工程与管理科学
Engineering and Management Science
第 8 卷◆第 10 期◆版本 1.0◆2026 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2705-0637(P) / 2705-0645(O)

中国城市房地产稳定性的战略危机管理模型构建研究

张雪莹 Gerelmaa Jamsran Narmandakh Dolgor
Global Leadership University（GLU） 蒙古国乌兰巴托 210620

DOI：10.32629/ems.v8i10.22572

[摘 要] 我国房地产行业正经历由传统高杠杆、粗放型增长模式向现代化转型与优化的新时期。各地经济发展特征及其面临的具体问题呈现显著差异化：部分城市因房企债务危机引发经济增长压力；另一些地区则受到财政收缩导致的土地出让收入下降及库存去化难题的双重挑战。现有学术成果多集中于宏观经济层面或局部区域案例研究，缺乏基于危机管理理论对全国性房地产市场进行全面系统解析的研究。本文以制度主义视角为基础，结合资源依赖理论、危机管理框架及利益相关者理论，并辅以韧性分析方法，构建了“结构条件-应对机制-稳定效果”的三维战略危机管理体系（SCMM）。该模型包含政府监管强度、企业财务健康状况、城投债券风险、土地供给政策调整、法治体系建设、跨部门协作效能、可持续发展理念推广及消费者权益保护等八大关键维度，并提出相应研究假设。研究方法采用多案例对比分析为主导、面板数据回归分析为补充的方式，旨在通过实证检验验证所提观点的合理性。尽管目前模型仍需进一步验证其实践适用性，但其理论探索具有重要意义。

[关键词] 房地产稳定性；战略危机管理；土地财政；宏观审慎政策；韧性治理

一、引言

房地产开发同土地供给以及基础设施建设存在着内在联系，从而对区域经济增长模式产生重大影响。在经济上行时期，通过投资扩张和财政收入的增长可以促进经济发展，在经济下行时期容易出现多种问题同时出现的现象。自 2021 年以后，一些大型房企由于债务问题而陷入流动性困境，造成销售回款减少、项目工期延期等情况的发生。从 2023 年 7 月份开始，中央政治局会议就指出，目前房地产行业的供需结构已经发生了根本性的改变，而且密集地出台了一系列政策措施，目的是用改善市场预期管理的方法、防止金融风险的发生以及促进产业升级转型的方式来保证房地产行业能够稳定的发展。

本框架主要从制度安排、资源分配、合作方式、防护措施等各方面来剖析危机状态下城市在这些方面如何进行运作，从而发现各个城市之间存在差异之处，并且给之后的实证研究提供一定的理论基础和体系支持。

二、文献回顾与理论基础

（一）相关研究回顾

目前学术界对于我国房地产领域所开展的研究主要集中在三个方面，即房企融资机制、地方政府财税体系以及宏观经济调控策略。从研究可以看出，房地产以及相关的产业在国民经济的发展当中起着举足轻重的作用，而房地产和相关产业所具有的长期高速发展的特点也存在着很大的不确定性。分税制改革之后的地方财政行为、官员激励机制与房地产投资之间的关系，也是理解土地出让收入、公共服务供给及隐性债务积累的重要研究议题。

（二）理论基础

按照 North（1990）的观点，制度经济学主要研究的是规则体系以及它们的实施方式，制度环境还涉及规制性、规范性和文化认知等方面。资源依赖理论认为，由于资源的有限性，给组织的战略选择带来了限制。就房地产行业融资困境而言，在经济衰退时期，由于金融机构信贷收缩以及地方政府对土地出让收入的过分依赖所形成的负反馈机制就出现了。危机管理理论强调危机预防、应对和恢复等环节(Pearson 和 Clair，1998）。在利益相关者分析中，还需要关注不同主体的权力、合法性及诉求差异。购房群体虽然处在不利的境地之中，但是由于没有话语权，其合法权益不能得到有效的保护，这就应该当作一个独立的问题来加以考虑。韧性理论主要研究的是系统对外部冲击的抵抗能力以及持续发展的潜力（Meerow 等，2016）。本文所说的房地产系统的稳定，不仅仅是指房价的波动幅度或者成交量的波动范围，更是指在一个区域内，由于外界因素的影响而造成的经济活动受到影响的时候，该区域内的经济能否保持基本的功能运作和社会秩序的稳定。

