

# 创新资讯

CHUANGXINZIXUN

2023 年第 11 期 (总第 93 期)

2023 年 9 月 10 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

2010年以来滑县人口数据分析报告.....课题组 1

中国房地产业还有未来吗? .....喻新安 12

## 2010 年以来滑县人口数据分析报告

河南中原创新发展研究院课题组

2010 年以来,中共滑县县委、滑县人民政府团结带领全县人民,坚持以人民为中心的发展思想,统筹推动经济社会协调发展,全力抓好以保障和改善民生为重点的社会事业。人口规模稳中有降,结构日趋合理,人民群众的获得感幸福感不断增强。本报告以第六次、第七次人口普查数据为基础,结合非普查年度人口统计数据,对 2010 年以来滑县人口发展的基本特点及存在问题进行分析,对未来滑县推动人口高质量发展,做好人口相关工作提出对策建议。

### 一、2010—2022 年滑县人口数据变化情况

#### (一) 常住人口总量下降

2020 年第七次全国人口普查,滑县常住人口为 1169072 人,与 2010 年第六次全国人口普查的 1263289 人相比,10 年共减少 94217 人,下降 7.46%,年平均下降率为 0.77%。

2022 年,滑县常住人口为 115.4 万人,比 2010 年减少 10.9 万人,12 年累计下降 8.63%,年平均下降率为 0.75%。

#### (二) 城镇化率不断提高

2020 年,滑县居住在城镇的人口为 425261 人,占 36.38%;居住在乡村

的人口为743811人，占63.62%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加197869人，乡村人口减少292086人，城镇化率比2010年提高18.38个百分点，10年平均每年提高1.84个百分点。

2022年，滑县城镇化率为38.35%，比2010年提高20.35个百分点，12年平均每年提高1.70个百分点。

### （三）户均人口降幅较大

2020年，滑县共有家庭户422842户，平均每个家庭户人口为2.55人，比2010年的3.57人减少1.02人。

### （四）人口性别构成发生逆转

2020年，滑县常住人口中，男性人口为572313人，占48.95%；女性人口为596759人，占51.05%。人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）为95.90，比2010年的100.42下降了4.52。由男性多于女性转变为女性多于男性。

### （五）劳动年龄人口占比减少，老龄化程度提高幅度较大

2020年，滑县常住人口中，0~14岁人口占比为28.70%；15~59岁人口占比为52.49%；60岁及以上人口占比为18.81%，其中65岁及以上人口占比为14.74%。与2010年相比，0~14岁人口的比重上升5.42个百分点；15~59岁人口比重下降11.40个百分点；60岁及以上人口比重上升5.98个百分点；65岁及以上人口的比重上升6.66个百分点。

### （六）人口受教育程度明显提高，文盲率仍然偏高

2020年，滑县常住人口中，每10万人中拥有大学文化程度的人为5439人，比2010年上升2859人；拥有高中文化程度的人为10947人，比2010年上升2517人；拥有初中文化程度的人为40699人，比2010年下降6974人；拥有小学文化程度的人为29940人，比2010年上升4389人。

2020年，滑县常住人口中，15岁及以上人口的平均受教育年限为8.83年，16~59岁人口的平均受教育年限为9.75年。

2020年，滑县常住人口中，文盲人口（15岁及以上不识字的人）为38676人，与2010年第六次全国人口普查44654人相比，文盲人口减少5978人，文盲率由4.61%下降为3.31%，下降1.3个百分点。

## 二、滑县人口发展与河南省及安阳市比较分析

### （一）滑县人口数据与河南省及安阳市比较分析

#### 1. 滑县常住人口下降较多，河南省及安阳市常住人口增加较多

2020年，河南省常住人口为9941万人，比2010年的9405万人增加536

万人，累计增长5.70%，年平均增长率为0.56%。2022年，河南省常住人口为9872万人，比2010年增加467万人，累计增长4.97%，年平均增长率为0.40%。

2020年，安阳市常住人口为548万人，比2010年的517万人增加31万人，累计增长6.00%，年平均增长率为0.58%。2022年，安阳市常住人口为542万人，比2010年增加25万人，累计增长4.84%，年平均增长率为0.39%。

2020年，滑县年末常住人口为116.9万人，比2010年的126.3万人减少9.4万人，累计下降7.46%，年平均下降率为0.77%。2022年，滑县常住人口为115.4万人，比2010年减少10.9万人，累计下降8.63%，年平均增长率为0.75%。

## 2.城镇化率低于全省，但提升幅度快于全省

2020年，河南省城镇化率为55.43%，比2010年上升16.91个百分点。安阳市城镇化率为53.04%，比2010年上升14.66个百分点。滑县城镇化率为36.38%，分别比全省和安阳市低19.05和16.66个百分点。2020年，滑县城镇化率比2010年提高18.38个百分点，10年平均每年提高1.84个百分点。

