

南京首届优秀房地产经纪(中介)评选企业巡礼之八

说起南京的网上中介,南京市民最早熟悉的大概就是网尚置业。早在2004年,网尚置业便在南京中介行业率先推出了网络经纪人,这不仅在南京甚至在全国都处于领先地位。时隔三年多,同一时期不少酝酿通过网络经营突围的网上中介都已经烟消云散,而网尚置业却达到了成立以来的又一个高峰,不仅业绩在业内名列前茅,而且旗下优秀网络经纪人也达到了前所未有的112名。

网尚置业 从网上发展到网下

[企业档案]

南京网尚置业有限公司是江苏365网络公司线下业务的全资子公司,它依托www.house365.com网站开展“线下业务”,其业务包括商品房网络营销代理和二手房网络经纪人中介服务两方面,是南京市首家通过网络营销方式进行二手房销售的专业置业公司,旗下拥有全国首家二手房跳蚤市场及经纪人市场、尾房超市等专业服务项目。

迅速完成实体店布局

2007年下半年起,在江宁、城南和河西的大街小巷陆续出现了10多家新的中介门店,它们挂的招牌正是人们在网尚早已熟悉的网尚置业。原来只在网上虚拟存在的门店,如今活生生出现在了市民面前,仍然是亲切的问候、专业的服务,不同的是更加贴近,网尚置业通过这种方式进一步拉近

了与市民的距离。

在此之前,网尚置业的网络营销模式已经成功运营了3年。经过精心经营,该公司打造的二手房网络交易平台已经成为南京市进行二手房交易的重要渠道,同时他们培养的大批优秀网络经纪人成为市民卖房买房信赖的对象。其中,他们优秀的网络经纪人一个月的业绩最高达8万多元,单月成绩相当于目前业内两个普通门店的收入,其优势在业内非常明显。去年,该公司将目光投向了实体店经营。“主要是为了进一步扩大影响,完善经营结构。”网尚置业副总经理詹国健说,发展实体店是公司2007年初就定下的战略。目前,其实体店已经迅速发展到了20多家,业绩和成效显著,今年他们将继续扩大规模,完成全城布点。

加强经纪人素质的培养

在发展实体店的同时,网尚置业加强了内部管理和培训。2007年初,网尚置业增设了客服管理中心,为经纪人业务开展节约了大

量的时间,同时也为客户提供更专业的服务。客服管理中心其中的一项业务是对成交客户的回访,这有效杜绝了业务上的漏洞,对经纪人业务操作过程可以进行更有效的监督,也可以为客户提供更加安全、便捷、有效的服务。同时,网尚置业依据实际操作中存在的问题,对业务流程进行了调整,使其更加合理和贴近市场操作。

近年来,网尚置业组织了20多次新员工培训,从公司制度、企业文化到房地产基本知识、法律法规进行了全方位培训,经过考试合格率达99%。

网尚置业的主打还是网上经纪,对于网络经纪人的培养他们也提出了更高的要求。“之前的门槛比较低,进入公司培训合格的都叫网络经纪人,现在只有50%的优秀经纪人才能成为网络经纪人。”詹国健说,网络经纪人代表公司的形象,对他们的要求也非常严格,一名经纪人进入该公司,要经过见习经纪人、网络经纪人两个阶段,表现出

色,拥有多年经验后才能成为最高级的独立经纪人。

跳蚤市场持续受热捧

无需通过中介,也不要付佣金,买卖双方只需要把出售、求购房源信息投过去,就可以得到安全、精准的“配对”服务。这是网尚置业和南京市房地产市场联合打造的全国首家跳蚤市场,这一二手房自由交易市场2006年进入市场就在南京迅速蹿红,目前仍保持着每月100多单的高交易量。

跳蚤市场受到了广大市民的广泛认可和赞扬,网尚置业也因此深入人心。“跳蚤市场成立的初衷就是为服务百姓,规范二手房交易,即以市场行为来调节市场。”詹国健说,跳蚤市场在规范调整市场的同时将不可避免地对冲击到一些小型中介公司,但是事实也证明了跳蚤市场受到了追捧,一种好的运营模式不会因为触及到少数人的利益而放弃推广。他表示,网尚会努力将跳蚤市场运营得更加完善,为广大购房者服务。

