

创新资讯

CHUANGXINZIXUN

2023 年第 12 期 (总第 94 期)

2023 年 10 月 1 日

刊 号 CN41-0846/(G)

黄河科技大学报特刊

主 办 河南中原创新发展研究院

河南新经济研究院

●新探索 ●新经验 ●新观点 ●新建议

●本期导读

2023年世界经济将如何收官	喻新安	1
建业：全国房企百强位次前移应予褒奖	喻新安	4
对当下房地产行业发展形势的思考和建议	魏 征	7

2023 年世界经济将如何收官

喻新安

2023 年已经过去大半,世界经济走势比年初预期要差。千方百计激活市场,推动经济尽快复苏,成为世界各国不约而同的政策取向。第四季度全球经济能否反弹,全年经济将以什么样的结局收场,是各方面都很关心的问题。

从全球主要经济体今年上半年 GDP 及增速看(见表 1、图 1),经济增速最高的是印度,达到 6.90%,其次是中国,为 5.5%。美国虽然增速只有 2.33%,但由于其经济体量大,若下半年保持这个增速,经济增量将达到 26.49 万亿美元,中国下半年若能继续保持 5.50% 的增速,全年 GDP 有望达到 17.17 亿美元,但中美的差距会达到 9.32 亿美元,较上年差距有所扩大。

2023 年全年全球经济会是什么样子,呈现什么态势,各方面都在研究,并得出了不尽一致的预测数据。三大国际组织的经济预测分别是:世界银行预测比较悲观,认为 2023 年全球经济增速为 1.4%。国际货币基金组织预测,全球经济增速将从 2022 年 3.5% 下降至 2023 年的 3.0%。世贸组织预测,世界贸易增速将从 2022 年的 5.2% 下降至 2023 年的 2.0%。

表1 2023年上半年全球主要经济体GDP及增速

国家(地区)	GDP(亿美元)	同比增速
美国	132446.77	2.33%
中国	85585.76	5.50%
德国	21805.07	-0.30%
日本	21384.91	1.97%
印度	17325.5	6.90%
英国	16183.13	0.50%
法国	14926.65	0.80%
巴西	10263.2	3.70%
韩国	8304.34	0.90%

