

营销事项审批表

标题	开元壹号项目1-2月阶段性销售政策申请		
申请人	王珂	申请时间	2022-12-29 17:33
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	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:

一、延续住宅清盘政策

此政策因前期客户未签约、疫情大面积爆发等问题，未能完全进行推广，建议延续政策，详细内容如下:

- 价格让利:** 以清盘名义，对市场放出优惠房源，按揭均价9300元/m²，一次性均价9100元/m²;
- 低门槛首付政策:** 仅限销售经理现场洽谈时使用，一户一议，不进行对外推广。1万定房，5万首付款，剩余首付款最长到交房前付清。灵活成交政策，有利于存款不多的客户定房。（不作为主推政策，特别客户谈判时使用）
- 分销合作:** 以清盘名义，对合作的分销机构加码政策，刺激二手房门店经纪人给项目带客户，鉴于之前分销佣金拖欠问题，为更好给项目带访成交，阶段性采取阶梯佣金+预付款形式，佣金发放标准：1-10套4%佣金，10套以上5%佣金；（此政策执行时间为2023年1月1日至1月31日；2月1日起不再给与分销高佣金政策）
- 尖刀团出鞘:** 以清盘名义，尖刀团聚焦开元壹号清盘促销，设置奖励2万/套佣金，且尖刀团成交能降低分销合作的成本，降低营销费用。充分激发：编外，业主合伙人，员工合伙人，社会合伙人均按尖刀团政策执行。

二、50公寓产品销售措施

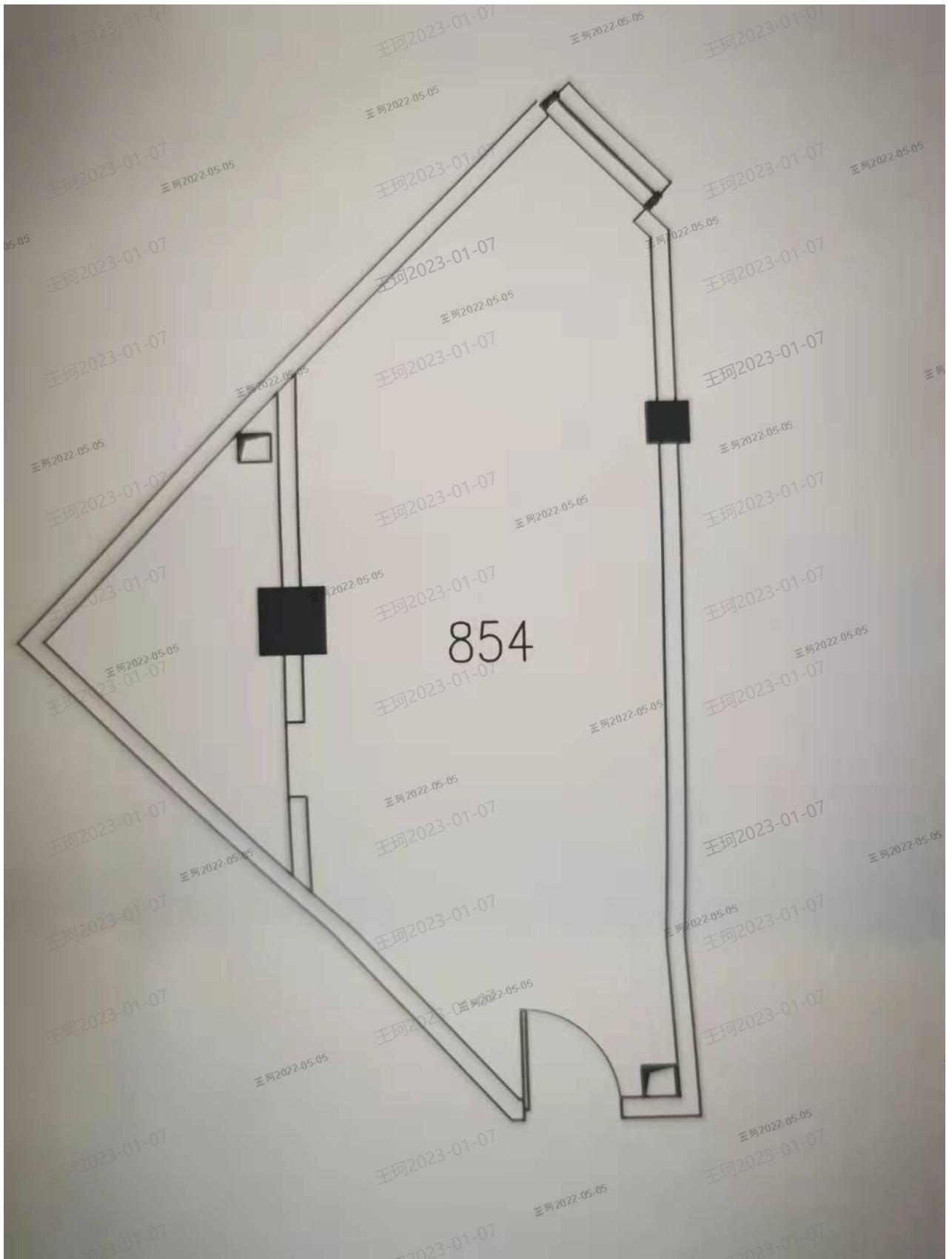
公寓客群获取困难，需强政策刺激客户冲动购买，利用万元首付制造购买热潮，快速去化，以数量换回款，达成回款目标，具体内容如下:

