

百度房地产行业营销解决方案



百度·商业垂类业务部
2020.02



CONTENTS

1

观大势

2

谋全局

观大势

观大势 知风向
洞察房产市场变化 明确前进方向

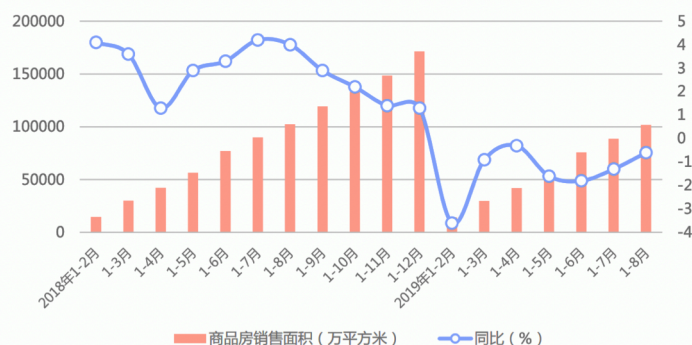
第一部分



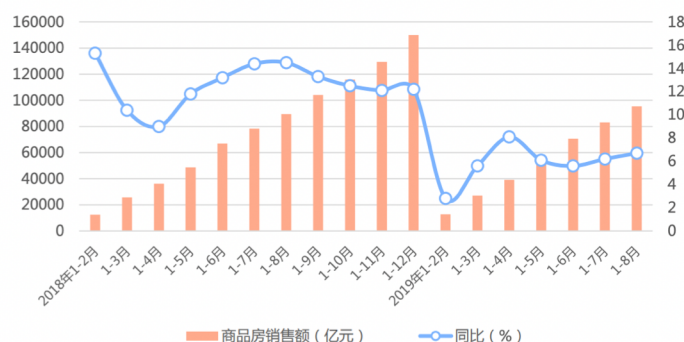
观大势- 新房销售额伴随楼市调控政策波动

•19年下半年楼市逐渐回温，销售额和可售卖库存出现双增长情况

2018年1月-2019年8月商品房销售面积

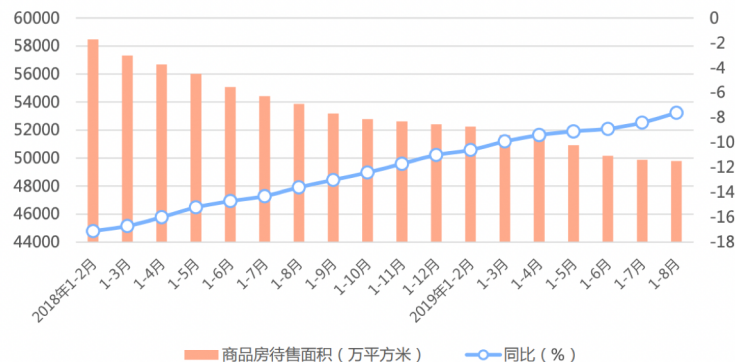


2018年1月-2019年8月商品房销售额

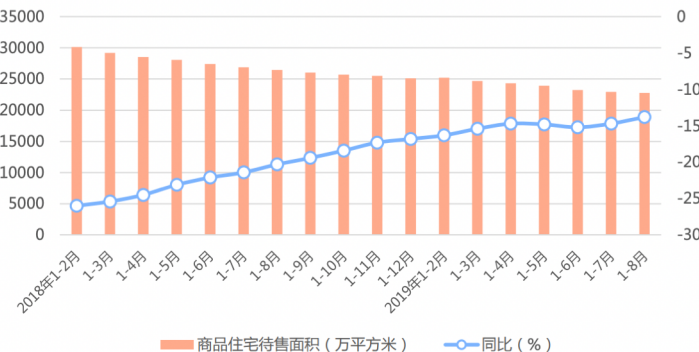


进入19年Q3商品房销售金额同比上涨，商品住宅销售同比实现正增长。

2018年1月-2019年8月商品房待售面积



2018年1月-2019年8月商品住宅待售面积



库存方面，全国商品房库存继续呈下行态势，同比降幅有所上涨。



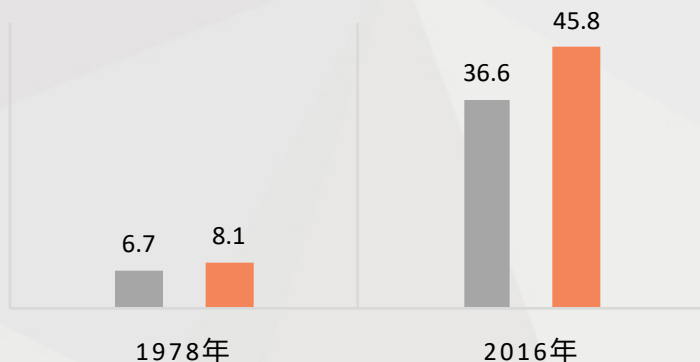
观大势-中国房地产市场正在从忧房-有房-优房的转变

·在中国经济高速发展的情况下，消费者的有效购房需求逐渐被满足，并在政策影响下购房决策将会被拉长

