

★ 实用、全面的房地产营销工具书 ★

房地产

随书赠CD

全程营销图表总汇

Pool tables full operation of real estate marketing

周帆/主编

中国房地产策划网/组编

- 实用性、通用性,集海内外优秀房地产开发企业和顾问机构营销管理精粹之大成。
- 著名策划大师周帆先生历经数年精心研究集合而成。



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



★实用、全面的房地产营销工具书★

房地产

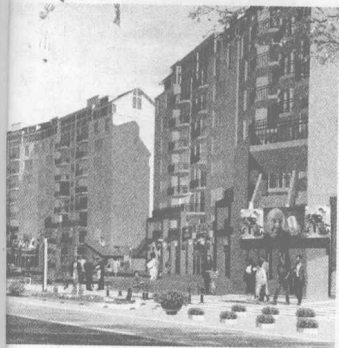
全程营销图表总汇

Pool tables full operation of real estate marketing

周帆/主编

中国房地产策划网/组编

- 实用性、通用性，集海内外优秀房地产开发企业和顾问机构营销管理精粹之大成。
- 著名策划大师周帆先生历经数年精心研究集合而成。



机械工业出版社
China Machine Press

★工具书新营气机图全 用案★

本书是著名策划大师、房地产专家为房地产营销人员准备的工具书，其内容包括房地产使用方案汇总、开发选点、项目可行性分析、市场调研、项目定位、规划设计、工程建设、项目营销、交付与售后服务九个部分。本书条理清晰，简捷、实用，汇集了作者多年的实战经验，是房地产企业营销人员、主管、经理、老板等的“手册性”书籍。

工具书新营气机图全

图书在版编目(CIP)数据

房地产全程营销图表总汇/周帆主编. —北京: 机械工业出版社, 2007. 1

ISBN 978-7-111-20705-4

I. 房... II. 周... III. 房地产-市场营销学-图表 IV. F293.35-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 001970 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 任淑杰 责任校对: 侯 灵

责任印制: 李 妍

北京铭成印刷有限公司印刷

2007 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

169mm × 239mm · 17.5 印张 · 2 插页 · 679 千字

0001—5000 册

标准书号: ISBN 978-7-111-20705-4

ISBN 978-7-89482-078-4(光盘)

定价: 88.00 元(含 1CD)

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
销售服务热线电话: (010)68326294

购书热线电话: (010)88379639、88379641、88379643

编辑热线电话: (010)88379001

封面无防伪标均为盗版



编辑委员会

主 编：周 帆

副主 编：周植仲 兰德松

参 编(以下排名不分先后)：

杨江源	余 欢	孟 子	朱正昌	周樱子	王梓丁	许积源
姚秀萍	阳 跃	蔡小群	沈赤军	杜云萍	王玉莲	张 彦
许 峰	刘三明	郑照富	阮承军	柳素华	高 赫	周忠英
郑晓心	钱明艳	刘 娟	贺己红	陈春彤	曾海平	孙 磊
王艳玲	林茂益	崔 蕾	万 玲	赵 丽	陈珍玲	徐玉凤
麦秋明	陈文茹	孔琴蓉	邱诗惠	张雯雯	成建华	宋义娜
何伟光	王改敏	鲁宏兴	李学成	杨 娟	杨帮华	杨积健
林师伟	陈骏豪	陈苑媚	黄乐声	王 芳	尹春武	卢振楷
涂 波	王云亭	刘 琦				

整 理：杨江源 余 欢

序 言

在我们编写出版的 30 多部图书中，仅图表类图书，已经编著了 8 部，并且都深受读者喜爱，有些成为畅销书，一版再版。由此我们深深地感受到，读者真正需要的书籍，不是那些大讲理论学说，阐释学术名词的理论著作，而是能够直接应用到工作中去的、真正能够帮助读者提高工作效率的图书。

无论是老板还是职业经理人，大都行色匆匆、惜时如金，没有时间去研究繁杂又难懂的管理理论。他们最需要实用性的东西，这也是之所以这些年理论书籍滞销而实用书籍走俏的原因所在。

