

前 言

远桥广告企业受武昌物业经营发展总企业委托，进行凤凰大厦地产项目营销筹划。本筹划根据双方口头协议，于2023年3月1日开始，至2023年4月1日结束。现提交营销筹划案

。

本筹划文本包括：市场调查与分析，项目销售方略，价格方略项目宣传推广方略，广告阶段方略，全面涵盖了本次筹划的内容；为本次营销活动提供方略和实行措施的全面指导。假如贵方承认此方案，但愿本次营销活动能全面照此执行。

凤凰大厦房地产项目筹划

目 录

1、凤凰大厦项目概况	5
2、凤凰大厦市场分析	6
(1) 营销环境分析	6
(2) 消费者分析	7
(3) 竞争态势分析	8
(4) 项目SWOT分析	10
3、凤凰大厦销售方略	12

(1) 入市时机及方略 ·····
····· 12

(2) 价格方略及定价原则 ·····
····· 12

(3) 销售阶段安排 ·····
····· 13

4、凤凰大厦宣传推广方略 ····· 14

(1) 凤凰大厦项目推广主题 ·····
····· 14

1) 项目推广主题

2) 主题分析

(2) 项目广告方略 ·····
····· 15

1) 广告阶段方略

2) 广告创意方略

(3) 项目公关筹划 ·····
····· 17

1) 活动推广目的

3) 活动推广定位

4) 活动推广诉求重点

5) 活动推广的方式

(4) 项目现场包装方略

.....

• 19

1) 项目现场包装的目的

2) 项目现场包装的内容

(5) 项目媒介组合方略.....

..... 20

1) 广告媒体分析

2) 媒体公布方略

(6) 凤凰大厦广告工作推进一览表.....

..... 20

(7) 凤凰大厦项目广告推广全程项目表.....

..... 23

(8) 凤凰大厦推广费用.....

..... 25

策划书正文

1、凤凰大厦项目概况

凤凰大厦位于武昌区中山路312号，武昌区政府正对面，前眺沙湖，背靠凤凰山，俯视两江四岸，与洪山广场里应外合，聚山水之灵气，纳居行之便利，占尽天时、地利、人和。

大厦用地面积8520平方米，由裙楼及A、B二座生态观景建筑构成。A、B二座均为21层，楼体总高为80.02米。裙楼1-5层为商务办公用房，6楼为设备层及业主会所，7层以上为高品质生态观景住宅，顶层是空中花卉市场，地下是超大型停车场。由武昌物业经营发展总企业全资建设，武昌区政府重点支持，中南建筑设计院倾力设计，武汉新八集团、武汉联发监理企业强强联手，精心打造百年基业。

大厦外墙采用高级釉面砖，三段渐变式色配，现代风格屋顶，流线型立面格局，玻璃幕墙，三维绿化。大厦造型明快流畅，内部功能齐全，智能配套先进完备：双回路供电，变频供水，水、电远程收费，管道煤气一卡通。安全三重防卫，一重防卫：固定岗保安盘查、登记，流动岗保安昼夜巡查；二重防卫：24小时电子巡更，红外线探头防攀爬，自动摄像跟踪，大屏幕中央控制系统显示监控；三重防卫：防盗门、可视对讲，室内紧急求救按钮，消防、烟感、温感、防煤气泄漏等自动报警系统。

大厦更多采用高科技环境保护材料，如第四代塑钢门窗，厨、卫变压式排气道，PP-R绿色环保保护进水管，PVC消声排水管，国际品牌——

优力维特电梯，大理石公共走道、厅堂，优雅灯饰，多功能的房型设计，尽显尊贵身份，厅、卧全阳光采景，层高3-3.2米。多种观景台令您生活的空间超越想象。室内动静分区，洁污分离，室外视野开阔，阳光充沛，推窗见景，层层景不一样，既饱览一湖两江三山四岸，又坐享居行之便利，都市之繁华。宝贵的奇花异草，加以艺术化的匠心布局，使空中花卉广场独具风味。空中健身中心尽享运动之情趣，多种雕塑、小品、雅座与水景、音乐、灯光相映成趣，构成心旷神怡的空中世外桃源。在一处依山望水的楼台散步、品酒，看春花秋色，采日月精髓，尊贵的感觉在空中翱翔……

大厦周围密布的名校、医院、金融、证券、区政府职能中心，生态绿化带、绿化广场为凤凰大厦提供稳固的都市生活支点，至尊经典的豪宅品质，将非富即贵的风采演绎得淋漓尽致。

2、凤凰大厦市场分析

(一) 营销环境分析

A、武汉房产分析

- 武汉市地理位置及房地产营销环境

武汉市位于中国中部地区，长江和其最大支流汉江交汇于此，武汉交通便利，素有“九省通衢”著称，也被称做是“东方的芝加哥”是中国少有的集铁路、水路、公路、航空、邮政、电信于一体的重要交通枢纽。这里也是千年荆楚文化的发源地，是我国的历史文化名城之一。今天，武汉已发展为中国中部地区工业、金融、商业、科学、文化教育中心。伴随长江沿岸的开放开发，武汉将建设成为集现代化钢铁、汽车、商贸金融和高新技术产业为一体的国际性都市。地理位置极其优越。

