

房地产科学定价策略

目 录

前 言

一、周边楼盘价格调查

1. 价格调查汇总
2. 说明
3. 一次评估与加权

二、天泰馥香谷与调查楼盘评估

1. 树图解析与权重系数计算
 - 1.1 天泰馥香谷
 - 1.2 银都景园
 - 1.3 金帝山庄
 - 1.4 颐景园
 - 1.5 名仕花园
 - 1.6 锦园
 - 1.7 千禧龙苑
 - 1.8 蔚兰海岸
 - 1.9 新贵都
 - 1.10 绿岛花园
 - 1.11 矿泉花园

三、评估与价格修正

1. 修正公式
2. 修正过程
3. 修正结果

四、天泰馥香谷价格定位建议

五、价格策略与执行方案

1、价格策略

- 1.1 价格是消费者购房最敏感因素
- 1.2 户型统计与总价分析
- 1.3 发挥差价原则

2、执行方案

- 2.1 单元评估
- 2.2 楼层评估
- 2.3 楼层差价率与差价系数
- 2.4 各单元平均价计算
- 2.5 价格明细表

六、价格执行反馈控制系统

附表 1：开盘期首推户型价格明细表

前

言

价格是公司效益与客户之间的一座桥梁
 高了，能走过这座桥的人就少——没有市场
 低了，公司损失利润——没有效益
 如何在两者之间达到一种平衡
 如何让我们的楼盘即叫好又叫座
 这永远是我们解析的重心……

第二部分：天泰馥香谷项目价格策略与执行方案

一、周边楼盘价格调查

1、价格调查汇总

单位 楼盘名称	统计 面积 M ²	最高 标价 元/M ²	最低 标价 元/M ²	平均 标价 元/M ²	折实均价		修正均价 元/M ²	备注
					一次性%	银行按揭 %		
银都景	52000	6030	5080	5600	0	+1%	5644	不仅不打折，如不是一次性付款

园								还要+10%
金帝山 庄	66000	4800	3800	4500	98折	0	4482	
颐景园	72000	4500	3200	3840	0	0	3820	
名仕花 园	30248	4800	4000	4500	97折	98折	4410	
锦园	11000 0	5700	3800	4880	97折	0	4850	
千禧龙 苑	50000	6300	3900	4800	97折	98折	4694	
蔚蓝海 洋	12000 0	8000	4700	5600	95折	97折	5409	
新贵都	47000 0	4600	4000	4280	98折	0	4262	
绿岛花 园	37216	7000	4300	5560	0	0	5550	
矿泉花 园	73776	7800	6000	6910	96折	0	6854	

2、说明

◆11月6日—11月10日在天泰同仁的配合下，我们对青岛市楼市进行了广泛调查，本表只是调查中的几个重点楼盘。

◆修正均价主要根据统计面积所占比例、销售时间、实际成交时大都再给优

惠、大多数采用按揭付款方式等因素。

◆参照楼盘以周边可比性楼盘为主，兼顾其他区域楼盘。

3、一次评估与加权

(平均分)

评估项 \ 楼盘	银都 景园	金帝 山庄	颐景园	名仕 花园	锦园	千禧龙 苑	蔚兰 海岸	新贵都	绿岛 花园	矿泉 花园	馥香谷
区域地段	9.0	7.85	7.625	9.0	8.30	7.125	9.0	8.475	8.75	8.50	7.625
周边社区	7.65	7.9	7.80	7.4	7.30	7.25	7.6	9.125	9.02 5	8.325	7.60
交通条件	7.4	7.50	7.65	7.15	7.45	7.45	7.65	9.35	9.75	8.30	7.65
价格与付款方式	7.50	8.57 5	7.85	8.175	8.025	8.05	8.20	7.80	7.77 5	8.00	8.50
营销水平	8.45	9.00	8.025	8.175	8.00	7.725	6.575	9.125	9.22 5	8.75	6.325
小区内绿化情况	9.12 5	8.47 5	7.70	7.825	9.00	8.275	8.75	7.90	7.10	8.375	9.50
小区内规划情况	9.17 5	8.12 5	7.45	7.675	7.40	7.65	7.575	8.725	8.40	7.675	9.45
小区公共配套设施	8.80	8.65	7.875	7.70	7.65	8.30	7.425	8.90	8.62 5	8.075	9.00
顾问代理水平	9.00	9.05	7.35	7.675	7.35	7.75	7.70	8.70	8.42 5	7.95	9.60
物业管理水平	9.00	8.60	7.30	8.00	7.20	7.80	7.125	8.65	8.62 5	8.225	9.20

合 计	85.10	83.72	76.62	78.77	77.67	77.37	77.60	86.75	85.70	82.17	84.45
		5	5	5	5	5				5	

(加权分)

楼盘 评估项	银都 景园	金帝 山庄	颐景 园	名仕 花园	锦 园	千禧 龙苑	蔚兰 海岸	新贵 都	绿岛 花园	矿泉 花园	馥香谷
加权评估	0.55	0.55	0.37	0.35	0.47	0.06	0.12	0.86	0.85	0.83	0.80
加权因素	包含：开盘时间、目前执行价格、销售率										

