

2007.04.26



龙湖·滟澜山

Rose and Ginkgo Villa

整体营销报告

WHOLE SELLING REPORT

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

目 录

- 楔子——下渝州纪闻
- 审题——回顾六条延长线
- 解题——重构价值体系
- 营销策略
- 营销战术
- 销售执行计划

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

NO.1 楔子 种子客户“下渝州”

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

原音重现 ···

龙湖嘛，重庆最好的楼盘都是他们做的
不能看了，越看越着急
你们策划达到目标了
我说还可以，他们都是太好了
这样的房子放在北京翻倍也好卖
和你们的董事长建议，改成香樟林的样子，
我们这些太太就能买15套

.....



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

对你们公司肯定相信,可为什么做这样的产品,不好卖的;
你们可以和我们及时沟通,我们愿意有反馈的,现在改还来得及
及
香醍漫步为什么做小独栋啊,那样的位置应该做大别墅,没什么问题的;

我们昨天晚上四个太太一直在商量,说服我们为什么么买你们的房子,别的都好,就是联排,我们还是主要考虑投资的,投资培训和你们刚好相反啊!

别想了,来看了这样,北京也做不出来,北京没绿的树啊
龙湖很聪明,让我们来看,虽然昨天晚上商量了以后还是理由
不
多,不过有好产品一定给我们说一下,肯定要看看的……



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

客户的反应客观验证了最初的分析

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

三重困境



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

NO.2 回顾六条延长线

已解决什么问题？

未解决什么问题？

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线之一：
微观市场困境重重, 宏观市场

?

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

- 別墅禁建带来的政策影响
- 別墅置业者的多元化、年轻化趋势
- 望京/奥北区域的国际化进程加快



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到付款 QQ: 117750992 13666100049

供应

需求

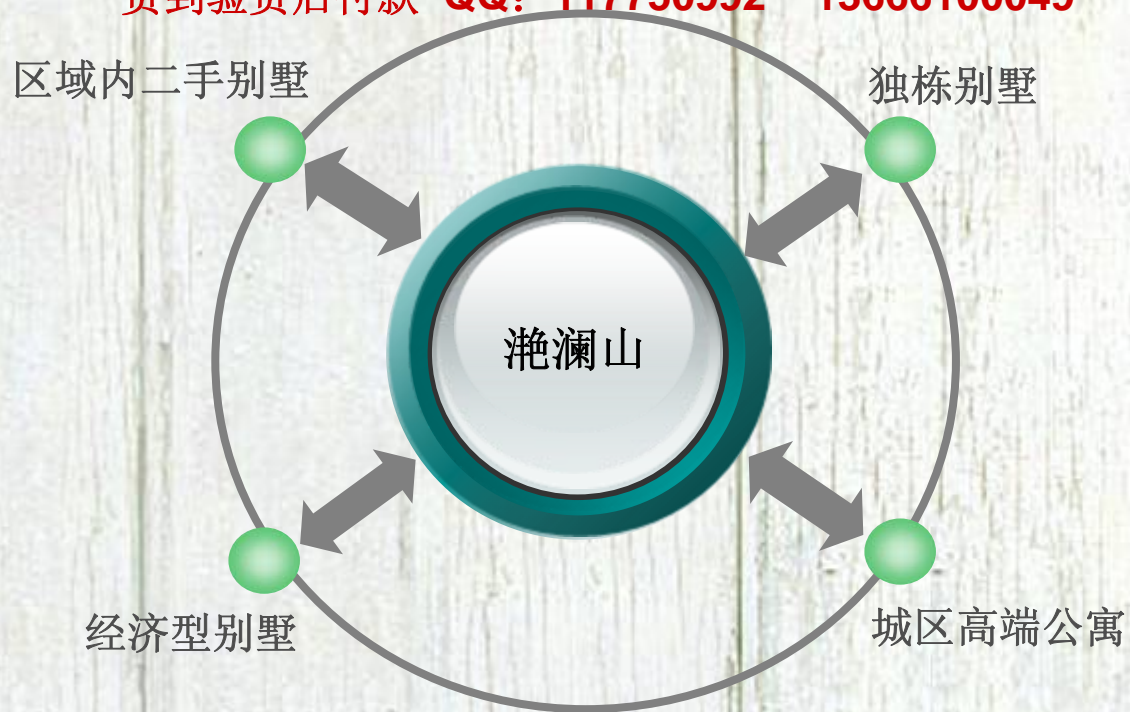
结论：别墅良好的市场环境，蓄势待发

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线之二：
被众多项目分流，是否也能分流众多项目

?

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



分流与吸引

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线之三：
地段/产品/客群的矛盾背后有无统一

?



度划方案，震撼拥有！

02 13666100049

从一种特质说起

- 中央别墅区基因——国际化
- 区域客群基因——国际化
- 目标客群基因——国际化
- 项目产品基因——国际化

国际化——贯穿区域、客群、产品的统一核心气质



星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

- 国际化是项目营销的必要条件
——有效地解决区域间竞争
- 但非充分条件
——因其无法解决区域内竞争
- 充分条件是什么？



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 11

从一种现象说起



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

能否在另一种价值体系下，
让我们的产品呈现出全然不同的差异气质与消费价值？

是否存在另一类人，他们以不同的人生价值理解生活？



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线之四：
是否存在另外一种价值参照系

?

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



透过现象看本质

有这样一群人

他们看中自身的感受更甚于别人的看法
价值观体系较为成熟、坚定，不轻易为他人意志所动摇
他们的价值观一旦开始被大众接受
往往成为一种时尚和潮流

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

高于物质层面的精神消费

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线之四：
相对高总价的价值

?

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

价格杠杆是保障品质和客群同质的
最重要的屏障与过滤

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线之四：
变小众为大众

?

星星之火，能否燎原？

?

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

二八原则

- 利用精准推广，
打击占20%的“引领者”类型客户
- 影响80%的“跟随者”型客户
(吸引原被分流的客群)

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

延长线一：微观市场危机重重，宏观市场给予了信心 ✓

延长线二：分流与吸引 通过什么实现？

延长线三：地段/产品/客群矛盾背后的统一——国际化 必要条件

延长线四：建立另外一套价值参照系——充分条件

核心竞争力DNA

X	Y
物理属性 “国际化”	价值观层面 “让自己满意”

延长线五：相对高总价的区隔作用 ✓

延长线六：变小众为大众——星星之火，可以燎原 ✓

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

营销两个核心问题

建立另外一套价值参照系

说什么？

如何让分流变成吸引？

怎么做？

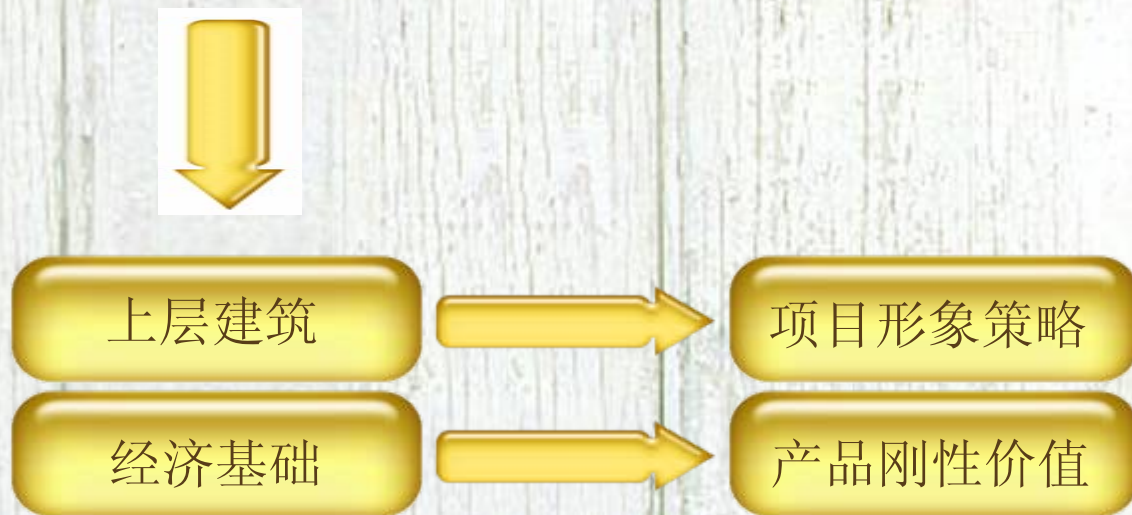
《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

NO.3 解决之道

说什么？

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

重构价值参照系



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

核心竞争力DNA

X	Y
物理属性 “国际化”	价值观层面 “让自己满意”



破译密码 ?



