

未领销许违规收筹为何屡禁不止? 诚意金的“真名堂”

去年7月江宁某楼盘未领销许收取诚意金被住建局叫停的事犹在耳畔,近日又有市民反映,江宁方山某楼盘未领销许便收取诚意金,无独有偶,在江宁滨江区一家楼盘未领销许也在变换方式收取诚意金。如今,虽多次明文禁令,开发商违规收取诚意金为何依然屡见不鲜?
现代快报见习记者 田倩

真名堂 收取方式 电商定金优惠清晰 银行定存重新支配较灵活

利用各种手段向意向购房者收取“诚意金”,在开发商和操盘手看来早已司空见惯。江宁某知名地产公司项目总经理告诉记者,收取诚意金,对开发商来讲,能够确定开盘和推盘数量,把握客户意向度,了解客户的价格采购力,“提前对诚意客户进行统计,才能实现购房者对市场的预期,提升购房者购买信心”。

而对于收取方式,据记者了解,归纳起来主要有两种途径:电商定金或银行定存(含理财形式定存)。电商定金,即通过“X万

抵X万”或“X万抵XX折”的电商形式进行认筹;银行定存,即在银行账户定存开发商规定的数额,开盘选到房子直接冲抵房款,选不到房子可直接解冻。虽各有利弊,但对购房者而言都不存在风险,若最终没买到房子,诚意金原数退回。

“比较来看,因为可给购房者优惠,电商操作的效果更有效,而定付的方式则较为灵活,“银行不保留原件,留取的是复印件,客户可随时取消定付,重新支配这笔钱财”。一位房地产代理公司负责人对此颇有感触。

真名堂 额度设置 首筹之后还有“挤水” 不同开盘期可能相差悬殊

同为诚意金,各楼盘的额度也不尽相同,有的低至千元以下,如四季金辉开盘前仅收6000元;目前大多数楼盘收取1万元,如绿地国际花都;而总价稍高的楼盘大都在5万-10万之间,如玖岛梦等;在前几年,主城某楼盘还曾爆出过收取高达50万的诚意金。

诚意金额度的制定,一方面与项目总价相关。据了解,100万左右的房源收取的诚意金在1万元左右,250万及以上的收取高一些。此外,最重要的一方面是与开盘的价格策略体系有关,但从开发商的营销角度来看,这是一个

测试客户诚意度的过程,大众所了解的只是首次诚意金的额度。预售证拿到后开发商会补筹,业内俗称“挤水”,补筹的费用会高于首筹很多,首筹低,优惠也低,作为客户升级的二次认筹额度高,优惠也高。

一位熟悉房地产电商的业内人士告诉记者,电商的提成需求也会抬高诚意金额度,“有时会在同一项目两次开盘前诚意金相差较多,大多主要是和电商提成有关,不是开发商多收了认筹金,而是给予电商支出的费用变高了”。



漫画 雷小露

真名堂 房企直白 “如果没有营销压力, 我们也不想提前认筹”

对开发商来说,购房先缴纳诚意金是项目营销的一部分。一个项目从拿地、开盘、热销、持销到收盘,都是按照节点步步深入,“相对于品牌落地、售楼处公开、样板间公开等节点,收筹才是检验客户真假最直接有效的手段。”河西某知名开发商营销总监告诉记者,目前也没有更有效的途径来取代这种营销方式。对于购房者,最主要的是增加了本身自由选择产品的难度,若在市场不太好的情况下,提前收取诚意金,还可以起到扩大认筹量,有效竞争周边客户的作用。同策咨询南京公司副总经理杨锐对此分析。

而提前收取诚意金是一种违规操作,对开发商、购房者都会产生影响,对按法规正常卖房的开发企业是不公平的,会造成该企业意向客户的流失,同时也会导致区域内其他项目客户的流失。江宁一开发商项目负责人跟记者抱怨,此现象也是市场环境不好的产物,市场供应量大,客户购买基数小,开发商才被迫采取这种蓄客手段,“如果别人开盘热销9成甚至日光,你的项目开盘不足5成甚至更低会很困难,如果没有种种营销压力,我们也不想提前认筹”。

特别提醒 市住建委:未领销许收取诚意金是违规行为

对此现象,市住建委相关负责人告诉记者,开发商未取得预售许可证收取诚意金是违规行为,从目前市场情况看,为规避风险,开发商不直接参与收取诚意金,而是授权其合作机构收取,方式也多种多样,但参与收筹的单位一经发现也可按违规处理。

