

2023年房地产销售工作规划 房地产销售 工作计划(优秀9篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

房地产销售工作规划篇一

1、区域环境

项目位于南部新城三栋数码工业园内，周边主要为工厂，人群较为密集，区域未来发展看好。

2、居住环境

项目所处为工业区，交通存在一定缺陷，生活配套不完善。

3、商业环境

三栋数码工业园区正在高速发展，周边工厂大部分为效益良好的知名企业，未来，工业区将得到持续良好发展，人群和商业配套将迅速增长。

4、竞争环境

区域内目前周围尚未有同类可比性产品竞争，优势突出。

1、优势

(1) 房型全部为小户型，并带装修出售，即买即住即租；

- (2) 整体总价低，对一般工厂管理层有巨大吸引力；
- (3) 位于工业区内，人口密度大，投资价值明显；
- (4) 在工业区可属高档公寓，租赁市场前景良好，对投资者有足够吸引力。

2、劣势

- (1) 无法按揭，导致非常多年轻购房族客户流失；
- (2) 小产权房无证，一定程度上影响消费者购买信心；
- (3) 区域相对偏僻，生活、商业配套尚不完善；
- (4) 消费者传达率不高，缺乏知名度，应加强目标人群的针对性宣传。

3、机会

- (1) 周边工厂均为效益、福利待遇较良好的企业，使得工业人群收入逐步提高，

购买力得到有效的提高；

- (2) 当前区域内尚无可竞争楼盘，这就为本案提供了契机。
- (3) 无需缴纳相关税费，不计入房产数量，不受调控影响；

4、威胁

- (1) 项目所处环境相对偏远，客源局限性非常大；
- (2) 工业人群虽多，但对购房有能力者相对较少；

(3) 虽无同类产品威胁，但项目本身缺乏个性，导致一定程度上的客户流失。

- 1、35—60岁之间经济富裕有投资意识或习惯的投资者；
- 2、月入3000以上有购房需求的周边工厂员工；
- 3、周边有特殊需求的企业主或部分有需要改善高管待遇的企业主；
- 4、少量周边有购房需求的村民。

1、阻碍

- (1) 朝向差、背阴的单位较难消化；
- (2) 知名度推广欠缺，日看房人较少；
- (3) 销售渠道局限。

2、对策

- (1) 结合元旦促销，将部分朝向差、背阴的单位作出足够吸引力的让利，作为特价限时限量单位发售，引爆住宅销售热点，带旺其他单位，促进销售。
- (2) 制订针对性宣传，加强知名度，以广告炒作带动销售；
- (3) 利用公司优势，同时将放盘给中介公司，借此多一种宣传以及销售途径。

考虑到项目投入、总价等方面相对比较低，不适合投入大量宣传费用的原则，同时结合元旦，根据实际情况，作出以下三种主要的针对性营销推广方法：

1、短信营销

短信作为最直接的营销方法之一，长期以来有着非常显著的效果。发送前最好加入周边工厂管理层、企业主以及来访过的客人电话，直接将优惠信息及楼盘信息传递给目标客户。

短信内容：元旦促销限时钜惠

接收人群：周边企业主、管理层、投资者

2、dm单直投

传统的派单模式虽然局限性较强，但是对区域的宣传是最到位的
dm单内容：元旦促销限时钜惠，团购优惠活动
接收人群：周边企业主、管理层、村民、商铺店主。

备注：加入团购优惠内容，主要是考虑到dm单的局限性，借团购之名行宣传之实，借有意识投资的人带动更多有潜藏投资欲望的客户。

3、媒体投放

选择最佳的投放媒体，才能创造最佳的宣传效果，媒体投放推荐：今媒体
选择理由：今媒体，无须订阅，且送报对象主要为商铺以及公司，此类人群具备投资意思并有相对购买能力。

宣传主题：元旦促销限时钜惠，团购优惠活动

接收人群：城区内商业经营户，公司白领、具备一定投资实力的人群

4、电话营销

由于目前客户数据库尚不够完全，电话营销效果不明显，但是回访工作仍要做到位，同时分两步进行：

(1) 针对之前前来看房的客户进行一系列的宣传促销优惠，团购等等信息通知工作。

(2) 促销活动后，将及时记录下来的看房客户进行持续跟踪回访工作。

1、道路指引牌的工作落实；

2、咨询处的活动包装工作；

3、三级市场——中介公司的放盘工作；

4、各项优惠制订；

房地产销售工作规划篇二

自xx年x月x日起，在佳能房地产开发集团有限公司和董事会的正确领导下，通过全体员工的努力，我公司的各项工作逐步展开。为了使我公司的各项工作达到一个新的水平，在新的一年里，在保证计划于20xx年底获得批准的前提下，我们的工作计划如下：

