# 202\_年寿光市房地产市场形势研究

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2024-02-09

*摘要：随着中国经济的持续高速发展和人民收入的持续增长，我国房地产行业也步入高速发展阶段，房地产行业已经逐渐成为中国经济的支柱产业，同时房地产行业也逐渐变得规范成熟起来，随之而来的就是房地产行业的激烈竞争，将会迫使房地产行业把房地产的营销策略...*

摘要：随着中国经济的持续高速发展和人民收入的持续增长，我国房地产行业也步入高速发展阶段，房地产行业已经逐渐成为中国经济的支柱产业，同时房地产行业也逐渐变得规范成熟起来，随之而来的就是房地产行业的激烈竞争，将会迫使房地产行业把房地产的营销策略研究上升到企业发展的战略高度，也就要求房地产市场从以生产为导向，转为以消费者和社会为导向的；从以前简单的销售、促销转变到有系统的全程营销。

关键词：营销策略；寿光房地产

一、202\_年一季度寿光市房地产市场运行状况分析 寿光市一季度成熟楼盘的销售继续保持强劲的势头。美林花园是我市较早建设的大型住宅小区，现已初具规模，户型设计合理，且多为现房，售价定位准确，物业管理到位，广大购房户的选择余地大，受老客户的带动，销售量持续增长。 从一季度统计数据来看，户型设计合理、市场定位准确的小户型销量大。受刚性需求及部分投资者投资住房等因素的影响，户型适宜、环境优越的小户型需求量加大。这部分购房户由原来单纯追求面积指标转变为更加注重户型、周边环境、配套等综合指标。如：创嘉置业公司开发的名门公馆为酒店式公寓，由于其设计新颖，找准了市场的切入点，售价定位准确，每户40平方米左右，销售价格达到3600元/平方米，适合青年白领居住，也得到了投资人士的热捧，现已销售完毕。

位置较偏，但定价合理的商品房销售量有较大幅度的增长。泰和华宇房地产开发公司为迎合农民进城购买住宅的需求，结合城中村改造的契机，在市区城乡结合部，推出的户型设计合理、市场定价较低的商品房，项目立项后，立即吸引了众多的客户前来定购。该项目不仅有效解决了该公司的融资难题，加快了资金周转，取得了较好的经济效益，更重要的是加快了农民进城购房的步伐，也取得了较好的社会效益。

质量优良、定价合理、公司重合同、守信誉的商品房销售加快。圣和苑小区是潍坊万华置业在我市开发的项目，处于工业区内。针对该地段的特点，公司注重户型设计和工程质量，邀请国内知名设计单位进行户型设计和小区内景观设计，公司老总亲抓质量，严格按合同办事，积极兑现承诺，赢得了广大客户的信赖。首期推出的70-90平方米、适合工薪阶层购买的340套住宅，在短时间内销售完毕，最近批准立项开发的北大·领世郡、玫瑰园项目也取得了良好的预售效果。

商业用房销售良好。由于我市的经济社会发展迅速，农民进城经商，外来流动人口的涌入，第三产业的急剧扩张，投资者的投资，极大的带动了商业用房的销售和租赁，地理位置优越的销售更加火爆，均价大多在7000元/平方米，个别地段突破3万元/平方米。

总之，从最近的销售情况来看，购买商品房的多为改善居住条件的群体，而投资房地产以求保值增值，进城农民数量增加，80、90后青年结婚高峰期的到来等刚性需求致使商品房的需求量增加。伴随着这种状况，今后我市商品房销售面积、销售均价都将呈现稳中有升的态势。

二、寿光市房地产市场走势预测 1、投资增幅保持平稳增长

在寿光市市委、市政府的正确领导下，在相关部门的依法监督下，寿光市房地产市场总体发展形势是规范的、健康的，处于可持续发展状态，而住房价格是稳定的、合理的，无泡沫可言。基本上实现了国家\"总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定、房地产业的发展与当地经济和社会发展相适应、与相关产业相协调\"的宏伟调控目标。预计在今后一段时期内，随着全市经济快速发展和财政收入的稳定增长，城市化进程进一步加快，投资结构进一步优化，居民消费水平进一步提高，房地产投资和房价仍将保持稳中有升的态势，房地产市场发展将会更加理性和成熟。