图表是企业管理人员最简便、最实用的工具，我们在编制图表时，完全根据长期为企业做顾问所摸索出来的实战经验，并且结合了大多数企业的实情，本着实用的原则编制而成，凡是在营销工作中所要使用的常规性图表，我们都体现在本书中。

我们尝试着将方案的写作图表化。通常营销写作方案都是文字性的，并且洋洋洒洒，动辄数万言。像这样的类似长篇小说式的方案，且不说写作工作繁杂，耗时耗精力，领导审阅时也十分头疼，读完一篇方案，往往需要几天的时间，并且读完后，大多数的领导也没看出要领，这也是许多优秀方案被领导枪毙的原因之一。文字式的方案使人阅读困难。因此，我们推出图表式方案，就完全解决了这些问题。图表式方案，形象直观、层次分明、条理清晰、简单明了，没有多余的文字，制作者与审阅者省时省力，尤其是审阅者，容易看懂，阅读轻松。

在工作中多用、善用图表作为工具，工作就变成了轻松愉快的差事。就像我们用手去拧螺帽远没有用螺丝刀去拧螺帽来得轻松一样，图表就是工作中的螺丝刀，能大大提高工作效率与执行力。

本书的涉及面广，是一部图表化的房地产市场营销工具书。读者完全可以将本书中的图表，直接复制使用。为了方便读者，我们还特别配套了一个光碟，读者可以直接从光碟中下载图表使用。

今后，我们将会继续编写这类图表式工具书，推广图表的实用价值，让大家在工作中养成使用图表的良好习惯。

周 帆

2006年12月于广州

目 录

序 言

第一章 房地产开发实用方案汇总

- 【一】 项目全程策划
方案 2
- 【二】 项目可行性
分析报告 67
- 【三】 项目前期市场
分析报告 116
- 【四】 项目前期定位
策划书 117
- 【五】 新项目主题总策略
提案 118
- 【六】 广告策划书模板 121
- 【七】 广告宣传推广策划
方案 131
- 【八】 尾盘推广策划
方案 137
- 【九】 项目整体策划及导入
实施工作大纲 139
- 【十】 项目入市前操作
计划 141
- 【十一】 项目开盘前
准备工作 149

第二章 开 发 选 点

- 获取土地使用权 152
- 1. 城市土地类型表 152
- 2. 开发商获取土地途径表 ... 153
- 3. 城市土地使用权出让
最高年限表 153
- 4. 土地招标出让程序图 ... 154
- 5. 土地拍卖出让
程序图 154
- 6. 竞拍投标投资
收益分析表 155
- 7. 广州市拆迁异地补偿安置
面积增幅系数对照表 155

第三章 项目可行性分析

- 1. 可行性分析流程图一 ... 158
- 2. 可行性分析流程图二 ... 159
- 一、规划分析 159
- 1. 项目目的平衡表 159
- 2. 地块建筑格局分析 160
- 3. 项目主要技术经济指标
一览表 160
- 4. 项目整体建设进度表 ... 161
- 二、项目投资成本及收入估算 ... 162
- 1. 项目开发成本估算表 ... 162
- 2. 基础设施及公用建筑配套

费用估算分表	163
3. 建筑安装工程费用	
估算分表	163
4. 其他费用估算分表	164
5. 应缴税费估算分表	164
6. 项目开发管理销售	
费用估算表	165
7. 项目投资总成本	
估算汇总(万元)	165
三、财务分析	166
1. 现金流量预测表	166
2. 销售收入及税金估算表	167
3. 项目收益表	167
4. 项目资产负债表	168
5. 贷款分期偿还计划表	168
四、经济效益预测与分析	169
1. 项目分期销售收入	
估算表	169
2. 项目开发利润分期	
估算表	170
3. 损益表与财务效益分析	170
4. 盈亏平衡分析表	170
5. 项目开发成本影响程	
度(敏感性)分析表	171
6. 销售单价影响程	
度(敏感性)分析表	171
7. 项目开发工期影响程	
度(敏感性)分析表	172
8. 项目租金评估表	172
9. 项目售价评估表	172
10. 投资效益比较分析表	173
11. 可行性分析自我检查	173