2022年，河南省城镇化率为57.07%，安阳市城镇化率为54.69%，滑县城镇化率为38.35%。滑县城镇化率分别比全省和安阳市低18.72和16.34个百分点。

2020年，滑县城镇化率在全省102个县中居第92位，2022年居第90位，分别比2020年上升10位和12位。

与全省相比，滑县城镇化水平较低，但提升幅度快于全省。2010年滑县城镇化率比全省低20.82个百分点。2022年，滑县城镇化率仍比全省低18.72个百分点，但差幅比2010年收窄2.10个百分点。

**表1 2010年以来河南省、安阳市及滑县常住人口城镇化率（%）**

年份	河南省	安阳市	滑县
2010	38.82	38.60	18.00
2011	40.47	40.18	19.95
2012	41.99	41.60	21.90
2013	43.60	43.01	23.25
2014	45.05	44.17	24.88
2015	47.02	45.91	26.91
2016	48.78	47.39	28.75

续表

年份	河南省	安阳市	滑县
2017	50.56	48.89	30.72
2018	52.24	50.27	32.66
2019	54.01	51.60	34.54
2020	55.43	53.04	36.38
2021	56.45	54.07	37.75
2022	57.07	54.69	38.35

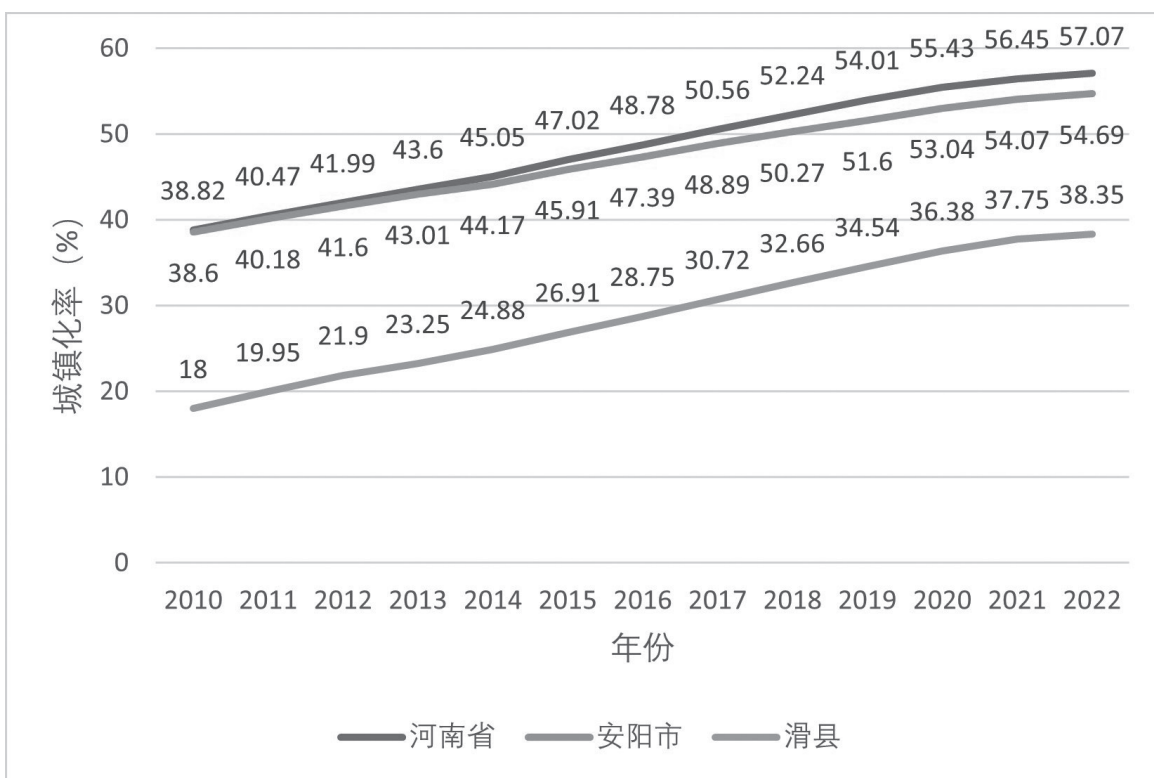


图1 2010年以来河南省、安阳市及滑县城镇化率 (%)

### 3. 户均人口降幅较大

2020年，河南省平均每个家庭户的人口为2.86人，比2010年的3.47人减少0.61人；安阳市平均每个家庭户的人口为2.83人，比2010年3.39人减少0.56人。2020年，滑县平均每个家庭户人口为2.55人，比2010年的3.57人减少1.02人。2020年，滑县户均人口分别比河南省和安阳市低0.31人和0.28人。

