

巴中市哲学社会科学规划项目

结项申请书

立 项 编 号 BZ25YB076

项 目 类 别 一般课题

项 目 名 称 促进房地产和建筑业健康发展研究—以通江县为例

项 目 负 责 人 闫白冰

所 在 单 位 中共通江县委党校

填 表 日 期 2025 年 10 月 17 日

巴中市社会科学界联合会 制
2025 年 3 月

声 明

本研究成果不存在知识产权争议；巴中市社会科学界联合会享有推广应用本成果的权利，但保留作者的署名权。特此声明。

成果是否涉及敏感问题或其他不宜公开出版的内容：是否

成果是否涉密： 是否

项目负责人（签字）

年 月 日

填 表 说 明

一、本表适用于巴中市社科年度规划项目、专项项目等结项申请。

二、认真如实填写表内栏目，凡选择性栏目请在选项上打“√”。课题申报信息无变更情况的可不填写《项目变更情况数据表》。

三、本《结项申请书》报送 2 份（A3 纸双面印制，中缝装订），并附最终成果打印稿（正文格式要求：主标题 2 号方正小标宋简体，其中一级标题 3 号方正黑体-GBK，二级标题 3 号方正楷体-GBK，三级标题 3 号方正仿宋-GBK 加粗，正文 3 号方正仿宋-GBK）。

四、所有结项材料须经所在单位审核并签署意见。县（区）申报者报送所在县（区）社科联审核后统一报送至市社科联，其他申报者可直接报送市社科联。

一、项目变更情况数据表

立项项目名称								
结项成果名称								
是否变更	A、是 B、否		变更的内容					
原计划成果形式			现成果形式					
原计划完成时间	年 月 日		实际完成时间		年 月 日			
项目负责人及参与人员变更情况								
原负责人	姓 名		性别		民族		出生日期	年 月
	所在单位			行政职务			专业职务	
	通讯地址					联系电话		
现负责人	姓 名		性别		民族		出生日期	年 月
	所在单位			行政职务			专业职务	
	通讯地址					联系电话		
原参与人员	姓 名	单 位			职 称	联系 电话		

现 参 与 人 员	姓 名	单 位	职 称	联系 电话

二、申请人所在单位审核意见

该成果无政治导向问题或其他不宜公开出版的内容，最终结果的内容质量符合预期研究目标。同意报送。

签 章
年 月 日

三、县（区）社科联意见

(审核事项: 1.成果有无意识形态问题; 2.是否同意结项。)

单位(公章):

负责人签字:

年 月 日

四、专家鉴定意见

(请在对应意见栏划“√”)

1.成果有无意识形态方面问题: 有 否

2.是否同意结项: 是 否

3.鉴定等级: 优秀 良好 合格

主审专家签字:

年 月 日

五、市社科联审核意见

单位（公章）：

年 月 日

促进房地产和建筑业健康发展研究 —以通江县为例

本调研报告以通江县房地产与建筑业为研究对象，结合国家、省、市相关政策导向与县域实际，分析两大产业的经济地位、现存问题及发展机遇，提出“破立并举”的协同发展对策。研究表明，通江县房地产仍是县域经济“顶梁柱”，建筑业作为其核心上下游产业，二者协同面临“问题楼盘多、信心弱、库存高、品质低”等挑战，但同时具备政策、城镇化、产业振兴、生态基建四大机遇，通过精准施策可实现健康发展，支撑县域高质量发展。

一、房地产与建筑业的经济支柱作用及突围基础

(一) 经济地位突出，构建“双轮驱动”产业生态。通江县作为典型的山区农业县，工业基础相对薄弱，房地产与建筑业长期承担县域经济“压舱石”与“增长极”的双重角色，二者深度绑定形成“开发—建设—配套—消费”的产业闭环，直接关联金融业、家具建材、市政服务等 20 余个行业，直接影响全县 30% 以上的就业岗位（据 2023 年通江县人社局数据）。

