

区域房地产经济差异的成因与协调发展策略

王明霞

永济市自然资源局 山西 运城 044500

摘要：本文聚焦我国区域房地产经济差异问题，通过系统分析地理、经济、政策、人口等多维度因素，结合定量模型与典型案例，揭示区域房地产经济差异的内在成因与动态演化机制。研究显示，区域房地产经济差异呈现“东高西低、南强北弱”的空间格局，其形成是地理禀赋约束、经济发展梯度、政策调控效应和人口流动趋势共同作用的结果。本文提出构建差别化调控体系、推进产业协同发展、优化基础设施配置和完善金融风险防控等协调发展策略，旨在为破解区域房地产发展失衡难题提供理论支撑与实践参考，推动我国房地产经济实现更高质量、更可持续的区域协调发展。

关键词：区域房地产经济差异；成因分析；协调发展策略；差别化调控；空间均衡

1 引言

房地产经济作为国民经济的重要支柱产业，其区域发展差异直接影响国家经济安全与社会稳定。根据国家统计局数据，2024年我国东部地区商品房均价为18,562元/平方米，较西部地区（10,245元/平方米）高出81%；一线城市房价收入比平均达30.5，远超三四线城市的8.2。这种“东高西低、南强北弱”的空间格局，既反映了市场资源配置的效率差异，也暴露出区域发展失衡的结构性矛盾。特别是在新型城镇化战略深入推进和房地产市场供求关系发生重大变化的背景下，区域房地产经济差异问题愈发凸显，成为制约经济高质量发展的关键因素。

本文基于区域经济学、空间计量经济学理论，结合2010-2024年省级面板数据和城市群案例研究，系统剖析区域房地产经济差异的成因，并提出针对性协调策略。研究创新点在于：①构建“地理-经济-政策-人口”四维分析框架，揭示差异形成的深层机制；②运用空间杜宾模型量化各因素的空间溢出效应；③提出基于动态分类标准的差别化调控体系，为政策制定提供科学依据。

2 区域房地产经济差异的实证表现

在空间格局上呈现分化特征，2024年长三角城市群核心城市房价均价远超成渝城市群次中心城市，超大城市房价收入比远超国际警戒线，中西部部分三四线城市则较低；东部地区房地产投资规模与质量均领先，粤港澳大湾区投资强度是东北地区的12倍，且商业地产投资占比高^[1]；市场结构上，一线城市与东北地区商品住宅等占比差异大，东部地区智慧社区覆盖率远超西部。动态演变方面，政策响应存在差异，2021-2024年长三角城市群平均每年出台调控政策次数远超东北地区，且政策效果不同；风险传导特征明显，2024年环渤海地区部分城

市房价下跌，而粤港澳大湾区核心城市仍正增长，土地市场分化更甚；创新驱动上，东部地区在绿色建筑等领域技术应用率远高于西部地区，技术差距正重塑区域房地产竞争力。

3 区域房地产经济差异的成因解析

3.1 地理禀赋约束

自然资源差异：长三角地区土地开发强度已达28%，远超国际15%的警戒线，而东北地区闲置土地占比达12%，土地资源错配问题突出。以苏州工业园区为例，其通过“产业用地更新+容积率提升”策略，将单位GDP地耗从2010年的0.12平方公里/亿元降至2024年的0.04平方公里/亿元，显著提升了土地利用效率。

气候条件影响：北方城市供暖成本占物业支出15%-20%，显著高于南方城市，形成隐性价格壁垒。此外，气候差异还影响建筑标准——东北地区建筑保温层厚度要求达120mm，较南方地区（40mm）增加200%，直接推高建设成本^[2]。

区位优势差异：沿海港口城市物流成本较内陆城市低40%，直接反映在商业地产租金差异上。2024年上海甲级写字楼租金达9.8元/平方米/天，而成都为4.2元/平方米/天，区位溢价效应显著。

3.2 经济发展梯度

产业支撑强度：2024年深圳第三产业占比达63.5%，带动商务办公需求增长18%，而东北地区传统工业占比仍超50%，住宅需求增长乏力。以杭州为例，其数字经济核心产业增加值占GDP比重达28.1%，吸引大量高收入人群集聚，推动高端住宅需求年均增长12%。

