

# 东

—

1、

案 东  
位

东  
海  
山  
庄  
位  
于  
环  
山  
路  
北  
侧  
,  
与

二  
马  
路  
相  
连  
，  
环  
山  
  
层  
  
容  
绿  
车  
总  
均  
环  
  
西  
北  
以

总	12927 m <sup>2</sup>	
总	15191.1 m <sup>2</sup>	
建	5座	4
容	1.1 (	
绿	41% ;	
车	1 : 1 ;	
总	104户	26 户
均	4213 元 / m <sup>2</sup>	
环		

及  
东  
北  
方  
向  
,  
可  
遥  
望  
辽  
阔  
的  
黄  
海  
,  
更  
可  
观  
赏  
到  
港

城  
美  
丽  
的  
夜  
景  
,  
自  
然  
环  
境  
佳  
。  
周  
围  
有  
烟  
台  
教  
育  
学

院  
、  
烟  
台  
艺  
术  
学  
校  
交  
本  
案  
2、  
设  
建  
设  
建  
筑  
从  
属  
于

自然  
环境  
,  
从  
属  
于  
城  
市  
形  
态  
。  
在  
本  
案  
中  
,  
设  
计  
师

将  
建  
筑  
与  
自  
然  
环  
境  
、  
与  
城  
市  
巧  
妙  
的  
融  
合  
为  
一  
体  
，

使  
业  
户  
既  
能  
感  
受  
到  
自  
然  
的  
情  
趣  
与

设  
创

设

★ 基

★ 基

★ 日

★ 西

★ 组

★

空  
间  
序  
列  
划  
分  
,  
即  
小  
区  
的  
公  
共  
街  
道  
和  
中  
心

花  
园  
；  
组  
团  
间  
的  
交  
往  
空  
间  
景  
观  
序  
列  
，  
即  
从  
公



部

園

美 園

共  
街  
道  
、  
公  
共  
空  
间  
的  
欢  
乐  
的  
城  
市  
气  
氛  
所  
需  
的  
景

观

处

品 翻 进 困 齣

出 覩 处

### 3、平

交

★

小

区

道

路

结

合

山

势

机 车 臥 形 齣

★ 车 采 齣 齣 线

★ 停 集 齣 场 齣 齣 齣

★ 人 流

地 划 齣 成

★ 地 划 域 居 离 齣 域 隔 。

★

功

能

縮 :

功

縮 围 中 總 展

商

★

入

口

及

公

共

空

间

:

入 做

成 由

總

■

★

小

区

内

内

向

空

间  
：  
南  
北  
朝  
向  
★  
组  
团  
空  
间  
、  
半  
私  
密  
空  
间  
与  
私  
家  
花

漏 漏 罅 成

园

:

接

近

构

廊

窗

台 廊

心

4、

主 想

★美

观

★利

立

景 ；

★楼

总 境

景 构

小

7

个

景

区

构

成

,

分

别  
是  
“  
南  
岭  
花  
影  
”  
、  
“  
东  
海  
绿  
波、 广 “ 、 巍 、  
★“南  
该  
景  
观  
位  
于  
小

区  
东  
南  
端  
。  
是  
小  
区  
景  
观  
设  
计  
的  
重  
点  
。  
景  
区  
是  
由  
干

垒  
挡  
土  
墙  
组  
成  
的  
台  
地  
种  
植  
池  
。  
池  
中  
种  
植  
花  
灌  
木  
、

常  
绿  
树  
。  
台  
地  
高  
低  
错  
落  
。  
池  
中  
树  
型  
变  
幻  
，  
形  
成  
立

体  
空  
间  
构  
图  
，  
东  
端  
的  
方  
形  
花  
卉  
种  
植  
池  
成  
坡  
形  
，  
满

池  
的  
花  
盛  
开  
时  
从  
小  
区  
多  
个  
角  
度  
都  
能  
欣  
赏  
到  
。  
在  
曲

线  
种  
植  
池  
和  
方  
形  
池  
中  
间  
有  
石  
砌  
台  
阶  
。  
沿  
台  
阶  
缓  
缓

上  
行  
到  
景  
观  
区  
中  
部  
。  
这  
里  
有  
一  
六  
角  
形  
休  
息  
平  
台  
，

平  
台  
上  
有  
一  
圆  
顶  
西  
式  
休  
息  
亭  
。  
在  
此  
可  
以  
同  
人  
聊  
天

，  
也  
可  
以  
独  
自  
静  
思  
，  
还  
可  
以  
眺  
望  
大  
海  
，  
欣  
赏  
美  
丽

的  
海  
景  
。  
由  
此  
下  
石  
阶  
，  
沿  
小  
溪  
向  
西  
是  
下  
一  
景  
区  
。

“  
南  
岭  
花  
影  
”  
的  
高  
处  
山  
体  
是  
由  
塑  
石  
砌  
成  
，  
高  
十  
八

米  
，  
宽  
六  
十  
米  
的  
塑  
石  
景  
观  
，  
上  
面  
书  
有  
“  
东  
海  
山  
庄

”

四  
个  
红  
色  
大  
字

。

其 较 山 ， 植 栽 。 匾 取 “ 麟  
是

因  
为  
设  
计  
有  
台  
地

，

端 植 植 多 麟

★“ 东 巍

该

景

区  
为  
小  
区  
入  
口  
景  
观  
，  
景 由 广 “ 藪 纒 成 瓨 篱  
(高 1.2m) 和 (高 0.8m)  
构  
成  
。  
直  
线  
形  
的  
绿  
篱  
有

长  
有  
短  
象  
琴  
健  
,  
曲  
线  
形  
绿  
篱  
象  
海  
的  
波  
浪  
,  
故  
而  
命

名为“东海绿波”，同小区名字相吻合。景区东

端  
是  
分  
色  
宿  
根  
花  
卉  
种  
植  
区  
。  
雕  
塑  
为  
青  
铜  
骑  
士  
雕  
像

。  
因  
为  
小  
区  
原  
本  
叫  
伯  
马  
山  
庄  
,  
所  
以  
塑  
一  
个  
骑  
马  
勇

士  
雕  
像  
做  
纪  
念  
。  
扬  
帆  
广  
场  
是  
小  
区  
主  
要  
活  
动  
空  
间  
。

主  
要  
是  
三  
个  
帆  
型  
膜  
结  
构  
休  
息  
亭  
，  
也  
是  
小  
区  
的  
标  
志

景观。  
景区内中间是石材铺装广场。3#楼的影响。同时

广场 甬道 运动场

总图

功能

运动场

3#

楼的影响。同时

避免景观的通透。  
广场南端是曲线型

。 围 觀 觀 墙 座 。

★“竹

该 1-2#

之间，

景  
区  
名  
取  
自  
“  
荷  
风  
送  
香  
气  
，  
竹  
露  
滴  
清  
音  
”  
。  
楼  
间

景观  
设计  
从  
细  
腻  
处  
着  
手  
，  
景  
区  
中  
部  
有  
一  
个  
正  
方  
形

的  
休  
息  
平  
台  
。  
平  
台  
四  
角  
是  
四  
个  
木  
制  
种  
植  
池  
。  
中  
间

是  
一  
个  
环  
树  
型  
座  
凳  
。  
景  
区  
南  
、  
北  
各  
有  
一  
个

粗 隨 題 个

30cm的

隨 懸

★“东 滙

该  
景观  
位于  
于小  
区东  
南角  
,  
该景  
观区  
的建  
设源  
于工

程  
施  
工  
中  
发  
现  
的  
一  
个  
泉  
眼  
。  
水  
景  
在  
中  
国  
造  
园  
中  
一

直  
占  
有  
重  
要  
地  
位  
。  
所  
以  
这  
一  
天  
然  
造  
园  
因  
素  
在  
景  
观

设计中是不能不用的。  
水景有多种多样，有波澜

壮  
阔  
的  
潮  
涌  
，  
气  
势  
宏  
大  
的  
瀑  
布  
。  
而  
文  
人  
墨  
客  
多  
喜

欢  
涓  
涓  
细  
流  
的  
小  
溪  
。  
寄  
情  
于  
它  
，  
寓  
于  
它  
重  
多  
文  
化

内  
涵  
。  
该  
景  
区  
设  
计  
中  
有  
潺  
潺  
的  
小  
溪  
和  
浅  
浅  
的  
泉  
水

池  
。  
溪  
边  
有  
光  
滑  
石  
头  
和  
矮  
本  
植  
物  
。  
溪  
岸  
做  
的  
仿  
天

鹳 缘 糞

并

、 飛 背 音

★“曲  
该 2-3#  
楼 甬 特 甬 两 甬 甬 为  
2#、3# 楼 曲 2#  
楼  
一  
侧  
休  
息  
区  
设  
有  
一  
个  
休  
息  
廊  
,  
休  
息  
廊

为  
木  
制  
的  
单  
臂  
,  
顶  
部  
为  
淡  
兰  
色  
阳  
光  
板  
。  
休  
息  
区  
的

矮  
墙  
可  
以  
做  
挡  
土  
墙  
，  
又  
可  
以  
让  
游  
人  
坐  
下  
休  
息  
。  
在

缓  
缓  
的  
地  
形  
起  
伏  
上  
种  
植  
,  
榆  
叶  
梅  
、  
刺  
梅  
、  
碧  
桃  
、

报  
春

、 棠 春 ， 鞑 种 檉 黄 球

★“枫”景

该 秋 动 有 场

其他：

草

种  
设  
计  
为  
冷  
季  
型  
草

—  
—  
早 熟 期 长 味 细 草 嫩 鞑 鞑 。

绿

地  
侧

石 枱 。 土 墩 路 灯 墓 灯  
(带 箱)、 、 。

### 5、 型 特

★

标 型 129.38 m<sup>2</sup> 138.35 m<sup>2</sup> 153.13  
m<sup>2</sup> 153.38 m<sup>2</sup> 155.04 m<sup>2</sup> 158.02 m<sup>2</sup> 163.00 m<sup>2</sup> 168.97  
m<sup>2</sup> 种 。

