

大温经纪 为卖豪宅拍电影 玩转视频营销

文 / Evon

为了促进房产销售，地产经纪会采用各式各样的营销手段。最近，两位大温的地产经纪为一座豪宅拍摄了一部微电影《Where Dreams Come True》（梦想成真的地方）。这个新颖的营销方案引起了《加拿大地产周刊》的注意，记者采访了代理这座豪宅的地产经纪Gary Wong和Jana Jin。

定制主题 视频营销

微电影以《Where Dreams Come True》（梦想成真的地方）为主题。在电影中，三个小朋友在一座豪宅中过家家，幻想自己成为了外科医生、情报员、宇航员，而浴缸、吧台、影音室、室内泳池就是他们“实现”梦想的地方。随着剧情的推进，镜头拉向了房子的各个配置，直观地为观众展示了房屋的宜居性。

该电影拍摄于温哥华第一桑纳斯（Shaughnessy）1238 W 37th Ave，该物业占地8643平方英尺，房屋面积近6000平方英尺，拥有5卧7个半卫浴。这座房子随后会在MLS上挂牌。

Gary Wong表示，今后也会为别的物业拍摄电影，并且会结合不同物业的特性，定制拍摄主题。“我们为桑纳斯豪宅定制微电影的初衷就是要做有创意的宣传，我们不想做千篇一律的模板化的内容。”

卖方市场 本地营销投入小

Gary Wong在业界观察到，相对于高达数十万元的佣金，地产经纪在豪宅宣传上的投入实在是太小了。



Gary Wong

大温地产近年来处于强劲的卖方市场，卖房者占据有利的市场地位，即使房价居高不下，也不愁销路。周末举办房屋开放日、下周二就收到Offer的情况屡见不鲜；抢房的现象无处不在。市场如此火爆，卖方经纪往往会看轻市场营销，而在真正需要营销时，很多人可能并不知道要如何下手。

购房者经常能在房屋信息网站上看到没有图片、平面图、房屋描述的挂牌。高端地产市场因为其定价高、潜在客户基数小，相对于普通住宅，需要更多的市场宣传。但事实上，挂牌价高达2000万元的豪宅，也可能只有3张明显由手机拍摄的房屋外观照片，且只有一句描述。

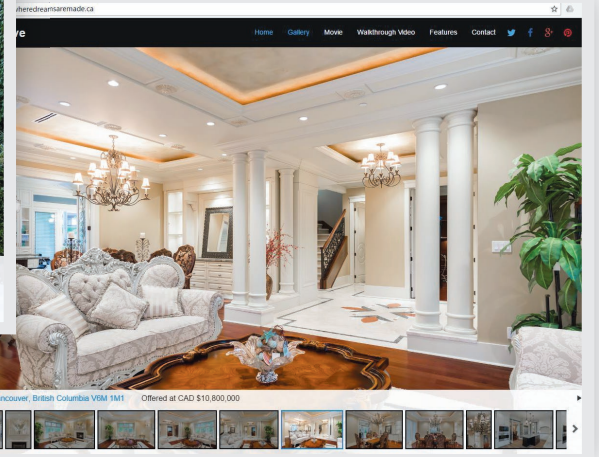
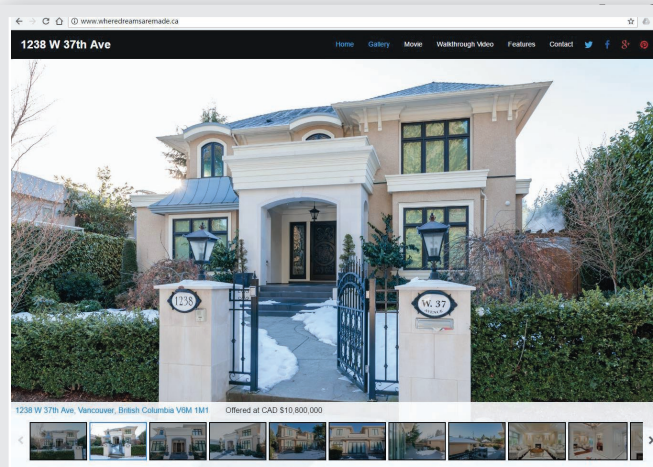
聘请专业团队 尽心为客户

Gary Wong表示，大温的一些豪宅没有售前室内设计（Staging），没有看房视频、平面





Jana Jin



图。千万元的豪宅通常只有500到1000元的宣传预算。反观美国好莱坞及纽约，会有经纪花费3到5万元来宣传豪宅。

纽约和加利福尼亚买卖双方经纪佣金的比例为6%，而温哥华的典型的佣金结构为成交价头10万的7%以及超出10万部分的2.5%。同样一个100万元的房子，在美国6%的佣金将是6万元，但在温哥华则是3万元。Gary Wong表示，他和Jana Jin已经工作了9个月，单拍摄已

经耗时3天，营销成本超过3.5万元。“刨去商务花销，我们几乎将所有佣金都花在了此次的营销上。”

除了微电影，Gary Wong和Jana Jin还为这座豪宅设立了专属的网站，网络域名即是“www.wheredreamsaremade.ca”。网站上有50多张高清大图，从街道景观到内部格局，从全景到细节特写，照片将豪宅的特色综合呈现在

了网络上。

Gary对《加拿大地产周刊》记者表示，包括视频、照片拍摄；选角、演员培训；手册印刷均采用业界最高水准的团队。“例如介绍手册，我们采用了硬面材质、蝴蝶装订（Butterfly-fold binding），一直以来，我都计划在地产营销中引入新方法，对于成为温哥华市场的第一个实践者，我很兴奋。”

Viceroy
THE FINEST HOMES SINCE 1955

我们自1955年开始为世界各地的客户提供优质的住宅或商业建筑服务



Viceroy 提供真正的一站式服务！
旨在从承建许可证申请到建筑完工，
从头至尾为您建设您的房屋建筑和商业建筑需求！

为什么是真正的一站式服务？！

因为我们使用的房屋框架木材，墙板，木桁架，窗户，地板，橱柜全部都由自家工厂设计，生产，检测！从而打造一个完完全全由您作主的建筑方案！

所有Viceroy建筑方案都经过不断的检查和测试，以满足并超越所有行业的最佳标准。

温哥华公司

12211 Horseshoe Way
Richmond, BC, V7A 4V4
Canada

Viceroy.com

T: 604-639-3320 (办公室)

T: 778-388-8888 (销售)

电子邮件: sales@viceroy.com

微信: Viceroy-info