Slogan

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

Step1: 重构价值体系！

经济基础

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

价格？价值

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

价格 \neq 价值

为什么？

价值=价格 \times 含金量（刚性利益）

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

价格 > 价值 不值！

价格 < 价值 值！



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

值？ 不值？

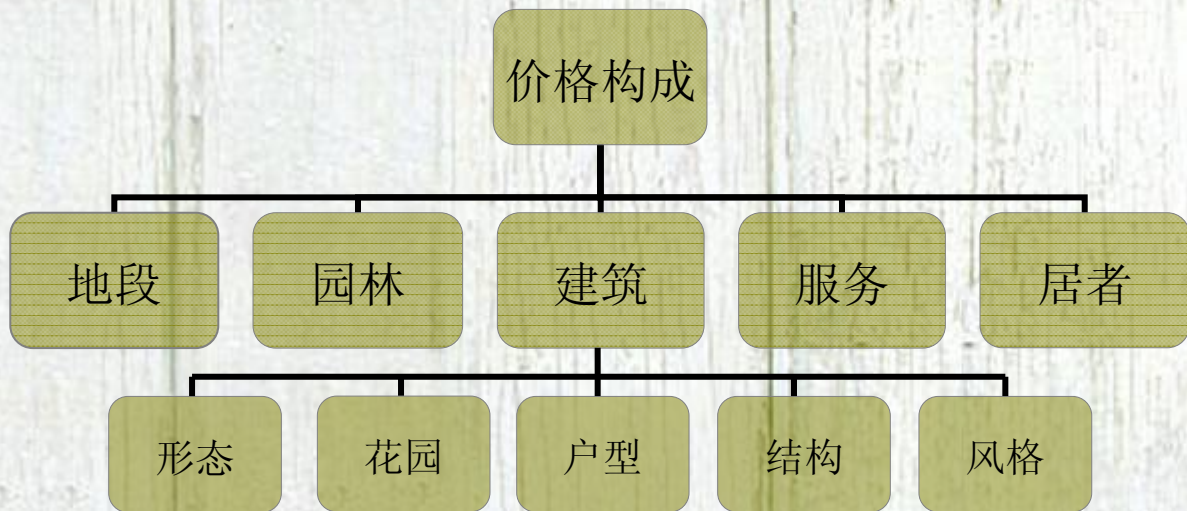
不同的价值元素构建不同的价值观



产生全然不同的判断结果

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

别墅价格的主要构成元素

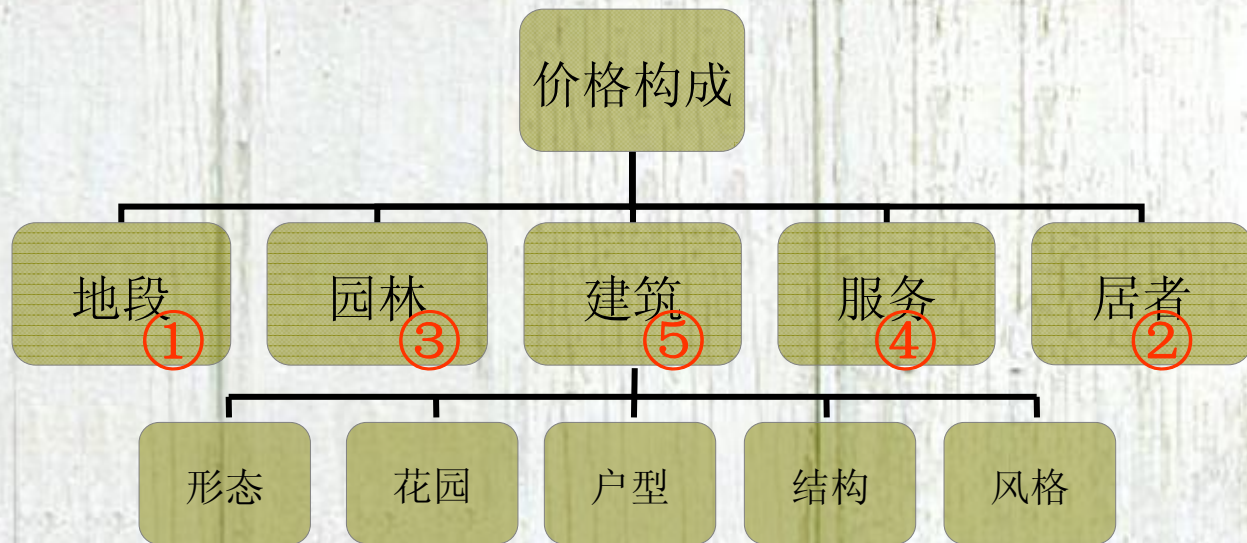


《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

- 地段——基础价值
- 园林——成本价值、时间价值、生命价值
- 建筑——即时价值
- 服务——成长价值
- 居者——决定价值

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

别墅价格的构成元素



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049


重识滟澜山

- 地段——不可复制的别墅地段
- 居者——高度统一的同质客群
- 园林——首屈一指的成熟园林
- 服务——十年成就的服务口碑
- 建筑——高度差异的宜居空间

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

在新的价值参照系下：

最大产品特质  产品价值优势

刚性产品缺陷  边缘产品缺陷

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

Step2: 形象解码——DNA表现！

上层建筑

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

There's only one way to achieve successes: the way of
your own way.

只有一种成功：能以你自己的生活方式度过
你的一生。

——克里

斯托弗·莫利

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

靶心客户洞察

他们大都具有涉外背景，在两种文明比照下，容易形成“独立人格”；

他们看中自身的感受更甚于别人的看法，价值观体系较为成熟、坚定，不为他人意志所动摇；

他们是自由贸易的受益者，或在跨国公司工作，或自己创业做国际业务，其生活形态可以用空中飞人来形容；

他们对细节和品质有强烈的感应能力，关注人文价值、文化品位，有较强的人文意识；

他们是真正缔造生活方式的人，他们已然洞察生活真义。

他们相比大众，属于少数人，他们是缔造新观念新生活的人，具有引领性和社会风向标的作用。

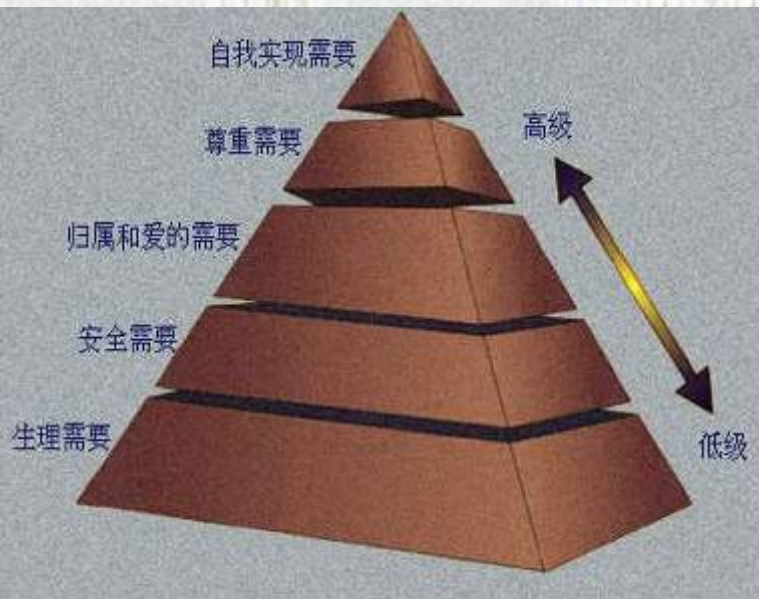
《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

我们可以称之为“Global-boss”国际人。

他们的最大特点是以世界公民的眼光看一切事物，
直视人性本身。

他们是一群以自己的方式实现了“自我”的人。

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



精神核心提炼

生活的真正成就来自于我们自己的高级需要的满足，特别是自我实现的需要满足。

高级需要满足能引起更加合意的主观效果，即更深刻的幸福感、宁静感，以及内心生活的丰富感……

那些生活在自我实现水平上的人，事实上也是最博爱并在个人特质上发展最充分的人。

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

精神核心：

“让自己满意”

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

传播背后的项目表达

为尚己的国际人打造的乐居生活

客群对位“Global-boss”
精神核心“让自己满意”

提供更宜居的生活氛围
卖的是感受和生活理念

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

我们的产品定位

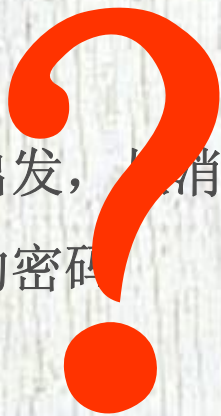
中央别墅区 蔷薇与银杏的庭园

↓
表明地段价值，形成
区内与区外的客户引
动。

↓
产品属性层面的最大差异点

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

从产品的价值体系出发，从消费者的价值取向出发，
寻找通往客户心智的密码



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

核心差异气质——国际化

对话语境：国际化的**双语**语境和表现形式

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

SLOGAN中英文结合一体的方式使用，贴合本案客群的精神世界：他们深通中西文化精髓，拒绝社会的符号的界定，追寻的是自己的方式生活——独立人格，自由思想。

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

Slogan

Follow Your
Heart

心逸物 享人生



星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

Follow Your Heart

释义：Follow Your Heart（跟随你的心），强调出不逐波亦不随流的随心随性的本我主义。拒绝符号化的同时遵从自我的内心感受。

心逸物

释义：Follow Your Heart的中国式解释。精神超逸于物质，追寻舒适自我的精神生活。



星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

我们的语境内涵

质朴热情，充满国际生活品位；
悠闲浪漫，而不失身份的表彰。

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

我们的产品对位

滟澜山与消费者的关系

好比一次托斯卡纳的精神旅行——随心随性，
呼应人居价值与生活态度的人生景致。

在滟澜山，超越物质本身，
悠闲舒适、热情浪漫于自我的生活世界。



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

NO.4 营销核心策略

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

A. 差异区隔，绝对影响

- 视觉系统
- 公关活动
- 销售道具
- 样板区

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

B. 户外领军，活动造势

- 户外为推广主通路
- 定向路演
- 大客户策略
- 下渝州

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

C. 攘外安内，定向爆破

- 聚焦中央别墅区，建立红色根据地
- 诺曼底登陆——占领CBD、朝阳公园城市公寓

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

D. 实景体验，现场打击

- 会所提前开放
- 物业服务提前体验

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

E. 高举高打，精准制导

- 猛烈、高调入市
- 集中火力爆发

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

F. 网络侵略，新闻助澜

- 三大主流网站全面席卷
- 新闻炒作推波助澜

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

G. 资源共享，联动借势

- 龙湖会
- 项目联动
- 品牌联动
- 区域联动
- 合作商联动

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

营销战术

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

如果营销是一场战争！

战旗：Follow Your Heart

主战场：中央别墅区，占领后，成为红色根据地

进攻号角：事件引爆，并配合大范围公关传播，重构竞争秩序

空军：区域内密集的户外广告；网络广告；杂志广告

海军：以样板区为作战航母，成为主攻基地

陆军：系列圈层式公关活动与营销团队一线作战并举

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

双向传播——差异区隔，绝对影响

- 中英文双语系统
- 动静态联动主题

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



龙湖·滟澜山

Rose and Ginkgo Villa

*Beijing Central Villa District,
Wenyu River Bank.*

中国·北京·中央别墅区·温榆河畔·蔷薇与银杏的庭园



龙湖·滟澜山

Rose and Ginkgo Villa



以心役物 享人生

Follow your heart

龙湖·滟澜山 蔷薇与银杏的庭院 80490055

以心役物 享人生

follow your heart

龙湖·滟澜山 蔷薇与银杏的庭院 80490055

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

项目网站表现



HTML Document

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

二、样板区氛围

——作战航母

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ 992 13666100049



Follow Your Heart

用直觉感知滟澜山地道、纯粹的地中海风情

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

代表地中海风情的关键符号



有！

薰衣草Lavender

普罗旺斯的天空蓝的通透明澈，空气像新鲜的冰镇柠檬水沁入肺里，心底最深处如有清泉流过，直想歌啸。漫山遍野的薰衣草让人狂喜不已，自行车上、牛头上、少女的裙边插满深紫浅蓝的花束，整个山谷弥漫着熟透了的浓浓草香。



