

房地产实战营销丛书

房地产

实用营销图表大全

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS





房地产实战营销丛书

房地产 实用营销图表大全

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书搜集整理了国内许多著名房地产开发公司和房地产销售代理公司长期使用的实用有效的营销图表共 110 张, 并依据图表使用的范畴和基本次序将全书分为房地产项目营销费用预算表、房地产项目营销计划表、房地产销售部员工管理表、房地产对外公开的销售表、房地产项目营销管理图表、房地产项目客户管理图表、房地产项目营销统计表等 7 章。本书编写注重实战性、指导性、全面性, 贴近读者的实际需求。

本书读者为房地产开发公司和销售代理公司的广大营销管理人员和基层销售人员。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产实用营销图表大全/余源鹏主编. —北京: 机械工业出版社, 2006. 2

(房地产实战营销丛书)

ISBN 7-111-18491-2

I. 房... II. 余... III. 房地产—市场营销学—图表
IV. F293.35-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 009108 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 赵 荣 版式设计: 霍永明 责任校对: 王 欣

封面设计: 张 静 责任印制: 洪汉军

北京原创阳光印业有限公司印刷

2006 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

787mm × 1092mm 1/16 · 11.75 印张 · 2 插页 · 257 千字

0001—4000 册

定价: 24.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
本社购书热线电话 (010) 68326294

编辑热线: 68327259

封面无防伪标均为盗版

《房地产实用营销图表大全》编委会

主 编：余源鹏

参编人员：夏 庆 林达愿 陈友芬 张良洪
 罗 艳 张 洁 董庆园 宋明志
 张雄辉 林旭生 张吉柱 黄林峰
 杜志杰 王旭丹 余鑫泉 杨健涛

前言

房地产营销工作是房地产开发公司和房地产销售代理公司的营销系统的重要且主要的工作。

房地产营销系统一般包括销售部、策划部（或称企划部）、市场部（或称市场调查部）、客服部（或称客户服务部）等主要职能部门。这些营销部门肩负着策划适销的楼盘产品，并以尽量高的价格和尽量快的速度把其销售出去的使命。为了达到这一目的，并使工作执行有力、部门配合紧密、信息沟通顺畅，实用有效的房地产营销图表是最主要的工具。可以说，房地产营销工作的核心是围绕销售来展开的，但形式却是通过大量的图表来实现的。

准确的信息是任何决策最重要的前提。房地产营销图表就是房地产营销工作中信息收集、统计、分析、传达、控制的最主要载体，是房地产营销工作能否卓有成效的基础。实用有效的房地产营销图表不仅反映出房地产企业管理手段的严谨和规范，还反映出房地产企业开发模式和操盘技巧的高超。

本书搜集整理了国内许多著名房地产开发公司和房地产销售代理公司长期使用的实用有效的营销图表共 110 张。依据图表使用的范畴和基本次序将其规为七大类，每一大类为一章。即第 1 章房地产项目营销费用预算表，第 2 章房地产项目营销计划表，第 3 章房地产销售部员工管理表，第 4 章房地产对外公开的销售表，第 5 章房地产项目营销管理图表，第 6 章房地产项目客户管理图表，第 7 章房地产项目营销统计表。

本书适合广大房地产营销管理人员和基层销售人员参考阅读。读者可从中汲取先进的管理理念和营销开发模式，相信这些对读者工作能力的提升和企业管理水平提高均有较大的帮助。由于我国各地区市场环境的不同以及企业管理制度的不同，读者在参考本书所提供的图表时可适当做出修订以适合自身使用。另外，本书所提供的图表中有很多是许多成功企业的实战图表，本书保留

部分文字和数据正是为了方便读者更好地理解图表的制订和使用方法。关于房地产营销管理工作的实质内容、正确的工作思路，以及有效的工作方法，请读者阅读与本书同期出版的《房地产一线销售管理》一书。而关于房地产营销的其他重要职能工作请读者参考我们编写的“房地产实战营销丛书”的其他图书。

本书作者全部来自多年从事房地产营销工作的一线管理人员。本书编写过程中得到了广大房地产开发公司和销售代理公司的高级营销管理人员的大力支持和帮助，本书所搜集的图表乃是众多房地产营销工作者的结晶。在此一并表示衷心的感谢。

