

# 大数据引领房企战略转型 与创新实践

主讲人：李文涛

# 新趋势，新问题



供应过剩

运营为王

赢家通吃

# 新时代，新要求

精准定位

精细运营

跨界创新

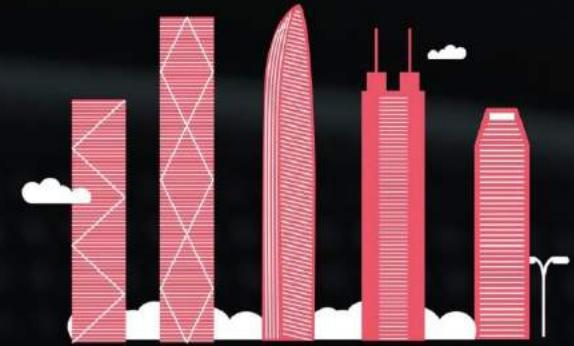




去中心化的脱媒体时代，用户变得越来越主动和强势，得用户者得天下。



移动互联网+大数据技术的迅速发展，使得商业运营环节的精准营销和跨界营销成为趋势。

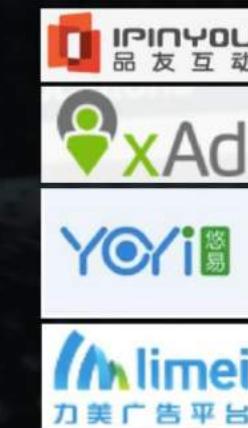