星湖·滟澜山

Rose and Ginkgo Villa



《2



案，震撼拥有！
3666100049

Espresso

口味纯正、浓郁意式咖啡

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



提拉米苏 TIRAMISU

Story

正值战乱，一个意大利士兵要离开自己的家，前线参战。他的妻子把家里存着的面包、饼干还有奶油、黄油都一股脑儿地打碎拌在一起，作成这种点心给丈夫带去。TIRAMISU的意大利语意就是“带我走”。

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

花车——手工艺品

- 地中海沿线国家的各类特色小工艺品、饰品
- 售卖，公益基金，或者以物易物，记录的情感、爱的故事



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

视觉 Vision

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

样板间

一个家庭已经在里面生活了好几年
Follow Your Heart, 生活化，不经意



策划方案，震撼拥有！
92 13666100049

家庭照片
摆放在family room

《20
货



憾拥有！
0049

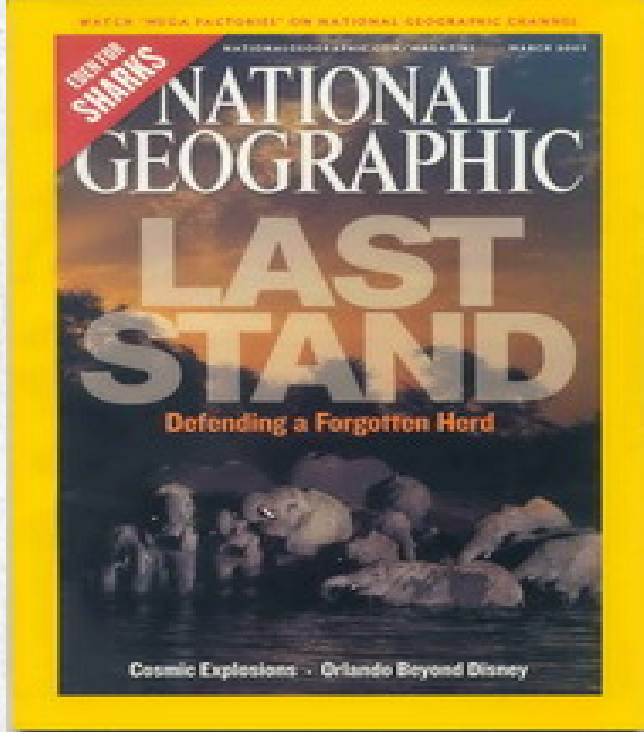
餐厅里面播放着
时下流行的英文动画片连续剧



尖策划方案，震撼拥有！
0992 13666100049

书桌或者下沉庭院的椅子上
不经意地放着一份
已经翻过的英文报纸





顶尖策划方案，震撼拥有！
750992 13666100049

床头摆放睡前读物
(财经、哲学、文艺、
自然科学)



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

庭院

《2009地
货到验



震撼拥有!
6100049

庭院一角，静静地放着主人
心爱的高尔夫球具，球具显得
有点旧，应该陪伴了主人很长
时间，是用的最顺手的一套杆，





上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
Q: 117750992 13666100049

庭院的另一侧是孩子的空间
孩子参加比赛的照片跟棒球
手套摆在一起，边上还有一个
“最佳新人”的荣誉奖项，
看得出来，棒球是孩子的荣耀

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

听觉 Hearing

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



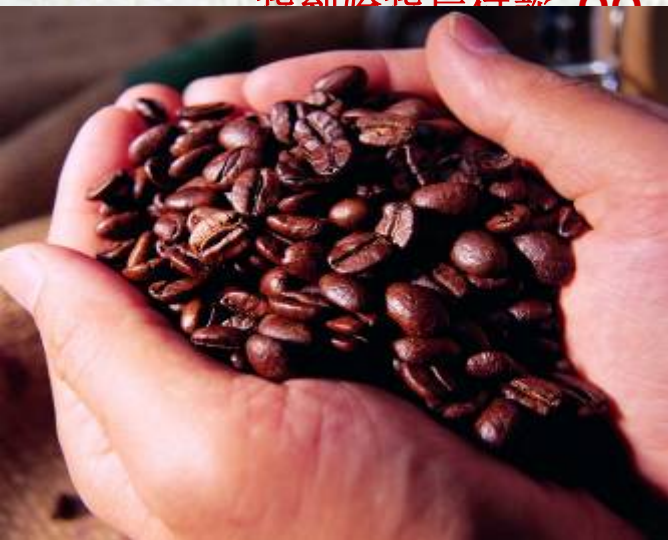
意大利人的性格热情豪放，喜欢歌唱，意大利的音乐有着悠久的传统，也是美声唱法的发源地。意大利民歌美丽动人，丰富多彩

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

味觉 Taste
嗅觉 Smell

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到付款 00 117750002 13666100019



早餐室

当咖啡的香味在袅袅的雾气中慢慢升腾并弥漫在整个早餐室的时候，我的一天也由此开始。



策划方案，震撼拥有！
1992 13666100049

薰衣草香精油
带香精的玫瑰花瓣
摆放玫瑰蜡烛



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

触觉 Tactile

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

地中海式的质感

- 户外包装
 - 绿植
 - Starco质感的喷绘布
- 家具的质感
- 销售道具
 - 模型
 - 书籍
 - 楼书
 - 户型册
 - 礼品

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

直觉 Intuition

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

地道、纯粹、放松、惬意、
随心所欲、享受、浪漫

Follow Your Heart

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

公关第一，广告第二 The Fall of Advertising & The Rise of PR

事件营销是性价比最高的推广方式

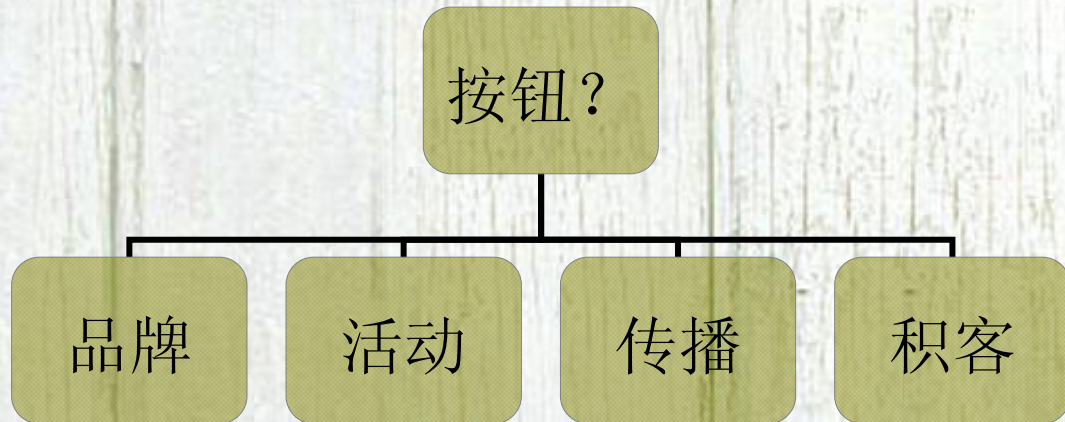
《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

事件不需要很多，
有一件足够精彩就行

事件要成为按钮，
触发后续的传播策略

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

按钮 Button



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

中央别墅区15年拐点呈现

- 中央别墅区将进入成熟的城市化的国际生活圈
 - 新国展的落成
 - 国门商务区的建设
 - 交通的极大改善
 - 国际教育资源的极端丰富
 - 商业配套的兴起
- 中央别墅区开始真正属于“国际人”
- 龙湖地产携“善待你一生”的开发理念，
献礼中央别墅区——滟澜山
 - 中央别墅区前所未有的震撼景观效果
 - 中央别墅区前所未有的精神诉求——Follow Your Heart



