

房市探析

# 有个小山头,就成了“山景豪宅”

## ——营销策划创意总监亲揭房产广告内幕



编者按 住房关系民生,房价起伏牵涉千家万户。近期一些城市房价暴涨,引发市场动荡,社会议论众多。但住房市场迷雾重重,本报今日起推出一组报道,以期对房市进行客观讲述,为居民提供参考,为房地产业健康发展建言献策,对政府调控房市有所裨益。同时恳请广大读者积极参与,出题目,提建议,正事实,共同做好这件大事。

□ 本报记者 王爽

“买房了吗?”近期,这句话大有替代“吃了没”作为第一问候语的趋势,可见房地产的火爆。

别人在四处转悠看房子,自己也不能闲着,翻开花花绿绿的房产广告看看吧。慢着,如果你是第一次买房的普通购房者,知道房产广告中有多大水吗?如果说重点,黑幕也是有的。

记者12月24日采访了济南一家知名广告公司的创意总监付静心(化名),该公司专为房地产开发商作营销策划方案,付静心从业已10年。

### 开始策划时从来都是一片空地

“你知道吗,我接的所有房地产开发商的

策划项目,没有一个是盖好了或是已经动工了的,全都是一片空地。而我们的策划,也就只能从开发商提供的各种资料以及有关部门的证书和文件中来。”付静心坦言。

“那不是凭空出策划吗?”记者问。  
“谁说不是呢。一般我们要先根据开发商对自身的一个定位,比如说楼盘想搞成亲民一点的,还是高端一点的;是欧式风格的,田园风格的,还是简约风格的,再实地看一下地块的位置,最后根据可能的销售人群,出一个策划方案。比如,附近有一个小山头的楼盘,就说是山景豪宅,如果是学区房,那更好了,甭管是否真的不用拿择校费,只要离得近,就是一个很好的卖点。”付静心说。

更有甚者,有的开发商五证还不全,就开始找他们作策划,急着卖房子回款。“一般像这样的开发商,我们原则上是不接的,害怕一旦出了问题连带影响公司的形象。但一些更小的广告公司就不管这一套了,只要有单子就做。所以说,有时候购房者看到某处房产的广告已经铺天盖地了,但可能它的证还没有办呢。”

### 都是只夸好,不好坚决不说

“我们做房产广告策划的,有一个不成文的规则——就是只夸好,即使是这个楼盘有非常明显的缺点,也坚决不说。”

“有这样的例子吗?”记者问。

“太多了。济南西部有两个楼盘,都是我们公司做的。两个楼盘有着一个共同的毛病,就是离济南的主干铁路非常近,从我的经验看,距离铁路较近两排楼的居民将来都会受到较大的影响。但我们在广告中是只字不提的。如果有一些粗心大意的购房者在实地看房中忽略了这一点,那只能自认倒霉了。”

“现在广告中多少都有夸大的成分,购房者不可尽信。比如说,有的开发商号称自己的楼盘是豪华精装修,每平方米多少多少钱的标准,一些购房者冲着‘豪华’两个字就买了。可一交房,发现马桶、水管、吊棚质量都很一般,还有一些开发商,把将来才可能具备的公共配套设施,比如公园、学校、超市等,要求我们在广告中大肆宣传。事后看,很多学校、超市的修建拖上两年就消失得无影无踪了。另外,还有的开发商要求把附近的广场、公园等公共绿地也算到自己的项目之中宣传。购房者兴冲冲地去看房了,发现这些广场、公园可能距离该楼盘有一两站路。这些事都太经常了。”

“那怎么规避这些风险呢?”  
“从现在看,购房者看了这样的广告后,一是要自己擦亮眼睛,多看不足。二是在签订合同时,可白纸黑字写明,一旦发现没有达到合同中的一条,好运用法律武器,维护自己的合法权益。如果不写入合同,只能吃哑巴亏。”

### 打广告的目的就是卖高价

“购房者在看眼花缭乱的房产广告时,要想清楚一个问题,开发商为什么要打广告?其实,开发商打广告的目的不仅仅是卖房子,而且是要卖高价房子。”

开发商在选择广告策划公司时,一般要比较各公司的策划方案,谁能把这家开发商的房子策划得卖价高,就胜出了。比如说,一个新楼盘,周围的楼盘都卖5000元左右,但通过策划,能把这个新楼盘的房子卖到6000元。

“通过策划能实现这点吗?”