见习记者 文涛

有免费资金监管账户不用 把房款交给中介人去楼空

1月20日一早,王先生抱着最后一丝希望来到位于南京长安国际的某中介公司。此前,为了拿回自己卖房子的钱,他已经无数次奔波往返,却一次又一次失望而归。这次也不例外,他看到的是大门紧闭,该中介公司早已人去楼空。物业管理人说,这家公司早就关门了,他们也不知道它什么时候会开门。

王先生的房子位于马群的天悦花园4A幢,总面积116.66平方米。2007年7月,他把房子委托给附近的一家中介公司出售。“感觉那个店长人比较好,公司的口碑也不错。”王先生说,当时他和对方签订了全权委托协议,把办理过户手续的委托书也给了对方。随后却发生了变故,王先生的一个朋友想买他的房子,碍于朋友情面,他提出与中介公司终止协议,并按约定赔偿了6000元。

然而,王先生的朋友因为意外的原因最终没有买他的房子。于是,他与该中介公司再次签订了房屋销售合同。鉴于第一次合同引起的意外,这次该中介公司与他签订的却是独家代理销售合同。合同约定,该套房子的代理价为64.3万元,不管房子是否成功出售,8月10日该公司都要付给王先生首期房款30万元,10月10日前中介公司要付清剩余的房款。同时,他们还约定房子实际出售价格若高于代理价格,高出的那部分房款作为广告宣传费用付给该中介公司。

当时,王先生觉得不管怎么样自己都不会吃亏。而且合同的约定也非常详细,看不出漏洞,即使出现意外也能通过法律手段保护自己的利益。随后的事情让他更加放心了,8月10日他如期拿到了30万元的首付款。然而,约定的最后付款期10月10日到

了,该中介公司却拿不出剩下的34.3万元房款。王先生立即去南京市房管局查询,发现自己的房子早在8月10日就以71万元的价格卖掉了,而且买主已经把全部的房款交给了该中介公司。

对方明明已经拿到房款,为什么现在却拿不出来?剩余的房款去哪里了呢?随后,王先生先后多次找该中介公司讨要房款,得到的答复都是各种各样的推脱理由。“他们的态度还是很好,就是拿不出钱。”王先生说,对方先后给他写了3次限期还款的保证书,上面甚至写明:“到期不能归还的话,按原来房款的双倍数目归还。”这种承诺让王先生暂时打消了诉诸法律的想法。

经过无数次的追讨房款后,11月2日的,该中介公司归还了24.3万元的房款,剩下的10万元却再也没有消息。王先生再也找不到那个当初感觉人很好的店长,3份保证书也根本没有兑现。

[专家点评]

南京市房管局中介管理科相关负责人介绍,从2007年9月1日起,南京房管部门专门设立了二手房资金监管账户,免费为交易市民保管房款。南京先后有9家银行开设了二手房交易专用存款账户,以确保买卖双方资金安全。同日,南京市正式启用新版二手房买卖合同。新版合同特别强调:不论买卖双方选用何种房款交割方式,中介公司均不得以任何形式代收代付房款。不过,监管账户虽然开通了,但大部分市民却不顾风险,仍然坚持自行交割房款,难免会出现类似王先生遭遇的这种情况。他提醒广大市民,只有通过资金监管才能充分保护资金安全,避免上当受骗。

