

# 营销事项审批表

标题	开元壹号项目4月份冲刺回款措施		
申请人	王珂	申请时间	2021-04-25 20:29
申请公司	地产	申请部门	地产-营销客服中心
所属项目	开元壹号		
审批事项	售价及折扣方案	涉及人力薪酬绩效	否

## 填报内容

尊敬的各位领导：

### 开元壹号项目4月份冲刺回款措施

- 回款目标3000万

回款分解：按揭回款900万，现场回款600万。新增1500万回款。

- 新增回款措施：

- 临时增加五期车位开始销售工作；
- 借助五期封顶作为五期车位销售噱头；
- 一期车位清盘特惠

- 销售政策

- 五期车位：全款一次性9万/个，子母车位15万/个，5月6日停止销售；
- 一期车位：负三层10万/个，负二层12万/个。
- 购买车位时，必须统一全款交清，如按揭客户，则待办理完按揭再返全款。
- 储藏室：

- 一期：负一层169套问题储藏室作，前50名购买享6折；51-100名购买享7折；101名以后购买享8折；
- 一期：非问题储藏室，前50名购买享7折；51-100名购买享8折；101名以后购买享9折；

- 任务分解明细
- 储藏室分析

去化产品	预计回款金额
一期车位	350
五期车位	950
储藏室	200
合计	1500

- 储藏室库存压力，主要集中在一期；
- 二期储藏室随着销售的开展其困难度不大；
- 三期入住率偏低，其销售需要“养客”，边养客边销售困难不大；

期数	存货类别	未售面积	未售套数
一期	储藏室	10,409.08	405

二期高层	储藏室	2,323.48	108
三期	储藏室	3,536.52	228

4. 具体明细如下：  
5. 一期储藏室分析

区域	价格区间	X≤4万	4万<X<7万	7万≤X<10万	X≥10万	总计
	面积区间					
负一	X<15㎡	55	1			56
	15㎡<X<25㎡	4	69			73
	X≥25㎡		47	51	8	106
	小计	59	117	51	8	235
负二	X<15㎡	16				15
	15㎡<X<25㎡	1	23			24
	X≥25㎡		15	14	4	33
	小计	17	38	14	4	72
负三	X<15㎡	13				13
	15㎡<X<25㎡	5	37		1	43
	X≥25㎡		23	15	4	42
	小计	18	60	15	5	98
总计		94	215	80	17	405

- ax. 一期交房多年，库存量为405套；  
ax. 按区域划分：负一层235个，负二层72个，负三层98个。负一层库存占总库存的58%；  
ax. 按照面积划分：X<15㎡有85个，15㎡<X<25㎡有140个，X≥25㎡有181个。X≥25㎡的占总库存45%；  
ax. 按照价格区间划分：X≤4万有94个，4万<X<7万有215个，7万≤X<10万有80个，X≥10万有17个。4万<X<7万的占总库存53%  
ax. 负一层属于最难销售的区域：?负一层为有夹层，车辆不能直接开到负一层，出行不便；?负一层储藏室层高较低且管道多，小区大部分隐蔽工程均分布在负一层；?大面积较多。X≥25㎡占负一层总库存45%；  
ax. 负二层属于三个区域中相对容易销售区域：?部分区域下电梯后有高台阶，业主认为出行不便；?层高较负一要高；?大部分业主车位分布在负二层，与地库连接，相对较方便；

- ax. 负三层整体特点：?室内层高较高，相当于负一层挑高2倍，可做隔层；?部分业主车位在负二层，因地库不能直达，故，不优先考虑负三层储藏间；
- ax. 负一层储藏室235个，其中169个室内均有管道影响使用，有20个储藏室为水暖房不能销售。

关联流程	关联文档
附件	 4月份冲刺回款方案20210425.docx 22.1K
审批意见	
归档	地产-营销客服中心/王珂 2021-07-22 09:12:09 转发 地产-财务组/周方方 2021-07-22 09:07:58 转发 物业-财务部/曹琼鸽 2021-06-18 10:11:07 转发 地产-运营管理部/邱淑娟 2021-05-25 14:45:32 批注 同意 来自Android客户端 地产-住宅团队/张静 2021-05-13 16:05:45 批注 地产-营销客服中心/王刚 2021-05-20 15:13:32 批注 来自iPhone客户端 物业-品质监察部/许路强 2021-05-06 08:49:44 转发
董事长	来自Android客户端 集团-董事会/张继卫 2021-04-26 16:54:42 批准
首席执行官	确保回款 系统自动批准 集团-执行委员会/郭利好 2021-04-26 12:09:05 批准
首席运营官	确保回款 来自Android客户端 集团-执行委员会/郭利好 2021-04-26 12:08:59 批准
地产总裁2	来自iPhone客户端 地产高层/罗桦 2021-04-26 12:06:09 批准
地产财务总	来自Android客户端 地产-财务管理中心/刘晓旭 2021-04-26 12:03:35 批准
地产税务总监1	同意 来自Android客户端 地产-财务管理中心/王晓莉 2021-04-26 11:55:59 批准
营销客服总监	同意执行，请领导批示 来自Android客户端 地产-营销客服中心/王刚 2021-04-26 11:51:56 批准
申请人	地产-营销客服中心/王珂 2021-04-26 11:50:57 提交