

楼事汇

周刊

“双11”教会了楼市数字营销重构

□青岛财经日报/青岛财经网记者 辛小丽

从2009年的“双11”至今,经过11年的发展,“双11”,已不再是一个单纯的购物节,更是一架验证商业创新的天平。2020年的“双11”,房地产与互联网正式从恋爱关系转为联姻。与其他许多传统行业相比,房地产行业拥抱数字化的动作相对比较晚,数字化成熟度以及普及率并不高。有业内人调侃道,主要因为过去房企躺着都能赚钱,没有太大的数字化转型压力。如今,新房市场遭遇多重不利因素,增长逐渐放缓,房企的压力变大,导致这个“巨人”开始寻求用数字化来提高成交效率,而“双11”为楼市数字营销重构提供了契机。

“双11”线上销售成绩单公布

2020年“双11”购物节正式落幕,房产作为新品类栏目,成绩如何?贝壳找房和天猫好房亮出成绩单。贝壳找房最新公布数据显示:11月5日~11日的7天全国的认购总额为367.9亿元,认购套数达到了24699套。流量方

面,贝壳表示“4万门店覆盖全国10万社区,平均每家店日接待25个客户,单日100万人次准客曝光”。贝壳找房青岛市场数据显示,7天认购套数超600套,线下客户看房近8000组。

天猫好房联合了易居、乐居、苏宁等平台,表示将推出“历史上最大规模的房产线上销售”,也公布了“双11”数据。“双11”期间,天猫好房在线看房超过5000万人次,累计全网曝光点击率超10亿,累计直播互动量超过7000万人次。根据乐居公布的《2020好房双11白皮书》显示,截至2020年11月11日24点整,乐居旗舰店下单数为66522件,释放补贴总额13.11亿元,覆盖了30个省、217个城市的1577个项目。“双11”期间,乐居旗舰店总浏览量达到接近2亿,总访客数超过3700万,直播互动人数达到了3.5亿。

但由于双方提供的统计数据口径不同,谁高谁低还是无法分辨。贝壳强调的是自身“认购量”,在贝壳的统计口径中,凡是交了定金的便统计为认购,认购总额便是总房款。天猫好房以及乐居旗舰店的主要促销方式是用11.11元或者其他金额购买抵用券,用抵用券到线下

核销购房享受相应优惠,因而乐居主要公布的是“下单数”,其下单数是指抵用券的总销售数量。也就是说,“双11”期间乐居旗舰店共售出66522张抵用券,具体的转化量还需进一步统计。

但不论如何,今年房地产和电商已从恋爱关系转为联姻。

“巨人”联姻还需线下配套

某房地产业内人士告诉记者,房地产行业的红利期已经过去了,房住不炒、监管收紧、资金短缺等环境不友好因素不断叠加,加之疫情冲击,开发商去化难度大,急需更多刺激点。如何把盖好的房子卖出去,就成了房企的头等大事。对于房企来说,电商就是一个很好的销售渠道。

对于互联网来说,拥有近20万亿市场规模的房地产行业,始终没有被很好地渗透改造,谁能抢占这个市场,谁就能在未来竞争中占得先机。

事实上,互联网与房地产的联姻,是天作之合。房地产市场规模巨大,上下游的产业链很长,能深度介入房地产,对

于互联网,尤其是电商而言,将可以筑起很高的护城河;电商拥有庞大的用户群体,也有巨大的购买力,这对于房地产而言,其实是最佳的销售渠道。但互联网和房地产,都是巨人,巨人之间联姻,谁来主导?这就是双方难以深度合作的基本分歧所在。特别是房地产交易涉及链条繁多,特别是签约、贷款、缴税、过户等环节,服务属性强。说到底,房产与电商联姻,必须有足够的线下配套服务,才能真正形成闭环,实现最终价值。

