# 论房地产项目开发的主题策划

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2024-02-10

*论文 关 键词:房地产项目房地产策划 物业管理 社区文化 按：房地产采划就像创作文章一样，需要有鲜明、独特的主题和统一的“中心思想”。主题是一个崴功采划的灵魂，它统车着整个房地产项目采划的创意、构想、方案、形象等等的各要素，像一根红线贯穿于...*

论文 关 键词:房地产项目房地产策划 物业管理 社区文化

按：房地产采划就像创作文章一样，需要有鲜明、独特的主题和统一的“中心思想”。主题是一个崴功采划的灵魂，它统车着整个房地产项目采划的创意、构想、方案、形象等等的各要素，像一根红线贯穿于整个项目采划之中，使采划的各个要素有机地组合成一个完整的采划作品。房地产采划没有主题，或有多个零散主题，或主题激农不了顾客的购买意愿，那么，采划的项目必然造脱不了失败的命运。

一、项目策划主题与主题策划

(一)项目策划主题

房地产策划主题是项目集中表达的特殊优势和独特思想，是 发展 商倡导的某种生活方式。特殊优势是客观具备的有利条件，其中有些是一目了然的，无需过分强调，本身就有吸引力，如区位、地段、 交通 、环境等；有些则是潜在的，要通过反复调研、考察、分析，才逐步明了；而发展、昭示并且淋漓尽致地渲染和表达这些潜在优势，往往会使项目独具特色。独特思想是主观创造的特殊概念个性。通过主动营造某种主题氛围，激发人们对特定生活意向的联想，使居住的物质环境变得人性化、亲情化。项目策划主题包括宏观主题和微观主题。

(二)主题策划

主题策划亦称概念设计或理念设计，是房地产策划的一项相当重要的内容，它是策划人通过房地产策划实践 总结 出来的一种有效方法。主题策划是房地产策划的核心，通过主题策划的贯穿和支持。可以推动房地产项目开发的全面创新。

主题策划有狭义与广义之分。狭义的主题策划是指为规划设计或建筑设计所赋予的一种创意概念；广义的主题策划是指为项目开发所赋予的总体指导思想，是贯穿项目发展始终的“灵魂”。

二、项目策划主题的作用

策划主题是项目开发理念的抽象概括。它是房地产项目开发思想、市场定位、规划设计、营销推广、物业服务等各方面的综合体现。一个成功的策划主题，它对整个房地产开发项目具有如下的作用：

第一，策划主题能统率、贯穿项目的各个环节，使项目的各个要素围绕着中心思想展开。

房地产项目从开发到完成要经过很多环节，开发商的土地选择、规划设计、建筑工程、营销推广、物业管理、社区文化建设等行为均围绕这一中心完成，各个环节在主题概念的统率才能不偏离项目开发的中心和方向。如广州“保利花园”。它的主题是“国家康居示范工程”。为了赋予“保利花园”这一主题概念内容。规划、设计按国家康居示范工程标准进行；政府允许容积率为3，但“保利花园”降低为2．2，牺牲容积率，换来好环境。

第二，策划主题能体现项目产品的综合设计创意，使产品在文化内涵上满足人们的精神需求，在品质功能上满足人们的物质需求。

房地产产品与其他商品相比，具有物质功能复杂、精神内涵丰富的特征，特别是住宅产品更是如此。优秀的主题概念，在文化内涵上给予人们精神上的愉悦，在品质功能上给予人们舒适和满足，这是因为策划主题能体现项目产品的文化内涵、科技内涵和服务内涵。广东顺德“碧桂园”的主题概念“给你一个五星级的家”，表达客户住进去后享受星级酒店的待遇，有“宾至如归”的感受。这种感受无论在精神上还是在物质上都是相当明显的。

第三，策划主题能使项目具有区别于其它项目而展现出来的特有个性。

这种项目特有个性，无论在内容、气质上，还是在形式、手段上均独具一格，别人难于模仿。著名的例子是广州“奥林匹克花园”，它的主题概念是“运动就在家门口”，把奥林匹克精神的 体育 理念贯穿于项目之中。在规划布局、配套设施、社区文化等方面都与“运动”有关，最终使项目体现出人们极力追求的“健康”心理。具有独特的个性，人们无法“克隆”。

第四，策划主题能使项目在推广时易于体现项目优势，赢得买家的广泛认同。

每个项目都应有自己的项目优势。项目优势来源是多方面的，有的在建筑风格方面、有的在规划设计方面，有的在地理位置方面，有的在生态环境方面，还有的在配套实施方面。这些项目优势如果不在策划主题上体现出来，就很难引起买家注意。往往有这样的情况，一个相同项目在不同的策划人手里，项目的命运就不一样。这里除了其他原因外，一些策划人不善于用主题概念来表达项目的优势、从而导致项目滞销就是一个主要的原因。

第五，策划主题能提升房地产产品的价值。

策划主题作为概念资源，如果没有具体的内容来支撑是无价值可言的。如果它由具体的内容支撑着，就有一定的价值，这个价值就是人们所说的附加值之一。主题概念能提升房地产产品的价值，实际上就是使产品的附加值增大了。新颖、独创的主题概念，能使项目的价值高出同类项目的价值很多，但仍然很快销售出去。202\_年，当人们正在为用什么创新的主题概念而绞尽脑汁时，北京的发展商用 音乐 理念融人楼宇而使项目大获成功。地处京郊顺义马坡的维也纳森林“音乐主题别墅”，将目标客户群定位在喜爱音乐、追求优雅生活一族，面市之初即赢得了市场的热烈响应，300多套别墅70％已经被买家预订。而在这个项目旁边也有别墅项目，销售价格和销售情况就大不如“音乐主题别墅”项目了。

