

# 深圳楼市：从不买房运动到万人团购



## 核心提示

2006年4月，邹涛在深圳发起的“三年不买房运动”引起网友纷纷响应。2008年7月4日，邹涛又在博客上搭建“万人住房团购平台”，并请来美国前总统克林顿的谈判顾问罗杰·道森帮忙砍价，希望通过团购的力量，实现深圳关内普通商品房均价每平方米8000元、关外每平方米6000元的目标。

邹涛的转变是出于什么原因？有没有个人目的？他能否实现预期目标？除了让老百姓买到价格合理的住房，他的团购行动能给深圳楼市，甚至中国的房地产行业带来怎样的启示？

7月29日，邹涛接受郑州晚报记者专访时说，他希望除了通过这个平台让老百姓买到价格合理的住房外，还想探求一条实现楼市“软着陆”的途径。 晚报记者 袁帅

## 化被动为主动，让开发商放弃暴利思想

郑州晚报：2006年4月，你曾发起“三年不买房行动”，你对它怎么评价？

邹涛：“不买房行动”获得了很大的成功。三年不买房的目的，是希望政府重视老百姓买不起房这个现实，注意城市中低收入者的住房保障问题。从这方面看，是成功的。

三年不买房行动在媒体、专家的支持推动下，引起了政府的重视，政府顺应民意，出台了非常严厉的调控措施，否则房价的上涨会更猛。深圳市政府也建了4万多套政策保障房。

另一个方面，是使得一部分工薪阶层的人没有盲目入市，躲过了这一轮楼市的下跌。到现在都有人打电话对我表示感谢。

郑州晚报：当年“不买房行动”的期限为什么是三年，有什么依据吗？

邹涛：这个为期三年的不买房的行动，并不是永远不买房，而是将买房的时间节点确定在了2009年5月。

发起“不买房行动”前，我仔细研究了我国现行房地产政策，对不同层次的购房群体进行了广泛的调查。我认为，到2009年5月，深圳房价会趋于合理。

虽然时限还没到，但是，我对这一判断充满信心，因为从去年开始，国家已经开始从源头解决房价疯涨的问题。

郑州晚报：既然对2009年5月深圳房价会趋于合理充满信心，现在为何又发起万人团购住房行动？

邹涛：顺应民意。多数有购房意向的人是在被动地观望，等着房价下跌。与其什么都不做干等，还不如我们化被动为主动，大家行动起来，依靠集体的力量来和开发商讨价还价，让开发商趁早放弃暴利思想。

另外，也希望深圳市民能够通过这个平台获取深圳房价的最新走势动态，在买房前有透明的信息，不被当前房价的下跌趋势误导。

**聘**  
●行政内勤 5名  
●售后主管 10名  
月薪 2000-5000元，有双休、医疗、养老、25-45岁，高中学历，有志者优先。  
赵经理 13523099809

**邹涛(深圳)万人住房团购网**  
www.zoutao.com

大型非赢利团购平台  
报名短信: 13902957568

关于万人团购	最新进展	志愿者介绍	团购名单	特约赞助	楼盘合作登记	意见建议
--------	------	-------	------	------	--------	------

**在线报名**

最新进展公告

- ▶ 邹涛《深圳》万人住房团购网即将开通 (2008-07-09 08:52:30)
- ▶ 深圳的房地产泡沫在五年之内必将破裂 (2008-07-07 15:35:10)
- ▶ 市民唐先生关于“邹涛《深圳》万人住房团购平台”的建议 (2008-07-07 12:39:00)
- ▶ 邹涛《深圳》万人住房团购平台最新动态 (2008-07-04 17:29:37)
- ▶ 关于搭建“邹涛《深圳》万人住房团购平台”的感谢信 (2008-07-02 16:05:25)

最新团购名单 (共 5612) 马上登记加入

“邹涛《深圳》万人住房团购平台”基本目标为“居者有其屋”而努力。多一个人加入就多一份希望，最终实现关内普通商品房团购均价 8000 元/平方米左右，关外实现团购均价 5000-6000 元/平方米左右。

开发商在线合作登记：

用户名

密码

意向楼盘资料 更多楼盘

邮编 0755

万人住房团购网截图

## 8000元是深圳普通百姓能够承受的极限

郑州晚报：为什么价格要定在每平方米8000元和6000元？

邹涛：深圳房价确实有下跌的趋势，但步伐太慢了，目前每平方米1.1万元左右的均价仍是一般深圳市民负担不起的。

我用了3年时间，通过现场走访、手机短信、电话、电子邮件等形式，对深圳2万多名有自住需求的市民进行了调查，得出的结论是，这个价格就是深圳中低收入，也就是普通百姓能够承受的极限，应该坚持到底。

郑州晚报：能说说你调查的这2万多人的构成吗？他们的收入水平在深圳处于什么位置？

邹涛：我所调查的这2万人在深圳是最具有广泛代表性的普通市民，他们有的是住单位的宿舍，有的是租房住，有的跟父母住或住亲戚家，他们有着成家立业，或者单独居住的愿望，也有一部分人希望以小换大，希望住大一点的房子。

郑州晚报：对于每平方米8000元和6000元的价格，你有信心实现吗？

邹涛：我很有信心。等报名结束，我将带着这群市民的“委托”，与一些急需资金周转的房地产商接洽，



尝试说服他们以每平方米8000元的均价将手头上的单位售出，否则，市民会坚持继续不买，看哪一方撑到最后。

其实，目前在深圳有不少房地产商手头上还有很多空置着的楼盘，他们的流动资金也相当紧，急需资金周转，很难撑到最后。

## 预计3万~5万人参与，把炒房者拒之门外

郑州晚报：“万人住房团购平台”自7月4日建立以来，目前运转情况如何？

邹涛：运行情况非常好，完全超乎我的预期。到目前报名人数已经有11200多人。我原来的预期是8月底可以实现一万人目标，根据现在的情况，最终可能会有3万~5万人报名参与。

