房地产经济对区域经济增长的影响及优化策略

凌从刚

中铁七局集团有限公司　河南　郑州　450000

摘　要：房地产经济与区域经济增长之间存在双向互动关系，是推动区域发展的重要力量。本文以春湖还建房项目为案例，基于产业关联和区域经济增长等理论，分析了房地产经济对区域经济总量、产业发展、就业和财政的拉动作用，也梳理了资源挤出、市场波动、供需错配、发展同质化等消极影响和现实问题。结合不同层级区域的发展实际，提出了差异化发展、产业协同、精准调控、民生保障等方面的优化建议，以期为房地产经济更好服务区域高质量发展提供参考。

关键词：房地产经济；区域经济增长；影响；优化策略

引言：随着城镇化不断推进，房地产经济已成为区域经济体系的重要组成部分，既拉动经济增长，也承担着民生保障的功能，对产业升级、就业稳定和城市建设都有直接影响。但在行业快速发展的过程中，区域发展失衡、供需结构错位、市场风险传导等问题逐渐显现，制约了区域经济提质增效。本文选取春湖还建房民生项目为案例，结合相关经济学理论，梳理房地产经济对区域经济增长的正反两方面作用，分析行业当前面临的问题，并针对不同区域的发展条件提出优化思路，以期为楼市平稳运行与区域经济高质量发展提供参考。

1 相关概念与理论基础

1.1 核心概念界定

房地产经济是以房地产开发、投资、销售、物业运营及上下游配套产业为核心的经济活动。本文涉及的还建房项目属于民生保障性住房开发，其建设投资、安置销售、配套施工等环节均构成区域房地产经济的组成部分。

就区域经济增长而言，它涵盖经济总量扩张、产业结构优化、就业水平提升及财政收入增加等多个方面。春湖还建房项目总造价 3.51 亿元，建设期的投资、材料采购、劳务就业以及交付后的人口导入，都对所在区域的经济增长形成了直接拉动[1]。

房地产与区域经济之间存在一种双向互动、相互制约的动态关联——投资规模、建设节奏与区域经济总量、城镇化进程、土地财政等因素彼此交织。本项目作为区域重点民生工程，按期优质交付既关系到居民安置，也影响着区域社会稳定和后续土地开发进程，体现了这种耦合关系在实践中的具体表现。

1.2 核心理论基础

产业关联理论认为，房地产产业链条长、关联面广，能有效带动建筑、建材、装修、家电、物业等上下游产业发展。本项目施工阶段需协调土建、机电、装修等多专业交叉作业，材料采购涵盖钢材、混凝土、装饰主材等十余个品类，在实践中验证了房地产投资的产业关联带动效应。

区域经济增长理论强调要素集聚、产业升级与均衡发展对区域经济的推动作用。春湖还建房项目通过大规模建设投入，带动了周边劳动力就业、建材市场活跃及基础设施完善，推动了区域城镇化水平提升，与理论预期基本一致。

泡沫经济理论关注资产价格脱离经济基本面的泡沫及其破裂对实体经济的冲击。本案例虽为民生安置项目而非市场化商品房开发，但建材价格短期涨幅超 15%、甲方回款滞后等现象，仍反映出市场波动对建设成本的明显干扰，说明该理论对行业风险预警具有一定指导意义。

1.3 房地产经济驱动区域经济增长的作用机理

房地产投资通过建安工程、设备购置、土地购置等环节直接形成区域固定资产投资，拉动地方 GDP 增长；房产销售和交易环节同步贡献契税、增值税等地方财政收入。春湖还建房项目总造价 3.51 亿元，建设期年均投资超 1.7 亿元，对区域固定资产投资规模形成了直接充实。

房地产开发建设还能带动建筑、建材、装饰装修、机电设备、物业管理等上下游产业链协同发展。本项目钢材、混凝土、装修辅材等大宗材料集中采购，激活了

区域建材市场交易活力，间接拉动了周边配套产业营收增长[2]。

在开发建设期间，项目提供了大量施工、管理、服务类就业岗位，竣工交付后带动物业管理、社区商业等持续性就业需求。配套市政道路、水电管网等基础设施同步建设，提升了区域城镇化水平和居民生活质量，经济增长与社会发展之间形成了相互促进的关系。

2 房地产经济对区域经济增长的双重影响及现存问题

2.1 房地产经济对区域经济增长的积极影响

房地产投资通过土地购置、建安工程、设备采购等环节直接形成固定资产投资，是区域 GDP 增长的重要来源之一。春湖还建房项目总造价 3.51 亿元，建设期年均投资超 1.7 亿元，对所在区域经济总量的拉动较为明显。

