

# 楼市如此火爆为何还要“电话推销轰炸”？ 推销电话到底是谁拨打的？ 揭秘售房骚扰电话 背后的种种疑云

最近,售房推销电话骚扰120的事件,引起了读者的极大关注。随着住建委等相关主管部门的介入,涉事房地产开发企业都受到了相应的处罚。而这些罚单的背后,是读者更多的疑问:如此多的骚扰电话是怎么拨出的?如今楼市那么火爆,开发商还用得着这样大费周章地电话营销吗?昨天,记者对此进行了调查。



这种电话机可以跟电脑连接,由电脑操纵自动拨号。

## A 眼下一房难求 开发商为何还要“电话轰炸”

很多读者感到疑惑:当前楼市那么火爆,预订房源还需摇号,新开楼盘无不“日光”“时光”,为什么开发商还要通过电话营销来卖房呢?

记者调查发现,事实上,通过电话营销的房地产项目,更多的是商业性质的,即我们通常说的商铺。与住宅商品房市场不同的是,由于往年宁波商业项目开发量激增,导致市场上商铺的库存量大幅度增加,再加上现在不少住宅楼盘在规划中都会将一楼沿街的门面打造成住宅底商出售给业主,再由业主自由出租给商户。

数据显示,2018年宁波核心区(海曙、鄞州、江北)商业物业的总库存量约为93万平方米。根据宁波市房产交易信息服务网提供的数据,截至昨日中午12:00,市区住宅可售面积约为224万平方米。

与住宅商品房市场形式不同的是,宁波的“商铺”存量居高不下,且近年来去库存的步伐缓慢,目前的库存量与2015年底相比,几乎完全相同,预计去化周期需要40个月。对于如今的房地产开发商所追求的周转变快、效率高的增长方式而言,库存商铺的销售当然是迫在眉睫。

记者了解到,从宁波核心区现有的商铺存量分布上来看,海曙区的商业物业存量为17.7万平方米,江北区为20万平方米,鄞州区为55.1万平方米,这其中曾经的江东区就占到42.2万平方米。有业内人士分析,由于之前老江东区多为传统的分散型商业布局,随着城市经济的发展,该片区在商住项目、商业综合体的开发上力度加大,导致供应过剩。因此很多市民接到的推销电话中,打着“江东北铁旁”“江东三江口”名义的项目较为常见。

当然,推销电话中也有相当部分是住宅商品房,据了解,其中大多是尾盘清销或是某些户型规划不合理导致的积压。

此外,随着政府对宁波房地产市场的政策调控进一步收紧,不少市场上的资产配置逐步呈现“外溢”的特点,越来越多的人开始把资产配置的目标从原本单一的住宅商品房转移到更多形式的物业上,如酒店式公寓、写字楼和商铺。而感受到市场投资动向的开发商们,自然也会闻风而动,进行相关营销。在诸多营销模式中,电话营销方式便捷,费用较低,而且更具针对性和直接性,这就是房地产开发商们不惜血本进行“电话轰炸”的主要原因。

## B 推销电话并非真人拨打 多为电脑软件自动拨号

包括房产推销在内的五花八门的电话推销,多为机打,而非人打,这已是业内众所周知的秘密。

几个月前,本报记者曾卧底一家电销公司,亲眼目睹了电脑软件自动拨号的强大功能。举例说,不需要知道你的电话号码,只要获得一个地区的号码段,电脑就可以挨个顺序拨下来。比如“1390574”开头的号码是宁波区域的,那就意味着“13905740000”到“13905749999”都是宁波的。

拨号软件还可以做到自动筛选和自动定位,只要选出号码,并非空号且位置在宁波,软件就会自动呼出。因系统往往会同时自动呼出多个号码,存在占线的可能,对接到电话的人来说,反而会听到需要等待的“嘟嘟”声,明明是接到电话,却像在拨出去一样。

而所有成功接通的、未接通的或被挂断的号码,在这个软件上都会有不同的标记,包括每个电话的拨出时间、通话时长。如果碰巧遇上有效客户信息,还可以做特殊标记。这些被记录下来的信息,在电销行业,便成为了房产代理公司考核下游一线人员工作绩效的指标。

破釜沉舟式地拨打“120”电话,除去背后技术误操作的问题,就像宁波一家知名房产代理公司的一位高层猜测的那样,很可能是代理公司雇佣的电话推销团队在冲量。因为没有达到一定的有效通话量,开发商的结账是有折扣的。为了冲这个比例和指标,电销人员就不停地打。而“120”是一定要接的。