工程方面，围绕“山水城市”工程建设，统筹安排，切实做好建设任务

11月：参与规划方案的制定，配合公司领导在市规划局完成规划方案的审批。

12月：配合公司高层完成规划方案的市长办公会议审批，办理环保意见表工作。

1月：组织环境影响评价报告的编制和审核工作；办理项目选址（规划局），参与项目扩初设计，完成项目选址地质勘察报告。

2月：参与项目施工图设计和图纸审查；准备项目申请报告并处理项目审批；完成桩基工程招标和监理招标，组织现场地下排水。

3月：办理工程规划许可证工作（向市规划局申报），进行场地周边止水帷幕、挡土墙桩施工。

4月：完成工程主体招标工作，办理桩基工程施工许可工作。

5月：办理工程主体施工许可证，确定工程主体施工队伍，6月中旬完成桩基工程施工。

6—9月：基础工程完成。

10—12月：主体工程完成至底层六层顶部。

工程部应及时提交项目进行施工和审批，并跟进图纸设计。1月完成方案图的设计；2月份，完成了放大的初始图的设计。工程部门在承接工程过程中，应善于理顺与相关部门的关系，不得因施工申请延误而影响工程开工。此外，工程部应加强工程合同和各种资料的档案管理，并将其分类，有档案可查。建立完整的工程档案。

“特洛伊城”工程是城市的重点工程，也是“特洛伊城”品牌的形象工程。因此，掌握工程质量尤为重要。工程部在协助工程监理公司的同时，应逐步建立公司的工程质量监督体系。以监理为主，以自我为辅，努力把“特洛伊城”工程建成优质工程。

工程部和财务部必须严格控制工程预决算。严格执行约定的

定额标准，不得擅自增加工程量和结算。不得超过预算支付的项目，在20xx年的项目进展中同时做好以下两项工作：

1、认真编制工程预算，配合工程部及时协商变更工程程序，及时掌握材料的变化，配合工程部控制工程进度，比较工程的两表，最大限度地节约资金的使用。

2、制定项目资金使用计划。《特洛伊城》预计工程造价约4.6亿元。其中，基础部分需要8000万元左右；地上商业部分费用约1.4亿元；大约2.43亿元是花在公寓上的，并做好了使用计划。计划通过银行融资、供应商融资、社会融资和集团融资等方式拓宽融资渠道。通过产权预售和租金预付款的方式，扩大资金流动，确保“特洛伊城”项目建设资金及时到位。

3、采取内部认购房号的形式提现，扩大现金流。

为了快速提取资金，扩大工程建设项目的现金流，考虑在项目启动时采取公司内部认购房号的销售方案，约为公寓面积的10—15%。

4、实施销售任务分解，确保计划代理合同的履行。

20xx年，公司建设项目总需求为4.6亿元。根据“特洛伊城”签订的协议，招商销售任务的载体是策划机构。经双方协商，新的年度任务合同应于1月签订。全面完成招商销售任务，从根本上保证项目款项的后续。努力在营销形式上创造新的营销模式，形成自我营销特色。

房地产销售工作规划篇三

工作计划网发布2019房地产销售工作计划，更多2019房地产销售工作计划相关信息请访问工作计划网工作计划频道。

经过xx年的工作，我对房地产销售有了更深层次的了解，同时也学到了很多的东西，为了让自己在新的一年里有更高的收获，自身有更高的提升，特总结去年展望今年，根据自身的实际情况，特做出具体的计划。

一、熟悉公司的规章制度和基本业务工作。作为一位新员工，本人通过对此业务的接触，使我对公司的业务有了更好地了解，但距离还差得很远。这对于业务员来讲是一大缺陷，希望公司以后有时间能定期为新员工组织学习和培训，以便于工作起来更加得心顺手。