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

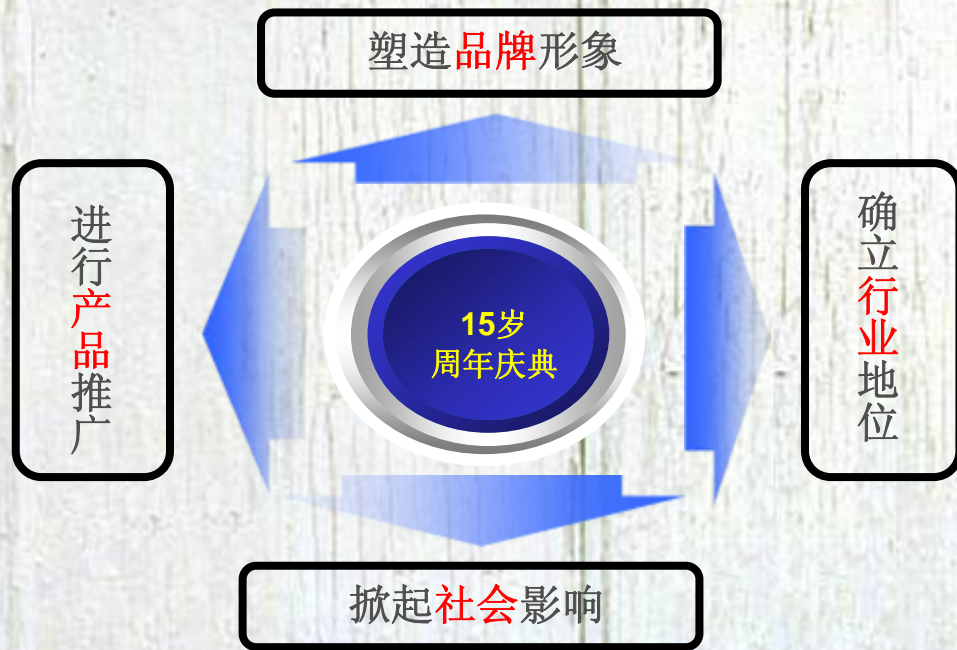
活动方案

- 大型生日派对
- 邀约区域内“见证中央别墅区发展历程”的地缘性客户
- 活动气氛——地道，纯粹，轻松，互动，热烈，国际化
- 邀约对象（所有前期积累的目标客户、区域内的国际化租客，地缘性投资客户、ISB的高层、几大代理行）
- 寻找相关机构以正名
- 与ISB的合作，为其颁发区域贡献奖，并达成进一步的战略合作关系

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到付款 电话：117750992 13666100049

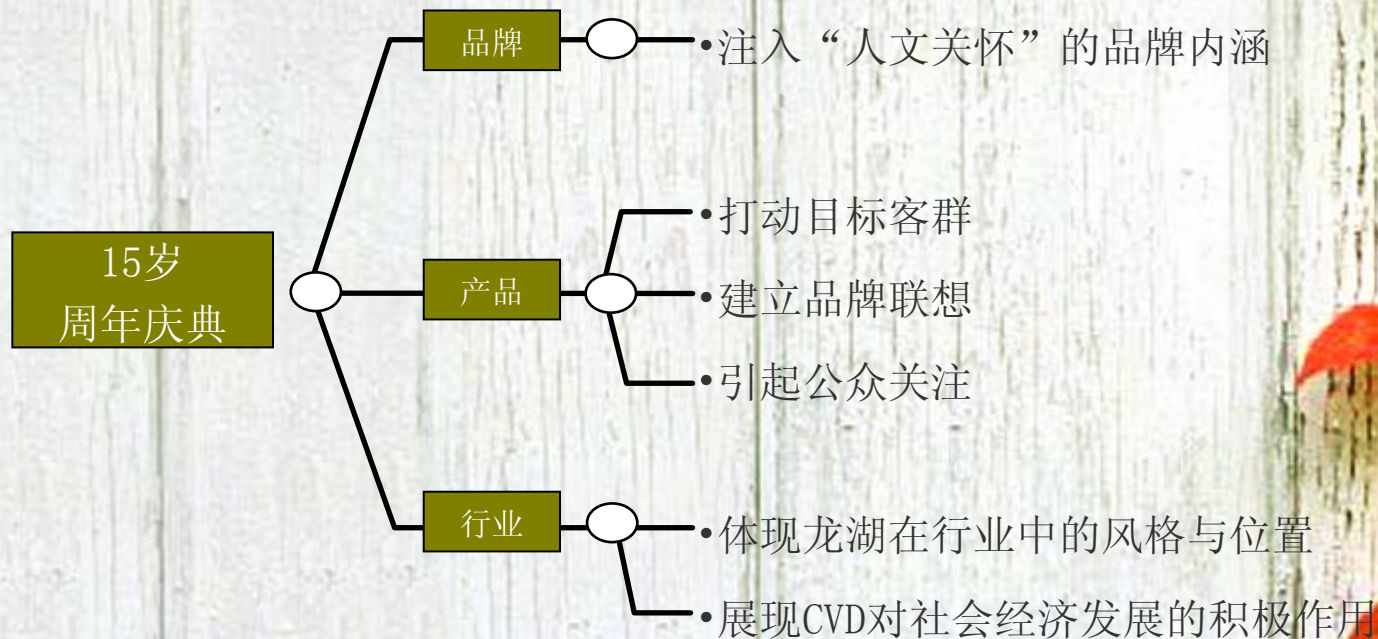
借助“15岁周年庆典”，
龙湖将全方位启动宣传攻势



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

传播目标

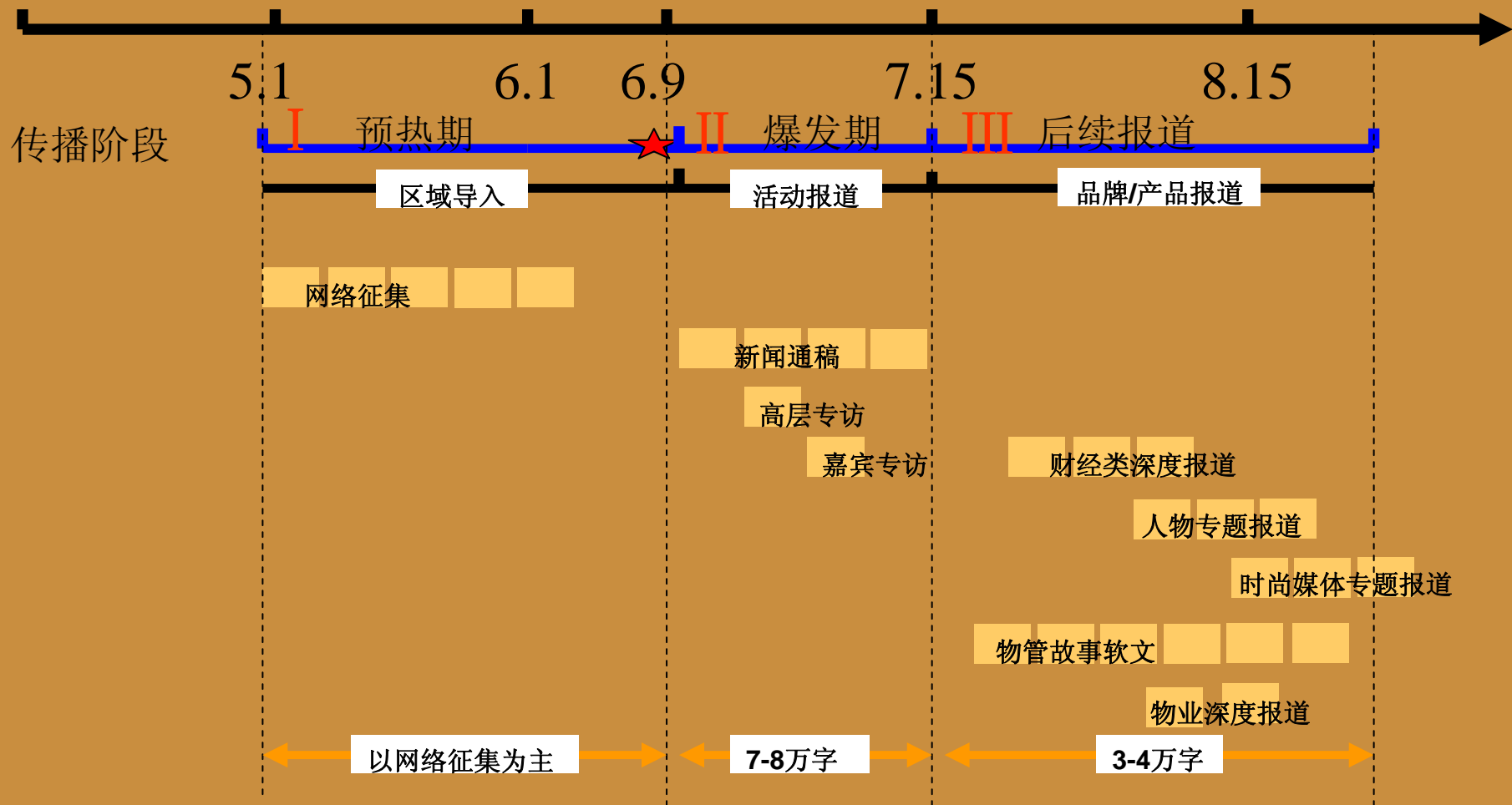


《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

传播受众





《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

国际化系列活动 ACTIVITIES



方案，震撼拥有！
13666100049

Flea Market

跳蚤市场是猎奇
者与生活的幸福
所在！

-----法国收藏家
柯里尔



节日活动——嘉年华



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



邻里价值

- 重庆特色食品，美食节
- 啤酒节
- 音乐节（摇滚、Blues、乡村音乐会）
- 亲子活动
- 桥牌赛、国际象棋
- 宠物比赛
- 节日类
- 快乐家庭录影集征集

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



针对太太团的活动

- 厨艺沙龙
- 家政培训（保姆）
- 手工艺沙龙
- 家装沙龙
- 下午茶
- 聚会礼仪
- 旅游线路
- 宠物教育
- 游泳教练



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



与ISB的合作方式

- 赞助（运动会、乐队、校庆等）
- 冠名某项赛事
- 目的：影响港澳台及外籍租客

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

媒体组合策略 Media Mix Strategy

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

户外策略

- 选址策略：
 - 以点带面——京顺路单柱，京承单柱
 - 线状辐射——CBD、燕莎沿路灯箱
 - 区域打击——区域内密集广告分布
 - 定向阻击——机场通路玻璃贴膜及北线单柱

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

户外策略

- 应用策略
 - 户外报广化
 - 户外异型化
 - 户外电影化







《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

网络投放策略

- 集中爆破：
 - 配合节点性事件，进行爆炸式投放
- 线状延续：
 - 通过文字链及配送资源维持一定的热度

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

网络应用策略——图文结合

- 图-----形象期以Flash通栏为主
- 文-----公关炒作及持续期以文字为主

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

精准策略

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

战略布局

- 一、根据地战略
- 二、龙村包围城市
- 三、特种兵战略

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

1、根据地战略

大力开发中央别墅区地缘客户资源

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

根据地战略

战术1 沙漠风暴

目标：狂扫中央别墅区地缘性客户资源，重点打击锁定区域

方式：业务员“扫街”、DM、小型路演、商业连锁布点.....

