

营销事项审批表

标题	开元壹号2021年7月营销推广方案审批表		
申请人	王珂	申请时间	2021-06-29 09:07
申请公司	地产	申请部门	地产-销售部
所属项目	开元壹号		
审批事项	一般营销事项类	涉及人力薪酬绩效	否

填报内容

尊敬的各位领导：

PART1库存分析

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



住宅 (万元)					
期数	在售楼栋	产品	总套数 (个/位)	总面积	金额
一期	/	车位	125个	/	2244
二期	31#、33#	洋房	14套	1786	3575
		洋房车位	326个	/	6847
三期	34、36、38	高层	6套	895	1194
		车位	911个	/	16692
五期	51#、52#、56#、57#	高层	19套	3475	4554
			79套	10615	14394
		超高层	199套	23489	32797
合计	—	—	—	40260	82297

商业 (万元)					
期数	在售楼栋	产品	总套数 (个/位)	总面积	金额
一期	3#、4#、5#、11#	商铺	9套	1197.35	2507
		公寓	1套	64	67
三期	35#	商铺	1套	83	256
五期	52#	商铺	3套	379	863
五期	50#LOFT	公寓	571套	25817	5957
			1016套	45296	5813
合计	—	—	—	72836	15463

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

数据当月截止24日18:00时

PART2本月指标完成情况

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



6月度数据汇总 (万元)				
类别	月度目标	达成情况		
		完成金额	完成比例	目标差额
住宅签约	5300	2765	52.17%	2535
商业签约	3500	1003	28.66%	2497
住宅回款	4885	2155.28	44.12%	2729.72
商业回款	3500	1966.7	56.19%	1533.3

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

数据当月截止24日18:00时

PART2本月指标完成情况

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



6月度数据分析		
名称	套数	金额 (万元)
认购未签约	21	2810
银行按揭待放款 (整体)	155	8298

数据当月截止当月24日18:00时, 待放款未具备放款条件

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

THE DIRECTOR OF LUOYANG REAL ESTATE

PART3营销总结分析

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



名称	类别	渠道			新增成交套数 (新增认购)			成交比
		分销	合伙人	自然到访	住宅	公寓	商铺	
住宅	来访	303	287	62	36			18.1
	成交	17	17	2				
商业	来访	127	163	63		18	3	17.1
	成交	7	11	3				

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



1、营销目标:

7月销售目标: 7484万元、回款目标8080万, 本月将通过长期线下活动吸引客户到访, 增加来访量, 助力营销达成月度目标;

7月度营销指标			
板块	月度目标		
	签约	回款	
		现场回款	按揭回款
住宅	4439	2500	4000
商业	3045	1580	
合计	7484	8080	

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



营销目标分解:

完成7月销售目标, 需新增项目来访1390组, 其中住宅到访513组, 商业到访877组;

名称	类别	渠道			合计
		分销	合伙人	自然到访	
住宅	需来访数量来访	232	219	62	513
	需成交套数	13	13	2	28
商业	需来访数量来访	308	400	168	877
	需成交套数	17	27	8	52

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



2、商业销售政策

公寓优惠体系: 首付分期97折、首付一次性95折、全款分期94折、全款93折, 营销总监99折、项目总99折扣 (参考最新价格体系执行领导权限)。

继续沿用“开元壹号项目2020年年终冲刺销售目标措施案”全款政策, 即全系公寓产品一次性付款客户可享83折优惠, 分销商可销售一次性付款房源 (公寓产品), 折扣按86折销售, (优惠上翻3%)。

> 60#公寓产品政策

继续沿用开元壹号3月份冲刺回款目标中政策。目前60#公寓剩余7套, 均为大面积或异形产品, 针对60#公寓制定清盘政策, 具体如下:

- 60#公寓70㎡以下产品继续沿用送装修政策, 沿用至新政策执行前;
- 70㎡以上产品执行85折, 以准现房、清盘特惠为噱头进行销售。

执行时间: 呈批完成之日起至新政策执行前

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



> 50#公寓产品政策

● 50#公寓全款分期 (政策延续) :

50#公寓全系产品采用全款分期政策, 首付50%, 一年付款2次, 2年内付清。全款分期客户购50#全系公寓产品享94折 (不含领导权限)。

执行时间: 2021年3月1日至新政策执行前

● 50#公寓首付分期 (政策延续)

继续沿用“开元壹号项目2020年年终冲刺销售目标措施案”中首付分期政策, 即50#公寓不分产品, 首付6万, 分期两年, 每半年付一次, 首付分期享97折;