贝壳青岛本月推出6折房源

对于如何做好房产和电商联姻的线下配套服务,贝壳找房青岛公司相关负责人表示,贝壳与其他房产平台相比,最大的优势在于服务。在买房过程中经纪人全程陪伴,从购房咨询、房源对比,到专车接送实地带看讲解和认购成交,贝壳连接的45万个经纪人,能够提供为消费者提供全程专业陪伴和品质服务。在线上,通过贝壳VR看房,消费者可以自由在房屋中移动,随时随地查看户型图,并全景体验新房样板间;在线下,贝

壳平台连接经纪人可以为消费者提供1对1专业服务,实现品质服务闭环。

据了解,为了迎战今年“双11”,贝壳找房整个11月份都在主推线上新房,贝壳联合恒大、万科、碧桂园、富力、华润、中海、保利、融创、蓝光等全国百余知名品牌开发商,精选超7000个楼盘、超100万套优惠好房参与活动,覆盖目前超90%的在售主流楼盘。青岛有融创都会中心、和达智慧生态城、合达君玥等60余个项目参与优惠,提供了百余套特价房源,其中不乏85折、88折的低折扣。贝壳青岛站本次活动中最受关注的2套6折房源,分别是位于胶州上合示范区的中骏汇景城10号楼2705号和城阳高新区的众安青岛新城市1号楼1单元1302号,会在11月26日进行秒杀,价格分别直降32.6万元和44万元。除了楼盘的折扣和优惠,平台还准备了3万元的购房津贴供用户抽取,每周五19点开奖;2000元补贴红包福利,每天有两次领取机会,每次释放1000张左右。购房者在领取补贴红包券后,在活动期间内完成认购即有机会使用礼金,而且这个福利和其他优惠是可以重叠获得的。

房企加大供给“对冲”降杠杆冲业绩双重压力

时至年底,房地产企业面临降负债和冲业绩的双重压力。进入四季度,在政策引导下房企降杠杆的影响不断深入,融资端持续受限。同时,房企大量推盘带来供需关系出现逆转,销售均价整体走低。平安证券研报显示,从月度表现来看,10月申万地产板块下跌4.4%,跑输沪深300(2.35%)。截至11月19日,地产板块PE(TTM)为9.29倍,低于沪深300的15.1倍,估值处于近五年18%分位。

业内分析认为,在行业融资收紧预期下,叠加全年销售目标压力,房企后续或加大推盘及销售回款力度,年末供给持续放量。

“三道红线”下偿债高峰来临

平安证券监测数据显示,10月房企境内债、境外债和集合信托分别发行261亿元人民币、52亿美元和454亿元人民币,环比变化分别为下降35.7%、上升29.2%和下降28.4%。考虑11至12月境内债预计到期833亿元、境外债87亿美元,到期规模相对较高,预计房企债券融资态度仍将保持积极,但规模可能会受监管收紧制约。

8月20日,住建部联合央行召开重



上市房企负债率超70%。这意味着“三道红线”中仅此一项,“踩线”企业已超半数,这些企业年内降负债的压力将持续存在。

根据房地产上市公司中期业绩,结合“三道红线”监管新规来看,中指院指出,受监测的172家上市房企中121家存在不同程度的“踩线”,33家企业“踩中”三道。其中,新资产负债率“踩线”比例最高。

中泰证券分析称,“三道红线”监管新规出台后,房地产行业整体预期回稳,以往加杠杆大量囤地、赚取房价快速上涨的经营逻辑被彻底打破,房地产行业金融属性弱化而制造业属性强化。从行业竞争格局来看,房地产开发企业的核心竞争优势将从拿地能力到融资能力、

管控能力过渡。行业中的优质龙头房企能够持续跑赢行业,实现集中度的提升。

从整体业绩表现来看,中国银河分析认为,房地产行业三季度业绩迎来改善,降杠杆初见成效。截至三季度末,行业预收账款为35371.96亿元,同比增长8.62%;行业净负债率为136.20%,同比变动-5.06%。在“三道红线”的融资监管下,三季度房企开始积极降低杠杆水平。该机构预计,年末行业杠杆率还将迎来更大幅度的下降。

