

房地产项目前期策划中区域产业资源联动与项目功能定位协同优化研究

李显达

230123*****001X

摘要：在我国房地产行业进入高质量发展阶段的背景下，传统依赖土地增值和规模扩张的开发模式已难以为继，项目前期策划的科学性与精准性成为决定项目成败的关键。区域产业资源作为影响房地产项目价值的核心外部因素，其与项目功能定位的协同程度直接关系到项目的市场竞争力和可持续发展能力。本文以房地产项目前期策划为研究视角，深入剖析区域产业资源联动与项目功能定位之间的内在逻辑关系，揭示当前两者协同过程中存在的产业资源调研不全面、功能定位与产业需求脱节、联动机制不健全等问题。通过构建“产业资源识别-需求匹配分析-协同优化实施-效果评估反馈”的闭环研究框架，结合具体案例验证协同优化策略的可行性，最终提出基于产业资源禀赋的项目功能定位调整路径、多主体参与的联动机制构建方法以及动态监测与优化体系，为房地产企业提升前期策划质量、实现项目与区域产业协同发展提供理论支撑和实践参考。

关键词：房地产项目；前期策划；区域产业资源；功能定位；协同优化

DOI：10.69979/3060-8767.25.09.075

1 研究背景及意义

1.1 研究背景

我国房地产调控深化，“房住不炒”巩固，行业从“增量”转向“存量”。同时区域经济呈产业集聚、分工精细特征，产业资源影响房地产项目需求、布局与功能，如高新区需研发办公、文旅区需度假住宅。但部分项目前期忽视产业资源分析，功能定位与产业需求脱节，致商业空置、住宅去化难等问题，探索两者协同优化路径成重要课题。

1.2 研究意义

理论上，梳理多学科理论构建协同分析框架，弥补过往单一维度研究不足，为后续研究提供新视角；实践上，助力房企精准把握需求、降低风险，帮助政府促进产城融合、优化城市结构，推动区域经济与房地产良性互动。

1.3 国内外研究现状

国外研究起步早，注重市场与区域经济结合，如Strange提出功能定位需匹配产业结构，Williams发现产业升级推动功能迭代，协同理论应用成熟，但基于成熟市场经济，难适用于我国。国内学者关注度提升，李忠强调前期策划需结合区域资源，张鸿雁提出项目需承担产业配套功能，但研究存在产业资源分析粗、协同机制零散、案例集中于一二线城市的不足。

2 相关概念与理论基础

2.1 核心概念界定

区域产业资源是特定区域内支撑产业发展的要素总和，含自然资源（土地、矿产）、人力资源（劳动力技能、人才结构）、产业基础资源（产业园区、研发机构）、基础设施资源（交通、通信）及政策资源（产业扶持、税收优惠），按产业类型可分为制造业、服务业、文旅、高新技术资源等，不同类型对房地产项目功能需求差异显著。

房地产项目前期策划是房企在投资决策阶段，结合市场、区域资源、政策等，对项目开发目标、产品定位、功能配置等的全面规划，核心含市场调研、定位、成本测算等，贯穿拿地可行性研究至规划设计前期，其质量决定项目方向与前景，是开发“灵魂”。

项目功能定位是前期策划核心，依据区域市场需求、产业资源与开发目标，确定项目功能类型（居住、商业、办公等）、组合比例及空间布局，需实现“需求匹配、资源适配、目标一致”，即契合产业与居民需求、适配区域资源、符合企业目标。

2.2 相关理论基础

协同理论由Haken提出，认为系统内子系统通过互动协调可产生“1+1>2”效应，区域产业资源与项目功能定位构成复杂系统，前者提供支撑、后者反哺产业，协同优化可实现良性互动，为分析互动机制提供依据。

产业集聚理论经马歇尔、波特发展，指出产业空间集聚可产生规模经济等效应，吸引资源集中，带来的人

口与就业需求会影响房地产市场需求结构（如企业员工对居住、办公需求及通勤要求），支撑产业资源对功能需求的影响分析。

市场需求理论认为需求受收入、偏好等影响，房地产市场中，区域产业资源通过影响人口收入、就业结构等作用于需求，如高新区高收入人才需高品质住宅，传统制造业区需中低端住宅，从需求端分析定位合理性提供支撑。