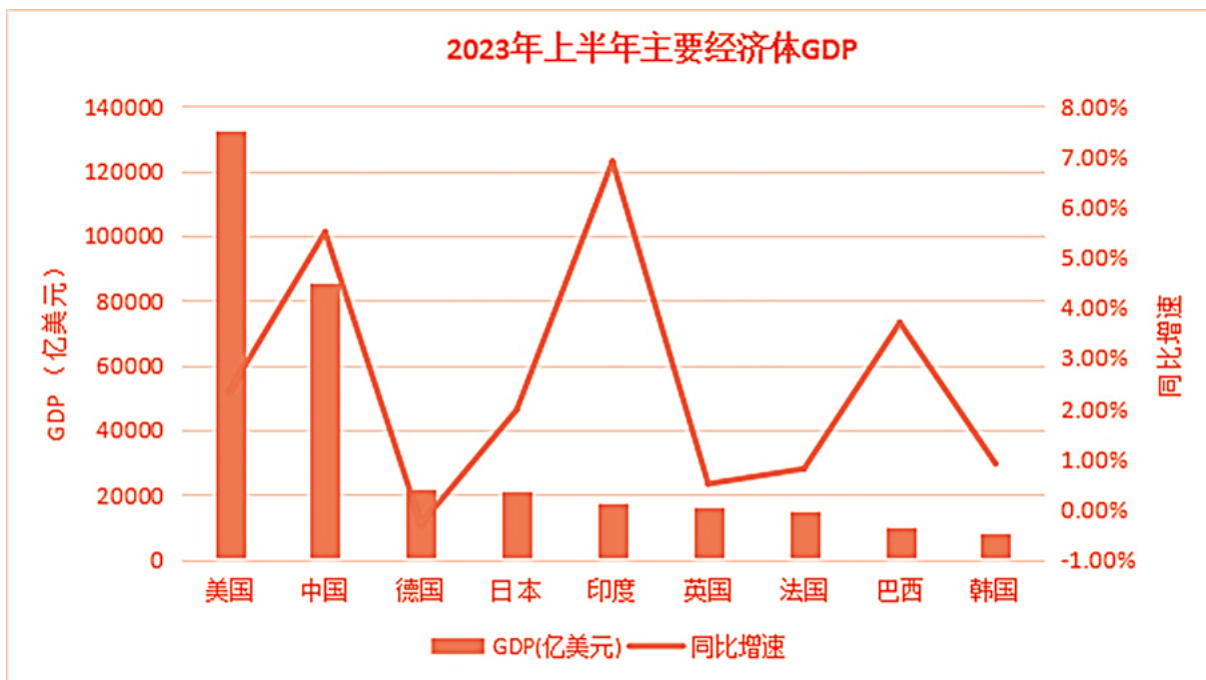


图1 2023年上半年全球主要经济体GDP及增速

综合多家研究机构的预测数据，发达经济体 2023 年的增速整体将显著放缓，从 2022 年的 2.7% 降至 2023 年的 1.5%。但具体到各个国家，则会有升有降，呈现不同的情况。美国的经济增速将从 2022 年的 2.1% 放缓至 2023

年的1.8%；欧元区的经济增速将从2022年的3.5%下降至2023年的0.9%；日本的经济增速将从2022年的1.0%上升至2023年的1.4%；

新兴市场和发展中经济体的经济增速预计将大体稳定在2023年的4.0%。而亚洲新兴和发展中经济体的增速有望在2023年上升至5.3%。预计拉丁美洲和加勒比地区的增速将从2022年的3.9%下降到2023年的1.9%；中东和中亚地区的增速预计将从2022年的5.4%下降至2023年的2.5%；预计撒哈拉以南非洲2023年的增速将降至3.5%。

2023年，逆全球化成为主流，脱钩断链是主要趋势，全球经济形势不容乐观。总的看，全球经济从新冠疫情和俄乌战争中复苏的步伐正在放缓，各经济部门以及各地区之间的分化不断加剧。

2023年，主要发达经济体的固定资本形成总额和工业产出大幅放缓或出现收缩，拖累了新兴市场的国际贸易和制造业。国际贸易以及制造业的需求和产出指标也都显示，多数国家经济将进一步呈现疲弱现象。

2023年，世界地缘经济割裂进一步加深。在乌克兰战争等地缘政治紧张局势中，世界经济分裂成若干集团的风险可能上升，将对贸易（特别是重要矿产等战略物资）、资本、技术和工人的跨境流动，以及国际支付造成更多限制。

2023年，全球通胀可能持续，但会放缓。全球通胀率，将会从2022年的8.7%（年平均值），下降至2023年的6.8%。而紧张的劳动力市场和先前汇率贬值的传导效应，则可能会推高通胀。

中国是全球化的最大受益者，也将是逆全球化的最大受害者。自2001年入世以来，我国依靠体制优势，借鉴利用西方先进技术，分享全球化红利，实现了较快增长。我们不可盲目自大，误判形势。在全球经济面临下行风险的情况下，我国应坚持对外开放的方针，多交友，少结怨。要处理好与世界主要经济体特别是与美国的关系，量力而行搞外援，勤俭节约办实事。要集中精力办好自家的事，特别是要把更多财力向民生领域倾斜，以赢得民心，换取国民更多更大的支持。

2023年9月26日

建业：全国房企百强位次前移应予褒奖

喻新安

房地产业无疑是当下中国最为艰难的行业之一。根据克尔瑞的数据，2023年1—9月，全国百强房企实现销售额41567.4亿元，同比增长-11%；其中，第三季度销售额同比增长-32.1%。

从房企百强榜首的表现看。2023年1—9月，销售额TOP1房企为保利发展，销售额3022.1亿元，较2022年同期的TOP1碧桂园销售额3432.3亿元，同比增长为-11.94%；操盘面积方面，2022、2023年前三季度TOP1均为碧桂园，但操盘面积由4042.2万平方米降至2312.8万平方米，同比增长为-42.78%。

对比一下2022、2023年前三季度TOP100房企，会发现入围门槛明显降低。2022年1—9月，销售额TOP100为鸿荣源，销售额86.0亿元；2023年1—9月，销售额TOP100为万华投资，销售额81.7亿元，同比增长-5.3%。看操盘面积。2022年1—9月，操盘面积TOP100为上坤集团，操盘面积49.5万平方米；2023年1—9月，操盘面积TOP100为中建智地，操盘面积38.6万平方米，同比增长-28.2%。