执行时间: 政策继续沿用, 沿用至新政策执行前。

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



增加50#公寓阶梯式分销奖励 (政策延续)

分销奖励明细		
序号	销售套数	奖励 (元)
1	1-5套	2000
2	6-10套	2500
3	11套以上	3000
仅针对50#公寓产品		

Ø 同时员工、社会、业主合伙人额外奖励1500元/套;
Ø 公寓产品成交即送价值200元小家电, 如小家电送完, 则再进行采购;
执行时间: 2021年7月1日至新政策执行前

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



商铺产品政策

产品	政策	内容	折扣
商铺	全款分期	首付50%, 余款分期1年, 每半年付一次	84折
	首付分期	首付20%, 分期1年, 每半年付一次	86折
52#、57#商铺尾款结清前, 不参与商铺租赁收益			

> 5%奖励分配:

针对5%分配: 分销商成交给予3.5%作为佣金, 员工合伙人、业主合伙人以及社会合伙人成交给予1%奖励; 商业团队按1.5%奖励。以上奖励统一从回收的5%价格中进行支付使用。

注: 1、一期商铺剩余多为二楼及内街商铺, 故价格相对三期较低; 2、上述一期三期商铺价格测算仅为初步测算, 具体需以实际明源价格为准, 同时取消已售商铺政策调整。

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



住宅产品政策

项目名称	楼栋	现行政策	
		政策及折扣	
二期 (洋房)	31号	特价房源限时限量设定折扣, 按揭付款统一85折, 全款付款统一83折, 此政策截止到7月31日	
	33号		
	34号		
	36号		
三期	38号		
	51号楼 (复式)		
	52号 (复式及剩余房源)		
五期	55号 (20层以下)		
	56号 (复式)		
	57号 (复式)		

> 1%奖励分配:

通过回收1%折扣进行房源销售, 将回收的1%折扣进行分配: 分销商、员工合伙人、业主合伙人以及社会合伙人成交给予1%奖励; 以上奖励统一从回收的1%价格中进行支付使用。

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



3、营销推广策略

1) 推广策略:

布场长期活动 打造网红打卡地

增设活动引流 提升案场气氛

2) 推广重点:

- 合理利用公寓售楼部北广场，在广场内进行导视类及昭示性包装、举办聚人气引流室外活动；
- 对万达地块外部围挡进行重新氛围包装，结合万达共同造势，输出销售信息；

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

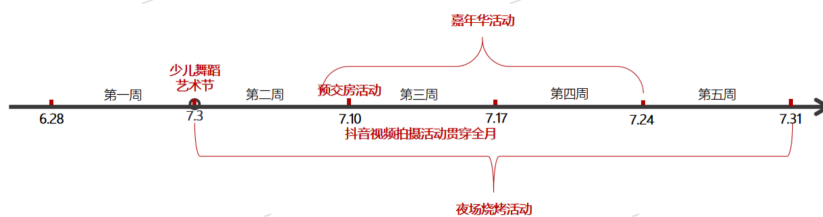
LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



4、营销活动组织



中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



1. 新增客户活动

活动时间：7月9-25日，具体周期可根据实际情况延长

活动主题：嘉年华活动

活动目的：

- 项目品质价值感提升：通过此次活动开展开元壹号项目开发商实力。
- 积累客户：通过高端活动气氛，调动客户积极性，积累来访潜在客户，为后期销售奠定扎实基础。
- 客户满意度：通过高品质的情境营造，展示项目质感，提升项目美誉度，维护客户关注度和满意度。



中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



2. 预交房活动

时间节点：7月10日-25日

活动主题：繁花似锦 幸福归家

活动内容：现场布置+交房活动（收房业主均可参与抽奖一次）

活动目的：增强客户收房体验感，提升业主归属感，让业主满意收房并提升品牌口碑。



中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



3.新增客户活动

活动时间: 7月3日 少儿舞蹈艺术节
活动主题: **时代风华, 恰好是好少年**
参与对象: 洛龙区儿童培训机构、少年儿童及家长、意向客户及新老业主及周边人群
活动目的: 通过线上、线下宣传, 在洛阳周边扩大品牌宣传效果, 提升客户关注度, 互联网上营造话题, 扩大影响, 提升项目品牌美誉度。
活动人数: 每场约200人
活动形式: 舞蹈文艺展演及比赛
活动内容: 分组比赛, 专业评委打分点评, 根据选手不同名次给予发放不同奖励。



