền huê hồng của tuyển cán sự và thu nhập chỉ áp dụng cho loại 2.

Chúng tôi hy vọng phần trình bày trên đã giúp quý bạn một phần nào trong việc quyết định cộng tác với chúng tôi. Nếu quý vị có những thắc mắc hay yêu cầu, xin quý bạn vui lòng điện thoại đến **Ngọc Nguyễn** tại số **(619) 280-8085**. Cảm ơn Quý bạn.