

2010年1月12日 星期三 见习编辑:夏超 美编/组版:孙雪娇

2011年1月12日 星期三 见习编辑:夏超 美编/组版:孙雪娇

C18 今日烟台 2010烟台楼市盘点——营销 齐鲁晚报 C19 今日烟台 2010烟台楼市盘点——营销 齐鲁晚报

2010烟台楼市盘点
——营销

2010烟台楼市盘点
——营销

2010烟台楼市盘点
——营销

2010烟台楼市盘点
——营销

调控时代的“另类营销”

专刊见习记者 夏超

以品质取胜 讲讲品牌故事

所谓低调做人、高调做事，自从房产调控后，房地产界就愈加凹凸不平，想要在如今高品质、名牌项目遍地开花的市场中独树一帜，品牌宣传已成为各大房地产商必不可少的推广战略。在目前消费者观望情绪浓厚、后市不明朗的情况下，开发商不敢轻易降价，所以只能拿着他们的楼盘讲起了他们的品牌故事，毕竟这些不但能提高他们自己的品牌形象，而且告诉购房者“这里是多么宜居”，品牌大幅度增值。以最有代表性的南山地

产、祥隆企业集团、山东万泰置业有限公司等，除了强调自身的品牌故事还加强物业的宣传，用尽心思提升产品形象。2010年，“楼市推介会”品牌故事频繁出现在各大媒体上。以大处着眼，从小处做起的细节故事不打价格战了！打起了精装房的主意。东海城邀请了当红组合阿里郎、迪克牛仔，更有张镐哲、朱桦等资深音乐人强力助阵。郭德纲德云社烟台专场，桃源一品也独家冠名。开发商们在客户答谢会上可谓下尽了心思。

市场调控下 优惠成噱头

“与原本高昂的房价相比，烟台如今各家楼盘的优惠其实可以称是杯水车薪。”一位业内人士非常客观地评价说，各个开发商实行的一些促销价，或者是指房源的优惠价，更多的时候可以说是一种“噱头”，为了吸引购房者关注，提升产品的宣传。政策调控下，提高房企企业的品牌形象和美誉度，打造过硬的产品质量和采取有效的营销策略，就显得

更为重要了。营销公司王经理认为开发商树立良好的口碑，通过人际传播，进而实现在销售中独占鳌头的地位。那些五花八门的另类促销只在理性购房后图个乐和，切不可当作选房的关键。“后调控”时代打造优质的产品，提高产品质量，树立品牌的形象，让越来越多的精品、高性价比楼盘在烟台楼市打开一片天。

2010年房产营销大揭秘

炒盘高手透露营销内幕

专刊见习记者 夏超 宋振东

2010烟台房地产项目包装由千篇一律趋向豪华顶级，地产营销逐渐分化形成了多种方法，揭开地产营销其中的秘密，辨别出项目卖点中哪些是真，哪些是假。在购房过程中多长个心眼，可以避免很多不必要的麻烦。

偏远楼盘当心大花园

地产营销花样层出不穷的房产市场，如何避免陷阱？销售过世贸海湾1号、柏林春天等项目的张经理说若项目处在较偏僻的地方，通常以升值潜力或实惠作为招揽人气的方法，此类项目附近没有楼价参考的项目，因此来的客人越多，价格将会上升，一般在小区规划中后期建的通常在图上是花园，其实在规划局网站即可查到该项目控制规划究竟是什么方式的一般而言，该项目容积率超过了，就很难有大花园，留意一下该项目的建筑密度就比较清楚该项目的总体布局了。

认筹多为“聚人气”

张经理透露说一般楼盘开盘经历预热，即项目形象都会有所包装，通常先以售楼处为主，前期楼盘没有建成，没有完全成型售楼处

2010年楼市之营销篇

现身海景大宅

2010年11月21日上午，范冰冰低调现身老家烟台，与老爸范涛及友人一行，驱车前往银和怡海天越湾销售中心，参观自己新购置的庭院式高层海景大宅。

天马相城：2010年度金牌业主评选

天马相城为了表达对业主的谢意，在2010年评出“金牌业主”称号，为“金牌业主”准备了丰富的答谢晚宴。

点评：在开盘过后，开发商想尽各种办法揽客，扩大项目知名度，他们买房卖房、年尾答谢、服务真可以说是做到了方方面面。

营销手法三：

旅游打头阵，边买边乐

万科海云台：天津高端项目体验之旅

2010年12月17日至19日，万科组织了“万科零距离——天津高端项目体验之旅”活动，直观向客户展示万科的高端产品，物业服务，在售楼处及示范区开放之前让意向客户体验万科产品的迷人之处。