城市/区域差异性增加，对商业地产的精细化运营提出了更高要求。

# 卓越集团 移动大数据生态圈



# 卓越集团大数据平台

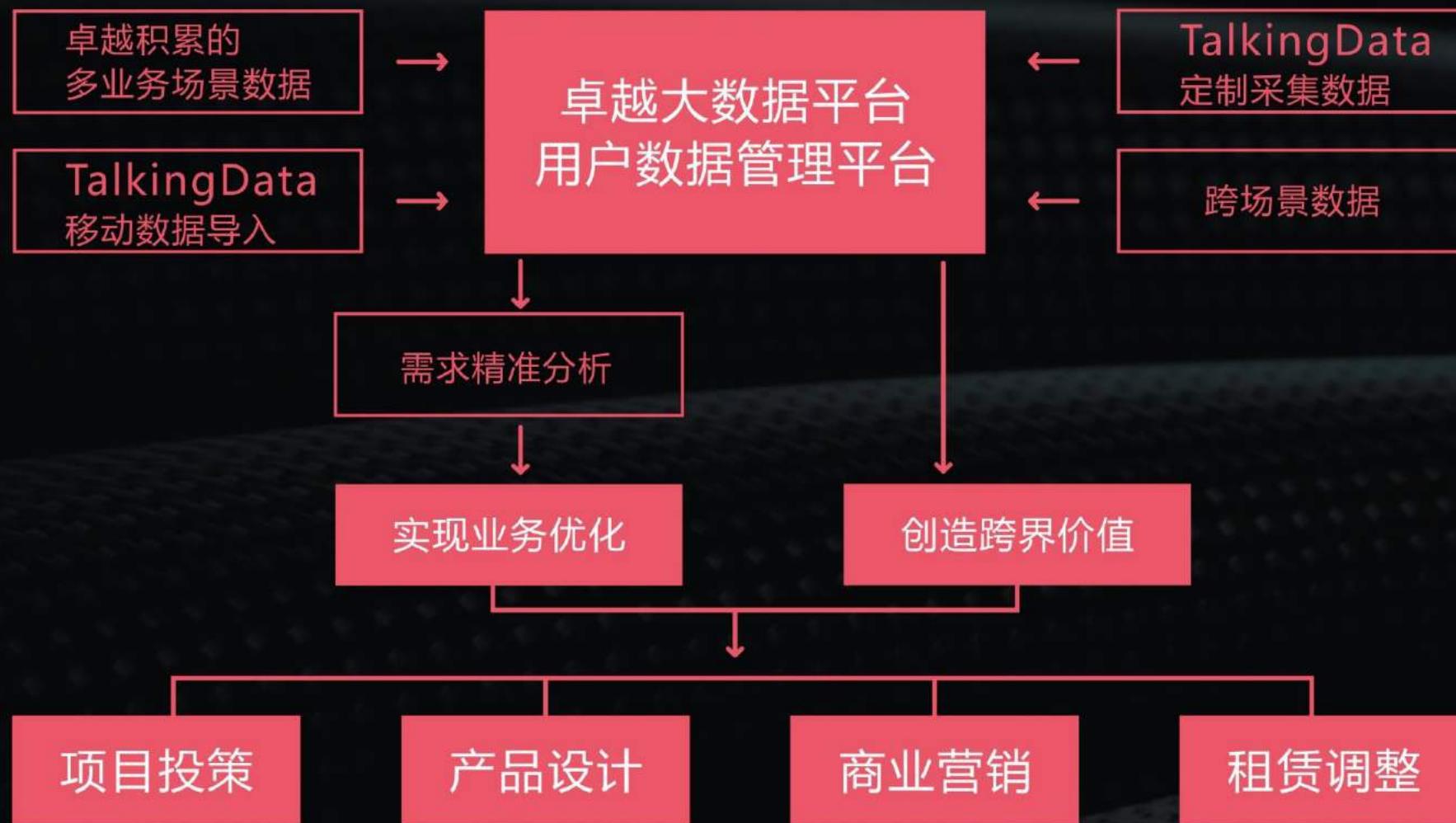


移动广告平台



广告交易平台

# 卓越用户数据管理系统概念图



# 卓越集团大数据平台在商业地产领域的典型应用

办公



商业



交易环节

办公招商场景

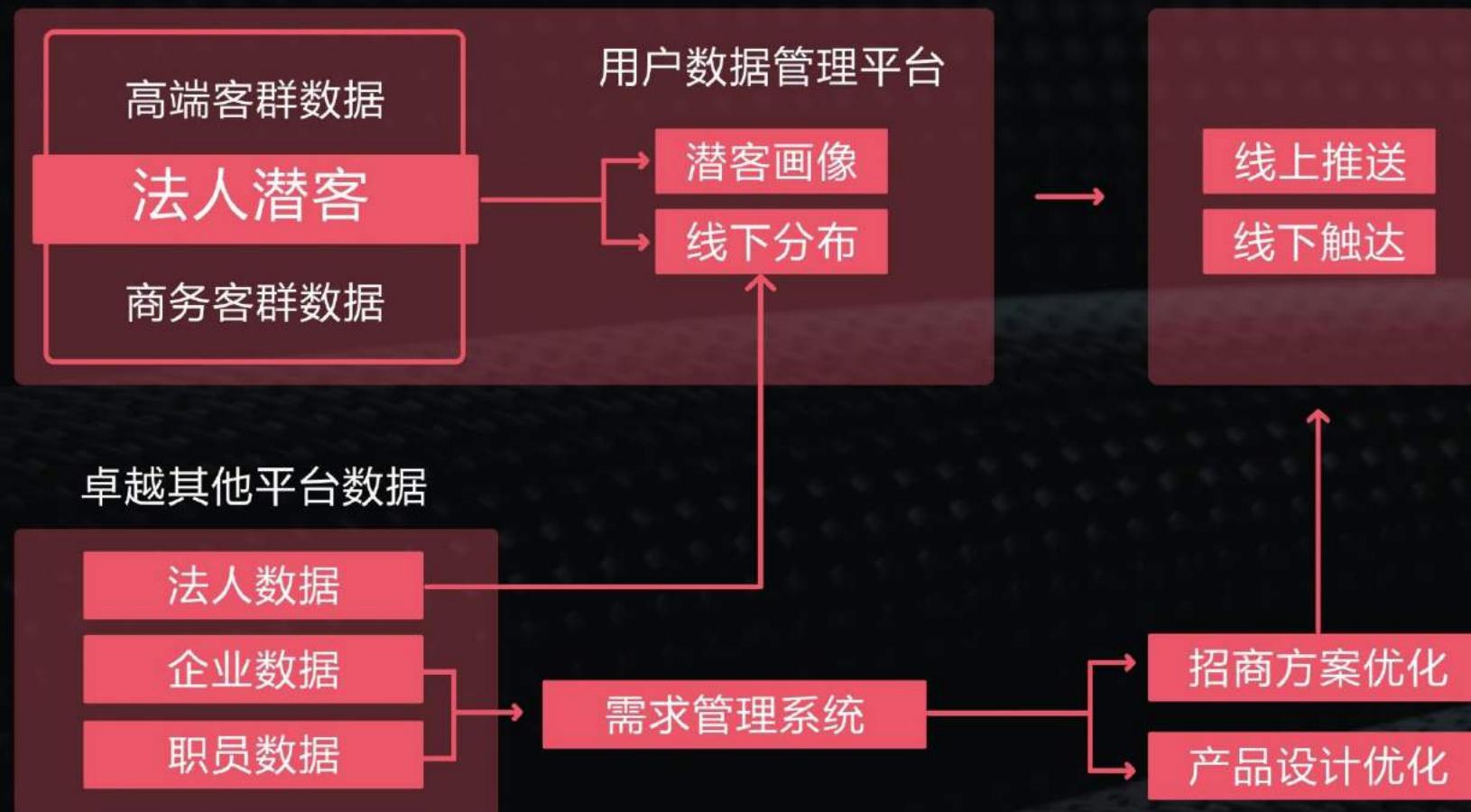