“当然能。我们公司做了济南西部某楼盘,说实话,当时我觉得这个楼盘各方面毫无突出之处,但开发商非要把自己定位在豪宅上。怎么办?我们后来结合儒家、传统特色等

想出了一个‘大家族’的策划,大致就是说大家族买房子会首选这里。济南向来有‘买东不买西’的传统,觉得买在西边就掉价了似的,这个策划恰恰迎合了那些不想离开西部生活圈但又很爱面子的一些人士,后来这个楼盘卖得比周边都贵,还卖得相当好。但说到底呢,其实这个楼盘和周围一些楼盘也没太大区别。”

“另外,如果是一个分期的楼盘,我们的营销广告在不同阶段也是不同的,而且会配合营销技巧不断变化。现在开发商刚开盘都是先卖位置、楼层、户型都比较一般的房子,真正的好房子先压着不卖,慢慢推,当然价格也越来越高,一般一期的‘楼王’会和二期的房子一起推,这样二期的比较一般的房子价格也就上去了。这时候,我们就要配合二期的销售做一些广告策划,一般会放上一期的实景图,当然这个图是经过修饰的,比如说流水中会飘满荷花,实际却没有,楼的外立面较实景更加鲜艳明亮,都是电脑修出来的,定位上也会上一个档次,让购房者看到广告后觉得二期就应该贵。”

那购房者应该怎么正确地看待房产广告呢?付静心认为,房产广告就是告诉你你在某地,有了一个新的楼盘。至于地段、房屋质量、证件、开发商实力、周边配套及环境,还有待购房者亲自一一考证。购房应切忌冲动。

付静心还说,现在,济南的房产策划市场出现了一些新变化,主要原因是全国的地产大鳄纷纷到济南“掠地”,今年来的有中海、绿城、保利,明年还会有绿地、万科等。以前的策划方案中,房地产商非常讲究实际,广告中常常把价格、户型都附上,但这些地产大鳄就不是,他们更加注重好的创意和理念,能够提升公司的品牌影响力是重点,因此广告中往往概念性的东西就多一些。某大鳄的策划方案中,就从来没在它的广告中见到过户型图和价格。

# 两名青岛留学生乌克兰遇害

新华社社辅12月24日电 中国驻乌克兰大使馆领事部官员24日证实,两名中国留学生日前在乌克兰东部城市顿涅茨克遇害。

顿涅茨克警方称,这两名中国学生在自己租住的房屋内被凶手持刀杀害,屋内的笔记本电脑等贵重物品丢失。

这两名留学生均来自中国山东省青岛市,2008年10月抵乌留学,就读于顿涅茨克国立大学俄罗斯语言文学专业。

在获悉中国留学生遇害的消息后,中国驻乌大使馆领事部紧急行动,向遇害人亲属通报了有关情况,并照会乌克兰外交部、内务部等有关部门,要求全力尽快破案,将罪犯绳之以法。

据悉,乌克兰内务部和顿涅茨克警方正就此案进行侦查,目前已经掌握了一些破案线索。

# “酒驾惨祸”警示录

23日,造成5死4伤的南京“6·30”特大醉酒驾车肇事案一审尘埃落定:被告人张明宝犯以危险方法危害公共安全罪,判处有期徒刑,剥夺政治权利终身。

张明宝并不是特例。河南灵宝司机王卫斌、郑州司机傅某、黑龙江鸡西司机张喜军……2009年“酒驾”肇事者层出不穷,震惊全国的惨祸接连发生。

来自公安部门的统计显示,今年1月至8月,全国发生的酒后和醉酒驾车肇事案件3206起,造成1302人死亡。

梳理2009年一系列“酒驾惨祸”会发现,悲剧发生后,肇事者早就“劣迹斑斑”——从2006年8月到2009年4月,南京“6·30”醉酒驾车肇事者张明宝共有80次违法行为记录,其中超速就达39起;成都的孙伟铭长期无证驾驶,直到事发前依然“逍遥法外”……对于“酒驾”屡禁不绝,专家和公众在接受记者采访时普遍认为,除了执法不严,还有一个根本问题,即我国现行法律对“酒驾”量刑标准过低,使酒后驾驶者存有侥幸心理。