### 标 型 布 表

面 积	129. 38	138. 35	153. 13	153. 38	155. 04	158. 02	163. 00	168. 97
数 量	32	16	8	16	8	8	8	8
比 例	30.7 7%	15.3 8%	7.69 %	15.3 8%	7.69 %	7.69 %	7.69 %	7.69 %

### 阁 分 列

面 积	121.0 63	121. 81	122. 24	127. 33	129. 458	133. 61	136. 59	138. 88
--------	-------------	------------	------------	------------	-------------	------------	------------	------------

数量	8	4	2	2	4	2	2	2
比例	30.77%	15.38%	7.69%	7.69%	15.38%	7.69%	7.69%	7.69%

★ 点

→

楼

梯

接 廳

两

为

户

→户

底

顶

台

→

全

部

为

南

北

朝

向

廳 廳

厅

地 廳

性 良

→158.02 m<sup>2</sup>

168.97 m<sup>2</sup>

型

错

→户 廳

没 喪

优 。

6、

饰

樵

楼 外 : 利 亚 档 口  
屋 : 红  
楼 : 麟 、 铸 ;  
门 : 单 门 高 名 防  
车 门 高 遥  
分 门 高 名 防  
其 中 外 鞅 ( 磨  
对 : 提 可 对 设 ;  
计 纛 水 电 煤 , 盍  
管 智 通  
视 接 : 有 鞅 接 ;  
数 : 高 麓  
安 防 闭 鞅 纛 子 动 纛  
小 : 公 场 配 广 及 景 纛  
煤 : 厨 内 有 化 鞅 化 表  
供 : 集 供 , 档 , 户 暖 制  
供 纛 自 水 纛

## 7、 甞

### A、 甞 期 入 必

建  
议  
物  
业  
的  
运  
营  
管  
理  
者  
在  
接  
管  
物  
业  
以  
前  
的  
各  
个  
阶

段  
(  
如  
项  
目  
策  
划  
、  
规  
划  
设  
计  
、  
施  
工  
建  
议  
等  
阶  
段  
)

就  
参  
与  
进  
来  
，  
从  
物  
业  
保  
全  
体  
系  
运  
营  
和  
管  
理  
的  
角  
度

对  
物  
业  
的  
环  
境  
布  
局  
、  
功  
能  
规  
划  
、  
配  
套  
设  
施  
、  
管  
线

布  
置  
、  
施  
工  
质  
量  
、  
竣  
工  
验  
收  
等  
诸  
多  
方  
面  
提  
供  
有  
益

的  
建  
设  
性  
意  
见  
，  
协  
助  
发  
展  
商  
把  
好  
规  
划  
设  
计  
关  
、  
建

设  
配  
套  
关  
、  
工  
程  
质  
量  
关  
和  
使  
用  
功  
能  
关  
，  
以  
确  
保  
物

业  
的  
设计  
和  
建造  
质量  
，  
为  
物业  
投入  
使用  
后

的全  
前  
有

件  
的  
全

建  
的  
全

日  
保  
运

係  
係  
者

运  
理  
者

混  
点  
专

的  
提  
。

。

前 能 工  
前  
期  
介 利 全 运 理 者 全 营 物 进 全 解 。  
前 翻 营 作 进  
最  
重  
要  
的  
是  
：  
由  
于  
本  
案  
目  
前  
尚  
处  
于 售 段 物 期 入 大 翻 理 。

B、 由 运 ：

由 聘 报 理

由

发  
展  
商  
通  
过  
招  
标  
、  
投  
标  
的  
形  
式  
选  
择  
并  
委  
托  
一

家  
专  
业  
物  
业  
管  
理  
机  
构  
全  
权  
负  
责  
保  
全  
体  
系  
的  
运  
营  
。

此  
类  
模  
式  
通  
常  
由  
专  
业  
机  
构  
做  
出  
相  
关  
运  
营  
管  
理  
费  
用

预算的提案，经过发展商同意，

商出**专 费 保 酬 营**建

议发展商尽快确

定  
一  
家  
专  
业  
得  
物  
业  
管  
理  
公  
司  
,  
尽  
快  
介  
入  
。  
这  
家  
物

业是专业的, 全档由业。

## C、 聿 工 窠

安 防 ；

维 璜 卫

对

物 洁 璜 ；

物 装 璜

消

停 璜

路 璜 ；

建 装 设 备 璜 窠

.....

## 二 市 分

### 1、 拖 椅

纵 年 窠 拖 璜 几 特

特

点 拖 供 两 ， 拖 的 。

2003年1月 9月 全 房 发 成 资 43

亿 比 长 84% ， 在 璜 32

亿 出 璜 级 平 来 。 市 拖 璜 完

782万 方 建 596万 方 ， 中 开 翻 346  
万 方 销 寔 成126  
万 方 ； 函 房 100%  
的 长 度 其 房 资 11  
亿 开 翻 139万 方 ， 工 60万 方 。  
烟 房 场  
其 民 入 配 丕 增 加  
烟 耗 费 猛 ， GDP  
位 省 列 全 缘 实 50  
强 ， 麻 640余 人 150  
余  
万  
人  
，  
被  
评  
为  
山  
东  
省  
特

大  
城  
市  
。  
随  
着  
展  
开  
的  
支  
收  
变  
有  
部  
统  
2003年1月 6月 全 居 余 到 800  
亿 居 均 配 入 5163元 同 增  
14% , 费 支 到 3535元 同 增  
57% , 吸 入 成 均 房 发 园 之  
其 变  
伴  
随  
着  
市  
政  
府  
把  
烟  
台  
市

建  
成  
特  
大  
城  
市  
规  
划  
一  
步  
步  
实  
施  
,  
逐  
步  
加  
大  
了  
对  
房

地  
产  
市  
场  
的  
投  
入  
，  
政

策 总 在 很 程 麓 投 信 和 资 。

其 市 场 现 端 。

70

年  
代  
出  
生  
的  
人  
，  
事  
业

逐  
渐  
平  
稳  
，  
大  
多  
已  
经  
开  
始  
谈  
婚  
论  
嫁  
了  
，  
住  
房  
成

为  
他 的 策 事 他 成 整 房 场 群  
80  
年  
代  
前  
后  
建  
造  
的  
楼  
房  
已  
经 淘 汰 ， 拆 程 繁 从 而 生 量 购 需  
部 50 年 60  
年  
代  
出  
生  
的  
人

，  
经  
过  
十  
几  
年  
、  
二  
十  
几  
年  
的  
努  
力  
，  
已  
经  
成  
为  
先  
富

起  
来  
的  
一  
代  
，  
事  
业  
成  
功  
，  
身  
份  
显  
赫  
，  
现  
有  
的  
住  
房

条件已经不能满足其日常生活、工作的需要，换

一  
套  
更  
大  
更  
好  
的  
房  
子  
已  
经  
被  
摆  
到  
了  
日  
程  
上  
。  
这  
部

强 支 能

置 催 了 的 高 楼 。

# 特 房 高 全 来

## 国 源 部 全 35

座  
城  
市  
(  
不  
含  
上  
海  
、  
深  
圳  
)  
的  
土  
地  
价  
格  
调  
查

表明，我国地价呈现东高西低、南高北低的整体

趋势，  
，  
地  
价  
呈  
明  
显  
的  
集  
聚  
分  
布  
特  
点  
。  
而  
烟  
台  
所  
处

的  
山  
东  
半  
岛  
属  
全  
国  
价  
高  
1728元 / m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>  
m<sup>2</sup>  
左  
右  
,  
大  
大  
超  
出  
了  
市  
民

格 居 称 品 平 售  
的 的 8000—20000元 /  
平 3000元 /

房价收入近三年来，烟台市高楼层销售价格少。按  
照国家建设部

前全网价格指数居格挤

10000元/m<sup>2</sup>

特三房。



购房者已变得越来越理性，导致环境好、配套好

、  
运  
作  
专  
业  
化  
水  
平  
高  
的  
楼  
盘  
呈  
旺  
销  
趋  
势  
，  
而  
那  
些

定

位

错 规

型 符

纒

滯 销 重 誉 不

## 2、 域 场 析

本

案

区

域

环

境

包

括

：

二

马

路

与

环

纒

— 。

地

该  
区  
域  
处  
在  
一  
个  
市  
内  
与  
郊  
区  
分  
界  
线  
的  
微  
妙  
区  
域  
，

岿  
岱  
山  
东  
面  
即  
是  
郊  
区  
,  
以  
西  
(  
本  
案  
所  
处  
位  
置  
)  
即

是  
市  
内  
，  
根  
据  
规  
划  
本  
案  
的  
西  
北  
方  
向  
（  
烟  
台  
山  
、  
国

贸  
附  
近  
)  
为  
中  
央  
商  
务  
区  
,  
对  
众  
多  
成  
功  
商  
务  
人  
士  
而

言  
，  
这  
里  
既  
有  
利  
于  
便  
捷  
、  
高  
效  
的  
开  
展  
各  
种  
商  
务  
活

动  
，  
有  
利  
于  
事  
业  
的  
进  
一  
步  
发  
展  
，  
且  
能  
够  
充  
分  
的  
享

受到生活的便利与舒适，同时，还能够享受到像

郊区一样优美、舒适、宁静的自然环境，葱翠的

山  
林  
、  
一  
望  
无  
际  
的  
碧  
海  
、  
每  
天  
都  
有  
清  
新  
的  
空  
气  
、

甚  
至  
小  
鸟  
的  
欢  
唱  
…  
…  
,  
这  
些  
都  
是  
很  
多  
人  
从  
不  
敢  
奢