第四章 市场调研

1. 市场调查流程图	176
2. 市场调研内容	177

3. 调研方法一览表	177
4. 市场调研须知	178
5. 调查对象确立表	179
6. 市场调研计划书	180
一、物业调研(市场供应	
 状况调研)	181
1. 全市楼盘分布情况	
一览表	181
2. 全市楼盘开发量	
一览表	181
3. 全市楼盘销量一览表	182
4. 年度各类物业预售证	
办理情况表	182
5. 楼盘供应总览表	183
6. 同类楼盘分布情况	
一览表	183
7. 同类物业空置率调查	
比较表	183
8. 同类楼盘特色卖点	
对比分析表	184
9. 同类楼盘功能定位	
对比分析表	184
10. 同类物业功能定位	
对照表	185
11. 同类楼盘环境规划	
特征计划表	185
12. 同类楼盘小区组团规	
划特征评价表	186
13. 同类楼盘小区环境	
规划对比表	186
14. 同类楼盘物业配套	
设施一览表	187
15. 全市楼盘建筑风格	
一览表	188
16. 全市商品房建筑质量	
获奖情况表	188
17. 同类楼盘建筑设计	

特点评价表	188
18. 同类楼盘装饰用材对比表	189
19. 同类楼盘购销户型对比分析表	190
20. 同类楼盘户型配比一览表	190
21. 全市住宅各户型情况对比表	191
22. 重点楼盘户型设计、销售情况比较表	191

二、消费者调研(需求

状况调研)	192
1. 十大豪宅消费者购房考虑因素调查表	192
2. 购房者选房考虑因素调查情况表	192
3. 商业楼盘购房者考虑因素调查表	193
4. 消费者购房目的调查表	193
5. 消费者选购住房类型调查表	194
6. 消费者对概念认知度调查表	195
7. 消费者对配套设施的需求调查表	195
8. 消费者对环境的需求一览表	196
9. 消费者选购户型面积统计表	196
10. 同类楼盘消费者接受/排斥理由一览表	197
11. 消费者家庭规模调查表	197
12. 家庭规模统计表	198
13. 家庭类型调查表	198
14. 家庭类型统计表	199
15. 家庭结构统计表	

(按家庭代际划分)	199
-----------------	-----

16. 家庭年收入统计表	200
17. 购房率统计表	200
18. 广州拍卖物业一览表	201

三、竞争对手调研

1. 周边竞争物业开发情况表	202
2. 竞争对手房地产项目市场定位情况调查表	202
3. 周边楼盘底盘包装概况一览表	203
4. 竞争对手楼盘供应量及户积配比表	204
5. 竞争对手交楼时间对比表	205
6. 竞争对手容积率对比表	205
7. 竞争对手绿化率对比表	206
8. 竞争项目测评表	206
9. 预售房屋(住宅)个案市场调查表	207
10. 预售房屋(住宅)个案市场调查跟进表	209
11. 楼盘个案调查市场调查详表	210
12. 楼盘个案调查须知	214

第五章 项目定位

一、市场细分

1. 市场细分流程图	216
2. 房地产市场细分工作内容	216
3. 房地产市场细分操作程序	216
4. 房地产市场细分基本概念	218
5. 房地产市场细分作用表	218

6. 房地产市场细分	
基本类型表	219
7. 市场细分一般原则表	220
8. 市场细分方法表	221
9. 消费者市场细分标准表	221
10. 对房屋敏感程度	
细分市场表	222
11. 置业者购房形态	
一览表	223
12. 区域细分表	223
13. 消费心理特性细分表	224
14. 消费行为细分调查表	224
15. 住宅市场细分	
参数一览表	224
16. 生产营业用房市场	
细分步骤表	225
17. 目标市场评估选择表	225
二、市场定位方法	226
1. 项目市场定位决策	
流程图	226
2. 项目各要素市场定位	
策略设计表	226
3. 项目“规模—地段”组合	
定位象限图	227
4. 项目“购房者类型—地段”	
组合定位象限图	227
5. 项目“生活方式—地段”	
组合定位象限图	228
6. 项目“质量—价格”	
组合定位象限图	228
7. 项目“档次—地段”	
组合定位象限图	229
8. 项目“档次—环境”	
组合定位象限图	229
9. 项目“档次—环境—地段”	
组合定位象限图	230
10. 项目“生态—智能—规模”	