按照我国道路交通安全法规定,酒后驾车造成了致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的后果,司机将会被以交通肇事罪处三年以上有期徒刑或拘役。与国外相比,我国的量刑标准明显偏低。

江苏圣典律师事务所律师耿廷表示,今年不断发生的“酒驾惨祸”,促使我国司法部门对酒后驾驶量刑标准的思考,并作出了积极的探索。7月23日,成都市中级法院对去年底发生的孙伟铭无证醉驾致4死1伤案作出判决,被告被判死刑。尽管二审改判无期徒刑,但这是全国第一例因交通肇事按“以危险方法危害公共安全罪”被起诉并判处死刑。

9月8日,就在孙伟铭案二审改判的当天,最高人民法院就醉酒驾车犯罪的有关问题召开新闻发布会。最高人民法院委员会专职委员黄尔梅表示,今后对醉酒驾车,肇事者继续驾车冲撞,放任危害后果的发生,造成重大伤亡,构成以危险方法危害公共安全罪的,应当依照刑法第一百一十五条第一款的规定定罪处罚。这意味着今后造成严重后果的“酒驾”肇事者将面临最高至死刑的判决。

南京市中级法院副院长吴文康表示,此前醉酒驾驶案例,一般都以“交通肇事罪”论罪,刑期为3年至7年;但由于张明宝案造成后果严重,根据最高法的有关解释,张明宝案按“以危险方法危害公共安全罪”论处。

耿廷表示,法律责任过轻、法律适用不统一、法律规定不完善,仍是当前追究“酒驾”行为法律责任的主要问题。这些问题解决了,才能真正形成对“酒驾者”的法律威慑。

“醉酒驾驶惨案的不断发生,其实是中国传统文化与现代汽车文明冲突的表现。”南京师范大学副教授殷飞表示,当下“劝酒”“闹酒”被当成社交不可或缺的部分,喝酒多少甚至成了是否尊重别人的衡量标准。要想从根本上禁止酒后驾车,就必须将现代文明植入酒文化,让“酒后不开车”的观念深入人心。(据新华社南京12月24日电)

# 房产中介细算二手房营业税

□ 本报记者 杨学莹

22日,财政部和国税总局联合下发通知,明确了个人住房转让营业税征收细则。征收细则规定,自2010年1月1日起,个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

“原来我们以为2009年的政策终结以后,营业税会按2009年前的‘老办法’收。即‘个人将购买不足5年的住房对外销售的’,‘全额’征收营业税,而新政是将普通住房和非普通住房分开,前者按买卖房屋的‘差额’征收,等于将这一块放开了。”21世纪不动产济南瑞瑞加盟店总经理、21世纪不动产济南店东委员会秘书长高春慧说。

21世纪不动产济南瑞瑞加盟店运营总监王伟向记者介绍,在济南,普通住房是指建筑面积144平方米以下(不含)的住房。

高春慧给记者举了笔账,比如一套50万买进的房子,60万元卖了,差额是10万元,按5.55%的税率,营业税5550元;若按全额60万征税,则营业税是33300元。

“因为税负往往最终转嫁到购房者身上,所以,将这一块放成‘差额’对消费者是个利好。”高春慧说。

但是,这笔账还有个变数,即个人所得税。高春慧说,目前营业税是和个人所得税捆绑征收的,即营业税按差额收,个人所得税也按差额收,税率20%;营业税按全额收,个人所得税也按全额收,税率1%。

她还拿刚才的例子,按差额,个人所得税应缴10万×20%=2万,按全额则应缴60万×1%=6000元。和营业税各有增减。“购房者可以选择哪种方案更适合自己的。一般买卖房价差不多的房子,购房者倾向于用差额法;价差大的,如商品房,倾向于用全额法。购房者如果觉得全额有利,往往通过声明丢失购房发票来回避差额法。”

# 全球最快高铁节点工程明日运营



12月24日,宽敞大气的武汉火车站即将迎接武广高铁首批乘客。目前世界上一次建成里程最长、运营速度最快的高速铁路——武广高铁客运新干线的节点工程武汉火车站建设正进入通车前的最后冲刺阶段,可望按计划于12月26日投入运营。武汉火车站和广州南站是目前国内现代化程度最高、规模最大的两个火车站,分别设有高速和普通两个车场,其特大型客运站图形布置均为世界首创。