求  
得  
的  
。  
与  
东  
郊  
的  
同  
档  
次  
楼  
盘  
相  
比  
，  
同  
样  
的  
景  
色

我  
们  
都  
有  
，  
不  
同  
的  
是  
，  
本  
案  
却  
独  
享  
都  
市  
的  
繁  
华  
与

便捷，不会有离开城市的感觉；与市内的同档次

楼  
盘  
相  
比  
，  
本  
案  
拥  
有  
更  
多  
的  
优  
势  
，  
美  
丽  
的  
山  
海  
景

色  
，  
是  
他  
们  
想  
都  
想  
敢  
想  
的  
，  
而  
且  
充  
足  
的  
停  
车  
位  
、

车  
库  
，  
解  
决  
了  
“  
停  
车  
难  
”  
的  
老  
大  
难  
问  
题  
，  
宽  
敞  
的

主干道，解决社区附近交通拥挤不堪的

题

着 的 优 。

配 机 ：

该

区

域  
内  
属  
于  
烟  
台  
市  
的  
“  
老  
区  
”  
，  
周  
边  
的  
套  
也  
熟  
许  
知  
都  
坐  
于  
。  
：  
葡  
烟  
烟  
1931  
年  
，  
为

套 也 熟 许 知 都 坐 于 。 :  
葡 烟 烟 1931  
烟 烟 1931

山  
东  
省  
首 重 量 拥 全 优 颀 颀  
烟  
台  
艺  
术  
学  
校  
：  
是  
山  
东  
省  
唯  
一  
的  
一  
所  
高

等  
学  
历  
文  
凭  
考  
试  
试  
点  
的  
综  
合  
性  
艺  
术  
学  
校

， 有 多 数 家 养 的 优 美 。

海 程 院 1956

创 国 院 1985

年 招 士 2001年 招 士

烟 1956年10月立 1995年 函 藏  
140万 , 目 烟 德  
望

海  
宾  
馆  
:  
隶

属 省 安 徽 是 旅 局 四 星 涉 宾  
407医 属 部 的 型 院 医 施 瓷 。

.....

此  
外  
,  
还  
有  
本  
市  
著  
名  
的

烟  
台  
市  
歌  
舞  
团  
、  
烟  
台  
市  
吕  
剧  
院  
、  
武  
警  
黄  
金  
医  
院  
、

烟台教育学院、伯马山庄、解放军疗养院等，建

设  
银  
行  
、  
商  
业  
银  
行  
、  
农  
业  
银  
行  
等  
金  
融  
机  
构  
，  
新  
华

书店、  
外文书店、  
邮政储蓄所、  
市及其种  
人由  
于附近的传统

、市及其种 够足民

名  
校  
以  
及  
著  
名  
机  
构  
单  
位  
比  
较  
多  
，  
居  
住  
于  
此  
的  
居  
民

有  
市  
文  
化  
局  
的  
工  
作  
人  
员  
、  
一  
中  
的  
老  
师  
、  
艺  
校  
的  
老

师  
和  
一  
些  
知  
名  
的  
艺  
术  
家  
、  
武  
警  
部  
队  
、  
张  
裕  
公  
司  
的

员  
工  
等  
,  
文  
化  
人  
比  
较  
多  
,  
人  
文  
环  
境  
非  
常  
好  
,  
居  
民

的  
文  
化  
素  
养  
、  
社  
会  
层  
次  
都  
相  
对

在 整

很 愿 往 建 。

其 ：

该 域 为 80

年  
中  
后  
期  
的  
建

筑  
，  
几  
乎  
没  
有  
新  
的  
楼  
房  
，  
整  
个  
小  
区  
看  
上  
去  
比  
较

陈  
旧

区域有楼其有档盘。

### 三 竞 标

#### 1、 莱 苑

位

辛  
庄  
街  
以  
南

， 放 来 翻 心 带 极  
户 : 户 翻 110m<sup>2</sup> 165m<sup>2</sup> 等 其 110m<sup>2</sup>

130m<sup>2</sup> 多 130

m<sup>2</sup>

的

户  
型  
为  
主  
力  
户  
型  
。  
一  
梯  
两  
户  
，  
户  
型  
设  
计  
比  
较  
一  
般

，  
有 浪 颀 曲 全 卫 襲 牆  
状 目 的 小 层 110  
m<sup>2</sup> 经 销 空 余 130  
m<sup>2</sup> 经 不 余 是130

以  
上  
的  
大  
户  
型  
。

规 瘵 高 但 于 因 至 仍 ， 计 年  
5、6月 认 。

价 ： 3880元 价 每 层 增  
1%， 摆 格 优 折  
物

统  
一  
物  
业

管理，封闭式管理，但智能化程度较差。物业  
1元

般物

没 畫

用 为

配 ：

小 较 奎 ， ： 场 綴 市 、 心 24  
小  
时  
便  
利  
店  
、  
邮  
政  
、  
小  
型  
图  
书  
馆  
、  
娱  
乐  
中  
心

、  
社  
区  
俱  
乐  
部  
、  
幼  
儿  
园  
、  
老  
年  
活  
动  
中  
、  
、  
区  
构  
有  
许  
景  
社  
平  
无  
，  
癩  
成  
色  
常  
销  
：  
售  
楼

现  
场  
包  
装  
一  
面  
60%  
左  
右  
,  
但  
目  
前  
的  
销  
售  
情  
况  
一  
般  
;  
销

若 模 经 概 ; 介 , 销 额

售  
人

员 业 理 ； 个 菜 苑 周 转 长 时 两 。

付 方 ； 分 期 ； 一 性 款 7 成 20  
年 款 认 为 1 万 7

天 替 翻 逾 款 ， 金 退

简 ；

★优 ； 地 优 翻  
套 善

★劣 ； 户 设 ；  
管 差

## 2、 苑

位 向 街 处

户 ；

全 错 转 户 型 般 卫 卫

143 m<sup>2</sup> 159 m<sup>2</sup> 176 m<sup>2</sup>

状

只 翻 房 售 经 进 尾 阶 ， 泰 足 10

户 没 程 。

价 : 早 的 抛 4780 元 / m<sup>2</sup> 3680 元 /  
m<sup>2</sup> 价 还 惠 但 其 理 。  
物 物 篇 , 繼 24 小 。  
配 :

因  
其  
原  
来  
就  
是  
一  
个  
比  
较  
成  
熟  
的

社 以 套 如 医 行 、 籌  
景 由 占 攤 上 有  
销 :

目

前  
销  
售  
已  
经  
接  
近  
尾  
声  
，  
没

有 型 溢 、 離 只 样 样 磬 。

付 方 : 分 種 ； 種 一 性 款 種 7 成 30

年 款 认 为 2 万 金 退

简 :

优 : 多 成 社 套 碑

劣 : 户 设 ;

没 觀

### 3、 湾

## 位 康 路 红 路 2004

年  
红  
旗  
路  
将  
从  
其  
门  
前  
通  
过  
)  
的  
交  
界  
处  
,  
交  
通  
比

较  
便  
利  
。  
三  
面  
环  
山  
，  
周  
围  
坐  
落  
着  
空  
军  
养  
利  
养  
窠  
院  
宾  
籍  
户  
：  
户  
型  
设  
计

比较好，短进深、大开间、

的明明、卧明、卫采高  
2.2米上超落飘，是飘 100m<sup>2</sup> 186  
m<sup>2</sup> 等其 150m<sup>2</sup> 型  
状该总占约 20万  
55%， 0.75。期 32  
栋楼 小层 为一小楼 1：  
1。

价 : 前 起 3700 元 /  
m<sup>2</sup> 其 物 3900 元 / m<sup>2</sup> 每 150元 200  
元 为3000 元 / m<sup>2</sup>  
物

该  
项  
目  
的  
物  
业  
由  
烟  
台  
东  
源  
电  
力  
物  
业  
公  
司

承  
担  
，  
并  
聘  
请  
山  
东  
鲁  
能  
物  
业  
公  
司  
提  
供  
物  
业

管 顾 服 。 罐 善 智 高 物 费 为  
1.5 元 / m<sup>2</sup>

配 :

大型  
中心  
会所  
、  
网  
球  
场  
、  
室  
内

游 籍 视 讲 远 抄 、 能 卡 轱 完 。

景 12000 m<sup>2</sup> 水 场 5000

m<sup>2</sup> 水 规 垂 节 出 露

销 :

售  
楼  
现

场  
非  
常  
气  
派  
，  
与  
其  
高  
档  
的  
定  
位  
相  
吻  
合  
，  
能  
够  
吸  
引

很 楼 歪 正 趙 樓 據 楼 员 绍

8月31日 盘 来 前 經 售 80% ( 际

60%左 ) 人 鞍 专 本 寬 满 心

付 方 : 提 7成20年 款

简 :

★优 : 较 型

优

物

★劣 : 地 鞍 偏 ;

楼 处 阴

4、

位

莱 奘 村 韵 ,

状 3栋 高 1、2号 剩 下 楼 3

号 鞍 離 觀

户 : 面 128m<sup>2</sup> 250m<sup>2</sup> 等 130

m<sup>2</sup> 为 型 鞍

价 : 早 的 掬 2980元 / m<sup>2</sup> 价 为 3300元 /

m<sup>2</sup> 每 60元 3层 格 3580元 3680元 4、5

层 为 3800元 3900元 十 4100元 / m<sup>2</sup> 12层

4380元/m<sup>2</sup> 价 9.7折 格 8万 10万 3

号 2850元/m<sup>2</sup> , 攤 100元

保 :

封 物 鑲 全 菌 栏 鑲

配 : 采 清华 方 A

级

标

准

家

庭

智

能

房

户

系

统

”

,

闭

路

电

视  
红  
外  
线  
监  
控  
系  
统  
“  
—  
卡  
通  
”  
管  
理  
系  
统  
，  
家  
居  
防

