百度 请回答2020 营销开放表

寒冬过后，春暖花开

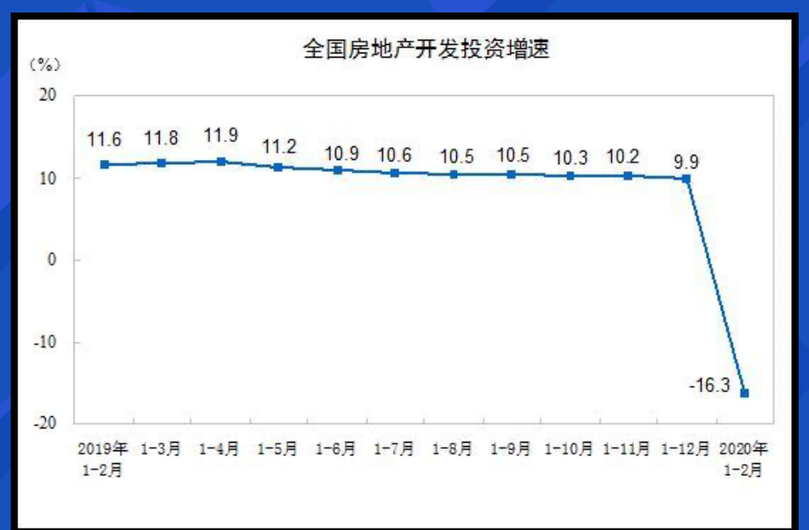
——房产行业分会场

2020年楼市进入冰川时代

1、2020年楼市在投资、销售两大数据指标上看整体呈断崖式下降；
2、影响原因：a、疫情爆发期与返乡置业、开年小阳春重合；b、楼盘开发商多数未常开工，同时用户不愿线下看房；

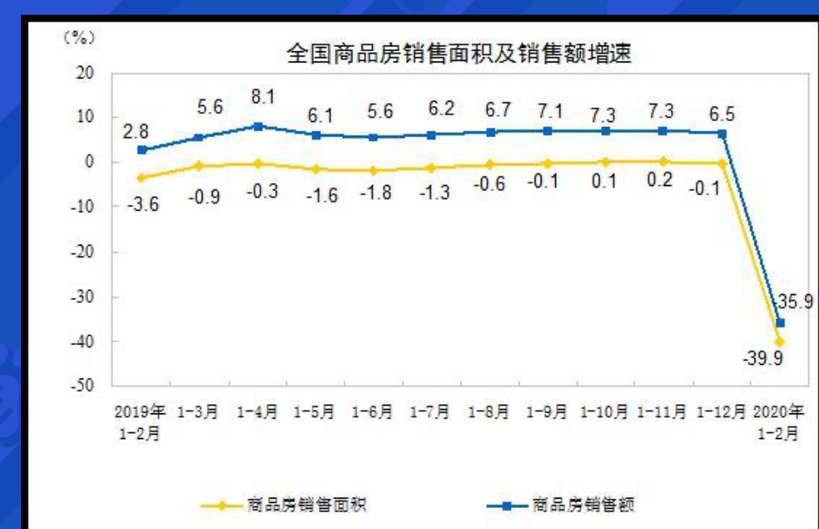
房地产开发投资完成情况

1-2月份全国房地产开发投资10115亿元，同比下降16.3%。其中住宅投资7318亿元，下降16.0%



商品房销售情况

1-2月份，商品房销售面积8475万m² 同比下降39.9%。其中住宅销售面积下降39.2%；商品房销售额8203亿元，下降35.9%。其中住宅销售额下降34.7%



数据来源：国家统计局 2020.3

政策解读：坚持住房不炒，进行结构调整

国家保持在“住房不炒”的原则下，
通过金融调控、地方土地、税收政策等方式对于房产市场进行调控

金融方面

- 货币政策偏向积极，加强资金流动性；
- 降低贷款成本，为到期还款困难对象办理延期；

区域政策

- 企业层：延期或分期缴纳土地出让金，降低土地拍卖保证金比例，放宽预售条件、税款缴纳最长可延期3个月、缴纳房产税、城镇土地使用税申请减免；
- 消费层：阶段性放宽预售政策，适当放宽限购政策，降低按揭首付比例，降低二手房交易税费等