房地产开发同时带动建筑、建材、装修、机电、物业等上下游产业协同发展，配套市政道路、水电管网等基础设施也随之推进。本项目涵盖高层住宅、幼儿园及附属用房等多业态建设，施工阶段涉及土建、机电安装、装饰装修等多专业交叉作业，对城市功能完善和空间拓展起到了推动作用[3]。

房地产在开发与交易环节贡献土地出让金、契税、增值税及企业所得税等财政收入，为地方基础设施建设和公共服务供给提供了资金支持。本项目作为区域重点民生工程，建设期的税费缴纳及竣工后的税收贡献，充实了地方财政。

房地产项目开发周期长、用工需求大，可吸纳建筑工人、技术人员、管理人员及后期物业服务等多层次劳动力。本项目高峰期用工量达数百人，为周边提供了大量就业机会，对稳定地方就业市场发挥了积极作用。

2.2 房地产经济对区域经济增长的消极影响

房地产领域的过度扩张可能对实体经济产生挤出效应。部分地区长期依赖房地产拉动经济，资金、土地、人才等要素资源向该领域过度集中，实体产业和高新技术产业的空间受到压缩，区域经济的长期增长动力被削弱。

与此同时，房价虚高、商品房库存过剩、房企债务风险累积等问题也会加剧区域金融波动，影响经济稳定运行。本案中建材价格短期涨幅超 15%、甲方月度回款率不足 60%，反映出市场波动对项目建设成本的实际干扰，也说明房地产领域的风险确实可能向实体经济传导。

从空间上看，房地产投资和住房消费向一线及强二线城市高度集中，不少三四线城市和县域地区因人口外流而面临住房需求不足的困境。楼市资源分布不均衡，客观上加深了城乡之间和区域之间的发展差距[4]。

2.3 当前房地产经济赋能区域经济发展的现存突出问题

区域房地产发展同质化的问题比较突出。很多地方没有结合自身的产业基础、人口结构和城镇化阶段来制定差异化的开发策略，产品类型和商业模式趋同，难以形成有区域特色的房地产发展路径。

供需结构方面，刚需住房、改善型住房与保障性住房之间的配比不尽合理。部分区域商品房库存去化周期偏长，保障性住房却供给不足。本案虽然是民生安置工程，但周边部分商品房项目仍面临较大的去化压力，反映出供需错配的共性问题。

调控政策精准度也有所不足。不同能级城市、不同市场阶段缺乏差异化的政策工具，部分地区仍存在“一刀切”的做法，难以适应区域房地产市场分化的现实。

此外，房地产与实体经济的融合还不够深入。项目建设运营对本地制造业、服务业的带动作用尚未充分释放，产业赋能效应还有较大的挖掘空间。

3 依托房地产经济助推区域经济高质量增长的优化策略

3.1 坚持区域差异化发展，构建适配型房地产发展体系

一线城市及发达区域应把重心放在楼市风险防控上，推动房地产从规模扩张向品质提升转型。康养地产、商业地产、长租公寓、城市更新等新业态值得积极发展，以多元化供给满足不同群体的住房与消费需求，避免单一住宅开发带来的同质化竞争。

二三线城市则需要优化住房供需结构。要结合人口流动趋势和实际住房需求，合理控制新增商品房供给节奏，同时盘活存量房产资源。在新区开发和产业园区配套方面，应适度布局，确保房地产发展与城市承载能力相匹配，避免市场大起大落[5]。

县域及欠发达区域应严格控制开发规模，避免脱离实际需求的过度建设。民生安居工程、棚户区改造、安置房建设是更合适的方向，通过这些项目完善基础设施和公共服务配套。春湖还建房项目就是一个例子——总建筑面积 10.6 万余平方米，包括高层住宅、幼儿园及附属用房，采用 EPC 总承包模式推进，同步完善了区域市政道路和水电管网。在保障民生的同时，也为县域经济

高质量发展打下了基础，实现了房地产投资与区域基础设施建设的协同推进。

3.2 优化产业协同模式，赋能区域产业结构升级

房地产这条腿不能单走，得与实体经济、文旅、康养等产业融合起来发展。产业地产、物流地产、教育地产这类新兴业态值得多探索，通过功能复合、业态多元的开发方式，让房地产真正服务于实体经济，避免产业结构失衡，形成多产业协同的格局。