缤纷楼市

精工解析碧桂园新作

千人同乐共飨温泉之旅

2月7日,碧桂园·如山湖城在项目销售中心举办了精工产品解析会暨“泉”民度假月活动的开幕式。

当天下午,上千名南京市民来到碧桂园·如山湖城,见证了碧桂园精工产品系列的发布,这次旗舰新品,面积段涵盖35-251㎡,并从居住理念、建筑设计、装修标准等多重维度全面革新。在研发、试验阶段博众智慧,并实现即时进化,使其趋于极致,通过精工系列的讲解,现场观众对精工系列无不充满向往和坚实的信心。

紧接着,伴随欢快喜庆的舞狮表演,碧桂园·如山湖城“泉”民度假月活动正式拉开帷幕,碧桂园江苏区域营销经理曹波先生参与了本次活动并为狮子点睛,并向现场观众送去了吉祥如意的祝福。温泉活动的开幕式上,在香泉温泉度假村雷总的介绍下,大家对有着数千年历史的香泉温泉有了更加深刻的认识。

据介绍,南梁太子萧统曾在碧桂园·如山湖城所在的和县读书,当时太子身患疥疮,久治不愈,一天,他泡了香泉温泉之后,大病竟不治而愈,太子高兴之余特别题字“天下第一汤”,至今,在香泉镇上仍然留着萧统太子的题字。

未来一个月(3月7日前)南京市民将可

以通过碧桂园·如山湖城温泉旅游专线体验到“天下第一汤”的无限魅力。据悉,碧桂园·如山湖城为南京市民开通的旅行团专线包含了价值168元的温泉门票、价值40元的五星级酒店特色羊肉面以及免费的大巴车接送,全部仅需100元。

项目链接1:你聚会,我买单,碧桂园·如山湖城五星级超豪会所火爆预订中!只要带着自己的亲友来如山湖城聚会,碧桂园·如山湖城将提供超豪华会所供免费使用,豪华湖景套房、会议、餐饮、健身、影音、棋牌等一应俱全!
报名电话4000888299

项目链接2:【火爆热销】碧桂园·如山湖城新春特惠,别墅火爆热销中,买120-140㎡小别墅送200-500㎡超大家庭园,总价80万起全球火爆热销中,另有一线湖景公寓限量发售,80㎡左右总价仅需26万起。

认购专线:4000888299

打造全球体育产业龙头

万达集团10.5亿欧元牵头 并购盈方体育公司

2月10日,万达集团牵头三家知名机构及盈方管理层,战胜11家来自全球的竞争对手,10.5亿欧元成功并购总部位于瑞士的盈方体育传媒集团(简称盈方)100%的股权,其中万达集团控股68.2%。资深中国体育人士称,万达并购盈方,将是资本与中国足球、中国体育产业之间发生的最具“想象空间”的交易。万达因此一跃成为世界体育产业的龙头企业。

盈方是全球第二大体育市场营销公司,也是全球最大的体育媒体制作及转播公司之一,日均转播赛事超过10个(包括20个世界冠军级赛事),涵盖25个体育项目,在足球和冬季运动领域全球排名第一。盈方在足球领域的合作遍及国际、国家、联赛、俱乐部等多个层级;盈方与冬季奥运会7个大项的体育组织保持长期合作;在夏季运动方面盈方也拥有丰富的权益资源。凭借最具价值的体育版权内容和伙伴关系,盈方多年保持良好业绩并稳定增长,2014年收入超过8亿欧元,并已合同锁定未来几年的相当部分业绩。

万达集团并购盈方具有十分重大的意

义。首先是推动中国体育产业的发展,盈方在国际体育界影响巨大,将在中国申办冬奥会、足球世界杯等重大国际赛事中发挥积极作用。其次,国务院于2014年10月印发了《关于加快发展体育产业,促进体育消费的若干意见》,旨在推动体育产业成为经济转型升级的重要力量,中国体育产业因此将步入高速发展期。第三,有利于万达跨国战略的实施,并购盈方使万达在全球体育产业的知名度和影响力大幅提升,将为万达带来更大的发展前景和更多投资机会。

万达完成并购后,在菲利普·布拉特带领下的盈方核心管理层全部选择留任,并与万达签订了到2020年的长期经营目标。管理层表示,有信心并有计划通过拓展并购,将盈方迅速发展成为全球规模第一的体育产业公司。

(杜磊)



更多楼市资讯,请关注“南京买房”微信。