#### 4.人口性别构成发生逆转

2020年,河南省常住人口中男性人口占比为50.15%,女性人口占比为49.85%,人口性别比为100.60;安阳市常住人口中,男性人口占比为49.08%,女性人口占比为50.92%。人口性别比为96.37。2020年,滑县常住人口中,男性人口占比为48.95%,分别比全省和安阳市低1.2和0.13个百分点;女性人口占比为51.05%,分别比全省和安阳市高1.2和0.13个百分点;人口性别比为95.90,比2010年100.42下降了4.52,分别比全省和安阳市低4.7和0.47个百分点。滑县由男性多于女性转变为女性多于男性。

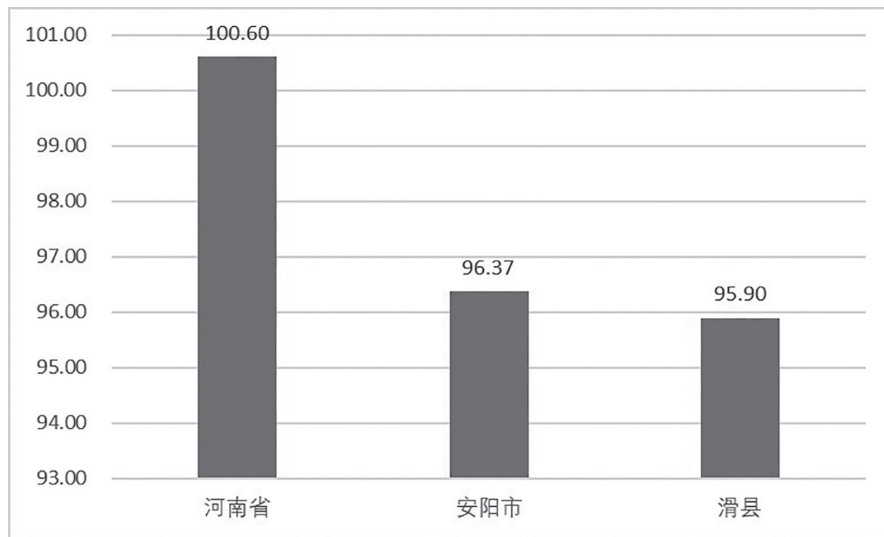


图2 2020年河南省、安阳市及滑县人口性别比

#### 5.劳动年龄人口占比减少,老龄化程度提高幅度较大

2020年,河南省常住人口中,0~14岁人口占比为23.14%,15~59岁人口占比为58.78%,60岁及以上人口占比为18.08%。其中65岁及以上人口占比为13.49%。2020年,安阳市常住人口中,0~14岁人口占比为24.41%,15~59岁人口占比为57.27%,60岁及以上人口占比为18.32%,其中65岁及以上人口占比为13.27%。

2020年,滑县常住人口中,0~14岁人口占比为28.70%;15~59岁人口占比为52.49%;60岁及以上人口占比为18.81%,其中65岁及以上人口占比为14.74%。与2010年相比,0~14岁人口的比重上升5.42个百分点;15~59岁人口比重下降11.40个百分点;60岁及以上人口比重上升5.98个百分点;65岁及以上人口的比重上升6.66个百分点。

2020年,滑县0~14岁人口占比分别比河南省和安阳市高5.56和4.29个百分点,15~59岁人口占比分别比河南省和安阳市低6.29和4.78个百

分点，60岁及以上人口占比分别比河南省和安阳市高0.73和0.49个百分点。其中65岁及以上人口占比分别比河南省和安阳市高1.25和1.47个百分点。滑县的老龄化程度高于河南全省和安阳市，主要与留守老人在滑县常住人口占比高有关。

### 6.人口受教育程度偏低，文盲率仍然偏高

2020年，河南省和安阳市每10万人中拥有大学文化程度分别为11744人和9301人，滑县每10万人中拥有大学文化程度为5439人，分别比全省和安阳市少6305人和3862人。

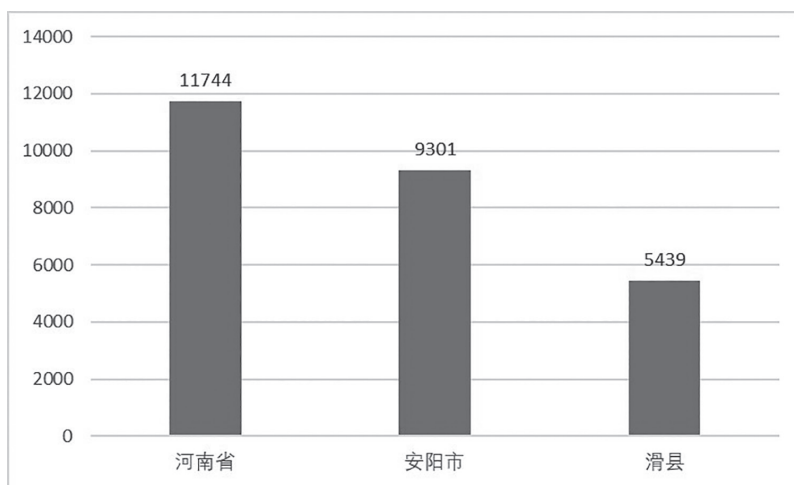


图3 2020年河南省、安阳市及滑县每10万人中拥有大学文化程度人数 (人)