3 区域产业资源与项目功能定位的协同关系分析

区域产业资源与项目功能定位存在双向互动机制。一方面，区域产业资源从三方面支撑项目功能定位：需求引导上，不同产业资源对应差异化功能需求，如旅游资源引导度假酒店、文创园区定位，高资源推动研发办公、人才公寓布局，产业升级还会催生物流仓储等新需求；资源保障上，交通枢纽、学校等基础设施与配套资源为功能落地提供支撑，如地铁旁项目可优先布局商业办公，共享园区研发资源能降低开发成本；价值提升上，产业集聚效应扩大项目增值空间，“居住+办公+商业”等复合功能可更好承接产业红利。另一方面，合理的项目功能定位能反哺区域产业资源：完善产业配套，通过配建商业、教育、医疗设施弥补区域短板，稳定企业人才供给；促进产业融合，借助“文创+商业+办公”等复合功能形成产业集群，推动多产业协同发展；优化资源配置，土地紧张区域高密度开发办公、公寓提高效率，生态敏感区域布局低密住宅与生态公园，实现产业与生态协调。

协同效果受三大因素影响。从区域发展阶段看，萌芽期需侧重住宅、小型商业等基础配套，成长期应向办公、研发等多元复合功能拓展，成熟期需打造高端商业、总部办公等差异化功能，衰退期则需通过旧厂房改造文创园区等实现升级。从房地产企业开发能力看，资金雄厚者可开发商业综合体、科技孵化器等复杂项目，运营能力强者能依托专业团队实现功能与产业高效对接，资源整合能力强者可联动政企、金融资源支撑功能落地。从政府政策导向看，科创税收优惠引导项目向科创功能倾斜，土地竞配建政策要求配套学校、医院，城市总体规划（如产业新城定位）则明确项目功能方向，避免与城市发展脱节。

协同优化能产生经济、社会、环境三重效益。经济效益上，可提高项目销售率与出租率，降低空置风险，同时推动区域经济发展，增加政府税收，带动建筑、装修等产业，形成“项目-产业-区域”良性循环；社会效益上，能完善城市功能，通过配建学校、公园提升公共服务水平，还能创造就业岗位，缓解就业压力，促进社

会稳定；环境效益上，借助绿色建筑技术降低能耗与碳排放，依托湿地等生态资源布局生态旅游项目，实现生态保护与经济收益的统一。

4 区域产业资源联动与项目功能定位协同存在的问题及原因分析

4.1 存在的问题

4.1.1 产业资源调研不全面，功能定位缺乏精准性

部分房企前期对区域产业资源的调研仅停留在宏观层面，未深入分析产业类型、规模、需求特征，导致功能定位与实际需求脱节。具体表现为两点：一是功能类型错配，如在旅游资源丰富区域开发高端住宅，因度假客群对住宅需求低，项目去化困难；二是功能比例失衡，如产业园区周边商业项目过度追求商业面积，忽视办公与配套功能，造成商业高空置率，同时办公需求无法满足。

4.1.2 联动机制不健全，多主体协同缺乏支撑

协同涉及房企、政府、产业园区、入驻企业等多主体，因利益与目标差异，缺乏统一联动机制导致“各自为政”。一方面，政企信息沟通不畅，政府的产业规划、政策导向未及时传递给房企，使项目定位难对接区域产业方向；另一方面，房企与产业园区、入驻企业合作松散，前期策划未邀请其参与，功能无法匹配产业需求，例如某园区周边项目未沟通制造企业，定位高端商业综合体，而企业实际需物流仓储、员工宿舍，最终商业空置率超40%。此外，金融机构、科研机构等第三方参与度低，难以提供资金与技术支持，制约协同效果。

4.1.3 动态调整能力不足，难适应产业变化

区域产业随市场、技术、政策动态变化，但部分项目确定功能定位后，缺乏对产业发展的持续监测，无法及时调整。一是产业升级时，如传统制造业向智能制造转型，对研发办公、技术培训需求增加，但项目已按原规划开工，功能与需求脱节；二是产业衰退时，如资源型产业萎缩，住宅、商业需求减少，项目仍按原计划推进，导致库存积压，例如某资源型城市煤炭产业衰退期，房企仍开发大型住宅，因人口外流、需求下降，去化周期长达8年。

4.2 问题产生的原因分析

4.2.1 企业层面：短期利益导向，专业能力不足

部分房企以“快拿地、快开发、快销售”为核心，追求短期效益，忽视产业资源长期调研，前期策划简单复制过往项目模式，缺乏区域产业差异化考量，例如在不同产业区域开发相同住宅，未按人口结构、收入水平调整户型与配套，项目竞争力弱。同时，房企缺乏具备产业分析与协同策划能力的团队，传统策划人员擅长销售与产品设计，对产业经济规律认知不足，难识别产业