三、战略危机管理模型（SCMM）的构建

（一）维度识别

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

用系统文献综述法在国际英文数据库中寻找相关的科研成果，从中提取出包含有 20 个方面的主要研究成果。根据理论相关性、实证可行性和数据可获得性这三个方面的标准来对候选指标进行优化整合，把土地财政依赖同地方债务风险归并成一个共同的变量，另外创建起绿色建筑实践以及气候变化信息披露这两个 ESG 专题模块。

（二）三层结构

稳定性结果主要研究的是城市房地产系统在受到冲击之后能够怎样进行适应并恢复的状态。各个方面的概念内涵、理论基础以及相关的量化指标参见表 1。

表 1　SCMM 的维度构成与理论归属

层次	维度	理论依据	主要观测内容
结构条件	X1 政府监管有效性	制度理论	监管执行质量、央地政策协调
结构条件	X2 开发商金融风险管控	资源依赖理论	资产负债率、现金短债比、融资成本
结构条件	X3 城投债与土地财政压力	资源依赖理论	城投债余额/GDP、土地出让收入占财政收入比重
结构条件	X4 宏观审慎政策校准	制度理论	信贷与限购政策与本地风险状态的匹配程度
结构条件	X5 反腐执法与法治质量	制度理论	土地出让透明度、执法与司法质量
结构条件/响应能力	X7 ESG 治理整合	制度理论、利益相关者理论	ESG 披露、绿色债券与绿色建筑占比
响应能力	X6 跨部门危机协调	危机管理理论	专责机制、联合发文及其执行情况
响应能力	X8 购房者保护与预售监管	利益相关者理论	预售资金监管覆盖、保交楼资金拨付、投诉响应
结果	Y 城市房地产稳定性	韧性理论	保交楼完成率、土地流拍率、库存去化周期等

变量 X4 是用来考察政策同地方现实状况是否相适应的，而不是只根据政策收缩的频率来评判的。对 X_6进行评价的时候不能只看专项小组或者会议的数量来做出结论，而应该把实践的过程以及深入的访谈结合起来，从各个方面来评价它的实际效果。对于 X8 的设计来说，应该把防控措施当作考虑的对象，并把项目的化解效果等具体的结果纳入到目标变量 Y 当中去，从而避免出现概念内涵之间互相混淆的情况。

四、作用机制与研究命题

（一）结构条件的作用机制

制度执行力度的大小，对于风险的发展速度以及方向有着明显的制约作用。预售资金监管体系如果存在漏洞的话，就会造成房地产企业把预售资金挪用出去的情况发生，土地交易信息不够透明也会使市场的运作变得不稳，还会拖慢了可能出现的问题解决速度。

命题 1 说明城市政府监管能力提高和法制环境改善都会对房地产市场的稳定起到积极的作用。

命题 2 指出，宏观审慎政策同区域金融环境相适应的程度越高，对整个房地产市场的稳定作用就越大。

根据资源依赖理论可知，下行压力被大大加重了，因为房地产行业的销售规模缩小直接导致企业的资金回笼能力降低，从而使得企业的土地购置欲望也随之减弱。土地市场上供给大于需求或者需求大于供给都会使地方财政收入受到影响，而且还会加重融资平台的偿债负担。

命题 3 说明房地产市场稳定和开发商的金融风险控制能力之间存在着正相关的关系；城投债规模扩大、土地财政依赖度增加都会对房地产市场稳定造成抑制，尤其在高度依靠土地财政的城市地区影响更加明显。

命题 4 说明，当企业环境、社会和治理（ESG）治理体系的融合程度加深的时候，它对于企业融资约束的缓解作用以及资本市场对企业的未来发展产生信心的作用就会逐渐体现出来。

（二）响应能力的作用机制

风险处置阶段里，项目重新开始的时候一般会同时解决融资筹划、工期把控、债权债务调整和行政许可这几种比较繁杂的事情，单靠一个部门是无法完成的。虽然城市房地产领域已经初步形成起了信息共享和职能衔接的协调机制，在政策上给解决这些问题提供了一些制度上的支持，但是它实际运行的效果还需要依靠具体的案例来加以检验和评价。