以上两组数据，大致反映了中国房地产业的现状以及遭遇的困难和窘况，总的态势是市场不振，持续下行。但也有头部房企逆势上扬，呈现好的态势和趋势。建业集团就是其中的代表。

克尔瑞数据表明，2022年1—9月，建业集团销售额292.4亿元，名列销售额TOP100房企第39位；2023年1—9月，建业集团销售额305.6亿元，位列销售额TOP100房企第29位，同比上升10个位次，接近建业2019年同期的第27位。操盘面积方面。2022年1—9月，建业操盘面积461.8万平方米，名列操盘面积TOP100房企第18位；2023年1—9月，建业操盘面积466万平方米，名列操盘面积TOP100房企第16位，同比上升2个位次。今年前三季度，建业集团在全国百强房企中，销售额和操盘面积位次均有所提高，前者更是提高10个位次，殊为不易，可喜可贺！

但如果放眼河南本土房企的状态，发现总体情况并不容乐观。仍以TOP100房企榜单为例。2022年1—9月，河南有三家房企上榜，除建业外，

还有正商集团，销售额为123.7亿元，位列销售额TOP100房企第80位；操盘面积133.6万平方米，位列操盘面积TOP100房企第52位。康桥地产销售额为88亿元，位列销售额TOP100房企第97位；操盘面积为81.4万平方米，位列操盘面积TOP100房企第72位。

到了2023年1—9月，在销售额TOP100和操盘面积TOP100榜单中，均不见了康桥地产的踪影。正商集团也只保留了操盘面积TOP100房企第85名的位次，同比下滑33位，其销售额则跌出了销售额百强榜单。这一变化，一方面反映了全国房地产头部房企竞争加剧和分化的态势，另一方面则表明河南本土房企在全国房地产业大的格局中总体增长式微和竞争力下降。

建业集团在全国房地产下行周期中表现亮眼，在河南本土房企中一枝独秀，应予褒奖。

根据9月6日中指研究院发布的1—8月河南房地产业发展数据，建业集团销售额265.71亿元，超过本土房企第2~9名的总和，是第2名正商集团62.64亿元的4.2倍（2022年，建业销售额430亿，是第2名139亿元的3倍）；建业集团操盘面积407.15万平方米，是本土第2名正商集团操盘面积73.03万平方米的5.6倍。建业已经把竞争对手远远地甩在了后面。

建业的发展经验值得关注、总结、弘扬和推广。在河南，许多人知道河南省委省政府提出了“帮建业就是帮河南”的口号，对建业纾困给予了多方面的支持，为建业逆境中前行提供了良好的外部环境。但是，按照辩证唯物主义的原理，外因是变化的条件，内因是变化的根据，外因通过内因起作用。对建业这样千亿级别的地产企业来说，要扛住压力，走出低谷，如果自身不努力、不过硬、不争气，任何外部关注、支持和救援都难以奏效。

毫无疑问，建业能有今天的不俗业绩，自身的不屈、坚守、抗争、自救，是面对逆境的不二选择和制胜法宝。伟大是熬出来的。探析建业“位次前移”“一枝独秀”的奥秘，需要知悉疫情来袭、行业陷入至暗时刻以来建业集团的顽强坚守和一系列应对之策。

——2020年，建业团队弘扬英雄主义涵养勇于担当的品格。2020年是抗疫元年。1月23日武汉封城，全国进入防疫模式。1月25日，河南启动疫情防控一级应急响应，建业迅即进入全员战时状态。董事长胡葆森审时度势，提出了“充分地估计，动态地计划，创新地工作，灵活地应对”总体工作方针，实行战时机制，优化权责体系，保证前线战事快速决策。坚持底线思维，着眼最困难的情况，确立地产“大胜、小胜、不胜”的界限和指标。坚持“升维思考、降维执行”，建立地产周度“直通前线”作战指挥会议制度

