

这家雇人排队,那家捂盘不卖

“饥饿营销”制造楼市繁荣幻象

本报记者 葛亮 张璐 杨珂 常新喜

12月23日,济南市洛安路一楼盘准备开盘销售,结果一百多人在22日的寒风中连夜排队,楼市火爆,可见一斑。虽然房价近期内不断疯涨,但无论是新房还是二手房,仍是一房难求。难道房子真是供不应求,楼市真是如此繁荣吗?

记者了解到,除部分刚性需求外,开发商的“饥饿营销”手法造就了楼市的繁荣幻象。雇人排队,有房不卖,或者放号给多出房源数倍的购房者造成恐慌性购房,是开发商惯用的手段,人为地加剧了供求矛盾,房价于是被一轮一轮地抬高……

2007年楼市快速上升时曾经有人估算,当时的住房存量,市场至少需要消化三年。然而两年还没有过完,市场就再次出现了“供不应求”的稀缺景象,这其中固然有短期市场因素波动的影响,同时也与部分开发商处心积虑的“造势”密切相关。

“买房的是孙子,卖房的是大爷”

“现在买房的是孙子,卖房的是大爷。”21日上午,济南市民肖佳明愤愤地告诉记者。这位工作已满三年的“奔三”男人看房已两个月了,“新房房源少,价格节节升,二手房坐地起价,还买不上。”

12月21日左右,海口数家楼盘开盘,买房人蜂拥而至排队领号,有的裹棉被吃面包,有的花200元请人排队,购房者通宵排队买房像“抢白菜”。

普通商品房难买,高档住宅更是难买。11月,济南奥体中心附近一别墅发售,起价为350万每套,许多人排队抽签,托关系找开发商,仍然是一房难求。12月,同一楼盘第二批别墅发售,起价立马涨了50万元。

房价太高,让许多人买不起房。然而有人想买,却买不到房。

固然买涨不买跌是人性的弱点,但买房者或许不知道,开发商正是充分利用了人们的这一弱点大做文章。

肖佳明这种快要结婚的人被定义为楼市中的刚性需求者,他们一直是楼市中的主要购买者。可是他们目前面对的不仅仅是高房价,更是高房价下的“一房难求”。

12月22日,济南洛安路西段一售楼处门前,160多人冒着严寒熬夜排队,人们或站或蹲,只为坚持到23日上午的开盘选房。然而,还有比这更为火爆的场景。

据《海南特区报》报道,



漫画/刘冰霖

“销控信息表”多是假象

在一些楼盘的销售中,为了打消购房者的顾虑,销售人员还会拿出销控信息表,不过,这表也藏着猫腻。济南市民张先生看中了济南市二环南路的一个楼盘,售楼人员向他出示了一份“销控信息表”,告诉他只剩下少量顶层和底层的房子。然而济南房地产的官方网站显示,这里的13栋楼都开盘了,其中一栋楼剩下的房子有100多套,还有一栋楼也有70多套房

子没有卖出去。

在地产界,这种猫腻叫捂盘惜售,专业说法叫“饥饿营销”,说的是商品提供者有意制造供不应求“假象”,达到维持房子较高价和利润率的目的。此外,开发商还会将一些好的房源事先“冷藏”,只是在一些展会或新开盘时闪亮登场,但总会很及时地卖完,相对较差的房源则会被想方设法先卖出去。

现场排队的多是雇来的

记者了解到,不少楼盘在没有取得预售证前就有许多“营销”,包括开VIP卡或会员卡等。济南某楼盘营销总监坦言,这种销售模式不仅能吸引人气,还能探知购房者真实的心理价位。“等蓄客量多于房源就开盘,开盘的当天就显得人气很旺。开发商如果达不到足够的蓄客量贸然开盘,会影响项目销售,将会产生巨大风险。”他说。

雇用农民工排队购房。上述楼盘销售人员说,摇号制造热销的场面,抓住客户资源,有利于后续房源推出,开发商就可以大胆提价了。

据《人民日报海外版》报道,北京市朝阳区东八里庄的一个居委会的张大妈近日接受了东四环几个待售楼盘的邀约,组织一批老年人到几个售楼中心“签约”,一天管吃喝还净挣50元。据介绍,他们有时还要到国贸春季房展会上演“订房”,前台接单,后拿钱走人。在央企工作的钟先生,前几日到亚运村北苑家园附近看一个楼盘,由于售楼中心人头攒动,他一下就动了心,可销售人员对他,好房已经没有了,要买好的,需托熟人找经理批条。钟先生请客送礼,到这个项目的经理办公室批了一张1%优惠条,待到看见售楼处半尺厚的优惠条后,他才恍然大悟:原来“热销”、“抢手”都是导演的。

“那天我去一看,吓我一跳,不知道还以为是在抽奖的呢。”济南市民章敏说,她去楼盘看房时经常会纳闷,每天有那么多人是在哭着喊着骂高房价,可是一开盘队伍就排得那么长,还得摇号。“前期的营销积累了一定购房意向强烈的人,开盘时还会有一些来看热闹的,这么多的人怎么办?通过摇号制造热销场面。”济南某楼盘销售人员说。

记者了解到,开发商制造热销场面最雷人的做法是

越是旺季,越故意“慢销”

据业内人士介绍,在楼市旺季,有两种捂盘惜售的方法,一是放慢销售速度,将整个销售周期拖得很长,一年内有好几次调价的机会。另一方式则出现在那些还有下一期开发计划的楼盘,当现有房子销售到一定程度后,开发商会停止销售,把一些房子留到下一期一起卖,以便卖个高价。

