

# 对提升县域房地产管理效能的思考

王玲燕

石林县住建局

DOI: 10.12238/ems.v8i1.17661

**[摘要]** 本文围绕县域房地产市场展开研究,剖析其库存、销售、烂尾楼及保交楼等工作现状,结合全国典型县域实际情况与国内外房地产发展案例,探讨当前面临的问题,并提出针对性提升策略,旨在为推动县域房地产市场健康有序发展提供理论参考与实践路径。

**[关键词]** 县域; 房地产管理; 市场现状; 提升策略

## 1 引言

房地产行业作为国民经济的重要支柱,其发展水平深刻影响着城乡建设与居民生活质量。从古代罗马万神殿的公共建筑营造,到现代纽约帝国大厦的商业地产崛起;从中国传统四合院的居住文化传承,到如今智能化住宅小区的广泛普及,房地产始终承载着人类居住需求与社会经济发展的双重功能。

县域房地产市场在各地呈现差异化发展态势:部分县域依托产业优势实现稳步增长,但更多县域面临库存高企、需求不足等挑战。近年来,各地县域虽通过政策调控推动房地产市场止跌回稳,取得一定成效,但受经济下行压力、人口流动失衡等因素影响,仍存在诸多亟待解决的问题。

本文基于对全国典型县域(如湖南江永县、内蒙古化德县、河北邱县、山东齐河县、贵州石阡县等)房地产工作的深入调研,结合相关县域及所在市域的经济数据,通过分析国内外典型案例,探索提升县域房地产管理效能的有效路径。

## 2 县域房地产市场现状

### 2.1 库存现状

县域新建商品房库存呈现“区域分化、普遍承压”特征。以湖南江永县为例,2024年该县商品房销售面积12.6万平方米,同比下降17.7%,其中住宅销售面积11.8万平方米,同比下降15.4%——销售增速持续下滑反映出库存消化缓慢,市场供大于求态势明显,库存去化周期或超24个月合理区间,对当地房地产市场良性循环形成制约。

再如贵州铜仁市石阡县,常住人口从2017年的20.08万人增至2023年的30.16万人(主要源于城镇化进程中乡镇人口向县城集聚),但房地产库存压力仍需重点关注:若新增住宅供应量增速超过人口导入带来的需求增速,叠加部

分已售房屋空置率较高,仍可能形成库存积压。尽管常住人口增长,但新增人口中低收入群体占比高、购房能力有限,导致购房需求未能充分释放,进一步加剧库存问题。

### 2.2 销售现状

2024年全国县域房地产销售市场呈现“两极分化”格局:部分经济强县保持增长,多数县域则面临“量跌价稳”压力。

以湖南江永县为例,2024年商品房销售额5.23亿元,同比下降7.6%。销售下滑一方面源于市场信心不足,购房者持币观望情绪浓厚;另一方面反映出当地房地产供应与需求匹配度失衡——刚需产品同质化严重,改善型产品供给不足,未能有效激发新的购房需求。

河北邯郸邱县常住人口从2007年的21.06万人波动增至2023年的23.88万人(年均增长不足0.2万人),人口增长缓慢且青壮年劳动力外流明显,导致购房主力人群不足。同时,当地房地产项目缺乏差异化竞争力,户型设计、社区配套难以满足现代居住需求,进一步加剧新建商品房销售压力,影响市场活跃度。

### 2.3 烂尾楼与保交楼现状

#### 2.3.1 烂尾楼问题突出

部分县域因房企资金链断裂、经营管理不善等问题,存在一定数量的烂尾楼项目。例如,河南某人口流出县域2021-2023年间有7个项目停工,涉及建筑面积超15万平方米;山西某煤炭资源枯竭型县域,因房企融资断裂,3个住宅项目停工超2年。这些烂尾楼不仅损害购房者权益,还导致土地资源闲置,影响县域经济形象。

#### 2.3.2 保交楼推进困难

尽管多数县域将保交楼列为重点工作,但仍面临多重阻碍:一是资金短缺,甘肃某县域4个保交楼项目因资产抵押

不足、房企信用评级低, 申请专项贷款均被拒绝; 二是配套滞后, 部分县域虽完成主体工程交付, 但学校、医疗、商业等配套设施建设缓慢, 如江西某县域“滨江花园”项目交付 1 年, 周边仍无菜市场; 三是协调复杂, 部分项目涉及多方债权债务纠纷, 导致复工审批流程冗长。

