

房产项目打造品牌 选择强势媒体是主流

——访中国房地产媒体营销的开拓者肖勇

因为开创性的业绩,他被中国房地产界公认为中国房地产媒体营销的开拓者和领军人物。

因为他及其他在《深圳特区报》、《深圳商报》地产部团队的骄人贡献,他在2003年被业界评为中国房地产主流媒体二十大最具推动力人物,中国房地产十大名记。

他的名字叫肖勇,一个稳健而沉着的人,在继离职搜房网运营副总裁、主语传媒总裁后,他如今担任着房龙传媒董事长,开始了自己的创业历程。

在楼市充满暖意的海口,肖勇接受了海南日报·房地产周刊的独家采访。“房地产的品牌锻造需要选择当地的龙头强势媒体!”肖勇说,“在当前的中国经济生活中,媒体所扮演的角色越来越重要。但对于不少房地产企业而言,很大程度上还停留在表面,对于真正意义的媒体关系认识不清,把握不准。”

强势媒体主导品牌浮沉

肖勇曾经以传统报媒引领了深圳楼市的媒体营销风云,又在全国性网络房楼——搜房网担任过运营副总裁,也曾把深圳模式介绍到众多城市,对于各类媒体均有深刻的理解和比较。

“从全国情况看,现阶段乃至相当长的一段时间内,肯定是传统强势媒体主导地产浮沉。从南至北,全国各传统强势媒体的广告总收入依然占绝对优势,并掌握着主流话语权。”肖勇认为,许多传统强势平面媒体底蕴深厚,资产优质,人才济济,颇有成长空间。

“具体看各城市房地产竞争品牌的媒体选择,各路豪强眼光渐趋一致,纷纷在当地强势媒体上争抢地盘。”肖勇介绍,投入与产出的市场规律促使他们从过去投放广告的撒胡椒面式转向集中式,强势媒体也在适应市场发展的需要。房地产广告投入相对集中,主流媒体主沉浮。市场研究机构的研究人员分析,广告投放集中度的出现,是市场走向成熟的一个必然选择。

肖勇说,撒胡椒面式的地产广告投放过于分散,容易形成楼盘良莠不分的形象,不利于塑造楼盘的核心品质,势必促

使房地产商纷纷考虑集中、精确、有序、有效的广告投放方式,此时当地的龙头媒体无疑成为广大房地产商第一选择。在当前信息爆炸时代,读者常常感到难辨是非,此时龙头媒体的价值显现。房地产广告向主流媒体集中,其根本的原因是主流媒体拥有极高的读者关注度。

肖勇介绍,龙头媒体由于一方面拥有最高的报纸发行量和传阅率,另一方面则直接面对较高知识结构和消费能力的社会主力人群。报纸的信赖度是房地产商在投放广告时应考虑的重要指标。就房地产广告投放而言,每个地方的主流媒体吸收绝大部分的广告,这是无疑的!

不管是在异地营销为主还是以本地营销为主的区域,地方龙头媒体优势是明显的。因为只有地方强势媒体的公信力才具有整合能力。有的职业经理人因为受佣所吸引,误导老板选择弱势传播媒介毕竟是少数。事实上,很多地方强势媒体已经改变传统思路,在增值服务上、价格优惠上开始采取一系列适应市场措施。

对读者关注度向报业龙头集中这一现象,中国人民大学舆论研究所所长喻国民解释较为透彻。他认为,伴随着竞争加剧,从媒体多样化选择多样化的情况下,可供选择的多样化反而导致读者选择单一性,即希望一份信息覆盖面最全的报纸,这是由人们生活节奏越来越快而信息来源越来越多的时代决定的。这一现象,与近年来兴起的“一站式”消费是相通的,这是由人们生活节奏越来越快而信息来源越来越多所决定的。

品牌提升价值

在楼市牛市的情况下,开发商追求什么呢?肖勇认为,开发商要追求高度,追求溢价,追求附加值。这需要品牌提升。房地产打造品牌,可以提升销售价格。品牌提升了,每平方米可以多卖几百元,一个楼盘能多卖几千万元或上亿元。房地产营销要考虑多方面的综合因素。

“当然,具有较强营销能力的开发商,是既要会牛市的经验,也要有熊市的经验,也就是要具有整合能力、资源配置能

我省住宅专项维修资金管理办法出台

本报讯 我省新的《住宅专项维修资金管理办法》开始实施,新办法明确了维修资金的管理单位:业主大会成立前,商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金,由物业所在市、县人民政府建设(房地产)主管部门代管。主管部门应当委托所在地一家商业银行,作为住宅专项维修资金的专户管理银行,开立住宅专项维修资金专户,以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢为