商铺招商场景

运营环节

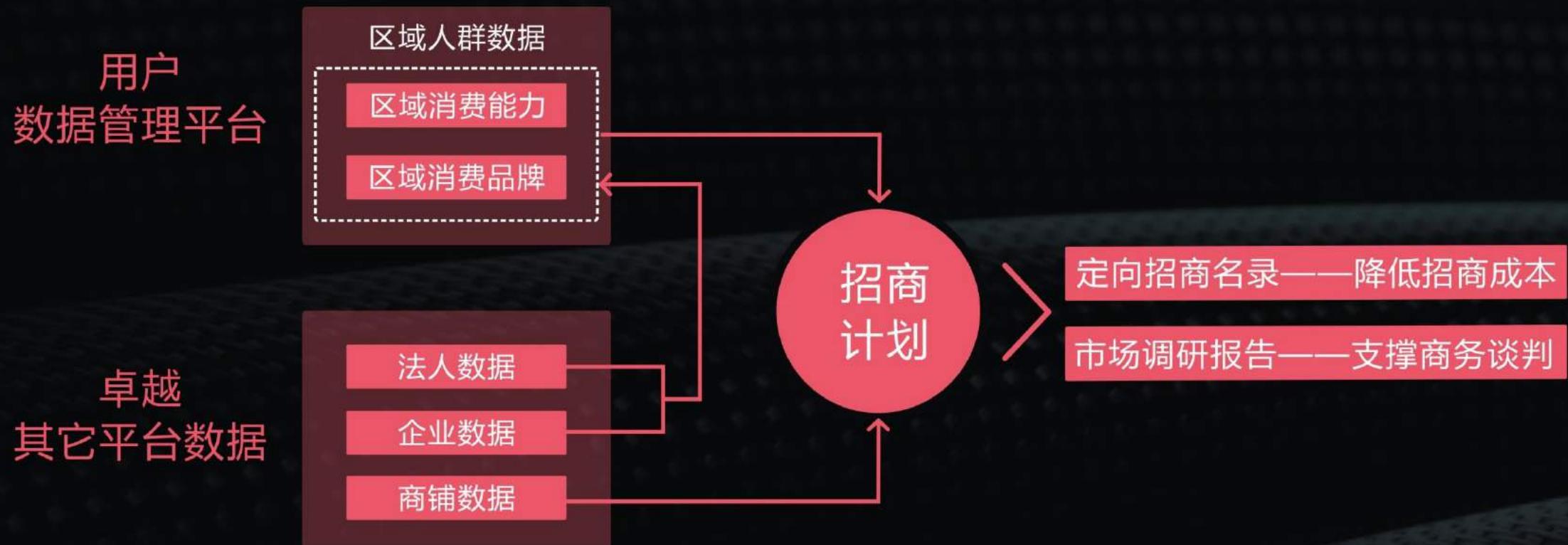
商务办公场景

商业休闲场景

# 物业招商（办公）场景的大数据平台应用流程

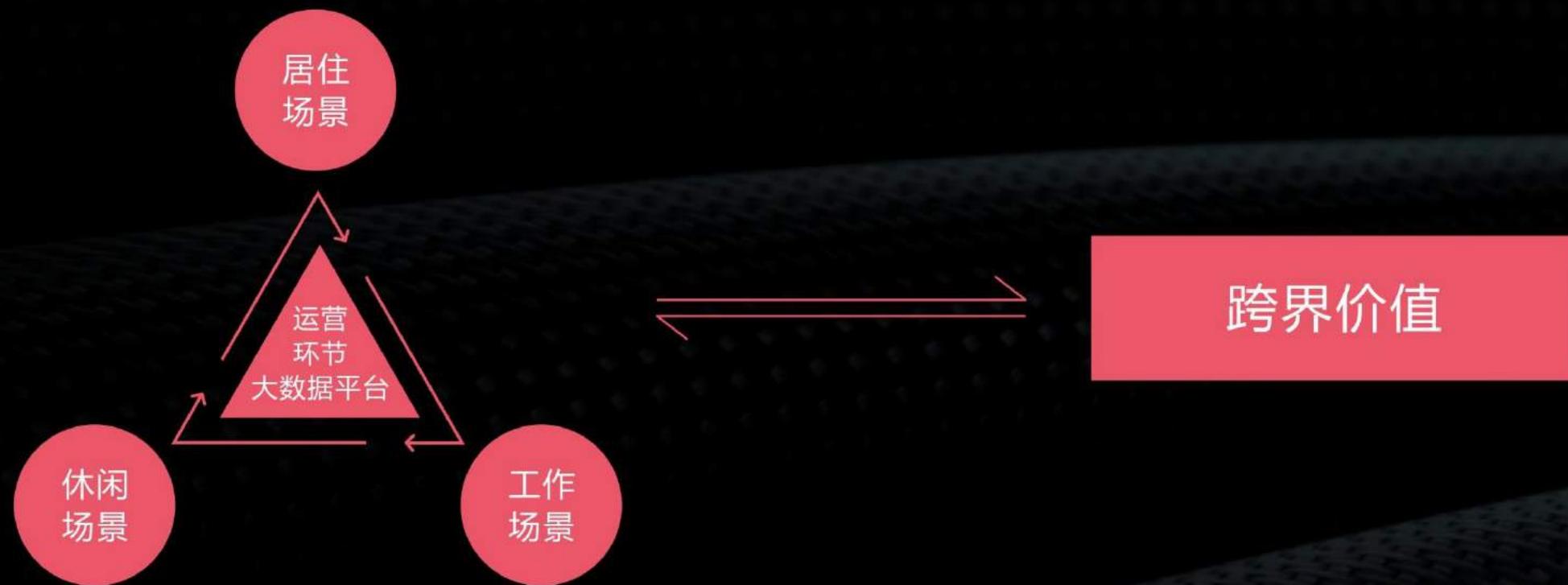


# 物业招商（商业）场景的大数据平台应用流程



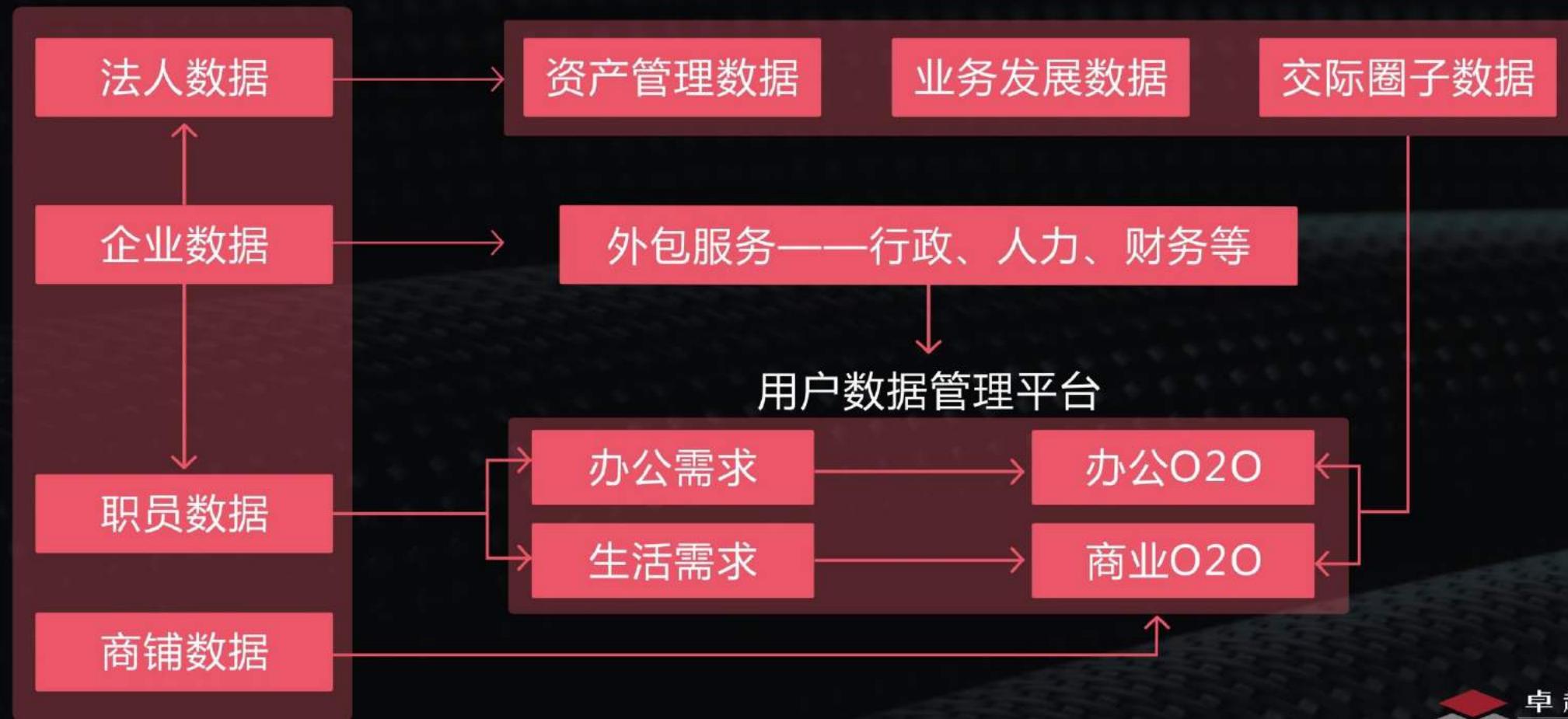