### 3 当前的工作成效

#### 3.1 新建商品房销售止跌回稳

多地通过政策创新激活购房需求: 安徽铜陵市枞阳县 2024 年出台“购房每平方米补贴 200 元 + 契税减半”政策, 叠加降低首付比例至 20%, 推动新建商品房销售面积同比增长 8.3%; 山东滕州市某本土房企通过“线上直播看房 + 线下体验日”组合营销, 2024 年上半年楼盘去化率较传统模式提升 25%。此外, 部分县域通过优化预售资金监管政策, 增强购房者信心, 如江苏东海县要求房企将预售资金的 80% 存入专用账户, 专项用于工程建设。

#### 3.2 二手房市场活跃

二手房市场的繁荣不仅缓解新建商品房库存压力, 还优化了住房资源配置。陕西宝鸡市眉县随着县城人口集聚, 2024 年二手房交易量同比增长 18%, 交易规模达新建商品房的 60%。当地通过完善二手房交易服务平台, 引入第三方资金监管机制, 规范交易流程, 将交易周期从 30 天缩短至 15 天, 提升了交易便利性与安全性。同时, 县域中介机构服务升级, 如河南长垣市某中介推出“免费验房 + 售后保障”服务, 进一步推动二手房市场活跃。

#### 3.3 外地购房群体占比增加

依托特色资源优势, 部分县域成为外地购房热点: 云南丽江市玉龙县依托丽江古城世界文化遗产及周边自然景观, 2024 年外地购房者占比达 45%, 较 2020 年提升 20 个百分点, 且以康养、度假需求为主; 吉林延边朝鲜族自治州延吉市凭借对朝俄边境贸易优势及民族文化特色, 2024 年外地购房群体中, 跨境经商人员占比超 60%, 为当地房地产市场注入新活力。

#### 3.4 改善型住房需求增长

随着居民生活水平提升, 品质化、多样化住房需求显著增长。湖南岳阳市湘阴县(县域) 2024 年推出的“第四代建筑”(带空中花园户型)项目, 开盘即售罄; 湖北宜昌市枝江市高端改善型楼盘(绿化率超 35%、配套社区养老中心)销售套数占比从 2023 年的 20% 提升至 2024 年的 38%。改

善型需求的增长推动县域房地产从“增量开发”向“提质升级”转型, 促进市场结构优化。

### 4 存在问题

#### 4.1 新增项目锐减, 市场供应失衡

湖北某秦巴山区县域 2020-2023 年房地产投资额连续四年下降, 2023 年新增开发项目仅 2 个(均为小规模地块), 土地出让面积较 2019 年减少 60%, 导致市场新增供应不足, 难以满足居民多样化住房需求。河南某中部农业大县 2023 年房地产开发投资同比下降 45%, 近三年无大型品牌房企入驻, 本土房企因资金实力弱、开发经验不足, 项目品质参差不齐, 市场活力持续衰退。

#### 4.2 市场信心不足, 交易持续低迷

河南某人口流出县域 2021-2023 年 7 个项目停工, 涉及烂尾住宅超 800 套, 导致 2023 年商品住宅成交量同比下滑 42%, 库存去化周期延长至 41 个月(远超 18-24 个月合理区间)。更严峻的是, 西南某县域因房企挪用监管资金引发 260 户购房者集体维权, 造成社会不稳定因素, 进一步削弱市场信心, 形成“购房者观望 — 房企销售回款难 — 项目停工风险增加”的恶性循环。

#### 4.3 资金短缺融资困难, 项目推进受阻

县域房企普遍面临融资难题: 甘肃某县域 2023 年 4 个保交楼项目申请专项贷款均被拒绝, 县域内房企平均融资成本达 12.8% (远超行业 8% 的平均水平); 山西某煤炭资源枯竭型县域, 2023 年仅有 1 家民营房企通过担保获得贷款, 且利率上浮 50%, 资金短缺导致多个项目工期延误。此外, 县域金融机构对房地产信贷收紧, 2023 年全国县域房地产开发贷款余额同比下降 9.2%, 进一步加剧房企资金压力。

#### 4.4 特定项目引发社会问题, 损害政府公信力

河北邢台某县域“幸福家园”项目自 2022 年停工以来, 涉及 260 户购房者(180 户已支付首付), 因施工方挪用 1.2 亿元监管资金, 项目停滞近两年, 购房者多次集体上访; 江西宜春某县域“湖景华庭”项目因虚假宣传(宣称“临湖观景”实际距湖 1.5 公里, 虚假绿化面积达 3000 平方米)被查处, 引发 120 户业主集体诉讼, 不仅损害购房者权益, 还严重削弱政府公信力。