重点打击：名都园、欧陆苑、莱蒙湖、万科城市花园、
北皋区域.....

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

根据地战略

战术2 谍海战略

目标：打入敌人内部,通过竞争项目业务员、
客服获取客户名单

方式：设立奖励机制

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

根据地战略

战术3 草船借箭

目标：以活动为由头，聚集区内地缘客户，
扩大客户积累

方式：充分借力会所的提前使用,每周固定举办
高性价比的活动,吸纳地源客户

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

2、龙村包围城市战略

整合利用公司内部资源，
实施大客户开发

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

龙村包围城市战略

战术1：墙内开花

利用公司内部同事、高管所拥有的社会资源，
进行客户资源开发。

所有合作伙伴的资源。

目标：高档项目客服所拥有的客户资料、
高收入目标客户



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

龙村包围城市战略

战术2：挖地三尺

内容：利用公司资源深挖西门子、宝洁、银行等企业的高收入人群及区内较有影响力的客户,实施VIP体验计划，同时开发此类客户的圈层资源。

活动形式：

- 定向路演，专场推介
- VIP特别体验日
- 设制老带新奖励政策



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

龙村包围城市战略

战术3：龙民进京

内容：利用集团在重庆的销售网络进行异地销售，
重点针对香樟林、南湖郡等高端别墅项目进行推广，主要针对投资型客户-----“到北京做老外的房东”

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

龙村包围城市战略

战术4：深入敌后

内容：霄云路、光华路、亮马河路灯箱
城市公寓的电梯厅框架媒体

形式：序列化、电影式灯箱

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

三、特种兵战略

- 整合区内外中介资源
 - 实行大业务员管理模式，定期进行业绩考核，优胜劣汰
- 目标：五大行&区内知名代理行

建立真诚的战略合作联盟

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

最终实现低成本精准打击，
从外围提升营销力

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

借势联动

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

龙湖会

- 范围:
 - 前期北京公司营销运用，建议未来推广到集团范围.
- 目的:
 - 前期营销目的:积累客户，并进一步维护
 - 未来客户服务:促进业主客户的口碑传播.
- 形式:
 - 龙湖卡→龙湖-银行卡→积分升级卡
 - 龙湖会刊——圣经



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

龙湖会·会员权益建议

会员级别	普通会员	业主会员		
		VIP会员	金卡会员	铂金会员
卡种	龙湖卡 → 龙湖银卡	龙湖银卡	龙湖金卡	龙湖钻石卡
入会条件	18岁以上均可申请	龙湖业主	二次购买/推荐购买成功..	三次以上购买/二次推荐购买成功..
购房优惠	置业享受一定优惠	累计置业折扣待定		
会所	享受一定额度服务	根据会员级别不同,给予不同级别的会所优惠服务		

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到付款 QQ: 117750992 13666100049

会员权益

- 优先购买权与特殊折扣权
- 教育资源特权
 - 滢澜山：ISB、力迈、伊顿幼儿园
 - 香醍漫步：牛栏山一中
- 定制化服务
 - 滢澜山，香醍漫步
 - 室内、庭园精装修设计服务
 - 考虑到业主多为首次置业，提供多种别墅、庭园装修设计方案的参考。
- 商业资源优惠
 - 享受签约商家的折扣
 - 前期积客提供“享受龙湖卡”
 - 持卡客户可以享受“享受俱乐部”的餐饮娱乐优惠
- 银行信用卡
 - 后期龙湖业主发放与银行联名发放的信用卡
 - 招商银行可办理，提供单币、双币两种联名信用卡，办理程序简单，无需企业承担任何执行风险
 - 中国银行长城卡可办理，可享受长城卡有关的优惠服务。

龙湖业主卡更多优惠服务内容

电信	/	可与 中国移动/中国联通 合作, 会员享受VIP服务 可与 知名手机品牌 合作, 会员享受相应优惠
IT	/	可与 知名电脑/软件/外设 等品牌合作, 会员享受相应优惠
汽车	一定额度汽车服务	享受 品牌联合汽车品牌或4S店 的一定折扣或相应服务
健康	1次免费体检	与 佳美口腔/瑞尔齿科 等健康机构合作, 会员可享受一定服务优惠或相应折扣
商业	享受签约商家的折扣	享受龙湖商业/签约商户的相应折扣



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到付款 QQ: 117750992 13666100049



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

样板区开放

开盘

滟澜山

6.9

7.15

龙湖地产品牌传播

香醍漫步

样板区开放

开盘

6.25

7.28

龙湖顺义双盘同开！



星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

推广节奏

阶段推广主题及传播途径整合

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

形象导入

开盘强销

形象丰满

5.1

6.1

6.9

7.1

7.15

7.31

8.15

动态线
静态线

I Follow Your Heart

II 景致 北京

III 景致你一生

蔷薇与银杏的庭园

蔷薇与银杏的庭园

Follow Your Heart

建立差异化形象区隔

强势确立项目价值点 呼应龙湖品牌精神内涵



龙湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

推广费预算 Fee Budgeting

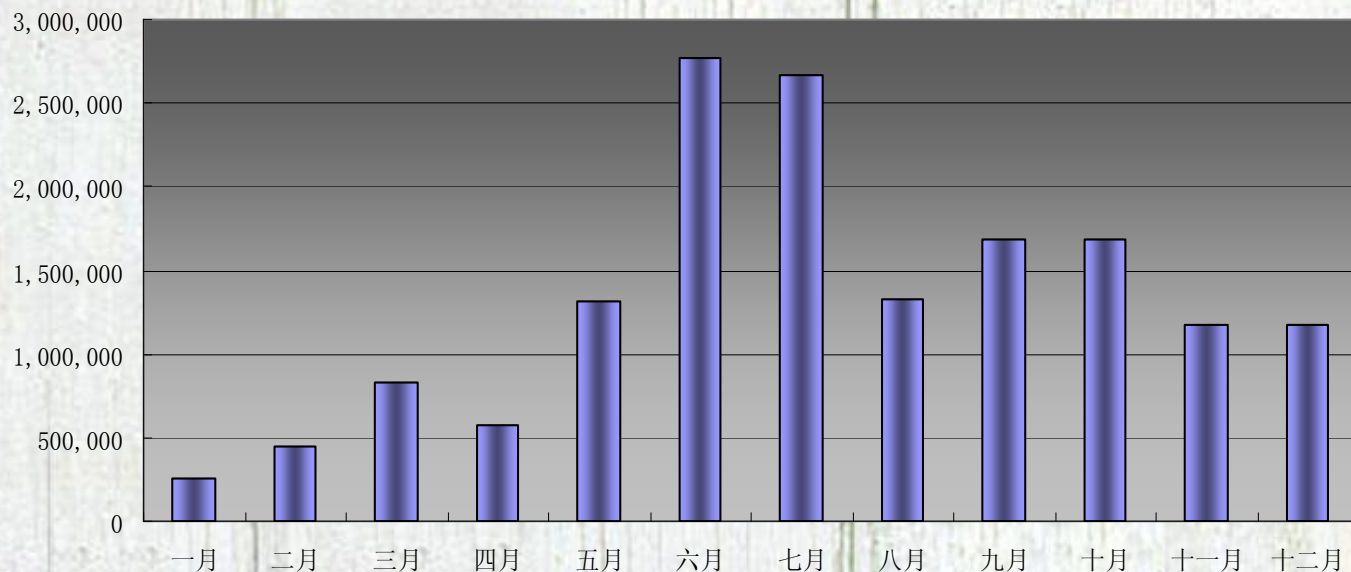
《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

滟澜山推广费年度分配

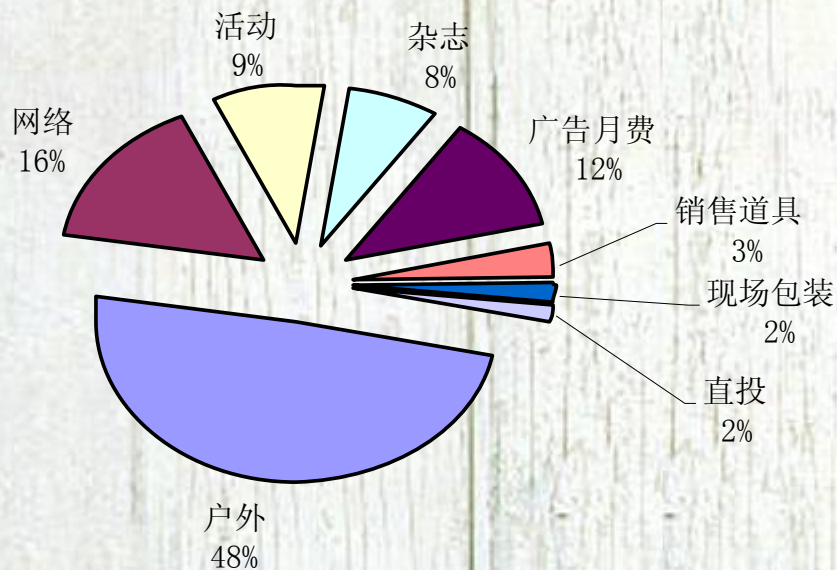
年度	2007	2008	总计
费用	16,000,000	8,000,000	24,000,000
比例	67%	33%	100%

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

推广费月度分布



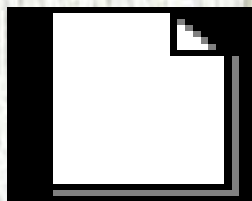
《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



■ 户外 ■ 网络 ■ 活动 ■ 杂志 ■ 广告月费 ■ 销售道具 ■ 现场包装 ■ 直投

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

推广费预算明细



Microsoft Office
Excel 工作表

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

六、销售执行计划

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

全盘销售目标

- 基础目标：19.5亿
- 奋斗目标：22亿

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

项目销售策略

2007年销售目标 | 销售及价格策略 | 阶段性任务 | 销售节奏

2007年销售目标

《2009地产实战宝典》七万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到付款 QQ: 117750992 13666100049