# 运营环节的大数据平台应用价值

运营环节的大数据平台的核心价值就是打通卓越居住、商业、办公三大物业领域用户数据，追求内部转化；同时导入外部资源，实现跨界价值。

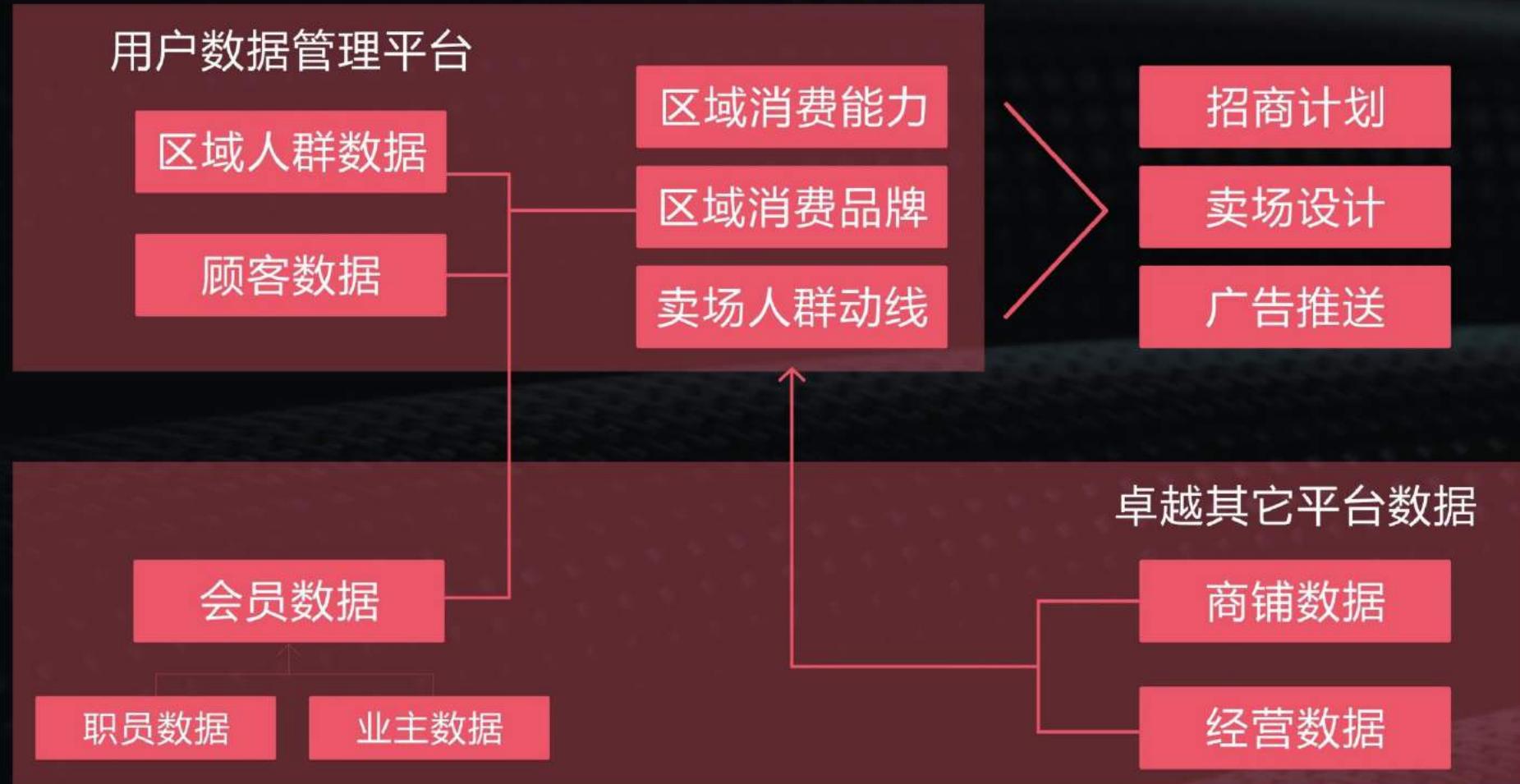


# 商务办公场景的大数据平台应用流程

卓越其它平台数据



# 商务休闲场景的大数据平台应用流程



大数据平台逻辑架构（商业）：以商业运营为核心，以目标客户信息捕捉为基础，客流监测分析、到店客流分析，为店铺运营提供客户洞察，并为卓越提供品牌筛选及品牌调整决策支持。

To be

## 客户捕捉

客户信息收集

第一方数据

- 客流监控
- 业绩分析

...

平台输出



运营监测

- 客流量、停留时长
- 热力图...
- 业绩分析

## 客户洞察

线上数据

----- + 标签匹配

线下数据

- 消费偏好：中餐、西餐/奢华、简朴...
- 消费能力：高、中、低...
- 消费行为：亲子、商务/工作日、周末...
- 行动轨迹：内部、外部
- 竞品分析：vs 品牌、客群、布局...

...