市场供给之变

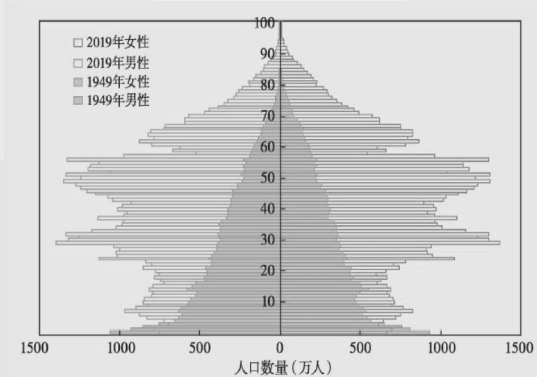
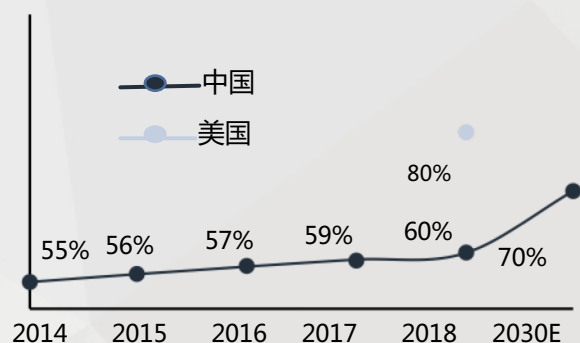
中国居民已基本告别“忧房”时代，进入“有房”时代

■ 城镇人均住房建筑面积 ■ 农村人均住房面积



消费者需求之变

中国城镇化率逐渐提升；适婚人群减少；受政策影响房地产金融性向消费性转变；



政策之变

由实物分配制度变为多体供给，坚持强调“房住不炒” 坚持长效机制

建国初

2004

2016.12

2017.3

2017.10

2019.4

2019.7

建立公有住房
实物分配制度

福利分房制度结
束，住房市场化
时代开启

中央经济工作会议
坚持“住房不炒”
定位

因城施策去库
存，坚持房屋
居住属性

十九大报告提出加
快建立多体供给，
多渠道保障、租购
并举的住房制度

坚持房住不炒定位，落
实好一城一策、因城施
策、城市政府主体责任
的长效调控机制

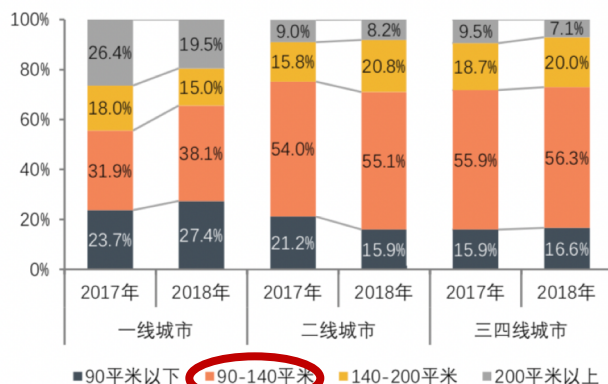
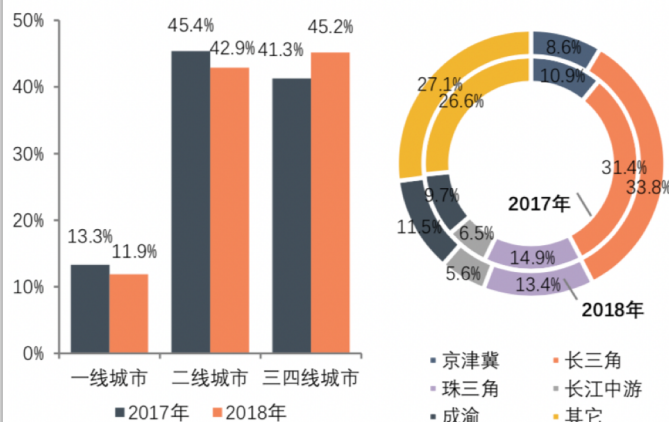
中央政治局会议：坚持
住房不炒的定位，落实
房地产长效机制，
不将房地产作为短期刺
激经济的手段。