核心价值与协调多主体利益，协同策划流于形式。

4.2.2 政府层面：政策引导不足，监管服务缺位

一方面，政策引导缺乏系统与针对性，产业扶持与房地产调控政策衔接不足，未形成“产业引导-房地产配套”体系，如规划高新区时未同步制定房企功能配套专项政策，导致定位无依据；且政策宣传不到位，企业对产业规划、税收优惠等信息了解不全面。另一方面，监管服务机制不完善，政府仅审核容积率、绿化率等规划指标，未评估功能定位与产业资源的协同性；未搭建信息共享平台，企业难获取产业企业数量、员工需求等数据，增加调研成本与决策难度；同时缺乏多主体利益冲突协调机制，矛盾出现时无法及时调解，导致协同中断。

4.2.3 市场层面：信息不对称，机制不成熟

一是信息不对称严重，产业园区、入驻企业的需求信息（如员工居住偏好、办公面积需求）未有效传递给房企，房企的项目开发信息也未公开给产业主体，供需无法精准匹配，例如某园区科技企业需 50-100 m² 小型研发办公，而房企开发 200 m² 以上产品，导致需求未满足且办公空间空置。二是协同机制不成熟，缺乏产业咨询、资源对接等第三方机构提供专业服务，企业难获产业分析与定位建议；同时无针对产业配套项目的评价与激励体系，无法引导企业主动协同，缺乏市场动力。

5 区域产业资源联动与项目功能定位的协同优化策略

为解决产业资源调研不全面、联动机制不健全、动态调整能力不足等问题，需从调研体系、联动机制、优化体系三方面构建协同策略。

5.1 构建“三位一体”产业资源调研体系，提升定位精准性

针对产业资源调研不深入问题，企业需建立“宏观-中观-微观”三维调研体系：

宏观层面聚焦区域产业战略与政策，通过政府渠道收集产业、土地规划及扶持政策，明确主导产业与政策支持功能方向，确保定位贴合政策；

中观层面分析产业集聚与资源禀赋，依托园区、统计资料梳理产业配套，结合自然资源、基础设施评估支撑力，匹配区域资源特色；

微观层面精准调研产业主体需求，通过问卷、访谈掌握企业办公配套及员工居住、生活偏好，让功能配置契合实际需求。

5.2 建立“多主体协同”联动机制，强化支撑能力

为破解多主体协作松散问题，需构建“政府引导、企业主导、多方参与”机制：

搭建政企信息共享平台，由政府牵头整合产业规划、企业及项目信息，设对接模块实现供需匹配，降低企业调研成本；

构建企产合作开发模式，企业联合园区、入驻企业及科研机构成立协同策划小组，参与定位设计，推行“定制开发”并建立利益共享机制，提升产业主体积极性；

引入第三方专业服务，借助咨询、法律机构开展产业预测、冲突协调及合规审查，弥补政企专业短板。

5.3 建立“动态监测-及时调整”优化体系，适应产业变化

为应对产业动态发展，需构建全周期优化体系。

首先，构建动态监测指标体系：企业联合政府与园区，围绕产业规模、产业结构、需求变化、政策环境设定监测指标，通过信息平台与定期调研收集数据，识别产业升级或衰退趋势，为功能调整提供预判依据。

其次，制定动态调整方案：明确功能调整的触发条件，按拿地、规划、建设、运营全阶段设计调整路径——规划阶段优化功能面积比例，建设阶段改造建筑结构，运营阶段调整业态；同时需经协同小组论证与政府审批，保障合规性。

最后，建立评估反馈机制：从经济、社会、环境三维设定评估指标，在建设中期、竣工验收、运营初期开展评估；若未达预期，分析原因并调整策略，实现项目功能与区域产业的动态适配。

参考文献

- [1] 贺硕怡. 房地产经济对产业结构发展的影响机制与效应分析——基于科技创新视角的再检验[J]. 企业经济, 2023, 42(3): 109-120.
- [2] 赵伟强. 信息交流，资源整合，优势互补，资源共享——第二届“中国老年住区百城（企业）联动项目信息交流会”在京启幕[J]. 城市开发, 2016(20): 24-25.
- [3] 王斐兰, 庄惠明. 新闽商发展的产业变迁及当前战略选择——基于消费需求与产业联动视角[J]. 泉州师范学院学报, 2021, 039(006): 102-108.
- [4] 桑培东, 张大鹏. 房地产项目市场定位实践研究[J]. 工程建设与设计, 2015(1): 4. DOI: 10.13616/j.cnki.gcjsysj.2015.01.032.
- [5] 祁神军. 建设企业集团多项目资源优化配置研究[D]. 华中科技大学, 2009. DOI: 10.7666/d.d088662.