余源鹏

2006年1月

目 录

前言

第1章 房地产项目营销费用预算表	1
1.1 房地产项目开发费用明细表	3
1.2 房地产项目开发成本利润预算表	12
1.3 房地产项目销售回款多期测算表	14
1.4 房地产项目销售回款多年度测算表	15
1.5 房地产销售代理商年度营销费用预算表	16
1.6 房地产销售代理商月度营销费用预算表	18
1.7 房地产项目媒体发布费用预算表	20
1.8 房地产项目现场包装费用预算表	21
1.9 房地产项目销售资料费用预算表	22
第2章 房地产项目营销计划表	23
2.1 房地产项目建筑设计计划表	25
2.2 房地产项目工程施工进度表	26
2.3 房地产项目入市前期销售工作计划表	27
2.4 房地产销售代理商开盘前期工作计划表	29
2.5 房地产销售代理商项目销售执行计划表	32
2.6 房地产项目月度营销计划表	34
2.7 商业物业项目月度营销工作计划表	35
2.8 房地产项目媒介推广计划表	38
2.9 房地产项目报刊广告计划表	39
2.10 房地产项目促销活动计划表	40
2.11 房地产项目现场包装计划表（一）	42
2.12 房地产项目现场包装计划表（二）	44
2.13 房地产项目现场包装计划表（三）	46

2.14 房地产项目年度销售回款计划表	48
第3章 房地产销售部员工管理表	49
3.1 房地产销售部员工履历表	51
3.2 房地产销售部员工花名册	52
3.3 房地产销售人员培训计划表	53
3.4 房地产销售人员月度行动计划表	55
3.5 房地产销售部员工工作分工跟进表	56
3.6 房地产销售部员工排班表	57
3.7 房地产项目公开发售期各岗位人员职责表	58
3.8 房地产销售部员工建议表	61
3.9 房地产销售部员工月度综合评分表	62
3.10 房地产销售部员工违例单	64
第4章 房地产对外公开的销售表	65
4.1 房地产项目内部认购优惠登记方案	67
4.2 房地产项目内部认购优惠登记表	69
4.3 商品房认购须知（一）	70
4.4 商品房认购须知（二）	72
4.5 商品房按揭贷款须知	74
4.6 商品房公积金贷款须知	76
4.7 商品房贷款利率查看表	77
4.8 商品房销售价格表	78
4.9 购房所需税费一览表	79
4.10 商品房可更改工程单价表	80
4.11 购房付款计算表（一）	81
4.12 购房付款计算表（二）	82
4.13 商品房临时定金认购书（一）	83
4.14 商品房临时定金认购书（二）	84
4.15 商品房认购书（详细版）	85
4.16 商品房认购书（表格版）	88
4.17 商品房认购书（定单版）	89
4.18 商品房买卖合同	90
4.19 住宅质量保证书	99
4.20 住宅使用说明书	100

第5章 房地产项目营销管理图表 101

5.1 房地产销售人员接待客户流程图	103
5.2 房地产公开销售抽签认购流程图	104
5.3 房地产销售人员签订合同流程图	105
5.4 房地产销售售后服务流程图	106
5.5 房地产项目销售价格分析表	107
5.6 房地产项目销售控制表	108
5.7 房地产项目保留单位控制表	109
5.8 房地产项目营销推广要素图	110
5.9 房地产项目额外折扣登记表	111
5.10 房地产项目赠送礼品登记表	112
5.11 房地产内部员工成功介绍客户登记表	113
5.12 房地产项目月度销售变更表	114
5.13 房地产项目销售与佣金周报表	115
5.14 房地产项目销售部员工薪金表	116
5.15 房地产项目媒体费用明细表	117
5.16 房地产项目公开发售物资明细表	118
5.17 房地产项目广告效果分析表	120
5.18 房地产销售代理商月度销售成本明细表	121
5.19 房地产销售代理商代理合同要素表	122
5.20 房地产销售代理商销售部佣金分配表	123
5.21 房地产销售代理商佣金变更表	124