点评：开发商自认为打折不够吸引购房者眼球，索性推出了特价房，在优惠中更加优惠。牢牢抓住消费者的摇摆不定的心，还做足了噱头，真可谓是一举两得。

金象泰·温馨家园：国庆推出35套特价房源

2010年10月1日至7日，金象泰·温馨家园推出35套特价房源，每天5个优惠名额，凡在此期间认购此房源的客户，最高享受1800元的优惠，再一次次付款时，总房款再优惠1%！

点评：开发商自认为打折不够吸引购房者眼球，索性推出了特价房，在优惠中更加优惠。牢牢抓住消费者的摇摆不定的心，还做足了噱头，真可谓是一举两得。

玺萌·橘子洲：新马泰乐游之旅

烟台首席公园地产项目“玺萌·橘子洲”，答谢客户，特别举办“乐游新马泰”出国游活动。第一批“新马泰乐游十

》》资讯

搜房地产网络人气榜举行颁奖典礼

1月9日第四届中国购房者大会暨第七届房地产网络人气榜颁奖典礼在碧海大厦盛大举行。30余家房地产开发企业代表、烟台市有关部门代表及400余名业主论坛网友共同参与了此次盛会。

此次颁奖典礼共颁布企业、楼盘以及个人奖项共计13项，其中企业奖2项、楼盘奖4项、网友奖5项以及房地产中介个人奖2项。烟台搜房网总经理刘志宏、主编孙艳霞等分别为获奖企业、网友颁奖。共计27家房地产企业、7家房地产代理公司以及3家房地产中介的近百名代表参与此次活动。活动现场非常红火，不仅有搜房网自导自演的节目，更有数轮抽奖活动，为到场的嘉宾送出数万元的幸运奖品。

新浪烟威乐居创新峰会在莱山举行

1月7日，由新浪网、百度主办，中国房产信息集团、新浪乐居、百度乐居承办的“网聚你我乐居到家——新浪烟威乐居创新峰会”在烟台莱山丽景海湾大酒店举行。新浪乐居战略规划部总监、百度乐居总经理贺寅宇、新浪

乐居环渤海地区总经理蒋琳、新浪乐居烟威总经理吴勇等嘉宾及领导出席峰会并致辞。

在会上备受关注的房地产企业项目、代理机构等多个奖项揭晓：“2010年度烟威地区最具影响力楼盘”、“2010年度烟威地区最具影响力微博”、“2010年度烟威地区最具影响力代理公司”等，选出一批极具竞争力的高品质项目和房地产代理机构。作为售楼处“2010年度最佳微笑天使”也登上峰会舞台接受了颁奖。

2010房产广告语赏析

东方圣景：神韵东方 品冠南城
玺萌·橘子洲：芝罘湾区 魅力生活
银都新城市广场：城市最中心的家 银都39克拉
佳隆学府铭座：欧陆风情 人文官邸
银和怡海天越湾：银和天越湾，世界第九湾
慢城宁海：中国滨海休闲生活第一城
凤凰山庄：山水 人文 尊贵 和谐
西山华庭：比别人多呼吸100立方米的氧气
海天雅筑：国际风范 名品豪宅
天颐郦城：打造让老百姓买得起的高档房
领海公馆：多层公馆 只掌握在少数人手中
东海城：距原生态一线海景 守养马岛黄金门户
中天·盛世观澜：传承中天品质 构筑双湾生活
港城苑：因为港城苑 福山明天更美好
东方·御景：在这里看蝴蝶与海鸥共舞
馨逸园：浪漫私家花园 完美复式阁楼
东海城：烟台无海
凤凰山庄：推开窗，看见烟台最美的风景
御花园：御花园 最中国
万泰·麓西公馆：好房子 因阳台而改变生活
万象城·九如曦岸：烟台首个五星级国际生活城
万光府前花园：繁华 生态 未来 一居三得
山海佳苑上品：没有市中心的地段 谁敢称豪宅