VIP

护  
智  
能  
化  
系  
统  
、  
信  
息  
发  
布  
系  
统  
、  
家  
电  
自  
动  
化  
控  
制

系  
统  
，  
采  
用  
双  
回  
路  
真  
空

分恒 紊 回 引 及 动 键 于

120、110相 能 衰

销 :

较 销 售 度 期 1、2

号 售 3号 售 境

物 费 :具 未 台 挂 1元 / m<sup>2</sup>

5、 都 场

规 悉 规 5.4公 总 10

万 方 以 集 48%。

配 ：

社  
区  
的  
配  
套  
比  
较  
齐  
全  
，  
商  
业  
网  
点

物 小 实 物 蓬 坡 中 。

## 四 SWOT分

优 :

★

优美

少 山 碧 和 新 空 。

★

位于  
于城  
城郊  
郊交  
交界  
界点  
点处

郊 般 宁 麓

★海 廣 较 ， 野 广 越 1/3

的 能 够 都 麓

★

市

内  
高  
档  
楼  
盘  
定  
位  
,  
能  
够  
满  
足  
部  
分  
成  
功  
人  
士  
既  
想  
享

受  
美  
丽  
的  
自

幽 宁 不 意 离 翻 街



交  
通  
便  
捷  
。  
本  
案  
位  
于  
二  
马  
路  
和  
环  
山

路  
之  
间  
，  
两  
条  
路  
都  
是  
烟  
台  
市  
区  
的  
主  
要  
交

通 甬 个 而 不 甬  
20 分 就 高 级 往 国 地

★

足  
够

的  
停  
车  
场  
、  
停  
车  
位  
，  
解  
决  
了  
许  
多  
市  
内  
社  
区  
“  
停  
车

难

”

的

大

问

题

,

业 绝 会 问 头 额 会 爱 安 问 慷 受 。

★ 四 魁 强 用 。

★ 地 教 。

劣

★ 户 设 隙 ， 有 竞 优 。

★

户

型

面

积

偏

大

,

而且  
房间  
厅室  
★  
公共  
空间  
、  
交通  
空  
★  
从  
二  
马  
路  
到

不 差 的 费 过 销 售 度

私 理 科 来 渣 带 不

东  
海  
山  
庄  
的  
路  
比  
较  
陡  
峭  
,

而我们的  
业都 翻 车 进 翻 其 还 在 定 安 隐 。

★

我  
们  
的  
开

盘  
时  
间  
定  
在  
冬  
季  
，  
有  
可

能 露 一 势 同 季 房 售 淡 酸 难 。

★ 部 置 十 不 5  
号 藕 来 会 难 。

威

★

本  
案  
的  
威  
胁

首先是来自于竞争楼盘强有力的竞争，如市内的

福  
来  
花  
园  
，  
东  
面  
比  
较  
临  
近  
的  
楼  
盘  
，  
如  
：  
台  
湾  
村  
、

东  
方  
花  
园  
、  
金  
都  
广  
场  
等  
，  
东  
郊  
的  
其  
他  
高  
档  
楼  
盘  
同

样  
对  
我  
们  
构  
成  
一  
定  
威  
胁  
。  
上  
述  
几  
个  
楼  
盘  
经  
过  
长  
时

间的  
的  
宣  
传  
、  
销  
售  
，  
已  
经  
在  
目  
标  
消  
费  
群  
体  
中  
留  
下  
了

比  
较  
深  
刻  
的  
印  
象  
，  
一  
个  
新  
的  
同  
类  
楼  
盘  
出  
现  
，  
他  
们

会  
下  
意  
识  
的  
将  
新  
楼  
盘  
与  
其  
他  
同  
盘  
楼  
盘  
进  
行  
各  
我  
们

轶 型 幽 蕤 各

我

所  
面  
对  
的  
目  
标  
消  
费  
群  
体  
是  
一  
个  
相  
对  
有  
限  
的  
群  
体  
，

数量是一定，需求也是一定的，选择了这一个，

就  
不  
会  
选  
择  
另  
外  
一  
个  
。  
众  
多  
高  
档  
楼  
盘  
同  
时  
与  
东 争 有 的 源 速 竞 是



自然环境的威胁。  
。我们选择在冬季开盘，首先

这是房产销售的淡季，其次，冬季恶劣的天气会

暴  
露  
出  
一  
些  
我  
们  
的  
先  
天  
缺  
陷  
，  
如  
：  
主  
入  
口  
处  
路  
段

比较陡峭，大雪过后路面会比较滑，无论是行人

还是  
车辆都存在一定程度上的安全隐患。  
附近的

居民都知道本案所处的位置是一个风口，冬天的

风  
会  
特  
别  
大  
。  
以  
上  
两

前 来 售 场 客 最 最 激 动 负

机 ：

★

开  
盘  
时  
间  
的  
选  
择  
。  
我

们  
选  
择  
的  
开  
盘  
时  
间  
是  
一  
把  
双  
刃  
剑  
，  
冬  
季  
是  
一  
个  
房

地  
产  
销  
售  
淡  
季  
，  
同  
期  
开  
盘  
的  
楼  
盘  
比  
较  
少  
，  
各  
家  
房

地  
产  
商  
的  
销  
售  
逐  
渐  
进  
入  
淡  
季  
销  
售  
，  
广  
告  
攻  
势  
大  
多

比较弱，各媒体上可以看到的房地产广告比较少

。  
我们  
选择  
在此  
时入  
市，  
通过  
密度  
较大  
广告  
投放

，  
可  
以  
达  
到  
一  
枝  
独  
秀  
的  
目  
的  
，  
预  
计  
能  
够  
吸  
引  
很  
多

人的  
的  
关  
注 对 我 而 ， 果 盘 间 得 当 这 是 。

★

市  
场  
留  
有  
空  
白  
点  
，  
本  
案  
正  
好  
能  
够  
弥  
补

这个空白点。在目前烟台房地产市场，高档

楼  
盘  
的  
数  
量  
很  
多  
，  
如  
：  
福  
来  
花  
苑  
、  
向  
阳  
花  
苑  
、  
台

湾  
村  
、  
东  
方  
花  
园  
、  
金  
都  
广  
场  
、  
海  
天  
名  
人  
广  
场  
、  
银

河  
怡  
海  
山  
庄  
、  
天  
鸿  
花  
园  
、  
黄  
海  
城  
市  
花  
园  
等  
等  
。  
我

们的  
的  
客  
户  
选  
择  
住  
宅  
时  
，  
除  
去  
对  
房  
子  
、  
社  
区  
本  
身  
硬

件的  
的  
仔  
细  
考  
究  
以  
外  
,  
会  
更  
加  
注  
重  
小  
区  
周  
围  
的  
“  
环

境  
”  
，  
包  
括  
自  
然  
环  
境  
、  
社  
会  
环  
境  
、  
商  
业  
环  
境  
、  
人

文  
环  
境  
、  
教  
育  
环  
境  
、  
生  
活  
环  
境  
等  
。  
但  
是  
在  
上  
述  
楼

盘  
中  
，  
自  
然  
景  
观  
与  
生  
活  
是  
脱  
节  
的  
，  
像  
鱼  
与  
熊  
掌  
的

关系，要么有非常好的自然山海景观，却远离了

都  
市  
便  
利  
的  
生  
活  
环  
境  
，  
显  
得  
美  
中  
不  
足  
；  
要  
么  
与  
都

市  
生  
活  
融  
合  
在  
一  
起  
，  
却  
又  
没  
了  
东  
海  
对  
★  
突  
出  
东  
海  
山

在社 體 趨 难 。  
好 这 空 森 与 得  
对 ：

庄

的

调 郊 合 静 相 的 尚 特 。

★ 突 通 够 1 : 1

的

没 烦 。

★ 完 的 璜 璜 实 。

★ 对 型 璜 的 宣 。

★ 加 淡 度

★ 不 房 卖

### 五 项 定

市 璜 璜 高 社

释 ：

本 位 包 三 关 要 ：

★ 山 盘

主

要  
指  
秀  
丽  
的

山  
景  
、  
壮  
美  
的  
海  
景  
以  
及  
社  
区  
内  
景  
观  
规  
划  
。  
在  
目  
前

的  
烟  
台  
市  
区  
(  
芝  
罘  
区  
)  
范  
围  
内  
,  
同  
时  
拥  
有  
青  
山  
的

葱  
翠  
、  
碧  
海  
的  
浩  
瀚  
无  
边  
与  
壮  
美  
以  
及  
漂  
亮  
的  
园  
林  
景

观  
规  
划  
的  
社  
区  
屈  
指  
可  
数  
。  
而  
东  
海  
山  
庄  
却  
恰  
恰  
同  
时

拥  
有  
这  
些  
所  
有  
的  
宝  
贵  
的  
自  
然  
资  
源  
。  
你  
能  
想  
到  
的  
景

观  
在  
这  
里  
几  
乎  
都  
能  
找  
得  
到  
。  
山  
海  
景  
观  
成  
为  
本  
案  
一

个重要的特点，也是我们与其他同类楼盘最大的

区别之一。另一方面，  
“山海景观”的说法能够

从  
稀  
缺  
资  
源  
的  
角  
度  
提  
升  
本  
案  
的  
价  
值  
，  
任  
何  
人  
都  
知

道  
一  
个  
道  
理  
：  
户  
型  
设  
计  
可  
以  
模  
仿  
，  
景  
观  
规  
划  
可  
以

模  
仿  
，  
价  
格  
可  
以  
模  
仿  
，  
销  
售  
政  
策  
可  
以  
模  
仿  
，  
广  
告

宣  
传  
手  
法  
可  
以

模 式 ， 是 唯 不 模 仿 就 最 臻 美 的 为

东 方 文 化 区 别 于 西 方 文 化 区 别

我

们  
同  
时  
拥  
有  
最  
为

稀 有 的 最 美 的 山 碧 水 天 新 幽 气 …… —

优 美 ！

★ 高 社

“

高

尚  
”  
源  
于  
极  
高  
综  
合  
价  
值  
，  
本  
案  
的  
特  
殊  
性  
以  
及  
面 未 翻 升 型 建 有 高 综 。