记者了解到,楼市行情热闹时,开发商现金流相对充裕,并不急于把所有的房子都投进市场。出于房价上涨的预期,很多项目更加小气地推出新房源,一次只开出一栋楼,或者几十套房,如果人数不够一次售罄就继续延期开盘,这样一来可以制造热销气氛,二来可以不断提价。

据了解,有地产商还表示,捂盘的原

因很简单,如果不捂,最终的销售房价必将回归到房子的合理价位,而这个价格是开发商所不愿见到的。为了维持有价无市的高价,开发商就必须捂盘,以等待机会继续高价销售。

知名房地产评论人牛刀曾表示,目前还出现了以哄抬房价为目的的假按揭。“开发商如果资金链不紧张,往往以两至三成的假按揭为整个楼盘价格定位。”牛刀表示,通过假按揭,房地产商一是可以从银行套现,二是形成热销假象,制造楼市交易的虚假繁荣。牛刀说,“买房其实也是一场心理战,开发商销售中最核心的机密之一就是利用买卖双方信息不对称,营造虚假繁荣,让观望的购房者坐不住。”

相关新闻

旧房销量注水 新房只展不售

11月,北京二手房网上签约超过3万套。但与这同时,个别中介公司11月份“网签”签约退房率却高达14%,远远超过了正常退房签约量6%的上限。

业内人士指出,网签量与实际签约量大幅出入,其原因就在于,部分中介为造成房源紧张的情况,促使很多买家着急购房。

与二级市场给成交量“注水”相比,一级市场开发商捂盘惜售的情况也不断上演,月初举行的上海房地产交易展示会上就出现了开发商“只展不售”的奇怪现象。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,部分开发商捂盘惜售,导致房源在短期内供不应求已经明显影响了市场预期,推高了房价。

据新华社

开发商爆内幕 捂盘转眼涨500

海口海向岛某楼盘开发商内部人员王青透露,“捂盘惜售”在各地都是很普遍的。她举例说,在许多售楼处都挂着一个售楼情况的表格,并密密麻麻标明已卖与待售的房子。购房者来问,售楼小姐都会说,房子已经卖得差不多了,现在只剩下三四套,但是还有很多人排号在你前面,然后让你领个号回去等待。

几天后,售楼小姐会设法让你再去一次。有时会告诉你正好有一套房子空出来,问你要不要,你问这样的房子多少平米,便会被告知是5500元/平米。为什么不是前几天所说的5000元/平米呢?售楼小姐会说,因为5000元/平米是起价,那个价位的房子早没有了,你要买,就得按高价买(这就是业内所说的短线炒作)。

据《海南特区报》

Hasee 神舟 迎圣诞 贺新年 神舟双核小本2699元

ULV双核SU2300+11.6"LED宽屏

优雅UV20-S23 笔记本电脑
 英特尔超低电压双核处理器SU2300 (1.2G)
 11.6"LED高亮宽屏(1366X768分辨率 16:9)
 1G DDR-II内存
 250G SATA硬盘
 集成Intel GMA X4500显卡
 内置130万像素摄像头
¥ 2699
 内置802.11B/G/N无线网卡

NEW 新品

<p>优雅Q120B 笔记本电脑 英特尔凌动 1.6G处理器N270 8.9"LED高亮宽屏 1G DDR-II内存 60G SATA硬盘 Intel GMA950显卡 典雅黑 标配3芯锂电池 带电池仅1.28kg</p> <p>¥1799 内置802.11B/G无线网卡</p> <p>天运F2000 D3 笔记本电脑 英特尔45nm赛扬双核1.9G处理器T3100 14"LED高亮宽屏 1G DDR-II内存 集成显卡 160G SATA硬盘 DVD/RW刻录光驱</p> <p>¥2699 内置802.11B/G无线网卡</p>	<p>优雅U10B/R D2 笔记本电脑 英特尔凌动 1.6G处理器N270 10.1"LED高亮宽屏 1G DDR-II内存 160G SATA硬盘 Intel GMA950显卡 内置高感光摄像头 典雅黑/膜内漾印宝石蓝 标配3芯锂电池 带电池仅1.15kg</p> <p>¥1999/2099 内置802.11B/G无线网卡</p> <p>天运F4000 D6 笔记本电脑 英特尔45nm奔腾双核2.2G处理器T4400 14"LED高亮宽屏 2G DDR-II内存 集成显卡 160G SATA硬盘 DVD/RW刻录光驱</p> <p>¥2999 内置802.11B/G无线网卡</p>	<p>优雅U20Y 笔记本电脑 英特尔凌动 1.6G处理器N270 10.1"LED高亮宽屏 2G DDR-II内存 160G SATA硬盘 Intel GMA950显卡 内置高感光摄像头 宝石蓝/珍珠白 标配3芯锂电池 带电池仅1.15kg</p> <p>¥2299 送精美随身包 内置802.11B/G无线网卡</p> <p>承龙U450-T31 笔记本电脑 英特尔45nm奔腾双核1.9G处理器T3100 512M ATI HD4570独显 14"LED高亮宽屏 1G DDR-II内存 160G SATA硬盘 DVD/RW刻录光驱 标配6芯锂电池</p> <p>¥2999 NEW 新品 内置802.11B/G无线网卡</p>
--	---	---

神舟电脑股份有限公司 济南分公司: 0531-88587561 政府及行业用户: 13658605237 闫伟增

●神舟电脑将全力检查印刷中的错误,但对于可能出现的疏漏,神舟电脑概不负责。所有产品图片、规格及价格仅供参考,如有变更,恕不另行通知,请以实物、装箱单和最新价格为准。神舟电脑深蒙各界支持,特此鸣谢。