用户画像

## 决策支持

- 业态定位、招商策略
- 单店运营、租金定价
- 动线排查及优化
- 广告投放布局及投放

功能支撑

- 业态优化
- 布局优化
- 动线排查

大数据平台商业运营部分未来将满足对世纪中心整体运营、  
单店经营和竞品分析三个视角的指标监控需求：

### 整体运营

- 世纪中心的整体商业运营情况分析
- 目标用户：卓越商业运营团队

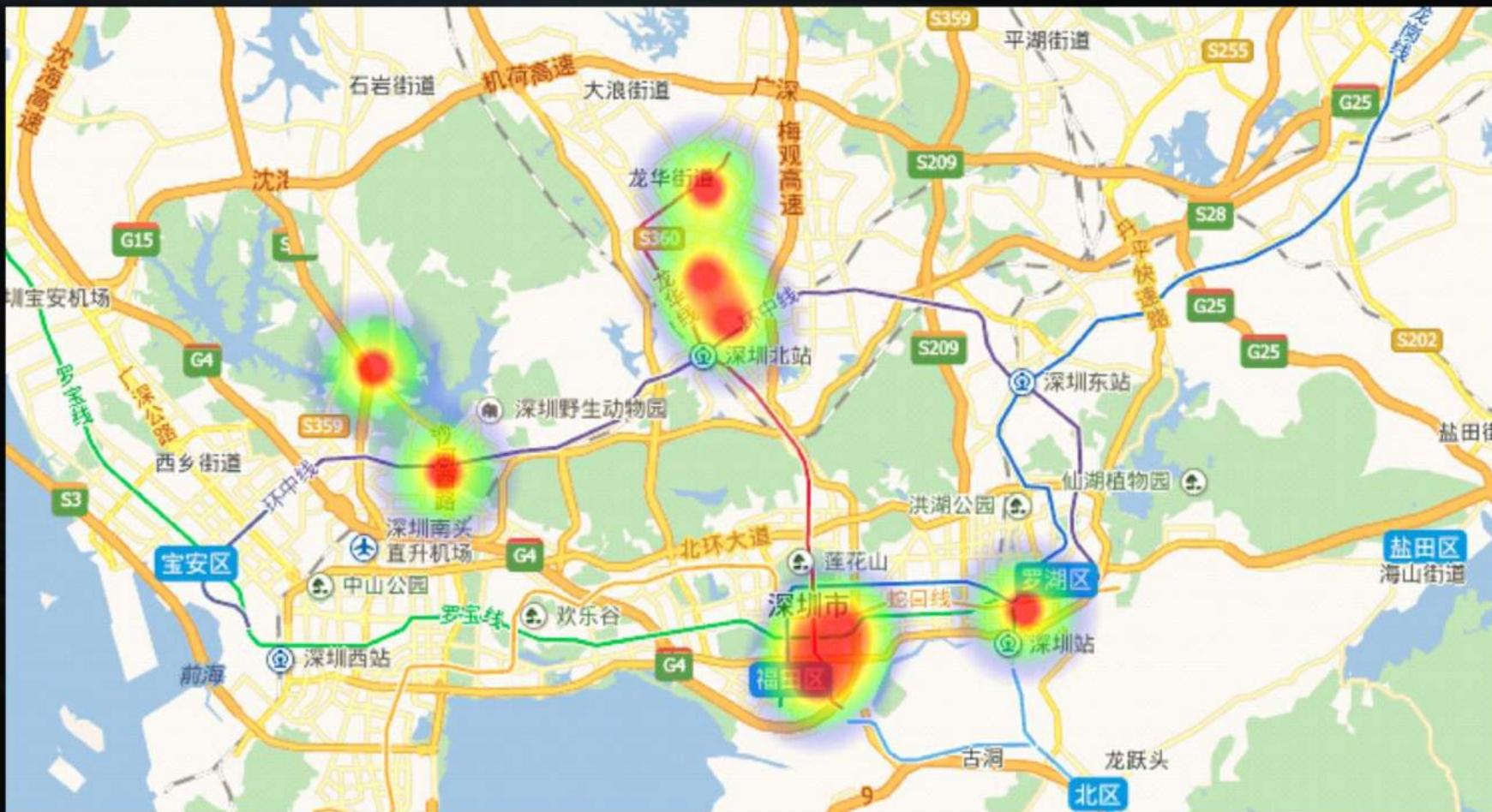
### 单店经营

- 单个商铺的客流、经营情况
- 目标用户：  
单店商铺  
卓越商业运营团队

### 竞品分析

- 商圈、竞品的客流、经营评估
- 目标用户：卓越商业运营团队

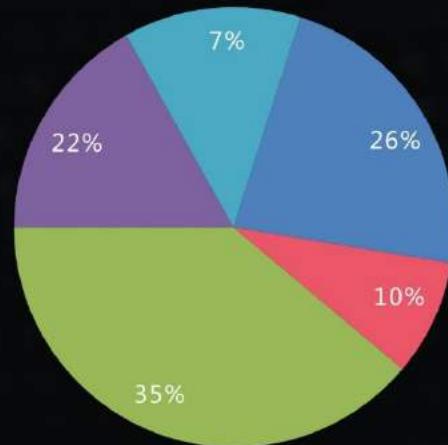
# 卓越世纪中心工作人员多居住在深圳龙华片区



# 卓越世纪中心工作人员设备价格明显低于区域平均

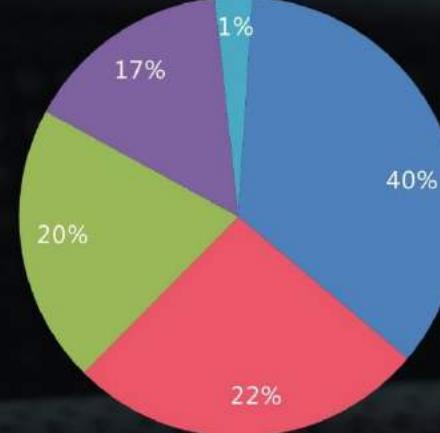
工作人群

- 4000及以上
- 2000-3999
- 1000-1999
- 500-999
- 1-499



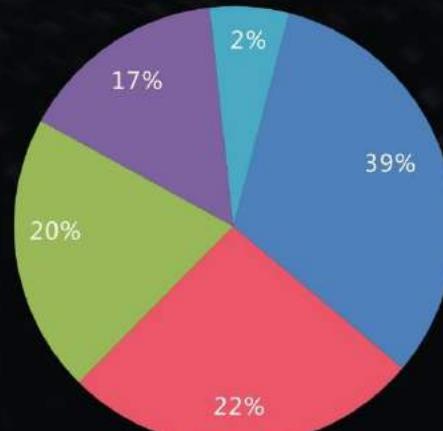
消费客群

- 4000及以上
- 2000-3999
