

九里香堤

Green Riverside

整合市场攻击策略

Strategy Ad. Planning

[颠覆桂林]

一、桂林居住革命时代来临了！

*桂林地产在哪里？

桂林目前的地产现状相当于深圳的96年，刚从买地自建的不规划作法中走向项目初具小区规模，考虑园林景观，配套设施。如澳洲花园/七星花园/麒麟湾一批发展商的带动，使桂林地产进入市场成熟全方面开启期。

*桂林没有别墅！

目前大多数人对于好房子的概念还只停留在“好景观+居所概念”的基本需求阶段。市场没有可见的居住极高点和高品质的指标性项目。别墅真正的高品质生活享有概念没有建立。

*市场质变点的出现

桂林旧城改造建设以及城市向国际化旅游城市发展，人民生活品质的提升，相应带感人们对于居住的要求的日益提升，市场麒麟湾4天热销150套，对于高消费市场是一种很好的例证：市场要求真正意义上的好房子的出现！

[判断]：桂林已进入市场成熟全方面开启期，市场成熟速度会非常之快，市场要求竞争在高层率先质变。一场居住革命来临了！

二、我们的优势在哪里？

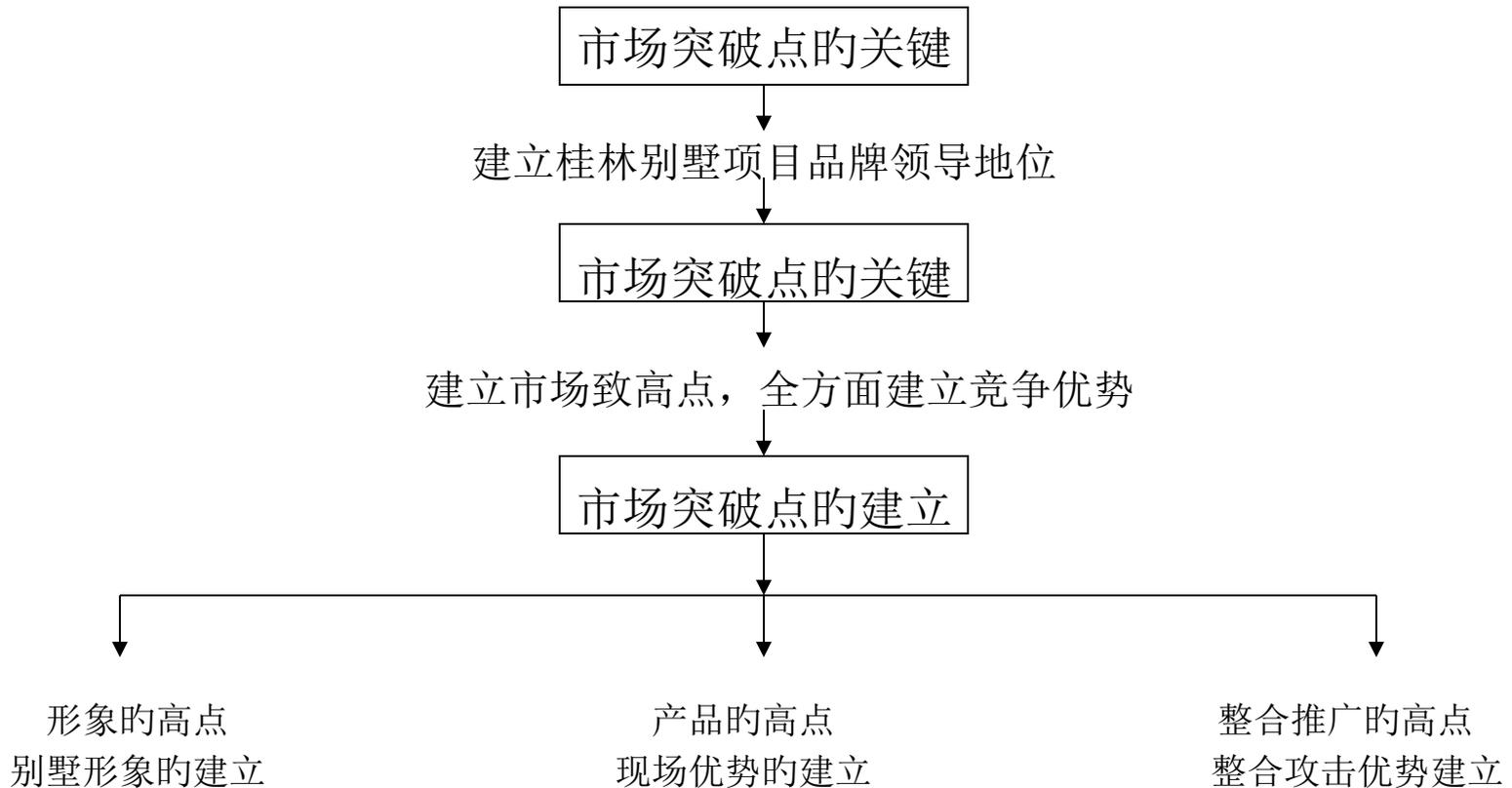
- 1、景观优势不足：项目本身所拥有的自然景观，如山、水等自然景观概念，在市场上不具有绝对杀伤力，竞争对手拥有相同的卖点。
- 2、位置优势不足：西区是桂林市新经济开发区，在桂林人心中，地理位置以及心理位置属于偏远位置。西边为熊虎山庄，且与麒麟湾短兵相接。位置本身并没有优势；
- 3、规划优势明显：全新Townhouse桂林首次亮相，纯水岸亲自然的休闲环境、性能价格比都非常优越，三重优势非常明显，具有非常强烈的关键竞争力；
- 4、品牌优势明显：法国欧博的园林景观，澳大利亚的建筑规划，深圳中海的物业管理，项目参与者本身带有强烈的专业品牌效应；