2、评估加权：

$$(1) H = \text{馥香谷} = 8.1662 + 0.80 = 8.9662$$

(2) 加权修正：

$$\text{银都花园} = H1 = 8.5914 + 0.55 = 8.9451$$

$$\text{金 帝} = H2 = 8.3951 + 0.55 = 8.9451$$

$$\text{颐 景 园} = H3 = 7.6108 + 0.37 = 7.9808$$

$$\text{名仕花园} = H4 = 8.00968 + 0.35 = 8.35968$$

$$\text{锦 园} = H5 = 7.7488 + 0.47 = 8.1688$$

$$\text{千禧龙苑} = H6 = 7.7048 + 0.06 = 7.7108$$

$$\text{蔚兰海岸} = H7 = 7.8022 + 0.12 = 7.9222$$

$$\text{新 贵 都} = H8 = 8.6312 + 0.86 = 9.4912$$

$$\text{绿岛花园} = H9 = 8.5511 + 0.85 = 9.4011$$

$$\text{矿泉花园} = H10 = 8.2217 + 0.83 = 9.5017$$

三、评估与价格修正

1、修正公式

*比较楼盘均价

2、修正过程

银都花园：8.9662 *4644=4545.00

8.9451

金帝山庄：*4482=4493.00

颐景园：*3820=4292.00

名仕花园：*4410=4730.00

锦园：*4850=5323.00

千禧龙苑：*4694=4990.00

蔚兰海岸：*4409=4990.00

新贵都：*4262=4026.00

绿岛花园：*4550=4338.00

矿泉花园：*6854.00=6789.00

3、修正结果

4545.00+4493.00+4292.00+4730.00+5323.00+4990.00+4990.00+4026.00
+4338.00+6789.00

10

=4851.60

即：天泰馥香谷市场已然形成并且能够接受的平均价格是：4850 元/平方米

四、天泰馥香谷价格定位建议

- 天泰馥香谷平均价格应是：4850 元/平方米，正负出入不宜超过 200 元。
- 为配合分批销售和低开高走的价格策略，第一批提出价格定位如下：
 平均价格：4700~4900 元/平方米；
 本案设定均价：4800 元/平方米(如卖精装修房每平米加价 1000.00 元)；
 最低价与最高价差设计幅度：3980~61800 元/平方米(如卖精装修房每平米加价 1000.00 元)。
- 本案设计的是销售实价，销售价格表将根据付款方式上浮后再折回。

五、定价策略与执行方案

(壹) 定价策略

1、价格是消费者购房最敏感因素

根据对青岛市调查楼盘及天泰馥香谷销售情况的了解，我们感到价格的高低直接左右着项目的销售业绩，制定合理的销售价格必须是慎重研究的。针对青岛房地产市场的价格现状，我们此次采用的定价技巧，一方面是针对同行的竞争，另一方面则是在对我们的目标客户群。在采用了 1) 竞争价格评估；

2) 萃辰树图；3) 成本利润法；4) 差价设计法。四种方法结合，我们得出了上述价格（均价）定位，并建议分批推出楼盘。

2、户型统计与总价分析

1) 面积分类：共 175 种，最小面积 101.50 平方米，最大面积 288 平方米。

2) 户型分类：二房二厅二卫、三房二厅一卫、三房二厅二卫、四房二厅三卫

复式、错层、标准层共 8 种。

3) 面积阶段分类：101-150 平方米共 148 套

150-180 平方米共 20 套

180-280 平方米共 140 套

合计 308 套。

根据以上户型统计，可以看出 200 平米以上的大户型占的比例还是很大的，这就关系到一个总价问题，也就是说要有 100 多套房子总价在 100 万以上。目前天泰馥香谷已售出 60 套，合计销售面积 9252.90 m²，已完成 17.80%，其中 200 m² 以上复式套型占 28% 左右，100 多平米的套型占 72%，由此看出大户型由于总价门槛过高，还是存在销售壁垒的。

根据这种销售情况我们建议 12 月 20 日开盘时推出 8000 余平米，具体为 8 栋 1 单元：1113.20 m²（已售面积 128.40m²）；4 栋 5 单元：1283.70m²；1 栋 3 单元：1208.40m²（已售面积 139.7m²）；10 栋 2 单元：1227m²；3 栋 1 单元：1338.60m²；3 栋 2 单元：1465m²，但如预定

情况非常火爆,也可全面推出。

开盘起价：3980.00 元/平方米(如精装修 4980.00 元/平方米, 具体户型及价格配比见附表。

这种配比,一是保证几类户型都有,二是将不太好销的及户型较大的推出比例大些,借着开盘热卖,将不好销的户型推出去,另一方面,根据开盘的销售走势,决定第二批推出起价。

3、发挥差价原则

现天泰馥香谷有 8 种户型 (4 种复式, 2 种错层, 2 种标准层) 175 种面积, 并且有 4 层的、5 层的、6 层的、7 层的、8 层的多种楼层, 还分电梯小高层与多层, 这种品种的多样性, 为我们价格的差价原则做了很好的铺垫。根据这种情况我们也分别请天泰员工对各单元的朝向差, 景观差与楼层差做了评估 (见后表), 并根据评估分位, 将各单元价格进行计算, 得出平均价, 并根据均价算出每栋每单元每楼层价格表。

(式) 执行方案

1、 单元评估：

评估人 评估单元	安玉 田	吴占 峰	张艾 莉	张爱 华	黄天 华	姜鹏	史伟	王海 燕	李林	刘冰 辰	平均 分
3-2	5	6.75	8.11 7	6.23 3	7.38 3	6.46 7	7.58 3	6.58 3	5	6.5	6.615
3-2	5.2	6.75	8.11 7	6.56 7	7.58 3	6.46 7	7.88 3	6.08 3	5	6.5	6.561 6