景 :

正如前文所言，东海山庄拥有最为昂贵的自然

资  
源  
，  
整  
片  
的  
青  
山  
、  
树  
林  
、  
绿  
草  
地  
是  
我  
们  
的  
庭  
院

，  
辽  
阔  
的  
大  
海  
、  
美  
丽  
生  
活  
：  
本  
案  
周  
围  
遍  
布  
各  
种  
各  
样  
的

是 们 后 说 们 越 都 为 。

生 活 ：

重  
要  
机  
构  
单  
位  
，  
重  
点  
特  
色  
学  
校  
、  
知  
名  
大  
医  
院  
、  
多

家  
金  
融  
机  
构  
、  
邮  
政  
储  
蓄  
、  
大  
型  
图  
书  
馆  
、  
星  
级  
宾  
馆

、  
疗  
养  
院  
等  
，  
为  
也  
户  
生  
活  
的  
各  
个  
方  
面  
提  
供  
了  
东  
附

好 最 善 能 够 足 常 商 务 动  
东 德 都 。

近  
的  
居  
民  
以  
文  
化  
人  
为  
主  
，  
由  
政  
府  
官  
员  
、  
艺  
术  
家  
、

作家、  
大学教师、  
职业经理人等，  
人文氛围尤其

可  
贵  
，  
不  
仅  
为  
业  
户  
开  
发  
商  
为  
了  
提  
供  
给  
业  
户  
一  
个

家 璺                      靠 良                      械 撬  
产 价 ：

完美的生活环境，对建筑设计、户型设计、景观

设计各个方面精益求精，外墙、玻璃、楼梯、

管  
道  
布  
网  
、  
阳  
台  
、  
厨  
房  
、  
卫  
生  
间  
等  
每  
一  
个  
细  
节  
，

都  
从  
可  
户  
的  
角  
， 完 善 处 品 身 成 较 的 值 。

基

于  
以  
上  
的  
几  
种  
价  
值  
分  
析  
，  
我  
们

认为 综合 是高 该 为 多 尚 居 德  
高 社  
的  
定 符 本 的 性 并 引 市 费 体 反 。

### ★ 市 性

从

以  
上  
的  
分  
析  
可  
以  
看  
出  
，  
同  
时  
拥

有  
以  
上  
两  
点  
的  
社  
区  
在  
烟

台 绝 仅 是 能 满 以 社  
在 鱼 簾 : 既  
郊 般 齏 不 远 。

## 六 消

1、 定

由 总 高 绝 部 单 50  
万 上 其 单 60 万 的  
62.5%  
,  
因  
此  
,  
我  
们  
的  
目  
标  
消  
费 体 的 次 支 能 付 照  
50 万 /套 7成 20 年 算 替 15 万 2000 元  
3000 元 按 供 占 个 入 20%  
计 , 们 消 总 的 应 10000  
元 上 窠 经 性 在150万 。

纵  
观  
整

个  
烟  
台  
市  
居 的 入 为 们 消 几 :  
民  
营  
企  
业  
家  
:  
改  
革  
开  
放  
初  
期  
开  
始  
下  
海

创  
业  
的  
人  
，  
他  
们  
应  
该  
是  
烟  
台  
市  
体  
私  
营  
业  
主  
：  
近

来 那 纛 齣 金 来 支 能  
个

几  
年  
，  
部  
分  
个  
体  
经  
营  
业  
户  
，  
经  
过  
几  
年  
的  
快  
速  
发  
展

，  
他  
们  
在  
比  
较  
的  
短  
的  
时  
间  
积  
累  
内  
、  
国  
际  
贸  
易  
者

财， 犍 配 服 建 材 运 通 器 材  
国

：  
烟  
台  
市  
是  
一  
个  
港  
口  
城  
市  
，  
从  
事  
各  
种

贸易的人很多时，长许极的圈了财；  
大企业高：典型的都靠年收。  
直销行业从业者：直销行业

(  
包  
括  
其  
他  
行  
业  
的  
销  
售  
人  
员  
)  
是  
一  
个  
挣  
钱  
比  
较  
快

的  
行  
业

， 兹 事 售 短 时 赚 很 多 佣 。

2002年 某 公 司 售 的 度 成 奖 高 100

万 数 利 完 直 人 的

10000 元 上

金

融  
从  
业  
者  
：  
主  
要  
指  
早  
期  
的  
股  
民

、  
汇  
民  
以  
及  
部  
分  
金  
融  
机  
构  
的  
要  
员  
,  
股  
民  
们  
在  
早  
些

年的  
的  
股  
市  
浮  
沉  
中  
，  
冒  
着  
风  
险  
积  
累  
了  
比  
较  
客  
观  
的  
财

富

；

少 金 的 门 员 职 翻 赢 得 收 ；

政

府

官

员

、

公

务

员

：

随

着

国

家

关

于

公

务

员

制度的完善，公务员的收入水平有了很大提高，由部  
其他：  
烟

重 力 其 觀  
其

台  
市  
属  
下

各 商 都 许 竟 起 的 在 起 的 : 矿 箐

总

体  
上  
看  
，  
我  
们  
的  
主  
力  
消  
费  
群  
体  
应  
是

：  
民  
营  
企  
业  
家  
、  
个  
体  
私  
营  
业  
主  
、  
国  
内  
国  
际  
贸  
易  
从

业  
者  
、  
优

秀 幽 高 销 售 精 人 及 其 隐 收 孳 的

## 2、 征 析

- ◆ 学 稷 定 化 般 接 传
- ◆ 善 轶 垂 节
- ◆ 对 格 特 敏
- ◆ 工 繁 ， 酬 饷
- ◆ 性 上 强 羸 临 觉
- ◆ 看 纸 时 少

七 营 嶷

1、 销

战 标

12月28日 盘到 2004年1月22日 销售  
30% ;

1月22日 6月28日 到 70% 。

说 :

以

上  
是  
我  
们  
根  
据  
本  
案  
各  
种  
综  
合

因素订立的战略目标。就本案的综合情况而言，

优  
劣  
参  
半  
,  
既  
有  
严  
重  
的  
先  
天  
缺  
陷  
,  
又  
存  
在  
不  
少  
后

天  
优  
势  
，  
在  
目  
前  
烟  
台  
市  
竞  
争  
激  
烈  
的  
房  
地  
产  
市  
场  
中

，  
要  
达  
到  
预  
期  
的  
战  
略  
目  
标  
还  
是  
存  
在  
着  
很  
大  
的  
困  
难

，  
无  
论  
对  
开  
发  
商  
还  
是  
对  
销  
售  
商  
来  
说  
，  
都  
是  
一  
个  
极

大的挑战。但这并非说就没有市场机会，市场还

有  
我  
们  
存  
在  
、  
发  
展  
的  
空  
间  
，  
只  
要  
在  
市  
场  
操  
作  
中  
能

够  
准  
确  
把  
握  
市  
场  
脉  
搏  
，  
充  
分  
挖  
掘  
本  
案  
优  
势  
，  
科  
学

运  
用  
各  
种  
销  
售  
工  
具  
和  
传  
播  
工  
具

， 们 取 逐 市 赢 胜 成 们 定

## 2、 现 翻 两

A、 足 场 赢 全 。

对  
于  
本

案  
的  
营  
销  
工  
作  
,  
必  
须  
立  
足  
于  
目  
前  
烟  
台  
市  
的  
房  
地  
产

市  
场  
环  
境  
，  
深  
入  
的  
分  
析  
研  
究  
当  
前  
的  
市  
场  
状  
况  
、  
竞

争  
态  
势  
、  
竞  
争  
对  
手  
的  
状  
态  
、  
价  
格  
水  
平  
以  
及  
目  
标  
消

费  
群  
体  
的  
实  
际  
需  
求  
等  
，  
所  
有  
的  
营  
销  
规  
划  
不  
能  
脱  
离

市场，而以下我们所订立战略

策略对竞争对手

在

立足市场的同时

，  
我  
们  
必  
须  
着  
眼  
于  
整  
个  
项  
目  
的  
销  
售

， 工 按 进 保 个 備 工 顺 完 。

## B、 异 崎

差

异  
化

战  
略  
是  
现  
代  
市  
场  
营  
销  
的  
最  
重  
要  
竞  
争  
战  
略  
之  
一  
，  
也

是  
我  
们  
在  
市  
场  
运  
作  
中  
所  
遵  
循  
的  
最  
基  
本  
的  
竞  
争  
战  
略

。  
准  
确  
运  
用  
差  
异  
化  
战  
略  
能  
够  
使  
本  
案  
与  
市  
场  
上  
的  
其

他  
同  
类  
产  
品  
形  
成  
显  
著  
的  
区  
别  
,  
形  
成  
鲜  
明  
的  
产  
品  
个

性

。

本  
案  
中  
充  
分  
运  
用  
差  
异  
化  
战  
略

能 为 们 胜 捷 处 们 算 大 增  
首

先

，

能

够 成 明 品 雅 牌 征 易 消 别 忆 。

其次，能够与其他产品相区别，出特竞争优势，加们胜场砣。再为制销广告略奠基，指思肉最，世上穰的窠场入破就

本案而言，东海

山  
庄  
在  
产  
品  
基  
本  
形  
态  
上  
存  
在  
着  
比  
较  
严  
重  
的  
缺  
陷  
，

可  
以  
说  
是  
先  
天  
不  
足  
，  
但  
是  
在  
地  
理  
环  
境  
、  
人  
文  
环  
境

、  
周  
边  
配  
套  
等  
方  
面  
又  
存  
在  
着  
一  
定  
优  
势  
，  
与  
东  
郊  
的