2、房产迎来高成本时代

地产都是有周期性的，如有的地区七八年调整一次。房产发展的低成本时代已经过去，高成本时代到来。金融方面，贷款难度增大，贷款成本提高；建筑方面，环保节能的强制执行，建筑成本增加。同时，股市的财富效应弱化，投资房产是一种不错的选择。目前寿光市房价仍然处于牛市，只是增幅的快慢问题，寿光市场比较乐观，寿光房产还会稳定增长。

3、寿光房地产市场的主旋律是调整中平稳发展

寿光的发展目标是一个现代化的中等城市，城市的建设，无论是市场建设、商业地产、住宅开发都离不开房地产商的参与，所以经济发展的需要、城市建设的需要，都需要房地产的开发。只有把城市建设得更加靓丽，城市经济功能充分发挥，才能吸引越来越多的人来寿光从事第二、三产业，也将吸引他们在城区置业安家，所以城市化的进程决定着城市建设与房地产开发互为发展的关系。

房产项目要细分市场。一个城市消费群体的层次是不同的，因此需求也是有差异的，所有人都追求高档房不现实，同样，如果都选择经济适用房也不现实，所以每个项目要有自己的特色，锁定自己的销售对象，在产品开发之前做好市场调研分析，把小区域的文化特征详细了解，然后把项目做精做细，满足不同需求的消费者。

成本推动房价上涨，在物价上涨的大环境下，开发成本上涨，房地产品质与品牌的提升，房价的增长是相当正常的。建立一

中国个健康、稳定的、可持续发展的房地产市场，创造一个良好的投资环境，对政府、开发商、消费者都是一件好事，也是建设和谐社会、和谐寿光所需要的。因此，我相信通过政府的重视和调整，寿光房地产市场的主旋律是--调整中平稳发展。

4、购房者的品位日益提升

近期，全国房产较为低迷，但寿光市房产呈现出稳中有升的趋势。房产地域性特点特别明显，近几年特别是今年，土地、人工费、建安成本等都在增长，和大城市相比，建安成本都差不多，但我们的价格和大城市根本没有可比性，他们利润空间大很多，但我们基本是成本价销售，所以价格不会有大的起落。

房地产业是一种中游产业，它带动着相关产业的发展，带动就业人数的增加。但随着美国次贷危机爆发，全球经济动荡，造成很多人购房过程中有观望心理。我市单位自建房、城中村改造等不断增加，对商品房市场形成了冲击。随着消费者对房产质量、楼盘环境、节能环保等要求提高，对我市房产品质提升是一个很大的推动。所以说，房价提高的同时伴随着的是房产品质的不断提升。

三、政策建议

1、加强保障住房的建设与管理，切实满足中低收入住房困难家庭。保障性住房是住房市场的重要组成部分，是对商品房市场的必要补充，弥补着商品房市场的缺陷与不足，起到了保障低收入住房困难群体的基本居住需要的作用。当前，寿光市保障性住房正在加快建设，保障性住房在保民生、促增长中的作用也将逐步得到体现。在加快保障性住房建设的同时，必须加强对其管理，使其能够真正满足中低收入住房困难家庭的需要。对于保障性住房建设和管理过程中出现的一些新情况、新问题，要及时发现和总结，并加强研究，充分发挥保障性住房的应有作用，实现\"住有所居\"的目标。

2、坚持差别化的住房信贷政策，合理引导住房消费。建议商业银行根据信贷原则和金融监管的要求，加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设和新项目的信贷支持力度，加大对自住型住房消费的信贷支持力度，保持对房地产开发的合理支持，严格控制对投资性购房消费的信贷支持，合理引导住房消费，抑制投资投机性住房需求。

3、加强土地管理，加大对囤地的打击力度，完善土地出让制度。在土地方面，首先，要加大打击囤地的力度，严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为，促进已出让土地能快速形成市场的实际供给。其次，各地要科学制定土地年度供应计划，改善土地供应结构，稳定社会各界的预期。在居住用地出让中，要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。

4、加强市场监测分析和信息公开，引导市场消费预期和信心。针对当前房地产市场形势复杂多变的局面，建议有关部门应加强对房地产市场的监测和分析，并及时公开相关信息，以权威的信息引导社会各界的信心和心理预期，促进房地产市场的平稳发展。

参考文献： [2]衰赞良，杜德权.概念营销在房地产市场中的运用.商业研究.202\_.08

[3]金乐.理念狂飘:房地产品牌运营论.北京:中国经济出版社，202\_

[4]谢经荣，吕萍，乔志敏.房地产经济学.中国人民大学出版社，202\_

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！