

房产销售玩直播 买房卖房都省劲

购房体验与行业逻辑正在重构 青特、龙湖、君一、保利、银丰等主流开发商组建专业直播团队



楼市

新闻速递

10月百城新建住宅 均价同比涨2.67%

中指研究院最新发布的数据显示,10月份,中国主要城市仍维持新建住宅价格总体上涨、二手住宅价格下跌态势。

数据显示,10月,中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16973元(人民币,下同),环比上涨0.28%,同比上涨2.67%。当月,100个城市二手住宅平均价格为每平方米13268元,环比下跌0.84%,同比下跌7.60%。

从市场表现来看,新建住宅方面,10月,上海、成都、南京等核心城市保持较高的供应规模,多家房企借助“十一”假期推出优质改善性住宅项目,带动百城新房价格环比结构性上涨。当月,杭州、合肥、成都、上海等城市新房价格环比涨幅较大。二手住宅方面,在高挂牌量及预期偏弱影响下,各城市二手房“以价换量”态势延续。

辛文

李沧区三宗土地拟被征收

近日,青岛市自然资源和规划局网站发布《青岛市人民政府征收土地预公告》(青征预公告[2025]02号),明确对李沧区卧狼赤山西侧及南侧三宗土地实施征收,用途为政府组织实施的交通基础设施建设。

据公告披露,三宗地块均位于李沧区铜川路至唐山路段沿线。其中,地块1、地块2坐落于卧狼赤山西侧,涉及农村集体经济组织均为李沧区虎山路街道上王埠社区;地块3范围更广,涵盖卧狼赤山西侧及南侧区域,涉及虎山路街道上王埠、东王埠、下王埠社区,以及世园街道佛耳崖、麦坡社区共5个集体经济组织。

宗和

房产销售驶入“快车道”

对家住青岛市崂山区的孙女士而言,最近的看房经历让她感触颇深。“以前周末不是在售楼处,就是在去看房的路上,累得人仰马翻。现在好了,晚上吃完饭,窝在沙发里刷着抖音,就能听销售顾问讲户型、看环境,还能实时提问,太方便了!”孙女士兴奋地分享道,她通过直播间,一小时内“云看”了三家楼盘的样板间,效率远超从前。

孙女士的经历并非个例。《2025抖音房产生态白皮书》数据显示,2024年,通过抖音进行线上咨询购房的客户占比已高达63%,关于房产的搜索量超过了3.5亿次。市场需求的驱动下,超过200家品牌房企已将“直播卖房”作为常态化、标准化的营销动作。

据了解,线上房产咨询仍围绕教育、地段、配套等传统维度展开。例如,君一·海尚府因毗邻青岛二中附属实验学校,吸引众多家长关注;保利天珺·瑞海地则凭借近海优势,频繁收到地理位置的相关咨询。

青岛尚曜咨询总经理黄霞说:“直播卖房的兴起,是房地产行业顺应市场和时代变化的自然进化。它不仅提升了买卖双方的沟通效率,也标志着房地产营销正向数字化、智能化转型。”

面对这一新趋势,青岛房企反应迅速,青特、龙湖、君一、保利、银丰等多家主流开发商已组建专业直播团队,在抖音、视频号、小红书等平台营销。标准化的线上转化流程也随之建立:潜在客户在直播间点击“立即咨询”后,后台会迅速通过电话或微信确认需求,发送详细资料,经深度沟通后无缝衔接至线下带看环节。

“我们高度重视从线上引流的每一位客户。”龙湖山东公司营销线上部冯经理表示,“除提供专业的线下服务,我们还为到访客户准备了精美礼品,成交客户还可参与‘砸金蛋’等互动环节,力求实现线上便捷与线下体验完美融合。”

线上渠道创造“买卖两利”