组合定位象限图	230
三、目标客户群定位	231
1. 客户定位作用表	231
2. 商业圈分片示意图	231
3. 客户置业行为模式	231
4. 客户定位的细分	
变量表	232
5. 客户区域定位表	232
6. 区域情感定位表	232
7. 客户置业文化定位表	233
8. 客户置业亚文化定位表	233
9. 客户社会阶层定位表	234
10. 参考群体对客户的	
影响对照表	234
11. 家庭生命周期和购买	
行为对照表	235
12. 社会角色与地位定位表	236
13. 客户职业定位表	236
14. 客户价格敏感度定位	236
15. 家庭置业决策类型图	237
16. 住宅与生活方式的	
联系图表	237
17. 价值观念和生活方式	
群体对照表	237
18. 客户各年龄层定位购房	
取向一览表	238
19. 交通关注度定位	238
20. 客户个性定位	239
21. 客户置业动机定位	239
22. 客户环境品味定位	239
23. 客户组合定位图表	240
24. 客户品牌关注度定	
位图表	241
25. 小区居民家庭特征	
分析表	242
26. 小区居民收入状况及	

支付能力情况表	242	原则	249
27. 各类家庭房间需求 情况表	242	5. 房地产产品定位的 角度	251
28. 项目要素对购房者的 重要性测评	243	6. 房地产产品定位统 览图	252
29. 项目各属性对购房者的 重要性测评	243	7. 产品定位步骤与内容 ...	253
30. 地理位置构成对购房者的 重要性测评	244	8. 两个阶段产品 定位流程图	254
31. 楼盘质素构成对购房者的 重要性测评	244	9. 房地产产品定位评估因素 相对重要性分析表	255
32. 品牌形象成分对购房者的 重要性测评	245	10. 住宅类型分类表	256
33. 销售服务成分对购房者的 重要性测评	245	11. 写字楼等级分类表	256
34. 物业管理各成分对购房者的 重要性测评	245	12. 购物中心分类表	257
13. 产品的 FABE 分析表 ...	258		
四、产品定位	246	五、价格定位	259
(一) 定位参考	246	(一) 价格定位总表	259
1. 楼盘项目地产因素 对照表	246	1. 房地产定价程序表	259
2. 各类型楼盘市场定位 一览表	246	2. 房地产定价目标一览表 ...	259
3. 各类楼盘建筑风格 对照表	247	3. 房地产定价方法一览表 ...	260
4. 各类楼盘环境艺术规划和 生活空间营造对照表 ...	247	4. 房地产价格形成原则 一览表	261
5. 各类楼盘房型设计和 房间功能分配对照表 ...	247	5. 价格定位策略表	262
6. 各类楼盘物业管理 规格表	247	(二) 成本导向法参考	263
(二) 产品定位	248	1. 房地产价格构成分析图 ...	263
1. 产品定位流程	248	2. 房屋及土地使用买卖 需缴税费明细表	264
2. 产品定位的原理	248	3. 按揭费用一览表	265
3. 房地产产品定位 相关理论	249	4. 盈亏平衡分析预测表 ...	265
4. 房地产产品定位的 原则	249	(三) 购买者导向法参考	266
		1. 影响房地产价格的 因素一览表	266
		2. 广州住宅用地级别表 ...	266
		3. 住宅用地区域因素 指标说明表	268
		4. 决定住宅物业价值的要素 一览表	269

5. 项目地价调节系数表	269
6. 各种因素对住宅房屋 价值影响表	270
7. 景观调节系数表	271
8. 住房可接收单价 分布表	271
9. 住房可接收总价 分布表	271
(四) 竞争导向(市场 比较)法参考	272
1. 全市不同物业价格 走势一览表	272
2. 区域房地产价格 对照表	272
3. 各季度全市楼盘成交 均价对比表	272
4. 每季度全市楼盘成交 均价对比表	273
5. 周边楼盘价格比较 统计表	273
6. 周边项目成交价格 比较表	274
7. 同区价目比较(表一)	275
8. 同区价目比较(表二)	276
9. 同类竞争物业价格资料 一览表	277
10. 物业租赁市场一览表	278
11. 广州市高级公寓租售 价格比较表	279
12. 市场比较法系数 修正表	279
13. 项目类比价值计算表	280
14. 价值提升和实现要素 对比分析表	280
15. 前 10 家同类楼盘定价方法 对比分析表	281