台  
湾  
村  
、  
东  
方  
花  
园  
、  
金  
都  
广  
场  
以  
及  
市  
内  
的  
福  
来  
花

园  
、  
向  
阳  
花  
苑  
等  
等  
比  
较  
，  
本  
案  
具  
有  
一  
定  
差  
异  
性  
，

在  
这  
些  
差  
异  
性  
中  
又  
有  
很  
多  
是  
我  
们  
的  
优  
势  
所  
在  
。  
因

此  
，  
在  
实  
际  
的  
市  
场  
操  
作  
中  
我  
们  
将  
始  
终  
遵  
循  
差  
异  
化

这一既定营销战略，充分发挥优势，尽量降低弱

点  
的  
曝  
光  
率  
，  
寻

求 异 势 速 找            口 谜            场 璜            市 胜

八

1、 业 装

销 现

销

售  
现

场  
包  
装  
是  
物  
业  
包  
装  
的  
首  
要  
环  
节  
,  
销  
售  
包  
装  
的  
好  
坏

，  
对  
现  
场  
销  
售  
工  
作  
有  
举  
足  
轻  
重  
的  
影  
响  
。  
所  
谓  
现  
场

销  
售  
，  
就  
是  
在  
房  
地  
产  
项  
目  
的  
现  
场  
建  
立  
售  
楼  
部  
以  
开

展  
销  
售  
，  
这  
是  
当  
前  
房  
地  
产  
销  
售  
的  
一  
种  
最  
主  
要  
方  
式

。  
事实上，  
随着消费者购房心理日趋成熟，  
现场

销  
售  
的  
重  
要  
性  
也  
越  
来  
越  
明  
显  
，  
在  
现  
实  
中  
，  
现  
场  
销

售  
的  
成  
交  
率  
也  
是  
越 越 。 于 楼 盘 售 销 成 效 方 。

销

售  
现  
场  
是  
房  
地  
产  
销  
售  
工  
作  
的

最  
主  
要  
的  
阵  
地  
,  
销  
售  
现  
场  
部  
署  
是  
否  
得  
体  
直  
接  
关  
乎

到  
房  
地  
产  
销  
售  
工  
作  
的  
成  
败  
。  
因  
此  
，  
我  
们  
该  
够  
重  
销  
现  
的  
饰  
部  
能  
够  
挥  
能  
。  
从  
消  
费  
者

角  
度  
分  
析  
，  
购  
买  
期  
房  
存  
在  
一  
定  
不  
确  
定  
性  
，  
报  
纸  
上

经常报道的楼盘烂尾消息，购房者入住后发现与

当初想象的差距很大，因而产生各种纠纷更是时

有  
发  
生  
，  
这  
往  
往  
会  
让  
消  
费  
者  
产  
生  
“  
四  
顾  
茫  
然  
”  
，

在  
买  
与  
不  
买  
之  
间  
犹  
豫  
不  
决  
，  
持  
币  
观  
望  
。  
在  
一  
片  
狼

籍  
甚  
至  
夹  
杂  
着  
嘈  
吵  
机  
器  
声  
的  
工  
地  
上  
，  
如  
何  
能  
够  
让

消  
费  
者  
心  
甘  
情  
愿  
的  
掏  
钱  
购  
买  
看  
不  
到  
的  
楼  
盘  
？  
买  
房

子  
就  
是  
卖  
梦  
想  
，  
卖  
一  
种  
新  
的  
生  
活  
方  
式  
，  
而  
“  
做  
梦

”  
是  
需  
要  
有  
理  
有  
据  
的  
。  
我  
们  
的  
销  
售  
现  
场  
就  
相  
当  
于

一  
个  
“  
造  
梦  
工  
厂  
”  
，  
必  
须  
把  
一  
个  
美  
好  
家  
居  
生  
活  
的

美  
梦  
成  
功  
的  
卖  
给  
购  
房  
者  
，  
追  
求  
每  
一  
个  
细  
节  
的  
完  
美

，  
是  
购  
房  
者  
的  
美  
梦  
更  
具  
真  
实

感 篇 地 ， 是 家 去 下 ， 使 交

本  
案  
目  
前  
还  
处  
于

期  
房  
的  
销  
售  
阶  
段  
,  
消  
费  
者  
还  
无  
法  
切  
身  
的  
感  
受  
未  
来

社  
区  
的  
环  
境  
和  
物  
业  
管  
理  
等  
，  
很  
多  
消  
费  
者  
会  
下  
意  
识

的  
将  
销  
售  
现  
场  
与  
未  
来  
入  
住  
的  
情  
况  
相  
比  
较  
，  
会  
根  
据

销  
售  
现  
场  
的  
状  
况  
对  
物  
业  
进  
行  
想  
象  
，  
很  
容  
易  
形  
成  
先

入  
为  
主  
的  
物  
业  
印  
象  
，  
所  
以  
恰  
当  
美  
化  
、  
充  
满  
艺  
术  
表

现  
力  
的  
销  
售  
现  
场  
包  
装  
可  
以  
给  
消  
费  
者  
以  
心  
理  
上  
美  
好

的  
暗  
示  
和  
引  
导  
，  
使  
购  
房  
者  
对  
东  
海  
山  
庄  
产  
生  
美  
好  
的

联  
想

， 导 客 成 现 的 装 至 重 ！  
销 现 包 应 意 点  
其 项 品 和 势  
其 售 场 氛 应 消 协 。

鉴  
于  
以

们 现 几  
突 海 高 社 位  
突 海 独 处 都  
突 海 康 的  
突 海 闹 的 位

同

时  
，  
内  
部  
的  
装

饰  
应  
与  
我  
们  
的  
目  
标  
消  
费  
群

景 份 特 相 森 高 、 派 有 品

追 细 :

我  
们  
应  
该  
清  
醒  
的  
看

到  
本  
案  
的  
销  
售  
具  
有  
非  
常  
大  
的  
难  
度  
，  
无  
论  
是  
对  
于  
开

发  
商  
、  
代  
理  
商  
，  
还  
是  
对  
于  
策  
划  
、  
销  
售  
人  
员  
等  
，  
都

具  
有  
很  
大  
的  
挑  
战  
性  
，  
面  
对  
激  
烈  
的  
市  
场  
竞  
争  
，  
面  
对

挑  
剔  
的  
目  
标  
客  
户  
，  
我  
们  
必  
须  
在  
销  
售  
现  
场  
的  
各  
个  
细

节  
上  
追  
求  
完

美 细 的 理 们 销 现 细 ” 具 述  
现 包 商

a  
、  
工  
地  
围  
墙  
的  
包  
装  
。  
可  
以  
制

作  
多  
幅  
能  
够  
表  
现  
东  
海  
山  
庄  
优  
美  
自  
然  
环  
境  
、  
人  
文  
环

境  
以  
及  
楼  
盘  
形  
象  
的  
图  
画  
,  
对  
整  
个  
楼  
盘  
四  
周  
的  
围  
档

进  
行  
美  
化  
包  
装  
,  
销  
售  
现  
场  
南  
边  
的  
围  
档  
需  
要  
进

行 理 画 选 或 售 场 部 装 案

b  
、  
工  
地  
卫  
生  
环  
境  
。  
为  
了  
方  
便  
购  
房  
者  
进  
入  
工  
地

观  
看  
，  
需  
要  
在  
一  
定  
程  
度  
保  
持  
现  
场  
的  
卫  
生  
状  
况  
，

应 适 的 整 利 板

c、板 2

号

楼

竣工后应尽装建 酬 请由蒙公进装。

d、楼内 。

销 现

销

售

现

场

内

应

设

有

接

待

区

、

讲

解  
区  
、  
谈  
判  
区  
、  
办  
公  
室  
、  
财  
务  
室  
等  
工 区 及 盥 衣 间 售 员 换 服 装  
接  
待  
区  
、

设在销售现场大门所正对或旁边距大门门最近的

位  
置  
，  
便  
于  
客  
户  
来  
访  
咨  
询  
，  
其  
大  
小  
容  
纳  
全  
部  
售  
楼

人员，  
，  
并  
与  
谈  
判  
区  
、  
讲  
解  
区  
有  
一  
定  
距  
离  
，  
避  
免  
客

户  
为  
一  
些  
不  
良  
情  
况  
所  
干  
扰  
，  
同  
时  
能  
够  
精  
心  
安  
排  
好

客  
户  
的  
进  
出  
路  
线  
，  
使  
客  
户  
在  
到  
达  
谈  
判  
区  
入  
座  
前  
能

随着售楼人员的讲解和

对楼内意图展示卖件致解。  
讲区 巫澄，且 龘 1.5米 2

米的空间，能够使客户

围  
绕  
整  
个  
沙  
盘  
去  
了  
解  
小  
区  
，  
并  
方  
便  
客  
户  
围  
绕  
沙  
盘

走  
动  
，  
讲  
解  
区  
应  
设  
在  
整  
个  
售  
楼  
处  
视  
野  
最  
好  
  
谈  
判

辨 的 候 最 困 ， 服

区

,

配

有

背

景

墙

,

漂

亮

、

舒

适

的

桌

椅

,

备 水 茶 、 果 糰 选 应 售 处 衬 。

办 室 财 独 立

销 现 形 ：

销

售  
现  
场  
形  
象  
展  
示  
需  
要  
充  
分  
表  
现  
出  
东  
海  
山

势 特 橱 费 能 背 应 具  
主 背 墙  
总 面  
氛 染 图  
户

景 观 图 括 弧 部

物 介 ；

周 介 ；

.....