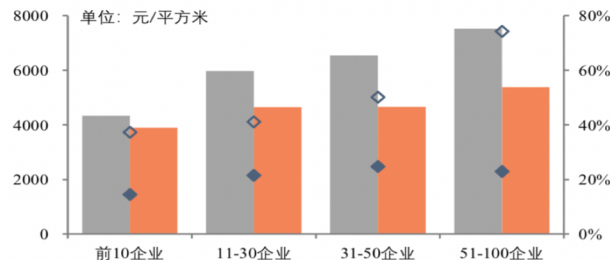
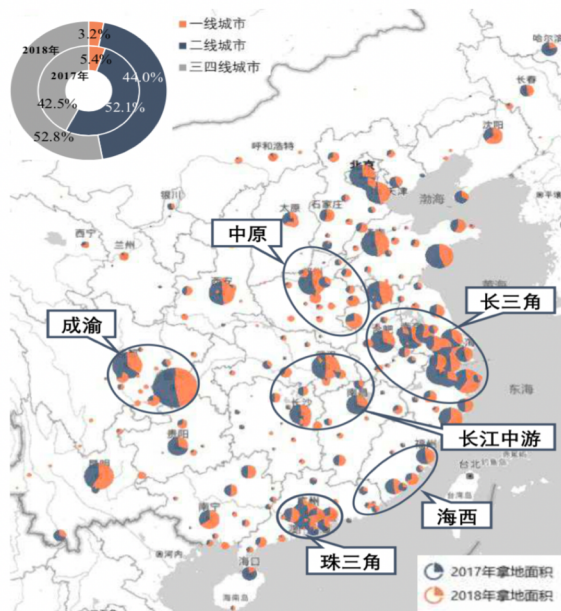
观变革-五大重点销售区域成为未来新房市场新希望

·伴随一城一策新政，全国五个区域成为新重点：京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝地区；销售占比超过70%

2018年头部开发商销售情况



2018年头部开发商拿地情况



市场选择

- 企业积极把握市场结构性机遇，抢抓三四线城市放量机会，实现了销售业绩的快速增长，三四线城市销售额占比提升至45.2%；五个主要城市群的销售贡献占比为72.9%
- 通过销售面积的销售额占比发现：90-140平米首改、140-200平米改善类产品销售额占比分别提升2.1%&&2.8%；90平米以下首置、200平米以上高端类产品销售额贡献率分别降低2.4%、2.5%

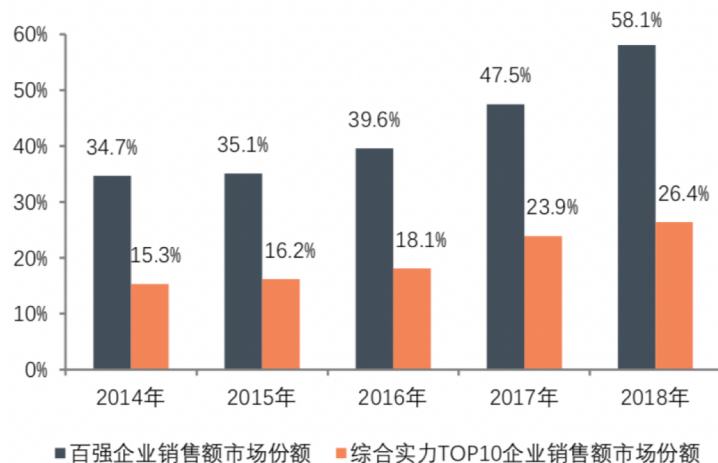
拿地情况

- 新增土储面积最为集中的区域是长三角、成渝、中原、长江中游及海西城市群，2018年百强企业大部分新增土储集中于三四线城市；同时一二线城市频繁出台的限售限价政策令企业的拿地热情不如上年，企业在招拍挂市场中竞争意愿有所减弱土地溢价率降低