第六章 规划设计

1. 规划设计方案的原则	284
2. 规划设计需考虑的问题	284
3. 规划设计相关术语、 代号解释表	284

一、居住区规划设计

1. 居住区分级控制规模表	287
2. 居住区规划设计的基本 原则	287
3. 居住区用地 平衡表的格式	287
4. 居住区用地平衡控制 指标表(%)	288
5. 人均居住区用地控制 指标($\text{m}^2/\text{人}$)	288
6. 居住区规划布局的原则	288
7. 居住区空间与环境 设计的原则	289
8. 房地产产品景观 设计分类表	289

二、住宅规划设计

1. 住宅日照标准表	290
2. 住宅正面间距折减 系数换算表	290
3. 住宅侧面间距标准	290
4. 住宅布置的标准	290
5. 住宅建筑净密度 最大值控制指标(%)	291
6. 住宅面积净密度最大值控 制指标(万平方米/ha)	291

三、公共设施与场地规划

1. 公共服务设施控制 指标表($\text{m}^2/\text{千人}$)	292
2. 配建公共停车场(库) 停车位控制指标表	292

3. 各型车辆停车位换算 系数表	293
4. 居住区绿地规划 原则	293
5. 各级中心公共绿地 设置规定	293
6. 居住区内公共绿地的总指标 (根据居住人口规模) ...	293
7. 院落式组团绿地 设置表	294
8. 居住区道路原则表	294
9. 居住区道路分类及 要求表	294
10. 居住区内道路纵坡 控制指标表(%)	295
11. 山区和丘陵地区道路 系统规划设计原则表 ...	295
12. 居住区内道路 设置的规定	295
13. 道路边缘至建筑物、构 筑物最小距离表(m) ...	296
14. 居住区汽车(含通勤车) 停车场(库)规定表	296
15. 各种场地的适用 坡度表(%)	296
四、竖向规划和管线规划	297
1. 各种地下管线之间最小 水平净距表(m)	297
2. 各种地下管线之间最小 垂直净距表(m)	297
3. 各种管线与建筑物、构筑物之 间的最小水平间距表(m) ...	298
4. 管线的埋设顺序表	298
5. 管线冲突原则表	298
6. 管线与绿化树种间的 最小水平净距(m)	299
五、综合技术指标	300

1. 综合技术经济指标 系列一览表	300
2. 各项指标确定规则表 ...	301
六、报批报建	303
1. 项目报批报建流程图 ...	303
2. 建设项目选址意见书 申请表	304
3. 建设工程规划设计 条件申请表	306
4. 建设项目规划(建筑) 设计方案审批申请表 ...	308
5. 《建设用地规划 许可证》申报表	309
6. 建设工程规划 许可证申请表	310
7. 建筑工程施工 许可证申请表	312

第七章 工 程 建 设

一、工程招标	314
招标工作流程图	314
(一) 标书制作	315
1. 招标公告一(表格)	315
2. 招标公告二(实例)	316
3. 招标书	318
4. 建设工程 投标书一(表格)	320
5. 建设工程 投标书二(文本)	321
(二) 评标选标	322
1. 投标单位项目经理及主要 技术负责人简历表	322
2. 投标单位主要施工 管理人员表	323
3. 投标单位近3年来所承建 工程情况一览表	323

4. 投标单位目前正在承建 工程情况一览表	324
5. 投标人资格性检查表	324
6. 符合性检查表	325
7. 进入详细评审的 投标人名单表	325
8. 不合格投标人名单表	325
9. 施工组织设计 评分表一	326
10. 施工组织设计 评分表二	327
11. 对招标文件的响应 程度评分表	328
12. 胜任程度及 信誉评分表	329
13. 投标报价评分表	330
14. 权数取值表	331
15. 标价比较表 (单位:万元)	331
16. 经评审的投标人排序表	332
17. 中标候选人表	332
18. 中标结果公示	332
二、项目管理和成本控制	333
1. 工程项目决策流程	333
2. 项目管理三角形体系表	334
3. 工程项目全程管理的 重点内容	336
4. 工程质量监程序	336
5. 质量控制程序	337
6. 质量检测具体程序	338
7. 质量缺陷处理注意事项	338
8. 工程建设监理合同	339
9. 成本费用控制流程	340
10. 项目成本控制原则	340
11. 项目成本控制措施	341
12. 项目成本控制	