- 1000-1999
- 500-999
- 1-499



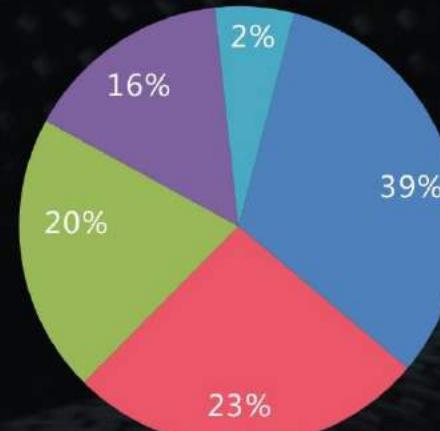
路过人群

- 4000及以上
- 2000-3999
- 1000-1999
- 500-999
- 1-499



商务客群

- 4000及以上
- 2000-3999
- 1000-1999
- 500-999
- 1-499

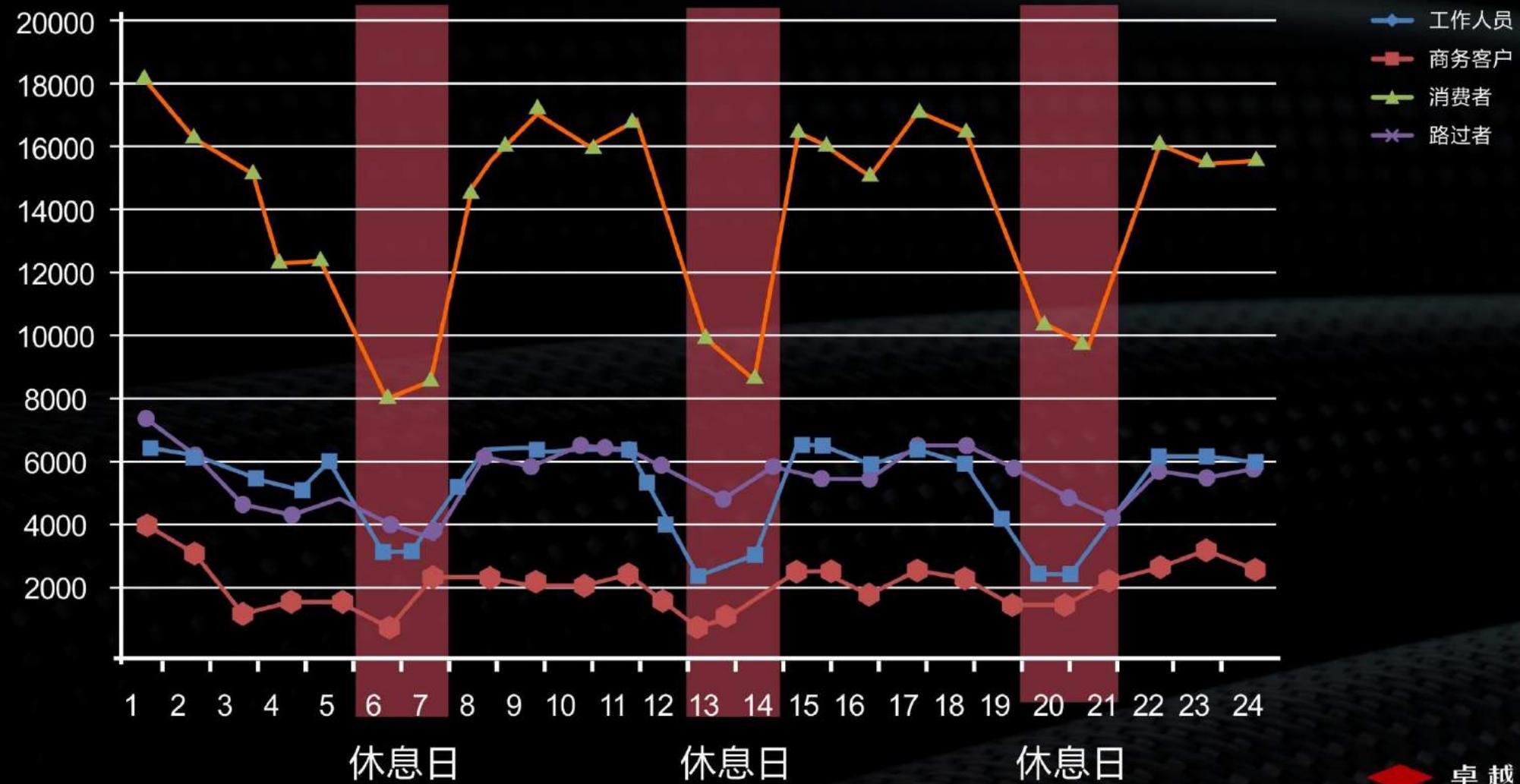


定制巴士：工作地与居住地定点巴士

长租公寓：年轻、低端客户的长租公寓



# 卓越INTOWN的消费特点



客户从哪里来？

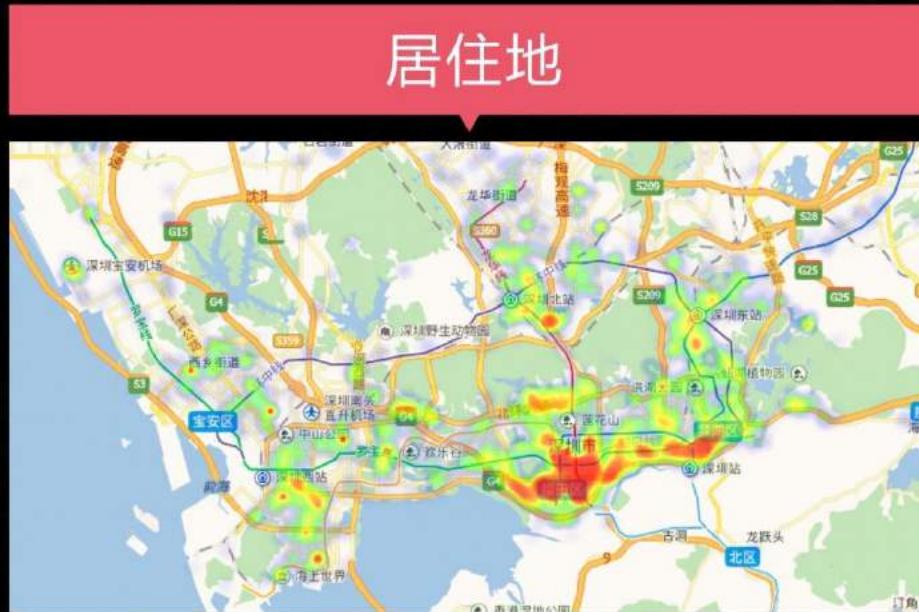
客户消费了什么？

客户还去了哪里？

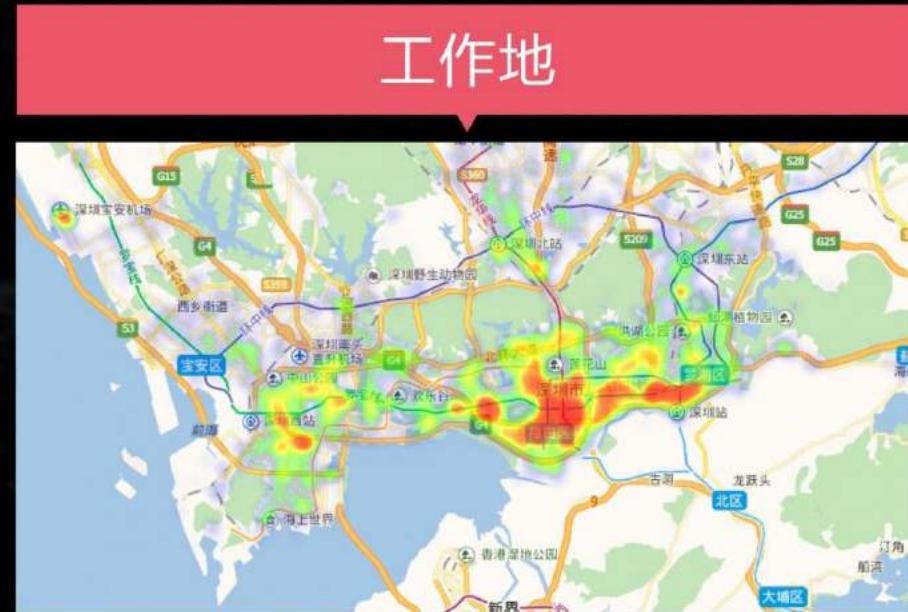


# INTOWN消费的人群都来自哪里？

## 居住地



工作地



# 商超偏好

## 客户画像

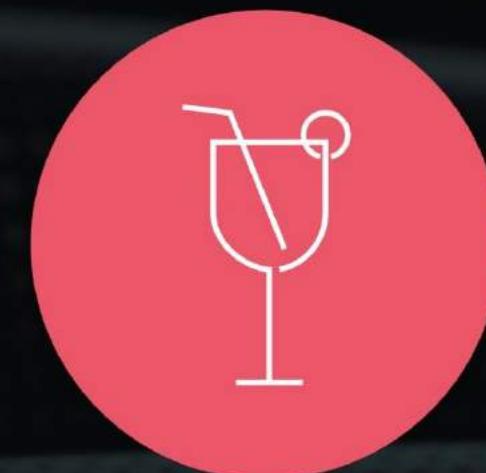
高档商业业态是到访客群的普遍选择，到访客群的主要活动商超集中在深圳中心城区。

到访客群	竞品客群	地缘客群	坪山客群
华润万象城（深圳）	世贸百货（深圳）	茂业百货（深圳）	世贸百货（深圳）