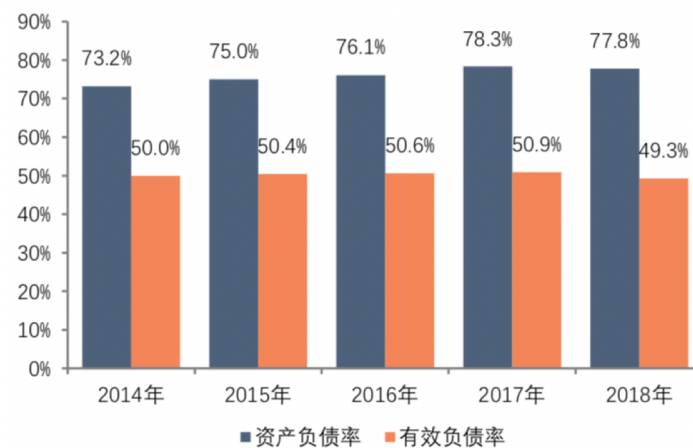
观变革-行业洗牌开始马太效应逐步显现

·在融资环境、房屋产品品质和品牌因素综合影响下TOP房开商市场份额增高，同时去库存抓回款成为房开商核心问题

行业集中度升高头部企业扩大市场份额

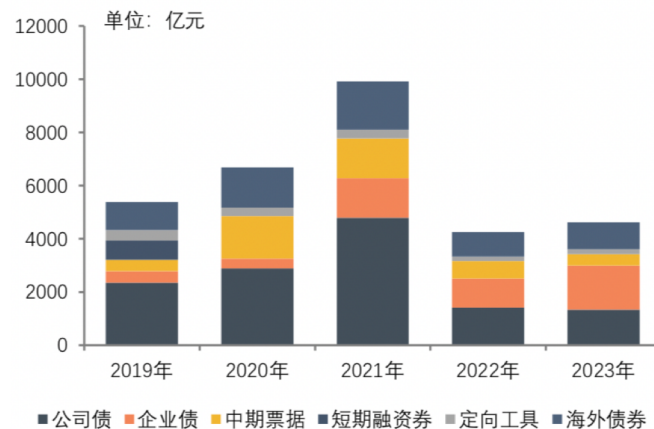


加强资金回笼降低负债但负债压力仍旧巨大



受市场下行影响，加强资金回笼降低负债但负债依然存在，资源持续向龙头集聚；另一方面 消费者更关注住房品质，信赖品牌房地产企业提供的产品与服务，市场份额向品牌房企集中

头部房开商去库存成为主要声音，寻求渠道帮助售房，自建售房渠道成为未来的主要趋势



谋全局

定位行业痛点
打造行业解决方案 共建百度房产生态

第二部分



房地产行业解决方案

洞察行业客户需求特点，结合百度商业产品能力为广告主提供营销解决方案

房产开发商 行业



客户诉求

提升获取精准流量能力

解决方案

- 1、通过媒体类产品解决多场景推广需求：如品牌传播、舆情引导、楼盘推广
- 2、提供快速搭建楼盘投放账户方案，帮助开发商快速从0到1获取客户

房产中介 行业



客户诉求

提升获取精准流量的效率及用户深度沟通

解决方案

通过定向、出价、创意三个方向的产品解读和行业案例为平台客户提供可参考可执行的行动方案，帮助客户更好的连接用户需求



房开商行业解决方案-提供媒体类产品解决客户多场景推广需求

·通过品牌广告、品专广告产品能力解决客户在品牌传播、舆情引导和楼盘推广的场景传播需求

品牌发声场景

内容传播场景

楼盘推广场景

通过媒体强势资源，为潜在用户传递品牌声量

通过客观内容理性沟通用户，传递品牌形象

通过**楼盘品专&品牌华表**搜索强样式解决客户获取询盘需求用户，回收品牌人群；



开屏资源



信息流GD



内容分发-信息流推广 心传广告



楼盘品专



品牌华表



房开商行业解决方案-提供快速搭建楼盘投放账户方案获取稳定客源

·快速搭建搜索推广账户投放

推广计划

- 营销目标：网站链接
- 计划名称：城市-楼盘名
- 推广方式：关键词
- 时段：0:00-2:00、8:00-24:00
- 创意展现方式：优选
- 否定关键词：短语、精确、否词包