一是房地产是县域经济的“稳定器”。房地产对通江县经济的影响符合全国“456”核心特征（相关贷款占银行信贷 40%、相关收入占地方综合财力 50%、居民财富 60% 集中于住房），即便受全国市场下行影响，仍保持支柱地位。2023 年，全县商品房销售面积 18 万平方米（其中二手房 7 万平方米，占比 38.9%，反映新房市场疲软），销售金额 7.83 亿元，实现税收 2220 万元，占全县总税收的 8.35%；对比 2019 年鼎盛期（销售面积 40 万平方米、销售金额 14.2 亿元、税收占比 10.15%），虽然规模萎缩 55%，但仍是仅次于农业、旅游业的第三大税收来源。从全国维度看，2023 年房地产业增加值占 GDP 的 5.8%，2020 年鼎盛期达 7.34%，而通江县因产业结构单一，房地产对 GDP 的间接拉动（如带动建材销售、装修服务）占比更高，据测算约达 8%~10%，“稳房地产”直接关系县域经济大盘稳定。

二是建筑业是房地产开发的“核心载体”。建筑业是通江县房地产项目落地的关键支撑，2023 年全县 6 个在建楼盘（如东观天下、龙腾通江府）、10 个“保交楼”项目及 29 个“问题楼盘”处置，均需建筑业参与工程扫尾、质量把控

与配套建设，全年建筑业实现产值约 **6.2** 亿元，带动本地农民工就业约 **4800** 人（占全县农民工总量的 **12%**）。建筑业的施工能力与质量水平直接决定房地产产品竞争力：如 **2024** 年春节“房交会”热销的“龙腾通江府”，因采用装配式建筑技术、施工周期缩短 **30%**，成为唯一现房楼盘，**3** 天售出 **73** 套，占总成交量的 **47%**；反观部分“问题楼盘”，因建筑企业资质不足、施工工艺落后，导致主体工程验收延迟，进一步加剧市场信任危机。**三是两者协同激活县域产业循环。**房地产与建筑业形成“需求—投资—建设—消费”的正向联动：**2023** 年通江县房地产开发投资虽同比下降 **28%**，但仍带动水泥、钢材等建材销售约 **1.8** 亿元，占全县建材市场总销售额的 **65%**；同时，建筑业参与的市政配套建设（如高明新区道路硬化、燃气管网改造），又反向提升房地产项目附加值——高明新区某楼盘因周边公交站点开通，房价较 **2022** 年上涨 **5%**，去化率提升 **12** 个百分点。这种协同效应，使两大产业成为通江县破解“产业空心化”、保障民生就业的重要抓手。

（二）发展机遇显著，多重优势叠加形成突围动能。2023 年以来，国家、省、市对房地产市场的政策支持力度持续加大，叠加通江县新型城镇化加速、产业振兴起步、生态人文优势凸显，为房地产与建筑业协同发展提供了“政策+需求+资源”的三重机遇。**一是“三级”政策红利联动释放制度保障。**国家层面，2023 年中央经济工作会议明确“因城施策优化房地产政策，推动房地产融资协调机制落地”，**2024** 年 **3** 月国务院常务会进一步提出“保障住房刚性需求，满足改善性需求”，为县域化解“问题楼盘”、拓宽融

资渠道提供顶层设计；省级层面，四川省住建厅 2024 年工作部署中，将“构建房地产发展新模式”“实施城市更新、保障性住房、棚户区改造‘三大工程’”作为重点，明确对革命老区县域给予专项信贷倾斜；市级层面，巴中市印发《进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展十二条措施》，包含“购房补贴（最高 1 万元/套）、公积金贷款额度上浮 20%、优化预售资金监管”等具体条款，且成立由市委书记、市长任双组长的房地产工作专班，2024 年 3 月召开的全市房地产座谈会更是 30 年来最高规格，明确将通江县作为“问题楼盘”化解试点县，给予 5000 万元专项周转资金支持。三级政策叠加，为通江县破解产业难题提供了制度与资金保障。**二是城镇化需求空间与改善性需求双重扩容。**通江县常住人口城镇化率仅 40.27%（2023 年数据），分别低于全国（65.22%）24.95 个百分点、全省（58.35%）18.08 个百分点，远未达到 70% 的城镇化成熟线。按全县常住人口 67 万人测算，未来 10 年仍有近 15 万农村人口需向城镇转移，将带来约 675 万平方米的刚性住房需求（按人均 45 平方米测算）；同时，老城区住房多为 2000 年前后建设的中小户型楼梯房（占比约 70%），当前县城人均住房面积 37.5 平方米，若按全省人均 47.5 平方米的标准，改善性需求缺口达 200 万平方米。两类需求叠加，为房地产与建筑业提供了长期市场空间——如老城区居民对“电梯房+车位+社区配套”的改善需求旺盛，2023 年通江县在售电梯房去化率较楼梯房高 18 个百分点。**三是产业振兴带动人口与住房需求回流。**县域层面，通江县近年大力实施“工业兴县、制造强县”战略，银耳精深加工、新能源新材料