1、在第一季度，以业务学习为主，由于我们公司正值开张期间，部门的计划制定还未完成，节后还会处于一个市场低潮期，我会充分利用这段时间补充相关业务知识和认真学习公司得规章制度，与公司人员充分认识合作；通过到周边镇区工业园实地扫盘，以期找到新的盘源和了解镇区工业厂房情况；通过上网，电话，陌生人拜访多种方式联系客户，加紧联络客户感情，以期组成一个强大的客户群体。

2、在第二季度的时候，公司已正式走上轨道，工业厂房市场会迎来一个小小的高峰期，在对业务有了一定了解熟悉得情况下，我会努力争取尽快开单，从而正式转正成为我们公司的员工。并与朱、郭两经理一起培训新加入的员工，让厂房部早日成长起来。

3、第三季度的“十一”“中秋”双节，市场会给后半年带来一个良好的开端，。并且，随着我公司铺设数量的增加，一些规模较大的客户就可以逐步渗入进来了，为年底的厂房市场大战做好充分的准备。此时我会伙同公司其他员工竭尽全力为公司进一步发展做出努力。

4、年底的工作是一年当中的. 顶峰时期，加之我们一年的厂房推界、客户推广，我相信是我们厂房部最热火朝天的时间。我们部门会充分的根据实际情况、时间特点去做好客户开发

工作，并根据市场变化及时调节我部的工作思路。争取把厂房工作业绩做到化！

二、制订学习中的工作计划。做房地产市场中介是需要根据市场不停的变化局面，不断调整经营思路的工作，学习对于业务人员来说至关重要，因为它直接关系到一个业务人员与时俱进的步伐和业务方面的生命力。我会适时的根据需要调整我的学习方向来补充新的能量。工业知识、营销知识、部门管理等相关厂房的知识都是我要掌握的内容，知己知彼，方能百战不殆(在这方面还希望公司给与我们业务人员支持)。

三、加强自己思想建设，增强全局意识、增强责任感、增强服务意识、增强团队意识。积极主动地把工作做到点上、落到实处。我将尽我的能力减轻领导的压力。

以上，是我对xx年的一些设想，可能还很不成熟，希望领导指正。火车跑的快还靠车头带，我希望得到公司领导、部门领导的正确引导和帮助。展望2019年，我会更加努力、认真负责的去对待每一个业务，也力争赢的机会去寻求更多的客户，争取更多的单，完善厂房部门的工作。相信自己会完成新的任务，能迎接新的挑战。

房地产销售工作规划篇四

回顾这一个月的工作，非常感谢公司领导和各位同事的顶力支持，使我掌握相关业务知识。基于本人是第一次接触房产销售行业，面临困难和压力较大，针对行业特点、现状，结合本人这一个多月来对“房产销售”的理解和感悟，特对12月分工作制定以下房产销售工作计划。

本工作计划包括宗旨、目标、工作开展计划和计划评估总结，日计划，等五部分。

本计划是，完成销售指标100万和达到小组增员10人。制定本

计划的宗旨是确保完成指标、实现目标。

一：全面、较深入地掌握我们“产品”地段优势并做到应用自如。

二：根据自己以前所了解的和从其他途径搜索到的信息，搜集客户信息1000个。

三：锁定有意向客户30家。

四：力争完成销售指标

众所周知，现代房产销售的竞争，就是服务的竞争。服务分为售前服务、售中服务和售后服务，而我们房产销售也是一种“服务“，所以前期工作即就是售前服务更是我们工作的重中之重。正是因为如此，我的工作开展计划也是围绕“售前服务”来进行。

一：多渠道广泛地收集客户资料，并做初步分析后录入，在持续的信息录入过程中不断地提高自己的业务知识，使自己在对房产销售特点掌握的基础上进一步的深入体会，做到在客户面前应用自如、对答如流。