从装修精致的线下样板间,到实时互动的线上直播间,不仅是展示场景的改变,更带来了买卖双方协同增效的实质性突破。

对开发商而言,直播是一场“效率革命”。“项目信息得以第一时间发布,传播范围远大于传统线下模式。”龙湖某项目负责人冯经理说。

黄霞认为,直播卖房为青岛楼市及整个行业带来积极影响,“线上平台打破了地域限制,吸引了更多省内外置业者,也为青岛优质楼盘提供了更丰富的宣传路径。”

以龙湖胶州观萃项目为例,自7月开放展厅以来,抖音直播总时长超1400小时,吸引超2000组客户线上预约,其中不乏外省及海外客户,项目首开成交额达3亿元。

保利天珺·瑞海地项目负责人刘总透露,该项目曾举办一场高效直播:4小时内收获200多条精准私信咨询,最终促成5笔成交。这样的传播效果,是传统线下售楼处难以比拟的。

青特则另辟蹊径,通过主播讲述品牌故事,传递“有青特味的好房子”理念,在获取客户资源的同时强化了品牌文化的传播,让更多人了解到青特置业“向上、向善”与“做一成一”的企业文化。

对购房者而言,直播看房体验更直观、互动性更强。黄霞表示,直播卖房对异地购房者帮助更大,大家可提前在线上了解楼盘,筛选合适的房源,有效节省时间成本。

通过弹幕提问、主播实时解答,购房不再是单方面倾听,而是双方能互动交流。主播的专业能力和个人风格,也更容易赢得消费者信任。

正如青岛卓易数据首席分析师王玫琳所说:“不同主播根据自身风格与项目特质打造直播间,不搞传统的‘价格战’和‘卖点战’,不仅会讲楼盘的优势,还会传递生活方式,用语言吸引观众,这样能提高转化效果。”

此外,线上直播购房还有专属优惠。据了解,青岛部分房企设置了线上渠道专享优惠,比如通过直播咨询购买龙湖、保利天珺·瑞海地的房子,能享受99折;通过

君一·海尚府直播间留言,或者点击四色小风车后到访接待中心购房,能额外享受2%的折扣。具体规则需要提前咨询项目的置业顾问。

数字营销激活“增长新极”

现在,直播卖房已不是辅助销售的工具,而是驱动房地产行业发展的核心引擎。这一转变标志着数字营销从边缘走向中心,成为激活行业增长的新动力。

过去,房地产营销高度依赖线下渠道,成本高、效率低且受地域限制。如今,直播卖房让行业从“人找房”变成了“房找人”。王玫琳表示:“可根据消费者的情况进行精准投流,筛选目标人群,进一步提升投放效能。”

这一变革也推动房企内部结构优化。为适应直播卖房需求,房企加速自身数字化转型。

“直播卖房的兴起,本质上是房地产营销逻辑的一次升维。”黄霞说,它推动行业从“销售导向”转向“服务导向”,促进信息更加公开透明,并推动销售团队向专业化发展。未来,随着AI、算力与大数据持续进步,这一销售模式将持续迭代,为行业高质量发展提供关键动力。

此外,直播不仅是新的销售渠道,更成为市场调研与客户服务的重要延伸。通过实时互动,房企能精准捕捉用户需求,优化产品设计;而与客户的深度连接,也为物业服务等后续环节创造新的可能。

尽管直播卖房展现出强劲发展势头,但仍有提升空间。银丰地产杨兴光说:“当前,线上卖房转化率仍需提高,高端项目做直播相对困难。而且房源是否真的符合客户需求,还是需要到线下深入了解。”

总体而言,直播卖房正推动房地产行业朝着更透明、更高效的方向发展,但也面临“线下转化难”等挑战。黄霞认为,直播卖房不是要取代线下体验,而是要和线下场景深度融合,成为客户买房决策中的重要一环。“只有线上线下一起发力,才能形成完整的购房服务流程,真正让行业回归到重视用户体验和服务价值的轨道上。”