4-3	4	7.37 5	8.75	7.37 5	7	6.82 5	7.80	5.90	6	6.5	6.752 5
4-2	5.3	7.2	8.46	7.44	6.91 7	6.84	7.40	5.76	6	6.5	6.781 7
4-1	5.30	7.20	8.46	7.58	7.66 7	6.84	6.30	5.72	6	6.5	6.750 7
1-7	9	7.62 5	9.25	8.12 5	7.25	6.93 6	7.55	8.45	7	7	9.924
1-3	8.5	8.33 3	8	7.85	7.08 3	6.97 5	8.58 3	8.85	7	7	7.964
1-5	8.8	8.33 3	9.08 3	8.11 7	7.08 3	6.97 5	8.33 3	7.44 3	7	7	7.909 1
1-4	8.5	8.33 3	9.08 3	7.96 7	7.08 3	6.97 5	8.33 3	8.91 7	7	7	7.816 7
2-2	9.6	8.75	9.13 3	8.26 7	7.41 7	7.01 7	8.43 3	7.03 3	10	10	8.505
2-3	10	9	7.13 3	8.3	7.41 7	7.01 7	8.91 7	8.88 3	8	8.5	8.114 7
1-6	9	8.30	9.10	8.20	7.10	7.02	7.96	8.91 6	7	7	7.917 4
2-4	10	9	9.13 3	8.3	7.41 7	7.05	8.93 3	8.91 7	8	10.0 0	8.525
1-8	9.2	7.83 3	8.33 3	8	7.33 3	7.08 3	7.16 7	8	7	7	7.954
1-2	8.2	8.33 3	8.83 3	7.8	7.08 3	7.1	8.98 3	8.90 8	7	7	7.821 3
1-1	8	8.3	8.7	7.98	7	7.3	9.12	9	8	7	7.894 9
4-6	9.6	8.66 7	8.96 7	8.8	8.83 3	7.33 3	7.33 3	6.7	6	6.5	8.003 3
4-5	4.8	8.16 7	9.5	7.5	7.5	7.33 3	8.23 3	5.96 7	6	6	7.10
4-4	4	7.5	9	7.33 3	7.5	7.33 3	7.63 3	6	6	6	6.829 9
2-1	9.40	9.00	8.83 3	8.20	9.16 7	7.36 7	8.26 7	7.16 7	9.00	8.50	8.540 1
2-5	9.80	8.58 3	9.08 3	9.18 3	9.16 7	7.40	9.18 3	7.91 5	8.00	8.50	8.607 5
4-8	9.60	8.66 7	9.76 7	9.00	8.83 3	7.80	8.53 3	9.30	7.00	8.00	8.665
4-7	8	8.66 7	8.76 7	8	8.83 3	7.8	7.36 7	7.63 3	6	7	8.006 7
8-1	8.80	8.50	8.50	9.96	8.50	7.93	8.66	9.00	9.76	8.66	8.86

五 层

评估人 评估单元	安玉 田	吴占 峰	张艾 莉	张爱 华	黄天 华	姜鹏	史伟	王海 燕	李林	刘冰 辰	平均 分
1-2F	6	7	8	7	7	7.5	6	9.5	10	10	7.8
3F	8	8	9	8	8	8	8	8	8	7	8
4-5F	10	10	10	10	9	9.5	9.5	10	9	8	9.5

3、楼层差价率与差价系数

八 层

楼 层	评估得分	差价率	差价系数	备 注
1-2F	6.95	0.840	-0.0268	
3F	7.25	0.876	-0.0207	
4F	7.63	0.922	-0.0131	
5F	8.61	1.041	0.0067	
6F	9.28	1.130	0.0202	
7-8F	9.95	1.202	0.0336	

五 层

楼 层	评估得分	差价率	差价系数	备 注
1-2F	7.8	0.9286	-0.025	
3F	8.0	0.9524	-0.017	
4-5F	9.5	1.1310	0.042	

4、各单元平均价计算

- 1) 6 栋 1 单元 $9.52/8.1308 \times 4800 = 5620.00$
- 2) 8 栋 1 单元 $8.865/8.1308 \times 4800 = 5233.00$
- 3) 8 栋 4 单元 $8.7301/8.1308 \times 4800 = 5153.00$
- 4) 8 栋 3 单元 $8.7267/8.1308 \times 4800 = 5151.00$
- 5) 8 栋 2 单元 $8.7068/8.1308 \times 4800 = 5140.00$
- 6) 4 栋 8 单元 $8.665/8.1308 \times 4800 = 5115.00$

- 7) 2 栋 5 单元 $8.6314/8.1308 \times 4800 = 5095.00$
- 8) 9 栋 1 单元 $8.6075/8.1308 \times 4800 = 5081.00$
- 9) 9 栋 3 单元 $8.6034/8.1308 \times 4800 = 5079.00$
- 10) 9 栋 2 单元 $8.6013/8.1308 \times 4800 = 5077.00$
- 11) 10 栋 1 单元 $8.6001/8.1308 \times 4800 = 5077.00$
- 12) 10 栋 2 单元 $8.568/8.1308 \times 4800 = 5058.00$
- 13) 2 栋 1 单元 $8.5401/8.1308 \times 4800 = 5041.00$
- 14) 2 栋 4 单元 $8.525/8.1308 \times 4800 = 5032.00$
- 15) 2 栋 2 单元 $8.505/8.1308 \times 4800 = 5021.00$
- 16) 5 栋 1 单元 $8.1308/8.1308 \times 4800 = 4800.00$
- 17) 2 栋 3 单元 $8.1147/8.1308 \times 4800 = 4790.00$
- 18) 7 栋 1 单元 $8.1032/8.1308 \times 4800 = 4783.00$
- 19) 10 栋 3 单元 $8.0876/8.1308 \times 4800 = 4774.00$
- 20) 10 栋 4 单元 $8.0742/8.1308 \times 4800 = 4766.00$
- 21) 10 栋 5 单元 $8.032/8.1308 \times 4800 = 4741.00$
- 22) 4 栋 7 单元 $8.0067/8.1308 \times 4800 = 4726.00$
- 23) 4 栋 6 单元 $8.0033/8.1308 \times 4800 = 4724.00$
- 24) 1 栋 3 单元 $7.964/8.1308 \times 4800 = 4701.00$
- 25) 1 栋 8 单元 $7.954/8.1308 \times 4800 = 4695.00$
- 26) 1 栋 7 单元 $7.924/8.1308 \times 4800 = 4678.00$
- 27) 1 栋 6 单元 $7.9174/8.1308 \times 4800 = 4674.00$
- 28) 1 栋 5 单元 $7.9091/8.1308 \times 4800 = 4669.00$