2007年销售任务

8.5-10亿

$8.5\text{亿}/6\text{个月}=1.42\text{亿/月}$

$10\text{亿}/6\text{个月}=1.66\text{亿/月}$

$1.42\text{亿}/425\text{万}=34\text{套/月}$

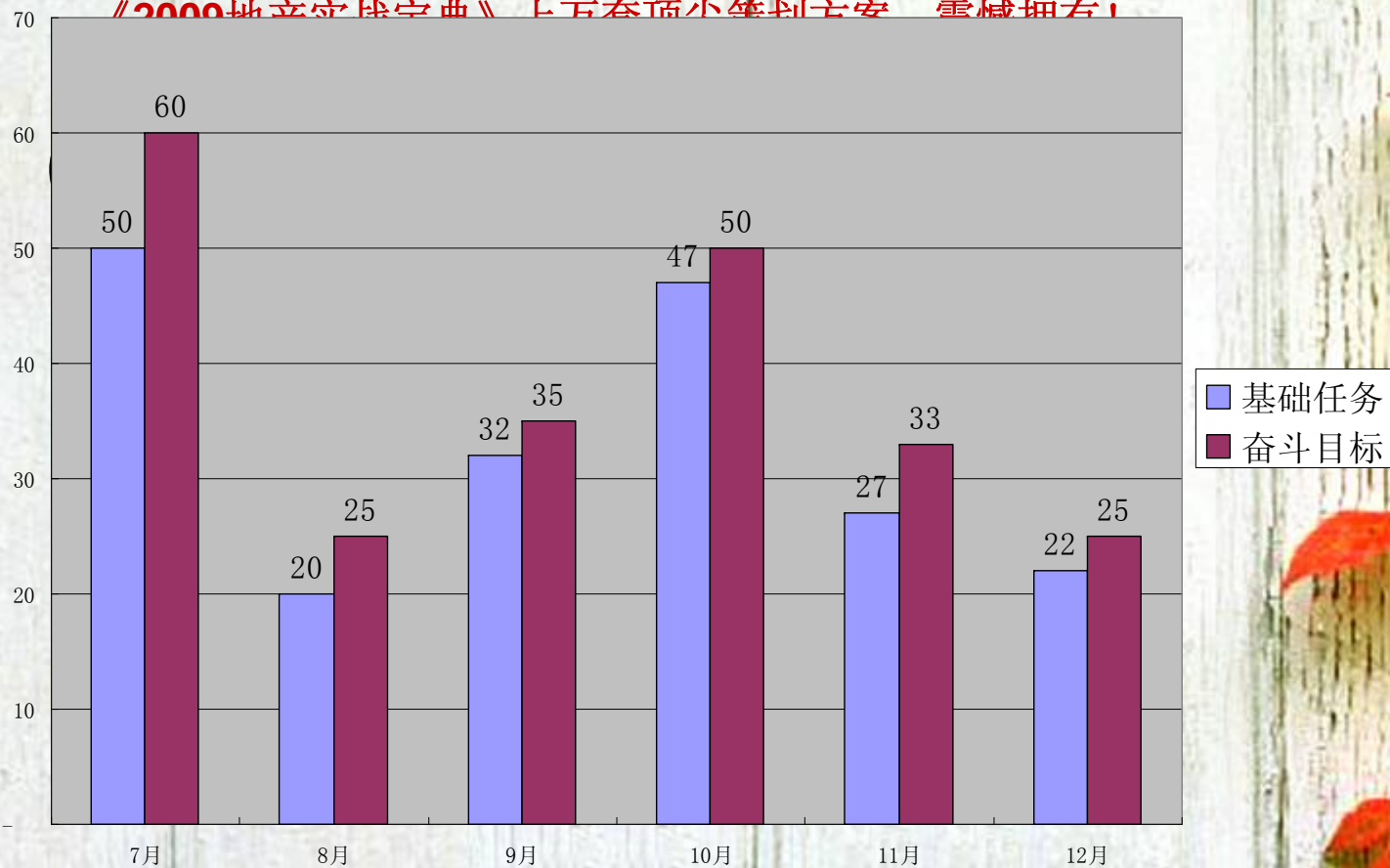
$1.66\text{亿}/425\text{万}=39\text{套/月}$

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

销售及价格策略

- ✓ 全盘拿证\价格销控
- ✓ 开盘惜售\控制节奏
- ✓ 小频多幅\最大溢价

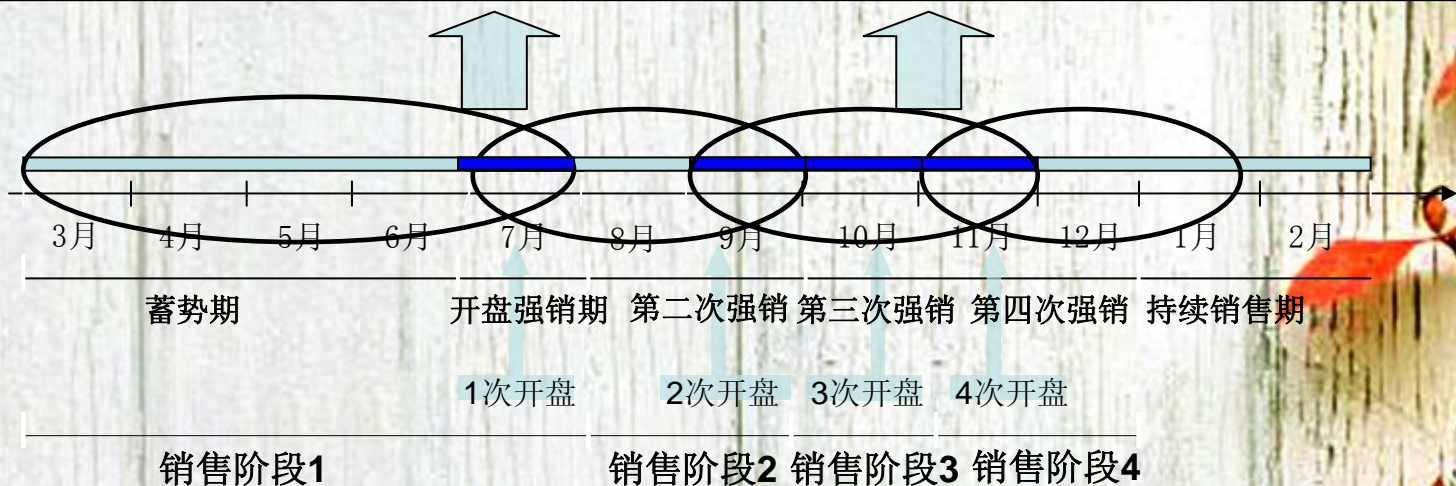
《2000地立定排字典》 上五春顶小等划古安 雪憾拥有！



销售节奏 《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

2007年销售节奏示意图

循环蓄势，在保证客户消化量的基础上，有限量供应制造稀缺，形成阶段性热销局面。



《2009地产实战**销售节奏**》上**万套**顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

分阶段	时间	公关活动	客户积累及过滤	任务
客户积累期	4-5	定向路演/网络征集	<办理VIP卡登记>	
	5.30-6.16	示范区开放/产品推介会	<客户购房意向登记表>办理VIP卡	
开盘	7.15	中央别墅区15周年生日PARTY	<客户购房意向登记表>办理VIP卡/换签	35
第二次开盘	7.16-8.16		<客户购房意向登记表>办理VIP卡/换签	20
第三次开盘	8.17-9.16		<客户购房意向登记表>办理VIP卡/换签	40
强销期	9.17-10.16	万圣节活动	<客户购房意向登记表>办理VIP卡/换签	58
强销期	10.17-11.16	感恩节活动	<客户购房意向登记表>办理VIP卡/换签	25
稳定销售期	11-12.30	圣诞节	<客户购房意向登记表>办理VIP卡/换签	15

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

阶段性任务

分阶段	价格策略	目标客户
第一次开盘 期间	平开高走，控制节奏，奠定供不应求的市场形象。	前期VIP客户:地缘性客户/投资客户/龙民/媒体/同行
持销期	每月约5%的上调幅度,快速调价,年底前达成33%。	循环积累客户

推盘节奏

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到付款 QQ: 117750992 13666100049



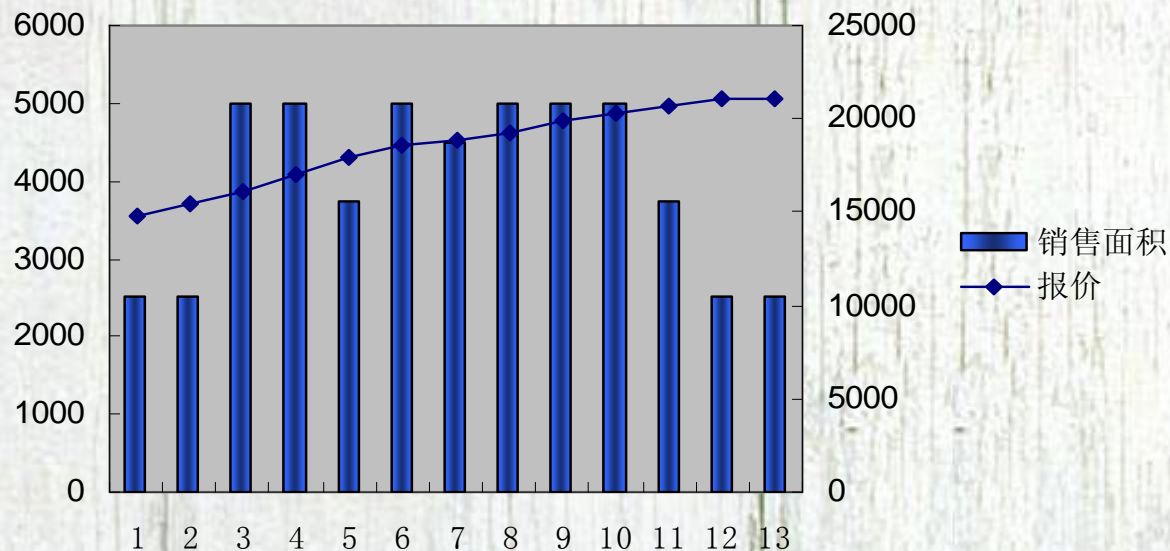
- 在6月样板间及沙盘推出后, 将一期132套打开, 让客户填写<购房意向登记表>
- 对客户的购买意向进行归纳后, 确定具体的放盘位置及放盘量;
- 在售次开盘之后, 分阶段放盘, 平均每批32套左右。