延续至今。把风险防控贯穿到各领域和全过程。进行思想动员，全员走出舒适区，做好过苦日子、难日子的长期准备。

——2021年，多重压力下的建业负重前行取得超预期成绩。这一年，建业遭遇灾情、疫情和舆情多重压力和不利因素影响，在省委省政府关怀、支持和帮助下，建业各级指战员不畏艰险，积极应对各种挑战，努力化解各种矛盾，保证了正常业务开展。2021年，建业房地产业务销售额仍突破千亿。建业地产位列“2021中国房地产品牌价值TOP30”第17位；中原建业销售面积632万平方米，保持了全国行业前40强的地位，荣获“2021中国房地产代建运营优秀企业”。建业新生活集团稳列“2021中国物业服务上市公司综合实力TOP10”。筑友集团多个项目荣获“建筑工程质量标准化示范工地”称号。

——2022年，建业以“活着”为宗旨上下同欲经历了生死考验。2022年1月25—27日、2月5—6日，建业先后召开高层闭门会议，对形势进行深度研判。本着“权威、高效、科学、务实、创新、精简、多劳多得、管理精细化、利润最大化”等原则，将五级管理调整为三级管理，确保决策的快捷高效。面对行业危机和不确定性，建业人咬牙坚持，见招拆招，组织了夏季会战、秋季保卫战、冬季攻坚战。创新思路，提出端好“品牌、手艺、勤奋”三碗饭。发起建立中原建业城市合伙人制度，组建命运共同体。2022年建业销售额430亿，较上年下降60%，但仍高出第二名（销售额139亿元）3倍，市场占有率进一步提高。

——2023年以来，建业发挥协同作战独特优势力争行业率先破局。1月29日，建业召开主题为“聚焦管理 集体突围”的管理年会，董事长胡葆森从意识之障、能力之障、传统习惯之障三个方面，阐释必须战胜“昨天传统的自己”，强调坚守“不赖账、不躺平、不居第二”三条底线。7月10日，建业召开主题为“统一思想 坚定信念 明确方向”的年中工作会议，高管们围绕“为什么要活下去、凭什么能活下去、怎么能活下去”等话题，分享作战经验和体会。9个月来，建业坚持刀刃向内，着力“做少做小做好”进而“做精做新做快”的战略调整，突出保交楼、保运营、防风险核心任务，发挥协同作战独特优势，力争在行业率先破局。

建业在河南房地产业和民营经济发展方面具有标杆意义。建业31年深耕中原，首创房地产省域化发展模式，实现了省市县镇村五级市场联动，早已与河南区域发展融为一体，彼此关联，难舍难分。正因如此，建业的发展状况，就不单是企业自己的事，而是举足轻重关乎河南全局的大事。

房地产业是不可替代的支柱产业。河南省政府主要领导曾指出，“保住了建业，就保住了河南房地产业的一大半”。“保建业”，政府和有关方面都有责任，但“保建业”的关键，还是要靠建业自己。积极探索新形势下头部房企生存发展之路，为区域发展多做贡献，是建业的使命、责任和应有担当。建业加油！

对当下房地产行业发展形势的思考和建议

河南中原创新发展研究院讲师 魏 征

9月30日晚，克尔瑞发布了2023年1—9月全国房地产TOP100房地产企业的销售情况，数据显示：累计业绩来看，百强房企1—9月实现销售操盘金额41567.4亿元，同比降低11%。分季度来看，百强房企2023年前三个季度的业绩规模均保持在历史低位。7月以来累计业绩增速由正转负，第三季度单季度业绩规模同比降低32.1%，且明显低于第一、第二季度。

一、房企TOP100排名榜中发生的一些变化

1. 百强房企格局持续分化，央国企及部分优质民企韧性较强，中小房企竞争力不足。从不同梯队房企销售门槛值的变化来看，2023年1—9月TOP10房企的销售操盘金额门槛同比降低2.8%至1271.8亿元，TOP20门槛降低12.4%至484.6亿元。TOP30和TOP50梯队房企格局变动加剧，门槛分别同比降低17.6%和19.7%至302.7亿元和187.5亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则较去年同期降低4.9%至81.7亿元（见图1）。