二：对有意向的客户尽可能多地提供服务（比如根据其需要及时通知房原和价格等信息），目的让客户了解房源和价格，在此基础上，与客户进行互动沟通。

其次给客户一种无形的压力，比如：房源紧张，价格要上涨，等。挑起其购买欲望。

三：在用电话与客户交流的过程中，实时掌握其心理动态，并可据此将客户分类。

四：在交流的过程中，锁定有意向的客户，并保持不间断的

联系沟通，在客户对我们的“产品”感兴趣或希望进一步了解的情况下，可以安排面谈。

五：在面谈之前要做好各种充分准备，做到对房源，面积，单价等。了如指掌

六：.对每次面谈后的结果进行总结分析，并向上级汇报，听取领导的看法。克服困难、调整心态、继续战斗。

七：在总结和摸索中前进。

在一个月后，要对该月的工作成果、计划执行情况做一次评估，总结得失，为下个月的工作开展做准备。

房地产销售工作规划篇五

在房地产市场营销中，制订出一份优秀的营销计划十分重要。一般来说，市场营销计划包括计划概要：对拟议的计划给予扼要的综述，以便管理部分快速浏览。

二：市场营销现状：提供有关市场，产品、竞争、配销渠道和宏观环境等方面的背景资料。

三：机会与问题分析：综合主要的机会与挑战、优劣势、以及计划必须涉及的产品所面临的问题。

四：目标：确定计划在销售量、市场占有率和盈利等领域所完成的目标。

五：市场营销策略：提供用于完成计划目标的主要市场营销方法。

六：行动方案：本方案回答将要做什么？谁去做？什么时候做？费用多少？

七：预计盈亏报表：综述计划预计的开支。

八：控制：讲述计划将如何监控。

计划书一开头便应对本计划的主要目标和建议作一扼要的概述，计划概要可让高级主管很快掌握计划的核心内容，内容目录应附在计划概要之后。工作计划zpzls.

计划的这个部分负责提供与市场、产品、竞争、配销和宏观环境有关的背景资料。

一：市场情势

应提供关于所服务的市场的资料，市场的规模与增长取决于过去几年的总额，并按市场细分与地区细分来分别列出，而且还应列出有关顾客需求、观念和购买行为的趋势。

二：产品情势

应列出过去几年来产品线中各主要产品的销售量、价格、差益额和纯利润等的资料。

三：竞争情势

主要应辨明主要的竞争者并就他们的规模、目标、市场占有率、产品质量、市场营销策略以及任何有助于了解其意图和行为的其他特征等方面加以阐述。

四：宏观环境情势

应阐明影响房地产未来的重要的宏观环境趋势，即人口的、经济的、技术的、政治法律的、社会文化的趋向。

应以描述市场营销现状资料为基础，找出主要的机会与挑战、

优势与劣势和整个营销期间内公司在此方案中面临的问题等。

机会与挑战分析

经理应找出公司所面临的主要机会与挑战指的是外部可能左右企业未来的因素。写出这些因素是为了要建议一些可采取的行动，应把机会和挑战分出轻重急缓，以便使其中之重要者能受到特别的关注。

二：优势与劣势分析

应找出公司的优劣势，与机会和挑战相反，优势和劣势是内在因素，前者为外在因素，公司的优势是指公司可以成功利用的某些策略，公司的劣势则是公司要改正的东西。

三：问题分析

在这里，公司用机会与挑战和优势与劣势分析的研究结果来确定在计划中必须强调的主要问题。对这些问题的决策将会导致随后的目标，策略与战术的确立。

此时，公司已知道了问题所在，并要作为与目标有关的基本决策，这些目标将指导随后的策略与行动方案的拟定。

有两类目标——财务目标和市场营销目标需要确立。

一：财务目标

每个公司都会追求一定的财务目标，企业所有者将寻求一个稳定的长期投资的盖率，并想知道当年可取得的利润。

二：市场营销目标

财务目标必须要转化为市场营销目标。例如，如果公司想得180万元利润，且其目标利润率为销售额的10%，那么，必

须确定一个销售收益为1800万元的目标，如果公司确定每单元售价20万元，则其必须售出90套房屋。

目标的确立应符合一定的标准

各个目标应以明确且可测度的形式来陈述，并有一定的完成期限。

各个目标应保持内在的一致性。

如果可能的话，目标应分层次地加以说明，应说明较低的目标是如何从较高的目标中引申出来。

应在此列出主要的市场营销策略纲要，或者称之为“精心策划的行动”。在制定营销策略时往往会面对多种可能的选择，每一目标可用若干种方法来实现。例如，增加10%的销售收益的目标可以通过提高全部的房屋平均售价来取得，也可以通过增大房屋销售量来实现。同样，这些目标的每一目标同样也可用多种方法取得。如促进房屋销售可通过扩大市场提高市场占有率来获得。对这些目标进行深入探讨后，便可找出房屋营销的主要策略。