销售控制2009原则：通过控制销售面积和价格两条要素来控制放盘节奏
 货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

排序	月度	销售面积	套数	单价	折扣	报价	金额	上调比例
1	6. 16-6. 23	2500	10	13900	0. 94%	14787	3475	
2	6. 24-6. 30	2500	10	14479	0. 95%	15403	3620	4%
3	7. 1-7. 15	5000	20	15082	0. 96%	16045	7541	4%
4	7. 16-7. 30	5000	20	16045	0. 97%	17069	8023	5%
5	8. 1-8. 15	3750	15	16890	0. 98%	17968	6334	5%
6	8. 16-8. 30	5000	20	17412	0. 99%	18523	8706	3%
7	9. 1-9. 15	4500	18	17767	0. 99%	18901	7995	2%
8	9. 16-9. 30	5000	20	18130	0. 99%	19287	9065	2%
9	10. 1-10. 15	5000	20	18691	0. 98%	19884	9345	2%
10	10. 16-10. 30	5000	20	19072	0. 99%	20289	9536	2%
11	11. 1-11. 30	3750	15	19461	0. 98%	20704	7298	2%
12	12. 1-12. 30	2500	10	19859	0. 98%	21126	4965	2%
	合计	49500	198				85903	33%



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
促销政策 货到付款 QQ: 17750992 13666100049

排序	月度	办卡优惠幅度	办理控制数量	成交套数
1	6.16-6.23	6%	20	10
2	6.24-6.30	5%	15	10
3	7.1-7.15	4%	25	20
4	7.16-7.30	3%	25	20
5	8.1-8.15	2%	20	15
6	8.16-8.30	1%	25	20
7	9.1-9.15	1%	25	18
8	9.16-9.30	1%	25	20
9	10.1-10.15	2%	25	20
10	10.16-10.30	1%	25	20
11	11.1-11.30	2%	25	15
12	12.1-12.30	2%	15	10
	合计		270	198



促销政策

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到付款后付款 QQ: 117750992 13666100049

付款方式优惠比例3: 7

一次性优惠2%

按揭优惠1%

龙湖会优惠

本人购买1%

推荐购买享受消费积分

团购优惠比例20%

别墅区业主 1%

宝洁\中央电视台\西门子等 1%

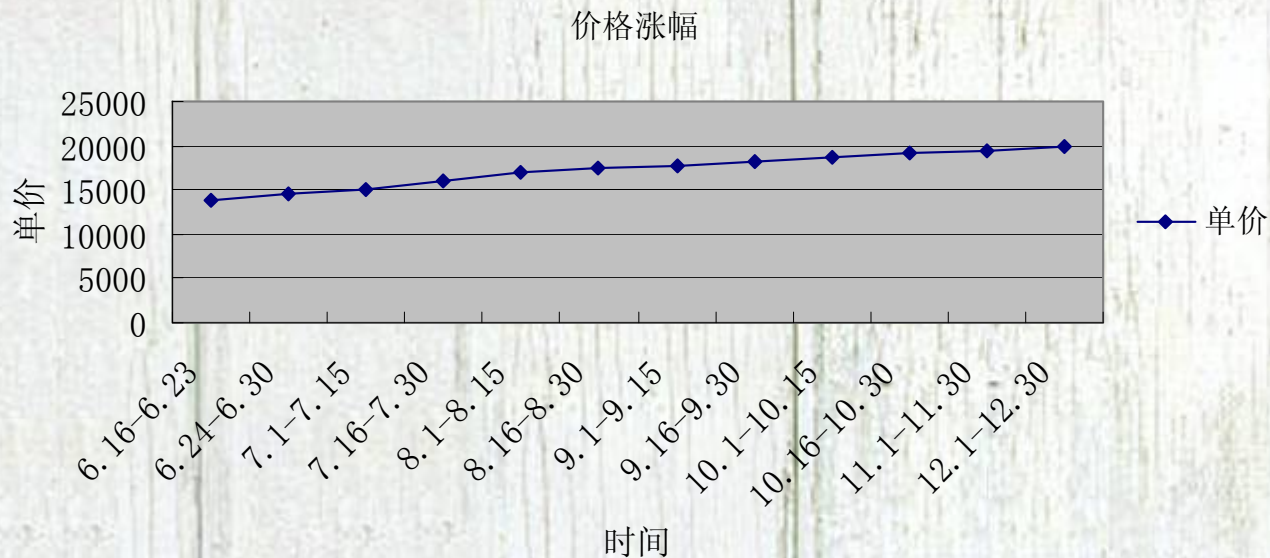


星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

价格涨幅



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！

货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

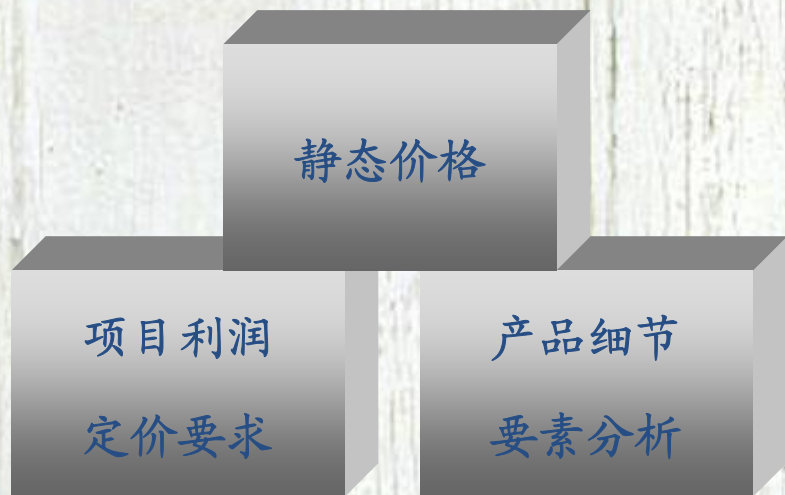
销售执行

- 7.15日之前 所有来电来访客户办理滢澜山VIP卡（不限量）
- 6月16日起 针对所有客户办理VIP银行卡 存入20万
- 7月15日 开盘当天换签合同前30位享受优惠并自动升级为龙湖会员
- 7月16日 剩余房源涨价
- 7月17日起 业主推荐加入龙湖会并购买，原业主可享受5000元的会所消费积分，新业主可享受龙湖会优惠
- 7月17日起 新的客户办理滢澜山VIP卡（限30套）
- 8月16日 开盘客户换签

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

静态价格定价思路

《2009地产实战宝典》**前提** 10万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049



注：取得销售证前1周公布价格，之前仅报大致价格区间，根据下一阶段示范区开放对客户进行价格测试，及推盘区域测试，在开盘前将作出更精准的定价方案

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750892 13666100049

430 套

10.8万建筑面积

19.5亿销售额

销售周期24个月

均453万/套

均22套/月

均18000元/平米



星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

静态价格目标

市场参考: 龙湾二期成交均价14500元/平米; 格拉斯小镇12000元/平米;
优山美地C区双拼地上263平米, 450万. 171000, 租金4500美金.

	起单价元/㎡	起总价万元	均单价元/㎡	均总价万元	销售额亿元
一期	13884	312.9	16128	403.2	5.2
二期	16294	366.7	18499	462.5	7.8
三期	17309	389.7	19920	544.7	6.5
总计					19.5

《2009地产实战宝典》10万套顶尖策划方案，震撼拥有！
静态价格计算一要素列表
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

要素级别	目的	变化基准价
三期		1900
A级要素	在每期内计算各号楼的价格	1000
B级要素	在各号楼内计算各户型的价格	600

起始基价：13884元/平米



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
A级要素明细(1)
货到验货后付款 QQ: 117750592 13666100049

要素分类	权重	要素点	要素点评级	单价相应变化	总价相应变化
		中央溪谷	4	2000	500000
		玫瑰山谷	2	1000	250000
		文艺复兴大道	2	1000	250000
景观	0.5	迎宾道	2	1000	250000
		步行小径	1	500	125000
		临会所	2	1000	250000
		森林动步公园	3	1500	375000
		雪松带	1	500	125000



《2009地产实战宝典》A级要素明细(2)

货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

要素分类	比例	要素点	要素点评级	单价相应变化	总价相应变化
		六连排	-1	-350	-87500
密度	0.35	四连排	2	700	175000
		双拼	3	1050	262500
		东临市政路	-3	-450	-112500
		南临市政路	-2	-300	-75000
干扰	0.15	金泰花园一期	-2	-300	-75000
		临入口	-2	-300	-75000
		南临环形路	-2	-300	-75000
		非南临环形路	-1	-150	-37500



《2009地产实战宝典》A级价格计算方案示例震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

以53#为例计算

要素	权重	要素点	评级
景观	0.5	蔷薇山谷	2
		步行小径	2
		临会所	1
密度	0.35	四连排	1
干扰	0.15	南临环形路	-2
		非南临环形路	-1

A级系数=5*0.5+1*0.35+(-3)*0.15=3.25

A级价格=基价+A级变化价*A级系数=17050



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
 货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