第6章 房地产项目客户管理图表 125

6.1 房地产项目客户咨询电话记录表	127
6.2 房地产项目来访客户登记表（销售代表填写一）	128
6.3 房地产项目来访客户登记表（销售代表填写二）	129
6.4 房地产项目来访客户登记表（客户填写一）	130
6.5 房地产项目来访客户登记表（客户填写二）	131
6.6 房地产项目来访客户需求调查问卷（一）	132
6.7 房地产项目来访客户需求调查问卷（二）	133
6.8 房地产项目来访客户征询表	135
6.9 房地产项目来访客户日统计表	136
6.10 房地产项目来访客户周基本统计表	137
6.11 房地产项目来访客户日分析统计表	138

6.12	房地产项目周意向客户分析表	139
6.13	房地产项目意向购房客户问卷调查表	140
6.14	房地产项目认购客户媒体选择调查问卷	147
6.15	房地产项目认购客户物业管理服务需求调查问卷	152
6.16	房地产项目来访客户档案跟踪表	155
6.17	房地产项目成交多客户档案表	156
6.18	房地产项目成交单客户档案表	157
6.19	房地产项目旧业主介绍新客户确认操作流程	158
6.20	房地产项目旧业主介绍新客户统计表	159
6.21	房地产项目客户投诉处理流程图	160
6.22	房地产项目客户投诉记录表	161
6.23	房地产项目退房客户分析表	162
第7章 房地产项目营销统计表		163
7.1	房地产项目诚意金统计表	165
7.2	房地产项目定金收取统计表	166
7.3	房地产项目单日型销售日报表	167
7.4	房地产项目累积型销售日报表	168
7.5	房地产项目客户及销售周报表	169
7.6	房地产项目客户及销售月报表	170
7.7	房地产项目客户及销售年报表	171
7.8	房地产项目总销售统计表	172
7.9	房地产项目楼宇销售明细表	173
7.10	房地产项目月度销售总结表	174
7.11	房地产单楼盘市场调查表	175
7.12	房地产多楼盘市场调查表	177
7.13	房地产项目广告效果统计表	178

第1章

房地产项目营销费用预算表





1.1 房地产项目开发费用明细表

序 号	费用名称	分类 单项 序号	分类 单项名称	取费依据（政府公布 文件号及名称，文件 收费标准）	费用标准	工程量	费用 总额 /万元	备 注
—	土地费用	1	土地使用出让金（含拍 卖费用）	市城市土地分等定级 和基准地价综合估算	320 元/m ²	15 027.8m ²	480	纯土地价
		2	城市建 设配套费 （含相 关 费用）	(1) 商场	市建设局收费规定	90 元/m ²	166	
				(2) 住宅	市建设局收费规定	50 元/m ²	337	
				(3) 办公	市建设局收费规定	90 元/m ²	60	
				(4) 地下室	市建设局收费规定	70 元/m ²	64	
3	拆迁安置补偿费			市房管局、物价局规定 的各类拆迁费用补贴标准			1 300	
4	拆迁许可证办证费			拆迁处收费标准			10	估算（含其他费用）
5	土地预登记证办证费			某市国土资源 管理局收费标准			0.5	
合计							2 417.5	总建筑面积为 94 500m ² ， 则每平方米建筑面积的 土地费用为 255.82 元





(续)

序号	费用名称	分类 单项 序号	分类单项名称	取费依据 (政府公布 文件号及名称、文件 收费标准)	费用标准	工程量	费用 总额 /万元	备 注
二	前期工程费	1	总体规划费	(1) 总图设计费 (2) 建筑单体设计费 (3) 施工图设计费 (4) 特殊设计费	工程设计收费标准 及本地区建设工程 造价经验值	94 500m ²	213	
			总图设计费					
			建筑单体设计费					
			施工图设计费					
		2	可行性研究费	估算值			1	
			(1) 施工接水费	按现场要求估算			15	50cm 管
			(2) 施工接电费	按现场要求估算			20	400kVA/台
			(3) 场地平整费	按现场要求估算		10 572.8m ²	25	
		3	临时设施费	按现场要求估算			5	围墙、办公用房
			(1) 1/500 地形图 测绘费	某市城市规划管理局收 费标准			1	
			(2) 道路红线规划 费	某市城市规划管理局收 费标准			0.07	
		4	(3) 试放线费	某市城市规划管理局收 费标准			2	
			(4) 基础验线费	某市城市规划管理局收 费标准			0.4	
			(5) ±0.000 验线费	某市城市规划管理局收 费标准			0.5	
			(6) 竣工测量费	某市城市规划管理局收 费标准			2	