命题 5 说明了跨部门危机协同机制的改善可以提高房地产行业面对风险时的恢复能力。

命题 6 指出，预售市场监管效能提高可以明显改善购房者的合法权益保护状况，稳定市场预期，有利于房地产行业

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

的健康发展。

（三）组合效应

城市系统的整体稳定性不是由一个因素决定的，在财政压力大、土地出让收入为主的条件下，只要融资安排和债务管理等各方面工作做得好，就可以有效地控制住可能存在的风险。

命题 7 的结果说明，在一定程度上可以削弱结构性消极因素（主要是 X3）对于房地产行业的系统稳定性的不良影响，即指标 X6、X8 可以减轻结构性消极因素的影响。

五、检验路径设计

（一）案例选择

三地的研究重点不同，天津主要研究城投企业融资困难的原因以及它给当地经济带来的影响，贵阳主要从土地财政的角度出发来探究财政约束对于地方政府行为的作用机理，而昆明在此基础上又对房地产市场库存压力对经济运行的影响路径进行研究。

（二）研究方法

本文采用定性与定量相结合的研究设计。由于调研的对象只有三个城市，无法一次包含所有的变量来进行全方位的分析，因此需要按照实际情况来逐步简化模型结构，对可能存在的多重共线性问题进行逐一排查并加以修正。从定性的角度出发，选择政府相关部门、房地产开发公司和终端消费者等主要的利益相关者来开展深入的访谈，就政策执行的效果、消费者权益保护的难点、目标偏差的原因等问题提出自己的看法。用德尔菲法、层次分析法建立指标权重体系，再经过等值标准化转换之后检验研究结论是否可靠、稳健。

（三）测量难点

由于世界银行治理指标体系(WGI)的数据大多为国家层面的综合统计数据，不能很好地体现区域内部各个年度之间的差别，因此可以考虑把 X1 和 X5 加入到地方政务公开程度、土地交易信息公开化水平以及法治建设指数这样的具有明显城市特征的变量中去进行补充分析。

六、政策启示与结论

（一）政策启示

对于有再融资压力的城市来说，应该改善债务偿还的时间结构来减轻短期的偿付压力；对于土地财政依赖型的城市来说，要加快财政体制的改革，逐渐削弱房地产行业对地方经济的影响；对于库存积压严重的地方来说，要根据人口分布和需求的变化来合理调整供地的数量。建议创建起长久的多个部门合作体系，对各自职责进行划分、加强信息共享渠道建设、安排执行过程中的步骤以及确立时间点上的具体目标。在全过程风险管理的过程中，也要重视购房者的合法权益保护工作，并加强预售资金监管机制的建立，畅通消费者的投诉渠道，积极推行现房销售模式的创新试点，以此来提高政策的社会接受度以及实施的效果。

（二）结论

本文创建起一个以三维立体的方式构成的房地产危机管理结构模型，把制度环境、资源分配以及反应机制这三个方面联系起来加以整合之后就得到了八个主要的组成成分。在此基础上提出七个有实际意义的研究问题，研究同一宏观调控政策在不同城市产生不同结果的原因，包括区域风险暴露程度的不同对结果的影响以及地方政府治理能力的作用机理等。从已有的研究成果来看，目前的城市相关理论模型还处在概念化的阶段，需要依靠大量的城市数据来进行检验和完善。因为现有的数据获取受到限制，所以有些重要的但是不能用数量来衡量的非标准化变量就可能会被遗漏掉。今后的研究将以天津、贵阳、昆明这三个地方为对象，对上面的命题进行进一步的探究。

[参考文献]

[1]North D C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance[M].Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

[2]Pearson C M, Clair J A. Reframing crisis management[J].Academy of Management Review, 1998, 23(1): 59-76.

[3]Meerow S, Newell J P, Stults M. Defining urban resilience: A review[J]. Landscape and Urban Planning, 2016, 147: 38-49.

作者简介：1.张雪莹（1993 年 2 月生），女，蒙古族，内蒙古赤峰人，硕士研究生学历，Global Leadership University（GLU）。研究方向：工商管理、中国房地产危机管理；

2.Gerelmaa Jamsran，Doctor (PhD)，Global Leadership University（GLU）。电子邮箱：Gerelmaa.j@glu.edu.mn。

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.