推广单元

- 单元名称：地域/楼盘名-关键词类型（如品牌词、通用词等）
- 定向：关键词

按展现排序	按消费排序	按点击率排序
城市房价	城市房价	买房去哪个网
二手房	买房抵押贷款流程	城市房地产价格
贷款买房	楼盘名	区域新开楼盘
城市房价	城市+地区楼盘	城市在售楼盘房价
写字楼网	抵押贷款买房可以吗	城市二手房网站

- 匹配方式：智能匹配-核心词为主

创意&落地页

- 创意：以基础创意为主

惠州双月湾-万科官方购房平台,首付15万起



万科双月湾,约48-78m²瞰海洋房,首付15万起不限购;8米长客厅,看一线海景万科双月湾1机场2高铁4高速,适合深圳人全家过去度假!
life.vanke.com

- 落地页：基本鱼房产行业模版



房开商行业解决方案-提供快速搭建楼盘投放账户方案获取稳定客源

·快速搭建信息流推广账户投放

推广计划

- 计划名称：例如楼盘名-城市-定向方式
- 推广对象：网站链接
- 推广日期：长期投放
- 推广时段：8:00-24:00
- 预算分配控制：标准

推广单元

- 单元名称：定向方式-创意样式

- 定向

1) 选择新兴趣定向标签，勾选三级标签

2) 单个单元意图词选择量级大，如城市新房房价、最近十年深圳房价、城市租房网、楼盘促销等

- ◆ 出价：叠加oCPC，设置表单提交成功为转化目标，出价在290-350元之间

√ 房产	<input type="checkbox"/>
√ 房产中介	<input checked="" type="checkbox"/>
二手房交易	<input checked="" type="checkbox"/>
新房交易	<input checked="" type="checkbox"/>
豪宅交易	<input checked="" type="checkbox"/>
写字楼交易	<input checked="" type="checkbox"/>
海外房产交易	<input checked="" type="checkbox"/>
住宅租赁	<input checked="" type="checkbox"/>
商业租赁	<input checked="" type="checkbox"/>

- 1 深圳龙华新房房价
- 2 最近十年深圳房价
- 3 深圳租房网
- 4 深圳2015年房价
- 5 深圳南山房价多少钱一平方
- 6 楼盘促销
- 7 2016深圳平均房价
- 8 未开盘的楼盘
- 9 30年深圳房价
- 10 深圳在售的楼盘
- 11 深圳刚需楼盘
- 12 宝安天悦龙庭二手房
- 13 楼盘推荐
- 14 嘉都新楼盘
- 15 深圳的房价的房价