- 29) 1 栋 1 单元 $7.8949/8.1308 \times 4800 = 4660.00$
- 30) 1 栋 2 单元 $7.8213/8.1308 \times 4800 = 4617.00$
- 31) 1 栋 4 单元 $7.8167/8.1308 \times 4800 = 4614.00$
- 32) 4 栋 5 单元 $4.10/8.1308 \times 4800 = 4191.00$
- 33) 4 栋 4 单元 $6.8299/8.1308 \times 4800 = 4032.00$
- 34) 4 栋 2 单元 $6.7817/8.1308 \times 4800 = 4003.00$
- 35) 4 栋 3 单元 $6.7525/8.1308 \times 4800 = 3986.00$
- 36) 4 栋 1 单元 $6.7507/8.1308 \times 4800 = 3985.00$
- 37) 3 栋 1 单元 $6.615/8.1308 \times 4800 = 3905.00$
- 38) 3 栋 2 单元 $6.5616/8.1308 \times 4800 = 3873.00$

5、价格明细表

6 栋均价：5620.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-140.00	5480.00	5480.00	6480.00	6580.00-6800.00
2F	-96.00	5524.00	5680.00	6680.00	6790.00-6000.00
3-4F	236.00	5856.00	6180.00	7180.00	730000-7550.00

5 栋均价：4800.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-120.00	4680.00	4680.00	5680.00	5780.00-5910.00
2F	-82.00	4718.00	4780.00	5780.00	5880.00-6080.00
3-4F	203.00	5003.00	5800.00	6800.00	6910.00-7150.00

7 栋均价：4783.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-120.00	4663.00	4850.00	5850.00	5950.00-6080.00
2F	-82.00	4701.00	4950.00	5950.00	6050.00-6180.00

3-4F	202.00	4985.00	5850.00	6850.00	6990.00-7190.00
------	--------	---------	---------	---------	-----------------

8栋1单元均价：5233.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-130.00	5103.00	5160.00	6160.00	6260.00-6420.00
3F	-89.00	5144.00	5360.00	6360.00	6470.00-6630.00
4F	220.00	5453.00	5860.00	6860.00	7000.00-7200.00

8栋2单元均价：5140.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-129.00	5011.00	5050.00	6050.00	6150.00-6300.00
3F	-88.00	5052.00	5220.00	6220.00	6320.00-6480.00
4F	217.00	5357.00	5960.00	6960.00	7100.00-7300.00

8栋3单元均价：5151.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-129.00	5022.00	5050.00	6050.00	6150.00-6300.00
3F	-88.00	5063.00	5220.00	6220.00	6320.00-6480.00
4F	217.00	5368.00	6960.00	6960.00	7100.00-7300.00

8栋4单元均价：5153.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-129.00	5024.00	5150.00	6150.00	6250.00-6410.00
3F	-88.00	5065.00	5350.00	6350.00	6460.00-6620.00
4F	217.00	5378.00	5950.00	6950.00	7090.00-7290.00

9栋1单元均价：5081.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-128.00	4953.00	5200.00	6200.00	6300.00-6460.00
3F	-87.00	4994.00	5390.00	6390.00	6500.00-6660.00
4F	214.00	5295.00	5790.00	6790.00	6930.00-7130.00

9栋2单元均价：5077.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-127.00	4950.00	5150.00	6150.00	6250.00-6410.00

3F	-87.00	4990.00	5330.00	6330.00	6430.00-6600.00
4-5F	214.00	5291.00	5730.00	6730.00	6870.00-7050.00

9栋3单元均价：5079.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-127.00	4952.00	5200.00	6200.00	6300.00-6460.00
3F	-87.00	4992.00	5390.00	6390.00	6500.00-6660.00
4-5F	214.00	5293.00	5790.00	6790.00	6930.00-7130.00

10栋1单元均价：5077.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-127.00	4950.00	5200.00	6200.00	6300.00-6430.00
3F	-87.00	4990.00	5390.00	6390.00	6500.00-6630.00
4-5F	214.00	5291.00	5790.00	6790.00	6930.00-7130.00

10栋2单元均价：5058.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-126.00	4932.00	5180.00	6180.00	6300.00-6430.00
3F	-86.00	4972.00	5360.00	6360.00	6500.00-6630.00
4-5F	213.00	5271.00	5760.00	6760.00	6900.00-7100.00

10栋3单元均价：4774.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-119.00	4655.00	4600.00	5600.00	5690.00-5830.00
3F	-82.00	4692.00	4800.00	5800.00	5890.00-6040.00
4-5F	201.00	4975.00	5680.00	6680.00	6790.00-6960.00

10栋4单元均价：4766.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-119.00	4647.00	4350.00	5350.00	5450.00-5570.00
3-4F	201.00	4967.00	5250.00	6250.00	6360.00-6510.00