房企抗疫：尝试营销破局——在线营销

在传统导客方式受挫的大背景下，各房企被给予线上营销的实战机会。
房企采取的最普遍线上营销方式就是**搭建线上营销平台**

营销爆点

- 线上营销优惠政策
- 无理由退房
- 差额补偿
- 全民营销

构建线上营销平台

- 自建线上营销平台
  - 自建APP
  - 小程序
- 借助第三方平台
  - 视频直播
  - 电商平台
  - 垂类平台

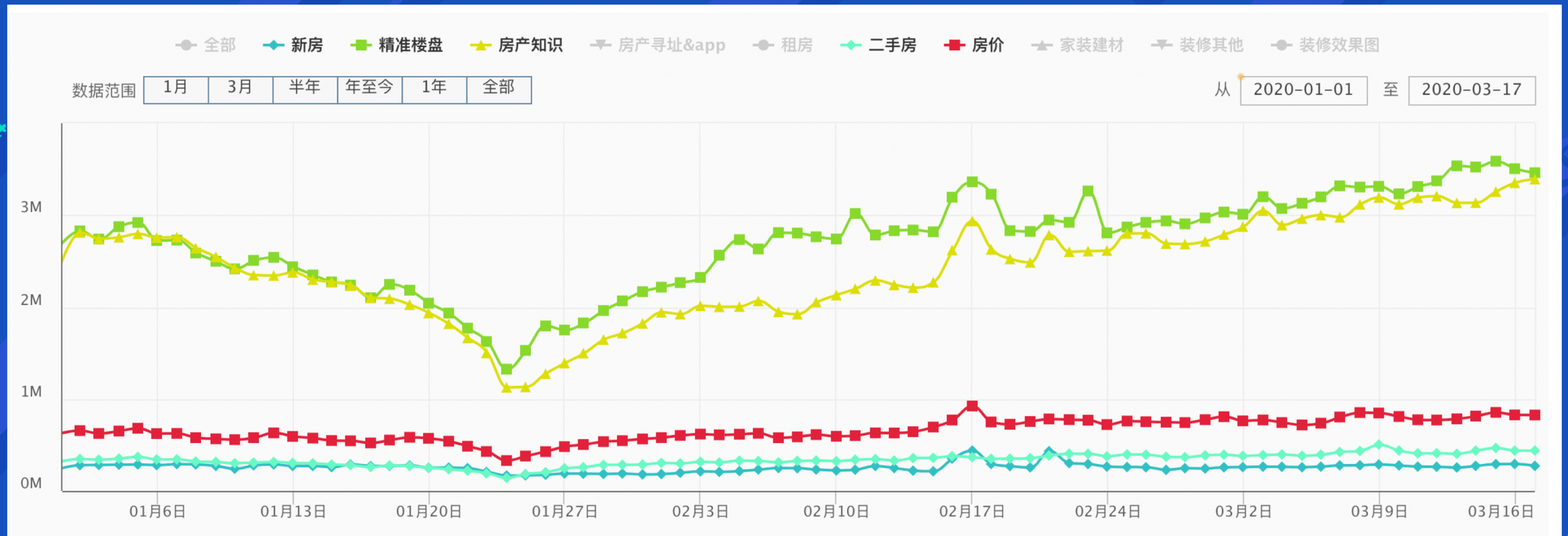
表：部分房企自建线上售楼处平台情况

房企简称	自建线上售楼处平台	平台形式
碧桂园	凤凰云直营购房平台、凤凰通	小程序、APP
万科地产	万科置业神器、e 选房、万科分享家	小程序、APP
中国恒大	恒房通	小程序、APP
融创中国	融创幸福通	小程序、APP
保利发展	悦家云房产	小程序
绿地集团	绿地好房通	小程序
中海地产	海客通	小程序
新城控股	新城小新家	小程序、APP
世茂房地产	世茂海峡 U 选	小程序
龙湖集团	龙湖 U 享家	小程序、APP
招商蛇口	招商好房	小程序
阳光城	阳光房宝	小程序
中国金茂	金茂粉	小程序
华夏幸福	孔雀城官方旗舰店	小程序
绿城中国	绿城云、置业绿城、绿城+	小程序、微信公众号、APP
蓝光发展	蓝商云、蓝朋友	小程序、APP