2020年，河南省和安阳市每10万人中拥有高中文化程度分别为15239人和13159人，滑县每10万人中拥有高中文化程度的为10947人，分别比全省和安阳市少4292人和2212人。

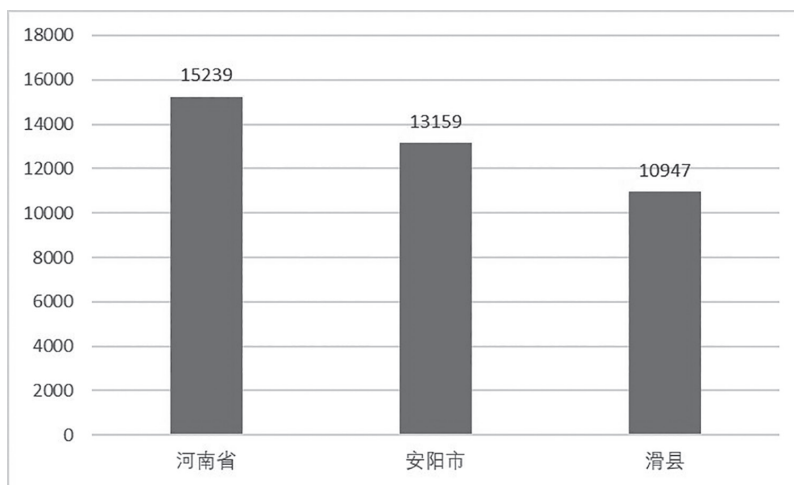


图4 2020年河南省、安阳市及滑县每10万人中拥有高中文化程度人数 (人)

2020年，河南省和安阳市每10万人中拥有初中文化程度分别为37518人和40940人，滑县每10万人中拥有高中文化程度的人为40699人，比全省多3181人，比安阳市少241人。

2020年，河南省和安阳市每10万人中拥有小学文化程度分别为24557人和26243人，滑县每10万人中拥有高中文化程度的人为29940人，比全省多5383人，比安阳市多3697人。

2020年，河南省和安阳市常住人口中，15岁及以上人口的平均受教育年限分别为9.79年和9.50年，滑县15岁及以上人口的平均受教育年限为8.83年，分别比全省和安阳市低0.96和0.67年。

2020年，河南省和安阳市文盲率分别为2.24%和2.00%，滑县文盲率为3.31%，分别比全省和安阳市高1.07和1.31个百分点。

## （二）滑县主要人口数据与安阳市其他县（市）比较分析

2020年，滑县的户均人口数为2.55人，在安阳市辖区内五县（市）中位列末位；滑县的城镇化率为38.35%，在安阳市五县（市）中位列第三位；滑县的15~59岁人口占比为52.49%，在安阳市五县（市）中位列第五位，60岁以上人口占比为18.81%，在安阳市五县（市）中位列第四位，总体看人口老龄化程度相比于其他四县（市）处于较低水平；滑县每10万人拥有大学文化程度人数为5439人，在安阳市五县（市）中位列第三位；滑县的文盲率为3.31%，在安阳市五县（市）中位列第二位。具体数据见表2。

表2 安阳市辖区五县（市）主要人口数据

地区	户均人口		城镇化率		15~59岁人口占比	
	绝对量 (人)	位次	绝对量 (%)	位次	绝对量(%)	位次
林州市	2.88	4	58.43	1	55.91	3
滑县	2.55	5	38.35	3	52.49	5
内黄县	2.96	3	29.00	5	54.16	4
汤阴县	3.00	2	53.13	2	58.55	1
安阳县	3.01	1	30.24	4	57.03	2

续表

地区	60岁以上人口占比		每10万人拥有大学文化程度人数		文盲率	
	绝对量 (%)	位次	绝对量 (人)	位次	绝对量 (%)	位次
林州市	19.82	1	6637	2	0.96	5
滑县	18.81	4	5439	3	3.31	2
内黄县	19.42	2	4136	4	3.61	1
汤阴县	17.75	5	7024	1	2.68	3
安阳县	19.16	3	2960	5	1.79	4

### 三、全面准确分析研判滑县人口形势

滑县体现人口发展质量和结构的指标低于河南，低于安阳市，与滑县的基本县情和所承担的国家战略密切相关。滑县是传统农区，是河南省第一位的产粮大县，承担国家粮食安全的战略重任。总人口比第六次人口普查减少，户均人口、城镇化率、受教育程度偏低，文盲率偏高等等问题，均与滑县的基本县情直接相关。