策略陈述书可以如下所示

目标市场：高收入家庭，特别注重于男性消费者及各公司，注重于外企。

产品定位：质量高档的外销房。有商用、住家两种。

价格：价格稍高于竞争厂家。

配销渠道：主要通过各大著名房地产代理公司代理销售。

服务：提供全面的物业管理。

广告：针对市场定位策略的定位的目标市场，开展一个新的广告活动，着重宣传高价位、高舒适的特点，广告预算增加30%。

研究与开发：增加25%的费用以根据顾客预购情况作及时的调整。使顾客能够得到最大的满足。

市场营销研究：增加10%的费用来提高对消费者选择过程的了解，并监视竞争者的举动。

策略陈述书阐述的是用以达到企业目标的主要市场营销推动力。而现在市场营销策略的'每一要素都应经过深思熟虑来作回答：将做什么？什么时候去做？谁去做？将花费多少？等等具体行动。

房地产销售工作规划篇六

一、熟悉公司的规章制度和基本业务工作。作为一位新员工，本人通过对此业务的接触，使我对公司的业务有了更好地了解，但距离还差得很远。这对于业务员来讲是一大缺陷，希望公司以后有时间能定期为新员工组织学习和培训，以便于工作起来更加得心顺手。

1、在第一季度，以业务学习为主，由于我们公司正值开张期间，部门的计划制定还未完成，节后还会处于一个市场低潮期，我会充分利用这段时间补充相关业务知识，认真学习公司得规章制度，与公司人员充分认识合作；通过到周边镇区工业园实地扫盘，以期找到新的盘源和了解镇区工业厂房情况；通过上网，电话，陌生人拜访多种方式联系客户，加紧联络客户感情，到以期组成一个强大的客户群体。

2、在第二季度的时候，公司已正式走上轨道，工业厂房市场会迎来一个小小的高峰期，在对业务有了一定了解熟悉得情况下，我会努力争取尽快开单，从而正式转正成为我们公司

的员工。并与朱、郭两经理一起培训新加入的员工，让厂房部早日成长起来。

3、第三季度的“十一”“中秋”双节，市场会给后半年带来一个良好的开端，。并且，随着我公司铺设数量的增加，一些规模较大的客户就可以逐步渗入进来了，为年底的厂房市场大战做好充分的准备。此时我会伙同公司其他员工竭尽全力为公司进一步发展做出努力。

4、年底的工作是一年当中的顶峰时期，加之我们一年的厂房推界、客户推广，我相信是我们厂房部最热火朝天的时间。我们部门会充分的根据实际情况、时间特点去做好客户开发工作，并根据市场变化及时调节我部的工作思路。争取把厂房工作业绩做到化！

二、制订学习中的工作计划。做房地产市场中介是需要根据市场不停的变化局面，不断调整经营思路的工作，学习对于业务人员来说至关重要，因为它直接关系到一个业务人员与时俱进的步伐和业务方面的生命力。我会适时的根据需要调整我的学习方向来补充新的能量。工业知识、营销知识、部门管理等相关厂房的知识都是我要掌握的内容，知己知彼，方能百战不殆（在这方面还希望公司给与我们业务人员支持）。

三、加强自己思想建设，增强全局意识、增强责任感、增强服务意识、增强团队意识。积极主动地把工作做到点上、落到实处。我将尽我的能力减轻领导的压力。

房地产销售工作规划篇七

××房地产公司在董事会的领导下，经过全体员工的努力□20xx年的各项工作取得了丰硕的成果，“××”品牌得到了社会的初步认同。总体上说，成绩较为喜人。为使公司的各项工作在新的一年里更上一个台阶，特制定本方案。

- 1、完成房地产开发面积××万平方米。
- 2、实现楼盘销售额××万元。
- 3、完成土地储备××亩。

为确保20xx年度经营目标的实现，各部门需要做好如下工作。

（一）完成××项目开发及后期销售工作

××项目是省、市的重点工程。市委、市政府对其寄予了殷切的期望。由于该项目所蕴含的社会效益和经济效益，我们必须高质量完成。因此，公司做出如下计划。

1、确保一季度××工程全面开工，力争年内基本完成一期建设任务

××项目一期工程占地面积为××亩，总投资××亿元，建筑面积××万平方米。建筑物为××商业广场裙楼、××大厦裙楼和一栋物流仓库。

（1）土地征拆工作

春节前后务必完成第一期工程的土地征拆工作。一月份完成征地摸底调查，二月份完成征地范围内的无证房屋拆迁，三月份完成征地范围内有证房屋拆迁及国土储备中心土地和集体土地的征收工作。

