

营销类计划和方案审批表

标题	悠然居项目7月度营销方案审批表-徐梦瑶-2024-07-07		
申请人	徐梦瑶	申请时间	2024-07-07 08:50
申请公司	地产	申请部门	龙瑞-销售部
所属项目	悠然居项目		
	涉及人力薪酬绩效	否	
填报内容			

尊敬的各位领导：

悠然居7月度营销方案制定完毕；

签约任务2348+30万（增项目标：车位去化），回款任务2575万；

营销方案围绕指标制定，请领导斧正！



第一部分 6月营销总结

目录 CONTENTS

- 01 6月营销总结
- 02 7月营销计划
- 03 需支持事项

6月营销总结 任务完成

悠然居项目，6月签约任务2556万，实际完成2557万，完成率100%，回款任务2489万，实际完成2002万，完成率80%。

类别	指标	签约	回款
月度任务	月度任务	2556	2489
	实际完成	2557	2002
(万元)	完成率	100%	80%
累计任务	1-6月累计任务	12715	11148
	1-6月实际完成	13474	12681
(万元)	完成率	106%	114%

6月营销总结 客户分析

6月来访客户136组，日均来访8组（峰值18组，谷值3组），成交12套，分析如下：来访渠道最高自然到访，占比40%，次高分销，占比32%。成交渠道最高社会合伙人占比25%，成交客户认可度高为产品和环境，未成交客户抗性集中在周边配套不成熟和价格高，对比项目目前主要为香梅雅园和碧江山山。

悠然居6月到访成交折线图

来访渠道	数量	占比
自然到访	55	40%
分销	43	32%
员工合伙人	21	15%
社会合伙人	5	4%
网络	4	3%
拓客自荐	3	2%
工程抵款	2	1%
推介	1	1%
排盘	1	1%
零派	1	1%
合计	136	100%

成交渠道	数量	占比
社会合伙人	3	25%
工程抵款	3	25%
自然到访	2	17%
员工合伙人	2	17%
合计	12	100%

意向未成交抗性分析	数量	占比
抗性因素	45	29%
周边配套不成熟	25	26%
家庭意见不统一	23	16%
价格偏高	12	12%
产品不满足需求	9	8%
资金不到位	5	4%
决策人未到访	4	2%
equal 对比竞品	4	2%
合计	127	100%

备注：数据截止至2024.6.30 16:00

6月营销总结 客户分析

6月成交客户分析如下：

- 6月相比4-5月，成交周期由7-10天拉长至30天左右，周期明显拉长。
- 客户关注点由更关注价格转向性价比对比，更易转化。
- 客户群体主力由企事业单位中高管转向个体老板。
- 成交区域由原滨湖区为主，现阶段区域更为分散。
- 成交面积段多为160及以上，门槛高导致刚需改善客户难转化。
- 竞品更深入调研，细节对比；升标全方位包装展示。
- 成交个体老板逐个深度维系，转介绍资源链接。
- 从龙门、伊河角度强调悠然居独一无二，得天独厚。
- 140户型出政策，不破底销售。

认购日期	客户姓名	购房号	建筑面积	成交面积	成交总价	付款方式	成交渠道	职业
2024/6/2	王明	2-1-702	222.58	216284	14300	按揭付款	社会合伙人	河南濮阳华龙区文苑街道办事处
2024/6/4	杨明	11-2-302	178.19	2319870	13019	按揭付款	社会合伙人	河南濮阳市华龙区(濮阳)绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/10	王明	11-2-402	178.19	2357221	13229	按揭付款	员工合伙人	江苏盐城阜宁县阜宁经济开发区阜宁经济开发区
2024/6/13	高志	2-1-301	223.17	3014086	13510	一房	工程抵款	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/13	高志	2-2-301	223.17	2959394	13037	一房	工程抵款	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/13	程博	1-1-101	180.04	2720000	15106	按揭付款	自然到访	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/19	李博	19-2-401	160.37	2153448	13428	按揭付款	分销	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/23	李博	11-1-401	178.19	2414655	13350	按揭付款	员工合伙人	湖南长沙市岳麓区岳麓区岳麓区
2024/6/26	王明	19-2-401	160.37	2090199	13034	按揭付款	自然到访	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/26	王明	1-1-101	180.04	1800623	12847	按揭付款	自然到访	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/26	李博	3-2-201	160.37	1940477	12100	按揭付款	自然到访	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城
2024/6/26	李博	1-1-101	180.04	1876182	12191	按揭付款	自然到访	河南濮阳市华龙区绿城·绿城·绿城(濮阳)绿城

