

专注市场客户细分

“首改之冠”银河丽湾大平层走出旺销行情

★营销大师操盘实录★



易居中国易居资本执行总裁
孙华良

2009年,上海的豪宅市场被重新洗牌瓜分,大平层公寓区别传统的别墅居住,成为一种国际置业潮流。2012年上半年,上海的大平层市场出现一波“井喷”的行情,仅半年的市场成交量就超过了2011全年。去年11月,上海房地产市场一举成交了两套市价过亿元的公寓豪宅,其户型皆为大平层设计。大平层热销的背后,体现的是高端人群个性化需求所带来的对居家功能的精细化要求。大平层之所以成为当下高端住宅发展的主流,与其自身所具备的优势密不可分,如别墅功能的“扁平化”、景观资源的“集中化”、居家生活的“私密化”、室内空间的“家庭化”等等。同时,大多数的平层产品,不仅既具有别墅级居住体验,又优享城市的规划配套资源,这也是富豪阶层在经历了从市中心住宅到郊区别墅的狂热阶段后,理性居住“回归”的抉择。

近一两年,大平层的设计和定价更趋于“平民化”。对于首改需求来说,一步到位选择一个能满足15-20年生活需求的住宅,才能规避将来再次置换的税费成本风险。部分开发商更是看中这一市场细分,将大平层产品定位于“刚需豪宅”的置业标准,走出了符合市场客户需求的旺销之道。

南桥新城品牌楼盘银河丽湾大平层公寓,正是受到市场上首改客群追捧的热销典范。开发商银基发展以高瞻远瞩的眼界,积极思考产品的升级、转型与创新,立足于客户的实际需求,立足于产品的精细开发,其经典的大平层户型不仅弥补了奉贤南桥大户型公寓的缺失,更以微利销售的定价模式获得了奉贤销冠的荣誉。定位清晰、产品专一、专注细分市场的银河丽去年5月一入市,即引发区域客户的抢购,而专业的圈层营销和服务,更是带动了周边市区客户的逐渐导入。开发商不惜降低销售利润预期,提升产品的高性价比和高附加值,使婚房、养老、三代同堂的首改客群纷纷出手入市,成为今年“刚需”大平层住宅市场上的代表之作。

二房“换”四房导入首改、市区客户

银河丽湾是南桥首个集奢华酒店、品质住宅、豪华酒店式公寓、高端会所、顶级综合商业为一体的30万平方米超大型城市综合体。目前,银河丽湾在售的大平层产品为246平方米楼王公寓和210平方米四房两厅首改之冠。

住在闵行的王女士是通过朋友介绍而成为银河丽湾业主的,她曾经犹豫过,买市区的小二房好,还是南桥新城银河丽湾的四房好。然而,国家调控政策的不断出台,换房的成本不断增加,令她终于把有限的“房票”投入一步到位的终极置业。“其实我也并非盲目购买,我之前也做过很多实地考察比较的。首先,银河丽湾的性价比确实很高,原先市区二房的预算可以购买到四房的面积。再次,银河丽湾周边的配套相当齐全,轨交、学校、商业、生态满足我们全家的日常所需。最后,我真的非常喜欢银河丽湾所创建的邻里交流平台。虽然还没入住,但通过银河丽湾举办的好几次业主活动,我已经结交到不少谈得来的新朋友和新邻居。”谈起银河丽湾,王女士总是赞不绝口。

专业营销推广导入圈层客户

市场和客户的赞誉口碑,是与银河丽湾本身过硬的开发品质和营销团队的专业推广分不开的。开盘至今一年,银河丽湾几乎每月都有新老客户的联谊活动,从世博民企馆到客户圈层营销,再到银基汇客户组织的成立,大大小小十几场活动包括有模特走秀、环保自行车比赛、啤酒节畅饮聚餐、银行VIP客户专场定制活动、书法品鉴、奉贤电台主持人联谊等等形式丰富的营销推广。这些活动的人员结构基本上都是

以老带新为主,依靠口碑传播效应积累客户。并且,只要是老客户介绍过来的新客户,银河丽湾就给予一定的优惠折扣。目前,银河丽湾召集客户活动的响应度达到80%,通过圈层介绍购买的客户比例也超过了30%。其中,不乏周边医院、银行金融、中小型企业主、政企机关和学校老师的圈层购买,形成了比较高端和集中的购买客户人群。

“轨交+生态”红利导入追求生活品质的高端客户

如果说,银河丽湾大平层产品满足了区域市场三代同堂的人口扩张需求,或是以小换大、以旧换新的改善性居住需求。那么,其“轨交+生态”的红利效应更是吸引了追求品质生活的高端客群购买。

位于南桥新城中小企业总部商务区和政府行政中心区域的银河丽湾,坐享轨交5号线和8号线的交汇点南桥新城站,虹梅南路越江隧道的即将通车,将大大缩减南桥至市区的空间和时间距离。南桥新城核心亮点“上海之鱼”,由迪拜棕榈岛设计团队设计,二期工程将于2014年建成。比邻“上海之鱼”项目,南桥新城还将规划建设一座4.78平方公里的郊野公园,该公园建成后,面积将超过目前最大的顾村公园,成为上海最大的郊野公园。周边百联购物中心、易初莲花、易买得等大型商业环伺;名校奉贤中学,以及最近落成的三甲医院——奉贤中心医院,充分发挥其地段、产业、配套等方面的集聚、辐射力和带动力。银河丽湾距“上海之鱼”不到3公里,“轨交+生态”的利好叠加,不仅将再次上演宝山顾村、美兰湖的红利效应,还将吸引一大批追求高端品质生活、喜爱生态、低碳的养老、环保置业客群。

银河丽湾·铂金公馆 首期收官钜作

30万平方米高端城市综合体◎成就南上海峰层生活圈

约**168-180 m²** 铂金公馆
特价团购 > 仅限20套 > 公开预约

“限” 不限购 | 不限贷
无“限” 发展空间 **宜居 | 宜商**

国际规划 成就南上海巅峰价值标杆

银河丽湾 210 平米首改之冠 246 平米巅峰楼王

稀贵四房两厅宽景大宅 火爆热销中

021-61188888

售楼中心: 南桥新城南奉公路金海路路口

4D漫游样板房 售楼处真实领略 互联网远程感受 逼真效果

动房网: www.4dfang.com/yhlw.html

CITY 占据CBD

COMPLEX 城市综合体

TRANSPORTATION 轨道交通

HIGH QUALITY 高端品质

MANAGEMENT 国际物管

■ 设备商 ■ 银基发展 ■ 发展商 ■ 银基控股 ■ 全程代理 ■ 银基营销 ■ 物业管理 ■ 数据银行