

营销事项审批表

标题	开元壹号项目阶段性销售政策申请		
申请人	王珂	申请时间	2023-03-09 14:56
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	价格策略方案	涉及人力薪酬绩效	否

填报内容

尊敬的各位领导:

项目	货量(套)	产品	成交均价	分销政策	销售政策	本月来访	本月成交
本案	68	101㎡40套 120㎡10套 160㎡4套 206㎡4套	住宅: 10300元/㎡ 商业公寓: 7900元/㎡ 公共公寓: 10900元/㎡	住宅2%、公寓3%、商铺5%	住宅不低于10000元/㎡	177	住宅12公寓7 商铺62年住宅9
碧桂园凤凰台	324	高层105㎡ 143㎡	高层均价11000元/㎡	佣金2%	满送9%, 一次性97, 成交价折至约30元/㎡, 业主优惠1.5万物业费	303	20
蓝光轩庭二期	125	高层105㎡ 115㎡ 128㎡ 142㎡ 165㎡	10800-11000元/㎡	佣金2%	10套特价房, 一户一改	153	15
宝龙天地	2253	高层117㎡ 138㎡	11700元/㎡	推荐奖励1%	首付52折, 即将回收至95折	362	48
佳兆业·洛阳中心	577	高层108㎡ 128㎡ 143㎡ 187㎡	住宅: 10000-12300元/㎡ 公寓均价6500-7500元/㎡	住宅: 103冲商佣金3%其他户型3.5% 公寓: 8%	定房优惠5000, 按时签约99折, 按时交付99折	421	住宅51 公寓16

项目可售货包合计约9亿, 其中库存可售货包0.8亿、五期可售货包8.2亿;				
开元壹号项目剩余货包				
项目名称	产品类型	套数	面积	估算总价(万)
一期	精装修	210	5778.32	361
	高层公寓	1	123.82	186
二期(住宅)	车位	253	--	2,277
	车位	636	--	5,724
三期	精装修	46	673.82	115
	二期三期合计	1,346	6,576	8,662
五期	车位	388	--	3492
	高层	66	9841.34	9,349
	商业	12	1565.63	2,348
	公寓	1417	63931.89	67,128
五期合计	1,894	75,339	82,318	
总计	3,031	81,915	90,981	

5期住宅产品								
5期剩余住宅产品根据市场动态, 逐步进行价格回收, 3月份申请价格为: 按揭均价由9300元/㎡上调至10300元/㎡, 一次性均价由9100元/㎡上调至10100元/㎡;								
原政策价格								
房源信息	套数	面积	原单价	原总价	一次性付款		按揭付款	
					成交单价	成交总价	成交单价	成交总价
55#楼	68	9,841.34	12,108	11,916	9,100	8,956	9,300	9,152
现申请价格								
房源信息	套数	面积	原单价	原总价(万)	一次性付款		按揭付款	
					成交单价	成交总价(万)	成交单价	成交总价(万)
55#楼	68	9,841.34	12,108	11,916	10,100	9,940	10,300	10,137

价格策略 公寓产品

5期公寓产品

公寓客群获取困难，需强政策刺激客户冲动购买，快速去化，以数量换回款，达成回款目标，本次主要推荐平层公寓20-23层，loft公寓14-19层，具体内容如下：

楼号	套数	面积	原单价	原总价(万)	一次性首付(79折优惠)		50%首付(81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(万)	成交单价	成交总价(万)	成交单价	成交总价(万)	
平层	112	4,844	9,157	4,436	7,234	3,504	7,417	3,593	7,905	3,830	首付分期政策：首付1万元，分期3年，半年付一次。
LOFT公寓	168	7,513	13,815	10,379	9,500	7,137	9,896	7,435	10,556	7,930	

浩德控股集团 HONDEN HOLDING GROUP 浩然正气 德行天下

价格策略 公寓产品

5期公寓产品

通过降低购买门槛，补贴客户1年月供，月供补贴每月2000元，剩余首付款三年补齐。此政策所有付款方式均可执行，补贴可直接折现，执行周期为3月1日-6月31日，可销售公寓90套，总销售额2790万，按揭50%回款1395万，资金监管需720万。测算如下：

楼号	套数	面积	原单价	原总价(万)	补贴费用(万)	一次性首付		50%首付		首付1万分期	
						成交单价	成交总价(万)	成交单价	成交总价(万)	成交单价	成交总价(万)
平层公寓	112	4,844	9,157	4,436	269	6,679	3,236	6,862	3,324	7,349	3,560
LOFT公寓	168	7,513	13,815	10,379	403	8,978	6,745	9,374	7,042	10,033	7,537