主要方式	342
13. 项目成本控制 具体方法	344
14. 采购业务流程	344

第八章 项目营销

1. 营销战略五步骤	346
2. 营销周期划分表	346
3. 营销各环节策略 设计表	346
一、营销调研	347
(一) 营销环境分析	347
1. 楼盘展销情况登记表	347
2. 月份各区楼盘展销 情况统计表	347
3. 同类物业销售状况及 原因评析表	348
4. 本月新推楼盘一览表	348
5. 本月新推楼盘销售情况 一览表	349
6. 区域物业近期分析表	349
(二) 重点楼盘分析	350
1. 竞争对手销售手法 对比分析表	350
2. 竞争对手季度物业 成交情况表	350
3. 前十家大盘营销主题 塑造比较表	351
4. 前十家豪宅销售 手法分析表	351
(三) 客户购房分析	352
1. 消费者最能接受的优惠 方式调查表	352
2. 消费者决策周期调查表	352
3. 消费者看房次数统计表	353
4. 消费者参考楼盘数量	

调查表	353
二、目标客户营销	354
1. 项目生命周期目标	
客户分类示意图	354
2. 项目生命周期目标	
客户分类表	354
3. 目标客户市场渗透战略	354
4. 目标客户市场覆盖战略	355
5. 目标市场战略	355
6. 目标客户阶段定位表	356
7. 购买决策角色一览表	357
8. 客户角色决策作用图	357
9. 客户角色定位在	
销售中的应用	357
10. 关系营销客户定位	358
三、调价策略与价格执行	359
(一) 调价策略	359
1. 价格调整及调价	
策略概述	359
2. 房地产项目调价策略表	359
3. 营销定价调整策略表	361
4. 房地产价格变动及	
应对对策流程图	362
5. 市政建设对竞争楼盘	
售价影响调查表	363
6. 房地产价格对销售率的	
影响分析表	363
7. 月份各区住宅展销	
均价同比表	363
8. 同类楼盘价格变动	
情况对比表	364
9. 在售楼盘升降价	
促销情况表	364
(二) 价格执行	365
1. 确定影响房地产市场	
价格因素及权重表	365
2. 楼宇位置调节系数表	365
3. 楼层调节系数表	366
4. 朝向调节系数表	366
5. 竞争对手付款方式	
对照表	367
6. 住房总价与付款方式	
关系分析表	367
7. 调价示范表	368
8. 消费者选择付款	
方式调查表	368
9. 商品房销售明码	
标价书	369
四、广告推广	370
1. 广告操作构架图	370
2. 广告组织构架图	370
(一) 广告分析参考	371
1. 各盘一周报纸广告量	
统计表	371
2. 在售物业报纸广告	
统计表	372
3. 同类物业推广媒体	
组合方案	373
4. 同类项目户外广告	
选择表	373
5. 同类项目广告费分配	
比例一览表	374
6. 项目报刊广告发布	
统计表	374
7. 同类物业推广手段及卖点	
对照表	375
8. 同类楼盘广告费用	
统计表	375
9. 月报纸广告量统计表	376
10. 月份广告量统计表	377
11. 月份各区楼盘广告量	
比较表	377
12. 月份广告量前十位	