两大百亿级产业集群初具规模：银耳产业园已入驻企业 12 家，2023 年实现产值 18 亿元；新能源新材料产业园引进光伏组件生产企业 3 家，预计 2025 年产值突破 50 亿元；金堂化工园区作为重点产业平台，目前已拉动就业 2000 余人（其中本地居民占比 85%），2027 年全部投产后就业人数将突破 5000 人，这些产业工人多为 30-45 岁的青壮年群体，对“刚需住宅+租赁公寓”的需求迫切。国省层面，四川作为国家战略腹地，近年承接东部电子信息、装备制造等产业转移，2023 年全省引进东部产业项目 1200 余个，带动近 10 万川籍务工人员回流，其中通江县籍回流人员约 8000 人，仅 2023 年就有 1200 人在县城购房，占全年新房成交量的 35%。**四是生态与红色文旅赋能产业升级。**通江县拥有“生态+红色”双重资源优势：森林覆盖率达 65.75%，空气优良天数占比 97%，负氧离子浓度每立方厘米高达 2 万余个，远超国家一级标准；同时作为川陕革命根据地核心区域，拥有红军烈士陵园、川陕省苏维埃政府旧址等红色文旅资源，2023 年接待游客达 580 万人次。这种禀赋已转化为房地产消费动力：空山天盆、唱歌石林等生态康养区，已吸引重庆、西安等地近 2000 户外地购房户，打造“夏季避暑、冬季避寒”的旅居地产模式，每年 4—10 月康养季，区域内住房出租率达 70% 以上；交通基建的完善进一步放大优势——巴万高速通车后，通江至巴中市区车程缩短至 1 小时，至成都、重庆车程缩至 3.5 小时，随着县城至诺水河一级公路、米仓山大道、镇广高速相继通车，未来将成为连接川陕的重要通道，区位优势提升将吸引更多周边城市购房群体。

二、房地产与建筑业协同发展的突出瓶颈

尽管具备多重发展机遇，但受市场环境、企业实力、开发模式等因素制约，通江县房地产与建筑业仍处于“规模萎缩、信心不足、品质偏低”的困境，形成“问题楼盘积压-资金链断裂-库存高企-投资减少”的恶性循环。

(一)“问题楼盘”积压，拖累产业协同循环。通江县房地产企业以本土小企业为主(全县 23 家房企中,本土企业占比 87%),多数由小包工头转型而来,注册资本低于 1000 万元的占比 65%,资金实力弱、开发经验不足。叠加早期“毛地出让”(未完成拆迁即出让土地)、高息民间借贷(部分房企业融资成本达 15%~20%)、法务纠纷(如土地权属争议、工程款拖欠)等历史问题,“问题楼盘”一度达 67 个,占全县已开发楼盘的 82%,形成“无盘不烂”的局面。截至 2024 年 5 月,仍有 29 个“问题楼盘”待处置,涉及业主 1.2 万户、建筑面积约 45 万平方米。这些楼盘的停滞直接冲击建筑业:如“诺江壹号”项目因开发商资金链断裂,2021 年停工至今,拖欠 3 家建筑工程款共 8600 万元,导致建筑企业无法支付农民工工资,引发 12 起信访事件;同时,“问题楼盘”导致购房者维权频发,2023 年通江县住建局受理房地产相关投诉 320 起,其中“逾期交房”“无法办证”占比达 78%,严重破坏市场信任。