## C “电话轰炸”背后是复杂的利益链

电话营销公司同通信运营商之间究竟是怎样的利益关系,情况就复杂多了。就像之前曝出的那样,宁波联通在去年底为北京恒大天创科技有限公司开通了几条数字中继线路,但是线路的最终使用者却不是他们,而是宁波一家名叫梦飞网络技术有限公司的企业。宁波这家公司因为没有做呼叫中心的资质,不能开通语音线路,就想利用北京这家公司的资质申请线路,然后再过户到自己名下。为达此目的,企业各显神通,拿到线路也就拿到了资源,可以

出租给有需求的公司使用,甚至层层转租转包。

这条所谓的房产推销利益链之所以根深蒂固,一下子难以完全消除,正因其广度、深度都达到了很难分解的程度。牵涉其中的人员盘根错节,也非合规不合规一语可以道清。所以有业内人士在接受记者采访时表示,目前为止,对于不断被电销折磨的个人来说,最好的方式,还是通过安装手机管家之类的防骚扰软件,标记号码提醒后台及时收集数据,予以处理。

## D 如何长效监管还是个问题

最近,多家房地产开发企业因进行楼盘营销电话骚扰,受到相应的处罚。读者叫好的同时,还在吐槽力度不够。他们感觉到,房产推销的骚扰电话似乎并未因此次的严查而明显减少。

针对下一步监管,市通信管理局在接受记者电话采访时表示,自前两天约

谈了宁波联通,要求彻查问题号码归属,并立即停止问题号码的接入外,目前,他们正同市住建委一起,就下一步如何加强电话营销骚扰的处罚力度并形成长效机制等问题进行协商,出台具体措施后,会统一发布。

记者 顾嘉懿 程鑫 文/摄



**华夏银行 宁波分行**  
HUAXIA BANK NINGBO BRANCH

# 龙盈理财 财聚福来




微信公众号 手机银行

华夏理财惊喜不断

产品名称	期限(天)	认购起点(万元)	预期年化收益率	发售日期	销售渠道
新盈108号 (新客户专属)	158	5	5.30%	6月1日-6月6日	柜台
	258		5.35%		
增盈2121号 (六一特供)	168	5	5.15%	5月30日-6月4日	柜台 网银 手机 华夏e社区
	198	20	5.18%		
	233	100	5.28%		
增盈2121号 (华夏e社区专属)	133	5	5.15%	6月5日-6月11日	华夏e社区APP

风险提示: 理财非存款、产品有风险、投资须谨慎

大额存单重磅来袭

期限	起点金额	利率	起点金额	利率	起点金额	利率	特点
1个月		1.595%		1.617%		1.672%	资金稳 收益高 期限多 更灵活
6个月	20万起	1.885%	50万起	1.911%	100万起	1.976%	
1年	(含)	2.175%	(含)	2.205%	(含)	2.28%	
2年	上浮45%	3.045%	上浮47%	3.087%	上浮52%	3.192%	
3年		3.9875%		4.0425%		4.18%	

华夏银行宁波分行各营业网点

海曙支行	海曙区通天一街207号	87103711	城北支行	江北区宝庆路36-42号	87208100
鄞州支行	鄞州区四明西路142-146号	87970018	宁波支行	宁波市海曙区气象北路650号	82555222
慈溪支行	慈溪市新城大道北路338号	58995577	石碶支行	海曙区万达广场1404号	87789186
余姚支行	余姚市四明西路558号	62756699	梅墟支行	高新区江南路2076号	87208215
北仑支行	北仑区嵩山路857号1号楼827-837室	86799206	柴桥支行	北仑区柴桥街道万寿山路25-27号	86053788
江东支行	鄞州区倪隘路359号滨江商业广场	83892977	分行营业部	鄞州区和源路366号国际金融服务中心北区E座1楼	87972597

华夏信用卡惠生活·电影惠 天天5元看电影

活动时间: 即日起-2018年6月30日  
 即日起至2018年6月30日(特殊节假日除外),持华夏银行白金系列信用卡在CGV文化广场店、环球银泰店、北仑店、余姚店购票享2D、3D电影5元/张优惠,非白金信用卡客户享2D、3D电影20元/张优惠。  
 即日起至2018年6月30日(特殊节假日除外),持华夏银行白金系列信用卡在宁海金逸影城购票享2D、3D电影5元/张优惠,非白金信用卡客户享2D、3D电影20元/张优惠。

活动细则:  
 每卡每天限购2张,每月限购4张。  
 活动期间限总量,先到先得,刷完即止。  
 超华夏银行限定票量,白金卡客户享受原始票价5折优惠。  
 如遇特殊影片有特殊要求,需按实际票价由客户补差价。

CGV文化广场店	鄞州区宁穿路1888号宁波文化广场四楼4楼
CGV环球银泰店	鄞州区天童南路1008号银泰环球城4楼
CGV北仑店	北仑区嵩山路857号华邦世纪商业广场新世界商城4楼
CGV余姚店	余姚市城东东路888号华邦世纪商业广场5楼
宁海金逸影城	宁海县兴中南路69号香悦悦城3楼