楼盘统计表	377	15. 广告时间策略表	393
13. 消费者对媒体认知度 调查表	378	16. 《广告策划书》检核表 ...	394
14. 消费者对媒体认知度 调查统计表	378	17. 广告效果评价图 (ARM 理论模型)	394
(二) 广告策划	379	18. 广告销售情况统计分析 ...	395
1. 广告策划书结构图	379	19. 广告费用与销售额 调控图	396
2. 广告策划书简要模板 ...	380	20. 月份广告效益分析表 ...	396
3. 广告促销策略示意图 ...	381	21. 广告效果检验表	397
4. 几种类型的广告在 特性上的区别	381	五、项目销售	398
5. 几种类型的广告在策划 动作上的区别	381	(一) 销售管理	398
6. 广告策划建议表	382	1. 销售部管理架构	398
7. 报刊广告策划建议表 ...	382	2. 销售实务流程	398
8. 广告投放建议表	382	3. 销售经理自我检查表 ...	399
9. 户外广告类型及 选址建议表	383	4. 开发商销售目标的确定 ...	400
(三) 广告执行和评估	383	5. 目标销售额的确定	400
1. 现场包装计划表	383	6. 销售项目组目标责任书 ...	401
2. 媒体推广计划表	384	7. 销售人员目标管理表 ...	402
3. 月度广告宣传执行方案 ...	384	8. 个人销售目标的 策划与拓展	403
4. 广告预算费项目	384	9. 个人销售目标的完成 ...	403
5. 广告预算分配表	385	10. 销售计划体系图	403
6. 促销广告预算表	386	11. 项目工作计划流程图 ...	404
7. 现场包装费用预算表 ...	387	12. 销售计划构成表	404
8. 媒体推广预算表(周) ...	388	13. 整体销售推广计划表一 ...	405
9. 策划工作日程纵向 安排表	389	14. 整体销售推广计划表二 ...	406
10. 广告媒体比较表	390	15. 营销计划表	407
11. 杂志各版面吸引力 比较图	390	16. 工作计划时间表 (公开发售)	408
12. 广告公司评估表	391	17. 销售预测表	409
13. 广告公司比较表	392	18. 年度销售计划	410
14. 常用广告排期方式 对照表	392	19. 月度销售计划	411
		20. 销售人员月度 行动计划表	412
		21. 销售人员周别 行动计划表	413

22. 客户促销计划表	414	13. 员工个人培训记录	435
23. 销售资料费用预算表 ...	414	14. 新员工培训成绩评核表 ...	436
24. 年度销售费用预算表 ...	415	15. 在职训练计划(年度) ...	436
25. 营业费用预算表	416	16. 在职训练费用申请表 ...	437
26. 月度销售费用明细表 ...	417	17. 参加外部培训申请表 ...	438
27. 资金回收明细表	418	18. 销售代表月份综合 评估表	439
28. 月份楼盘销售分析表 ...	419	19. 销售人员态度能力 评估表	440
29. 销售效率分析表	420	20. 不同销售业务需用的 人才标准	440
30. 销售员(置业顾问) 业绩佣金一览表	420	21. 销售自我检查表	441
31. 奖金比例决定表	421	(三) 销售过程	441
32. 人员甄选程序图	421	1. 项目内部认购必备条件 ...	441
33. 招募追踪报告表	422	2. 内部(筹码)认购客户 登记表	442
34. 年度出差统计表	422	3. 本周来访人数统计表 ...	442
35. 出差申请表	423	4. 来访客户登记表	443
36. 出差汇报单	424	5. 电话来访登记表	443
37. 销售管理模式 循环作用图	425	6. 价目表	444
38. 客户抱怨单 (意见单)	425	7. 付款方式一览表	445
(二) 销售人员培训和评估	426	8. 计价表	446
1. 销售人员教育训练体系 ...	426	9. 置业计划表	447
2. 训练教导循环示意图 ...	426	10. 按揭贷款月供额表	448
3. 推销训练 3H1F 图	427	11. 装修标准一览表	449
4. 新员工培训计划	427	12. 业主交款情况登记表 ...	449
5. 销售人员培训课程 计划表一	428	13. 销售情况控制表	450
6. 销售人员培训课程 计划表二	429	14. 应收账款控制表	450
7. 项目理解表	430	15. 保留楼盘控制表	451
8. 实地训练预定表	430	(四) 客户管理	451
9. 现场实习日报表 (实习日志)	431	1. 客户进场登记表	451
10. 训练班学员反馈表	432	2. 新客户登记表	452
11. 销售人员培训考核表 ...	433	3. 老客户登记表	452
12. 新员工培训记录	434	4. 客户名册登记表	453
		5. 客户情况周报表	454
		6. 客户地域分布登记表 ...	455