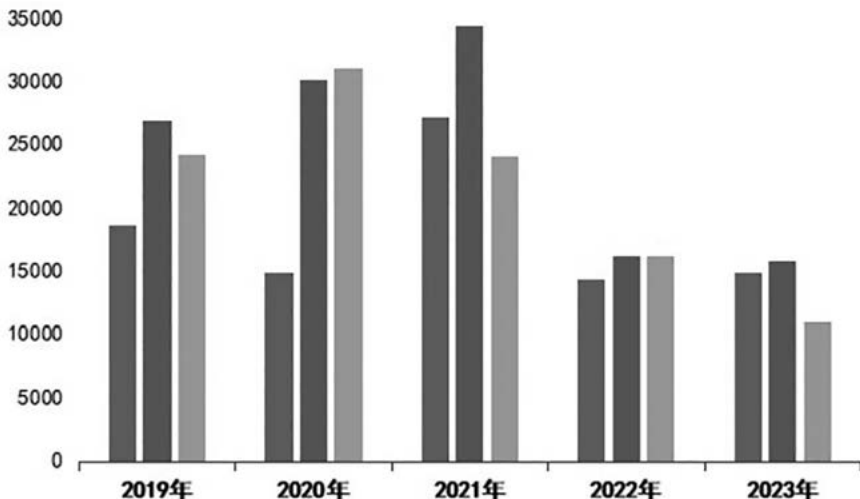


图1 TOP100房企最近5年前三季度操盘情况

2.TOP30房企的操盘变化

2023年1—9月TOP30房企操盘金额合计30854.9亿元，同比2022年同期的33768.8亿元下降了8.62%；操盘面积合计18306.6万平方米，与2022年同期的22629.3万平方米相比下降了19.1%。2023年1—9月操盘金额TOP1房企（保利发展）销售额3022.1亿元，与2022年同期操盘金额TOP1（碧桂园）3432.3亿元同比下降了11.94%；操盘面积TOP1（碧桂园）2312.8万平方米，与2022年同期操盘面积TOP1（碧桂园）4042.2万平方米同比下降42.78%。TOP30的入围门槛由操盘金额367.2亿元下降至302.7亿元，降幅为17.57%；操盘面积由260.1万平方米下降至163.1万平方米，降幅为37.29%。在TOP30中，操盘金额上升位次最多的为远洋集团，上升了12名；操盘面积上升位次最多的为保利置业，上升了21名（见表2）。

3.河南本土房企掉队严重

2023年1—9月操盘金额TOP100房企中，河南本土只有建业1家企业上榜，操盘面积TOP100中则有建业和正商2家企业上榜，2022年同期则有3家企业上榜，分别是建业、正商和康桥（见表1）。

表1 2023年和2022年1—9月TOP100房企中河南本土房企操盘情况变化

TOP100房企中河南本土房企操盘情况				
2023年1-9月				
企业简称	排名	操盘金额(亿元)	排名	操盘面积(万平方米)
建业集团	29	305.6	16	466
正商集团			85	48.1
2022年1-9月				
建业集团	39	292.4	18	461.8
正商集团	80	123.7	52	133.6
康桥地产	97	88	72	81.4

数据来源：CRIC

建业集团本年度经营状况较上年度同期有所好转，操盘金额提升了10个位次，操盘面积则提升了2个位次，无论是操盘金额还是操盘面积同比都有所增加，在全国房地产下行周期中，建业集团能获得如此成绩实属不易，这说明建业集团经过一年多的艰难自救，效果显著。

二、当下房地产行业萎靡的原因

自从去年下半年来，从中央政府到地方对房地产行业的态度出现了180度的大转弯，各种调控政策从尝试着放松到目前的应松尽松、应放尽放，一线城市都在认真执行“认房不认贷”，但是房地产行业仍然低迷不振，其原

因何在？

（一）经济增长放缓。三年抗疫导致经济受挫严重，现在许多人面临着工作朝不保夕的处境，居民收入增长乏力，消费信心不足，没有持续稳定的收入，没人敢堵上未来三十年的时间去贷款买房，购房需求自然减少。

（二）房地产供应过剩。近年来由于政府的土地财政政策，开发商的盲目扩张，消费者的投机心理，以及金融机构的宽松信贷导致许多房屋空置，面临着供应过剩的问题，尤其是三四线城市和农村地区，在人口出生率逐年下降的趋势下，房子变得毫无价值，这无疑会导致库存积压，房价下跌。

