



2011烟台楼市盘点之营销事件

把握高端 退去狂热

地产营销时代再次归来

今年的楼市真是让人纠结,购房者观望情绪浓厚,面对这种情况,开发商使出浑身解数,采用各种营销手段来推销自己的产品。受宏观调控等诸多因素影响,购房者都在等待“降价”,这逼着开发商不得不赤裸裸地采用“另类营销”的思路。楼市调控不会中断,另类营销给了房地产商足够的信心。更多的品牌开发商更注重产品的品种和服务的提升,只有把楼盘环境、物业管理等实实在在的硬件做好了,才能赢得百姓的口碑。毕竟只有拥有金刚钻,才敢揽瓷器活。以下盘点2011年烟台楼市成功的营销模式。

事件一

阳光首院夹河高峰论坛

上榜理由

4月16日,由阳光首院项目开发商阳光新业地产股份有限公司发起的“夹河板块发展高峰论坛”在东山宾馆举行。与会嘉宾和专家畅谈了烟台母亲河的保护、规划及开发,其中重点讨论了“水岸河居”的开发潜力及未来前景。剖析夹河发展前景。

上榜理由:夹河公园地产贯穿产品始终。对公园地产、夹河领域进行了广泛解读,最终赢得了消费者的认可与尊重,实现品牌与销售力的双丰收。公园价值和公园生活模式被购房者广泛认可。同时也推动了行业和社会对夹河的关注、对地产人文的追求。

事件二:

万科·假日风景

开盘劲销600套逾三亿

事件回放

6月11日,万科·假日风景首次开盘,开盘场地定于烟台开发区长江路银河怡海国奥羽毛球馆,万科·假日风景首次开盘推出624套房源,截止当日中午12点认购600套,认购率达到95%,创造了烟台地产界的奇迹!

同时,万科全面家居解决方案合理高效的精装组合,一步到位的成品精装,在保障精装品质的同时,实现现代都市家居的格调和生活品位的全面提升。万科假日风景首开热销,将进一步促动了万科全面家居解决方案在烟台的落地。

上榜理由:这是一场以性价比打动购房者的营销活动。假日风景相对低调的楼盘以傲人的成绩成为2011年地产营销先驱。

事件三:

龙湖·葡醍海湾

开盘创烟台多项纪录

事件回放

龙湖·葡醍海湾项目于7月30日,在烟台首个项目开盘,共推出房源1002套全部售罄,成交率100%。该项目刷新了集团单项目开盘新纪录,也创下了烟台市场销售套数纪录。

龙湖·葡醍海湾当日推出一期产品数千余套,除了本地高端置业者,更受到了全国“龙民”的热捧,重庆、成都、杭州、北京、上海等地的龙湖业主,不远万里为龙湖而来。开盘当日创下烟台地产销售速度最快、销售金额最高、销售套数最多……等多项

纪录,成为2011年度地产传奇,也成为全国“龙民”又一共襄的盛举。

上榜理由:从产品发布会上龙院,别墅等中国元素的运用,到举办各色音乐会、答谢会吸引潜在客户、提升楼盘格调,增加人气。龙湖·葡醍海湾不仅带来理想的销售业绩,其营销手法也在烟台地产界广受称许。

事件四:

中海地产携手胡润百富

开启山东财富盛汇

事件回放

11月12日,中海·紫御公馆产品推介会暨2011胡润百富《山东财富报告》全国首发仪式于烟台举行。活动由烟台中海地产有限公司携手胡润百富共同打造,胡润百富的创始人——胡润先生亲临现场,为大家独家解读山东富豪群体的财富现状。

胡润百富被广泛认为是追踪记录中国企业家群体变化的权威机构。由其创始人胡润所创制的“胡润百富榜”从1999年最初发布至今,已有了12年的历史,被广泛誉为中国人的《福布斯》排行榜。胡润百富也是面向中国富豪群体的顶级商业活动组织者。

上榜理由:本次活动的举办进一步巩固了客户关系,为中海紫御公馆的开盘热销打下了坚实的客户基础,进一步提升知名度和美誉度。此举在项目的目标客户群体——富豪阶层中,也形成良好的口碑并互相传播,实际上也是一次成功的高层营销活动。

事件五:

原石滩

“吕思清音乐会”琴醉烟台

事件回放

11月12日,烟台保利大剧院,吕思清携手原石滩项目举办了烟台绝美音乐盛宴!音乐大师吕思清和来自中央音乐学院的钢琴伴奏师卢静怡一起,先后为大家献上了意大利帕格尼尼《第十二号小提琴奏鸣曲》和世界名曲《d小调第一小提琴奏鸣曲》等一系列经典曲目。

一曲加演节目完成后,观众热情再次爆棚,直到吕思清谢幕走入后台掌声仍持续不断,吕思清不得不再次返场……直到当晚9:20,主持人宣布本次音乐会正式结束。

上榜理由:原石滩为港城市民呈现一道精彩的音乐大餐,活动的成功举办,让豪宅形象因为高规格的音乐大餐,更加深入人心。而由于活动的显著性,各大媒体均作了报道,原石滩项目在社会精英人士心目中也加深了印象。

烟台·映像



阳光首院夹河高峰论坛



万科·假日风景开盘现场



龙湖·葡醍海湾开盘现场



山东财富报告胡润先生亲临现场



吕思清音乐会现场

2011全国楼市

盘点之年度数字

往年,在盘点房地产业界的有关数字新闻时,充斥眼球最多的,莫过于层出不穷的天价地王。而今年,关于保障房的政策和落实情况明显增多,对行业的规范化管理也明显加强,中国地产正在向稳健和民生发展。

●六成

解读:新“国八条”二套房贷首付提高

回顾:1月26日,国务院常务会议研究部署进一步做好房地产市场调控工作,强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

观察:这一次出拳很重,很明显是不希望投资者再搅和楼市。再加上限购措施继续实施,投资投机性购房需求几乎没有了生存空间。

●0.25个百分点

解读:央行3次上调人民币存贷款基准利率

回顾:从2月9日起,央行分别上调金融机构人民币存贷款基准利率0.25个百分点,其他各档次存贷款基准利率相应调整。此后,央行又于4月6日、7月7日再次上调存贷款基准利率0.25个百分点。调整后,一年期存款利率达到3.5%,一年期贷款利率达到6.56%。

观察:加息影响的不仅是市场,更是人们对未来的预期。连续加息对房地产市场的累积效应已经开始显现,开发商融资成本提高以及购房成本的上升,将抑制房价进一步上涨。

●3600万套

解读:中国保障房建设今后5年提速

回顾:“十二五”期间,我国将新建各类保障性住房3600万套,保障性住房的覆盖率将达到20%,将有力缓解住房问题的压力。其中,2011年将建1000万套。

观察:正如SOHO中国董事长潘石屹所言,如果按此速度,未来5年将有过1亿人口的住房问题得到解决,那么开发商的日子不会好过。

●180亿元

解读:中央增加财政用于廉租房等建设

回顾:4月20日国务院常务会议召开,研究部署2011年深化经济体制改革重点工作。会议决定,中央财政增加安排180亿元,用于公共租赁住房和廉租住房建设、城市棚户区改造及相关基础设施配套补助。

观察:如此,就使得廉租住房制度建设能够在较短的时间内增加房源,使低收入住房困难家庭的住房条件实实在在地得到改善,让老百姓住有所居。