

房地产开发中的社会公平与经济效益平衡研究

仇 鹏

山东省泰安市东平湖管理局东平黄河河务局 山东 泰安 271500

摘 要：房地产开发需以高质量发展为目标，通过制度创新与技术创新破解公平与效率的对立。政府需强化底线保障功能，市场应发挥资源配置优势，最终实现经济效益提升与社会福祉增进的协同发展。经济效益的本质是通过优化资源配置和技术创新实现社会劳动的集约化利用，其核心逻辑是“以最小投入满足最大社会需求”。不同层面的经济活动需结合具体场景选择衡量标准。

关键词：房地产；社会公平；经济效益；平衡

在当今的经济环境中，房产投资不仅是个人财富增长的重要途径，也对社会发展产生着深远影响。^[1]如何在房产投资中平衡收益和社会效益，以及如何协调和实现这两者，成为了投资者需要深入思考的关键问题。

1 社会公平与经济效益的定义

1.1 社会公平。核心内涵。指社会成员之间政治利益、经济利益及其他利益的合理分配，体现为生存权、产权和发展权的平等保障。包含权利平等、机会均等、分配合理、司法公正等维度，强调社会成员参与经济、政治活动的起点公平、过程公平与结果公平。实践原则。在动态实践中，既需维护市场竞争中的贡献分配原则，也需通过政策调节适度向弱势群体倾斜，以维持社会和谐稳定。

1.2 经济效益。核心内涵。指经济活动中资源投入与产出的效率最大化，核心在于通过成本控制、技术创新及市场机制优化实现利润增长和财富积累。表现为要素投入与收入对称的分配机制（如等价交换原则），强调市场在资源配置中的决定性作用以提升整体经济效率。实现路径。需平衡短期收益与长期可持续性，例如通过技术进步和制度创新降低生产边际成本，推动产业升级。

1.3 二者的关系。对立统一性：经济效益追求资源的高效利用与财富增长，而社会公平注重利益分配的合理性与包容性。两者可通过政策设计（如税收调节、社会保障）实现协同发展。平衡机制：需建立市场竞争与政府干预的动态平衡，例如通过完善产权制度保障公平竞争，同时运用财政工具缩小收入差距。

2 经济效益的定义

2.1 核心内涵。基本概念。经济效益指经济活动中的劳动耗费（包括人力、物力、财力）与有效成果的对比关系，强调以最小投入获得最大产出，或同等投入下取得更高效益。在微观层面，表现为企业生产总值与生

产成本的比率，反映资金占用、成本支出与经营成果的匹配程度。在宏观层面，涉及社会再生产过程中资源投入与满足社会需求之间的平衡。核心维度。投入与产出比：以资源消耗（如原材料、劳动力）与生产成果（如商品价值、服务收益）的量化关系为核心。社会劳动节约：通过优化资源配置和技术创新，减少无效劳动消耗，提升成果的社会效用。

2.2 主要分类。按范围划分。微观经济效益：企业或个体经济活动的投入产出效率，如企业利润最大化目标。宏观经济效益：国民经济整体资源配置效率，如政府采购中的社会资源节约。按目标划分。直接经济效益：短期内可量化的收益，如销售额增长、成本节约。间接经济效益：长期社会效益（如就业带动、技术创新）对经济发展的促进作用。如企业聚焦成本控制与利润增长，政府则需兼顾社会公平与可持续发展。

3 房地产开发中的社会公平问题分析

3.1 资源分配不均与空间分异。区域发展失衡。一线城市与二三线城市房价差异显著，导致人口过度集中与资源错配，加剧教育、医疗等公共服务资源的空间分异，形成社会隔离现象。^[2]例如，高房价地区吸引优质资源集聚，而低房价区域公共服务供给长期不足。土地开发权垄断。地方政府依赖土地财政，通过高价出让土地推升房价，加剧了开发收益分配的阶层分化。低收入群体因无法承担高房价被迫迁至城市边缘，进一步拉大区域发展差距。

3.2 住房保障体系结构性缺陷。保障房供给不足。现有保障性住房建设过度依赖财政投入，市场化机制不完善，新市民、青年群体等中低收入人群的居住需求难以满足。例如，保障房缺口达1亿套，且部分项目因公共属性弱化未能有效覆盖目标群体。政策执行偏差。部分地区将保障房建设简化为“户型缩小化的商品房开发”，