#### （一）关于滑县常住人口比第六次人口普查下降较多问题

2020年，第七次人口普查，滑县常住人口比2010年减少94217人，这与河南省和安阳市的人口趋势形成背离，说明十年来滑县外出务工人员较2010年大幅度增加，这些外出务工人员只要在外地生活、工作、居住半年以上，就统计为当地的常住人口。对于河南省和安阳市来说，地级以上城市会大量吸引外来务工人员，这些新增人员也就统计为地级以上城市的常住人口。因此，与2010年相比，河南省和安阳市的常住人口增加较多也属正常。一个硬币要看两面，滑县常住人口持续下降，对于计算人均GDP、城乡居民人均可支配收入、人均财政收入等体现发展水平的统计指标是有利的，在县域经济“三起来”等各种考核中会提高得分。

#### （二）关于滑县城镇化率偏低问题

2022年，滑县城镇化率分别比全省和安阳市低18.72和16.34个百分点。主要是两方面的原因。一是滑县的城镇化率基数偏低。2010年滑县的城镇化率为18.00%，分别比全省和安阳市低20.82和20.60个百分点。2011—2022年全省、安阳市和滑县城镇化率平均每年分别上升1.52、1.34和1.70个百分点，滑县城镇化率提升幅度高于全省和安阳市。但由于基数偏低，



2022年滑县城镇化水平与全省和安阳市仍有较大差距。二是滑县是传统农区，缺乏大城市对农村转移人口的强大拉动力，只能依靠县城和各乡镇政府所在地吸纳农村转移人口，这对城镇化的拉动力度相对较弱。

### （三）关于户均人口大幅度下降问题

2020年，滑县户均人口比2010年减少1.02人，同年滑县户均人口分别比全省和安阳市低0.31和0.28人。户均人口减少幅度较大，原因有二：一是婴幼儿养育、教育、结婚支出大幅度增加，适龄妇女生育意愿下降，新增人口增量下降；二是滑县外出务工人员大幅增加，假定平均每两个家庭有一人外出务工，这些人员在务工所在地统计为常住人口，则使滑县的户均人口减少0.5人。

### （四）关于人口性别比与全省及安阳市出现背离问题

2020年，滑县常住人口性别比为95.90，比2010年100.42下降了4.52，分别比全省和安阳市低4.7和0.47个百分点。形成这种状况的主要原因是外出务工人员中男性居多，尤其是40岁以上的务工人员主要为男性。这些男性统计为务工所在地常住人口，因此滑县男性常住人口减少较多。

### （五）关于劳动年龄人口占比减少，老龄化程度提高幅度较大问题

2020年，滑县15~59岁人口占比分别比全省和安阳市低6.29和4.78个百分点，60岁及以上人口占比分别比全省和安阳市高0.73和0.49个百分点。其中65岁及以上人口占比分别比全省和安阳市高1.25和1.47个百分点。形成这种状况的主要原因，是在外地务工人员一般在15~59岁劳动年龄段，统计为务工所在地常住人口，而留在本地则为“一老一小”，导致滑县老龄化程度比全省和安阳市更加严重。

### （六）关于人口受教育程度偏低，文盲率仍然偏高问题

2020年，滑县每10万人中拥有大学文化程度的人分别比全省和安阳市少6305人和3862人，每10万人中拥有高中文化程度的人分别比全省和安阳市少4292人和2212人。15岁及以上人口平均受教育年限分别比全省和安阳市低0.96和0.67年。滑县文盲率分别比全省和安阳市高1.24和1.31个百分点。这一问题有两点须高度关注：一是外出务工人员的平均学历较高，很难想象初中以下文化程度的人和文盲能够在外地找到好的工作，这些外出务工人员统计为务工所在地常住人口，导致滑县常住人口中学历和平均受教育年限偏低；二是滑县常住人口中文盲率大幅度高于全省和安阳市，必须引起高度重视。

## 四、对滑县人口高质量发展的几点建议

今年5月5日，习近平总书记主持召开二十届中央财经委员会第一次会

议时强调：必须着力提高人口整体素质，以人口高质量发展支撑中国式现代化。根据第七次人口普查和近年滑县人口数据的新变化，要突出做好以下事关人口高质量发展的重点工作。

### （一）进一步明确做好人口高质量发展的战略定位

当前我国人口发展呈现少子化、老龄化、区域人口增减分化的趋势性特征，必须全面认识、正确看待我国人口发展新形势。滑县要全面分析研判本县人口发展面临的形势，努力保持适度生育水平和人口规模，着力提高人口整体素质。要加快塑造素质优良、总量充裕、结构优化、分布合理的现代化人力资源，为经济发展筹备充足的劳动力。把人口高质量发展同人民高品质生活紧密结合起来，促进人的全面发展和全体人民共同富裕。

### （二）统筹好常住人口和外出务工人员高质量发展两个大局

滑县有150.29万户籍人口，有33万净外出务工人员，不排除有外地户籍人口统计为滑县常住人口，但滑县大约有30多万外出务工人员。要以一盘棋的战略思维，统筹做好服务常住人口和外出务工人员两个大局。滑县115.4万常住人口，其中60岁以上的老人和学生、幼儿、婴幼儿居多，要做好对他们的服务，保障他们的安全。对于外出务工人员，要做好他们家人的服务工作，使他们安心在外务工。对于成功人士，吸引他们回滑县创业置业，为他们成功创业创造条件。