吕云兆

挂失声明

权威 快捷 省钱

- 遗失青黄岛市黄岛区(黄岛区)汉江路1号内14栋1单元3606(山东省住宅专项维修资金专用票据第三、第四联,金额:15366.82元,票据号码:602001631497,账号:1500026090,开票日期:2021年4月1日,声明作废。
- 遗失平度市行政审批服务局2021年6月29日核发予平度市金旋柳腔剧团的民办非企业单位登记证书正本,统一社会信用代码:52370283MJE014511N,声明作废。
- 遗失青黄岛市崂山区行政审批服务局2003年10月21日核发予林琳的注册号为3702123804528的营业执照正、副本,声明作废。
- 遗失青黄岛市医保城药品连锁有限公司湖海店的备案编号:鲁青食药监械经营备20210892第二类医疗器械械经营备案凭证,声明作废。
- 青岛德瀚通物流有限公司遗失正本提单一份,每份三份,提单号:TAOS00200200 船名次:USSAMA BHUM/008W,声明作废。
- 遗失张玉全的身份证,证号:371102197203131612,声明作废。
- 遗失张玉全的驾驶证C1,证号:371102197203131612,声明作废。

声明

遗失我单位公章(3702020640763)一枚,声明作废。
山东创程文旅产业发展有限公司

声明

遗失我单位公章(编号:3702850648613)一枚,声明作废。
山东华亿建建筑配套工程有限公司

声明

遗失我单位公章(编号:3702850526302)一枚,声明作废。
莱西市晋鹏物资经销部

声明

遗失我单位法人章(姓名:王晓艳,编号:3702850526303)一枚,声明作废。
莱西市晋鹏物资经销部

声明

遗失我单位公章一枚,编号:3702810687247,声明作废。
青岛瑶溪健康管理有限公司

声明

遗失我单位财务专用章一枚,编号:3702810687248,声明作废。
青岛瑶溪健康管理有限公司

声明

遗失我单位原法人章(原法人:陈晓英)一枚,编号:3702810726578,声明作废。
青岛瑶溪健康管理有限公司

声明

遗失我单位公章(3702830623732)一枚,声明作废。
平度市亮邦纺织品厂

债权债务公告

青黄岛市城阳区福根美林幼儿园(统一社会信用代码:52370214MJD961314Q、办学许可证号:137021460000828),经我单位第一届五次理事会会议表决同意,决定向登记机关申请注销,并成立清算组,负责清算工作。请我单位的债权人于公告发布之日起6个月内向清算组申请债权,并提供相关证据材料。请我单位的债务人或财产持有人向清算组清偿债务或交付财产。清算组通讯地址:青黄岛市城阳区万科玫瑰里26-1,联系人:张雪峰,联系电话:13730929000。
青黄岛市城阳区福根美林幼儿园
2025年11月7日

施工公告

因优化排水项目及积水点改造项目,需要对雨污水管道进行施工。计划2025年11月10日至11月18日,在菊花山路北侧186米处玉泉路上进行过路施工;计划2025年11月13日至11月15日在双珠路与琅琊台路交叉口西北角10米处进行积水点改造施工。

由于车道变窄,请过往车辆和行人注意交通标识,减速慢行。对于施工带来的不便,敬请谅解。

特此公告

青岛西海岸公用事业集团排水有限公司
2025年11月7日

公告

因青黄岛市地铁6号线二期工程(南段)土建工程需对双珠路与大珠山中路交叉口范围52.015m及交叉口西侧双珠路28.346m进行占道施工,对该路段分车道进行封闭,计划封闭日期:2025年11月8日至2025年12月10日。由于车道变窄,请过往车辆和行人注意交通标识、减速慢行或提前绕行,对于施工期间带来的不便,敬请谅解。

特此公告

中铁隧道局集团有限公司北京分公司
2025年11月4日

通告

因市政雨水管线施工,自2025年11月10日至2025年11月20日占用海口路云岭路东侧规划路口部分车行道、人行道封闭施工。

施工期间,请途经上述路段的车辆、行人注意路况变化,按交通信号指示减速慢行,谨慎安全通过。

特此通告

青黄岛市崂山区城市管理局

青黄岛市公安局交通管理支队崂山区大队

2025年11月4日

预防森林火灾 守卫绿色家园