创意&落地页

- ◆ 创意类型：三图链接、大图链接、大图视频、三图电话等

- ◆ 创意效果：三图电话ctr表现佳，其次为大图链接、三图链接

- ◆ 创意样式：

买到就是好的稀缺精装学区盘：近高铁城轨，楼下即公园，性价比高



大图链接样式

总价428万起买，四层独院双车位，穗莞深城轨旁！



大图电话样式

- ◆ 落地页：基本鱼房地产行业模版



房产中介行业解决方案

01

定向

行业人群精准化，通过
观星盘人群定向使用，
累积DMP人群，优化未来投放

02

出价

oCPX能力提升，稳定深层转化目标成本

03

样式

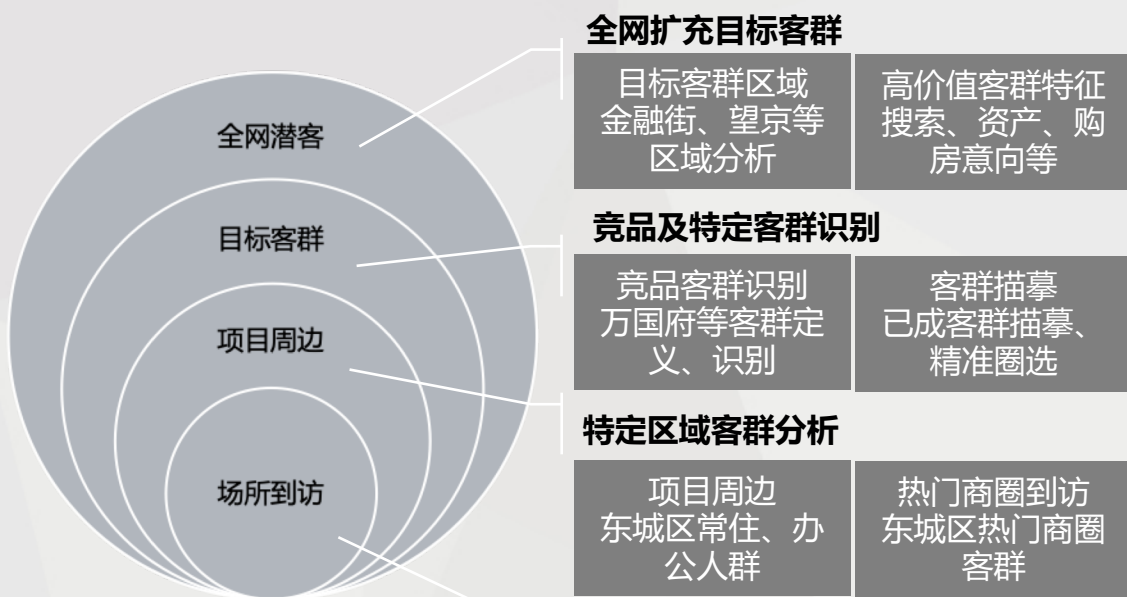
酷炫样式-全景等房产行业适配样式提升信息传递效果



房产中介行业解决方案-定向方向

·行业人群精准化，通过观星盘人群定向使用，累积本品牌人群标签优化未来投放

项目目标客户精细化管理

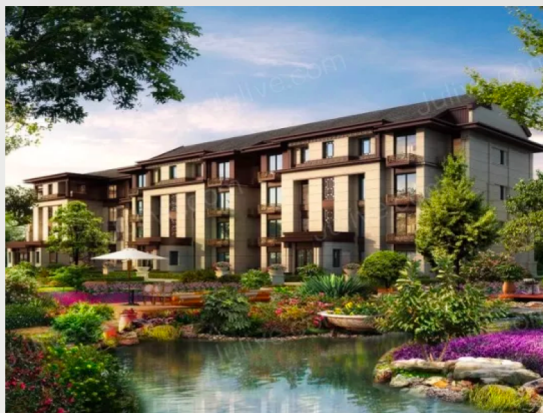


- 年龄：30~50岁
- 行业：金融、房地产/建筑、娱乐、IT
- 职业：管理者、企业主、技术人员、个体
- 常驻地：双井、方庄、万柳
- 工作地：国贸CBD、金融街、中关村、东四、三里屯、巴沟