楼市情报站

★柏林春天
柏林春天位于烟台南部新城来家疃，自然生态资源完好。先新贵族庄园的顶级纯欧版洋房，送车位基金、送储物间基金，购房优惠限时中。

★中正山庄
中正山庄2011元旦期间，银座区最后保留房源盛情绽放，让利万元酬宾！即元旦期间购保留房源，即可获赠置业基金9000元（一次性冲抵房款）及中正三正茶城代金卡1000元。

★天颐郦城
天颐郦城项目建设地块位于开发区F-7小区，属于开发区中郡，天颐郦城项目价格稳定，目前均价为5200元/平方米，最高价为5800元/平方米，二期项目近期开盘即可享受10000元抵20000元的优惠。

海天四季花城
海天四季花城位于莱山区新苑路与桐林路交汇处，三期五层洋房全面封顶，最新均价9000元/平方米，现在购房全款98折。

★北方·月光兰庭
北方·月光兰庭地处烟台开发区昆仑山路与金沙江路交汇处，价格稳定，均价为5100元/平方米，最低价为4600元/平方米，最高价为5400元/平方米，目前购房可享受99折优惠。

★云海香都
云海香都位于高新区鱼鸟河西路，主要是多层和小高层，紧邻鱼鸟河，空气清新，社区环境好。现在仅剩数套房源，现房，均价3700元/平方米左右。

★山水龙城
山水龙城三期近期价格稳定，起价为5100元/平方米，均价为5600元/平方米，最高价为8700元/平方米，购买100平方米以上房源享受总房款减10000元的优惠，优惠活动截止到2011年1月15日。

★海信慧园
海信慧园位于开发区昆仑山路与秦淮河路交汇处，4800元/平方米起价，均价为5400元/平方米，最高价为5900元/平方米。本月内购房总房款可减1000元。

★慢城宁海
慢城宁海价格稳定，针对慢城宁海·北斗星(A1号楼)的优惠是一次性98折，按揭99折，团购5-9套98折，10套及以上97折。

★丽景花园
丽景花园一期目前尾盘销售，均价6000元/平方米，目前暂无购房优惠，一期已封顶，正在做外墙保温，二期预计将于2011年初推出，目前二期价格待定。鄂冬·平媛 丰国 整理

》》反响

购房者对“另类营销”反应不一

专刊记者 孙立立

今年烟台楼市可谓热闹，先是一楼盘瞄准了停车位难题，推出了复式打折送停车位，让购房者在买房的同时，打消了停车难的顾虑。

而随后2010年10月1日至7日，金象泰·温馨家园推出35套特价房源，每天5个优惠名额，凡在此期间认购此房源的客户，最高享受11800元的优惠，第一次性付款，总房款再优惠1%！

而打折活动中，最特殊的莫过于烟台首席公园地产项目“玺萌·橘子

洲”，为彰显出品牌魅力，答谢客户，特别举办了“乐游新马泰”出国游活动。11月26日，第一批“新马泰乐游”客户快乐出发。

面对开发商的“另类营销”不少市民依然处在观望之中，究其原因不难发现，烟台房价不降反升，有很多楼盘涨幅竟达千元之多，少的也在两三百元之间，相对于开发商的涨幅而言给的优惠只不过是九牛一毛。

市民刘先生告诉记者，一直都想买房子，也看了不少，但苦于手头

不太富裕，拖到现在还是没有结果。莱山区的楼盘我从10月份就一直看，最近看到几个楼盘的广告说有大幅优惠，又去看了一下，开发商降价拍得那么高，那点优惠能管什么用，要是真想给我们老百姓实惠就来点实在的。”

当然，也有不少购房者“好这口”。去年购房的市民张先生说，反正房价还要上涨，买平房还是比较合算的，趁着开发商大送优惠，就应该赶快出手。

据业内人士分析，现在烟台