

●本期导读

杨钟瑶先生“圣人”级别的人设与修为

——为纪念杨钟瑶先生逝世20周年而作..... 喻新安 1

关于当前的国内外经济形势..... 喻新安 5

从全国看河南：房地产止跌回稳还需努力..... 席升阳 12

杨钟瑶先生“圣人”级别的人设与修为

——为纪念杨钟瑶先生逝世 20 周年而作

喻新安

2005 年 9 月 1 日，中国第一所民办高校黄河科技学院创办人之一、常务副校长杨钟瑶先生因病医治无效不幸离世，享年 64 岁。

2025 年 9 月 1 日，黄河科技学院召开纪念杨钟瑶先生逝世 20 周年座谈会。钟瑶先生的同事、亲朋、学生和家人，深情回忆与先生交往相处的点滴往事，深情缅怀先生不俗不凡献身教育的无量功德。其情其景，感人肺腑，令人泪目。

现在的中国民办高等教育，已经蔚为壮观，受到党和政府大力支持和国家的法律保护。但今天的人们很难想象，80 年代创办民办高校的先驱们，要面

临怎样的困难、艰辛和风险；恐怕也很难理解，何以会有胡大白、杨钟瑶夫妇多方奔走“十年找党”的传奇故事。

那是一个万物复苏、拨乱反正的年代，但“旧秩序”尚未退出历史舞台。在公办学校“大一统”的体制和环境下，“别出心裁”地创办民办（私立）大学，出乎绝大多数人的预料，注定被主流舆论视为“另搞一套”“另起炉灶”，不仅不合时宜，且有私有化、自由化之嫌疑，是“异端”，是“犯忌”。就是在这样的历史时刻，胡大白、杨钟瑶夫妇，两个普普通通的大学教员，不仅急社会之所急，30 元起步，办起了高考辅导班，而且在有了一定积累后，居然冒天下之大不韪，设想把高考辅导班“升格”为一所现代大学。这是没有先例、没有政策依据、超越时代的奇思妙想和独辟蹊径。但，胡大白、杨钟瑶夫妇居然成功了！黄河科技学院，在全国万千高考辅导班中脱颖而出，实现了华丽转身和迭代升级。这是一段佳话，一个传奇，一曲凯歌。

事非经过不知难。黄河科技学院的发展历程，大的方面可以分为两个阶段，就是两个 20 年。第一个 20 年，是大白女士、钟瑶先生合力支撑，在一批志同道合元老的帮助下，奠定了发展基础，确定了发展基调，打开了发展空间；第二个 20 年，钟瑶先生虽然离开了，但优秀儿女雪梅、保成成长成熟起来，加上一大批青年才俊积极参与，学校进入持续发力、多方突破、全面提升的新阶段。

回头看，黄河科技学院两个 20 年的生存发展环境是不一样的，各有各的“难”和“险”。眼下民办高校的外部环境仍不乐观，还存在不少歧视和不公正的政策，但最困难、最危险的还是第一个 20 年，特别是前 10 年。可以说，决定黄科院生死存亡的“雪山”“草地”，以及“娄山关”“腊子口”，还是在那个初创的充满风险和不确定性的年代。不夸张地说，稍不注意，稍有不慎，稍微动摇，都可能被扼杀，遭遇夭折，或被淘汰出局。没有胡大白、杨钟瑶夫妇“敢为天下先”的勇气，没有他们“舍我其谁”的胆魄，这所新型大学不可能立足，恐怕早已不复存在。

资料显示，大白女士、钟瑶先生创办中国第一所民办高等学校的历程，绝非风轻云淡、傍花随柳，而是充满了艰辛、困难和风险。他们是冲破公办高校一统天下的勇士，是第一个吃螃蟹的人。在传统观念仍占上风，极左思潮仍甚嚣尘上的年代，他们创办独立于体制之外的民办（私立）高校，无疑是在刀尖上跳舞，在云端游走，在体制夹缝中求生。这就不难理解，当初大白女士、钟瑶先生提出在辅导班基础上办大学，班子里立即“炸了锅”，有四个校领导“愤然”辞职离去；也不难理解，他们为方便接送老师授课购置一台车，居然被供职的大学纪委“约谈”“调查”，那才叫风雨交加，难上加难啊！

在纪念钟瑶先生逝世20周年座谈会上，年逾八旬的黄河科技学院原党委书记程宏先生第一个发言。程宏先生与钟瑶先生中学同窗，几十年情同手足，他曾任职领衔多所省内外重点公立大学，是资深教育家，受钟瑶先生嘱托，退休后“加盟”黄科院多年。程宏先生感慨地说：“大白、钟瑶当初干的事，借我十个胆我也不敢干！”还说：“如果我是纪委书记，我也得查你，因为你真违规了呀！”可见大白女士、钟瑶先生当初创业是多么的不易！