[判断]：* 项目本身的特点两极分化，外界缺乏大的竞争优势，项目本身的优势明显；
* 我们的突破点就是：建立高点，彻底颠覆桂林！成为桂林别墅项目新指标！

分析1：竞争对手优劣势解析

项目	优势	劣势
麒麟湾	*规模大，规划很好，配套齐全； *产品已初具雏形，现场有实景	*开发周期较长； *园林展示效应不到位，户型无特色
七星花园	*小区生活气氛已经出现； *组团空间感好； *市场口碑良好	*无大景观点； *3期高层无高价支持点
澳洲花园	*园林人文性强； *小区小品到位	*景观堆砌，无良好规划； *所剩数量不多，不具竞争力
桃花山庄	*地理位置佳，江边；	*价高，大部分卖地
安厦世纪村	*超大规模小区，46万平米； *地理位置佳，临江； *柏涛规划设计	*开发周期长

三、市场突破点在哪里？



四、形象高点怎样建立？

[形象高点建立的意义]: *我们需要在每一种点到达极至，每一种都将是亮点；
*从形象上，首先颠覆桂林！

[名称的高点]: 九里香堤
*项目名称与桂林既有楼盘的区隔性，提前将别墅的生活意境在名称上一览无遗，已全方面建立与众不同点。

[主题的高点]: 与世界深呼吸
超前50年，提升住的品质！
*与竞争对手不同的是，我们不再单纯的强调环境的美、地段的好，直接跳出来，在另一种层面，号召一种真正的品质生活概念！

[控制通路的高点]: 机场收费站路牌（封杀出入桂林主要咽喉）
现场好莱坞大字
“居住的革命”新闻公布会

五、现场高点怎样建立？

[现场高点建立的意义]： * 眼见为实的运营方式，是地产高层面对竞争质变点的开始；
* 桂林的项目还没有到达现场眼见为实的打动力，只要现场产品展示的高点建立，项目的关键竞争力即全线建立；