（2）工程合同及开工

一月份签订招投标代理合同，工程进入招投标阶段。二月份确定具有实力的施工企业并签订施工合同，确定监理企业并签订监理合同。三月份工程正式开工建设。

（3）报建工作

工程部应适时做到工程报建报批，跟进图纸设计。一月份完成方案图的设计，二月份完成扩初图的设计。在承办过程中，工程部应善于协调与相关部门的关系，不得因报建拖延而影响工程如期开工。

2、全面启动细化××项目招商工作

招商工作是××建成后运营的重要基础。该工作开展得顺利与否，也直接影响企业的楼盘销售。因此，在新的一年里必须实现招商××户。

（二）加快××项目、××项目的施工速度

协调与施工单位的关系，加快××项目、××项目的施工速度，确保××项目的一期工程、××项目的二期工程在4月底前完成竣工验收。

（三）完成××项目、××项目的销售工作

××项目、××项目已全部竣工完成，为了迅速实现资金回流，结合项目所处地段及同类项目的价格，可以考虑采取适当的优惠措施，提高成交量。今年的目标销售额为××万元，销售率达到××%。

（四）参加土地招标

项目开发部要根据公司的实际情况，积极参与土地的招投标工作，确保企业土地储备达到××亩以上。

房地产销售工作规划篇八

随着x月份的结束，也意味着进入下一步的实质性工作阶段，

回顾这一个月的工作，非常感谢公司领导和各位同事的顶力支持，使我掌握相关业务知识。基于本人是第一次接触房产销售行业，面临困难和压力较大，针对行业特点、现状，结合本人这一个月多月来对“房产销售”的理解和感悟，特对x月分工作制定以下工作计划。

本工作计划包括宗旨、目标、工作开展计划和计划评估总结，日计划，等五部分。

一、宗旨

本计划是，完成销售指标100万和达到小组增员10人。制定本计划的宗旨是确保完成指标、实现目标。

二、目标

- 1、全面、较深入地掌握我们“产品”地段优势并做到应用自如。
- 2、根据自己以前所了解的和从其他途径搜索到的信息，搜集客户信息1000个。
- 3、锁定有意向客户30家。
- 4、力争完成销售指标

三、工作开展计划

众所周知，现代房产销售的竞争，就是服务的竞争。服务分为售前服务、售中服务和售后服务，而我们房产销售也是一种“服务“，所以前期工作即就是售前服务更是我们工作的重中之重。正是因为如此，我的工作开展计划也是围绕“售前服务”来进行。

1、多渠道广泛地收集客户资料，并做初步分析后录入，在持续的信息录入过程中不断地提高自己的业务知识，使自己在对房产销售特点掌握的基础上进一步的深入体会，做到在客户面前应用自如、对答如流。

3、在用电话与客户交流的过程中，实时掌握其心理动态，并可根据这些将客户分类。

4、在交流的过程中，锁定有意向的客户，并保持不间断的联系沟通，在客户对我们的“产品”感兴趣或希望进一步了解的情况下，可以安排面谈。

5、在面谈之前要做好各种充分准备，做到对房源，面积，单价等。了如指掌

6、对每次面谈后的结果进行总结分析，并向上级汇报，听取领导的看法。克服困难、调整心态、继续战斗。

7、在总结和摸索中前进。

四、计划评估总结

在一个月后，要对该月的工作成果、计划执行情况做一次评估，总结得失，为下个月的工作开展做准备。

房地产销售工作规划篇九

在房地产市场营销中，制订出一份优秀的营销计划十分重要。一般来说，市场营销计划包括计划概要：对拟议的计划给予扼要的综述，以便管理部分快速浏览。

二：市场营销现状：提供有关市场，产品、竞争、配销渠道和宏观环境等方面的背景资料。

三：机会与问题分析：综合主要的机会与挑战、优劣势、以及计划必须涉及的产品所面临的问题。

四：目标：确定计划在销售量、市场占有率和盈利等领域所完成的目标。

五：市场营销策略：提供用于完成计划目标的主要市场营销方法。

六：行动方案：本方案回答将要做什么？谁去做？什么时候做？费用多少？

七：预计盈亏报表：综述计划预计的开支。

八：控制：讲述计划将如何监控。

计划书一开头便应对本计划的主要目标和建议作一扼要的概述，计划概要可让高级主管很快掌握计划的核心内容，内容目录应附在计划概要之后。工作计划zpzls.

