

浅析互联网时代房地产企业营销渠道的建设

熊玉¹ 曹垣²

(1.嘉兴学院南湖学院营销N161; 2.嘉兴学院南湖学院)

一、引言

随着中国房地产市场宏观调控力度的持续加大,购房者持币待购的氛围日渐浓厚,房地产企业所面对的销售压力不断增大。在这种情况下,通过拓宽营销渠道,突破销售瓶颈,加快实现房产销售和资金回笼对房地产企业来讲就显得尤为重要。应该看到,随着互联网的出现和快速发展,房地产企业的渠道建设必将产生巨大的变革,一些新的营销渠道将被不断探索和实践。

二、房地产企业传统营销渠道的类型

从渠道长度来看,房地产企业传统营销渠道主要包括两种类型:

1、直接销售渠道

直接销售渠道,是指房地产开发企业通过建立自己的销售部门而不是利用房产中介向购房者推销房产的渠道。这种渠道类型适合规模大、实力强、信誉好的大型房地产企业,它的优点是既可以使企业更准确地为客户传递楼盘信息,更迅速、更直接地了解购房者的需求,加快对市场的反应速度,还可以在减少中间费用的同时,加强房地产企业的掌控能力。

2、间接销售渠道

间接销售渠道是指房地产开发企业通过中间商向客户推销房地产产品的渠道。房地产中间商(房地产代理商、经销商、经纪人、包销商等)凭借其丰富的经验和知识,既可以提供购房服务,确保房地产产品尽快渡让到消费者手中,又能够保证房地产开发公司经济效益的实现,并为房地产开发企业提供相应的咨询服务。

三、互联网时代房地产企业营销渠道的建设

随着电子商务与网络技术的发展,房地产营销渠道由单一化逐步向多元化转变,房地产企业对目标市场的划分更加精细化,渠道结构更趋于扁平化。在互联网的时代背景下,对于房地产企业而言,一方面要大力拓展网络营销渠道,另一方面又要看到传统营销渠道在房产销售中具有不可替代的作用,将网络营销渠道和传统营销渠道实现高效的融合。

1、大力开拓网络营销渠道

房地产企业的网络营销渠道包括两种类型:(1)房地产开发商建立自己的官方网站,购房者通过在官网上浏览相关楼盘信息,从而对感兴趣楼盘的户型、方位、楼层、附近环境、小区内的基础设施是否完善等进行初步的了解。在浏览信息的过程中,购房者还可以直接通过网站向客服人员咨询楼盘的细节和感兴趣的问题。如果购房者在网站上对楼盘信息有了一定的了解后需要进行实地考察,便可以和客服人员预约实地看房。目前,越来越多的房产开发商都建立了自己的官方网站。(2)房地产开发商通过入驻第三方的房产网络销售平台如链家、贝壳、乐居网等来

销售产品。入驻第三方的房产销售平台虽然要交纳一定的佣金和费用,但是对房地产开发商而言能够节约时间和精力,因为房产网络销售平台有专业的销售队伍,能够为购房者提供专业的购房咨询服务,且能陪同他们到各大楼盘实地看房,直到消费者找到称心如意的房产为止。

2、实现网络营销渠道和传统营销渠道的融合

网络营销渠道受到房地产开发商和中介公司的日益推崇,并逐渐成为主要营销渠道之一。但是,如果过分夸大房地产网络营销渠道的作用无疑会带来很大的负面效应。房地产作为不动产所具有的价值高、地域性强、差异性大、不可移动等诸多特点,以及网络安全、相关部门之间的协调、消费习惯、网络信用以及法律制度等方面的原因,使得购房者在进行购买决策所面临的风险是非常大的,因此购买行为会非常谨慎。房产销售网络虽然可以一定程度上展示房地产产品的外形、结构,但却无法让购房者对楼盘有比较深刻的感受,无法进行现场的经验。这就使得绝大部分的购房者通过网络平台找到有购买意愿的楼盘后,并不会马上做出购买决定,而是要去楼盘现场进行实地的考察,全方位评估后做出是否购买的决策。所以,对于房地产企业而言,实现网络营销渠道和传统营销渠道的高效融合就显得至关重要。一方面,要通过网络营销渠道全面、客观、生动地展示房地产的各项优点,做到图文并茂,让购房者有身临其境之感,激发他们的购房兴趣。另一方面,通过传统营销渠道实现房地产企业和客户的无缝对接,促成顾客的购买。

四、结语

在互联网时代,网络营销渠道作为营销组合策略中的重要组成部分,在房地产企业营销活动过程中发挥了越来越重要的作用。然而,网络自身存在的缺陷、房地产本身所具有的特点,以及信息产业的发展状况,决定了房地产网络营销渠道目前还只能是房地产传统营销渠道的重要补充力量,而不可能消除传统的房地产营销渠道。因此,房地产企业要实现利润的最大化,在大力开拓网络营销渠道的同时,将网络营销渠道与传统营销渠道进行高效整合既是必然的选择,也是唯一的途径。

参考文献:

- [1]高慧.房地产电商平台网络营销模式研究——以乐居网为例[J].现代商业,2015(21)
- [2]王佳欢,刘强.房地产网络营销模式研究[J].现代商业,2014(9)
- [3]李春成,李崇光.营销渠道变革与范式演讲研究述评[J].华东经济管理,2008(2)
- [4]刘忠东.营销渠道管理创新机理研究[D].武汉理工大学.

