

向品牌地产商学什么(二)

——成渝地产考察启示



二、万科的领先

万科一直是房地产行业的领军企业，无论从住宅产品的工业化生产，还是营销模式的超前理念，都为地产同仁树立了标杆。当我们走访成都万科·金域蓝湾楼盘时，该楼盘已售罄，但作为物业管理所属的万科租售中心依然设立在小区大门旁。金域蓝湾所在

地段升值潜力大，很多业主是作为投资买房的，所以交房后期不少房源存在着二手交易的需求。万科租售中心作为万科物业的附属机构，为小区业主提供二手房中介和出租服务，还负责项目交房后期的车位、储藏室的销售等工作，后续的租售服务为业主提供了极大的便利。

万科将服务体系又向下延伸了一步，为购房业主想得周到，做得实用。从这里可以看出万科的领先不仅在于先进的地产开发理念，也同样致力于营销体系的完善。我们常感受到万科企业的创新、超前，其实这都源于他们对细节的把控和业务的挖掘。

三、保利的高调

成都保利中心占据美国驻成都总领事馆周边的稀缺地段，附近金融企业、高端酒店林立，是典型的涉外商务核心区。地段决定价值，保利中心高端豪宅加精装公寓产品定位正契合了投资市场。外貌不惊人的售楼中心内部却布置得富丽堂皇，木质的沙盘、皮质的区位图、璀璨的吊灯、豪宅般的陈列，客户领略到的是项目的高档次与不凡品质。

置业顾问清一色的俊男美女将个人魅力与销售行为结合得浑然一体，售楼中心的场景照片均由置业顾问本人演绎，明星般的气质也用

来作为营销手段，让我们感叹保利可以将“人”的因素发挥到极致。对比我们本地的一些楼盘，从置业顾问这个环节就感受到了一定的差距，一些公司并不注重对销售人员全方面的培养，吝于投入，个别案场超长的工作时间也让销售人员过度疲劳，难以保证最佳的工作状态。其实身处基层的他们才是整个项目的代言、化身。(雷延涛) 未完待续



楼市资讯

北京：

10月个人房贷环比降八成

9月底出台的房地产二次调控政策效果已有所显现，作为此波调控的重点关注对象，北京地区10月份的房地产相关贷款迅速回落。央行营管部近日公布的数据显示，10月份本市个人住房贷款仅增加11.1亿元，同比少增近25亿元，少增幅度达69.1%，环比骤降43.8亿元，降幅达79.8%。

央行营管部近日公布的《2010年10月份北京市金融运行情况》显示，此前一向占据新增贷款主力地位的房地产领域此次“名落孙山”。10月份，中资金融机构新增人民币贷款（不含票据融资和委托贷款）前五位行业分别为制造业增加165.2亿元，电力、燃气及水的生产和供应业增加90.8亿元，水利、环境和公共设施管理业增加71.3亿元，公共管理和社会组织增加60.8亿元，科学研究、技术服务业和地质勘探业增加57.6亿元。

北京大学金融业研究中心副主任吕随启认为，前三季度流向房地产领域的信贷已经很高，而第四季度信贷额度本身就属于全年中的最低点，再结合目前的房地产调控政策，商业银行对房地产领域会更加谨慎。

(据《北京商报》)

深圳：

10月新房成交量环比降五成

近日深圳市房地产研究中心公布了2010年10月份深圳市房地产市场报告，报告分析，10月深圳的房地产市场成交规模相比9月下降了五成左右。

报告指出，1月~9月，深圳房地产开发投资308.81亿元，同比增长4.7%，较1月~8月下降3.1个百分点，其中住宅开发投资206.1亿元，同比增长4.5%，较1月~8月下降3.3个百分点。

此外，新建商品住房成交规模

下降。纵观1月~9月，深圳新建商品房销售面积242.89万平方米，同比下降57.1%，其中商品住房销售面积208.33万平方米，同比下降60.5%。10月份成交面积40.91万平方米，环比9月减少3.8%。

专家分析，这是由于9月30日限购政策的出台，9月底新建商品住房网签认购量集中在10月1日~7日备案，约占当月成交规模50%左右。因此，10月实际成交规模较9月下降约50%。(据《广州日报》)