楼号	待售套数	面积	原单价	原总价	一次性首付 (75折优惠)		50%首付 (77折优惠)		首付1万分期 (87折优惠)		优惠政策
					成交单价	成交总价	成交单价	成交总价	成交单价	成交总价	
平层公寓	38	1,653	9,087	15,020,427	6,815	11,265,320	6,997	11,565,729	7,905	13,067,771	首付分期政策：首付1万元，
楼号	待售套数	面积	原单价	原总价	一次性首付 (75折优惠)		50%首付 (78折优惠)		首付1万分期 (83折优惠)		

					成交单价	成交总价	成交单价	成交总价	成交单价	成交总价	分期 3 年, 半年 付一 次;
LOFT 公寓	99	4,558	13,197	60,149,675	9,897	45,112,256	10,293	46,916,747	10,953	49,924,230	

三、60公寓销售措施 (异形房源)

60号楼内1单元654、754号房间，以上两间公寓内部有承重柱，不便于后期利用，建议一口价销售，具体售价为：6900元/m²；



四、商铺销售措施

根据各位领导意见，项目商铺销售折扣按照置业顾问报价进行计算，具体成交价一户一议：

产品	待售	面积	原单价	原总价	置业顾问报价	
					一次性	按揭

	套数				85折优惠		9折优惠	
					成交单价	成交总价	成交单价	成交总价
一至三期商铺	5	766	20,175	15,444,099	17,138	13,127,484	18,146	13,899,689
产品	待售套数	面积	原单价	原总价	置业顾问报价			
					一次性85折优惠		按揭9折优惠	
					成交单价	成交总价	成交单价	成交总价
五期商铺	12	1565.63	19,089	29,885,576	16,225	25,402,740	17,180	26,897,018

五、退房产品销售措施

针对前期退房房源，部分销售政策已失效，导致营销无法销售，现申请退房房源销售价格：已退房房源二次销售价格不得低于上次成交价格，即可对外销售；

以上政策执行时间为：2023年1月1日至2月28日。

关联流程		关联文档	
附件	 开元壹号项目1-2月阶段性销售政策20230104.doc		154K
审批意见			
董事长	来自Android客户端 集团-董事会/张继卫 2023-01-06 15:46:50 批准		来自Android客户端 地产-销售部/王珂 2023-01-03 09:42:12 催办
执行总裁1	集团-总裁班子/郭利好 2023-01-06 08:52:55 批准		
地产总经理3	来自iPhone客户端 集团-总裁班子/施聪明 2023-01-06 08:50:23 批准		
财务管理中心总监	集团-财务管理部/王晓莉 2023-01-06 08:49:12 批准		
营销客服总监	行业库存大竞争激烈，竞品政策频出促销。我项目为有效锁定返乡置业客群，有力促进春节营销战果，储备现金流。经营销客服中心认真研判市场和项目当前现状，拟同意项目营销政策的延期申请。请集团领导批示！ 集团-营销客服中心/赵瑞波 2023-01-05 08:53:21 批准		
项目总3	按照领导意见，商铺招商后销售，价格执行一户一议！ 来自iPhone客户端 浩德鑫置地有限公司/罗桦 2023-01-04 22:04:09 批准		
项目销售总监	同意 来自Android客户端 地产-销售部/张静 2023-01-04 19:24:04 批准		
申请人	地产-销售部/王珂 2023-01-04 18:31:10 提交		