单位设账,按房屋户门号设分户账。

据介绍,我省商品住宅、非住宅专项维修资金标准为每平方米60元,售后公有住房住宅维修资金标准为每平方米55元。开发建设单位或住房售房单位应在商品住宅、非住宅房屋,已售公有住宅具备办理交付入住手续15天前,将专项维修资金汇总表报送到代管部门及专户管理银行,同时通知购买人到专户管理银行交付维修资金。自2009年开始,专户管理银行应当在每年3月底前向房地

产主管部门、代管部门及业主委员会报送专项维修资金对账单。物业服务企业应设专户存储该项收入,并在下一年度1月底前公布收入情况。

业主大会可以就利用住宅共用部位、共用设施设备经营收入业主所得收益部分的资金存储、使用作出决定,可以用于小区的公共用水、用电等开支,也可按业主所拥有物业的建筑面积比例存到各分账户。房屋所有权转让时,维修资金随之同时转移过户。(朱宏凌)

楼事速递

我省成立房地产 价格评估专家委员会

本报讯 记者日前从省建设厅获悉,为规范我省房地产价格评估市场,客观、公正、公平地处理房地产价格评估纠纷,维护房地产价格评估当事人的合法权益。省政府决定成海南省房地产价格评估委员会,专家委员会由13—19名委员组成,设主任委员1名,副主任委员2名。委员由注册房地产估价师、房产、造价、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。专家委员会的职责是研究房地产价格评估行业发展动态,向相关管理部门提供信息和工作建议;参与房地产价格评估法规、政策、标准、课题的研究、论证、编制等工作;参与对拆迁补偿及公益性房地产价格评估结果的监督;负责房地产评估报告或者评估复核、评估异议的技术鉴定工作等。

专家委员会归口省建设厅管理。专家委员会办公室设在海南省房地产评估与经纪业协会,办公室负责专家委员会的日常事务,协调专家委员会的具体工作。(记者 邓建华)

三亚海棠湾 今年出让 8780 亩土地

本报讯 规划定位为“国家海岸”的海棠湾今年计划出让土地8780亩,重点推介旅游度假、教育文化、医疗卫生等领域的8大项目。这8大项目分别是:海洋大学、13号滨海酒店、哈萨克斯坦国家度假村、海洋公园、医疗用地、会展中心、国际奥林匹克村、国际风情小镇。三亚市政府计划将这些项目报送省政府,今年8月在香港招商会上进行推介。

据了解,截至目前,海棠湾征地地清点总面积已达1.4万余亩,征地补偿总金额3.26亿元,1—12号酒店用地基本拆迁完毕。

截至目前,海棠湾滨海沙滩一线共出让土地3342余亩,已有13家国内外大型企业进驻。其中,开维丽宝酒店、万丽酒店、南国影视基地等3个项目已正式动工,其余7家公司也已获得土地证。(记者 徐珊珊)

海南农垦将新建 职工住房 13 万套

本报讯 海南省农村信用社联合社与海南农垦总局前不久举行信贷服务合作框架协议签约仪式。根据协议,在未来三到五年,海南农垦将新建住房13万套,由省农信联社分批为农垦职工个人提供50亿元的信贷支持,按照总局扶持、农场支持、职工出一点的模式,让每户农垦职工都拥有属于自己的产权房。海南省农村信用社联合社将根据农场职工的工资收入核定贷款额度和贷款期限,贷款利率按同期银行贷款基准利率下浮10%的标准执行。

据悉,省农信联社自去年8月成立以来,在管理体制和经营机制上进行了一系列重大改革,服务形象和服务功能明显增加,存款余额已由当初的106.71亿元增加到现在的136.11亿元,增幅达到41.3%。(李利君、陈奎明)

海口海甸溪 北岸规划获同意

本报讯 据海口市相关人员介绍,《海甸溪北岸地区控制性详细规划》日前获海口市政府批复原则同意,规划重点突出了南洋风格建筑和海南地域传统建筑风格,提升海口市城市功能和环境质量,完善海口基础设施和生活服务设施。海甸溪北岸地区规划用地范围包括:海甸溪北岸、海甸二路以南,东至横沟河、西至海口海关东侧12米规划路,用地规模108.6公顷,规划建筑面积约195万平方米,规划人口规模约4.3万人。海甸溪北岸地区规划功能定位为:海甸岛水上广场门节点、滨河特色休闲商业带,海甸北宜居居住区。

规划功能结构分“三片、三轴、四中心”。“三片”即规划区由民大道、和平大道分割为东、中、西三段;“三轴”即三个片区各规划一条形态不同的轴线来标识不同的片区,中段区的中央景观公园为规划区域内的主要景观轴线;“四中心”即三个片区轴线尽端的公共广场结合不同功能的公建,形成特色不同的片区公共中心。东段的水上广场商业区为海口城市的标志性地段,与其他三个中心一起成为该规划区域的主要聚集点。