回顾黄河科技学院的发展历程，人们一致认为，钟瑶先生是黄河科技学院的总设计师，是智多星，是掌舵者；没有钟瑶先生，就没有黄河科技学院的今天。现在我们需要延伸思考一下，为什么钟瑶先生能成为黄河科技学院的总设计师？为什么这么多人众口一词、如是赞誉？这个评价和赞誉背后的成因和逻辑是什么？

回答这些问题，其实也不难。钟瑶先生能成为全国第一所民办高校的总设计师，不是偶然的，是由他的秉性、品质、能力、水平所决定的。一言以蔽之，钟瑶先生有“圣人”级别的人设与修为。

俗话说，金无足赤，人无完人。生活阅历告诉我们，世上没有完人，但确有“圣人”。我们工作和生活中的所谓“圣人”，就是具有特殊素养和修为，在生活态度、为人处世、人生追求等方面超凡脱俗，不甘居人下，不随波逐流，不轻言放弃的人中翘楚。这样的人，没有称得上缺点的“缺点”，没有算得上毛病的“毛病”；在人群中，他是天然的领袖和主心骨；有他在，大家心不慌。这样的人，没有人际关系方面的是是非非，对谁都和颜悦色，彬彬有礼，干任何工作，都认认真真，踏踏实实，绝不马虎，绝不凑合；任何情况下，都能坦然处之，沉稳应对，敢于担当。这样的人，有良好的修养，对谁都客客气气，友善平等，和睦相处，不恃强，不凌弱；他们修养极高，不会骂人，不说脏话，不轻易发脾气，人人愿意与之相处。这样的人，天分极高，人望极高，威信极高，他们在无声地准备着，一旦历史来敲门，给予发挥才能的机遇和舞台，就会焕发出难以想象的能量，就能挥斥方遒，大有作为，成就伟业。

钟瑶先生就是这样的“圣人”。他是一个非同一般的传奇人物，在为人和处世方面，都达到了极高的水平和境界，一般人难以企及。钟瑶先生具有“举重若轻”和“举轻若重”双重品格，在他身上，有独特的气质、气场和能量。他的文质彬彬背后，是家学渊源赋予的文化底蕴、自立自强的风骨和成就一番事业的巨大人格力量。钟瑶先生是中国民办教育的先行者、探路者、开拓者。他为教育而生，为民办教育奉献了一切，是中国杰出的民办教育家。

从钟瑶先生的同事、亲朋、家人和学生叙谈中可知，钟瑶先生在为人做事

方面都堪称典范。在为人方面，钟瑶先生无可挑剔，他具有高尚、纯粹、忠诚、善良、谦和、责己的品质，做到了不依附，不张扬，独立思考，与人为善，不卑不亢；在做事方面，钟瑶先生追求至善至美，他才华横溢，动手能力强，且是多面手，做到了干啥成啥，样样出彩；他有眼光、有智慧、有忘我精神，且具有坚韧不拔、周到细致、善始善终的优良作风。

最好的纪念是传承。钟瑶先生是一座丰碑，是黄河科技学院乃至民办教育领域所有领导者、组织者、建设者的楷模。高山仰止，景行行止，虽不能至，然心向往之。黄河科技学院正在为建设一流应用科技大学而奋斗，这是一项极为崇高、光荣、艰巨的使命，要面临许多不可回避的困难和挑战，会遇到许多意想不到的堵点和关口。纪念钟瑶先生，就是要传承弘扬先生的思想、品质、精神、作风，在新的形势下发扬光大，成为一代代黄科院人追逐梦想、克难攻坚的永恒动力和精神力量。

要注重不断学习。要像钟瑶先生那样，自觉地充实自己、武装自己、提升自己。要不满足现状，根据建设一流应用科技大学的需要，捕捉最新科技信息，了解产业发展、区域发展对人才培养的新需求，不断学习新知识，增强新本领，自觉提高专业能力和学术造诣。还要在自我认知、情绪管理、人际交往等方面达到更高层次。

要注重自我修炼。要像钟瑶先生那样，重视个人修养，在道德准则、人格塑造、行为规范上自我提升。要有闻鸡起舞的自觉、自励、自律，有卧薪尝胆的隐忍、志气、胆气，有铁杵磨成针的耐心、恒心、韧性。努力做到独处不孤，内心充盈，培养真诚、善良、正直、宽容的品质，将自律融入日常生活，做到言行一致，心口如一，始终如一。