### 5 案例对比与启示

#### 5.1 房地产兴衰对比: 产业支撑是核心

山西平遥古城在 19 世纪商业鼎盛期, 依托晋商票号经

济，商铺、宅院需求激增，每平方米商铺售价达 20 两白银（约合现代 50 万元）；而 20 世纪因晋商衰落，房地产市场陷入低迷，印证“产业兴则地产兴”的规律。

当代案例中，云南瑞丽市依托口岸经济，2023 年边境贸易区商品房均价同比上涨 25%；浙江乌镇依托世界互联网大会永久举办地优势，通过“互联网 + 旅游”模式创新，2023 年景区周边民宿物业租金较 2020 年上涨 300%，带动存量房产价值重估。上述案例表明，特色产业植入是县域房地产可持续发展的核心驱动力。

## 5.2 国内其他地区的经验与教训

### 5.2.1 成功经验

内蒙古鄂尔多斯市准格尔旗（县域）2011-2015 年因煤炭经济过热过量开发房地产，库存去化周期达 96 个月。后通过棚改货币化安置（2016-2018 年发放棚改资金 45 亿元），三年内去化周期缩短至 18 个月；安徽亳州市涡阳县（县域）2023 年推行“房票安置”制度，向拆迁户发放房票 1.2 亿元，消化库存商品房 2100 套（占当年库存总量的 45%），同时拉动房地产投资增长 27%。

### 5.2.2 典型教训

贵州独山县 2015-2020 年盲目举债建设超大型文旅地产项目（如“天下第一水司楼”），总投资超 200 亿元，因缺乏产业支撑，项目建成后闲置，导致债务高企、土地资源浪费，2023 年房地产开发投资同比下降 68%，成为县域房地产盲目发展的反面案例。

## 5.3 县域房地产管理的启示

江苏东海县通过建立“房企信用评价体系”（涵盖资金实力、工程质量、交付履约等 8 项核心指标），将信用评级与土地竞拍资格挂钩，2023 年 A 级以上企业获得土地面积占总出让量的 82%，有效规范市场秩序；福建武平县实施“共有产权住房”试点，政府持有 30% 产权，购房者首次支付 70% 房款即可入住（满 5 年可按市场价购买政府产权），首批 120 套房源吸引 237 组家庭申请，精准满足中低收入群体住房需求。

## 6 结论

县域房地产市场问题兼具普遍性（如库存高企、信心不足）与特殊性（如产业基础薄弱、人口流动失衡）。提升管理效能需立足本地实际，借鉴成功经验、规避教训：

产业联动方面：参考江苏淮安市涟水县（县域）“产业

导入 + 人才安居”模式，通过建设现代农业产业园配套人才公寓（租金低于市场价 30%），三年内实现商品房去化率提升 65%；学习广东云浮市新兴县“智慧社区”经验，在老旧小区安装智能门禁、停车系统，物业费收缴率提高 40%，带动存量房产价值提升。

机制构建方面：需建立“政府引导 + 市场主导 + 社会参与”协同机制：政府层面，可借鉴江西共青城市（县级市）“弹性年期出让 + 年租制”（土地出让年期 50 年，前 5 年按年缴租），降低企业用地成本；金融层面，推广浙江景宁县“民宿贷”（最高 500 万元信用贷款，利率低 1.2 个百分点）；社会层面，复制山东鄄城县“PPP 模式建保障房”（政府供地、民企建设，5000 套人才住房优先配售企业技术人员）。

差异化发展方面：人口流入县（如河南长垣市）需通过“产业园区 + 配套住宅”（医疗器械产业园周边住宅售价低 15%）实现职住平衡；人口流出县（如四川巴中市通江县）可转型发展康养地产（森林康养小镇配套医疗设施）；传统农业县（如黑龙江富锦市）宜围绕粮食加工基地建设产业工人社区（配套食堂、文体中心）。

县域房地产管理效能提升是系统工程，需统筹短期调控与长效机制建设，借助大数据构建市场监测预警系统（实时监测库存、销售等 12 项指标，提前 6 个月预警风险），实现经济效益、社会效益与环境效益的统一，为县域经济高质量发展提供支撑。

## [参考文献]

- [1]杨聪伶.论城市化进程中土地供应对房地产市场营销管理策略的影响[J].销售与管理,2024,(26):90-92.
- [2]刘祥波.房地产管理信息化建设中存在的问题及优化策略[J].销售与管理,2024,(07):108-110.
- [3]房地产管理创新路径研究[J].房地产世界,2023,(09):4-7.
- [4]纪建斌.现阶段房地产管理体制建设存在的问题及其法律思考[J].法制博览,2022,(08):63-65.
- [5]郑云峰,朱珍.构建房地产管理长效机制的思考[J].福州党校学报,2021,(05):56-60.
- [6]吴建敏.房地产管理的创新探析[J].中国市场,2020,(35):173-174.