报名的老百姓都很认真，参与的心情也很迫切。姓名、性别、单位、需求面积、所能承受的价格，是否愿意合作建房，是不是首次置业，是不是首次贷款，我们登记得很详细。

郑州晚报：之前你的“三年不买房行动”引起了很大反响，此次，参与人数又如此多，与你的个人号召力有关系吗？

邹涛：不是我这个人有多大号号召力，我只是顺应了民意，顺应了市场的要求。我只是起了一个联络、协调的作用。

郑州晚报：有这么多的报名者，如何保证没有炒房者打算趁机渔利？

邹涛：为了防止炒房者趁机渔利，报名后将逐一确认身份及居住情况。此外，银行方面会有信用库，在最终买房贷款时也会进行

## 降到8000元，开发商还有50%的利润

郑州晚报：深圳楼市的现状如何？

邹涛：现在城区的价格还在每平方米一万元以上。而一万元以上，老百姓是买不起的。尽管深圳人的收入在全国算高的，年均有3万多元，这也意味着老百姓不吃不喝20年也买不起一套六七十平方米的房子。

以目前的价格，多数楼盘在深圳是卖不动的。现在也有一些楼盘主动开始降价了。但是大多数楼盘都按兵不动。

郑州晚报：如果最终真的有3万~5万人参与，那将对深圳楼市产生怎样的影响？

邹涛：根据我们的登记情况分析，市民一般需要60到100平方米的房子，一般手上都有30万元到50万元的可取资金，最少也有

10万元到20万元，这样1万个人加起来就是个可观的数字，可以达到50亿元或者更多。

而现在深圳在售住宅4万多套，算下来团购平台的资金甚至可以影响到整个深圳楼市。

郑州晚报：你预期的价格给开发商留有多大的利润空间，如果开发商认为利润太少，而不与你们合作，这个团购平台不就失去了意义？

邹涛：目前上市的楼盘，地皮都是两三年前拿到的，那时候地皮相对便宜。所以现在上市的楼盘成本都很低，即便是每平方米8000元，开发商还是有钱可赚。而2006年、2007年，开发商赚的是超过100%的暴利。现在即便降价了下来，他们还有50%以上的利润。

## 如果有需要，我可以到郑州搭建一个这样的平台

郑州晚报：这个平台除了让老百姓买到价格合理的住房，还能起到什么作用？

邹涛：这是一个多赢的平台：深圳市民有能力买到自住的房子；很多缺乏流动资金的房地产商可以尽快回收资金，而由于团购是直接向他们购买单位的，他们也不必通过广告和削价来促销手头上空置着的房子，从而不得罪业主。

此外，我建立这个平台，是探求一条解决问题的途径。楼市总是要软着陆的，个人与企业之间总是要达到一种平衡的。

我把老百姓的情况、购买力、想法搜集起来，告诉开发商，同时通过这个平台，我也把楼盘的最新情况反馈给想买的老百姓。这样就实现了双方的良性沟通。

郑州晚报：你感觉未来中国的住房体系会呈现什么样的形式？

邹涛：从目前的政策走向分析，未来的商品房是建给20%的高收入群体消费的，对于60%工薪阶层住房问题，国家会通过半市场化的手段来解决，还有20%的特困群体住房问题则由国家承担，为其提供住房保障。

房价最终会循环下降，最后实现软着陆。房地产泡沫破裂的基本原因就是炒家和房地产商资金链断裂，一种是被动断裂，一种是主动断裂，还有一种是软着陆，最快就不过3年，最慢应该也撑不过5年，房地产泡沫就会破裂。

郑州晚报：能预测一下郑州的楼市的吗？

邹涛：我对郑州的楼市不了解，不敢妄加预测，但是，每个地方的楼市最终都要遵循中国房地产市场的大环境。

目前，已经有郑州人报名参加这个“万人住房团购平台”。如果有需要，我也可以到郑州搭建一个这样的平台，免费为郑州人服务。

## 就事论事

### 从万人不买房到万人团购房 心理基础如出一辙？

人多力量大，是“万人团购”的一个可以理解的心理基础。但中国的特色在于，人多力量不仅未必大，而且人多肯定心眼和想法一定多。所谓鸡多不下蛋，人多瞎捣蛋，邹涛应该注意的是，“万人不买房运动”流产的根源何在，“万人不买房”和“万人团购”，究竟有没有相同相似的心理基础？ 徐冰

### 万人住房团购

#### 是开发商之喜还是购房者之喜？

依邹涛的说法，以前发起“不买房行动”，期望通过共同对抗开发商与楼市炒家的掠夺，使房价降下来。但问题是购房者到底应当怎样去“推动”？发起如此大规模“万人住房团购行动”，究竟是开发商之喜还是购房者之喜？ 纪卓瑶

**聘**  
资料整理员10名  
售后主管5名  
要求：25岁以上，已婚已育者优先。  
待遇：2000元~5000元，三金+双休  
61817365 13213168105 杨玲经理

**世界500强企业诚聘**  
高级白领：月薪 6000元以上  
行政内勤：月薪 3500元以上  
要求：年龄 25-40岁，女性大专以上，男性本科以上，在郑州生活3年以上，有管理经验者优先。  
待遇：一经录用，三金、双休、话费补贴及高级别的专业培训！  
欢迎加盟，您一定不会失望！  
13103866328、60518327 李亚主任