

研报

双十一折扣收缩但范围扩大，房企倾向自有平台触达客户

作者 沈晓玲、羊代红

2022年11月

双十一折扣收缩但范围扩大，房企倾向自有平台触达客户

又到一年一度的“双十一”，跟各大电商平台“双十一”活动前置的氛围一样，今年地产也早早开始，不论是电商平台还是房企自身，大部分企业在刚步入11月便开始进行“双十一”宣传，那么今年楼市双十一各电商平台和企业表现如何呢？优惠活动及折扣相较于以往又有什么变化？

折扣收缩范围扩大，房企偏向通过线上小程序引流获客

今年双十一，碧桂园、保利、中海、华润、龙湖等房企也纷纷进行了双十一的活动促销。从整体活动举办情况来看，有以下三个方面的特点：

其一，双十一活动范围扩大，特别是央国企活动增多，但折扣有所收缩。本次举办双十一的活动范围整体来说是有多扩大的，尤其是央国企，如中海、招商、远洋、中交此前活动力度不大，但是国庆以及双十一的活动有所增多；保利发展本次双十一河北区域推出了1111套特价房，较以往保利其他区域最高500套的特价房范围更广。其中的活动一般包含专属折扣、特价房、购买优惠券“以小减大”、买房抽奖、到访送礼、成交送礼、老带新专属折扣或全民营销等几大类，具体折后来看双十一房企的折扣一般在9折左右，部分较低价格的特价房达到8折以下，相较于此前55折，普遍85折的情况折扣力度有所下降。

其二，时间上来看，时间跨度更长达20天，部分企业提前到10月下旬开始。大部分房企的双十一时间则随主流电商平台时间线，一般为11月1号开始便已经进行线上的预热和引流，于11月11日-13日期间进行项目的特价房秒杀或者直播活动，签约成交时间则持续到11月20日，品牌活动时间跨度长达20天，相较于国庆周的时间更久。此外部分企业提前布置“双十一”活动，如禹洲集团、绿地安徽区域、华润上海区域、万科西北区域等，早在10月下旬就已经进行双十一活动的预热。

其三，积极通过线上售楼处引流，主动获取客户。包括像龙湖、远洋、中交等均依托线上售楼处小程序举行了集团层面的活动。如龙湖集团举行了龙湖11.11好房燃购节，总共覆盖了全国60余座城市的200+个项目，在部分地区有“买房送车位”，以及龙湖精选的“1111套品质房源限时抢”等活动。这些活动均以龙湖自有的“龙湖U享家”小程序为入口。碧桂园本次双十一在凤凰云小程序上主要是利用3个方面的集赞流量引流活动，包括商家免单，凤凰云商城折扣，以及凤凰云小镇游戏。

表：品牌房企2022年双十一活动时间及折扣情况

企业名称	区域	时间	主要活动内容	折扣
------	----	----	--------	----

碧桂园	安徽区域	2022/10/27-11/11	安徽区域超燃双十一，特惠够给力。参与商家合伙人 10 万元消费券等你来拿。推出 共 7 套特价房源 ，最低 82 折，其他普遍在 9-95 折	约 9 折
保利发展	河北区域	2022/11/1-11/13	”抄底“买房，动真格的河北保利 6 城 15 盘联动， 推出 1111 套一口价特批房源	千套特惠房
万科地产	西北区域	2022/10/24-11/11	好房“双 11”，万科惊喜购房节强势来袭 8 盘福利放送，1.11 抵 1111 车位券，11.11 抵 11111 购房券等	约 99 折
中海地产	烟威区域 6 城	2022/11/5-11/13	双 11 无限狂欢购房节 烟威区域 6 城所有项目不限房源、不限购每平钜惠 1111 元，最低 87 折；更有老带新、限时抽奖福利	最低折扣 87 折
华润置地	上海片区	2022/10/22-11/11	开新购房季 预享双十一，聚惠更给力 11 盘联动老业主推荐成交最高获 30000 元/套佣金，10 套限时一口价房源等	最低 9 折
龙湖集团	全国	2022/11/4-11/20	龙湖 11.11 好房燃购节 全国 200+盘：买房送车位，送物业费、逛天街消费等，好房直播间 4 天 11 场， 限时 1111 套特惠抄底房源	/
远洋集团	全国	2022/11/1-11/11	置业远洋上推出“远洋宠粉节 plus”，涵盖粉丝特权 plus、专享惊喜 plus、加粉好礼 plus、置业特惠 plus、铁粉福利 plus 等。	/
中交地产	全国	2022/11/4-11/20	“U+11.11”五彩购房节 全国 19 城 37 盘联动，全民经纪人、特价房等五重福利	/
金地集团	华中区域	2022/10/31-11/11	这个双 11，金地来真的！ 5 城 30 盘 1 元抵扣 1.1 万元 、特价房、送车位、佣金礼，折扣力度约 9 折，同时也推出认购礼、直播礼、车位礼等	约 9 折
绿城中国	新疆区域	2022/11/1-11/11	11 套一口价房源 ；交 1000 元享 2 万优惠；预售礼：交 1000 元享 5 万优惠；更有车位礼、推介礼、家电礼等	约 95 折

