# 青岛开发区房地产业发展研究

来源：网络 作者：独影花开 更新时间：2024-01-24

*1、青岛开发区房地产市场评估 （4）空置房大量减少，空置率下降，保持在合理区间。从商品房空置面积看，据统计，空置房得到了进一步消化，全区 202\_ 年空置商品房面积为 24.09 万 m2，占全市的 22.97%，比 202\_ 年下降了1...*

1、青岛开发区房地产市场评估

（4）空置房大量减少，空置率下降，保持在合理区间。从商品房空置面积看，据统计，空置房得到了进一步消化，全区 202\_ 年空置商品房面积为 24.09 万 m2，占全市的 22.97%，比 202\_ 年下降了16.33%.从以上数据可以看出，近几年青岛开发区房地产投资快速增长，供求两旺，发展基本上是健康的。

2、青岛开发区房地产市场能保持购销两旺的成因

为什么青岛开发区房地产市场能保持购销两旺的好势头呢？可以从经济、城市化、改革、政策、 企业 和环境六个方面来 分析 其成因。

（2）城市化因素。城市化进程加快是房地产业发展的内在动力。青岛的城市建设日新月异，近年来，抓住国家实施积极财政政策、扩大内需的机遇，结合九五计划所确定的发展目标和任务，重点进行主城和辅城的新区开发建设和重要基础设施的建设，旧区重点进行棚户区改造和用地调整置换，初步形成环胶湾发展组团的雏形，为实现远期规划奠定良好基础。青岛市委、市政府已确定了“以发展港口、海洋和 旅游 经济为主的特色经济，将青岛的经济发展中心向青岛开发区全面转移”的战略决策，提出“挺进西海岸，构建青岛经济发展重心”的战略目标，这无疑说明青岛开发区将是城市和经济发展重中之重。

（3）改革因素。住房制度改革进展顺利。开发区人对住房是商品的观念确立得比较早，商品房较早地为老百姓所接受。出售公房、建立住房公积金制度等房改措施，使城市居民进一步形成了新的住房消费观念，也为房地产市场的发展提供了最初的物质基础——启动资金和消费者。

（4）政策因素。各级政府制订出台的相关政策，特别是国家住房 金融 政策的放宽，是促进住房成为新的经济增长点和消费热点的强大支撑。除了已经出台的相关政策外，先后还出台了购房入户等一系列吸引外来居民投资和居住的优惠政策。

（5）房地产企业因素。主要有：

①房地产开发企业机制灵活。这几年青岛开发区房地产经济中民营经济成份快速增长，激活了整个房地产市场的运行机制。房地产开发公司凭借灵活的机制、一丝不苟的作风和优良的销售业绩，在市场竞争中取胜，成为全市的品牌房地产公司。

②房地产企业各方面素质比较强。全区房地产企业经理平均年龄为 44.5 岁，年龄结构较好；高级职称占 20.2%，中级职称占 62.9%； 研究 生学历占 2.6%，大学本 科学 历占 37.5%，大专学历占 49.5%.

③房地产企业实施“注重品质、追求品牌”战略。建设一批 现代 化、规模化、园林化、智能化、高档次示范住宅小区，如青岛开发区的天泰阳光海岸、千禧龙花园、东方花园、海韵嘉园、石雀小区等，质量已成为房地产企业的生命线。

3、青岛开发区房地产业未来发展趋势分析

目前 ，青岛开发区房地产市场的投资需求与消费要求都比较旺盛，支撑房地产发展的 6 个重要因素将依然起到重要作用。

3.1各项有利政策分析

3.2全区住宅需求总量预测

202\_ 年底青岛开发区居民的人均住房建筑面积还不足 25m2，房地产业 发展 空间依然很大。特别是随着全区招商引资工作的进一步深入、示范居住区工程的全面启动、海湾大桥立项待建以及大炼油项目的全面引入和迎 202\_ 年奥运因素的 影响 ，都将极大地刺激住房消费的持续增长。预计全区房地产在今后 1 0 年内仍然呈现快速发展趋势，并继续成为 经济 发展的支柱产业。

3.3房地产开发存在的问题

在房地产持续趋热的情况下，一定要保持清醒头脑，要冷思考。当前存在的主要问题有：

（2）房地产 企业 行为不规范，存在不少隐患。违法和违规销售商品房、商品房面积“短斤缺两”问题和虚假广告问题时有发生，房地产投诉较多。

总之，为了防止房地产开发中出现泡沫现象，应做到：一是要十分珍惜房地产市场发展的好势头，坚持以人为本，以需求为中心，增大产业规模、提高集约化程度，使房地产市场持续地发展。二是要房地产开发经营行为规范，企业形象有待于进一步提升，房地产企业下一轮竞争将是实力和品牌的竞争。三是要整顿规范房地产市场秩序，加强法制建设，加大执法力度，依法查处房地产市场中的违法、违规行为，促进房地产市场健康、持续地发展。

参考 文献 ：

[1] 谢文惠，邓 卫。城市经济学[M].北京：清华大学出版社，1996.

[2] 吕 华。房地产估价[M].上海：同济大学出版社，1990.

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！