

营销大师操盘实录 价格定位 是营销王道



孙华良
 易居中国大上海事业总部
 执行总经理

楼市调控使房产价格和价值出现了误差,但在当今的市场背景下,最终决定楼盘价值的还是价格。房产价格的合理回归,其实就是一种市场需求决定销售价格的营销王道。

陕西北路 1688 为何始终在市场上保持着有价有市的热销局面,其根本的原因,就是将销售价格和楼盘品质有机的结合,在不断提高楼盘的综合价值基础上,走出了符合市场购买需求的热销之道。

调控后是涨了？还是跌了？

据 cric 统计,2012 年 1 至 8 月上海住宅销售面积供应量为 531.6 万平方米,成交 549.7 万平方米,成交均价 23024 元 / 平方米,同比 2011 年 22598 元 / 平方米的均价微涨了 1.18%。而内环内第三季度商品住宅供应量为 77985 平方米,实际成交 114630 平方米,成交均价从 7 月的 56786 元 / 平方米,上涨至 9 月的 59169 元 / 平方米。由此可见,尽管新政抑制了部分购买需求,但市场通过自我的价格调节,基本达到了供需平衡。唯独上海内环内的黄金地段,在逆势下,依然表现出强劲的成长潜力和购买需求。

回归市中心的价值

上海的房价筑起了一道道围城,从内环到外环,再到远郊,上海人被层层释放出去。然而,上海人是渴望居住市中心的。居住在市中心,将意味着拥有便利的交通、繁华的商业、高尚的人文、重点的学校、优良的环境和节省下的大量时间。内环内,上海真正名副其实的市中心,其价值更因为拿地量的“零”趋势和开发供应量的锐减而更加稀缺。

内环内刚需也“疯狂”

今年 3 月,营销大师孙华良先生首创出“风险团购”的营销模式,成为 2012 年新政调控下地产营销最亮丽的代名词。新浪乐居携手内环内陕西北路 1688 以 40 套 84 折捆绑式团购销售,赚足了市场购买人气,其风险赌市、微利营销的销售模式也颇受行业内关注和热议。4 月,陕西北路 1688 趁胜追击,同样折扣升级 250 万奢装公寓,再次掀起了楼市抢“团”热潮。10 月,陕西北路 1688 特别推出了 16、17、18 楼层 59—65㎡的小户型精装房源,以 88 折的超低折扣限量加推。陕西北路 1688 自今年 3 号楼公开以来,销售业绩不断刷新。据 CRIC 数据统计,陕西北路 1688 今年 1 至 9 月销售成交套数位于内环内销售排行榜的第四位,内普陀板块的第二位。这一事实证明,任何营销的成功都离不开合理的价格定位。而营销大师孙华良先生则是根据这种营销王道,创造出开发商与购房者共赢的模式。

客户的需求就是楼盘的定价

从事房产事业近 20 年的营销大师孙华良先生,今年多次在《新民晚报》、《新闻晨报》、《新闻晚报》、《今日房产》等媒体上畅谈了自己对新政楼市走势的分析,楼盘营销策略的运用等实战性观点。由他操盘的上海多个不同区域的住宅、商业项目都创下了不俗的销售业绩,同时也印证了他跟随市场而变、根据需求而变的营销思路取得了完胜楼市的实践。

据 CRIC 销售数据统计,2009 年陕西北路 1688 开盘销售均价为 31458 元 / 平方米,2010 年销售均价 39889 元 / 平方米,2011 年销售均价 43325 元 / 平方米,2012 年目前销售均价依然维持在 43000 元 / 平方米左右。根据陕西北路 1688 的价格走势和市场需求,2012 年可以达到一定比例的涨幅,而在孙华良先生的营销策略指导下,积极寻找调控下卖方与买方心理价格预期平衡点,让开发商与购房者达成一种房价的供需默契,以“实价”换量,而不是以“跌价”冲量,让更多的刚需、婚房、养老、投资客户愿意进场买单,真正实现了有价有市的楼市营销王道。

销售热线: 021-62275888/62771110

开发商:上海荣联房地产有限公司 | 现场地址:上海市陕西北路1688弄 | 全程营销: 易居客营销
 本广告仅供参考,广告中具体楼盘的内页可作为购房合同附件。以上均为楼盘 2010 年预售(000083)号



陕西北路 | 国际住区 | 59~68平方米小户型 | 奢装学区住宅

高贵不贵

(3号楼1601室)

260万

赢市中心 两房一厅

9.2折特惠3号楼奢装59~68平米两房一厅

2号楼实景现房,即买即住,9.5折特惠 (价格有变,仅限一个月内)

** * **

坐拥长寿路商圈, 相邻南京西路梅泰恒, 轨交3、4、7号线环伺
 市中心稀缺学区房, 连接市重点名校
 国际精英住宅, 租赁市场火爆
 3000平米拥有世界顶尖健身器材的lohas健身会所
 专业服务公司提供特别租赁、物业发展等专项服务

陕西北路1688网上3D漫游实景样板房 | 动房网: www.4dfang.com/1688.html

中心中
 完美生活半径

苏州河双公园
 直享长寿路 梅泰恒商圈繁华
 3、4、7号线地铁环伺

中心中
 尊享奢装名品

高标准奢装,
 法国、意大利、荷兰、日本等
 多国500强奢装品牌打造

中心中
 稀缺珍贵房型

59-74平方米两房一厅总价合理,
 婚房、改善、养老兼顾
 一步回归市中心优质生活

中心中
 优质价值榜样

70年产权住宅成本合理,
 高端生活始于恒久价值