2023年整年完毕生产总值1662.40亿元，按可比价格计算，比上年增12.1%，城镇居民生活继续得到改善。整年职工平均工资

11719元，比上年增长16.7%城区居民人均可支配收入8524.52元，增长9.0%；2023年武汉市居民消费价格总水平比上年上涨2.3%，其中居住类价格上涨6.0%，是各类消费品中增长最快的，2023年房地产总投资为169.5亿元，同比增长27.92%，其中：住宅投资124.83亿元，同比增长25.6%，占总投资的73.65%；经济房开发投资14.42亿元，占住宅投资的11.56%；写字楼投资6.45亿元，同比增长4%；商铺投资9.91亿元，同比增长7%。同步施工面积稳步增长2023年施工总面积为1955.49万平方米，同比增长15.7%。其中：住宅1620.42万平方米，占总施工面积的82.87%，同比增长16.8%；经济合用住房144.1万平方米，占住宅施工面积8.89%；写字楼98.04万平方米，同比增长26.5%；商用138.34万平方米，同比增长5.1%。2023年施工面积中的新动工面积为756.55万平方米，同比增长6.3%。其中：住宅新动工69.53万平方米，同比增长3.8%；经济房新动工78.79万平方米，占总新动工面积的10.41%；写字楼新动工22.68万平方米，同比增长103.8%；商铺新动工45.85万平方米，同比增长29.2%。自1998年国家房改政策出台以来，武汉市房地产没有新的政策支持房价仍不停递升，保持了应有的增长速度。这表明：武汉市房地产市场需求强劲，拉动型的投资在持续增长。

B、 凤凰大厦项目营销环境

从今年的房地产形式看，沙湖区域房地产开发形式良好 6 0 0 0 亩沙湖是武昌城区内最大的自然湖，亲水是这一片区最大的卖点。该区域内的湖北大学、华师附中，给这一片区赋予了文化气氛。此外，该区域东南的徐东商圈与西南边的中南商圈，使这一区域有了商业背景。向北隔几条主干道能见长江，远眺两江四岸。武汉市武昌沙湖边，有挂牌出让土地 4 2 9 亩，容积率 1. 2，可建居住及公建面积 2 9 7, 0 0 0 平方米，挂牌价 3. 6 4 亿元。去年 1 2 月 1 2 日，此地块经 2 9 4 轮争夺，武昌沙湖边的地块以 8 亿元天价被武汉福星惠誉房地产有限责任公司拍得，折合楼面地价每平方米 2 8 0 0 多元，该企业将这一项目取名为“福星惠誉·碧海蓝天”，准备投资 3 0 亿元将其建成国家级的超大型生态示范小区。而同期武汉住宅均价为每平方米 2 0 0 0 元出头。业内人士认为这次交易对武汉一、二级市场的震荡是翻天覆地的。假如该地块能成功开发，将彻底变化武汉房地产市场格局。沙湖地块成了黑马地王。（尚有其他如新长江地产业在此地开发地产）这些景况表明，未来的今年内沙湖区域将成为武昌区的又一繁华地带。

（二）消费者分析

一、消费者描述：

- 目的消费者：私企老板、个人创业者、企业中高级管理者、家庭投资者

年龄：28岁——50岁

居住区域：重要是武汉市区

置业次数：初次置业、部分为二次、多次置业

- 购置目的与动机：

1. 办公场所

2. “SOHO一族” 及个人工作室

3. 家庭投资者的投资

4. 靠近繁华地段，较为以便

5. 地段较优，增值较为轻易

• 信息来源：武汉晚报、楚天金报、户外广告、互联网、房展会、口碑传告

二、 客户来源：

1. 武汉地区中小型企业
2. 周围企事业单位员工（住宅或投资）
3. 凭借凤凰的比较优势吸引的其他区域购置人群

三、客户诱导方式

1. 售楼的优惠政策
2. 有效宣传，时效促销
3. 有利的性价比
4. 整合传播渗透

（三）竞争态势分析

• 重要竞争对手分析表：

卓华大厦		
物业类别：	商住楼	
装修状况：	毛坯	
建筑类别：	高层	
物业地址：	武昌珞瑜路	
起 价：	3310元/平方米	
最 高 价：	4300元/平方米	
占地面积：	5000平方米	
建筑面积：	70000平方米	
容 积 率：	14	
楼层状况：	32层，1—5层商场，6—30层商住楼	
基本户型	三室两厅和两室两厅	
周围配套：	内部配 套：	会所， 停车场， 保安系统， 水电， 有线电视， 宽带入户， 空中花园
	中、小 学：	华中师大, 理工大, 省艺术学校
	幼稚园 ：	有
	商场：	武商亚贸广场， 群光广场
	邮局：	有
	银行：	有
	医院：	省妇幼医院， 口腔医院， 陆军总医院， 武汉大学医院
	其他：	电脑城

