

郑荐 | 小区电梯广告调查(下)

知情人揭秘电梯广告如何运作

只要和物业沟通好 大的小区年收益可达二三十万

律师:业主想拿到广告收益,首先要成立业委会

释疑

电梯广告为何火爆?

电梯空间小,没干扰,更引人关注

“小区电梯广告是近些年红火起来的。”昨日上午,知情人张先生表示,目前,市区有多家规模较大的电梯平面广告公司,几乎覆盖了全市高层住宅小区的电梯广告业务,还包括众多商务楼及宾馆等电梯广告业务。

张先生称,他们公司专门做小区电梯及相关电梯广告的开发和招商,在市区覆盖了300多个小区,有5000多台电梯资源,1.5万块电梯广告牌。至于小区的电梯为啥这么受商家们青睐,他解释,因为强制效果好,容易引发关注,并快速促成消费。

“业主只要回家就得乘坐电梯,就得有几秒至几十秒的停留时间。乘电梯对很多人来说单调乏味,下意识地有视觉需求。而且电梯轿厢空间小,没其他干扰,广告更容易引起注意。就是你刻意去看,过了一段,对电梯里的广告多少也有印象,有效到达目标客户率高。”他说。

揭秘

想进小区电梯做广告
和物业沟通好就行

张先生说,如果想进入一个小区做电梯广告,必须先和小区物业公司协商沟通。他说,一些大的小区还要参加招标。“竞争太激烈,肯定谁出价多,人家给谁做”。而一些没有物业公司的小区会联系业委会负责人,“签过协议后付定金,然后根据协议内容执行”。

“我们相当于中介,等于把小区电梯广告给承包了。”张先生表示,电梯广告公司设计专业,客户资源丰富,“物业交给我们做,省事。”他说,“目前大多数高层小区都是采用这样的经营模式,只要和物业沟通好就可以了。”

河南一家置业公司负责人冯先生表示,他们公司很看重电梯广告,每当推出楼盘开盘之时,会选择投放几十个小区进行宣传。而郑州一家知名教育培训机构营销人员也表示,他们花费了10多万元,投放了400多块小区电梯广告,希望吸引做家长的小区业主们的兴趣。

行情

一个电梯内门,档期排满
年收益两万多元

昨日下午,记者以投放广告名义,打电话咨询了一家电梯平面广告公司。一业务员表示:“平均价位是每块每周120元左右,根据客户的投放总额有适当折扣,一般起步价50元,也就是每块每月480元左右。有些小区电梯出现空当,适当会低些。”

仅仅一个电梯内门,三四块广告加起来,如“档期排满”,电梯平面广告公司每月收入2000元,一年下来,一部电梯收益将有两万多元。那么,一个小区呢?

该业务员表示,电梯广告的运用仍处于较粗放的阶段,没有统一的定价标准,“不同的小区、同一小区内不同的楼宇,可能价格都不一样。”

小区的电梯广告是怎样运作的,为什么像雨后春笋般遍地开花?一部电梯的年均租金有多少,究竟能给小区带来多少收益?一名知情人透露了其中的利益链:广告公司当“中介”,钱给了物业,一些大的小区年收益可高达二三十万元。那么,业主如何能从中分出一杯羹? 郑州晚报记者 石闯/文 周甬/图



提醒

这些是小区公共收益

- 公共区域的广告收益例如电梯梯厢广告、户外广告
- 小区公共区域的停车位收益
- 小区公共区域内租赁的摊位收益
- 利用公共配套如活动场地、会所、游泳池经营收入
- 部分通信运营管理费
- 因损坏小区的公共设施进行的赔偿
- 物业管理用房的收益等

部分小区物管“灰色收入”

- 商家推销产品所付占地租金
- 广告进小区要交“入门费”(广告位租金另算)
- 部分商家进小区要交“管理费”
- 垄断小区废品回收要交费

火爆

大型小区一年可收几十万

“由于小区广告受众目标明确,广告有效到达率高,竞争十分激烈,一部电梯的年租金也在水涨船高。”张先生透露,根据与物业公司签的协议,一部电梯的年均租金约2000元。“有的楼盘地段好,人员密集,最高3000多元。而一些比较偏远的小区,一部电梯广告可能1000多元。”

按张先生说的行情,初步测算一下,一个小区如果有两栋楼四五部电梯,年收益至少可达万元。如果小区有15栋楼60部电梯,年收益至少可达12万元。

张先生说:“大型小区,收入二三十万的也有不少。”

支招

业主要想拿到广告收益
要先成立业委会

业主如何拿到小区广告收益等公共收益的分红呢?

“物业公司作为业主们聘请的管家,之所以支配‘主人’的收益,与很多业主法律意识淡薄有关,不会主动争取自己的权益。”河南国厚律师事务所律师秦永民说,不少小区并未成立业委会,所以电梯广告收益便掌握在物业手里,监管缺失。

记者调查发现,之所以业主的电梯广告收益等权益得不到维护,一是成立业委会门槛高,大多小区没有成立业委会,个别业主很难去主张自己的权益。二是未出台针对小区广告收益的管理和使用规定,执法主体不明确,“缺乏有效有力监管”。

市住房保障和房地产管理局
物业应定期对收益进行公示

郑州市住房保障和房地产管理局工作人员表示,依据国家相关法规,小区电梯属于“物业共用部位、共用设施设备”,小区电梯广告属于公共收益,应归全体业主。在小区安装电梯广告,首先应征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。此外,物业公司应当定期对该项收益进行公示。

市政协委员白勇认为,小区业主首先要把业委会成立起来,“住建局也好,工商局也好,只要执法主体明确,相关职能部门就有权力和义务对此进行监督和处罚。”白勇建议,“作为小区管家,经营所得的收益应存入独立账户,成为小区业主的共同财产,接受业主监督。物业公司也应规范、合理地使用这些收益。只要账目公开透明,业主应该会理解的,也会取得他们的信任。”

借鉴

西安一小区
用收益给业主赠电费

2015年7月30日,《西安晚报》报道称,西安的世家星城有95栋高层楼房,5000余户业主。业委会贴出告示,因小区公共区域收益有余,小区每户业主可免费领取100度电,体现了物业公司对小区账目的透明化。