其 ； 在 售 处 备

CD

，  
用  
于  
播  
放  
背  
景  
音  
乐  
，  
悠  
扬  
的  
背  
景

音乐可以缓解紧张的环境，营造一个温馨、幽雅

的  
环 前 现 的 翻 身 的 松 售 作 。

通

销

售  
通  
路  
问  
题  
是  
所  
有  
产  
品  
市  
场  
营  
销  
中

最  
为 键 索 匙 否 畅 甯 售 败 有 作  
在  
房  
地  
产  
销  
售  
领  
域  
,  
销  
售  
现  
场  
是  
重  
要  
的  
销  
售

通路，也是大家通常比较关注的销售通路。发展

到  
今  
天  
，  
销  
售  
现  
场  
的  
重  
要  
性  
和  
决  
定  
性  
已  
经  
绝  
大  
多

数  
人  
所  
接 销 售 场 文 所 述 概 介 。

除  
了  
销  
售  
现  
场  
,  
还  
存  
在  
其  
他  
的  
一  
些  
通  
路

，  
他  
们  
逐  
渐  
在  
房  
地  
产  
销  
售  
领  
域  
占  
据  
了  
一  
席  
之  
地  
。

如  
各  
种  
房  
地  
产  
展  
销  
会  
、  
企

业 导 会 及 其 企 层 参 筵 魏

## 2、 售 员

销  
售  
人  
员  
是  
房  
地

产  
销  
售  
工  
作  
中  
最  
为  
关  
键  
的  
因  
素  
之  
一  
，  
销  
售  
人  
员  
的

专业素质与沟通能力  
的优劣直接关系到  
能否促成

交易、能否完成整个楼盘的销售工作。因此，我

们对销售人员  
的选用上、  
培训上都  
将尤为重视，

通  
过  
慎

重 聘 与 业 训 把 销 人 使

人 聘

在 售 员 选 上 我 重 考 如 几

高 楼 销 员

自 的 质 操

语 表

对 物 员 会 员

与 高 沟

是 专 售 技

是 具 亲

.....

以  
上  
各  
个

要素构成了选用销售人员的基本要件，通过严

格

谨 的 籍 售 才 很 程 证 售 作 顺 完 。

销 人

各

销

售

人

员

的

专

业

水

平

各

有

差

异

，

我

们

将  
组  
织  
专  
门  
的  
时  
间  
对  
所  
有  
销  
售  
人  
员  
进  
行  
专  
门  
相  
关

培  
训  
，  
以  
保  
证  
所  
有  
销  
售  
人  
员  
都  
具  
有  
较  
高  
的  
专  
业

素 和 能 就 各 达 共 形 成 能 。

针 案 我 进 如 训

培 时 7天

培 容

对 全 ；

对 优 分 ；

对 解 ；

统 概 ；

房 幽 词 释

房 售 巧

房 售

销 人 岗 职 ；

.....

详 的 训 《 售 训 册 。

销 人 组 建

售

楼  
处  
的  
销

售  
管  
理  
实  
行  
销  
售  
经  
理  
负  
责  
制  
,  
销  
售  
经  
理  
直  
接  
对  
项

目  
总  
监  
负  
责  
。  
销  
售  
经  
理  
下  
设  
销  
售  
秘  
书  
一  
名  
，  
协  
销  
对  
售  
作  
程  
调  
秘  
理  
，  
销

售  
秘  
书  
要  
做  
好  
日  
报  
,  
周  
报  
,  
月  
报  
,  
准  
时  
上  
报  
公  
司

上  
级  
，  
销  
售  
经  
理  
及  
时  
向  
公  
司  
领  
导  
反  
馈  
日  
常  
销  
售  
事

物

中 幽 问 提 自 的 法 司 导 定 应 对 。

销 职

A

、

负

责

管

理

售

楼

处

日

常

工

作

的

执

行

,

组

织 代 的 作 人 瓊 销 翻 控 。

B

,

协

调

售

楼

部

与

各 门 工 ， 销 部 与 联 进 沟 处

C、 企 部 售 作 等 理 作

D、 的 辅 公 策 工 。

E、 时 确 传 上 安 给 售 的 作

F

、

和 划 协 做 料 信 整 ， 定 析

零 告

售

楼

处

工

作

实

行

“

零

报

告

”

制

度

,

每

一

个

销

售

人  
员  
必  
须  
根  
据  
自  
己  
的  
职  
责  
按  
照  
规

定  
向  
上  
一  
级  
领  
导  
或  
相  
关  
部  
门  
(  
企

划

部

) 交 报 告 报 表 种 类 关 表 如

销 人 工 日

销 人 工 周

售 延 作 报 交 划 )

广 信 报 表 企 部

异 愧 报 表 企 部

3、 格 略

A、 取 撤 定 法 实

B、 措 拔 差 拉 大

C

、  
执  
行  
总  
体  
上

涨  
的  
价  
格  
策  
略  
,  
认  
购  
价  
低  
,  
开  
盘  
价  
稍  
高  
,  
随  
着  
工

程  
进  
度

， 格 应 ， 继 中 现 单 也 稍 下 。

东

海  
山  
庄  
是  
一  
个  
比  
较  
高  
档  
的  
楼  
盘  
，  
所  
以

我  
们  
的  
定  
价  
充  
分  
考  
虑  
了  
市  
内  
以  
及  
东  
郊  
的  
同  
档  
次  
楼

盘  
的  
价  
格  
,  
并  
对  
本  
案  
的  
每  
一  
套  
房  
子  
进  
行  
了  
充  
分  
的

研究  
，  
最终  
制

订 一 概 格 详 的 格 对 概 概 件

### D、 段 优 惠

#### ▲ 认 阶

认 从 12 月 18 日 始 前 6 天 12 月 23

日 ) 概 ， 说 起 高 18 日 23

日 交 定 1

万 确 建 位 这 天 可 9.9

折 惠 金 退 23——28

日 后 概 后 知 格 这 天 认 。

认 阶 执 惠 概 优 外 9.9 折 惠

#### ▲ 公 发 阶 开 盘 段

执 对 概 优 如

一 性 款 户 9.6 折 惠

分 付 概 9.7 折 惠

按 概 9.7 折 惠

如认阶销不 发以头20  
名户要认阶 9.9折惠否就 9.9  
折惠

▲春以销阶的惠

根销 惠度优措

4、楼 析车 瞻，  
另提)

各特依内 价对 基 上 高2%  
执

★五 综 ( 瞻 )

标 15191.1 平 米  
标 : 65331946.6 元  
标 翰 4300.67 元 / 平 米

此价 定 4100元 / 平 米200  
多 研 执 优 销 建 报 此 基 础 在 高  
2%， 分 惠 扣 算

5、售 奏 制

经

过  
对  
东  
海  
山  
庄  
的  
详  
尽  
分  
析  
了  
解  
后  
,  
我  
们  
发  
现  
,

每一套房子的优劣差别比较大，销售价格也各不

相  
同  
，  
如  
果  
没  
有  
对  
销  
售  
节  
奏  
的  
有  
效  
控  
制  
，  
必  
然  
会

出  
现  
好  
房  
子  
一  
抢  
而  
空  
、  
差  
一  
点  
的  
房  
子  
则  
会  
出  
现  
滞

销  
局  
面  
，  
这  
是  
开  
发  
商  
和  
我  
们  
都  
不  
愿  
看  
到  
的  
。  
毫  
无

疑问，我们的目的在于整个楼盘的销售而不是个

别  
优  
秀  
的  
房  
子  
的  
销  
售  
，  
简  
单  
地  
说  
就  
是  
尽  
快  
的  
将  
所

有的房子全部售出，同时还要保证合理的预期利

润  
，  
为  
了  
达  
到  
这  
样  
的  
一  
个  
目  
的  
，  
有  
必  
要  
对  
销  
售  
节

奏  
进  
行  
良  
好  
的  
控  
制  
。  
对  
于  
销  
售  
节  
奏  
的  
控  
制  
我  
们  
将

主  
要  
通  
过  
对  
各  
种  
房  
子  
价  
格  
的  
控  
制  
、  
广  
告  
投

放 度 控 制 力 的 制 成 销 售 程 良 节 控 。

首先，需要对房子的价格进的制这策甯所述 璁 赘。

其，销售作个段行

第阶：  
12月18日始购 2004年1月21日节前  
主成 30%。

销  
售  
控  
制  
：

均  
衡  
各  
种  
户  
型  
的  
销  
售  
情  
况  
，  
对  
部  
优  
房  
预  
助  
势  
量  
动  
的  
子  
。  
价  
：12月28日  
武  
开  
)  
概  
价  
提  
2%  
，  
进  
行  
价  
格

测  
试  
，  
如  
果  
市  
场  
反  
应  
较  
好  
，  
则  
继  
续  
执  
行  
此  
价  
格  
，

如  
果  
市  
场  
推  
广  
难  
度  
增  
加  
了  
,  
则  
在  
既  
定  
价  
格

的 基 础 上 当 调 以 奋 场 阶 段 格 附 公

价 优 ÷ 次 付 彙 9.8

折 惠 摺 券 期 款 9.9

折 惠 认 金 赠 9.9 折

广  
告  
：  
大  
力  
度  
、  
密  
集  
性  
的  
广  
告  
投  
放  
，  
通

过  
第  
一  
阶  
段  
的  
运  
做  
炒  
热  
市  
场  
,  
炒  
起  
楼  
价  
,  
适  
当  
加

快  
销  
售  
进  
度  
的  
同  
时  
,  
控  
制  
住

市 的 度 循 渐 为 第            销 售 准 备 预 。

第 阶 ：

春      后      2004年4月1日

目  
标  
：  
春

节  
后  
的  
这  
段  
时  
间  
是  
房  
地  
产  
销  
售  
稍  
淡  
的  
时  
候  
，  
我  
们

这  
段  
时  
间  
的  
主  
要  
目  
标  
是  
引  
起  
目  
标  
消  
费  
群

体 关 ， 内 的 望 同 在 大 促 淡 。

销 ： 分 子 始 行 惠 拓 销 躡

广

告  
：  
适  
量  
的  
广  
告  
投  
放  
，  
使  
目  
标  
消  
费  
群  
体  
保  
持  
记  
忆