### （三）全力做好当前经济工作

没有经济的发展，没有经济的支撑，人口高质量发展就是一句空话。当前我国市场需求逐步恢复，生产供给持续增加，就业物价总体稳定，居民收入平稳增长，经济运行整体持续恢复。但需求收缩、供给冲击、预期转弱加速演进，存在国内需求不足、部分企业经营困难、重点领域风险隐患较多等问题。国际环境复杂多变、全球通胀高企、主要经济体经济增长动能趋弱。我国经济下行的压力增大。滑县上半年GDP同比增幅为4.1%，虽比全省高0.8个百分点，但比安阳市低0.2个百分点，在安阳市的区县中排名倒数第三。要加快启动消费，辖区内所有大中小学校要打开大门，让师生自由进出。适度发放消费券，鼓励居民无条件抢消费券。1—7月，滑县固定资产投资仍为负增长，而且下降幅度较大，要谋划一批事关滑县长远发展的重大基础设施项目，形成固定资产投资规模效应。唱响“大上项目，上大项目”口号。在城市老旧小区改造、农村基础设施建设方面，打包启动一批投资项目。有效启动工业和民间投资。结合本地特点，深化“万人助万企”活动，提倡“一企一策”，做好贴身服务，确保取得实效。

#### **（四）加快推进城镇化进程**

2022 年，滑县城镇化率分别比全省和安阳市低 18.72 和 16.34 个百分点。为此，一要超前谋划，高标准规划建设滑县县城，拉大城市框架。学习济源经验，高标准设计环道。事实证明，不科学设计建设城市环道，会限制城市发展，造成交通拥堵。二要拱卫滑县县城，在东西南北四个方向，建设三至五个中心城镇，形成区域经济中心，有效吸纳农村人口落户。三要依托历史、文化、旅游、餐饮等特色产业产品，建设若干个特色小镇，吸引外来人口到滑县旅游、兴业、落户。

#### **（五）大力发展教育事业**

滑县常住人口中，高中以上高素质人才占比低，文盲率高，这“一低一高”应引起高度重视。要推动实现九年制义务教育全覆盖，争取用 10 年的时间，到第八次人口普查时，滑县的文盲率大幅度下降。办好初中阶段义务教育，形成适龄人口人人向学的良好风尚，努力实现所有初中毕业生进入高中和职业学校学习深造。在高中阶段，提高教师队伍整体素质，培育良好的学习方法，提高高中毕业生升入高等院校升学率。办好高质量的体现滑县特色的各类职业教育学校，为滑县经济发展培育壮大劳动者队伍。

#### **（六）以保障和改善民生为重点，大力发展社会事业**

坚持以人民为中心的发展思想，以保障和改善民生为重点，大力发展社会事业。一要把党和政府对人民的各种帮扶政策，不折不扣落实好。二要抓好事关人民生活水平提高的就业、收入、教育、医疗、社会保障和环境等方面的工作。三要做好养老保险账户和医疗保险账户的维护工作，应收尽入，节约开支，防止各种骗取医疗支出行为，防止滴漏跑冒。

#### **（七）保持房地产业健康平稳发展**

房子问题既是经济问题，更是民生问题。滑县“烂尾楼”少，令人欣慰。要保持这种态势，为滑县营造一个和谐安康的社会环境。一要在滑县全域取消预售房销售。我们研究了《城市商品房预售管理办法》，发现取得商品房预售资格门槛太低，6 层及以下房屋建成 2 层，6 层以上房屋建成 4 层就可以预售，房子是商品，预售房不具备商品的完整属性，建议在滑县全面取消商品房预售。二要做好“保交楼”和处理“烂尾楼”工作。要对现有房地产项目进行全面排查，摸清每个楼盘的基本情况。坚持分类指导，一个楼盘一个楼盘推动解决。要把“保交楼”作为保障和改善民生的要事，有限的资金不要撒胡椒面，挑选最容易“交楼”的项目破局，一个项目一个项目地逐项目推进。