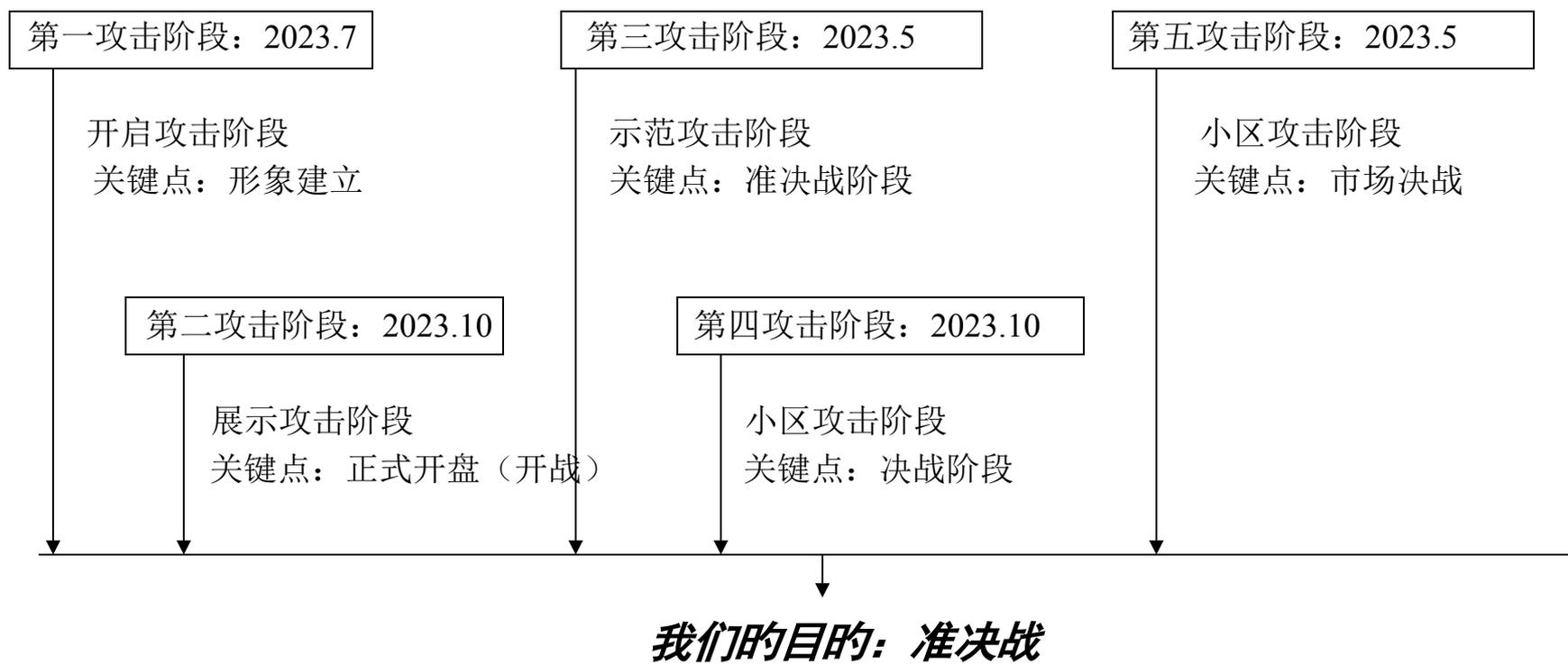
[现场高点建立的原则]： * 世界级纯水岸休闲别墅小区

[现场高点建立的原则]： 提前将项目的亮点放出来，提前展示美妙将来刺激消费者！

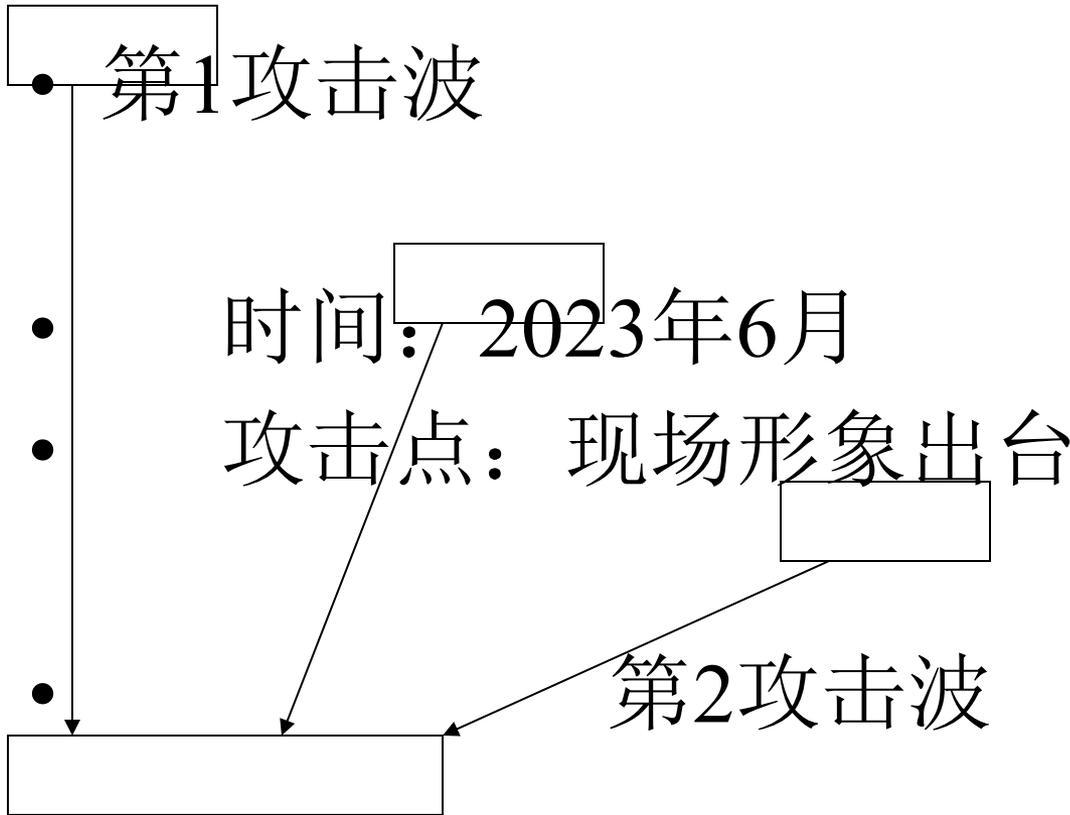
- * 河堤景观带
- * 大门入口
- * 地中海式水上会所
- * 网球场
- * 示范样板区（独体/双拼/Townhouse）
- * 海军陆战队物业管理保安

