

营销大师操盘实录

产品力是营销关键



孙华良
易居中国大上海事业总部
执行总经理

房产营销,不仅仅是一种价格的比拼,更是一种价值的比拼,而价值的实质内涵,就是楼盘的综合品质和附加值。同样的价格,代表的并不一定是同样的价值和品质。在目前限购调控的楼市中,唯一不变的竞争王道就是产品力,产品力就是楼盘价值和品质的综合力量标准。用城市资源满足上层生活功能需求,用专业服务构筑健康和谐人文社区,用品质空间营造身心休憩的“自我领地”,用产品附加值赢得中高端市场的购买份额。随着楼市向产品力时代迈进,实力楼盘将成为市场的购买主导,高性价比产品将更受购房者青睐。开发商只有用心筑造、精雕细琢产品,才能满足城市人居的日益升级。而楼盘只有品质卓越,才能突破市场同质竞争,脱颖而出成为屹立楼市的经典之作。

从地段的保值到增值

数据显示,截至10月底,上海市内环内新建可售商品住宅仅有5564套,合计可售面积为95.2万平方米,土地的稀缺性使得这些房源卖一套少一套。凭借地段的绝对优势,今年9、10月份,内环内新盘成交同比大涨六成。其中,内环内商品住宅成交中,以长寿板块成交占比最大,占到了13.2%。目前,内环内的房价已从2008年初的2.94万元/平方米上升到现在的5.75万元/平方米。虽然近年来受调控政策影响,但纵观板块历史价格的走势,内环内区域的住宅价格,仍然呈现出逐年平稳上涨的趋势。

内环内长寿板块中的陕西北路1688,自2009年31458元/平方米的开盘销售均价,上涨至2011年43325元/平方米的销售均价。今年,在孙总的营销策略指导下,陕西北路1688放弃价格上涨的利润空间,将销售价格维持在去年的水准,开发商的让利营销,抢占了中高端和刚需市场的双重份额。目前,陕西北路1688的销售价格还远低于内环内的平均售价,而今年的价格“筑底”又为今后楼盘的价值回归预留了充分空间。在限购政策下,实力买家必然会有限的“房票”投向内环内具备发展潜力的楼盘。因此,陕西北路1688今年的销售成交套数,位居内环内销售排行榜的第四位和成交占比最大的长寿板块第二位。

从生活成本到幸福指数

根据欧美发达国家的长期实践,以“适度掌控资源”、“健康环保设施配置”、“居住与工作区域就近”为典型代表的都市居住价值理论已成为世界共识,“市中心环保紧凑型住宅”已在各国国际大都市实践运用超过了30年。

卖房不仅仅卖一种居住空间,更是卖一种生活方式。从上班供职地点到下班后的聚会交际,从闲暇时刻的Shopping,到生态健康的时尚生活,越来越多的白领乃至金领把自己工作生活的半径纬度牢牢锁定于市中心。住在市中心环保紧凑型住宅陕西北路1688里,可以不必忍受装修时漫天的尘土和刺耳的噪音,实现拎包入住的轻松和舒适;可以随意选择三条轨道交通和数十条公交线路,让出行变得从容;可以步行5分钟,肆意享受购物的乐趣,或

是城市稀缺绿地氧吧的宁静;更可以不必拥有一堆健身会员卡,在自家社区就可享受3000平方米拥有全市最先进健身器械和温水泳池的lohas健康会所。开发商的用心筑造将陕西北路1688升级到“住宅可观、环境可赏、配套可用、服务可享”的综合高度,满足城市人居幸福指数的日益提升。

从产品力到产品附加值

臻品细节、优雅格调,无论是触手可及的,还是隐藏于墙内的,每一个细节,都经过细心甄选。陕西北路1688开发商全面保证企业自身与合作伙伴的质量监控,将企业责任与社会责任落到实处。在建筑设计和施工环节上的精益求精,只为增加业主的居住舒适感,实现一步到位的居住价值。

无论市场如何波动,无论需求如何改变,唯一不变的是产品力。但在同价位、同质化的竞争下,产品附加值将成为赢得市场份额的唯一法宝。

为满足品质购房者的个性需求,陕西北路1688每栋单体楼宇底层的500平方米大堂,都布局成精装泛会所,拥有餐厅、吧台、休憩区,倾力打造体验式休闲健康的生活会馆,成为沪上都市精英开放式的共享“社交平台”。据统计,陕西北路1688目前1号楼和2号楼的居住客中,外籍人士和港澳台人士已占到25%,成为一种国际生活标注的居住社区。

优秀的物业管理公司能为楼盘的保值和升值提供一种保障,这已成为一种国际惯例。同时,优秀楼盘也需要好的物业管理来增加其生活的附加值。陕西北路1688开发商聘用了国际专业品牌戴德梁作为物业管理公司,全年为业主提供二十四小时的一站式优质服务,打造名符其实的“贴心无忧”住宅。不仅如此,陕西北路1688开发商凭借地段的优势和对自己产品的高度信任,增值了不少酒店式公寓的管理服务,如空房管理、定期清扫等。稳定的客源、高端的住户、品质的服务,更使陕西北路1688的出租租金收益笑傲长寿商圈板块。

市中心、精装修、全成品的生活,带给每位业主高品质住宅与高端物业服务的双重体验。小户型、低总价、高附加值的产品,成为内环内刚需阶层也买得起的两房一厅,更成为智富阶层的上佳资产优化保障。



陕西北路 | 国际住区 | 59~68平方米小户型 | 奢装学区住宅

珍而不贵

(3号楼1304室 | 面积63.41平米)

258万

抢市中心 稀有奢装两房一厅

惊世特价, 仅限1套, 欲抢从速

9.2折特惠3号楼奢装59~68平米两房一厅

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械的lohas健康会所
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

截止时间: 11月10日内有效

中心中
完美生活半径

苏州河双公滨,
直享长寿路、静安恒阳国际繁华,
3、4、7号线地铁环伺。

中心中
尊享奢装名品

高标准精装,
法国、意大利、荷兰、日本等
多国500强著名品牌入驻。

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。
两湖生活始于但久价值。

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, 广告中具体确定的内容可作为购房合同附件。以上均为建面。 普陀房管(2010)预字0000030号