要注重大胆实践。要像钟瑶先生那样，做民办高等教育事业的实践者、推动者。要秉持“敢为天下先”的黄科大精神，践行“办一所对学生最负责任的大学”的承诺，锚定建设一流应用科技大学的总目标，细化任务，分项目分阶段扎实推进。各级干部要重视调查研究，坚持深入一线，深入实际，大胆探索，勇于创新，率先垂范，干在前面。

要注重持续提升。要像钟瑶先生那样，不满足现状，始终保持良好的精神状态，自我加压，追求卓越，不断提出新的奋斗目标。要按照建设一流应用科技大学的要求，细化学校“一二四八”战略举措，根据变化的实际，不断赋予新的内涵。要提高管理的科学化、规范化、制度化水平，鼓励创新，狠抓落实，推动各项工作不断迈出新步伐，取得新成效。

2025 年 9 月 2 日

关于当前的国内外经济形势

喻新安

一、从中欧班列受阻波兰边境说起

9月12日，波兰以俄罗斯与白俄罗斯举行“西方—2025”联合军演和俄罗斯无人机越界进入波兰领空为由，关闭波兰与白俄罗斯边境的马拉舍维奇口岸。9月18日，中国外交部长王毅到访波兰，和波兰总统纳夫罗茨基、外长西科尔斯基举行会谈，波兰称将全力以赴保障中欧班列安全畅通。9月22日，波兰突然宣布无限期关闭马拉舍维奇口岸。这一决定直接影响了中欧班列的通行，导致300列满载货物的列车滞留在白俄罗斯边境。当地时间9月23日，波兰总理图斯克表示将于25日凌晨重新开放与白俄罗斯的边境口岸。他还表示，如有必要，政府将再次关闭边境口岸。

这一不断反转的“事变”，对我国应对重大变局中的国内经济建设，有重要警示意义。

中欧班列作为“一带一路”倡议的标志性项目，截至2024年6月，已有26个省份的128个城市开通中欧班列，累计开行已超过11万列，发送货物超千万个标箱，货值超4500亿美元。尽管中欧班列货值在中欧贸易额中占比不高，但对依赖铁路运输的特定行业（如新能源汽车、电子产品、光伏组件、汽车零部件）影响巨大，班列运行的不确定性，可能导致局部供应链紧张和成本大幅上升。

波兰之所以有此动作，并非单纯的经济考量。在俄乌冲突加剧背景下，波兰显然站在美国与北约的立场上，试图通过关停边境口岸施压中俄。此次“事变”，预示着国际斗争的一个新动向，即美国及同盟意欲阻挠中国发展，不需要发动一场全面战争，只要攻击其中一个点，就能威胁中国海外贸易通道安全。此次“事变”还说明，中美之间的较量，涉及军事、政治、金融、经济、贸易、文化、舆论等多个领域。中国的发展离不开世界，研判经济形势，同样要有国际视野。

二、世界经济的态势及影响因素

世界银行判断，2025 年全球经济呈现“低增长、高波动”特征，并预测 2025 年全球经济增速为 2.3%；联合国预计 2025 年全球增速为 2.8%；国际货币基金组织（IMF）预测增速为 3.2%。影响世界经济发展的因素很多，主要是贸易紧张局势（如美国关税政策）、地缘政治冲突（俄乌战争、中东局势）、高债务水平（全球债务占 GDP 超 350%）、供应链重构及政策不确定性共同拖累经济。

1. 发达经济体经济发展情况。IMF 预计，2024 年世界发达经济体增速为 1.8%。IMF 预测，美国 2025 年增速放缓至 1.8%（较年初下调 0.9 个百分点），主因是贸易政策不确定性、需求减弱及房地产市场疲软。欧盟委员会预测，2025 年欧盟增速 1.1%，主因是关税政策不确定性、能源转型成本及地缘政治风险。世界银行预测，2025 年日本经济增速 1.2%，主要受美国关税及外部需求减弱影响。毕马威预测，2025 年英国经济增速 1.7%，由投资（增长 2.3%）和消费（增长 1.8%）推动，但生产率低下制约长期增长。

2. 新兴市场和发展中经济体情况。IMF 预计，2024 年新兴市场和发展中经济体增长率为 4.2%。亚洲新兴经济体表现尤为突出，增速达 5.3%，其中印度增速达 7%，越南为 6.1%，东盟五国为 4.5%。拉美和非洲部分经济体增速较低，如巴西增长 3%，墨西哥仅 1.5%。今年以来，亚洲新兴经济体保持高增长，越南前三季度工业生产同比增长 8.64%，印度多数月份工业增幅在 4.21% ~ 6.25% 之间。国际贸易方面，服务贸易强于货物贸易，今年以来，亚洲地区出口额增长 7.4%，远超其他地区。

