

为免“流摇”，有楼盘或找“水军”报名充数

本报记者 楼肖桑

今年三月以来，杭州楼市一路走出小阳春行情，不少楼盘中签率创下新低，即使是总价高昂的豪宅项目，也基本都需要摇号才能购得。

然而，光鲜的数字背后却可能存在一定水分。

近期开盘的杭州某楼盘，报名截止时间前一天，报名人数还不到所推房源量的三分之一。但是到了第二天报名结束，根据该楼盘的公示结果，报名登记人数刚刚超过了所推房源量，免于“流摇”。

不过等到正式摇号那天，该楼盘的实际去化率不到一半。

这种情况，是报名截止最后一天意向客户蜂拥而来，还是开发商找了“水军”报名充数？

楼盘摇号截止前一天 报名人数不足所推房源量 1/3

“摇号不可怕，缺谁谁尴尬”，近几个月来，即使是千万总价的豪宅，购房者也趋之若鹜，许多中高端楼盘的热度甚至高过刚需盘。这时候，如果自家的楼盘流摇，对房企来说显然是一件“下不来台”的事。

杭州某楼盘本月推大户型，共一百多套房源。由于总价较高，报名人数不理想。据知情人士透露，报名截止前一天，参与报名的购房者人数不及房源量的1/3。这距离满足摇号的人数要求相差甚远。

据悉，因为面子上不好看，该楼盘一度想把报名做成“零登记”，后来因故未成功。

不过一天后，该楼盘公示了摇号报名结果，最终报名人数超过当期推出的房源户数，避免了“流摇”的尴尬局面。

业内人士表示，确实有一些意向购房者会因为种种原因，到最后一天才报名，“尤其是现在房子总价高，不同户型的客户群分化，有些购房者会反复考虑后才最终来报名。”不过，该人士也认为，像这个楼盘这样，最后一天填上距离摇号所需要的上百人“差额”，还是比较少见的，不排除是靠“水军”填上的。

据悉，该楼盘本期房源开盘当天，去化率并不理想。实际去化房源套数和报名截止前一天的报名人数比较吻合。

那么，摇号报名的“水军”又是哪里来的

呢？某业内人士告诉记者：“因为摇号报名审核是由开发商自己审核的，除了是否具备购房资格需要有关部门核对，类似资金冻结证明这样的东西，开发商完全可以睁一只眼闭一只眼，自己找的水军自然轻松就能通过，无非就是搞到一批有房票的人的身份证。”

“一般房企供应商有很多，随随便便找几个供应商比如销售代理公司，让他们发动一下员工和员工家人就足够了。”这位业内人士透露，有些还会给一定的“好处费”，比如提供一个“水军”报名奖励200元。

为了避免“流摇” 不少房企找水军或干脆“零登记”

事实上，靠“水军”充数达到满足摇号条件，是一些房企“不能说的秘密”。

去年4月，摇号政策正式开始执行。中签率这个概念的出现，第一次让楼盘的受欢迎程度被量化。如果一个楼盘流摇，基本上相当于盖章印证了“这个产品不受市场认可”，这对楼盘的后续销售就会很不利。

因此，房企普遍产生一种心态：中签率高一点没关系，无论如何要保证报名人数满足摇号条件的“底线”，绝对不能流摇。

去年，钱报记者在下沙某楼盘开盘现场就发现，根据开发商公示的报名结果，该楼盘报名人数超过推出的房源量，需要摇号，但是开盘当天主持人叫号选房时，有大量空号，也

就是购房者未到现场。最终该楼盘当期房源开盘去化不到六成。而这些空号很有可能就是报名充数的“水军”。

某房企工作人员告诉记者：“那些最终报名人数只比摇号房源多出几人或十几人的，都有买水军的嫌疑，目的就是为了避免流摇，毕竟流摇对销售的影响太大了。”

还有此前许多楼盘出现过“零登记”现象——也就是楼盘推出房源，但一个报名的购房者都没有，直接流摇。业内人士表示，除了极少数顶级豪宅，或者排屋、别墅类的特殊产品外，“零登记”其实也是很多房企在报名人数不足的情况下，避免尴尬所采用的一种套路。“如果真实的报名人数可以满足摇号条件，谁都不希望自家楼盘流摇，或者弄一个奇奇怪怪的‘零登记’出来。”

这位业内人士透露：“把报名通道放在线下也就是售楼部现场，劝退所有到现场报名的购房者，等到流摇的公示结束后，这些房子就可以直接售卖。这种方法对购房者来说没什么影响，但房企可以把这解释为‘为了让购房者直接落位而做的技术处理，并不是房子不好卖。’”

不论是过去为了暖场而雇佣的“看房托”，还是现在为了避免流摇出现的“报名托”，房企为了促进销售而搞这些动作，其实是本末倒置，不如把更多精力放在产品的质量上，自然能收获市场的认可和信赖。



扫描二维码
赢楼盘地图

4.76米LOFT公寓首开, 双层双钥匙

万科·运河中心



项目地址:拱墅区
主力户型:35m²~44m²
项目总价:110万元起
物业类型:公寓(4.76米LOFT)
产权年限:40年
交付时间:2021年
简介及配套:

项目为万科携手政府打造的汽车互联网小镇,总建设规模约37.6万m²,以汽车后市场互联网产业为核心,未来将计划吸引汽车电商、汽车共享、汽车金融三大产业。同时,融合产业办公、汽车主题商业、汽车MALL体验中心、汽车博物馆、汽车会展中心、汽车主题酒店等等多重汽车主题业态,实现多业态融合、汽车上下游产业链融合,营造出一个集商务、休闲、会展为一体的汽车主题办公生活生态圈。以打造杭州汽车互联网产业园区为目标宗旨,是一个多功能复合型产业园区。项目均为精装双钥匙户型,买一层享2层,地铁5号线试运行,交通很便捷。2公里内坐拥万达广场,万融城,运河第七区等商业中心,升值潜力巨大。

文华·星南站



[萧山区]
公寓LOFT/建筑面积35m²~64m²
总价:80万元起

锦上桃源



[拱墅区]
公寓/建筑面积34m²~41m²
总价:105万元起

东哲云邸



[拱墅区]
公寓LOFT/建筑面积45m²~55m²
总价:120万元起

龙湖大家九龙仓·璟宸府



[江干区]
住宅/建筑面积124m²~139m²
均价:约40800元/m²



专业推荐,周周精选,为购房者问房、看房、买房提供一站式服务。



扫一扫关注
公众号
了解更多房源



“找好房”
微信群客服
扫码加好友入群