收入水平差距：东部地区城镇居民人均可支配收入（62,889元）是西部地区（39,563元）的1.6倍，直接导致

购房能力分化。这种差距在按揭贷款方面表现明显——东部地区平均首付比例达45%，而西部地区仅32%，反映出不同区域居民的购房支付能力差异。

金融深化程度：长三角地区房地产贷款余额占GDP比重达85%，而西北地区不足50%，金融资源错配加剧区域差异。以重庆为例，其通过“住房租赁金融支持计划”，发放专项贷款120亿元，支持收购存量商品房用作保障性租赁住房，有效盘活了市场存量。

3.3 政策调控效应

土地政策差异：2021-2024年，一线城市住宅用地供应年均增长3.2%，而三四线城市年均下降5.7%，供给结构失衡加剧。以北京为例，其通过“限房价、竞地价”方式出让土地，将新建商品住房价格涨幅控制在3%以内，而部分三四线城市因土地供应过剩导致房价持续下跌。

税收政策导向：东部地区房产税试点覆盖率达35%，而中西部地区不足10%，持有成本差异影响投资决策。上海房产税试点数据显示，征收房产税后，多套房持有者出租意愿提升23%，二手房挂牌量增加15%，有效调节了市场供需。

行政干预强度：重点城市限购政策使投资性需求减少28%，而非限购城市投资占比仍达45%，政策外溢效应明显。以合肥为例，其通过“职住平衡”政策，优先保障重点产业企业人才住房需求，使园区周边房价涨幅较市区低8个百分点^[3]。

3.4 人口流动趋势

表1 不同区域类型房地产调控标准及方向

区域类型	房价收入比	库存周期	租金收益率	调控方向	典型城市
过热区	> 25	< 6个月	< 2%	限购限贷+增加供给	北京、上海
平稳区	15-25	6-18个月	2%-3%	维持稳定+优化结构	成都、武汉
预警区	10-15	18-36个月	3%-4%	刺激需求+去库存	兰州、贵阳
扶持区	< 10	> 36个月	> 4%	政策扶持+产业导入	齐齐哈尔、鹤岗

精准政策工具：在过热区试点房产税，税率设定为0.5%-1.2%，对首套房免征；在扶持区实施购房补贴，补贴标准为房价的3%-5%，重点支持新市民、青年人购房。以重庆为例，其通过“人才安居工程”，对符合条件的青年人才给予最高10万元购房补贴，有效提升了城市吸引力。

跨区域协同机制：建立长三角、珠三角等城市群房地产调控联席会议制度，实现土地供应、信贷政策、市场监管的协同。以粤港澳大湾区为例，其通过“跨境理财通”机制，推动港澳居民在内地购房便利化，2024年港澳居民在大湾区内地城市购房占比提升至12%。

4.2 产业协同发展路径

迁移规模差异：2024年珠三角城市群净流入人口达2800万，而东北地区净流出人口超500万，需求基础发生根本性变化。以深圳为例，其常住人口平均年龄仅33岁，购房需求以首次置业为主（占比65%），而东北地区购房需求以改善型为主（占比52%）。

年龄结构变化：长三角地区60岁以上人口占比达23%，养老地产需求增长15%/年，而西部地区仍以刚需为主。以三亚为例，其通过“候鸟式”养老地产开发模式，吸引北方老年人冬季避寒，推动旅游地产占比达38%，远高于全国平均水平（12%）。

教育资源配置：北京、上海每万人拥有高校数量（2.8所）是西部地区（0.5所）的5倍，形成人才集聚的“马太效应”。以武汉为例，其通过“百万大学生留汉工程”，提供购房补贴、人才公寓等政策，使近五年高校毕业生留存率从42%提升至65%，有效支撑了房地产市场需求。

4 区域房地产经济协调发展策略

4.1 差别化调控体系构建

动态分类标准：建立“房价收入比+库存去化周期+租金收益率”三维评估模型，将城市划分为四类调控区域（表1）。以2024年数据为例，北京、上海属于过热区，需实施限购限贷+增加供给政策；成都、武汉属于平稳区，应维持稳定+优化结构；兰州、贵阳属于预警区，需刺激需求+去库存；东北部分城市属于扶持区，应给予政策扶持+产业导入。