[现场高点建立的方式]： * 国际人文风情嘉年华

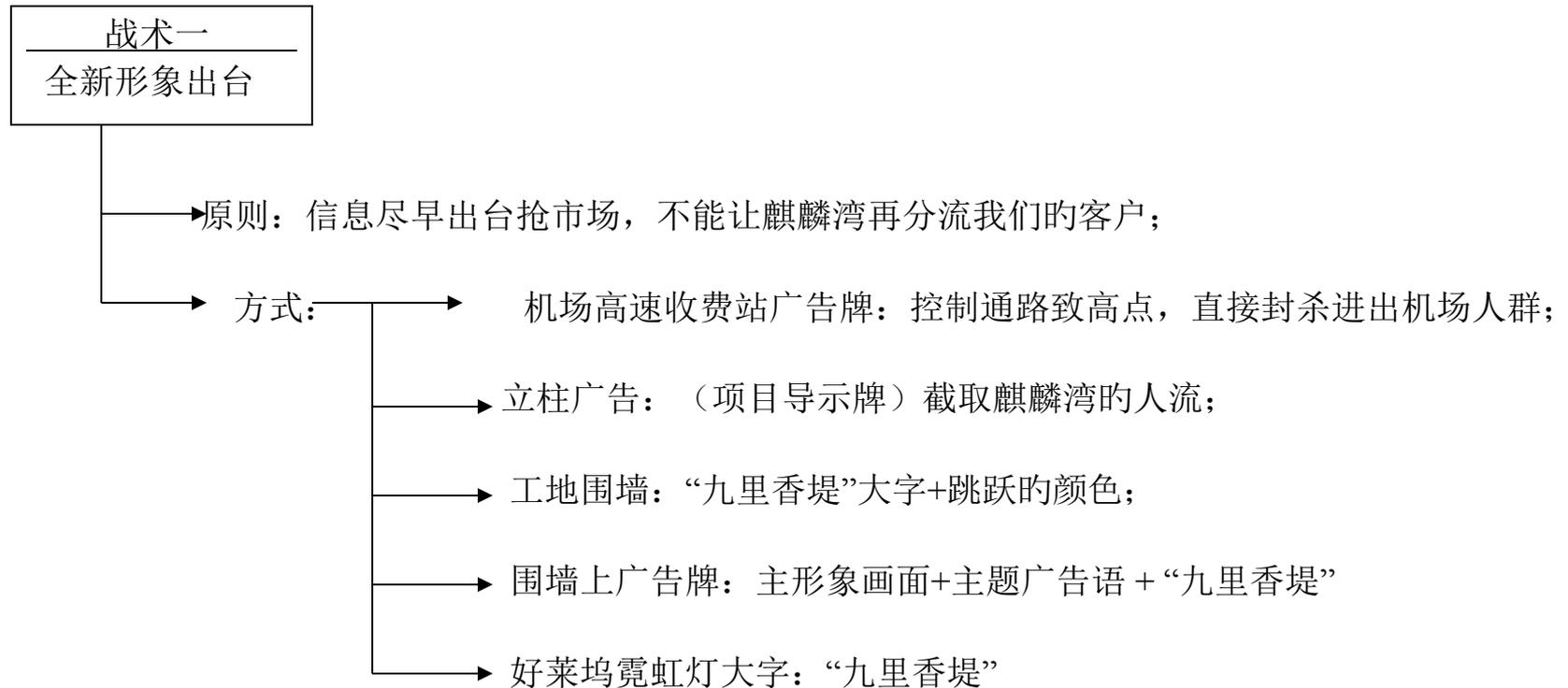
六、整合推广的高点怎样建立？



七、第一阶段怎样攻击市场？



八、第一攻击波怎样攻击？



战术二
新闻公布会

- 原则：配合现场的形象出台，让推广思绪有效击穿市场，同步也是开启的市场的契机；
- 方式：
 - 主题：九里香堤---“居住的革命”新闻公布会；
 - 邀请政府有关人员参加，项目活动意义扩大社会意义
 - “地产梦之队”组员专题讲话（园林/建筑/规划/市场）；
 - 媒体：组织《桂林日报》《桂林晚报》记者发通稿“居住的革命”
 - 7月25日 日报/晚报 半版 主题：“地产梦之队”打造世界级别墅

；

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/447125020121006163>