

谁在给楼市火上浇油？房地产开发商“恐慌式营销”推高楼市

据小编了解“这一层开盘卖8万，下一层再开盘肯定就不是这个价了。”当北京某楼盘售楼小姐甩下这句话后，看房遭遇坐地涨价、囤积捂盘折磨的唐小姐心更慌了。

“新华视点”记者近期在全国多个热点城市调查发现，房价“疯涨”的背景下，一些楼盘随意涨价、卖公寓捆绑销售别墅、无证卖房，“火上浇油”的营销策略不仅推高了楼市预期，而且已违规甚至违法。

明码标价沦为“坐地涨价”，国家相关规定遭遇无视

记者9月份在北京、上海、福建、山东等地采访10余家新盘售楼处，都没有找到相关价格公示，所有报价都是售楼小姐口头报价。同时，还有不少楼盘强制消费者交纳“订金”，但这笔费用并不计入房款中。

多位购房者向记者表示，总觉得哪里有些不对，但是房价一天一个价，明明心里不舒服也无力追究。

实际上，早在2011年3月国家发展改革委就发布过《商品房销售明码标价规定》，以加强房地产市场价格监管。各地也都相继出台了相关政策细则，剑指商品房销售中存在的标价混乱、信息不透明、价格欺诈等问题。

但记者在采访中发现，这一系列商品房销售明码标价的监管政策，目前基本上被开发商无视。

在上海，记者走访了多个住宅项目发现，随意涨价现象较为普遍。如在位于上海嘉定区的“碧桂园·嘉誉”，一位购房者告诉记者，6月开盘之前，售楼人员一直坚称单价在每平方米2.3万元左右，但开盘后直接飙到2.9万元。目前，该楼盘9月的销售单价已达到每平方米3.2万元。另一位已经认购的买房者告诉记者，由于该楼盘价格远超之前的报价，他不得不放弃认购，但碧桂园逾期仍未退还其认购金。

在济南，一些热门楼盘的定价也十分混乱。如在购房者交纳“认筹款”时，开发商并不会明确告知楼盘价格，只是有个意向区间。随着房价不断上涨，最终价格基本都高于这一区间，引发购房者不满。

捂盘、搭售、无证卖房乱象频频

记者调查发现，目前，“饥饿营销”已经满足不了房地产开发商的胃口，部分企业

违反价格法、消费者权益保护法等法律法规，公然进行“恐慌式营销”，直接推高了楼市预期。

——捂盘。在一些热点城市，很多商品房经营者利用信息不对称进行捂盘。分单元卖房已成过去式，分层卖房的模式正在推开。“我们现在都是一层一层地卖，一口气都卖了还怎么升值呢？”北京石景山区“紫御长安”楼盘的一位销售人员对记者说。

《商品房销售明码标价规定》中明文要求，对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。

除了分批卖楼，有楼盘甚至直接谎称“没房了”，人为形成房源稀缺的市场恐慌效应。《商品房销售明码标价规定》规定，“对已销售的房源，商品房经营者应当予以明确标示”，但在位于北京亦庄开发区的“国锐金顶”楼盘售楼处，销售人员向记者表示“仅剩最后两套70年产权住宅”。记者在北京市住建委房地产交易信息公示查询发现，截至9月27日，仅该项目“3B住宅楼”就有80套房源为“未签约”状态。

——搭售。同样是在北京“国锐金顶”楼盘，要想买到那两套“仅有”的房源，还要有个附加条件。销售人员称，若要购买上述公寓房，必须要同时购买同一开发商旗下位于北京密云的一套别墅，两套房总计2300万元。

消费者权益保护法中明文规定，消费者有权自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务。

对此，消费者维权律师邱宝昌表示，开发商借楼市火爆强行搭售商品房，不仅涉嫌违反价格监管法律法规，同时损害了消费者的自由选择权，是一种强买强卖的行为。

——无证卖房。如碧桂园在广西南宁天玺湾项目销售抢跑，在未能达到预售条件的情况下，伪造证明办理了预售许可证，其违规销售的房源揽金6亿元。而在北京周边“北三县”之一的河北香河“大运河孔雀城”项目，没有预售证仍然让买房者交数万元认购款。此外，下半年以来，挖个坑就卖房的现象更是在郑州等城市屡禁不绝。