



楼市大观

楼市营销添把“火”

唐明业 唐华平

面对城市快速发展、品质楼盘层出不穷的现状，房企如何保持楼盘热度不减，在激烈的市场竞争中赢得一席之地呢？除了品牌与品质是惯常的“王牌”，营销手段的高低直接影响着楼盘销量的起伏波动。房地产营销方式丰富多样，其中活动营销是最常用而有效的营销方式。活动营销不仅迅速集聚了市场关注度，也增加了开发项目的卖点，不断推动着楼市的多元化发展，让购房者在享受房企活动各种福利的同时，有更生动的体验，并能对楼盘有全面的比较与合理的选择。

营销点燃市场热点

近年来，各大房企为活动营销使出浑身解数，在创意、风格、形式等方面花样百出：美食品鉴、亲子活动、艺术沙龙、知识讲座、公益助学……各类活动可谓“风生水起”。近日，晨曦·映资江牵手“明星”举办产品发布会，乾道东院以“豪车”巡游迎来叠院样板间开放，这两个成功营销事件形成楼市的新焦点，吸引了众多市民关注。

11月21日下午，北塔区江北玫瑰园宴会厅座无虚席、热闹非凡，晨曦地产邀请湖南经视著名主持人马可亮相“晨曦·映资江项目亲水生活发布会”，让现场千名观众对项目的高端定位留下了“明星”印象。11月14日至15日，乾道地产组织多辆千万元级的劳斯莱斯限量版汽车在市区巡游，并为客户派送乾道东院叠院样板间开放的贵宾邀请函，传递着打造“劳斯莱斯”级院落的开发理念。明星到场或豪车巡游等时尚的营销手段，体现了营销团队的智慧，能迅速提升楼盘项目的人气，更彰显楼盘的居住品质。

“一场成功的活动，策划的关键点还在于活动的延续力。”业内专业人士表示，一场暖场活动结束后并不是曲终人散，营销工作应当着重考虑如何延续活动火热的气氛，加强对新老客户的跟进。大部分客户并不会因为参与一场活动而匆匆下单，让客户从活动的过程中感受到优质的服务和贴心的关怀，感受到一个项目的品质和开发理念，形成对楼盘的好口碑，有助于客户购买意向的倾斜。

节假日营销亮点纷呈

如今，市区部分楼盘在周末或节假日举办营销活动，大活动如开盘推新，小活动多为暖场蓄积客户，帮助巩固拓展与老业



市民拿着户型图看模型，反复比较楼层和朝向。唐明业 摄

主之间的关系，并为项目增加人气吸引意向客户。“只要把客户带到项目现场，我们就有办法通过现场品质来打动消费者！”有着多年销售经验的小李表示。

举办现场活动必不可少，添旺人气，实现“以人气促销售”。每逢假日节点，各大楼盘的售楼部总是人声鼎沸，摄影比赛、广场舞比赛、青少年才艺大赛等现场活动暖场持续不断。近几年，相关营销活动也促进了各楼盘成交不断攀升。据省统计局数据显示，年初至10月湖南房地产市场持续向好，全省7个市州商品房销售面积正增长，增幅居前三的市州为邵阳、衡阳、娄底，邵阳实现增长达29.2%。

亲子活动是营销的极好切入点。“孩子开心了，家长就开心。”有楼盘负责人表示，举办亲子活动一方面能够使老业主对开发商保持信心，另一方面能为项目聚集人气、带来好印象，直接刺激成交。考虑到亲子活动的场地和娱乐项目有限，开发商通过自建场地，原创活动等方式，增加亲子互动时间和形式，吸引市民到楼盘看房。除了周末活动，还有母亲节、父亲节等温馨节点，诸多楼盘不断上演各类亲子DIY与感恩活动。