计划的这个部分负责提供与市场、产品、竞争、配销和宏观环境有关的背景资料。

一：市场情势

应提供关于所服务的市场的资料，市场的规模与增长取决于过去几年的总额，并按市场细分与地区细分来分别列出，而且还应列出有关顾客需求、观念和购买行为的趋势。

二：产品情势

应列出过去几年来产品线中各主要产品的销售量、价格、差益额和纯利润等的资料。

三：竞争情势

主要应辨明主要的竞争者并就他们的规模、目标、市场占有率、产品质量、市场营销策略以及任何有助于了解其意图和行为的其他特征等方面加以阐述。

四：宏观环境情势

应阐明影响房地产未来的重要的宏观环境趋势，即人口的、经济的、技术的、政治法律的、社会文化的趋向。

应以描述市场营销现状资料为基础，找出主要的机会与挑战、优势与劣势和整个营销期间内公司在此方案中面临的问题等。

机会与挑战分析

经理应找出公司所面临的主要机会与挑战指的是外部可能左右企业未来的因素。写出这些因素是为了要建议一些可采取的行动，应把机会和挑战分出轻重急缓，以便使其中之重要者能受到特别的关注。

二：优势与劣势分析

应找出公司的优劣势，与机会和挑战相反，优势和劣势是内在因素，前者为外在因素，公司的优势是指公司可以成功利用的某些策略，公司的劣势则是公司要改正的东西。

三：问题分析

在这里，公司用机会与挑战和优势与劣势分析的研究结果来确定在计划中必须强调的主要问题。对这些问题的决策将会导致随后的目标，策略与战术的确立。

此时，公司已知道了问题所在，并要作为与目标有关的基本决策，这些目标将指导随后的策略与行动方案的拟定。

有两类目标——财务目标和市场营销目标需要确立。

一：财务目标

每个公司都会追求一定的财务目标，企业所有者将寻求一个稳定的长期投资的盖率，并想知道当年可取得的利润。

二：市场营销目标

财务目标必须要转化为市场营销目标。例如，如果公司想得180万元利润，且其目标利润率为销售额的10%，那么，必须确定一个销售收益为1800万元的目标，如果公司确定每单元售价20万元，则其必须售出90套房屋。

目标的确立应符合一定的标准

各个目标应以明确且可测度的形式来陈述，并有一定的完成期限。

各个目标应保持内在的一致性。

如果可能的话，目标应分层次地加以说明，应说明较低的目标是如何从较高的目标中引申出来。

应在此列出主要的市场营销策略纲要，或者称之为“精心策划的行动”。在制定营销策略时往往会面对多种可能的选择，每一目标可用若干种方法来实现。例如，增加10%的销售收益的目标可以通过提高全部的房屋平均售价来取得，也可以通过增大房屋销售量来实现。同样，这些目标的每一目标同样也可用多种方法取得。如促进房屋销售可通过扩大市场提高市场占有率来获得。对这些目标进行深入探讨后，便可找出房屋营销的主要策略。

策略陈述书可以如下所示

目标市场：高收入家庭，特别注重于男性消费者及各公司，注重于外企。

产品定位：质量高档的外销房。有商用、住家两种。

价格：价格稍高于竞争厂家。

配销渠道：主要通过各大著名房地产代理公司代理销售。

服务：提供全面的物业管理。

广告：针对市场定位策略的定位的目标市场，开展一个新的广告活动，着重宣传高价位、高舒适的特点，广告预算增加30%。

研究与开发：增加25%的费用以根据顾客预购情况作及时的调整。使顾客能够得到最大的满足。

市场营销研究：增加10%的费用来提高对消费者选择过程的了解，并监视竞争者的举动。