中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



4.抖音拍摄活动

- 活动时间: 7月 全月
- 活动主题: 发现“浩德”之美
- 活动目的:
 - ①利用抖音平台对项目进行线上宣传。
 - ②通过奖励营造活动气氛, 调动客户及员工参与积极性, 针对潜在客户进行宣传, 为后期销售奠定扎实基础。
 - ③项目质感, 提升项目美誉度, 维护客户关注度和满意度。

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



5.夜场活动

时间节点: 7月3日-31日
活动主题: **盛夏夜卖惠**
活动内容:
周一至周五组织小零食及广场游乐设施进行暖场
周六、日组织客户烧烤活动
活动目的: 为满足项目夜场销售需要, 在商业广场增设夜场游乐项目, 增加项目人气, 方便置业顾问针对意向客户进行统一邀约。



中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT



5、阶段性奖励

a) 分销政策

分销、合伙人、业主带看奖, 周一至周五每组50元, 周六周日每组100元 (D类客户不给予发放)。

b) 团队奖励

根据“关于中浩德地产营销体系调整”内容中关于“置业顾问业绩考核调整”, 取消原方案置业顾问惩罚制度及转换比, 只进行奖励措施, 具体如下:

月度团队完成人: 本月业绩排名前三名各奖励: 第一名奖励900元, 第二名奖励600元, 第三名奖励300元。

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT

车位提成		
销售总监	提成标准	所辖团队完成个数
	提成 (元/个)	100
销售经理	提成标准	所辖团队完成个数
	提成 (元/个/人)	200
置业顾问	提成标准	个人完成个数
	提成 (元/个)	600
策划团队 (从5月1日起开始执行)	提成标准	统提
	部门提成 (元/个)	100

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART4下月营销计划

CLICK TO ADD CAPTION TEXT

6、营销费用预算

预算项目名称	2021年合计	7月份
销售费用	3,095.00	143.47
工资薪金	789.76	65.82
基本工资	432.00	23.00
绩效工资	6.00	1.00
销售佣金	351.76	41.82
社会保险	13.35	2.35
办公费	13.58	0.60
业务招待费	14.45	0.80
通讯费	7.20	0.50
物业费	74.01	1.80
广告宣传费	472.62	7.00
咨询服务费	13.26	0.75
物料消耗	101.35	6.00
印刷费	28.80	3.00
代销手续费	1,522.63	54.85

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

PART5需要集团协调事宜

CLICK TO ADD CAPTION TEXT

具体事项:

需要集团解决的事项			
事项内容	解决完成时间	主责部门	相关部门
53预售证		开发、财务	
公积金贷款		财务	
资金预算调整		财务	
银行额度		财务	
商业类产品银行准入		财务	
固定项目招采对接人员		招采	

中浩德地产有限公司 CHINA GOOD HOUSE ESTATE CO. LTD

LEADING THE DIRECTION OF LUOYANG REAL ESTATE

关联流程	关联文档
附件	P 开元壹号项目7月营销推广方案 (终版上流程) 20210629.pptx 4.0M
审批意见	
归档	地产-营销客服中心/王珂 2021-07-03 18: 地产-财务组/刘爽 2021-07-03 10:31:34 24:52 转发 批注 地产-财务管理中心/李翔 2021-07-02 15: 地产-财务组/周方方 2021-07-02 14:27:24 4 批注 来自Android客户端 来自iPhone客户端 地产-住宅团队/张静 2021-07-01 20:34:56 转发 地产-商业团队/李宁 2021-07-01 19:23:23 转发
地产总裁1	同意 来自iPhone客户端 地产高层/施聪明 2021-07-01 10:01:21 批准
财务总2	地产-财务管理中心/刘晓旭 2021-07-01 09:12:16 批准

地产税务总监2	来自Android客户端 地产-财务管理中心/王晓莉 2021-07-01 08:05:51 批准
地产营销总1	同意执行 来自Android客户端 地产-营销客服中心/王刚 2021-07-01 08:04:51 批准
项目总1	同意 地产-营销客服中心/王珂 2021-06-30 21:36:47 催办 来自Android客户端 浩德鑫置地有限公司/徐飞飞 2021-06-30 21:37:49 批准
财务组2	地产-财务组/刘爽 2021-06-30 15:23:51 批准
销售会计1	7月广宣费用预算为7万，代销手续费预算为54.85万，请根据预算情况开展营销活动，若后期结算发生超预算费用，需按规定进行预算调整审批。 地产-财务组/周方方 2021-06-30 15:05:14 批准
申请人	地产-营销客服中心/王珂 2021-06-30 10:32:01 提交