10栋5单元均价：4741.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-119.00	4622.00	4350.00	5350.00	5450.00-5570.00

3-4F	200.00	4941.00	5250.00	6250.00	6360.00-6510.00
------	--------	---------	---------	---------	-----------------

4栋1单元均价：3985.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-100.00	3885.00	4130.00	5130.00	5230.00-5390.00
3-4F	-68.00	3917.00	4180.00	5180.00	5280.00-5450.00
5-6F	168.00	4153.00	4550.00	5550.00	5660.00-5830.00

4栋2单元均价：4003.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-100.00	3903.00	4080.00	5080.00	5180.00-5330.00
3-4F	-68.00	3935.00	4130.00	5130.00	5230.00-5390.00
5-6F	169.00	4172.00	4520.00	5520.00	5630.00-5800.00

4栋3单元均价：3986.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-100.00	3886.00	4080.00	5080.00	5180.00-5330.00
3F	-68.00	3918.00	4130.00	5130.00	5230.00-5390.00
4-5F	168.00	4154.00	4520.00	5520.00	5630.00-5800.00

4栋4单元均价：4032.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-100.00	3932.00	4080.00	5080.00	5180.00-5330.00
3F	-69.00	3963.00	4130.00	5130.00	5230.00-5390.00
4-5F	170.00	4202.00	4520.00	5520.00	5630.00-5800.00

4栋5单元均价：4191.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-105.00	4086.00	4080.00	5080.00	5180.00-5330.00
3F	-72.00	4119.00	4100.00	5100.00	5200.00-5360.00
4-5F	177.00	4368.00	4520.00	5520.00	5630.00-5800.00

4栋6单元均价：4724.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)

1-2F	-118.00	4606.00	4280.00	5280.00	5378.00-5550.00
3F	-81.00	4643.00	4310.00	5310.00	5400.00-5580.00
4F	199.00	4923.00	4820.00	5820.00	5940.00-6110.00

4栋7单元均价：4726.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-118.00	4608.00	4580.00	5580.00	5680.00-5810.00
3F	-81.00	4645.00	4780.00	5780.00	5870.00-6020.00
4F	199.00	4925.00	5080.00	6080.00	6200.00-6390.00

4栋8单元均价：5115.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-128.00	4987.00	5080.00	6080.00	6180.00-6330.00
3F	-87.00	5028.00	5280.00	6280.00	6390.00-6550.00
4F	216.00	5331.00	5880.00	6880.00	7010.00-7220.00

3栋1单元均价：3905.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-105.00	3800.00	3980.00	4980.00	5080.00-5230.00
2F	-81.00	3824.00	4030.00	5030.00	5130.00-5280.00
3F	-51.00	3854.00	4060.00	5060.00	5160.00-5310.00
4F	27.00	3932.00	4120.00	5120.00	5220.00-5360.00
5F	79.00	3984.00	4180.00	5180.00	5280.00-5450.00
6F	133.00	4038.00	4300.00	5300.00	5400.00-5580.00

3栋2单元均价：3873.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-104.00	3769.00	3980.00	4980.00	5080.00-5230.00
2F	-80.00	3793.00	4030.00	5030.00	5130.00-5280.00
3F	-51.00	3822.00	4060.00	5060.00	5160.00-5310.00
4F	27.00	3900.00	4120.00	5120.00	5220.00-5360.00
5F	78.0	3951.00	4180.00	5180.00	5280.00-5450.00
6F	132.00	4005.00	4300.00	5300.00	5400.00-5580.00

2栋1单元均价：5041.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-135.00	4906.00	4380.00	5380.00	5490.00-5650.00
2F	-104.00	4937.00	4620.00	5620.00	5810.00-5960.00
3F	-66.00	4975.00	4750.00	5750.00	5850.00-5980.00
4F	35.00	5076.00	4820.00	5820.00	5920.00-6060.00
5F	102.00	5143.00	4980.00	5980.00	6080.00-6230.00
6-7F	172.00	5213.00	5880.00	6880.00	7000.00-7220.00

2栋2单元均价：5021.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-135.00	4886.00	4360.00	5360.00	5470.00-5630.00
3F	-104.00	4917.00	4600.00	5600.00	5790.00-5940.00
4F	-66.00	4955.00	4730.00	5730.00	5820.00-5970.00
5F	35.00	5056.00	4800.00	4800.00	5900.00-6050.00
6F	101.00	5122.00	4960.00	5960.00	6060.00-6210.00
7-8F	171.00	5192.00	5860.00	6860.00	7000.00-7200.00

2栋3单元均价：4790.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-129.00	4661.00	4360.00	5360.00	5470.00-5630.00
3F	-99.00	4691.00	4600.00	5600.00	5790.00-5940.00
4F	-63.00	4727.00	4730.00	5730.00	5820.00-5970.00
5F	34.00	4824.00	4800.00	4800.00	5900.00-6050.00
6F	97.00	4887.00	4960.00	5960.00	6060.00-6210.00
7-8F	163.00	4953.00	5860.00	6860.00	7000.00-7200.00

2栋4单元均价：5032.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-135.00	4897.00	4360.00	5360.00	5470.00-5630.00
3F	-104.00	4928.00	4600.00	5600.00	5790.00-5940.00
4F	-66.00	4966.00	4730.00	5730.00	5820.00-5970.00
5F	35.00	5067.00	4800.00	4800.00	5900.00-6050.00
6F	102.00	5134.00	4960.00	5960.00	6060.00-6210.00
7-8F	172.00	5204.00	5860.00	6860.00	7000.00-7200.00