(续)

序 号	费用名称	分类 单项 序号	分类单项名称	取费依据（政府公布 文件号及名称，文件 收费标准）	费用标准	工程量	费用 总额 /万元	备 注
二	前期工程费	5	人防配套费（含地下室 人防设计费）	某市人防办相关规定	32 元/m ² 38 元/m ²		20	地下室按人防设计交 保证金（可收回）
		6	工程质量监督费	某市质监站收费标准	工程造价× 1/1000	8 577 万元	8. 577	工程造价按有关规定 取 8 577 万元
		7	招投标管理费	某市招投标办收费标准	工程造价× 3/1000	8 577 万元	25. 731	工程造价按有关规定 取 8 577 万元
		8	投资许可证办证费	某市计委收费标准			0. 1	
		9	建设工程规划许可证费	某市城市规划管理局收 费标准			1	办证费
		10	施工许可证费	某市建设局收费标准			0. 5	
合计							340. 788	每平方米建筑面积的 前期工程费为 36. 06 元
三	房屋开发建设费	1	建安工程 费	(1998) 省建筑工程 预算定额某地区基价及 经验值	720 元/m ²	94 500m ²	6 804	含门窗及外墙装修
	(一) 结构 工程							
	(2) 建筑 工程							
			(3) 特殊 外装修工程					



(续)

序号	费用名称	分类 单项目 序号	分类单项名称	取费依据 (政府公布 文件号及名称、文件 收费标准)	费用标准	工程量	费用 总额 /万元	备 注
三 房屋开发建设费	(一) 建安工程 费	2	(1) 给排水设备安装	工程造价概预算手册	35 元/m ²	94 500m ²	330	
			(2) 电气照明及设备安装	工程造价概预算手册	20 元/m ²	94 500m ²	189	含一台 600kW 发电机
			(3) 空调通风设备及安装	工程造价概预算手册	100 ~ 150 元/m ²	92 00m ²	92 (按 100 元/m ² 取费)	地下室通风
			(4) 弱电设备及安装	工程造价概预算手册	25 元/m ²	94 500m ²	236	安防系统背景音乐
			(5) 电梯及其安装	工程造价概预算手册	40 万元/台	14 台电梯 6 台扶梯	800	
			(6) 消防设施设备	工程造价概预算手册	70 元/m ²	20 000m ²	140	
			(7) 其他设备及安装	工程造价概预算手册	10 元/m ²	94 500m ²	95	
		3	室内装饰及配置费	工程造价概预算手册	5 元/m ²	94 500m ²	47	电梯前室楼梯间
		4	施工图预算和标底编制费	工程造价概预算手册	基本设计 费 10%	213 万元	21	基本设计费的 10%
		5	工程合同预算或标底审查费	工程造价概预算手册			2	
		6	工程监理费	按监理收费标准估算	3/1 000	1.2 亿元	36	



(续)

序号	费用名称	分类单项序号	分类单项名称	取费依据(政府公布文件号及名称,文件收费标准)	费用标准	工程量	费用总额/万元	备注
三	(一) 建安工程费	7	竣工图编制费	工程造价概预算手册	基本设计费 8%	213 万元	17	基本设计费的 8%
		8	水增容费	按自来水公司收费标准及工程费用估算			50	2 组住宅, 1 组商场, 1 组招待办公楼
		9	煤气开户及安装费	煤气公司收费标准及工程费用估算	2 350 元/户	510 户	120	用户自理(代交)
		10	电开户及安装费	供电局收费标准	690 元/户	住宅 510 套 商场 18 400 m ²	40	用电 2400kW
		11	平基土石方费(含基坑)	按市场价格估算	土: 26 元/m ³ 石头: 45 元/m ³	5×9 200× 1.2(高× 地下室面 积×系数) = 55 200 m ³	217	30% 土, 70% 石头
		12	边坡支护费	按市场价格估算	290~310 元/m ²	655.3 m× 5 m(长× 高)	95	投影面积
		13	水文地质勘察费	国家物价局、建设部(1992)价费字 375 号文件(工程勘察收费标准) 92 年修订本	8~12 元/m ²	94 500 m ²	76(按 8 元/m ² 取费)	建筑面积
		小计					9 407	每平方米建筑面积的建安工程费 995.45 元