资料：CRIC、企业公开

用户需求——购房需求并未消失

通过百度用户检索趋势看，消费者在经历疫情后房产类需求并未消失，
反超于疫情爆发前的关注度；特别是在精准楼盘和房产知识两类需求检索有明显提升；



数据来源：百度GAIA平台 2020.3

用户需求——购房需求发生改变

住宅类型需求

别墅需求检索
上涨45%

户型需求

三居室检索
上涨52%

购房方式需求

线上买房检索
突破10W/天（新增）

功能需求

新风类需求检索
上涨67%

数据来源：百度GAIA平台 2020.3

百度线上看房解决方案

广告主痛点	解决策略	产品落地		
建立互联网传播渠道	百度域内建立传播阵地	百度房产	百度小程序	百家号
营造沟通方式	百度技术驱动实现线上看房	直播看房	VR看房	。。。

百度房产-房开商营销新阵地

以百度房产整合百度资源，通过内容升级、服务升级、体验提升为核心，提升精准用户触达的同时，赋能开发商，提升转化率，提高房屋获客效率。

百度海量流量扶持

搜索结果	小程序	手百频道	FEED分发	百度地图

百度小程序（房产行业）

百度小程序（房产行业），背靠百度海量流量分发精准捕获潜客，楼盘信息展示让用户一站式了解楼盘全貌信息，通过多类型转化组件沟通客户需求，将公域流量转化为私域流量；

楼盘展示

丰富的功能选项及色调模板，灵活定制

· 整体风格 · 楼盘相册 · 户型鉴赏
· 项目沙盘 · 项目动态 · 位置周边
· 视频VR 更多……

获客转化

强大且丰富的咨询入口，让购房者一键连接

· 400转接 · 特价房查询 · 优惠折扣
· 动态通知 · 一房一价 · 我的优惠券
更多……

客户留存

案场与客户互动，激活老客户
提升用户黏性

· 项目点评 · 置业顾问房聊 · 消息提醒
· 沉睡客户激活 · 礼品卡 更多……

数据分析

系统化数据分析，辅助运营推广决策

· 流量监控 · 用户分析 · 活跃分析
· 转化率 · 推广效果 · 进线监控
· 有效率 更多……

百度直播看房

楼盘顾问通过百度秀场直播能力，在百度好看视频进行线上直播说房，并可以通过现有转化组件一键到达度小店或者基木鱼落地页，实现意向用户线索收集；

直播形式

样式

秀场直播

手机开播

度小店店铺

1、通过推广账号免费开店（网址：kaidian.baidu.com）

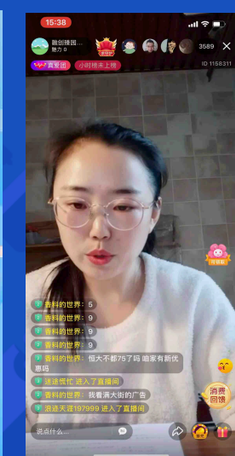
2、度小店可设置0元货品，获取用户留资；

已播案例

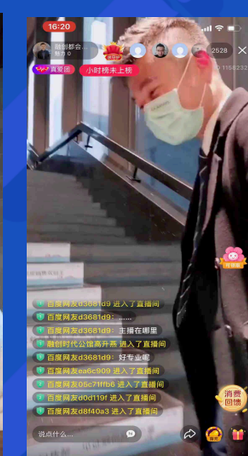
尚峯壹號

融创・外滩壹号

融创臻园



融创都会



转化能力

现支持跳转**度小店&基木鱼** 实现闭环

百度VR看房

百度VR看房帮助广告主更生动的与消费者进行有效沟通，将房屋细节全部展现给客户，可以让用户在无法到场的情况下，了解楼盘情况

流量获取能力

VR品专

信息流VR样式

落地页承载能力

基木鱼VR模块

开放麦主题：

打开眼界，冲破市场
——变革中的房地产市场机遇

朱振鑫/如是金融研究院执行院长

如是资本创始合伙人，曾任民生证券首席宏观分析师、宏观固收研究主管。新浪财经意见领袖、腾讯财经智 库特约研究员、百度百家等专栏作家；

THANK YOU

寒冬过后，

春暖花开