房地产上下游的链条也要打通。建筑、建材、装修、家居、物业服务等关联产业如果能集聚起来，对区域就业和经济增长的带动作用会更明显。春湖还建房项目就是一个例子——施工阶段土建、机电安装、装饰装修等多专业交叉作业，钢材、混凝土、装修辅材等大宗材料集中采购，直接拉动了区域建材市场活跃度，高峰期用工达数百人，充分说明了房地产产业链对就业和经济的拉动作用。

绿色建筑和智慧地产也是大趋势。把节能环保、智能家居、装配式建筑等新技术融入开发全过程，推动建筑行业向绿色低碳方向转型。通过提高标准、升级技术，降低建筑能耗和碳排放，既有利于区域经济高质量发展，也有助于实现房地产与区域经济的协同共进。

3.3 健全精准调控机制，防范区域楼市经济风险

建立区域房地产市场动态监测体系，实时跟踪房价走势、库存去化周期、开发投资增速等核心指标，及时识别异常波动。春湖还建房项目在主材价格动态监测台账和专项风险预案编制方面积累了一些经验，可将类似的风险监测预警机制延伸至宏观经济层面，做到风险早识别、早预判、早处置，为调控决策提供数据支撑。

土地供应、信贷、税收等调控政策也需要进一步优化。要严格落实因城施策、一城一策的思路，根据不同城市房地产市场的阶段性特征，灵活调整供地节奏、首付比例和交易税费，提高调控的精准度。同时完善商品房预售资金监管和工程款支付保障制度，从制度上降低项目资金链断裂的风险，保障购房群众的合法权益[6]。

房企经营行为也需加以规范。加强对资产负债率、现金流等核心财务指标的监管，引导房企降杠杆、优化结构、控制风险。对于出现债务风险的企业，应提前介入、稳妥处置，通过债务重组、项目盘活等方式化解风险，防止风险向金融体系和区域经济传导，保障楼市的平稳运行。

3.4 完善民生保障体系，实现楼市与区域经济良性循环

保障性住房和安置房的建设力度还得加大，保障性租赁住房的供给也要扩大，逐步建立起覆盖不同收入群体的住房保障体系。春湖还建房项目就是一个不错的例子——作为区域重点民生安置工程，通过全过程精细化成本管控和高效施工组织，在保证工程质量和按期交付的前提下，实现了增收节支 90 余万元。这类经验可以为同类保障性住房建设提供参考。

存量房产资源也要盘活起来。通过收购存量商品房用作保障性住房、支持居民旧房置换改善等方式，降低社会整体住房成本，释放居民消费潜力，带动区域商贸、餐饮、教育、医疗等生活性服务业发展，形成住房消费与区域经济相互带动的良性循环。

房地产配套建设还要同步跟上。教育、医疗、养老、社区商业等配套设施要与房地产开发同步规划、同步建设，切实提升区域人居环境品质和经济发展承载力。优质公共服务资源均衡配置了，区域的人口吸引力和产业承载力自然会增强，房地产与区域经济也能在互动中实现协同发展。

结束语

房地产经济对区域增长既有拉动作用，也有制约因素，能否健康发展，直接关系到区域经济稳增长、调结构和保民生的成效。当前房地产行业需要告别粗放扩张的老路，立足各地实际条件，在产业协同、风险防控和民生保障上多下功夫。结合还建房等保障性项目的实践经验，逐步优化供给结构、化解供需矛盾、防范潜在风险，推动行业从规模扩张转向品质提升，让房地产与实体经济、民生建设真正形成良性互动，实现协同发展。

参考文献

[1] 张洋, 陈曦. 新时期房地产经济波动对区域经济高质量发展的影响机制 [J]. 城市问题,2023,14(11):68-76.

[2] 王健, 刘思琪. 房地产产业链联动效应与区域经济增长耦合协调研究 [J]. 统计与决策,2022,38(19):128-132.

[3] 赵欣. 新常态下房地产经济对区域经济增长的影响及优化路径 [J]. 商业经济研究,2025,24(12):136-138.

[4] 陈锦航. 区域经济协同发展视角下房地产行业转型调控研究 [J]. 区域经济评论,2024,31(04):92-99.

[5] 林佳宁. 房地产投资波动、土地财政与区域经济增长联动机制 [J]. 中国房地产,2024,9(27):45-50.

[6] 黄子轩. 高质量发展背景下房地产经济赋能区域经济升级的路径研究 [J]. 经济研究导刊,2025,11(18):36-39.