连成新天地（深圳）	华润万象城（深圳）	华润万象城（深圳）	宝能all city购物中心龙岗店（深圳）
COCO park（深圳）	乐尚购物广场（深圳）	茂业百货（东门店）（深圳）	茂业百货（东门店）（深圳）
茂业百货（东门店）（深圳）	卓越·INTOWN购物中心（深圳）	乐尚购物广场（深圳）	华润万象城（深圳）
皇庭广场（深圳）	COCO park（龙岗店）（深圳）	鸿翔时尚购物广场（深圳）	乐尚购物广场（深圳）
海岸城（深圳）	东方商业广场（深圳）	COCO park（深圳）	COCO park（龙岗店）（深圳）
乐尚购物广场（深圳）	茂业百货（东门店）（深圳）	时代城（深圳）	COCO park（深圳）
卓越·INTOWN购物中心（深圳）	宝能all city购物中心龙岗店（深圳）	连成新天地（深圳）	龙岗新城天虹（深圳）
东方商业广场（深圳）	COCO park（深圳）	皇庭广场（深圳）	卓越·INTOWN购物中心（深圳）
茂业百货（深南店）（深圳）	海岸城（深圳）	卓越·INTOWN购物中心（深圳）	连成新天地（深圳）

## 客户导流：

休息日3公里范围内客户吸引；

高粘度用户在商业和住宅系统的相互导流



## 业态调整：

减少零售、增加餐饮



卓越E<sup>+</sup>商务

你的梦想合伙人





# THANKS