信息流推广定向投放、全路径监控

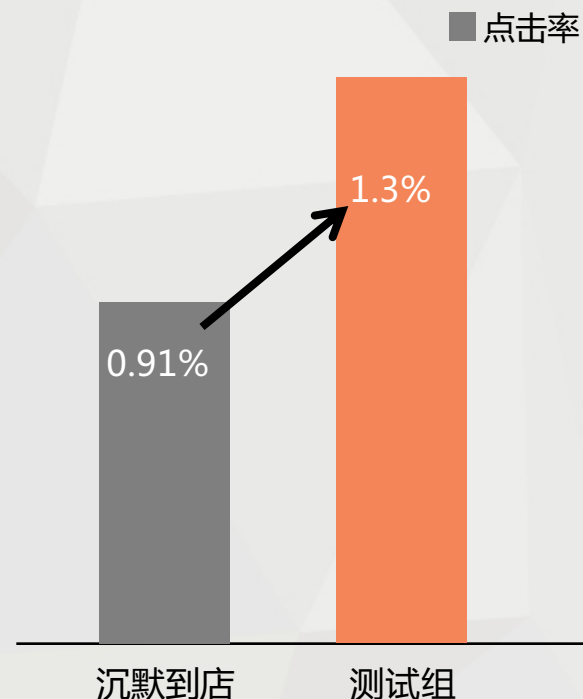
投放策略
高价值人群特征、易转化人群地域分布等

定向投放
已登记意向、项目到访及竞品客群、目标客群等定向投放



精准人群广告点击率提升达43%，
投放后项目搜索关注热度提升明显

精准人群点击率提升43%

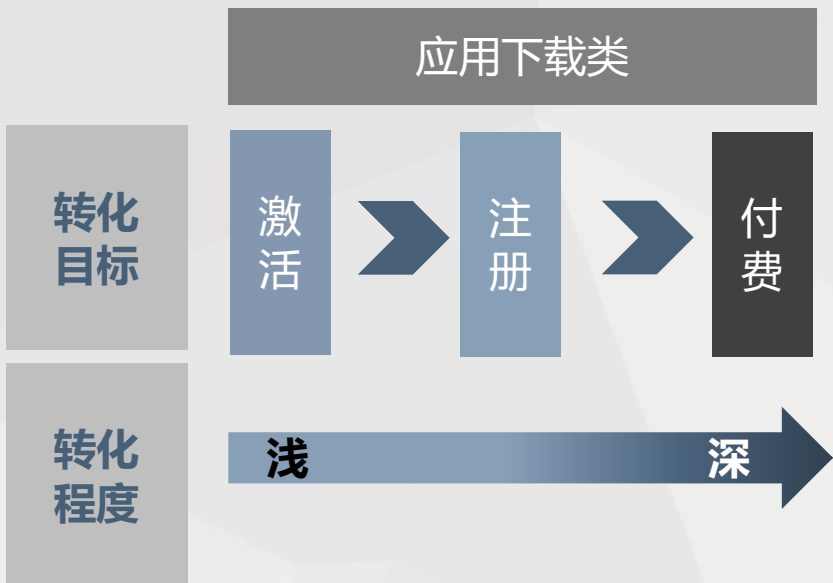




房产中介行业解决方案-出价方向

·借助oCPX产品能力，稳定深层转化目标成本

适配业务



产品原理

OCPX出价方式	溢价方式	溢价约束	出价信号	数据连续性
单出价	系统主动溢价	一层	仅有浅层	数据断层：展现-点击-激活-X
双出价	期望客户主动提浅层转化出价	两层	浅层+深度	数据连续：展现-点击-激活-付费

行业案例

投放背景

行业：中介平台
投放需求：获得稳定次日留存
定向方式：意图标签为主
投放样式：大图样式、三图样式

激活成本下降6%

深度转化（激活+次日留存）

普通转化（激活）

房产中介行业解决方案-样式方向

·全景等行业新技术能力带来的广告样式升级。目前贝壳已在信息流GD尝试全景样式投放，CTR有显著提升（0.9%→1.3%）

直播

-开盘发布 / 活动造势



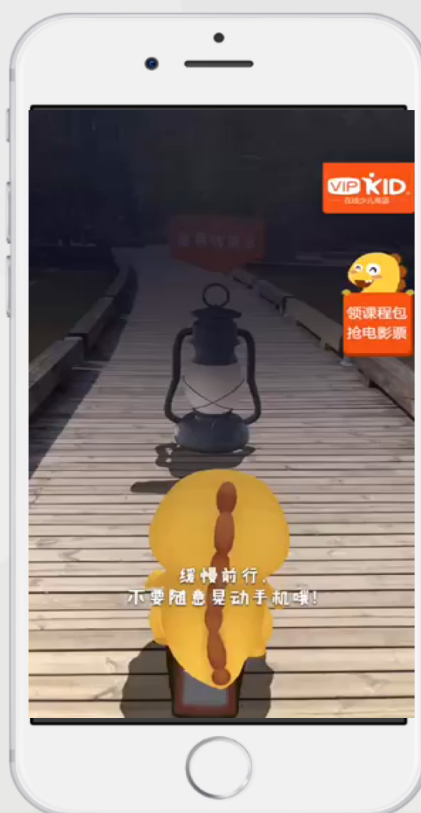
全景

-房型展示



AR

-集客活动的互动展示



随心互动

-多行业适配



翻转广告

-多行业适配





优秀基木鱼落地页推荐

·房地产行业专属模板，帮助客户快速搭建落地页提升投放效率

- 品牌信息：在头图展示，楼盘概况
- 转化组件：头图下方或页尾展示，用户填写信息进行预约看房
- 具体描述：楼盘具体介绍，小区物业、周边环境、交通信息/户型信息等