洛阳浩天房地产经纪有限公司

浩天置业

房屋买卖/贷款租赁/商品房代理

代办二手房过户/银行贷款/现房抵押

浩天置业本期明星



心路历程：

我刚到洛阳找工作时，对未来充满着期待，然而因为对洛阳地理环境的不熟悉，在应聘中屡屡受挫。一次偶然的机，在朋友的介绍下到了浩天置业。

刚开始，由于对这个行业的不熟悉，对地形不了解，工作异常艰辛。为了熟悉小区环境，我坚持每天到小区发单，有时间就和老员工沟通。但我的业绩还是没有什么起色，在最艰难的时刻曾想过要放弃。热心的店长和我进行了一次深入沟通，让我明白勤奋和方法都很重要。为了证明自己，接下来的工作中，我比以前更加勤奋、努力，并不断地告诫自己别人能做到的我也一定可以！就这样，我在浩天公司成交了第一套房子，有了信心之后，卖房好像容易了些。每次签单后，看到客户满脸笑意，终于买到合适的房子，有个自己的家了或者是房东高兴地把房子变成钱了，能解决自己的资金问题了，我就觉得自己的工作特别有价值感和成就感，觉得自己办了件不能用钱来衡量的事。我发现自己工作越是投入，越能感觉到快乐，越能体会到帮助别人的乐趣。当然我的努力，也换来了收获，在2010年5月，由于我的突出表现，荣升浩天置业春都路连锁店店

职务：

浩天置业春都路连锁店店长

座右铭：

境由心造，事在人为

联系电话：

15896566319 62313898 62315398

长。荣升店长后，我保持着自己良好的习惯，所带领的春都路店在我公司18家店中，业绩一直名列前茅。

在浩天置业一年多的工作经历中，让我感受最深刻的是浩天置业的“家”文化，在这能体会到温暖，积累到工作经验，更能学到工作以外的为人处事。我最想感谢的是一直支持我、信任我、关心我、帮助我成长的每位同事，希望大家都能在浩天优秀的氛围中，更加茁壮地成长，也希望浩天置业有个更美好的未来，在做好洛阳二手房市场的主导者以外，更能成为河南省优秀的品牌中介公司。

置业热线：63123922 63123951

房源编号	小区名称	楼层	户型	面积(m²)	年代	朝向	装修程度	报价
204214	陇西小区	6/6	2/1	52.76	1998年	南北	简装	16万
203579	中侨绿城	5/7	3/2	131	2005年	南北	精装暖气	53万
203833	天八社区	1/7	2/2	85	2002年	南北	简装	38.0万
204058	卧龙小区	7/7	3/2	107	2003年	南北	简装双气	42.0万
204013	广文路7号院	6/7	2/2	76	1998年	南北	中装	22.8万
176098	发电设备厂	1/4	1/1	45	1990年	南北	简装	10万
203513	陇四街坊	4/6	2/1	45.6	1995年	南北	简装	14万
204417	联盟路4号院	2/6	2/1	66	1997年	南北	简装	26.5万
203594	河洛世家	6/7	2/2	87	2005年	南北	简装	31万
203112	秦岭路	3/6	2/1	47	1995年	南北	精装	14万
203111	技术监督家属院	1/6	3间	65	1996年	南北	简装煤气	22万
203713	洛玻城	6/7	2/2	74	1997年	南北	简装	18万
201262	交通局家属院	1/7	2/1	77	1998年	南北	简装	25万
201154	宇龙花园	4/7	1/1	56	2007年	南北	中装	21万
203654	行署路12号院	2/7	2/1	66	1998年	南北	简装	26万
203676	银星公寓	22/26	3/2	103	2001年	南北	简装双气	43万
203400	九都路33号院	6/6	3/1	68	1993年	南北	简单	17.5万
202995	唐宫路18号院	4/6	2/1	63	1990年	南北	简单	19万
188839	洛浦路11号院	4/5	2/1	52	1993年	南北	中档	14.5万
200754	行署路7号院	4/7	2/1	68	1998年	南北	简装	23万
200616	西北办事处	5/7	3/1	96	1998年	东西	简装	29.5万
197001	民主街1号楼	2/6	3/1	86	1995年	南北	简装	22.5万
204173	凯旋路5号院	5/7	2/1	56	1995年	南北	毛坯	16万
203693	龙泉街坊	2/5	2/1	46	1992年	南北	简装	13.5万
204309	商医路	1/7	3/2	100	2000年	南北	简装	36万
202353	民权街63号院	4/7	3/1	75	1996年	南北	简装	24万
203399	唐二街坊	5/7	2/1	57	1998年	南北	简装暖气	23万
200536	建华玻璃厂	4/7	3/1	74	1995年	南北	简装	16.5万
204075	皮鞋厂家属院	5/6	3/1	94	2000年	南北	简装	30万
200934	建华玻璃厂	1/4	2/1	61.48	1995年	南北	简装	15.3万

创造您的品质生活

友情提示：本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥，信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果，由信息提供者负责。您使用这些信息时，请注意查验各种相关文件和手续。