忽视托幼、养老等配套功能，导致保障房社区沦为“低质居住孤岛”，加剧社会排斥。

3.3 开发利益分配失衡。资本逐利侵蚀公共权益。开发商通过虚报公摊面积、虚假宣传等手段攫取超额利润，购房者面临延期交房、质量缺陷等风险，维权成本高企。例如，公摊费用争议频发，部分物业利用公共空间牟利却未向业主分配收益。环境风险转嫁弱势群体。城中村改造、旧城更新等项目中，低收入居民常被迫承担更高的环境成本。例如，高污染工业用地再开发后，原住民被迁至配套设施匮乏的新区，而新建高端社区享有环境改善红利。

3.4 制度设计与治理短板。税收调节机制缺位。现行房产税政策对投机性需求抑制不足，富人通过房产投资进一步扩大财富差距。缺乏针对高端房产的累进税制，难以实现财富再分配的社会公平目标。市场与保障协同不足。“市场+保障”双轨制尚未有效衔接，商品房市场过度金融化挤占保障房资源。例如，部分城市为刺激经济放松限购政策，导致保障房资金被挪用，削弱兜底功能。解决路径与政策建议。强化规划统筹：推行“精明增长”模式，通过混合用地开发促进公共服务均等化，例如在轨道交通沿线布局保障性住房，降低通勤成本。完善保障体系：扩大租赁住房供给，试点REITs等金融工具吸引社会资本参与，破解资金依赖困局。优化利益分配：建立房地产税动态调节机制，对多套住房持有者征收阶梯式税费，抑制投机并补贴保障房建设^[1]。技术赋能监管：利用大数据监测住房供需结构，严查虚假宣传、违规销售等行为，保障购房者知情权与公平交易权。通过制度创新与政策协同，可逐步破解房地产开发中的公平性难题，推动“住有所居”向“住有优居”升级，实现经济效益与社会福祉的均衡发展。

4 如何避免房地产开发中的社会不公

4.1 权益保障机制优化。完善征地补偿机制。明确补偿标准并依法落实，减少强拆纠纷，保障被征地群体的财产权。需建立第三方评估机制，避免地方政府与开发商的利益捆绑导致补偿不公。强化规划透明与公众参与。通过听证会、线上公示等方式公开开发规划，允许居民参与决策，降低信息不对称引发的信任危机。例如，在旧城改造中引入“居民协商委员会”，平衡开发需求与居住权益。

4.2 分配公平调节。保障性住房供给扩容。强制要求商品房项目配建一定比例的保障房（如15%-20%），或通过REITs等金融工具吸引社会资本投入租赁住房建设，缓解中低收入群体住房压力。阶梯式房产税调节。对多

套住房持有者征收累进税率，抑制投机性购房，同时将税收用于保障房建设和社区公共服务升级，实现财富再分配。

4.3 规范市场行为。严控开发商违规操作。加强预售资金监管，防止挪用导致“烂尾楼”；严查虚假宣传（如夸大配套、虚报绿化率），要求销售合同明确交房标准与违约责任。强化施工过程监管。推行“环保施工认证”制度，强制使用降噪设备、防尘网等，减少噪音和粉尘对周边居民的影响；建立24小时投诉响应机制，及时处理违规夜间施工等问题。

4.4 长期制度创新。土地财政依赖破解。推动财税改革，增加地方非房地产税收来源（如消费税、财产税），降低地方政府通过高价卖地推升房价的动机。技术赋能监管体系。利用区块链技术记录土地流转、房屋交易全流程，确保数据不可篡改；通过大数据监测区域房价波动，预警市场过热或资源错配风险。实施路径。短期行动：优先解决保障房缺口与延期交房问题，例如设立专项纾困基金接盘“烂尾”项目。中期策略：完善房产税立法，同步推进公共服务均等化（如教育、医疗资源跨区域调配）^[2]。长期机制：构建“市场+保障+监管”三位一体治理框架，平衡效率与公平。通过上述措施，可系统性化解房地产开发中的权责失衡、资源垄断等矛盾，推动社会公平与行业可持续发展协同实现。

5 房地产开发经济效益分析

5.1 投资回报与成本控制。土地投资效率提升。核心城市土地市场呈现“量缩价涨”特征，2025年一季度一线城市土地成交金额同比上升25%，高溢价地块频现（如杭州内圈层地块溢价率突破40%）。房企通过精准锚定长三角、珠三角等城市群，构建“城市价值评估体系”，优化土地资源获取效率。成本优化：建筑机器人应用降低人力成本30%，装配式建筑占比提升推动规模化降本，科技手段重构开发成本结构。开发模式转型。低利率周期（房贷利率降至2.5%）推动房企从“土地增值套利”转向“现金流管理”，如华润置地通过REITs实现69.2亿元资产证券化，提升资金周转效率。