2栋5单元均价：5095.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1F	-137.00	4958.00	4950.00	5950.00	6070.00-6250.00
2F	-105.00	4990.00	5200.00	6200.00	6300.00-6460.00
3F	-67.00	5028.00	5250.00	6250.00	6355.00-6520.00
4F	36.00	5131.00	5350.00	6350.00	6450.00-6620.00
5F	103.00	5198.00	5550.00	6550.00	6660.00-6830.00
6-7F	174.00	5269.00	5950.00	6950.00	7080.00-7360.00

1栋1单元均价：4660.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-125.00	4535.00	4500.00	5500.00	5590.00-5720.00
3F	-96.00	4564.00	4550.00	5550.00	5640.00-5780.00
4F	-61.00	4599.00	4600.00	5600.00	5700.00-5830.00
5F	94.00	4754.00	4880.00	5880.00	5970.00-6120.00
6-7F	159.00	4819.00	5980.00	6980.00	7120.00-7330.00

1栋2单元均价：4617.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-124.00	4493.00	4450.00	5450.00	5550.00-5700.00
3F	-96.00	4521.00	4500.00	5500.00	5600.00-5730.00
4F	-60.00	4557.00	4550.00	5550.00	5650.00-5800.00
5F	32.00	4694.00	4880.00	5880.00	5920.00-6120.00
6F	93.00	4710.00	4980.00	5980.00	6100.00-6280.00
7-8F	157.00	4774.00	5980.00	6980.00	7120.00-7330.00

1栋3单元均价：4701.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-126.00	4575.00	4500.00	5500.00	5590.00-5720.00
3F	-97.00	4604.00	4550.00	5550.00	5640.00-5780.00
4F	-62.00	4639.00	4600.00	5600.00	5700.00-5830.00
5F	33.00	4734.00	4880.00	5880.00	5970.00-6120.00
6F	95.00	4796.00	4980.00	5980.00	6100.00-6280.00

7-8F	160.00	4861.00	5980.00	6980.00	7120.00-7330.00
------	--------	---------	---------	---------	-----------------

1 栋 4 单元均价：4614.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-124.00	4490.00	4450.00	5450.00	5550.00-5700.00
3F	-96.00	4518.00	4500.00	5500.00	5600.00-5730.00
4F	-60.00	4554.00	4550.00	5550.00	5650.00-5800.00
5F	32.00	4646.00	4880.00	5880.00	5920.00-6120.00
6F	93.00	4707.00	4980.00	5980.00	6100.00-6280.00
7-8F	157.00	4771.00	5980.00	6980.00	7120.00-7330.00

1 栋 5 单元均价：4669.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装 修 价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-125.00	4544.00	4450.00	5450.00	5550.00-5700.00
3F	-97.00	4572.00	4500.00	5500.00	5600.00-5730.00
4F	-61.00	4608.00	4550.00	5550.00	5650.00-5800.00
5F	33.00	4702.00	4880.00	5880.00	5920.00-6120.00
6F	94.00	4763.00	4980.00	5980.00	6100.00-6280.00
7-8F	159.00	4828.00	5980.00	6980.00	7120.00-7330.00

1 栋 6 单元均价：4674.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-125.00	4549.00	4450.00	5450.00	5550.00-5700.00
3F	-97.00	4577.00	4500.00	5500.00	5600.00-5730.00
4F	33.00	4707.00	4550.00	5550.00	5650.00-5800.00
5F	94.00	4768.00	4880.00	5880.00	5920.00-6120.00
6-7F	159.00	4833.00	5980.00	6980.00	7120.00-7330.00

1 栋 7 单元均价：4678.00 元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-125.00	4553.00	4380.00	5380.00	5470.00-5600.00
3F	-97.00	4581.00	4450.00	5450.00	5530.00-5680.00
4F	33.00	4711.00	4550.00	5550.00	5650.00-5780.00
5F	94.00	4772.00	4680.00	5680.00	5780.00-5910.00