(二)市场信心薄弱，抑制投资与消费活力。房地产市场长期下行与“问题楼盘”频发,导致社会资本与购房者信心双重不足,形成“企业不敢投、群众不敢买”的僵局。**资本端，社会资本对通江县房地产投资积极性骤降。**2023 年全县 6 个在建楼盘中，

仅“东观天下”为市外企业（巴中某房企）投资，其余 5 个均为本地企业“二次开发”（即盘活原有停滞项目），全年房地产开发投资同比下降 28%，创近 10 年新低；建筑业因项目少、资金风险高，参与意愿明显降低——2023 年通江县建筑业企业新签合同额同比下降 22%，3 家二级资质建筑企业选择退出县域市场，转向周边区县承接项目。**消费端，购房者“买涨不买跌”与“怕烂尾”心态凸显。**2024 年春节“房交会”虽推出“购房补贴+折扣让利”政策，但 3 天仅成交 153 套，其中现房“龙腾通江府”占比 47%，期房成交均价较现房低 8% 仍少人问津；从购房周期看，2023 年购房者平均看房时长从 2019 年的 15 天延长至 45 天，“观望等待”成为主流心态。此外，改善性需求未充分激活——2023 年通江县改善性住房（120 平方米以上）成交量仅占总成交量的 25%，低于全省平均水平 18 个百分点，主要原因是高品质房源稀缺、配套不完善，无法满足居民对“舒适性、功能性”的需求。

（三）库存高企且结构失衡，加剧企业资金压力。通江县房地产库存不仅规模大，而且结构失衡，导致企业资金回笼困难，进而影响建筑工程款支付与新项目投资。截至 2024 年 5 月，全县存量待售房源 53.8 万平方米，其中住房 33.2 万平方米，按 2023 年住房月均去化 1.05 万平方米计算，去库存周期达 31.6 个月，远超全省 20 个月的平均水平；非住房库存（商业、车库）问题更突出——待售商业面积 12.6 万平方米、车库 9.8 万平方米，总资产达 7.5 亿元，这些非住房因“位置偏远（如高明新区初期开发的商业体）、业态单一（以沿街商铺为主）”，2023 年月均去化仅 2000

平方米，去库存周期长达 52 个月。库存高企直接导致房企资金链紧张，2023 年通江县房企平均资金回笼率仅 45%，低于 2019 年的 78%，15 家房企出现“逾期支付工程款”情况，累计拖欠金额达 3.2 亿元；建筑业因工程款回收难，无法购置新设备、吸纳新工人，2023 年全县建筑业企业设备更新率同比下降 15%，农民工就业人数减少 800 人。同时，库存积压抑制新投资——2022—2023 年，通江县仅新开工 3 个楼盘、出让土地 1 宗（1.21 公顷），较 2019—2020 年（年均新开工 6 个楼盘、出让土地 3 宗）大幅减少，建筑业陷入“无项目可建”的困境。

（四）产品与建设品质双低，制约产业升级空间。通江县房地产与建筑业长期处于“低水平发展”状态，产品供给与建设质量无法匹配市场需求，形成“有需无房”与“有房难售”的矛盾。**产品端，供给结构单一、高品质房源稀缺。**全县在售房源中，90-110 平方米的刚需户型占比 70%，120 平方米以上的改善户型占比 25%，大平层、联排别墅、四代房（带空中花园）等高品质产品仅占 5%；且多数项目规划落后，如高明新区部分楼盘“点状供地、零散开发”，缺乏学校、医院、商业等公共配套，2023 年该区域楼盘去化率较老城区低 22 个百分点。**建设端，施工工艺落后、质量管控不足。**80% 的建筑项目仍采用传统现浇工艺，装配式建筑占比仅 10%，低于全省 30% 的平均水平；部分项目因成本控制，压缩建材标准——2023 年通江县住建局质量抽检中，3 个项目存在“钢筋间距超标”“混凝土强度不足”等问题，被迫停工整改；此外，建筑企业缺乏专业技术人员，全县建筑业从业人员中，持证上