见习记者 文涛

“解析中介骗局”系列报道之七

明发部 58575078	58575656	浦口北泰	快速销售 58575378 57091067 欢迎加盟 58575678 资质证号 000709	桥北部 85059660	85059661	
7/11 119m² 5500元/m² 长江景 4/11 122m² 4600元/m² 南北通透 4/7 125m² 4420元/m² 双南好房型 10/11 130m² 5500元/m² H型江景房 5/11 120m² 4600元/m² 阳光好房 5/11 130m² 4800元/m² 双南经典三房	8/11 122.43m² 5310元/m² 长江景房 7/11 110m² 4820元/m² 长江景三房 5000元/年 精装修 6/11 110m² 5900元/m² 精装 17/18 131.76m² 5000元/年 精装修 14/18 137m² 4320元/m² 无税视野好	5/11 90m² 5420元/m² 精装 2/11 89m² 5300元/m² 位置佳阳光好 6/11 132m² 5900元/m² 精装超值四房 6/11 83m² 4452元/m² 普通房好房 17/11 90m² 5100元/m² 阳光好房 9/11 90m² 6000元/m² 精装	7/11 83m² 5800元/m² 精装 12/18 90.17m² 5000元/m² 经典小户型 1/11 82.93m² 5100元/m² 经典小户型 16/18 90.33m² 5650元/m² 长江景 2/11 89m² 5110元/m² 阳光好房 9/11 90m² 6535元/m² 一线江景房	5/11 89m² 5900元/m² 房型好 6/11 90m² 6150元/m² 一线江景房 8/11 82.93m² 5250元/m² 长江景房 25/28 95.53m² 4972元/m² 无税房好房 17/18 90.8m² 6500元/m² 全景景观视野好 7/11 82m² 5790元/m² 长江景	10/11 82.04m² 6410元/m² 精装送设施 17/18 92m² 7400元/m² 豪装送设施江景房 6/7 190m² 6000元/m² 一线江景房 10/11 116m² 5100元/m² 靠地铁 1010/11 122m² 5100元/m² 一线江景 7/11 118.81m² 4765元/m² 房型好	9/11 16.28m² 27万 江畔明珠 2/6 91m² 39.8万 金泉泰来苑 8/11 98m² 53万 大华锦绣华城 8/11 94m² 57万 大华锦绣华城 11/11 107.6m² 58万 海德北岸 9/11 123m² 61万 3/6 125.05m² 62.5万 金泉泰来苑 6/11 128.45m² 58万 1/6 94.07m² 38万 9/11 90.38m² 37万

吉安 58751686 85950498	博阳	双乐园 4/7 52m² 50.8万 精装修南北 52315185	湖西村 5/6 56m² 46万 精装修南北 86516252	茶南明园 5/6 90m² 55万 精装修南北 86516252	夫子庙 1/6 78m² 68.8万 精装修南北 86516252	夫子庙 4/5 44.1+20m² 37万 精装修南北 86516252	夫子庙 2/7 61m² 54.5万 精装修南北 86516252
五所村 1/6 71.58m² 双 南院 50m² 59.3万	热河南路 4/8 75m² 精装修天然 气入户 37.6万	热河南路 8/8 81.5m² 精装修天然 气 92年房 44.5万	热河南路 5/7 55.2m² 南北价优 入住人口 37.6万	热河南路 6/7 67m² 90年房 精装修小区好 50万	热河南路 5/7 58.7m² 精装修入 户 92年房 43.8万	热河南路 6/7 80m² 67万 精装修天然气 49.8万	热河南路 4/4 15.16m² 179万 精装修送设施 84788146

公司拓展急聘业务员底薪+提成+奖金 13951880344

花木公司连家店 1/6 69+20m² 60万 精装修送设施 84788146	康居新寓 4/4 15.16m² 179万 精装修送设施 84788146	中央门和燕园 7/10 60+30m² 80万 精装修送设施 84788146	2000萨家湾 2/4 75.31m² 88.5万 精装修送设施 84788146	如意里 4/7 48m² 49万 精装修送设施 84788146	金川雅苑 2/28 81m² 74万 精装修送设施 84788146	圣淘沙花城 1/12 143m² 90万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/7 103m² 82万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 7/7 50m² 46.2万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/123 170m² 175万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 63m² 65万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/7 83m² 92万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 42m² 35.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/9 85m² 68万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 7/11 118m² 135万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/19 147m² 162.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/4 42m² 25万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/9 107m² 108万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 58m² 46.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 7/7 86m² 78万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 8/8 54.5+10m² 49万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/5 44.1+20m² 37万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 61m² 54.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/22 50m² 41万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/326 61m² 73.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 58m² 48.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/28 102m² 115万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 55m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 47m² 42.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/2 52m² 61万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/16 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 5/15 55m² 53万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/6 90m² 100万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/6 122m² 121万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 2/7 52m² 35万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 56+15m² 36万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 46m² 27万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/7 44m² 29.6万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 4/2 46m² 42.8万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 3/6 79m² 60万 精装修送设施 84788146	嘉业阳光城 1/16 63m² 45.5万 精装修送设施 847881
---	---	---	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--	--	---	---	--	---	--	--	---	--	--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---