浩德控股集团 HONDEN HOLDING GROUP 浩然正气 德行天下

价格策略 推广策略

通过线上线下矩阵式宣传模式，利用户外大牌、泉舜地库灯箱广告、抖音直播、分销聚焦、合伙人培训等方式，形成有效的政策释放组合拳，造势营销，达成开元壹号各产品系快速去化目标。

五期产品

- 五期高层产品
- 五期公寓产品

主打准现房属性，及稀缺房源，利用阶段性涨价信息挤压客户成交

推广渠道：分销聚焦、高佣刺激合伙人、尖刀团等各渠道

主推广告：“今年买，今年住”系列推广

借助月供补贴政策，扩大客源，多渠道宣传，打开项目市场声音

推广渠道：泉舜户外大牌、泉舜地库灯箱广告、抖音视频广告

主推广告：“你买房，我还贷！”系列推广

浩德控股集团 HONDEN HOLDING GROUP 浩然正气 德行天下

价格策略 线下推广

泉舜户外大牌、地库灯箱广告

投放目的：在地下停车场封闭空间中，近距离、高强度、高压力地向其进行产品营销，达成高注目率，强渗透性的广告印象，达到快速传递项目信息目的。

覆盖区域：洛龙区、伊滨区、高新区、伊川县、宜阳县等区域

广告受众：“高消费”、“高收入”、“高学历”群体，符合项目公寓目标人群。

前期推广展示：

浩德控股集团 HONDEN HOLDING GROUP 浩然正气 德行天下

公寓90套目标分解

签约任务2790万，回款任务1395万，认购目标公寓90套，参考之前来访成交比15: 1，来访任务1350组。

来访途径	海外经纪人	分销	社会合伙人	业主合伙人	员工合伙人	自然到访	自拓	小组			
								组别	人数	个人任务(套)	团队任务(套)
目标来访(组)	150	697	60	30	24	329	60	一组(住宅销售)	6	8	45
目标成交(套)	15	41	3	3	3	23	3	二组(住宅销售)	6	8	45
转化率	10:1	17:1	20:1	10:1	8:1	15:1	20:1	合计	12	—	90

公寓工抵政策

目前一至三期工程款未付金额为7431万，为解决前期工程欠款问题，允许一至三期欠款单位工抵loft公寓产品，全款工抵均价10300元/m² (75折)，按揭工抵价格按照案场实时售价计算；同步执行开元壹号项目关于分销合作及工抵政策；

此工抵政策有效期为2023年1月1日至2023年12月31日；

序号	地块	已清未付	备注
1	60#公寓楼	5,611.98	创世
2	68地块	1,187.63	
3	67B地块	241.77	
4	61地块	122.90	
5	67A地块	52.65	
6	一期60#地	214.61	
	合计	7431.54	

储藏室现状

一期储藏间于2015年2月开始销售，销售周期已超8年，整体去化率仅61%，属于长期库存产品，具体明细如下：

楼栋	户数	常住户数	储藏间			
			总套数	已售套数	剩余套数	去化率
1号楼	175	120	39	38	1	97%
2号楼	240	209	68	54	14	79%
3号楼	248	206	112	54	58	48%
4号楼	186	142	59	34	25	58%
5号楼	240	206	147	61	86	41%
6号楼	99	82	40	28	12	70%
7号楼	99	81	26	22	4	85%
8号楼	98	82	9	9	0	100%
9号楼	96	85	21	17	4	81%
10号楼	98	86	8	6	2	75%
11号楼	120	104	11	7	4	64%
合计	1699	1403	540	330	210	61%

重新定价

目前一期剩余可售储藏间210间，未售储藏间多数存在室内横梁、管道、异形等情况，其中异形储藏间结构复杂使用存在缺陷，将作为活动赠送或买赠形式进行搭配销售；

重新定价后，预计销售30间。

状态	套数	面积	原始价格		优惠后价格		现申请价格	
			单价	总价(万)	单价	总价(万)	单价	总价(万)
正常	106	2674.4	2,228	595	1,560	417	891	238
横梁或管道	64	1985.25	2,249	446	1,574	312	450	89
异形	30	756.13	2,122	160	1,485	112	—	无法销售
横梁+管道	10	362.54	1,994	72	1,396	50	399	14
合计	210	5778.32	2,207	1275	1,545	892	592	342

售价明细表: 储藏间销售案2023 0220.xlsx

价格策略 储藏间产品

竞拍销售

储藏间走访已完成，团队将逐栋进行去化，通过**限时秒杀**、**竞拍收客**进行销售，**限时秒杀动作可销售50间**、**竞拍收客动作可销售50间**，预计在7月份完成一期储藏间去化，具体排期如下：