三、主题策划的基本原则和要求

(一)主题概念的基本原则。

1、主题概念必须迎合市场的发展趋势和需求。

这就要求主题概念一方面要根植于买家生活中的根本需求和成长需求，另一方面要高度重视市场及行业走势，特别注重那些已经被人们认同，却又没有在市场上得到充分满足的需求。

2、主题概念必须立足于项目或 企业 的自身优势。

如果不符合项目或企业独特的优势，主题概念一定做不好。不以自身优势迎合市场，即使主题概念做出来，它的演绎和支持体系也不完善，甚至很容易被别人“克隆”，而且有可能比自己做得还好。

3、主题概念要有足够的深度和广度。

主题概念的内涵有足够的深度，才能充分挖掘出源源不绝的题材以吸引买家；主题概念的外延有足够的广度，才能包容社区开发的种种要素。

4、主题概念要有独创性。

项目主题要非常独特，与众不同。如果是市场上已有的概念，就要在内容上有所突破、创新和提高，在表现形式上别具一格。

5、主题概念要有完善的支持体系。

完善、坚固的主题支持体系是主题概念能以实现的有利保证，否则在市场和竞争中，只不过是一种包装，经不起时间的考验。

(二)主题策划的基本要求

1、策划项目要运用创新或独到的思想理念。

主题策划要取得较好的策划效果，在创新的策划思想理念指导下是分不开的。房地产项目开发理念日新月异，各种新思想、新观念、新理念层出不穷，策划人要深刻领会这些理念的精髓，把握它们的实质，灵活地运用到策划实践中去。运用这些新理念的同时，还要进行筛选，把带有独到的思想理念运用好，引导主题策划的新潮流。北京“SOHO 现代 城”，运用“概念地产”理论来策划，达到了炉火纯青的地步，被广大的专家学者认为不可思议，而发展商却得到了额外的回报。

2、策划项目要领先引导消费者的需求。

主题策划不但要满足消费者的需求，而且还要引领消费者的需求。这是因为主题策划总是走在市场的最前面，发现市场的潜在需求，为项目开发成功做好思想准备。当前，在激烈竞争的市场环境下，部分发展商已不再被动地迎合消费者的口味，而是努力引导市场，创造超越现有的生活需求，将自身对居住文化的理解和独特的审美品味融人房地产项目中，形成风格独特、个性鲜明的“明星楼盘”，有些甚至因其过于前卫的风格而被人归于“异类”。象用“音乐”概念作为项目的主题，真是有点不可想象。在引领消费者需求的同时，还要注重体现项目独特的功能需求，增加度身定做的空间和相应的设施，在开发理念和设计细节等各方面更深层次地体现“以人为本”的思想。

3、主题策划要善于挖掘项目的文化科技内涵。

在房地产策划中，人们往往运用“家居”、“社区”、“社会”等概念，把房地产经营提升为一个系统的文化工程，贴近生活的文化内涵。广州“翠湖山庄”，其万象翠园包罗万象，从苏州园林到美洲酒吧，从古烽火台到古罗马廊柱，一幅幅融汇中西、贯通古今的时空画卷展现在人们面前。江南园林式的“翠居”用亭台、园门、小桥流水、竹篱柴扉，勾画一幅江南风情画；会所前的龙马广场，古朴的天然石块凝结了 中国 传统文化的精髓；利用地下应急通道出口而建的烽火台，沧桑味十足，是孩子们发挥时空想象的乐园；流水与瀑布相映的灵泉飞瀑、秋千椅和攀爬架组成的拾趣园以及十二生肖广场等，都显现人与 自然 亲近的中国园林文化的妙处。

随着科技的发展，运用各个科技概念来策划项目的也为数不少，使项目呈现更加个性化的特色。在生态住宅、因特网、智能化、新科技、新材料的使用等方面，较之以往有更深层次的内涵挖掘。策划人要善于挖掘项目的文化科技内涵，使项目的民族文化精髓和科技文化理念融为一体，比翼双飞。

4、策划项目要十分注重建筑设计的理念创新。

建筑设计理念的策划创新，不仅仅是发展商塑造产品个性特征、营造独特生活氛围的有利手段，同时也具有繁荣建筑创作、促进建筑文化、改善城市景观的良好社会效益。我们知道，建筑设计是产品定型的主要阶段，这个阶段的建筑造型、建筑风格、建筑规划、平面布局以及立面效果等，很大方面影响项目的个性化和差异化。如果在这个阶段没有把握好，在施工建设的时候要修改是相当困难的，即使不计较金钱，那也很费时费力。因此，在建筑设计阶段就要考虑好建筑设计理念和策划创新问题，使产品跟上时代的要求。

5、策划项目要把握好主题概念的整合和推广。

有了独特、富于个性的策划主题后，怎么把它整合推广好也是一个不可忽视的问题。主题概念就像一条主线，把项目分区分期推出的产品珍珠串成一条项链；主题概念就是一个中心，项目开发的各个环节均围绕这一中心完成；主题概念还是一种说法，整个项目的构成、功能、风格、形象等均通过它得到合理的深入人心的阐述。因此，整合和推广好策划主题就显得格外重要。

四、房地产策划的主题系统

在策划实践中，主题概念丰富多彩，主题类型多种多样，要想把主题系统理出个头绪来很难。这里根据项目策划的具体情况，把主题系统分为两大类：即宏观主题和微观主题。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！