岗的技术工人占比仅 35%，导致高品质项目（如四代房）因施工技术不足无法落地。

三、对策建议：构建房地产与建筑业协同健康发展新格局

针对通江县房地产与建筑业的突出问题，需坚持“破立并举、协同发力”，以“问题清零、信心重塑、库存盘活、品质提升”为核心，推动两大产业从“规模扩张”向“质量效益”转型，形成长效发展机制。

（一）攻坚“问题楼盘”，筑牢产业协同基础。以“保交楼、保民生、保稳定”为目标，通过“统筹推进+资金保障+债务化解”，破解历史遗留问题，恢复市场信任。**一是强化统筹调度，压实主体责任。**沿用“县委书记、县长双组长”的房地产工作领导小组机制，每月召开“房企—建筑企业—银行—住建部门”四方联席会，动态梳理 29 个“问题楼盘”的具体诉求（如资金缺口、手续办理），建立“一楼盘一方案一专班”台账；加强府院联动，对资不抵债的楼盘（如“诺江壹号”），由法院主导开展破产重整，优先引入有实力的建筑企业承接工程扫尾。**二是设立应急资金，保障工程推进。**整合市级专项周转金与县级财政资金，设立 1 亿元“问题楼盘”应急周转金，明确使用标准：仅用于主体工程已完工、后续销售收入可覆盖资金缺口的项目，由住建部门监管资金使用，优先支付建筑业工程款与农民工工资；同时，推动“非安全事项容缺验收”，对消防、绿化等非核心环节，允许企业承诺限期整改后先办理竣工验收，解决“交房难办证”问题。**三是理顺债务关系，降低企业负担。**协调银行对“问题楼盘”涉及的贷款进行展期（最长 3 年），利率

按 LPR 下调 10 个基点；推动房企与建筑企业协商债务重组，允许房企以“商品房抵偿工程款”（抵偿价格按市场价下浮 10%）。

（二）激活市场信心，拓宽投融资渠道。通过“政策激励+融资支持+示范引领”，吸引社会资本投入，提振购房者信心。**一是优化融资支持，缓解资金压力。**建立房地产-建筑业协同融资机制，扩大房企融资“白名单”范围（标准：无违约记录、资质二级以上），将 5 家优质建筑企业纳入“白名单”，由县国投公司提供担保，协调银行给予“开发贷+施工贷”组合支持，单企贷款额度最高 5000 万元；参照“保交楼”模式，对在建楼盘的预售资金实行“专户监管”，监管资金优先用于支付工程款，确保资金安全。**二是降低企业成本，激发投资活力。**允许房企与建筑企业协同推进“分期开发、分宗建设”，土地出让金可分期缴纳（最长 2 年，首付比例降至 30%），城市基础设施配套费缓缴 6 个月；支持房企以可售商品房置换现金类担保（如农民工工资保证金）。**三是强化示范引领，提振购房信心。**打造“放心楼盘”示范项目，选择“东观天下”“龙腾通江府”等合规项目，公开建设进度、资金使用情况，通过“政府背书”增强信任，举办“房交会”，叠加“购房补贴（1 万元/套）+公积金贷款额度上浮 20%”政策，针对返乡置业人群推出“车票抵房款”活动。

（三）多元盘活库存，打通产业循环堵点。针对库存结构失衡问题，通过“政策安置+产业配套+国企收储”，分类施策去库存，缓解企业资金压力。**一是政策引导安置，消化住房库存。**全面推行“房票”安置政策，将镇广高速、青峪口水库等重大项目拆迁的

