

房地产新政后期营销突围 20招(之一)



房地产新政出台后，一线城市已量价齐跌。洛阳市场近期也出现来访量低、销售缓慢的状况，客户观望情绪正在增加。

如此境况该如何应对？本人根据多年营销策划经验，总结出营销突围 20 招，与大家共勉。

1. 脱销营销：不投资，不拿项目。不到万不得已不能采用，否则，你就淡出开发界了。

2. 主导营销：“主导”舆论，

配合销售。报纸、电视、网络媒体的力量何其强大，去“主导”舆论吧！

3. 特价营销：价格永远是营销的利器。洛阳恒大绿洲位置较偏，“开盘必特价，特价必清盘”广告语却能尽人皆知，价格的吸引力永远是硬道理，再打个八五折，这可不是逛商场。

4. 精准营销：精准制导，定点“清除”。客户、产品、广告语、推广渠道都要精准定位。找准目标再下手，媒体也不可滥用，“子弹”要省着点打！

5. 标杆营销：突出特征，竖起标杆。不管是榜样一座城，还是城市地标建筑，到底是不是标杆，请拿出你的个性。

6. 品牌营销：根据自身情况

塑造企业品牌、产品品牌、专家品牌。未来市场是品牌的竞争，楼盘投放市场，依靠品牌溢价，万科为何能比周边同类楼盘价格高，就是这个道理。

7. 增值营销：常规之外的服务。增值营销的根本是产品定位的取胜，即产品差异化取胜。

8. 保值营销：打消客户对房价下跌、物业贬值的顾虑，快速回笼资金。这个在房地产疲软期用得比较多，在销售说辞上也好用。

9. 超值营销：买房送面积。物超所值，物美价廉，买东西送赠品已成购买习惯，充分满足消费者占便宜的心理。

10. 事件营销：利用重大事件的新闻性，提升企业的知名度和

美誉度。同样需要开发商有强大的资源背景，能请得动名人并善于制造新闻。

11. 全程营销：从拿地立项之初就开始做营销。开发商已开始认识到全程营销的重要性，但大多中小公司，仍是一拿地就去找设计院做规划。试问设计院懂市场吗？做出的产品符合市场的需求吗？（未完待续）

（张敬磊）



政策风向

国土部出炉1457宗闲置土地“黑名单”

权威人士 2 日向《中国证券报》记者透露，国土资源部已将一份涉及全国 1457 宗闲置土地的统计交与银监会，银监会将根据这份“黑名单”做一次全面的风险排查，其中 80% 的闲置土地可能被收回。

这份《有关房地产开发企业土地闲置情况表》中，详细列出了省市、项目名称、闲置土地的受让人、合同编号、合同签订时间和约定的开工时间等内容。其中北京、广州、海南、江苏等地成为闲置土地“重灾区”，四地闲置土地数量占全国近 1/4，70% 以上闲置土地性质为住宅用地。

知情人士透露，这份统计是前段时间国土资源部第一次全国大规模调研后总结出的“黑名单”，此次调研共派出 31 个调研组，赴 31 个省市。

（据《中国证券报》）



北京：7月二手房成交同比降 58.3%

7月北京二手房市场低迷至冰点。据北京市房地产交易管理网的数据统计显示，7月存量住宅成交量为 10367 套，同比 2009 年同期的 24840 套降幅达到了 58.3%。日均成交量一路走低至 334 套，更是创下了 2009 年以来的新低。

北京中原三级市场研究部总监张大伟认为，随着新政逐步深

化，在随后的三、四季度，二手房市场将依然处于低迷态势，交易量仍将在下行通道徘徊。同时，交易价格仍有一定下调空间，并将在回落后走稳。从更长期来看，房价将逐步出现实质性下跌，并逐步平稳下来，届时二手房交易量最终将会有所上扬。

（张文天）



致全市购房者的公开信

(二)

尊敬的市民朋友：

您还在为选购一套称心的住房四处奔波吗？您还在为比较住房的性价比内心纠结吗？看看恒顺贵府项目的产品性能解析，也许会解除您购房的烦恼！

恒顺地产以社会、企业、客户多赢为企业宗旨，克服追求暴利的浮躁心理，以人为本、专心构造、细心打磨恒顺贵府住宅产品。

恒顺贵府引入生态造园理念，南北中轴线上以休闲步道景观带为骨架，营造集自然水景和人文景观和谐交融的公园式社区及健康、舒适的生活氛围，通过人与自然的有机结合，带状绿地与宅间绿化的结合，创造一个诗意栖居的绿色低碳环境。概括来说，恒顺贵府景观绿化设计主要有五大亮点：立体景观社区、邻里和谐的康乐家园、品种丰富的微型植物园、山泉叠落的情景花园、鸟语花香的私家庭院。

恒顺贵府充分利用自然环境资源，通过三七外墙外保温、彩塑中空玻璃窗、地板采暖、太阳能热水四大系统，打造节能环保低碳建筑。

恒顺贵府的户型设计注重贴近人性化，动静分隔、主次分明，活动区与休息区安排得当。主卧、次卧、客厅、餐厅设置科学合理。所有户型都极好地利用空间，充分考虑到采光、换气等健康因素，使居住环境质量得到了巨大的飞跃，清新的空气、明亮的房间令居住者心旷神怡。

基于对土地的深刻认识和尊重、对洛阳民情的透彻解读，本着对消费者无微不至的人文关怀精神，我们相信，恒顺贵府项目一定会将恒顺地产的品牌价值做到极致。我们期待——在浓阴匝地郁郁葱葱的春都路，恒顺贵府花园洋房惊艳绽放，带给您生活的喜悦，感动您和您的家人，感动这个城市。

恒顺贵府 高性价比 感动洛阳

花园洋房 3100元/m²起 六重大礼欢乐送

- 一重礼：送阳台，价值约10000元~22000元；
- 二重礼：送露台，价值约3000元~13800元；
- 三重礼：送地库，价值约3000元~4500元；
- 四重礼：送品牌壁挂炉，价值约4000元；
- 五重礼：送品牌太阳能，价值约2000元；
- 六重礼：一楼房源送私家花园使用权。



河南新恒顺地产有限公司 2010年8月5日



64628888 64628899

发展商：河南新恒顺地产有限公司 接待中心：西工区纱厂立交南民航大厦东50米

本广告电子版见洛阳网www.lyd.com.cn