6月营销总结 市场动态

6月竞品: 悠然居 > 君兰江山 > 香榭雅园

项目	货量(套)	产品	成交均价	销售政策	本月来访	本月成交
悠然居	99	6F叠拼+8F大平层	33500	三个点优惠	136	12 (180户型3套+140户型3套(工抵1套)+165户型3套+225户型3套(工抵2套))
香榭雅园	22未推售116	6F洋房+11F小高层	小高12500左右, 洋房14500左右	按揭99, 一次性98	91	2 (197/2套)
君兰江山	180	16-17F高层	13900	认购99 准签98 付款方式一次性97 按揭98 公积金组合贷款99	210	15 (128户型5套+143户型5套+175户型1套+169户型4套), 签约仅60%约99套

6月营销总结 市场动态

悠然居优势: 交房时间早工程进度快、圈层高端、临伊河龙门、容积率低。
悠然居劣势: 周边配套不完善、房价高

3. 通过建标持续细化对比, 工艺工程展示, 提升心理价位。

规范: 1、通过销售说辞, 传递邻里中心、天桥规划建设方案, 加强客户信心; 2、通过龙门伊河独有生态, **转劣势为优势**。

项目	悠然居(本品)	香榭雅园	君兰江山	香榭雅园
占地面积	56亩	51.2亩	63亩	30亩
容积率	1.5	1.3	2.49	1.97
总建面	48485	145000	44832	52700
总户数	230	539	306	569
车位数	18350	3000	13900(错层)	12500
车位配比	1: 1.5	1: 1.6	1: 1.7	1: 1.71
交房日期	2025年9月	2026年12月	二期2024年10月, 二期2025年6月/2025年12月	2025年6月
楼栋	叠拼+平墅	小高层	洋房	小高层+洋房
户型	143-165-179-180-225	143-168-190	120-140-198	128-143-169-175
销售政策	优惠99折+99折+99折+99折	/	/	送家电+补月供
主力客群	政府、个体老板、企事业单位	银湖企业主	613、科大理工、淮一高老师	老厂改善+三医退休+个体老板
项目优势	产品(附加)、环境、圈层	滨水核心地段、物业	学校+位置	精装交付、湖西改善属性稀缺
项目劣势	周边配套	交通环境	临湖海阔	地势、非学区房

6月营销总结 营销费用

6月营销费用, 预算63万, 实际花费60.7万, 结余2.3万。
 1-6月营销费用, 预算353万, 实际花费338万, 结余15万。

类别	签约金额	营销费用预算	实际支出	营销费率
6月	2557万	63万	60.7万	2.37%
1-6月	13474万	353万	338.17万	2.5%

6月营销费用的构成如下:

序号	类别	事项	金额(元)
1	合同	项目3+销返1.2+活动2.9	71000
2	圈层维系		11530
3	案场日常	日常物料采购	8777
4	制作类	包装类+物料	55000
5	工人工资	含社保公积金激励	300000
6	物业费	日常采购	15000
7	代购手续费	含分销、员工、社会合伙人	146,032
合计			607340

7月营销计划 任务分解

悠然居项目, 7月营销任务指标:
签约任务2348+30万(增项目标: 车位去化), 回款任务2575万, 认购目标11套(套均214万/套), 按照来访成交比10: 1, 来访任务110组。

类别	指标	7月任务细分分解至每周				来访路径	自然访	拓客	CALL新	员工推荐	中介、老带新	渠道来访	认购来访
		第一周 7.1-7.7	第二周 7.8-7.14	第三周 7.15-7.21	第四周 7.22-7.31								
来访(组)	110	25	25	25	30	目标来访(组)	40	10	5	5	8	30	12
认购(套)	11	2	3	3	3	目标成交(套)	3	1	/	1	1	4	1
签约(万)	2348	450	920	690	288	转化率	13: 1	10: 1	/	5: 1	8: 1	8: 1	12: 1

