

# 谁该为疯狂排号后的高房价买单?

## 排号蓄客达3:1时方开盘 比率越高,上调房价幅度越大

自上周本报刊登《买房排号忽悠了谁?》一文之后,接到不少读者的热线电话。他们大多表示,郑州所有在售楼盘都在排号销售,为了买房,他们只能乖乖就范。但是,又很担心排号者多了以后,开发商伺机抬高房价,到时候还得购房者自己买单。

由于排号者过多而导致的房价短期内疯涨现象,究竟该怎么规避?排号环节是否能够取消?这是一个颇有争议又发人深省的问题。有关专家认为,排号现象折射出开发商的诚信指数,以及政府的监管力度问题。然而,也有业内人士指出,开发商见机涨价反映了市场需求,无可厚非。究竟谁该为疯狂排号后的高房价买单?难道购房者只能被开发商牵着鼻子走? 晚报记者 梁冰

揭秘

### 开发商排号蓄客比例为1:3

假如开发商推出100套房子,那么他最起码要卖完300张VIP卡,才可能开盘,否则,会推迟开盘时间。

国家自去年出台的一系列房地产政策,旨在稳定房地产市场秩序,遏制快速上涨的房价。然而,中央政府的良苦用心,却很难在某些无良开发商身上得到体现,他们公然与“一房一价”政策叫板,哄抬房价,扰乱市场秩序。

半个多月前,位于中牟郑汴路与通惠路交会处的某楼盘开盘,将房价由最初宣传的每平方米4000元,疯狂上涨至6000元(上周四本报曾报道),因此引来消费者的一片唾骂。

造成房价如此飙升的最直接原因,就是因为排号者超出了开发商的预想,他们推出的近300套房源迎来了1200多个意向购房者。因此,开发商见利忘义也就有了“资本”。

纵观郑州以及全国房地产市场所有已售和在售楼盘,无不惯用“排号”的伎俩。

“我们现在排号阶段,具体什么时间开盘还不清楚,开盘的价格我们现在也不好说。您可以先交诚意金,我们现在已经排了很多号了。”销售人员的这句话几乎已经成了郑州楼市在售楼盘出现频率最高的“开场白”。

在开盘时间和价格一概待定的情况下,要求买房人预先缴付诚意金、订金参与排号,或者购买VIP卡,或者先入“某某会”成为会员,才有可能在开盘的时候选房。

对此,业内人士一针见血地指出,蓄客一般要达到1:3的比例,假如开发商推出100套房子,那么他最起码要卖完300张VIP卡,才可能开盘,否则,会推迟开盘时间。

“开发商这样做,一是要造成一个疯抢的假象,二是要锁住客户。购房者买了这个楼盘的VIP卡,一般不会再去买其他楼盘的VIP卡了。”业内人士告诉记者。

质疑

### 信息不对称,买方更易被愚弄

在开发商试探市场阶段,购房者更多的是对楼盘信息的一无所知,最终很有可能被愚弄。

就目前的市场来看,“订金”对于购房人显然不是一张有保障的“购房通行证”。在购房人眼里,所谓的“订金”无非是试探购房人是否有购房的诚意和实力,而开发商所表现出来的态度却让购房者觉得“诚意不足”。

开盘时间一拖再拖,开盘价格一涨再涨,让更多排号阶段的购房者发现,自己其实就是充当了开发商对市场的“试金石”。而在开发商试探市场的阶段,购房者更多的是对楼盘信息的一无所知,最终很有可能被愚弄。

这样的信息不对称,是大部分楼盘和购房人之间都会产生的矛盾。购房者在认购阶段得到的价格和开盘时间信息,哪怕是销售人员亲口所说,也往往会与实际出现巨大的偏差。

目前的郑州市场上,大部分楼盘从排号到真正开盘,时间少则一个月,多则数月。购房人迫于已经缴纳了订金和对于购房的期待,往往会出现“在一棵树上吊死”的情况。

“选中这里的房子是因为它在周边价格还算合理,但是排号排了很久还不见开盘,价格却一涨再涨,而且排号的人这么多,房子到了开盘也未必能选上。”购房者无奈地表示。

对于开发商排号蓄客的做法,市民王先生表示:“不接受也得接受,除非你不买房。如果后期操作公正,至少购房者还能有较大的概率选到房。我想,这是所有开发商在利用购房者的做法吧。”

“最痛恨的是那种没有诚信的开发商,表面排号,背地里却暗箱操作,早就将房源有目标地售出,愚弄购房者,或者伺机抬高房价,离谱销售,损害购房者的利益。”王先生说道。

声音

### 监管部门可设立“有奖举报”

加大对房地产预售前的监管力度,可针对排号现象设立“有奖举报”制度,让全市市民都参与到监督开发商的行动中来。

早在2006年,建设部等9部委下发的通知就已强调:未取得商品房预售许可证的房地产项目,不得以任何形式发布广告,不得以预约金、订金、定金、诚意金等名义变相预收款项。

但记者通过查看广告、房产新闻以及致电售楼处咨询等途径调查发现,郑州大部分楼盘是在未取得预售许可证时,便开始出售VIP购房卡、收取会员入会费或收受订金。

“虽然有明文规定,而且现在全国都在执行‘一房一价’,但是由于监管不力,没有相应的处罚措施,所有的制度都形同虚设,开发商因此有恃无恐,市场疯狂排号的现象也就见怪不怪。”谈到一直以来存在的开发商预售前“排号”现象,河南财经政法大学教授刘社如是说。

她认为,开发商没有诚信,利用排号玩猫儿腻,是“搬起石头砸自己的脚”。失去了口碑与诚信,企业不会走长远。

她建议有关部门,应加大对房地产预售前的监管力度,可针对排号现象设立“有奖举报”制度,让全市市民都参与到监督开发商的行动中来,也许会取得好的效果。

然而,也有业内人士表示,开发商借购房者排号之机涨价,无可厚非,这是一种市场行为,有需求就会有市场。

对此,房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君表示,买房者不值得同情。如果楼盘涨价,那就不买,不能被开发商愚弄,不要被开发商牵着鼻子走。

他同时透露,为了维护和谐的房地产秩序,遏制“排号、蓄客”违规现象,有关部门正在着手酝酿,出台相应的措施,给予逐步制止。

“对于‘一房一价’政策,开发商应该有一个正确应对的心态。从‘柜台’销售到‘超市’销售,相信随着相关政策的出台,会使房地产的整体营销水平上升一个台阶。”上官同君表示。

网友建言

### 不要参加认购 不要去排号

部分不明真相的人,被不断攀升的房价吓怕了,宁愿被套上枷锁,以求一席栖身之地,所以一有新房认购,即懵懂趋之。一旦认购成功而且房价又攀高了,算算好像房子还没交就得了十多万元,兴高采烈,好像捡了个便宜。

你们其实不知不觉中给某些开发商和某些银行充当了帮凶,同时也是受害者,还在那儿沾沾自喜!你们只不过受害程度轻一些罢了。就是你去抢着挨这一拳,才导致另一些人挨两拳。如果我们都不去参加认购,我相信他们无法投机,他们无法赤裸裸地攫取社会财富。因此,向大家呼吁,不要去参加任何形式的认购,不要去排什么号。

楼市炒到今天,房价泡沫已成事实。我们现在要做的是戳破这个泡沫,我们拒绝在这个巨大泡沫上构筑我们悲惨的受人奴役的人生。因此,向大家呼吁,也再次让大家明白:如果我们暂时不买房子,就不要买,暂时维持现状。我相信,如果大家这样,只需要半年到一年时间,房价就会降下来。

——网友“房价只涨不跌为何”