5.2 市场供需与政策驱动。需求结构分化。改善型住房成交占比达58%，第四代住宅（垂直绿化、智能系统）溢价空间扩大至15%-20%。核心城市二手房交易活跃，一线城市房价预期边际好转带动库存去化。政策工具协同。需求侧刺激：消费税改革与限购政策放松释放购房需求，但需警惕政策回暖与市场反转的“时间差风险”。

5.3 金融创新与风险对冲。资本运作升级。房企通过发行低息美元债置换高息债务（如绿城8.45%利率美元

债)，优化债务结构；REITs等工具吸引社会资本参与租赁住房建设，拓宽融资渠道。风险管控强化。预售资金监管趋严降低“烂尾楼”风险，2025年一季度全国300城土地成交建面同比下降19%，但一二线优质地块成交占比提升，结构性控量稳预期。

5.4 长期效益与挑战。可持续增长路径。产品力竞争：住建部《住宅项目规范》修订推动层高、智能化标准升级，高品质住宅成为破局关键。城市更新红利：货币化城中村改造与旧改项目释放存量土地价值，形成“以存量换增量”的良性循环。潜在风险预警。区域分化加剧：三四线城市供地占比上升或导致溢价率结构性回落，土地市场热度呈现“核心城市领跑、边缘城市承压”格局。政策依赖风险：土地财政依赖度仍较高，需通过财税改革（如房产税试点）降低地方政府推升房价的动机。房地产开发经济效益呈现“结构性分化与创新驱动并存”的特征：短期：核心城市高溢价地块支撑利润空间，但需警惕库存去化与政策调控的平衡；长期：科技赋能（建筑机器人、智能住宅）与金融工具（REITs、资产证券化）将成为降本增效的核心竞争力。房企需通过“精准投资+产品升级+风险管控”组合策略，应对低利率时代与市场分化的双重挑战。

6 社会公平与经济效益平衡策略

6.1 政策调控与制度设计。差异化税收调节机制。通过累进式房产税、遗产税等工具调节财富分配，对高净值人群征收阶梯税率，并将税收定向投入保障性住房、公共服务等领域，实现“效率优先、兼顾公平”的分配目标。例如，房产税试点城市对三套以上住房征收年化税率2%-5%，税收资金用于旧改项目配套建设。区域协调发展框架。依托京津冀、长三角等城市群推动产业梯度转移，通过“飞地经济”模式引导发达地区技术、资本向欠发达区域流动，缩小区域发展差距。例如，长三角生态绿色一体化示范区实施跨省税收分成机制，促进

要素资源跨行政区优化配置。

6.2 市场机制优化。统一大市场建设。破除地方保护主义壁垒，建立全国性要素交易平台，推动土地、劳动力等要素跨区域自由流动。例如，推广“负面清单+信用承诺”制度，降低跨省投资审批成本，激活市场主体活力。公共服务均等化供给。通过中央财政转移支付强化教育、医疗资源均衡布局，重点支持中西部县域公共服务设施建设。

6.3 企业责任与实践创新。ESG评价体系深化。强制上市公司披露社会责任履行情况，将节能减排、员工福利等指标纳入企业信用评级。例如，绿色建筑项目开发商可获得土地出让金减免10%-15%的政策激励。共享价值创造模式。鼓励企业通过技术赋能实现经济效益与社会效益融合。例如，物流企业利用AI路径优化算法降低运输成本，同时为偏远地区搭建农产品上行通道，年助农增收超200亿元。

6.4 技术赋能与监管升级。智能监管系统应用。搭建全国房地产交易大数据平台，实时监测区域房价异常波动，对投机炒房热点城市启动限购限贷动态调节机制。区块链溯源管理。将保障房申请、土地出让等流程上链，确保资格审核透明可追溯，2025年已在12个城市试点“数字住房档案”系统，减少权力寻租空间。

总之，通过政策工具组合发力、市场主体协同参与、技术创新持续驱动，可实现经济增长动能与社会公平底线的动态平衡，避免“效率吞噬公平”或“公平拖累效率”的极端失衡。

参考文献

- [1]刘智明,基于房地产开发中的社会公平与经济效益平衡分析.2023.
- [2]赵桂兰,房地产开发中的社会公平与经济效益平衡探讨.2022.