



楼市盘点之黑白营销
短信侵扰现象篇



卖房短信频发 楼盘营销“走捷径”

内容缺乏监管,虚假噱头多



短信铃声响不停 看了没用,不看怕误事

“短信铃声不停地响,总以为是朋友的来信,还得不断打开看,很影响生活。这简直是看了没用,不看又怕误事。”12日上午,家住黄河路的市民何磊打开手机短信说,单是一个周末,他就收到了二三十条短信,其中,房地产短信占九成,其他都是一些卖保险的、学习讲座、高利贷等内容。

何磊手机上没有来得及删除的还有几十条:

“相爱多时,是时候给爱情一个承诺,给她一个温暖的家了,xx项目78平方米两房、90平方米三房多层不限购,正在招募会员。”

“您还在观望?周末去xx抄底喽!神秘特惠揭晓在即!”
“0首付、秒杀价,xx巨惠热抢,每日尽销15套,限时抢购!”

类似于此的短信,手机号码显示大多为浙江杭州、湖南湘潭、广东汕尾等地,其中也有一些外地的固定电话号码。

令他气愤的是,有时是在凌晨和午休的时候,手机铃声会突然响起,发来的卖房短信打扰了他的美梦。

以前都是一些不知名的小项目,现在不断有大楼盘加入进来,有的还是本土、全国知名房企,量是越来越多,信息内容无外乎就是一些开盘或者一些介绍价格、户型之类。

为了解决这个问题,他也向通信运营商投诉过,得到的办法却只有单条屏蔽,“可是发短信的号码每天都不停地换,即便是同一个楼盘,号码也都不一样,真希望有关部门能够正视这个问题,彻底解决这些垃圾短信,还市民一个绿色健康的信息通道,不要让这些垃圾信息再扰民了。”

“发这类促销短信,年底比前几个月多,今年比前两年多,这跟现在房地产的生存环境有关。”一位不愿具名的业内人士这样说道,“由于短信营销成本低,一条短信5分钱左右,有的项目特别青睐这种方式,一发就是数万条。”

“手机常常接收到卖房短信,数量还呈上升趋势,关键是短信内容很多都不真实,那些低价信息大部分都是噱头,让人受骗。”近段时间,不少市民致电本报抱怨说。

今年楼市遭遇前所未有的严厉调控举措,市场低迷,销量锐减,不少房企为了促进销售,纷纷加入“短信大军”,通过群发,让更多市民快速接收到楼盘信息。殊不知,这种未取得收信人同意擅自发出的信息,对人们的生活造成了较大影响,在美国、英国等发达国家均将此作为违法行为,违规者将受到较为严厉的处罚。

晚报记者 王亚平/文
慎重/图

促销内容水分大 0首付、秒杀价,大多是噱头

据了解,目前国内手机的垃圾短信大致分为四大类:第一类是“骚扰型”,第二类是“欺诈型”,第三类是非法广告短信,第四类是SP(短信业务提供商)违规群发,诱导用户订制短信业务。

在当前的生活中,几乎每个人都难逃短信广告的骚扰,不少网友纷纷发帖晒出自己的手机短信,还戏言,“这么多的短信,目的就是要烦死你,赶紧掏钱买”。

“受限购、加息等政策影响,房子的确是不好卖了,不过一些项目,不厌其烦地发短信也就算了,内容还极为不真实,我就为此白跑了好几趟。”市民陈琳一肚子怨气。

原来,在上周末,她去北区某项目看房,不但实际价格比短信宣传上的每平方米要高出好几百元,房子质量更是难以达标。

“远远看上去,房子挺漂亮,很有异域风情,当时就挺想买的。然而,经过实地了解后,品质真不敢恭维,还有一些老业主在维权。我上网查阅该房源信息,才发现一套房子竟然

有五六十处都不合格。”陈琳很庆幸自己没有冲动置业。

不仅如此,上月底,她收到了一条“低首付,低总价,2万就可买两房”的短信,对于她这个手头不宽裕的刚需族而言,这简直就是难以抵挡的“诱惑”。令她意想不到的是,这十足是一个营销噱头,楼盘的真实优惠并不大,低首付置业也设置了很多门槛。

从诸多卖房短信内容来看,还有一些楼盘涉嫌违规销售,比如北区某项目,要享受优惠举措,必须在开盘前交纳一定的“意向金”,虽然这笔“意向金”可以退,但这种做法已经违反了2010年4月住建部政策规定:未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。

不少市民表示,通过这样的骚扰方式来大批量地传递楼盘信息,已经让他们产生了抵触的情绪,也不再愿意通过短信内容来决定去哪里看房置业。

延伸阅读

卖房短信广告频发,市民不堪其扰

“每天数十条房产信息,能不能消停一会儿,真希望别再骚扰我了。”本报读者群中,一个名为“人生如梦”的网友这样说道,他还公布了诸多卖房短信截图,此举引来诸多读者的热议。

“也不知道是谁把我们的号码给泄露出去了,真希望有关部门能够加强监管。”网友“千山暮雪”表示,“就是需要买房,我也不会拿着手机短信去看房子,何况我也不需要买房。”

为此,有专家表示,卖房短信的增多,无疑说明开发商的房子不好卖了,不过宣传营销应该采取正规合法的方式,以便于百姓置业为原则,在宣传手段和内容上增强自律。

垃圾短信涉嫌侵犯市民的权利有:

1.涉嫌侵犯他人安宁权

垃圾短信的特点就是骚扰他人,影响他人生活的安宁。尽管这种行为并没有造成财产上的,或者人身上的损害,但是它造成了受害人的精神损害,也就是人格利益的损害或者人格权的损害,因此,符合侵权行为的构

成要件。

2.涉嫌侵犯他人通信自由权

对于垃圾短信及其发送者来说,终端用户往往是不希望接收和不希望与之进行通信的,因此,发送垃圾短信的行为应该属于侵犯他人通信自由的行为。

3.涉嫌侵犯他人隐私权

个人信息作为隐私权的一部分,是公民人格权的一个方面,出卖他人资料和电话都是侵犯他人隐私权的违法行为。

4.涉嫌侵犯个人信息保护权

《个人信息保护法》专家建议稿中,个人的手机号码、家庭住址、医药档案、职业情况等,都在保护范围之内。不论是名片店私自将客户的名片留底、单位乱扔应聘者的简历,还是医院管理不善导致病人病历泄露等,均属违法,将被追究行政责任、民事责任或是刑事责任。

5.涉嫌侵犯他人消费自由权

未经同意擅自向他人发送垃圾短信的行为属于消费者权益保护法上的强迫接受服务行为。



房企垃圾短信漫天飞