LOGO

VIP热线: 0312-5527585

xx·xx尔湾

京西南1900米
立体路网揽大城万象繁华

涿州宜居臻品楼盘热销中



93-126m² 143-154m²
南北通透全明三居 健康花园墅居

距北京仅1900米，京津冀核心区稀缺品质楼盘，无缝对接首都生活圈引入解放军301医院医疗及科研中心，全维医疗保障，优享颐养呵护

xx·xx尔湾

预约免费看房，尽享额外优惠

请输入姓名

请输入手机号

预约看房

xx·xx尔湾



创新型城市运营商打造大背景人居理想，鸿坤集团以创新型城市运营商身份，深耕涿州六年，打造原创尔湾生活，开启健康城市生活，领跑大北京理想人居

萌动理想生活 40万m²儿童友好社区

萌动理想生活 40万m²儿童友好社区



湖盘叠墅别墅，国奢高层与风情商业街于一体，打造以生态宜居、全龄健康的“儿童友好社区”，全方位保障“儿童健康、儿童成长、儿童陪伴

毗邻三家医院 全维健康保障



地处码头国际健康产业园，引入解放军301医院医疗及科研中心（距离不足1公里），全维医疗保障，优享颐养呵护

星级物业 专享服务



电话咨询

xx·xx尔湾

楼盘位置

距北京仅1900米 双城生活如此便利



xx·xx尔湾

高层户型

南北通透 全明双面多阳台

AP户型
3室2厅1卫
约93m²



请输入姓名

请输入手机号

预约看房

LOGO | 绿地无限

地产全球仪仗队

开盘盛典

万|众|目|共|睹|美|景|场

CLASSIC 永久珍藏的精品

一键拨出 在线留言 查看地图 返回首页

logo及品牌名

生态园太阳湾

南中国夏威夷 世界级温泉湾

South China Hawaii world class hot springs bay

仅需 8000 起

请输入姓名

请输入手机号

获取楼盘最新报价及资料

港

LOGO

翠园新中式

邻里邻居，不变的院落情怀



预约品鉴

建面92-142m²瞰江高层美寓，宽景观联窗揽室外景观，正在火热预约中，邀您品鉴！不容错过

楼 | 盘 | 名

lou pan ming



山水相映·贵雅大方

LIVING LANDSCAPE

·公园式商业大道 畅享乐活街区·

请输入姓名

请输入手机号

提交

LOGO

LOGO

黄金海岸

学府成品现房入市

Better Life in My Home

目前主推5栋建面约82-100m² 三至四房，总建面26万，2梯5户

400-888-6666

预约看房

上海 外滩



一栋别墅共享金湾

窗外飘洒的金色落霞，在辽阔的空间内肆意流转

INTRODUCTION

靠近市区，交通便利

国际看湖为主体，以天然湖为主体的会所

咨询热线

7888元/m²

等你而来

—— 繁华中心·名校学区·顶级配套 ——



一键拨出 在线留言 查看地图 返回首页

北京开盘预告：

门头沟成新房主力区，最低5.4万/m²，特价房源仅剩2套



立即预约

请输入姓名

请输入手机号(必填)

立即预约

门头沟楼盘推荐



了解更多行业营销解决方案

·关注“百度行业营销观察室”百家号，百度营销中心“行业营销解决方案”作者号，获取更多行业营销内容

 **营销** 行业解决方案



扫一扫，查看百度营销中心精彩内容



百度行业营销观察室

获取最新行业营销资讯，为你保驾护航
「行」



扫一扫，查看我的百家号精彩内容

THANK YOU

百度·商业垂类业务部
2020.2