全年业绩目标冲刺进入倒计时

四季度往往是房地产企业完成全年业绩目标的冲刺阶段。中商产业研究院近日发布的报告显示,10月,上市房企纷纷把握销售窗口期,积极推货去化。其中,龙头房企去化效果明显,例如保利地产、绿城中国、金地集团、招商蛇口、中国金茂等房企单月业绩规模同比提升显著。1至10月,恒大、万科、碧桂园销售额均超5000亿元,融创中国、保利地产累计销售额分别超4000亿元。

从量价结构上来看,贝壳研究院统计,房企10月“以价换量”明显。其中, TOP50房企中选择“以价换量”的达20

家,较9月增加九家。同时,有14家房企销售均价下降却未能达到预期销售效果,表现出“量价齐跌”的结果。

贝壳方面分析认为,从已发布10月业绩的32家房企来看,年度业绩目标达成率平均为82%,但房企间差异明显。包括恒大、金茂在内的五家房企目标达成率超90%;17家目标达成率低于80%,两家目标达成率低于70%,个别企业当前的业绩完成情况高度承压。TOP50房企当中,预计少部分企业将难以完成年度业绩目标。

据平安证券不完全统计,10月涉房类政策出台频率放缓,单月涉房类政策(含中央及地方)共19项,环比降50%,其中偏紧类10项,占比53%。业内普遍认为,“房住不炒”仍将是“十四五”期间楼市调控主基调。考虑热点城市调控已陆续收紧,随着销售增速回落,楼市趋稳,后续调控节奏或同步趋于平稳。

克而瑞地产研究中心分析指出,在房地产行业融资收紧预期下,叠加全年销售目标压力,房企后续有望加大推盘及销售回款力度,供给持续放量将为成交提供一定支撑。不过,随着热点城市调控效应显现,市场去化压力也会逐步凸显。 据新华社电

微循环线路配坐垫方便乘客出行

青岛财经日报青岛财经网(通讯员于梦)近日,岛城气温骤降,青岛城运控股集团交运温馨巴士兴达分公司便组织路队工作人员为所属微循环线路全部配上棉坐垫。

据了解,微循环线路是为主干道交通

接驳,由于崂山早晚温差较大,冬天相较市区还要冷一些。兴达分公司工作人员说:“为了让乘客们乘车时能够暖和和舒适一点,我就想着在座位上铺个垫子能好一些,坐车的很多人都是温馨巴士的老熟人了,我

们也想让他们冬天坐车的时候能暖暖和和的。”温馨巴士兴达分公司经理刘甲山表示:“老吾老以及人之老,温馨服务、细节服务从照顾老年人做起,逐渐延伸到社会各个角落,温馨巴士能做的还有很多。”

乘客这样坐公交车很容易受伤

青岛财经日报/青岛财经网(通讯员肖俊)乘客乘坐公交车时打瞌睡是较为常见的现象,特别是上班族,在上下班坐公交途中就经常采取前俯或后仰的坐姿休息,这种看似休息和放松的姿势,其实对颈椎有着不小的危险,在公交车上后仰睡觉,容易因公交车加速而使颈椎错位和脱臼,并且后仰的睡觉姿势也容易损伤颈椎。

温馨巴士兴达分公司副经理王栋表示,乘坐公交车时,应先扶稳再找座

位,以免在汽车开动瞬间产生的同方向惯性下摔倒,一定要坐稳抓牢,汽车颠簸时,双手要紧抓车内栏杆或座椅的

把手,为保证安全,乘车时一定要挺直腰背,坐稳扶好。

注销公告

经公司股东会研究决定,青岛博创广通教育科技有限公司(统一社会信用代码:91370203MA3N1EJT56)自即日起注销。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内,向公司清算组申报债权登记,逾期不申报的视为没有提出要求。