节点

3月份 4月份 5月份 6月份 7月份

楼栋

3号楼储藏间 销售50间
5号楼储藏间 销售50间
4号楼储藏间 销售50间
6、2号楼储藏间 销售50间
7号楼储藏间 销售25间

推广

- 1、以业主群、微信公众号及小区内电梯框架、电梯门包装等渠道进行储藏室价值及销售政策宣传；
- 2、加大对老业主维系力度，以上门拜访，业主维系活动为主不定期进行维系，集中性查房储藏室销售政策。

政策

限时秒杀 1元竞拍活动 功能性改造 竞拍乐翻天 感恩买送活动

HONDER 浩德控股

价格策略 车位产品

车位销售模式：0元风暴

0首付购车位，车位款全额贷款，并补贴1年月供，补贴标准按1500/月执行，次年起由业主进行还款，降低业主购买门槛，快速销售形成回款；此政策执行周期为3月1日-4月31日，**可销售车位80个，回款600万**。

期数	现执行价格 (万)		补贴金额	补贴成交价格 (万)		备注
	标准车位	子母车位		标准车位	子母车位	
一期	12	15	不参与补贴政策	——	——	已退车位按揭负二层11万，负一层12万销售
二期高层	12	15	——	——	——	已退车位按揭销售价格执行
二期洋房	15	20	1.8	13.2	18.2	
三期	9	12	1.8	7.2	10.2	
五期	9	12	1.8	7.2	10.2	

HONDER 浩德控股

价格策略 商铺产品

五期南商铺

目前商铺剩余12间，均为五期东侧，由于乐天路未修通，客户对于后期经营存在顾虑，现将剩余商铺明细报至商业公司，由商业公司**先行招商**，由营销**带租约销售**，解决客户疑虑，达成销售，若4月可完成商铺招商，12月将完成商铺清盘，**达成2361万回款**。五期商铺现申请对外价格展示如下：

产品	待售楼数	面积	原单价	原总价 (万)	申请对外价格			
					一次性74折优惠		按揭79折优惠	
					成交单价	成交总价 (万)	成交单价	成交总价 (万)
五期商铺	12	1565.63	19,089	2988	14,123	2,211	15,077	2,361

HONDER 浩德控股

价格策略
全渠道激励

公寓奖励及佣金政策

分销合作：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访成交，**阶段性采取佣金+经纪人佣金形式。**

开元壹号3月份住宅及库存价格政策

尖刀团出鞘：市场转暖，为抢占市场资源，充分激发各渠道推荐积极性，设置奖励2万/套佣金。（住宅、公寓均可享受次条政策）

充分激励：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。（住宅、公寓均可享受次条政策）

合伙人推荐：为积极去化车位，动员所有合伙人进行车位销售，凡推荐车位成功认购，每个奖励1000元。凡推荐储藏间成功认购，每个奖励1000元。普通商品房由合伙人推荐成交，置业顾问奖励由每个1300元调整为800元；

费用测算：

渠道：工抵的依据欠款额度优先选择平层公寓，减少LOFT公寓的工抵，现场做好把控

编外、合伙人、尖刀团：30万/套 2万/套 60万

16.5

150万

60万

价格策略
销售回款

库存回款合计

来自iPhone客户端
集团-总裁班子/施聪明 2023-03-09 16:14:36 批准

项目按提振政策进行库存产品的销售及回款分解，截止六月份库存产品预计可回款3558万，具体数据展示如下：

集团-财务管理部/王晓莉 2023-03-09 16:13:08 批准

产品	3月		4月		5月		6月		合计	
	销售	回款	销售	回款	销售	回款	销售	回款	销售	回款
公寓	0	0	2	196	2	196	2	196	6	588
商铺	0	0	2	196	2	196	2	196	6	588
储藏间	0	0	0	85	35	60	185	315	315	315
车位	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	113	802	115	998	105	908	88	851	421	3,558

方案中除公寓的分销和合伙人的佣金需适度压缩外，方案的其他内容已经多次论证和修整并审核，拟同意。

来自Android客户端
集团-营销客服中心/赵瑞波 2023-03-09 15:53:00 批准

项目总3 来自iPhone客户端

此政策未审批完前，依旧继续1-2月阶段性销售政策执行，此政策执行至新政策审批完成之日止；

项目销售总

妥否？请领导审批。

来自Android客户端
地产-销售部/张静 2023-03-09 14:59:59 批准

申请人 地产-销售部/王珂 2023-03-09 14:57:43 提交