□新华社发

# 省城第三方测温首日未开张

### 检测方称现行收费标准“挣不着钱” 用户称室温不达标只退测温当天取暖费“不划算”

□记者 王佳声 王建 报道

本报济南12月24日讯 今天,济南市居民住宅集中供热第三方室温检测实施细则(试行)执行首日,共有近30位市民向测温第三方打入预约电话,但只是咨询政策,没有一人真正要求第三方去测温。

“家里暖气不热,却苦于没有机构测温提供退费依据。”今年供热季开始之初,很多集中供热用户有这样的抱怨。昨天,在今年供热季开始一个多月后,我省继青岛之后,济南市终于出台居民住宅集中供热第三方室温检测实施细则(试行)。由于第三方出具的测温报告可作为取暖用户要求退费的依据,因而备受关注。

按上述实施细则,因供热单位原因造成供热温度不合格的,供热单位应尽快解决居民室内温度不达标问题,并按规定退费。经一次检测室温不合格的,室温不合格供热天数计为一天。退费标准为,用户室温不合格,室温在12℃-16℃(含12℃)的,退还不合格天数采暖

费的50%;室温低于12℃的,退还不合格天数采暖费的100%。测温收费,每户每次为60元。经第三方检测机构检测,因供热单位原因造成供热温度不合格的,供热单位须向居民支付检测费用。

目前,济南市政府指定了两家测温第三方,分别是山东省质量技术监督局和济南市质量技术监督局。测温时间为法定工作日8:30-11:00,14:00-17:00。预约电话是0531-82601370、89738400。记者了解到,按照两家测温机构起初上市物价局的方案,申请收费标准为每户每次320元。

“收费标准要考虑老百姓的承受能力,尽量降低委托第三方检测的门槛,如果定得太高,老百姓承担不起的话,执行不了也就没有实际意义。”济南市物价局副局长许彦林说,经过再三权衡,确需居民付费的,每户每次为60元,除此之外,政府还要补贴测温机构每户每次120元。

“这个标准,挣不着钱。”山东省质量技

术监督局相关负责人李万升直言,我们投入了两套设备,安排了两组人员,测温设备一套在三千块钱左右,每次入户测温要有折旧,而且人员工资和交通费用是一笔不小的开支。

测温第三方因无利可图而积极性不高,用户也不买账。济南市民刘女士总觉得家里不暖和,早就想申请第三方测温,但是在得知测温

程序和收费标准后,她却犹豫了。刘女士给记者算了一笔账:“如果房子面积按100平方米计算,按照今年的供暖价格,要交2670元的取暖费,平均每天22.25元。而申请第三方测温就得交60块钱,还要预约,即使能确定是供热单位的责任,不用承担测温费,也只能退测温当天的取暖费,低于12度才20多块钱。而且还要请假,搭上半天的时间,很不划算。”

记者了解到,国内已有青岛、郑州等城市实行第三方测温,青岛按照“谁委托谁付费”的原则,收费标准为每户每次93元,而郑州完全免费,这一差异让两座城市的政策执行的效果大相径庭,前者因问得多、测得少而遭到冷遇,后者则备受市民欢迎,成为真正的惠民政策。目前,济南市的第三方测温收费标准还仅为试行,不知今后会作何调整?

# 全省按热计量收费建筑达2300万平方米

□记者 杨学莹 报道

本报济南12月24日讯 记者今天在省住房和城乡建设厅全国住房城乡建设领域节能减排专项督察检查汇报会上获悉,目前,我省新建建筑全部达到实施热计量的条件,已实行按热计量收费的2302万平方米,主要集中在威海、德州。

此外,我省已对1176万平方米既有居住建筑和215万平方米既有公共建筑进行了供热计量改造,安装热计量装置10余万块。

包括供热计量在内,国家要求我省在十一五期间完成1900万平方米既有居住建筑节能改造。今年截至11月底,全省累计完成1193万平方米,正在施工168万平方米。对新建建筑,2006年我省在全国率先执行了居住建筑节能65%的设计标准,2009年,预计全省建筑节能标准设计阶段执行率100%,施工阶段执行率94%,建成节能建筑4500万平方米。