6-7F	159.00	4837.00	5780.00	6780.00	6920.00-7120.00
------	--------	---------	---------	---------	-----------------

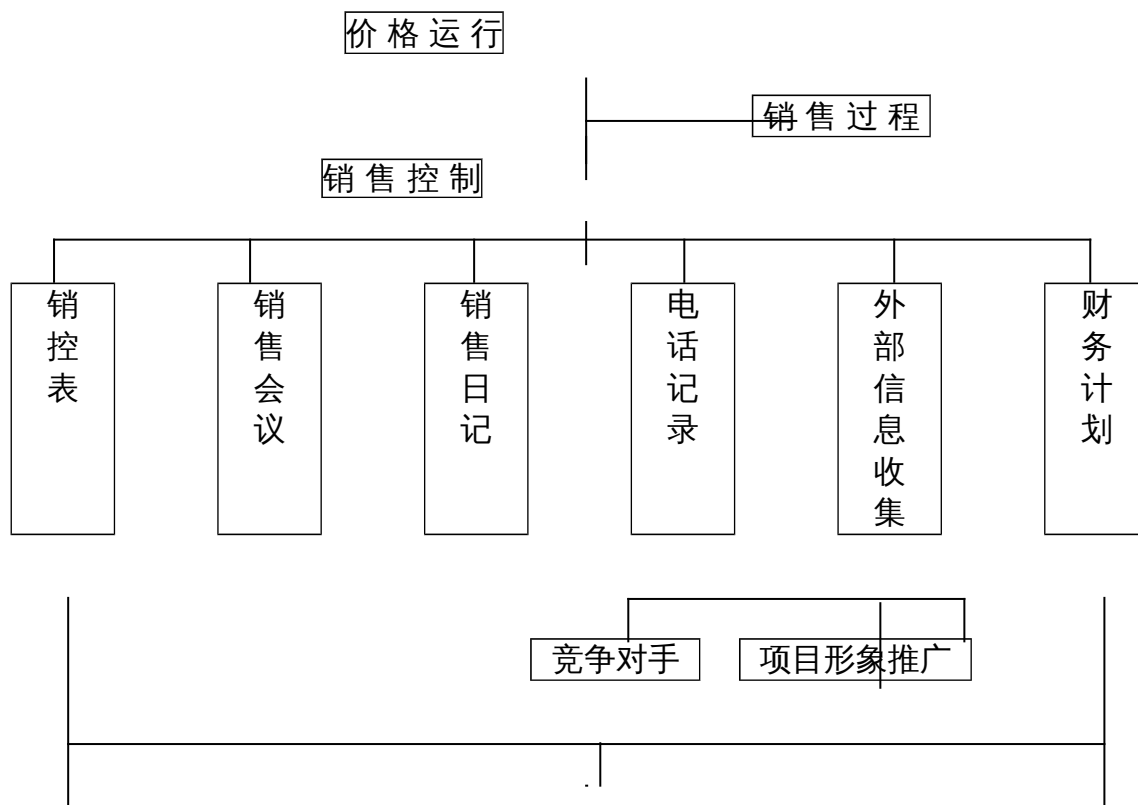
1栋8单元均价：4695.00元/平方米

楼层	层差价 (元/m ²)	计算价 (元/m ²)	开盘推出价 (元/m ²)	装修价 (元/m ²)	持续期上涨价 (元/m ²)
1-2F	-126.00	4569.00	4380.00	5380.00	5470.00-5600.00
3F	-97.00	4598.00	4450.00	5450.00	5530.00-5680.00
4F	33.00	4728.00	4550.00	5550.00	5650.00-5780.00
5F	95.00	4790.00	4680.00	5680.00	5780.00-5910.00
6-7F	160.00	4855.00	5780.00	6780.00	6920.00-7120.00

六、价格执行反馈控制系统

由于市场目前较为复杂，各种类型的楼盘都同时存在，我们必须对价格有一个可调整的系统。而此系统存在于推广和销售过程当中，保证上我们的价格贴近市场并保持较高利润。

1、反馈调整系统树图





2、价格执行:

在推出量和价格控制上做到既要能产生脉冲性又要能保持楼盘在市场上的恒温效应，策略如下：

1) 建立“限量发售”，上市价越来越高，上市货越来越好市场营销模型。

A、馥香谷定位于国际化住宅特区，那么目标客户一类为外籍业主；一类是公司总裁、董事长、金领、外资企业的高级职员等。因此首批推出的住宅在首批量销的基础上再进行下一阶段的销售，做到留有余地，以便依循首批推出后的市场反映，紧接进行相关户型的调整，而中期阶段是在消化旧有存量的，主推 200 以上的户型，针对的是拓展性的客户，强调推出的品质。

B、推出的次序是先“两侧后中间，先西面后南面”位置及朝向较好的单元尽量放在后期销售，做到推出的产品的品质越来越高，为在销售期后期的价格上升导入质量的概念，避免价格做空。

C、讲究户型入市的节奏感，每个阶段实施“主推主力户型”的策略，这样可以集中力量推广一两种户型，做到有的放矢，避免由于战线过长而达不到应有的促销效果。

3、应变方案准备

第一批住宅推出后预测出现以下 5 种情况：

第一种情况

户 型	推出套数 (假设)	销售比例
113-128	10 套	80%
131-150	10 套	80%
150-200	10 套	80%
200 左右	10 套	80%

这种情况表明馥香谷的第一批推出量取得很好的市场反映。

应变方案：立即调整价格，根据具体情况可平均上涨 100 元/平方米以上

第二种情况

户 型	推出套数 (假设)	销售比例
113-128	10 套	80%
131-150	10 套	80%
150-200	10 套	40%
200 左右	10 套	20%

这种情况反映 150 平方米以下的户型受到市场欢迎，表明馥香谷采取的与周边楼盘户型的差异在竞争策略取得成功，而 200 以上的大户型由于推广力度还不够，推销速度慢，致使销售成绩不理想。

应变方案：加大推广力度，加强大户型的优惠措施，（不用现金打折，可乘取赠送实物）

第三种情况

户 型	推出套数（假设）	销售比例
113-128	10 套	40%
131-150	10 套	70%
150-200	10 套	40%
200 左右	10 套	20%

这种情况的反映中，130-150 平米的户型受市场欢迎，是由于该户型针对的消费层面广，需求大，而中、小户型及大户型分别是由于户型较差和消费面狭窄，造成需求量相对减少，因此销售相对困难。

应变方案：以特优价迅速消化小户型，加大对大户型的宣传平稳加推中户型。

第四种情况

户 型	推出套数（预定）	销售比例
113-128	10 套	40%
131-150	10 套	70%
150-200	10 套	80%
200 左右	10 套	50%

这种情况反映 130 以上户型受市场欢迎。说明馥香谷项目的中大户型有足够的市场进行消化。

应变方案：迅速消化小户型，特优价消化，按计划加推其他户型。

第五种情况

户 型	推出套数（预定）	销售比例
113-128	10 套	20%
131-150	10 套	40%
150-200	10 套	40%
200 左右	10 套	20%