据了解,海甸溪北岸改造回迁安置房将于今年6月动工建设。

只租不售办公楼 亮相海口

位于海口国贸大道的海南时代广场开始正式招租,成为海口只租不售的写字楼。海南时代广场富有美感及时代气息的外立面设计,采用目前最先进的中空LOW-E玻璃幕墙,其建筑造型挺拔向上,彰显尊贵,使人驻企业形象更胜人一筹。

海南时代广场位于海口市金贸区的核心地段,周边商业、金融业兴旺发达,交通顺畅便捷,其核心地理优势无与伦比。项目总投资1.7亿元人民币,占地12亩,总建筑面积约5万平方米(地上二十五层;地下二层)。超高空间的设计;5部OTIS电梯;分层设置的特灵牌空调;5A智能化系统;可容纳500多辆车的大型停车场以及贴身商务管家式服务管理。(早安)

楼市

评论

对人民负责的地产商 必先履行职业责任

“汶川大地震”发生以来,中国房地产企业捐款捐物总计已超过5亿元人民币,随着更多的追加,这一数字还在不断增长。这一人道精神,表明地产商的公共意识并不淡薄。然而,捐款捐物并不能立刻转化为灾区人民的长远福祉,灾后重建迫在眉睫。

抛开一些行业的困难和困惑不说,地产商作为灾后重建的重要力量和直接参与者,如何建设“最耐震、最抗震,让民众付出最小代价”的房屋,才是最值得思考的问题。同时,也是地产商最起码的“职业责任”。如果不把“职业责任”体现在质量细节上,我们在捐款捐物中提到的“社会责任”就将成为空谈。

事实上,灾后重建还是为地产商施展专业之长提供了一席之地。据5月23日国新办新闻发布会的最新统计数字,汶川

大地震造成房屋倒塌546万余间,严重损坏房屋593万余间。四川地震重灾区面积达到10万平方公里,涉及9个市、州,受灾区县达到88个,受灾乡镇1204个。因此,中央财政专门安排了700亿元灾后重建基金,说明灾后重建的工作量和艰巨性。

同时,灾后重建也恰恰成为检验地产商履行“职业责任”的试金石。从上述民政部公布的数据中可见,地震造成的伤亡、房屋倒塌成为重要损失之一。房屋构造的安全性尤其是公共建筑的安全防被灾人们重新提上日程。灾后重建的区域位于地震带,对建筑抗震设计要求也要比一般地区更高,这就需要地产商具有更专业的精神。

我国抗震规范对建筑物抗震设防的一般目标可概括为三句话:小震不坏,中震可修,大震不倒。这一目标可谓地产

“职业责任”的基准,也是作为生产建筑产品、以房屋开发为主要内容的地产商履行“职业责任”的应有之义。如果地产商所建房屋质量差,不经一震就轻易倒塌,乃是对生命权的漠视,更遑论社会责任。

当下,很大一部分地产商专业知识匮乏。这种基本素养的缺失,往往更容易忽略职业责任而空谈其他。如果任由这样的状况继续下去,不仅功利性的建筑层出不穷,更无法建造出百年建筑。可见,从房地产的长远发展来看,必须与一些萝卜快了不洗泥的“短视工程”保持一定距离,特别是一些地产公众公司,有必要培养一批懂建筑结构、土木工程,甚至是熟悉边坡技术的项目高管,从“建筑运营”的全新视野认识地产本质,从公共角度出发,或许在日后经久耐用的建筑物面前,解释才更有说服力。(佚名)

四季华庭·龙城 入伙公告

海南鼎达置业有限公司开发的四季华庭·龙城按《商品房买卖合同》约定于2008年5月31日交付使用,现已具备入伙条件,并定于2008年5月31日起在四季华庭·龙城集中办理入伙手续,请各位业主带齐有效身份证明和购房相关资料办理入伙手续,鼎达公司恭候您的光临。

恭祝各位业主入伙大吉!全家幸福!
特此公告!

海南鼎达置业有限公司
二〇〇八年五月二十七日

回馈社会,特价团购
享受 96 折

御景名城

欧式风情·阳光板楼

小区温泉入户 10000 平米绿化
花园温泉泳池 享受千亩白沙公园

电话:66185651 66185652 开发商:海南旭景房地产开发有限公司
地址:海口市海甸岛和平大道胜景西路5号

京海花园
JINGHAI GARDEN

典藏三期
三房二厅二卫;四房二厅二卫

开发商:海南京海房地产开发有限公司
售楼地址:海口市海南三路1号(人民大道与三东陵交叉处)
售楼热线:66252138/66252238

2007 海南版 1009 1号