（三）房地产行业竞争加剧。近年来，随着国家对房地产市场的调控力度加大，房地产行业面临着供需失衡、资金紧张、去库存压力、利润下降等困境，为了快速回笼资金保障现金流，开发商之间的价格战和营销战日益消耗了利润空间，降低了行业效益。

（四）疫情的“疤痕效应”。三年抗疫已经结束，但是疫情给人们心理带来负面影响才刚刚体现出来，“恶意返乡”“种地道歉”“上厕所拉走隔离”等等闹剧不断上演，甚至喊出“你以为你买了房子就是你的了吗？”这种惊世骇俗的言论，老祖宗几千年前都知道“无恒产者无恒心”，随意剥夺别人回家的权利、住房的权利，这种违法乱纪的行为若得不到严惩，谁还敢买房？

（五）政策的不可预期。自从2016年“涨价去库存”以来，各地为应对房价上涨出台了各种严厉调控措施，恨不得把整个房地产行业一棍子打死，在恒大已经暴雷的2021年，依然出台了《全国人大常委会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》。但到了年底，不得不承认目前不具备房地产税扩大试点的条件，在前不久全国人大公布的五年立法规划里面，也没看到房地产税的身影，这也意味着未来五年房地产税不会被立法。国务院政策研究人员在深圳举行座谈会时，有房企也发牢骚说：房地产税还要不要收？要收就赶快，要不收就别时不时地拿出来吓人。到2023年之前，对房地产穷追猛打的各个城市又出台各种鼓励购房的措施，但是为时已晚，各种救市措施都无法刺激人们的买房兴趣，政策的朝令夕改徒增人们对未来的恐慌感。

三、破解房地产困局的政策建议

房地产市场是国民经济的重要组成部分，也是社会稳定的重要支柱。近年来，我国房地产市场出现了一些不平衡、不协调、不可持续的问题，如房价过高、供需失衡、投机炒作、金融风险等，严重影响了经济发展和社会公平。

为了破解房地产困局，促进房地产市场健康发展，本文提出以下政策建议：

（一）坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强房地产调控。要根据不同城市的实际情况，实施差别化的调控政策，同时要保证政策的可持续性，不可朝令夕改，严厉打击房地产行业的各种违法违规行为，保交楼，稳定人们的市场预期。

（二）加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。要增加住房有效供给，加大公共住房建设力度，完善住房保障体系，扩大租赁市场规模，鼓励合理自住需求，引导合理投资需求，满足不同层次、不同群体的住房需求。

（三）推进房地产税制改革，完善房地产相关税收政策。由于土地财政的不可持续，房地产税是一定会收的，要加快推进房地产税立法进程，尽快出台房地产税法，实施差别化的征税政策，对住宅按套数征税，对非住宅按面积征税，对空置和多套住房加收税费，增加持有成本，调节收入分配。同时，要完善房地产相关税收政策，如营业税、个人所得税、契税、土地增值税等，合理确定税率和征收范围，防止重复征税和逃避纳税。

（四）深化金融体制改革，规范房地产金融秩序。要完善金融监管体系，强化宏观审慎管理，防范和化解金融风险。要合理引导金融资源流向实体经济领域，优化信贷结构和利率水平，支持创新型企业 and 中小微企业发展。要规范房地产金融业务，严格执行贷款政策和资本充足率要求，控制信贷总量和结构比例，防止资金违规流入房地产市场。

（五）加强城乡规划建设管理，优化土地资源配置。要坚持以人为本的理念，科学编制城乡规划，合理确定城市发展边界和容量规模，提高城市建设质量和效率。要坚持节约集约用地原则，优化土地供应结构和方式，提高土地利用效率和价值。要坚持生态文明建设要求，保护好农业用地和生态用地，建设美丽宜居的城乡环境。



扫码关注微信公众号

主编：喻新安 本期编审：周建光 蒋 睿

报送：省委、省人大、省政府、省政协、省军区领导。

赠阅：各省辖市、直管县（市）、县（市、区），省直有关部门，有关高校、企业。

地址：郑州市紫荆山南路666号黄河科技学院图书馆三楼 邮编：450000

电话（传真）：0371-68787369

电子邮箱：zhcfyjy@126.com