数据来源：CRIC 中国房地产决策系统

电商平台活动较以往差异不大，参与主体从集团降到项目

本次双十一，包括天猫好房、贝壳、房天下以及京东房产等电商平台均推出了双十一活动，但整体的活动覆盖面和活动力度有所差别，天猫好房新房领域截止 11 月 11 日，参与地产品牌 172 家，近 4 万人在线领用“看房惊喜”券，活动期间，全国流量同比增长 308%，全国用户咨询量同比增长 543%。从活动表现来看，与以往有以下两个特点：

一方面，整体的活动内容和形式较以往差别不大，主要包括各个平台上的优惠券、还有购房补贴等；如天猫好房依然以客户留资为主，推出“回血双 11”活动，开启了包括在新房、租房、二手房会场回血补贴秒杀，新房最高有 18888 元，与以往的双十一表现差别不大。

另一方面，开发商对于第三方电商平台的投放热度不如往前，关注度相对较少。品牌房企较少有集团性的活动加入电商双十一，甚至区域层面的也较少，多数是项目层面进行，同时给到的优惠

来看只是一些常见的平台回血、成交礼金等。部分平台的关注度和活动举办力度有所下滑，“双11”活动的入口并不明显，如京东房产的入口甚至在京东APP上难寻踪迹，需要去搜索框查找关键字才可以看到相应活动，其公众号也在今年“618”房产活动之后停止更文；贝壳的双十一活动入口仅为主页面滚动的一个海报接口；房天下本次的双十一活动较去年少了BOSS驾到专场，去年天天特价房跨度也相对今年双十一更长。

表：电商平台2022年双十一活动时间及折扣情况

电商平台	活动时间	优惠内容
天猫好房	第一阶段：2022.10.20起	天猫好房“回血双11”：10月20日便开启新房、二手房会场回血补贴秒杀报名，中奖人可获最高18888元购物账单报销。新房活动会场，能够提供看房大礼包（爱奇艺等网站会员等）、双11惊喜特惠日房款直减、11111元成交礼金每周秒杀等权益。新房参加的地产品牌达到172个
	第二阶段：2022.11.1起，惊喜购房节	
贝壳	2022.11.4-11.14	安家潮购节：通过4-13日报名后，在11-13日成交的用户，并于后续时间完成认证的用户，可抽取成交礼，更有最高5万元的新房购房津贴，VIP滴滴看房活动；并有天降红包雨活动
京东房产自营	/	京东好房秒，购房更实在：购买京东房产自营在售新房，可得最高30000元置业补贴，并在活动期间30日内认购即可参加清空购物车计划；品牌店铺项目新房最高降80万；1元秒万元成交礼金；到访有礼：8.8元抢线下看房礼，京东plus年卡
房天下	2022.10.24-10.31 预热抢先购	一年一度双十一狂欢购：24H慢直播、品牌直播日、海量钜惠房源、品牌房企活动等。房天下北京官方号10小时超长直播，官方好房推荐20盘，不定时现金红包雨，更有北京建工品牌10盘联播，优惠好礼享不停，最高优惠100万；在长沙100套特价房限时秒杀，建发、万科、长房、中海、振业、润和、中交、三一、复地、中建、五矿等众多品牌项目加入，提供房天下专属特价房源，双十一直播间秒杀；在上海，11小时超长直播、11大品牌、16盘总计优惠额度超千万，最高楼盘总价直降20万，戴森家电、Iphone14等豪礼直送尽在11.11直播间。武汉会场则有万科武汉双11特别策划，另有每个整点秒杀特价房，12点慢直播发红包活动。太原会场开启十一房产超级卖场，开启“我有你没有”项目大PK，全天直播不停，福利不断。西安举行11.11大盘福利大放送，含10余品牌，海量优惠礼品红包大派送。
	2022.11.1-11.13 天天狂欢购	
	2022.11.11 官方超级播，疯狂秒杀日	

数据来源：CRIC中国房地产决策系统

综合整体来看，本次双十一活动降价力度并未达到全年最低，大部分小于刚过去的国庆，主要在于此前活动价格已经一再下探，甚至部分项目还因此引发了项目维权，出于维稳以及保证项目利润的考量，房企营销折扣不可能更低。与此同时，除了推出活动吸引客流之外，部分房企的重点着重于找到目标客户，当前部分房企的线上售楼处构建已经较为成熟，房企更愿意通过自己的渠道进

行项目的推广，对线下的分销关注度也相对较高，但线上的第三方平台引流更多的是辅助作用。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。