特此公告
青岛博创广通教育科技有限公司
2020年11月24日

中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 关于换发《经营保险代理业务许可证》的公告

经中国银行保险监督管理委员会青岛监管局核准,以下机构取得《经营保险代理业务许可证》,现予以公告。

青岛妙保保险代理有限公司

流水号:0121698
机构编码:202787000000000
成立日期:2007年06月22日
机构住所:山东省青岛市市南区山东路52号1304号房
主要负责人:郭璞
联系电话:15189638781
邮政编码:266071
发证日期:2020年11月19日
有效期至:2021年09月30日
业务范围:在全国区域内(港、澳、台除外)代理销售保险产品;代理收取保险费;代理相关保险业务的损失勘查和理赔;中国银保监会批准的其他业务。

招标公告

根据《物业管理条例》和《物业管理招标投标办法》相关规定,青岛天泰印象置业有限公司对天泰·幸福里项目前期物业管理服务进行公开招标,本项目总建筑面积62137.37平方米;地上建筑面积45427.59平方米;地下建筑面积16709.78平方米。邀请各单位前来投标。

有意参加此次投标的单位,请携带营业执照副本原件及盖有公章的复印件、法定代

表人授权委托书于2020年11月24日-2020年11月30日(上午10:00-12:00,下午14:00-16:00)到青岛市市北区四流南路94-2号领取招标文件,报名费200元整。

联系人:孙先生
联系电话:18663903777
招标单位:青岛天泰印象置业有限公司
2020年11月24日

公交驾驶员温馨洗衣房启用

青岛财经日报/青岛财经网(通讯员于梦)近日,青岛城运控股集团交运温馨巴士公司首个公交驾驶员洗衣房在深圳路场站正式启用。近期,还将有多家温馨洗衣房“扎堆”开门,实现对交运温馨巴士全体驾驶员的工装清洗全覆盖。

为进一步提高对驾驶员的后勤保障,升级版的温馨洗衣房内的服务设施更完善,服务效果更好:除了配备洗

衣机、晾衣架、穿衣镜外,还有专门的后勤管理人员为驾驶员进行衣服的晾晒以及熨烫服务,以此为标准,从细节处更好更多地关爱驾驶员。城运控股集团温馨巴士副董事长董金星说:“此举旨在为广大驾驶员提供更有力的后勤保障,让他们从线上到线下均无后顾之忧,关爱驾驶员就是关爱乘客。只有后勤保障这些小细节做好了,才能提升驾驶员的幸福感,从而更好地为乘客服务。”

遗失

遗失即墨市民政局2016年4月18日颁发予即墨市福慧幼儿园的统一社会信用代码:53270282MJD99452XY号民办非企业单位登记证书(法人)副本,声明作废。

遗失青岛祥艺好客运出租汽车有限公司的鲁BT8090号车的中华人民共和国道路运输经营许可证,证号鲁交运管许可青字370203004264号正本,声明作废。

遗失青岛古镇口海洋科技创新集团有限公司工会委员会的银行开户许可证,核准号码为:J4522002672401,账户性质为:基本户,帐号为:37150199780600000160,开户行为:中国建设银行股份有限公司青岛黄岛支行,声明作废。

遗失青岛市黄岛区西海岸雕塑艺术研

究院的银行开户许可证,核准号码为:J4520036632801,账户性质为:基本户,帐号为:802700200257414,开户行为:青岛银行股份有限公司武夷山路支行,声明作废。

声明
遗失本单位公章一枚,声明作废。

青岛沃伊体育传媒有限公司
2020年11月24日
遗失本单位法人(孙雯雯)章一枚,声明作废。

青岛沃伊体育传媒有限公司
2020年11月24日
遗失本单位财务专用章一枚,声明作废。

青岛沃伊体育传媒有限公司
2020年11月24日

公告

2018年6月26日晚上十点,在青岛市即墨区灵山街道石旺河村335号,拾拾女性弃婴一名,出生日期是2018年6月26日。随身携带物品有一床小被。

请孩子的亲生父母或者其他监护人持有效证件与相关民政局联系,联系人:张葵葵;电话:87550955;地址:即墨古城万寿宫街33-1,婚姻登记中心二楼收养室;即日起60日内无人认领,孩子将被依法安置。

青岛市即墨区民政局
2020年11月24日