

房地产周刊

每周四出版

北方四市巡展招商启动 三亚地产群雄集结对话



【发言选登】

栾岚：
海南日报房产策划营销有限公司总经理

北方四市巡展是海南日报报业集团继“三亚春季国际房展汇”推出“信心09，海南地产军团集结行动”又一大型活动。虽然岛外置业占据海南房地产市场大头，但目前岛外市场拓展基本处于被动、分散、无序的初级状态，等客上门、坐地销售依然是许多海南开发商的营销手段。缺乏整体组织和长期计划已成为海南房地产市场走向全国市场的瓶颈之一。联合海南各楼盘集体行动，统一整体对外营销，更有助于开拓海南房地产市场，也可以让异地置业者免除对于后续服务的担忧。

一直以来，黑龙江、山西两省是海南楼市的购房主力军。在现在的市场环境里，这个份额能否再扩大？需要房地产界拿出更多的热情和实际举措，最大化争取

这个市场份额。开发商们参加岛外展会可以以更直接、更真切地了解市场需求。

李洪海：
三亚房管局局长

营销房地产先要营销城市！由主流媒体牵头组织房地产企业抱团走出去，这样的活动组织形式很好。媒体是舆论导向，作为政府部门，我们既要组织企业，还要主动联系媒体，使得宣传效果最大化。相信海南日报报业集团组织的本次北方四市巡展能够取得理想的营销效果和销售业绩。

刘树国：
三亚房地产业协会副秘书长

在内地很多城市房地产市场严峻的形势下，三亚房地产市场一枝独秀，受到全国购房者的青睐。海南日报报业集团牵头组织的本次巡展，是对三亚春节大好形势

的延续，趁势追击。政府媒体联动对海南房地产业的发展意义重大。

陈鹏：
三亚凤凰水城营销总监

营销中要解决两个问题，一是攻心力打造，一是如何形成合力。由主流媒体牵头巡展很好解决了攻心力的问题，三亚房产的价值才能提升。另一方面，实践证明，作岛外分销，营销成本大大增加，而军团的合力、推广的效力，将海南，将三亚推广出去，“过海的问题解决了”，剩下的就是各企业“八仙过海，各显神通”，凭产品实力说话！

李若尘：
海南财富海湾置业营销总监

目前经济危机蔓延，内地还在手忙脚乱救市的时候，三亚在春节已经打了漂亮的一仗。但是2009年的形势怎么样，大家还是充满疑惑的。关键时刻，结合媒体优势，进行异地资源整合，是非常有必要的。

以前单打独斗去几地参展，发现营销成本非常高，另外影响力也比较小，如今有媒体以地产军团的形式打包海南地产项目，方式非常认可，建议前期多铺垫，根据各个楼盘的需要，打造特色服务。

唐任贤：
三亚时代海岸销售总监

从2008年开始，三亚市领导进行了“走出去”的战略部署，无疑是非常正确的，接下来更讲究“战术”的动作，才能有所斩获。建议异地营销首先是城市营销，得

让山西、黑龙江两省四市的购房者对海南及三亚有全面的了解，再推荐楼盘就顺理成章了。另外，建议组建购房团。

胡楠木：
三亚国光滨海花园营销总监

内地的房地产市场的确很冷清，一位业主是上海的开发商，来三亚买房时感慨，三亚市场和内地的确不一样，因为有自己的资源优势，在全国房地产业低迷的情况下，三亚受到的影响比较小。

建议把三亚的大环境和优势以及目前房地产市场的形势作深度分析，提升内地购房者对三亚的信心。 □湛墨/整理



行业与信心

什么样的模式是符合未来发展的模式？中国尚未有学者和开发商能够解决这个问题。一个符合各方利益需求房地产业行业显然是受欢迎的，这个模型是什么？

2009年初在和部分开发商接触的时候，发现一个巨大的困惑围绕在部分房地产企业的新一年的布局当中。

首先当然是对当前市场不确定性的游移，在此基础上，部分房地产企业在做2009年规划的时候不得不考虑更多的人事调整。保守起见，部分项目开始增设专职高级管理人员。在与开发商的谈话当中了解到，这增设管理人员的目的是通过专人管理而保证项目项目的盈利能力，甚至是保证项目不亏损。

另一方面，部分房地产开发商在2009年开始坚决的对旗下的业务进行重组或预备进行重组，一些可能出现亏损的项目公司和公司的重组进程正在计划或进行当中，部分将出现亏损或是可能出现亏损的项目可能会被出售、抛弃抑或是搁置。

而更多的开发商在谈及2009年的形式的时候，一个基本的态度是走一步看一步。我们发现许多从业多年具有极强能力的开发企业负责人在从业经历当中从未有过这样迷惘。

中国本身在适应市场经济的过程中，决策层的适应过程与决策层对市场经济本身的认知与理解未必不如房地产开发商，因而，需要考虑的是决策层制定政策的基点与目的。开发商会站在什么样的角度去考量未来政策的走向呢？

开发商要反思在2004年到2007年之间自己做了什么？是否当前所面临的形式本身就是自己挖下的坑，最终让自己跳了下去。在市场经济初期，很多地产商犯了一个共同的毛病，盲目扩大规模，甚至利用政策的空子扩大规模，这种规模的膨胀背后必然是膨胀过后的市场的膨胀。

当前的房地产企业的部分调整，可能是对当前市场不确定性的本能反应，但或许我们不应该排除这当中可能蕴含了更大意义上的变革。在此角度，2009年对于中国房地产业而言，是异常值得期待的一年。

◆2009 第八届哈尔滨及大庆沿海楼盘春季房展会 ◆2009 山西春季房地产展示交易会暨北京及海滨城市精品楼盘推介会

集结行动

信心09'

海南地产军团集结行动之北方四市巡展

哈尔滨展:3月27日-4月30日
大庆展:4月3日-4月6日
太原展:4月10日-4月12日
大同展:4月15日-4月17日

◆集结专线: 0898-66810285 / 66810287 13976077158 13876005398 13368988889

- ◆主办单位: 海南日报报业集团 哈尔滨日报报业集团 山西日报报业集团
- ◆联动媒体: 海南日报 南国都市报 哈尔滨日报 新晚报 山西日报 三晋都市报
- ◆承办单位: 海南日报房地产策划营销有限公司 哈尔滨报达展览策划有限公司 山西三晋会展服务有限公司