体验中感受高品质

近年来，许多房企为积蓄客源，推出了体验式营销方式，通过让购房者亲身体验样板房，融入其中来感受项目魅力。像恒大、碧桂园、乾道、晨曦等品牌开发商运用

“样板间展示区”、“园林景观示范区”、“工法展示区”等直观的体验式营销手段，让客户提前感受了各个项目的品质所在。位于大祥区的晨曦悦府项目示范区正式拉开帷幕，两套样板间让购房者亲身体验，感受到项目的现代审美和居室的科学户型设计等，可直观看到未来新家的模样，吸引了很多购房者前去观摩。

体验模式对营销行业、地产行业都产生了深远的影响。体验式营销活动，能够让用户深入、全方位地了解项目和产品，感受到被尊重、被理解和被体贴。

体验小区文化彰显楼盘独特品质和个性。和兴怡景小区加强对社区文化的建设，打造“和兴书院”，备受业主欢迎，周末读书沙龙成为业主陪伴孩子的好去处，这一举措为开发商赢得了良好口碑。徐福桃花源的江南园林美景及藏书十万册图书馆很具特色，吸引大量市民前往参观，因此也成为邵阳网红打卡地。乾道地产的产品设计一路领先，独具新中式文化的“院系”“府系”产品在邵阳遍地开花，其特色营销中心和园林示范区给客户展示出了很浓的小区文化气息。业内人士表示，开发商针对目标顾客的心理偏好，从文化角度立意，推出别具特色的产品和服务，从而形成了深厚的小区文化。“开发商愿意下功夫花心思去做这些活动，证明市场开始沉淀，市场向健康的趋势发展。”业内人士分析。岁末，开发商将更多地以营销活动来蓄客促销，为实现年度销售目标添火加力。

梯安装已完成。12#栋进入室内公共区装修阶段，电梯安装已完成，外墙正在涂料。13#和14#栋正在外架拆除，15#已完成主体结构验收。

三期17#、23#、27#栋主体混凝土结构工程分别建至第22层和第4层，16#栋主体已全面封顶，进入砌体阶段。“西湖春天将不负业主的信任和企盼，坚守匠心全力以赴为爱筑家。”项目负责人表示，持续热销的西湖春天项目将于12月12日迎来三期的首次开盘。

(唐明业 刘伟)

邵阳日报

房地产周刊

主办：邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社

协办：邵阳市房地产开发协会

楼盘动态

晨曦·映资江亲水产品面市

11月21日下午，“晨曦·映资江亲水生活发布会暨马可见面会”在北塔区玫瑰园举行。晨曦地产在十周年之际，打造的我市首个高档江岸亲水产品——晨曦·映资江隆重面市，开启了一座城市的亲水美好生活。现场千名观众见证了发布会的盛况及湖南经视著名主持人马可的风采。

由晨曦地产以匠心及创新思维构筑的晨曦·映资江项目位于资江北岸，紧靠北塔公园，项目占地约65亩，总建筑面积近18万平方米。整个小区呈扇形平面布局，由外围朝江的6栋高层和内部78套的叠墅组成，设计主推横厅江景平层、全江景叠墅及天幕IMAX平层三大系列产品。晨曦·映资江在邵阳首创三厅概念，在户型上主打6.8米超宽横厅与外挑30平方米阔景阳台，将业主的生活空间与资江风光无限连接。在卧室设计了两面落地玻璃窗，每一个卧室都设计了看江飘窗，可实现270度观景，基本保证90%户型看江，打造邵阳真正的亲水楼盘。该项目规划设计为超现代极简风格，外立面将运用大面积玻璃和全落地玻璃窗，以公共建筑手法来打造资江岸上的艺术品。

晨曦地产深耕邵阳十年，一直致力于产品的创新，先后成功开发了晨曦·英特区、康桥名门、晨曦·壹方、中驰·晨曦悦府、中驰·晨曦桐江府、晨曦·悦府等精品项目。每一个项目都经过开发团队不断打磨，全都融入了创新设计理念。据悉，该项目一个集资江文化展示、休闲娱乐、亲子互动于一体的资江美学馆预计在春节前开放。

(唐明业 雷志远)