，  
加  
深  
印  
象  
，  
在  
同 广 较 情 取 户 来 场 观 促 销 。

第 ：

4 月 1 日 6 月 28 日

目 售 额 70%

销  
售  
：  
全  
力  
销  
售  
，  
充

分  
运  
用  
各  
种  
销  
售  
工  
具  
,  
将  
整  
个  
销  
售  
工  
作  
推  
向  
高  
潮

。

拓  
宽 售 种 有 销 售 的 批

广  
告

：

加 投 力 ， 开 强 潮 。

## 九 策

### 1、 告 题 翻

山 流 属

“

山  
海  
情  
怀

”

主

要表现的是：  
东海山庄特有的山林海景，以及我

们  
的  
目  
标  
消  
费  
群  
体  
特  
有  
的  
对  
山  
的  
景  
仰  
和  
对  
海  
的  
眷

恋  
。  
美  
丽  
的  
自  
然  
风  
光  
是  
东  
海  
山  
庄  
有  
别  
于  
其  
他  
同  
类

竞争楼盘的最主要优势之一，相对于市内的竞争

对手而言，这更是他们难以比拟的。对于习惯于

生  
活  
在  
都  
市  
中  
的  
人  
们  
来  
说  
，  
谁  
没  
有  
对  
美  
丽  
大  
自  
然

的  
热  
切  
向  
往  
呢  
，  
然  
而  
在  
繁  
华  
的  
都  
市  
中  
，  
甚  
至  
与  
一

小  
块  
绿  
地  
都  
是  
奢  
“  
名  
流  
专  
属  
”  
主  
要  
表  
现  
的  
是  
：  
东

怀 表 了 们 璩 了 独 。

海  
山  
庄  
客  
户  
群  
体  
身  
份  
的  
特  
殊  
性  
，  
同  
时  
还  
表  
现  
出  
本

案  
比  
较  
高  
档  
的  
定  
位  
。  
美  
丽  
的  
自  
然  
风  
光  
加  
上  
比  
较  
昂

贵的销售价格，也只有社会的富裕阶层才买得起

，  
而  
这  
部  
分  
人  
大  
多  
数  
都  
是  
社  
会  
各  
行  
各  
业  
的  
精  
英  
人

士  
，  
称  
他  
们  
为  
“  
名  
流  
”  
一  
点  
也  
不  
为  
过  
。  
东  
海  
山  
庄

仿  
佛  
是  
为  
他  
们  
量  
身  
订  
做  
的  
，  
我  
们  
的  
每  
一  
套  
房  
子  
只

买  
给  
社  
会  
的  
精  
英  
人  
士  
，  
反  
过  
来  
也  
只  
有  
他  
们  
才  
能  
消

费得起这样的房子。我们把本案的所有目标客户

定  
位  
于  
“  
名  
流  
”

， 鞍 他的 瓊 崑 是 尊 。

而  
言  
之  
，  
充  
满  
山  
的  
灵  
秀  
、  
海

的  
浩  
瀚  
的  
东  
海

山 是 各 类 流 量 订 的 专 房 。

## 2、 告 格 定

高  
贵  
、  
典  
雅  
，  
简  
洁

、 畅 富 表 张 足 宽 满 所 忌 煽

## 3、 告

★

房  
产  
作  
为  
人  
生  
消  
费  
的  
最  
大  
件  
产  
品  
，  
涉  
及  
行  
业  
多

，  
影  
响  
因  
素  
也  
多  
，  
买  
家  
在  
认  
购  
前  
，  
总  
是  
要  
权  
衡  
利

弊  
思  
量  
再  
三  
,  
尽  
可  
能  
多  
地  
了  
解  
产  
品  
的  
相  
关  
情  
况  
。

所以，在广告推广前期必须务

“字，

感

得



在引起人们关注

的  
情  
况  
下  
,  
必  
须  
使  
人  
们  
的  
感  
性  
认  
识  
得  
到  
进  
一  
步  
的

巩固和加强，将人们的感性认识逐步引导到理性

上来，  
激发起人们潜在的购买欲。

这就

“ 窄 功 使 对 盘 得 面 质 ”

★

在坚持

“  
全  
而  
深  
”  
的  
推  
广  
原  
则  
同  
时  
,  
情  
与  
理  
的  
结  
合  
同  
样

也  
十  
分  
重  
要  
。  
既  
做  
到  
感  
性  
诉  
求  
与  
理  
性  
诉  
求  
相  
结  
合

。  
因  
为  
感  
性  
是  
抒  
情  
的  
、  
诗  
意  
的  
、  
印  
象  
派  
的  
，  
起  
着

引  
导  
和  
鼓  
动  
的  
作  
用  
。  
而  
理  
性  
求  
说  
总  
之  
，  
楼  
盘  
推  
广  
必  
须

条 缕 能 充 展 出 品 优 。

坚

持全 深 虚 相 施 进 与 通

#### 4、 体

#### 5、 体 支 理

根

据

以

上

的

分

析

,

结

合

目

前

烟

台

市 纸 广 等 我 们 要 播 媒 做 如 蓬 :

烟 晚  
今 6点  
烟  
广 通  
售  
户 广

## 6、 告 题 定

以

下  
广  
告  
主  
题  
主  
要  
用  
于  
各  
期  
广

告  
宣  
传  
，  
他  
们  
统  
一  
于  
“  
山  
海  
情  
怀  
，  
名  
流  
专  
属  
”  
的

广  
告  
中  
心  
主  
题  
之  
下  
,  
进  
一  
步  
的  
对  
中  
心  
主  
题  
进  
行  
分

解  
、  
剖  
析  
，  
通  
过  
各  
种  
媒  
体  
形  
式  
对  
这  
一  
主  
题  
进  
行  
充

分  
的  
、  
美  
化  
的  
、  
具  
象  
或  
抽  
象  
的  
表  
现  
，  
使  
不  
同  
文  
化

层  
次  
的  
目  
标  
消  
费  
群  
体  
能  
够  
从  
各  
个  
角  
度  
对  
东  
海  
山  
庄

产

生 烈 瞬 欲 几 优 面 进 创 :

中 广 山 幽 海 韵

(1) 势 题

A、 怀 豪

B、 版 带 档

C、 岫 碧 魔 圈 静 颀

D、 山 海 于 墅 高 临 超 脱

(2) 势 题

A、 狩 就 拥 宽

B、 狩 朝 就 拥

C、 标 事 戎 凭 , 颀 胸

D、 然 爵 , 彩 梦

(3) 林 势 题

A、 悠

B、 颀 , 刻 呵

C、 喷 颀 台 臻 浪 情

D、 揉 构 成 琴 居

(4) 题

A、 唯

B、 +好 段 值 限

C

、  
为  
下

一 才了 彘 择 ” 故 窳 氛

D、 塞 首。( 购、 龃

**(5) 翱 业 诚 题**

A

、 少 能 精 入 豷 到 姆 的

B、 户 有 去 泊

C、 全 静 龃 亲 海 永 的

以

下  
是  
有  
关  
广  
告  
主  
题  
列

举  
，  
在  
实  
际  
广  
告  
操  
作  
中  
，  
广  
告  
词  
的

确 嶽 此 依 ， 奋 场 售 行 善 补 ：  
山 幽 海 韵 优 ！  
人 我 ！  
闹 桃  
在 都 会  
为 干 械 ， 会 里

“孟 择 ” 了 ？

居 临 者 范

您 临 ” 吗

坐 彙

东 火 销 中 余 英 都 市

万 榭 央 獯 享 荣

.....

## 7、 婁 点 炼

广 邕 在 期 告

广 基 :

基 卖

广 婁 说

本 告 作 4个 段 行

第 阶 :

12月28日 内 部 期 。

广 性 通 知 。

广 婁 18日 始 购

介 海

产 品

介海独  
介海段 势  
介 格 优 趲。

图主 鞍 鞣 优。

第 阶：

12月28日 后 春 盃 售 段

广 性 通 知 服

广 稟 18日 始 购

介海 段 值  
介相 的 格 优 趲。

图主 鞍 鞣 优。

第：

春 后 3月1日

广 性：服 醒

广 稟 绍 价 鞣

东 合 势  
介相 的 格 优 趲。

图主 鞍 鞣 优。

第：

3月1日 后 进 强 期

广 性 : 服

广 惠 点 绍 价 廉

东 合 势 物 套

介 相 的 格 优 廉 。

图

片

:

主

要

选

择

能

够 瑰 优 廉 应 题 种 图 。

广 费 ?

元 不 路 广 楼 售 处 置 籍

注

十 后

以

上

是

我

们  
所  
制  
定  
的  
“  
东  
海  
山  
庄  
行  
销  
推  
广  
方  
案  
”  
，  
项  
目  
操

作  
中  
将  
主  
要  
依  
据  
本  
方  
案  
进  
行  
。  
但  
是  
在  
实  
际  
的  
市  
场

操作环境中，有可能遇到一些我们无法预计的特

殊  
情  
况  
，  
我  
们  
将  
根  
据  
具  
体  
的  
市  
场  
环  
境  
、  
影  
响  
因

素  
等 操 案 做 必 时 修 保 整 工 顺 完 。  
由  
于 阅 案 许 不 完 日 后 进 修 、 充  
目  
前  
所  
作  
的  
工  
作  
相  
对  
于  
整  
个  
楼  
盘  
而  
言  
,

只是万里长征走出了第一步，更多的工作还需要

一  
步  
步  
认  
真  
的  
做  
。  
整  
体  
的  
项  
目  
的  
成  
功  
运

作 还 发 位 物 等 我 通 才 。

附 ：

东 格 表 便 修 改

销 培 手

标 基 、 笺  
挂 广 路 牌 告  
销 遵 表

烟 四 房 有 公  
2003 年 12 月 10 日