B级要素明细

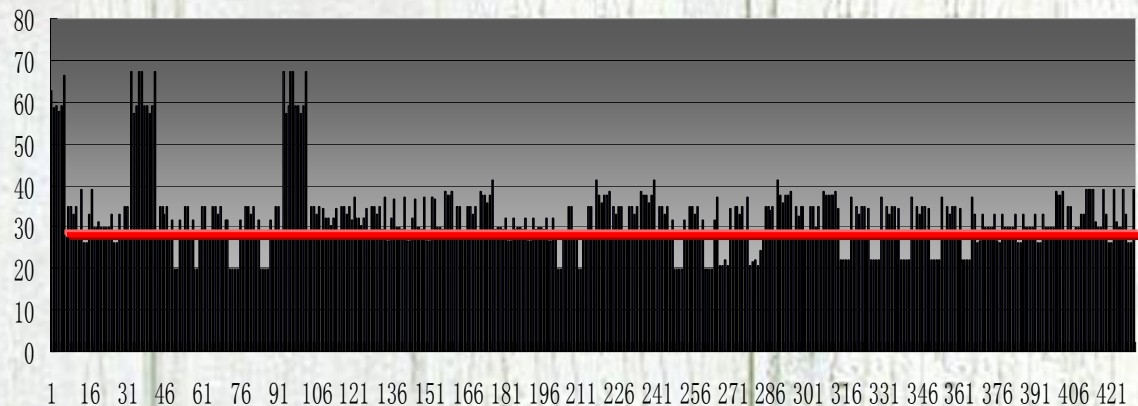
要素分类	比例	要素点	要素点评级	单价相应变化	总价相应变化
户型	0.2	大地下室	1	120	30000
		有一层卫卧	1	120	30000
		有二层家庭厅	1	120	30000
		双向入户	1	120	30000
		仅南入户	-2	-240	-60000
边户型	0.35	临中央溪谷	3	630	157500
		临其它景观	1	210	52500
		临干扰	-1	-210	-52500
花园	0.45	下沉花园	$(X-30)/20$		
		无南向地上花园	-1	-270	-67500
		地上花园	根据(X-100)的级差，除以不同的系数		



B级要素明细一下沉花园评级方法

《2009地产实战手册》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到付款 付款后付款 QQ: 117750992 13666100049

下沉花园面积列表



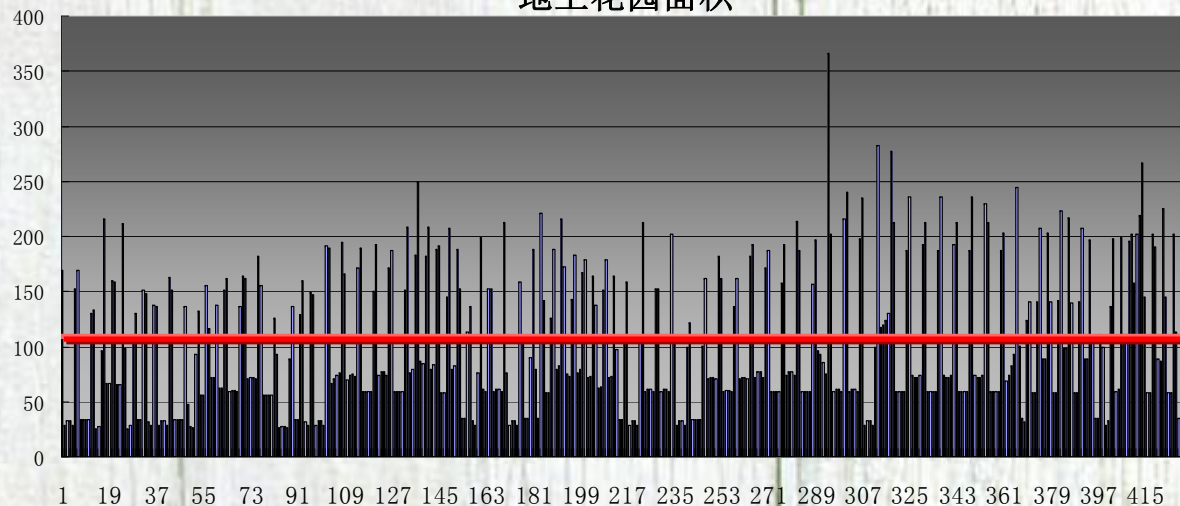
以30平方米为基准，差值在-10~35左右

控制最小面积减分0.5，最大面积加分1.7左右

(故再用差值除以20，即得到 $(x-30)/20$)

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
 B级要素明细——地上花园评级方法
 货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

地上花园面积

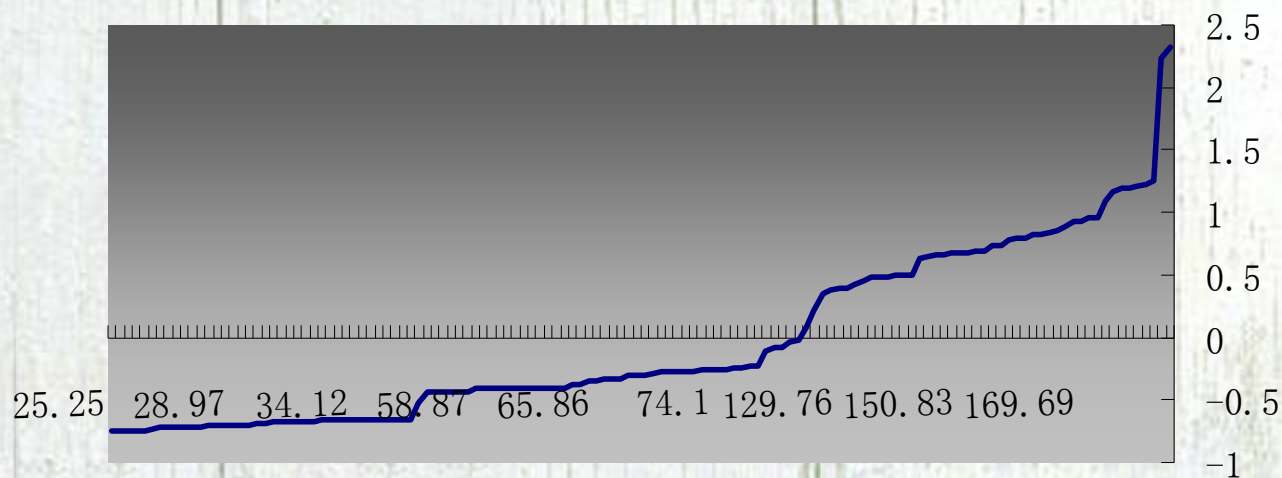


以100为基准，差值在60~210之间

原则：面积越大，系数的边际增长越大，差值每增加一百，除数则减小25

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到付款 货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

花园系数与面积的关系



《2009地产实战宝典》上万套营销策划方案，震撼拥有！
 B级价格计算示例
 货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

要素	权重	要素点	评级
户型设计	0.2	有一层卫卧	1
		有二层家庭厅	1
边户型	0.35	临其它景观	1
		临干扰	-1
花园	0.45	下沉花园32.82	0.141
		有南花园	0
		地上花园106.37	0

以53-4（西侧边单元，DD户型）
为例）

B级系数=2*0.2+0*0.3=0.4

B级价格=A级价格+B级变化价*B级系数=17290

下沉花园（32.82-30）/20=0.141 地上花园（106.37-100）/100≈0

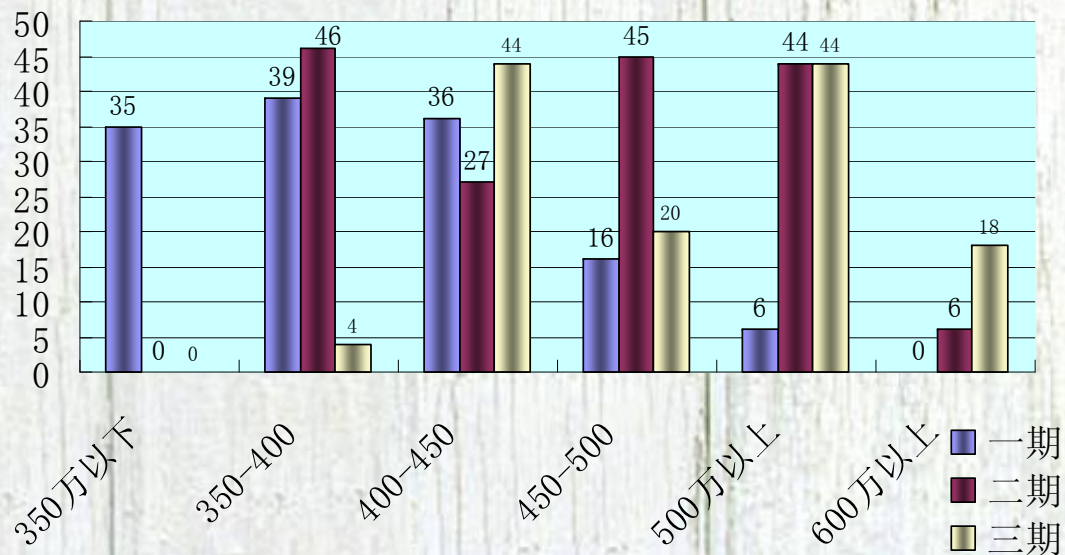


星洲·滟澜山
 Rose and Ginkgo Villa

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
 货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

定价结论

总价分期统计



《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

定价结论

- 项目最高价: 27-2号楼 DD#户型 地上298.19 平米 总价660万
- 项目最低价: 80-3号楼 B1户型 地上225平米 总价317万

《2009地产实战宝典》上万套顶尖策划方案，震撼拥有！
货到验货后付款 QQ: 117750992 13666100049

THANKS



星湖·滟澜山
Rose and Ginkgo Villa

更多最新、最全、专业房地产资料请订购

《2009 房地产实战宝典》

光盘版/160G 移动硬盘版

数万份内部地产报告轻松拥有！

QQ: 1014899638 电话: 13666100049

<http://hi.baidu.com/zhxh235>