2500 余户群众、1736 户地灾避险群众及 350 余户城市 D 级危房户纳入“房票”适用范围，房票面额按“人均 45 平方米×市场均价”核算，可在全县所有在售楼盘使用，且使用房票购房可额外享受 5% 折扣；推动高明新区 8.2 万平方米安置房批次兑现，2024—2025 年预计通过政策安置去化库存 10 万平方米。**二是产业协同去化，盘活非住房库存。**围绕 ADC 芯片研发中心规划“秦巴硅谷”产业园区，将高明新区待售商业面积 3 万平方米改造为“产业孵化楼+员工公寓”，由建筑业企业负责改造施工，园区企业通过“团购团租”方式入驻，租金按市场价下浮 15%；鼓励工业园区企业为员工团购住房，企业购房满 50 套可享受 3% 折扣，2024 年预计消化商业库存 1.5 万平方米、住房库存 2 万平方米。**三是国企收储运营，优化库存结构。**由县属国企收储优质存量房产，优先收储位置优越、配套完善的商业地产，改造为行政事业单位办公用房或人才公寓；收储的车库可对外出租（月租 200-300 元），或与住宅捆绑销售（买住宅送 10 年车库使用权），2024 年计划收储库存 5 万平方米，2025 年实现非住房库存去化 30%。

（四）升级产品与建设品质，提升产业竞争力。以“规划引领+配套完善+技术创新”为核心，推动房地产与建筑业向“高品质、高附加值”转型。**一是优化规划布局，推动组团开发。**坚持“城市西进”战略，将高明新区作为重点开发区域，实行“圈层式组团开发”：核心圈层（10 平方公里）规划为“宜居生活区”，配套学校、医院、商业综合体；外围圈层（20 平方公里）规划为“产业配套区”，布局员工公寓、仓储物流设施。严格控制点状供地，要

求房企拿地面积不低于 50 亩，且需配建 10% 的保障性住房，2024 年计划推出 2 宗组团开发用地（共 100 亩），引入 1-2 家有实力的房企开发大平层、四代房等高品质产品。**二是完善基础设施，提升配套水平。**推动建筑业参与市政设施升级：2024 年完成城区 3 条“断头路”打通（如高明大道东段）、50 公里燃气管网改造，新增城市停车泊位 1000 个、新能源汽车充电设施 50 处；加快高明新区配套建设，2025 年前建成 2 所小学、1 所社区医院、1 个城市公园；加密老城—高明新区-工业园区的公交班次（早 6 点至晚 9 点，每 15 分钟一班），增设夜班公交，严厉打击出租车“一口价”“拒载”行为，改善居住与出行体验。**三是推广新技术工艺，提升建设质量。**鼓励房企与建筑企业采用装配式建筑、BIM 技术（建筑信息模型），对采用装配式建筑的项目，给予建筑面积 2% 的奖励（不计入容积率）；加强建筑质量监管，实行“分户验收”制度（每套房需经业主、监理、施工单位三方验收合格），质量合格的项目可在销售时标注“优质工程”标识，提升市场认可度；开展建筑业技术培训，2024 年计划培训装配式建筑技术工人 500 人，持证上岗率提升至 50%。

（五）加强市场管控，构建长效发展机制。通过“严格准入+动态监测+精准调控”，规范市场秩序，保障产业长期健康发展。**一是严格市场准入，培育优质企业。**提高房地产与建筑业市场准入门槛：房企注册资本需不低于 2000 万元、具备三级以上资质；建筑企业须具备二级以上资质、拥有 5 名以上注册建造师。培育本土优质企业，对年销售额超 5 亿元的房企、超 3 亿元的建筑企业，

给予税收返还（地方留存部分的 10%）；引进国内知名企业（如蓝光、邦泰），通过“合作开发”模式带动本土企业提升能力，2024 年计划引进 1 家知名房企入驻。**二是建立监测体系，动态调整政策。**构建房地产与建筑业协同发展监测指标体系，每月监测“销售面积、库存去化、投资增速、工程款支付”等 10 项核心指标，形成《产业发展月度报告》；若出现“库存去化周期超 36 个月”“投资连续 6 个月下降”等情况，及时出台补充政策（如加大购房补贴、暂停土地出让），避免市场大起大落。**三是规范市场秩序，保障消费者权益。**加强房地产广告监管，严厉打击“虚假宣传”“捂盘惜售”等行为；建立房企与建筑企业“信用评价体系”，信用等级分为 A、B、C、D 四级，A 级企业可享受融资、拿地优先政策，D 级企业列入“黑名单”，禁止参与县域项目开发；设立“房地产维权专线”，24 小时受理购房者投诉，确保投诉办结率达 100%。