优势	雄踞武汉中国光谷，东湖高新等科技园区门户要塞。紧邻“华中科技一条街”和中国著名学府，是科教图书馆等也将陆续建成。
----	--

樱花大厦		
物业类别	商住两用	
装修状况	毛坯	
建筑类别	高层	
物业地址	洪山珞狮北路2号	
周边配套：	内部配套	会所，花园，停车场，保安系统，水电，煤气，有线电视，宽带入户
	中、小学	武汉大学
	幼稚园：	无
	商场：	中南商业区，亚贸广场，群光广场
	邮局：	有
	银行：	有
	医院：	武汉总医院，妇幼保健院
	其他：	科技街、中科院
优势	紧临武汉大学和中科院，拥有良好的生态环境以及浓郁的人文气息，有广阔的商业发展空间。四通八达的交通网络，四大政治科技人文圈，使樱花大厦拥有无限升值潜力。	

嘉和·阳光水岸		
物业类别	一般住宅	
装修状况	毛坯	
建筑类别	小高层	
物业地址	武昌武青三千道，沙湖西畔	
起价：	2500元/平方米	
最高价：	3100元/平方米	
占地面积	46700平方米	
建筑面积	120230平方米	

楼层状况：	四栋板式小高层	
周围配套：	内部配套：	会所，花园，停车场，保安系统，水电，煤气，有线电视，宽带入户
	中、小学：	湖北中医学院、湖北大学、湖北美院、华师一附中
	幼稚园：	有
	商场：	中南商业广场、徐东平价超市
	邮局：	有
	银行：	工行、建行、商行
	医院：	武警医院、湖北中医学院附属医院
	其他：	35%
优势	位于武昌区沙湖路畔，它东临沙湖，西靠内沙湖公园，南临中山路，北临湖大路。地理位置优越，升值潜力大。教育、金融、商务、娱乐优势明显，历史悠久，文化气氛浓厚，交通便利整体规划布局大气精致，空间层次丰富，富有韵律，绿化感良好。	

很明显的，凤凰大厦的发售价位在同行竞争处在中高档的水平，谨在武昌区内，活跃在其身边的市场上的几大卖家，阜华，樱花，尚有嘉禾·阳光水岸。相对于小高层的阳光水岸，处在高层的凤凰大厦无疑已经高出一种档次，从而在定位上理应面对更为不一样样的群体层面。

而樱花大厦由于其周围的环境并未切实的发展成熟起来，虽然拥有较为良好的发展潜在优势，但在近期内并局限性以成为凤凰的强劲对手。

与此同步我们还可以看到，在较之强势的阜华大厦高价位出手逼人的风头下，凤凰以其优越的商业医疗教育环境，交通便利，环境的得天独厚，以及其自身优良的服务配套设施，使得它能以合理的价位享有物美超值的高品质生活的姿态呈目前受众面前，成为别的商家无法企及的一种大的卖点。

(四) 凤凰大厦SWOT分析

(1) 项目优势 (Strengths)

- 1、区位优势：本案位于沙湖区域，观湖赏江，周围有批发市场，金融、证券、区政府职能中心。

2、 面积优势：户型面积为118m——288m， 消费者定位在

3、 环境优势：绿化率较高，亲水地段，空气质量很好环境优雅。

4、 人文优势：周遍小学、中学、高等院校林立，文化气息较浓。

5、

配套优势：三维绿化，空中花园，中山路上首席生态景观高层住宅，大厦内智能

配套先进完备，休闲娱乐场所；大厦外商店、购物、生活设施齐全。

6、 进度优势：项目为现房，可感受产品成熟价值。

7、

信誉优势：由武昌物业经营发展总企业全资建设，武昌区政府重点支

持，武汉新八集团武汉联发监理企业强强联手打造，信誉极好。

(2) 项目劣势 (Weaknesses) :

1、 价值劣势：沙湖区域属于新开发地段，消费者不能直接的看到地产存在的价值。

2、 周遍劣势：项目周围的老建筑偏多，且比较嘈杂。

3、 产品劣势：建筑外立面相对有些落后，下面商用部分设计不是很合理。

4、 景观劣势：周遍尚没有公园、文化广场。

(3) 存在的机会 (Opportunities) :

1、沙湖区域房地产开发被看好，将成为武汉新的黑马地王，未来的几年内沙湖区域将变成武汉有一繁华地带。

2、据武汉市环境保护局第20号提案“加强武昌沙湖环境治理，把沙湖建成武汉市新的风景区”这表明武汉市政府，将加大对沙湖的环境建设投资。

(4) 存在的问题 (Threats) :

- 1、 亲水的主题同步被采用，概念炒作同质，没有太强的竞争力。
- 2、 消费者对背阳的客厅存在着较大的抗性。
- 3、 竞争对手—嘉和·阳光水岸相继推出，时尚现代的外立面即将展现。
- 4、
售楼中心外部的装饰太差，不能给消费者一种好的印象，和凤凰大厦的气魄也不相符合。
- 5、 售楼员的销售技巧及公关礼仪缺乏专业的培训。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/095240003340011230>