“公寓”“住宅”如何选择？

陈 星

11月23日，市民唐女士来到双拥路一家新开的楼盘看房子。她想买一套小户型房子，却在选择公寓楼和住宅楼之间徘徊不定。

唐女士说，她在青龙桥头附近看中一套45平方米的小房子，因为在这个地段住着比较方便，下楼就能逛街，一个女孩子住在繁华地段也相对安全些，但是当她提出想买这间公寓的时候却遭到了家人的反对，觉得公寓楼的水电费都很贵，而且居住年限也没有住宅楼高，这就让唐女士有点犹豫了。

市民陈女士在红旗路某楼盘买了一套公寓，目前正在装修中。她表示，当时买这套房子就没想过长期当作住房，现在自己先住着，等以后结婚换新房子，这个公寓可以当作工作间出租，就算是投资吧。

如今的住房形式有很多种，即便是在商业街，也会有很多住房在出售或者出租，有很多商业街的房子都是以公寓的形式来出售的。购房者都知道，我们一般的住房都是住宅，公寓房大多是用于商业性质的，但是还是有很多人购买公寓用来居住，那么，公寓和住宅有什么区别？买公寓好还是住宅好？

公寓和住宅的产权年限是不一样的，房屋的产权年限其实是跟房子所在的土地性质有关系的，居住类的出让土地主要分为住宅性质、商业性质两种，修建住宅和公寓所占的土地性质是不一样的。虽然房屋的使用没有限制，可是土地产权的使用是有年限的，一般而言，普通住宅的土地使用年限一般为70年；公寓的土地使用年限根据所处地块的用地类别，有40年和50年两种。

其次，现在很多人买房子都会把户口迁到房屋所在地，但并不是买了房子就可以迁户口的，这也是购买住宅和公寓不同的地方。公寓如果是在商业用地上建起的项目，是商业性质，就不能办理入户，但住宅就不一样了，只要满足一定的条件，购房者是可以解决户口问题的，不过这也跟当地的政策有关系，大家在购买房屋之前可以了解一下当地的落户政策。

另外，住宅是满足居民居住需求的，而公寓却带有明显的商业属性，所以住宅和公寓在水电费的收费标准上也是不一样的。住宅属于民用住房，水电费按照民用水电费的标准来收取；而公寓属于商用住房，水电费都是按照商业用水、用电的标准来收取的，大家可别小看了这笔费用，长期累积下来，住宅的水电费支出至少会比公寓的水电费支出省下一半都不止。

对于公寓和住宅，不同的购房人群会有不同的选择，公寓住宅在设计的时候面积都不会太大，因此不适合长期居住，只适合暂时选择公寓房过渡的人群。大家在选购公寓时要注意，根据居住人群的特点，注意公寓周边配套和交通，这关系到自己今后的生活是否便利。

对于比较稳定的家庭来说，在已经有孩子的情况下可以选择住宅性质的房子，不会像公寓房那样生活成本高。普通住宅一般为两梯四户或五户，也可能是一梯两户，入住的户数比较少，不管是出行还是居住的私密性都能得到保障，这对于一个家庭来说是非常重要的。

11月家书至，幸福亦可期

初冬气温骤降，注意防寒保暖！11月21日，西湖春天项目以满腔热忱，给广大关心项目工程进度的业主送去“一封家书”，问候家人并共邀见证家的成长与蜕变。

以匠心建筑、以品质立家的西湖春天项目，从一纸蓝图到渐入佳境。项目位于北塔区西湖北路与龙山路交会处，总占地282亩，总建筑面积60万平方米，整个小区

采用低层排屋+高层的产品设计，打造拥有超20000平方米的西湖十景园林景观的高品质楼盘。目前，西湖春天7#—10#栋于8月份完成交房工作。同时，项目在建工程正在安全、保质、有序地推进中，“一封家书”对家人们所关心的各楼栋施工进度进行了详细告知。二期11#栋进入室内公共区装修阶段，窗扇安装20%，外墙涂料和电