

# 对房地产“潜规则”说“不”

## 访中国“房地产教父”邓智仁

本报记者 赵松刚

### 房地产营销一定要实在

实在,这是邓智仁在接受记者采访时重复最多的词语,而“香港营销模式”引入中国内地,所以取得现在的成功,也因邓智仁坚持这种模式的核心:实在。

邓智仁说,在他来到中国做房地产以前,中国房地产行业的营销方式可以说是“台湾模式”。这种模式,往往存在一个问题:利用虚夸的广告宣传,吸引买家,而当买家买到房以后,却与当初房产商的宣传大相径庭。

“买家被广告吸引过来了,买了以后发现被坑了,长此以往必然产生一种后遗症,买家和开发商的冲突就不可避免了。”邓智仁说,他在中国内陆房地产市场看到的这些,经历的这些,曾一度使他放弃继续自己的房地产梦想。

“我要离开这个行业。”邓智仁说,开发商的广告商所宣传的东西与实际不符,而我们与开发商的合作中,对方也不兑现合同中提到的条款,“所以我想离开”。

然而,邓智仁最终决定用自己的努力,来改变中国内陆房地产市场的“畸形”格局:不虚夸事实,不掩饰问题,做实实在在的宣传,用这种方式把“好”让利给买家。

“很多同行认为我这么做会宠坏了买家,但我却觉得这样做是非常正确的。”邓智仁说,“至少不可以做违背良心的事情”。

邓智仁,把“香港营销模式”引入中国大陆房地产并获得成功,一个改变中国地产业发展的房地产大亨,被人称为中国“房地产教父”。当他以“达美水岸”顾问的身份来到潍坊,将为房地产市场带来怎样的惊涛骇浪,让我们拭目以待。



中国“房地产教父”邓智仁接受本报专访。

### 潍坊是投资风险最小的城市之一

谈到潍坊的房地产市场,邓智仁被这座城市的房价惊讶:这么一座大城市,居然有这么低的房价,可见它没有泡沫成分。在这样的一座城市投资房地产,风险极低。

“达美水岸在滨海区的房价,是在其他同等城市无法想象的。如果放在其他城市,可能会比现在高很多倍。”邓智仁从

潍坊的房价谈到滨海的房价,认为这种低房价所反映出来的本质就是,潍坊房地产市场没有泡沫。

“正因为如此,所以不必太担心投资风险问题。”邓智仁说,中国的房地产行业存在着崩盘的危机,假如果真有这么一天,“我是说假如,潍坊房地产市场也会是影响最小的一个”。

邓智仁看好潍坊,也看好滨海,“滨海新区是将来潍坊发展的一个方向,政府的政策也很好的体现这一点,所以是投

资者一个很好的选择。”邓智仁说,10月份潍坊市房地产市场的成交量不尽人意,然而滨海区的“达美水岸”却表现不俗。

房地产行业的投资,对一个人的收益巨大,然而一旦失败对人的财富伤害也几乎最大,“在我考察达美时,我首先关注的就是这个楼盘的开发者,他是不是实在,而不是虚张声势坑害买家,然后我才会考虑要不要做他们的顾问”。

邓智仁说,作为达美水岸的顾问,他会把自己的营销理

念注入到楼盘中,“我看他们的宣传,是不是真的在这么做,园林、房屋脊梁、物业,不能做空头支票”。

### 把最高的性价比交给买家

对当下的购买者,邓智仁亦有自己的独特见解,“年轻人买房的欲望过高了,我从来不敢鼓励他们,在没有能力的前提下勉强买房,牺牲了太多。”邓智仁说,对刚需者而言,现在随时可以买房,然而是在有能力的基础上。

把最好的性价比交给买家,邓智仁这样阐述对未来即将开盘的新楼盘设想,“我会用我的营销模式,把新楼盘推销出去,而当我们开盘的时候,我敢说它的性价比是最高的。”邓智仁自信地说。

谈及房地产行业走势,邓智仁说,中国的房地产行业,如果涨,那么潍坊将是涨得最多的城市之一,“我以为,潍坊的房价已经不可能比现在更低,这已经是它的底线。滨海的情况更是如此,而从投资的角度来讲,滨海的优势比市区更明显”。

邓智仁从世界经济环境中瞻望中国房地产市场未来可能的走向,“中国房地产确实处于危险状态,2013年中国可能会实施宽松的经济政策。到那时,中国的房地产市场可能会迎来新的一次增长,但我料想这也将是最后一次值得期待的”。

火车站旁,成熟配套!

# 5000元买房?

投资买房,谁说不可以?

10元只能买两根葱的时代,你还在指望工资+保险? 高油价时代,买车不如拥有一处小资产。

“鑫悦首府”钻石级小户型,总价不高,首付更低!

机遇来了要把握,只需首付5000元,便可轻松搞定,现房发售,即买即住!

首付仅需**5000元**起“轻松圆你置业梦想”



THE XINYUE CAPITAL

鑫悦·首府

火车站广场·星级酒店套房

限量一口价**3750元/㎡**现房发售!

抢钱热线:6102333/6102166

预售证号:潍2010房预售证第0001942-44号

售楼中心:潍城区青年路与东新街交汇处西北角(火车站东邻)

开发商:潍坊城市三维空间投资有限公司(市人防办所属) 营销策划:鑫悦壹壹

本广告中涉及文字仅供参考,不构成任何买卖要约,一切均以政府相关部门最终文件为准!



Star Hotel 星级酒店



Business Suite 商务办公



Star Hotel Lobby 星级酒店大堂



7 Days Inn 7天连锁酒店



Home Hotels 怡家客房



Top Club 星级酒店



Survey Hotel 星级酒店



Star Club LOFT 星级酒店