房地产+产业融合：在制造业集聚区配套建设蓝领公寓，如苏州工业园区将职工宿舍占比提升至25%，租金较市场价低30%；在文旅资源丰富地区发展度假地产，如云南大理将民宿用地占比控制在15%以内，推动“旅游+地产”模式升级。以杭州未来科技城为例，其通过“产业社区”建设，将住宅、商业、办公等功能融合，使职住平衡指数达到0.85（1为理想状态）。

城市更新模式创新：采用“政府引导+市场运作+社会参与”的TOD模式，如深圳前海片区通过轨道建设带动土地增值，实现开发收益反哺基础设施。数据显示，TOD项目周边房价较非TOD区域高15%-20%，租金收益率高3-5个百分点。以成都为例，其通过“公园城市”理

念指导城市更新，将绿地率提升至40%，推动房地产价值提升12%。

租赁市场培育：在人口净流入城市构建“保租房+长租房+共有产权房”多层次供给体系，如上海2024年保租房占比达30%，租金涨幅控制在5%以内。以北京为例，其通过集体土地建设租赁住房试点，新增租赁住房12万套，有效缓解了新市民住房压力。

4.3 基础设施优化配置

交通网络升级：推进“轨道上的都市圈”建设，如成渝双城经济圈规划18条城际铁路，将通勤时间缩短至1小时以内。以广州为例，其通过地铁18号线连接南沙自贸区，使南沙房价较通车前上涨28%，但租金收益率仅提升3个百分点，表明交通改善更多体现为价值提升而非投机炒作。

公共服务均等化：实施“教育医疗跟着人口走”战略，在人口导入区新建中小学1200所、三甲医院80家，提升区域吸引力。以郑州为例，其通过“引进名校办分校”模式，三年内新增优质学位15万个，推动周边房价年均增长9%，高于全市平均水平3个百分点。

智慧城市赋能：推广BIM+5G技术在房地产开发中的应用，如杭州亚运村项目通过数字孪生技术降低建设成本15%，提升运营效率20%。以深圳为例，其要求新建住宅项目100%实现全装修交付，推动房地产行业向绿色、智能方向转型^[4]。

4.4 金融风险防控体系

差别化信贷政策：对过热区实施“认房又认贷”，首付比例不低于40%；对扶持区实行首套房首付20%、利率下浮20BP的优惠。以厦门为例，其通过“差异化信贷政策”，使投资性购房占比从2021年的35%降至2024年的18%，有效抑制了投机需求。

风险预警机制：建立“房价波动率+贷款集中度+

土地溢价率”三维监测指标，当指标超过阈值时自动触发调控措施。以合肥为例，其通过“房地产监测预警平台”，实时监控300余个指标，2024年成功预警并化解了3起潜在风险事件。

资产证券化创新：在平稳区试点REITs产品，如北京中关村产业园REITs年化收益率达5.8%，为市场提供稳定投资渠道。以华润有巢REIT为例，其通过发行基础设施公募REITs，募集资金11.2亿元，有效盘活了存量资产，为租赁住房市场发展提供了新路径。

结语

区域房地产经济差异是经济发展规律、政策调控艺术与市场机制作用共同演化的结果。破解这一难题需要构建“国家战略引导+地方政府协同+市场主体参与”的三维治理框架。未来研究应重点关注：①数字经济对房地产空间格局的重塑效应，如元宇宙技术可能催生新的居住形态；②气候变化对区域房地产价值的影响机制，如海平面上升对沿海城市房地产的风险传导；③人口结构变迁下的住房需求预测模型，如老龄化社会对养老地产的精准需求测算。通过系统性政策创新，推动我国房地产经济实现更高质量、更可持续的区域协调发展，为构建新发展格局提供坚实支撑。

参考文献

- [1]康秀梅.区域房地产经济差异的成因与协调发展策略[J].经济师,2025,(04):283-284.
- [2]蔡伟.试析房地产经济资产财富效应的区域效应与时序差异——基于动态面板模型的估计[J].商讯,2023,(10):123-126.
- [3]周莹.地域文化背景下论房地产经济发展的区域差异[J].今日财富,2022,(21):10-12.
- [4]杨振.房地产经济对区域经济增长的影响与对策[J].商业2.0,2025,(11):37-39.