# 中国房地产业还有未来吗？

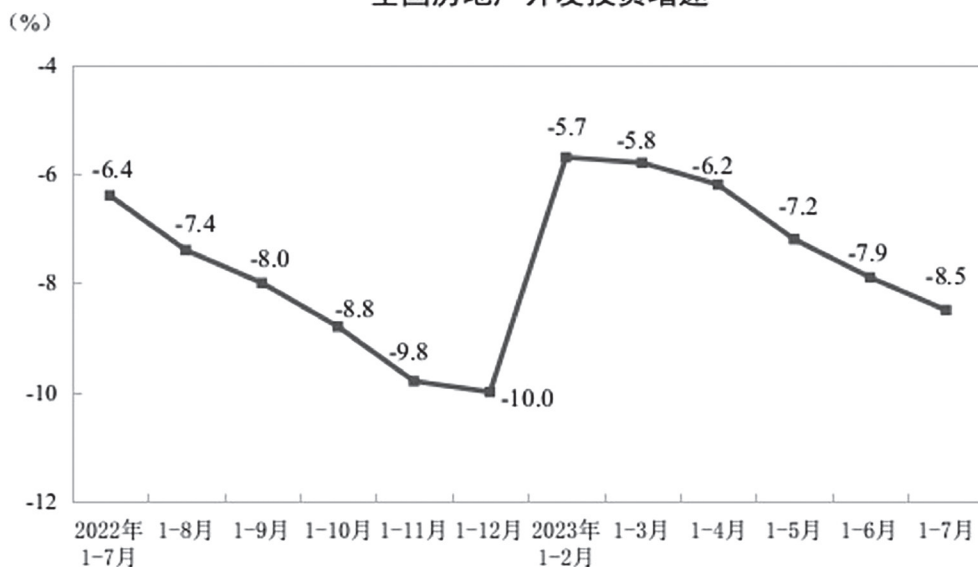
喻新安

房地产业的现状和未来，是当下国民最为关心的问题之一。这与房产在国民个人资产中占比高有关，也与房地产业持续不断冒出的“坏消息”有关。

房企巨无霸恒大早已爆雷，公告资不抵债，债务总计 2 万 6 千亿；被称为宇宙最大房企的碧桂园也爆雷了，债务违约，债务总计 1 万 6 千亿。现在看，中国房地产业的“优等生”能扛得住的不多了。关于房地产业的形势，用万科集团创始人兼董事会名誉主席王石的话说，“将之称为惊雷滚滚，还是乌云密布，怎么形容都不为过”。

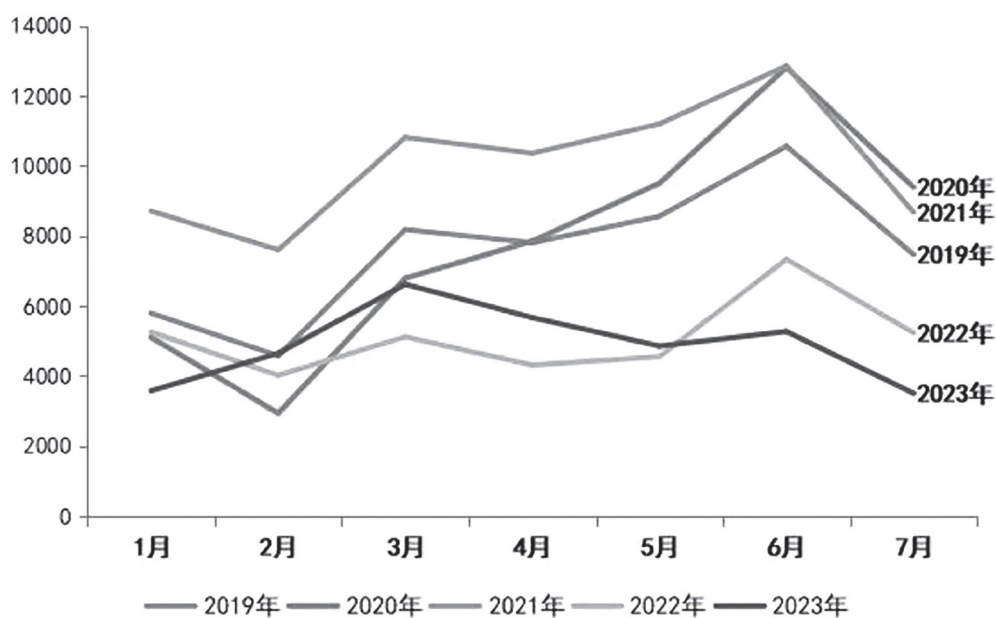
看看近期数据吧。8 月 15 日，国家统计局公布 2023 年 1—7 月份全国房地产市场基本情况。1—7 月份，全国房地产开发投资 67717 亿元，同比下降 8.5%；其中，住宅投资 51485 亿元，下降 7.6%。（见下图）1—7 月份，商品房销售面积 66563 万平方米，同比下降 6.5%，其中住宅销售面积下降 4.3%。商品房销售额 70450 亿元，下降 1.5%，其中住宅销售额增长 0.7%。7 月末，商品房待售面积 64564 万平方米，同比增长 17.9%。其中，住宅待售面积增长 19.5%。