这种情况是馥香谷第一批推量出现销售困难，楼盘存在突发性事件，如工程质量，买卖纠纷，宣传不足引起知名度不高，造成严重的公关危机等原因造成这种局面的发生。

应变方案：加强宣传推广，重新调整价格。组织人员检查分项工作，改进阶段设施调整促销策略及宣传推广策略，重新以崭新面貌上市。

小结：综合上述五种情况，第一种情况经过对市场竞争环境，主要竞争者等方面进行调整分析概率最大，第二、三、四也存在较大概率，第五种情况是最坏的局面，其出现的概率也是最低。

附表 1：开盘期首推户型价格明细表

楼号	房号	面 积	总面积	户 型	价格	装修价
8-1	101+201	220.10	1113.20	4 房 2 厅 3 卫	5150.0	6150.00
	301	128.00		2 房 2 厅 2 卫	5350.0	6350.00
	401	193.20		3 房 2 厅 2 卫	5850.0	6850.00
	102+202	221.20		4 房 2 厅 3 卫	5160.0	6160.00
	302	128.40		3 房 2 厅 2 卫	5360.0	6360.00
	402	222.30		4 房 2 厅 3 卫	5860.0	6860.00
8-2	101+201	221.20	1112.80	4 房 2 厅 3 卫	5040.0	6040.00
	301	128.50		2 房 2 厅 2 卫	5210.0	6210.00
	401	194.40		3 房 2 厅 2 卫	5950.0	6950.00
	102+202	219.80		4 房 2 厅 3 卫	5050.0	6050.00
	302	127.90		3 房 2 厅 2 卫	5220.0	6220.00
	402	221.00		4 房 2 厅 3 卫	5960.0	6960.00

4-4	101+201	264.00	1272.6 0	4房2厅3卫	4080.0	5080.00
	301	136.30		3房2厅2卫	4100.0	5100.00
	401+501	234.50		4房2厅3卫	4520.0	5520.00
	102+202	264.80		4房2厅3卫	4070.0	5070.00
	302	136.90		3房2厅2卫	4090.0	5090.00
	402+502	236.10		4房2厅3卫	4510.0	5510.00
4-5	101+201	267.10	1283.7 0	4房2厅3卫	4080.0	5080.00
	301	139.80		3房2厅2卫	4100.0	5100.00
	401+501	239.90		4房2厅3卫	4520.0	5520.00
	102+202	263.10		4房2厅3卫	4070.0	5070.00
	302	136.30		3房2厅2卫	4090.0	5090.00
	402+502	237.50		4房2厅3卫	4510.0	5510.00
	101+201	245.00	1226.6 0	4房2厅3卫	5170.0	6170.00
	301	135.30		3房2厅2卫	5350.0	6350.00
	401+501	234.20		4房2厅3卫	5750.0	6750.00
	102+202	244.50		4房2厅3卫	5180.0	6180.00
	302	134.30		3房2厅2卫	5360.0	6360.00
	402+502	233.30		4房2厅3卫	5760.0	6760.00

楼号	房号	面积	总面积	户型	价格	装修价
3-1	101	121.1M ²	1338.6 M ²	三室二厅二卫	3970.0 0	4970.00
	201	121.1M ²		三室二厅二卫	4020.0 0	5020.00
	301	121.1M ²		三室二厅二卫	4050.0 0	5050.00
	401	121.1M ²		三室二厅一卫	4110.0 0	5110.00
	501	121.1M ²		三室二厅二卫	4170.0 0	5170.00
	601	121.1M ²		三室二厅一卫	4290.0 0	5290.00
	102	101.5M ²		三室二厅二卫	3980.0 0	4980.00
	202	101.5M ²		三室二厅一卫	4030.0 0	5030.00

	302	101.5M ²		三室二厅一卫	4060.0 0	5060.00
	402	101.5M ²		三室二厅一卫	4120.0 0	5120.00
	502	101.5M ²		三室二厅一卫	4180.0 0	5180.00
	602	101.5M ²		三室二厅一卫	4120.0 0	5120.00
3-2	101	113	1465.2 M ²	3房2厅2卫	3970.0 0	4970.00
	201	113		3房2厅2卫	4020.0 0	5020.00
	301	113		3房2厅2卫	4050.0 0	5050.00
	401	113		3房2厅2卫	4110.0 0	5110.00
	501	113		3房2厅2卫	4170.0 0	5170.00
	601	113		3房2厅2卫	4290.0 0	5290.00
	102	131.20		3房2厅2卫	3980.0 0	4980.00
	202	131.20		3房2厅2卫	4030.0 0	5030.00
	302	131.20		3房2厅2卫	4060.0 0	5060.00
	402	131.20		3房2厅2卫	4120.0 0	5120.00
	502	131.20		3房2厅2卫	4180.0 0	5180.00
	602	131.20		3房2厅2卫	4120.0 0	5120.00
1-3	101+201	226.2	1208.4 0	4房2厅3卫	4490.0 0	5490.00
	301	137.70		3房2厅2卫	4540.0 0	5540.00
	401	137.70		3房2厅2卫	4590.0 0	5590.00
	501	137.70		3房2厅2卫	4870.0 0	5870.00
	601	137.70		3房2厅2卫	4970.0 0	5970.00

	701+801	234.80		4房2厅3卫	5470.00	6470.00
	102+202	274.40		4房2厅2卫	4500.00	5500.00
	302	139.70		3房2厅2卫	4550.00	5550.00
	402	139.70		3房2厅2卫	4600.00	5600.00
	502	139.70		3房2厅2卫	4880.00	5880.00
	602	139.70		3房2厅2卫	4980.00	5980.00
	702+802	239.10		4房2厅3卫	5980.00	6980.00