置业顾问	李惠娟	白世杰	王康飞	李志勇	李淑娟	柯林林	刘静娟	韩圆圆	韩英亮	合计(万)
签约任务(万)	280	280	270	270	270	270	280	270	188	2378
回款任务(万)	310	310	310	310	310	310	310	310	95	2575

楼栋	户型	房号	套数
1#	140	1-2-901	1
2#	225	2-1-302	1
1#	139	1-3-302	2
11#	180	11-2-402	4
13#	165	13-1-401	1
合计			

7月营销计划 货值盘点

项目住宅184套(不含团购区), 已售85套(有证83套, 无证2套), 已推未售69套。
 库存房源: 165m²4套(1#2套, 3#2套), 143m²2套, 179m²11套, 225m²14套, 180m²28套。
7月重点去化180、143产品, 激励加码; 179、225套户型正常去化, 13号楼做增量补充。

楼号	层数	套数	面积	库存	去化	去化率
2#	8	24	225	14	10	42%
3#	8	14	143	0	14	100%
		18	165	2	16	89%
4#	8	32	179	11	21	66%
		16	143	12	4	25%
5#	8	16	165	2	14	88%
		32	180	28	4	13%
13#	8	16	143	16	0	0%
		16	165	14	2	13%
合计		184	/	99	85	46%

7月营销计划 | 其他策略

物业提升:

- 天气炎热车场放瓶装水, 为客户开车门的同时, 递上饮用水, 消暑的同时增强看房客户体验感。
- 持续对练考核, 增强专业技能。



任务分解 +
 货值盘点 +
 营销策略 +
 其他策略 -

- 团队执行
- 物业提升

7月营销计划 | 其他策略

7月, 签约任务2348万, 年度预算中7月营销费用预算51万, 计划当月营销费用50.8万。

序号	类别	事项	合作单位	金额(元)
1	媒体支出	媒介	安居客、东盛	60000
2	销售道具	印刷及制作	普天/泰智	10000
3		营销活动	营销活动	40000
4	人工成本	代销售费用	贝壳、员工、合伙人	95000
5		人员工资	人员工资	260000
6	物业费用	物业费用	大荣等	5000
7	礼品采购	成交礼品、圈层伴手礼等	定制	15000
8	案场物料采购	日常采购	网购等	3000
9	圈层维系费用	圈层维系费用	-	20000
合计				508000

注: 以上营销费用为预估, 具体以实际支出为准

需支持事项 | 需支持事项

注: 如没有需支持事项, 填写“无”

项目为完成7月营销任务, 悠然居集团支持事项如下:

序号	事项	具体内容	协同部门	时间要求
1	邻里中心、西南道路最新进展	动工第一时间告知	集团	即时告知

任务分解 -
 货值盘点 -
 营销策略 -
 其他策略 -

- 事项说明
- 协同部门
- 时间要求



关联流程	关联文档
附件	P 悠然居项目7月度营销方案.pptx 12.4
审批意见	
营销客服总监	来自Android客户端

	集团-营销客服中心/赵瑞波 2024-07-07 16:28:20 转发
销售管理3	来自Android客户端 集团-营销客服中心/张鹏飞 2024-07-07 15:12:31 批准
区域总1	来自Android客户端 集团-总裁班子/郭利好 2024-07-07 12:16:22 批准
项目总3	来自企业微信 河南浩德龙瑞置业有限公司/张磊 2024-07-07 09:28:41 批准
财务组	来自iPhone客户端 龙瑞-财务部/刘丽娜 2024-07-07 09:10:52 批准
项目销售总监	已按照要求修改 龙瑞-销售部/贾红杰 2024-07-07 09:04:36 批准
申请人	龙瑞-销售部/徐梦瑶 2024-07-07 09:03:27 提交

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59

徐梦瑶024081
2024-07-07 18:35:59