全国房地产开发投资增速



而根据克尔瑞的数据，情况似乎比官方估计严重得多。2023 年 7 月，整体楼市延续探底行情。重点 30 城供应环比下降 44%，前 7 月累计同比微降 5%。成交达到年内次新低，环比下挫 32%，同比减少 36%。企业层面，TOP100 房企 7 月业绩规模创近年新低，单月业绩同环比双降，环比降低 33.5%、同比降低 33.1%。累计业绩同比降低 4.7%，业绩增速由正转负。7 月，近 7 成百强房企单月业绩环比降低，其中 36 家企业同比降幅超过 50%。整体来看，目前行业信心仍处在低位，7 月供需两淡，楼市复苏动能趋缓，企业去化压力仍然较大。（见下图）

2019 至 2023 年前 7 月百强房企单月业绩走势图（亿元）



从各能级城市的情况看，普遍迎来普降行情：一线城市 7 月预计整体成交 196 万平方米，环比下降 28%，同比下降 34%，跌幅略低于二三线城市，前 7 月累计同比仍增 11%。26 个二三线城市整体成交 926 万平方米，同环比分别下降 36% 和 32%；前 7 月累计同比涨幅收窄至 9%。

但是，也有不少专家和业内知名人士对我国房地产的未来持乐观态度。8 月 22 日，北京大学国家发展研究院院长姚洋在《有识》栏目对近期房地产市场做了解读。他认为，房地产依然是一个朝阳产业，现在的下行只是暂时的，是用短期政策解决长期目标导致的结果，如果及时进行政策调整，预期与信心都会恢复。

姚洋在回答“今年以来楼市出台了很多人调控政策，甚至存量房贷也在松

动，但为什么都不见效，市场到底出了什么问题”的提问时认为：“现在的房地产政策有一些理论和操作层面上的混淆，把长期问题和短期问题混在一起，想用短期的办法解决长期的问题。”“就是要用一种比较激进的、短期的办法，也就是收紧信贷，把房地产的预期调回来。”“过去两年对房地产的调控，试图以短期的方法达到长期目标，如‘三条红线’，银行对房地产的贷款，包括对企业、购房者的贷款，都有一定比例约束，比如针对开发商，银行放出去的地产开发贷款不能超过总额的15%。”

姚洋直言：“过去两年，房地产行业的负增长，是政策造成的，并不是房地产自身规律导致的。”他认为，“调控失效，恰恰说明政策是乱套的，左脚绊右脚，右手捏左手，把自己反捆起来，然后喊着要往前跳”。

姚洋提出，“只要我们的政策再调回来，中国经济增长是没有问题的。我们现在用短期的办法解决长期的问题，思路是不对的，会拖累经济发展”。

姚洋建议：第一，放弃对房地产信贷的限制措施，要明确“三条红线”是错的，需要尽快取消；第二，对那些经营不善导致资金流出问题的企业，进行破产重组；第三，要坚决停止各种限购限价措施。

姚洋强调：“未来十来年还有近一亿人要进城，我们的人口还在流动，从不发达地区流向发达地区，还有大量购房需求，房地产行业永远是朝阳产业。”

无独有偶。8月25—27日，2023亚布力论坛第十九届夏季高峰会在深圳开幕，万科集团创始人兼董事会名誉主席王石出席并发表了类似的观点。

关于如何看待房地产的“落”，房地产是否还有“起”的时候，王石认为，房地产处在周期调整之中，但房地产行业不会“死”，“房地产行业当然会再起来，任何行业都有周期”。王石强调，“短期惊雷滚滚还会继续，但房地产行业对中国以及全世界来说都是支柱产业，产业本身是不会改变的”。

关于房地产市场今后的走向，王石分享了他的看法和未来走势的预判，认为：中国房地产目前处于调整期，会面临如流动性问题在内的诸多挑战，但我们有着庞大的市场，同时相关政策的出台，相信是可以克服挑战的。

王石建议，当前房地产行业的调控思路，应当从原先的防“过热”转向防“过冷”。对于房地产市场供求关系发生重大变化的定调，给相关调控政策的优化打开了新窗口，为行业应变带来了新预期。

其实，7月下旬以来，中央层面已经频繁表态，释放力挺房地产业发展的利好信号。政治局会议首次明确楼市供需关系发生重大变化，政策松绑及

刺激或将加码，城中村改造有望提速。住建部也在近期讲话中表示要落实好降低购买首套住房首付比、个人住房贷款“认房不认贷”等政策。国家有关部门最新规定：个人首套房贷款最低首付不低于 20%，个人二套房贷款最低首付不低于 30%。可以预计，若核心一二线城市能稳步落实局部松绑“四限”，整体新房成交规模有望止跌企稳。

归结起来，我们要善于透过现象看本质。近两年来房地产行业的确发生了一系列负面重大事件，目前房地产业的现状仍然令人担忧，但正如专家一针见血指出的那样，中国房地产的问题，是“用短期政策解决长期目标”调控失效的结果，进一步说，是“集成谬误”的典型案列。房地产行业的支柱产业地位不会改变，只要知错就改，“只要我们的政策再调回来”，房地产业一定能顺利度过调整周期，肯定能再“起来”，肯定有未来。

对中国的房地产业，我们要有信心！

2023 年 9 月 1 日



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