3. 俄罗斯经济发展情况。2024 年俄罗斯 GDP 增长 4.1%。2025 年以来，俄罗斯经济增速放缓。IMF 预计，俄罗斯 2025 年经济增速为 0.9% ~ 1.3%。实际情况是，2025 年第二季度俄罗斯经济同比增长仅 1.1%，7 月增速跌至 0.4%。“滞胀”风险凸显。2024 年俄罗斯通胀率高达 9.52%。俄央行将关键利率上调至 21% 的历史高位，形成严重的“滞胀”风险。财政与资源约束。2025 年俄罗斯国防开支飙升至预算的 32.5%，俄罗斯军工行业占比 GDP 达 6.3%，民用行业严重萎缩，如汽车销量下降 28%。9 月 16 日，普京召开一个月内的第二次经济会议，足以说明俄罗斯当前经济问题的严重性。

4. 俄乌冲突对世界经济的影响。俄乌冲突对全球能源、粮食、金融市场和供应链造成系统性冲击。能源与粮食危机。俄乌冲突导致全球能源价格同

比上涨 60%，粮食价格处于历史最高水平（同比涨 34%），化肥价格翻倍。全球 17 亿人暴露于粮食和能源短缺风险中，其中 5.53 亿人处于贫困状态。全球经济增长受阻。预测冲突使世界经济 GDP 增长下降约 1 个百分点，加剧通胀和经济停滞风险。地缘经济格局重塑。欧洲经济受损，能源供应链断裂导致生产成本上涨，通胀压力加剧。全球供应链重构。贸易保护主义和“友岸外包”趋势加速，新兴市场和发展中国家面临更大贸易碎片化风险。

5. 欧盟、北约制裁俄罗斯的影响。欧盟、北约的核心理念，是通过全方位、多领域的制裁，从经济、金融、技术等方面压缩俄罗斯的战略空间。欧盟已经对俄罗斯制裁 19 轮。制裁与反制加剧经济碎片化。西方对俄制裁导致全球贸易体系分裂，供应链区域化增加贸易成本，降低经济效率。军备竞赛挤占民生资源。北约成员国普遍增加国防开支，俄罗斯的军费占比高达 32.5%，双方资源向军事领域倾斜，抑制了长期经济增长潜力。能源与金融市场持续波动。对峙局势加剧能源市场的不确定性，推高全球能源价格。发展中国家承受连带损失。粮食和化肥供应短缺，导致非洲、中东和南亚国家进口负担加重，贫困和营养不良问题恶化。

6. 东西方对垒对世界经济的影响。中国九三阅兵，第一次出现中俄朝三国元首并肩同框，引发全球关注。世界多家媒体评价，认为这意味着中俄朝为代表的东方正在结盟，以对抗美国为首的西方世界。但这只是西方视角，中国长期奉行的三不“不对抗、不结盟、不针对第三方”方略，关乎国运，不会改变。当前至关重要的是，中国不能被俄乌冲突拉下水。我们要以民族和国家利益为重，顺应世界潮流，维护国际正义，站在历史正确的一边。中美贸易摩擦，还存在很大变数，美国用芯片卡中国，中国则用稀土反制。现在看，在此番博弈中，中国不落下风。10 月 10 日是朝鲜劳动党成立 80 周年，据报道朝鲜将举行盛大阅兵，将释放什么信号，对世界经济会产生什么影响，全球触目，有待观察。

三、从最新统计数据看中国经济形势

依据国家统计局“中国百名经济学家信心调查”提供的最新数据，对当前我国经济形势做出如下判断。

1. 经济增长。2024 年全年 GDP 增长 5.0%，一、二、三、四季度 GDP（同比）分别增长 5.3%、4.7%、4.6%、5.4%；2025 年一、二季度分别增长 5.4%、5.2%。预计三季度我国 GDP 实际增长 4.9%，四季度为 4.8%，预期 2025 年我国 GDP 实

际增速为 5.0% 左右。

2. 对外贸易。按人民币计，2024 年全年我国贸易顺差 70623 亿元，2024 年 1—8 月我国货物贸易顺差 43266 亿元，2025 年 1—8 月我国货物贸易顺差 56416 亿元。预计全年贸易顺差会有所减少。

3. 城镇调查失业率。2024 年全年城镇调查失业率为 5.1%。2025 年 1—8 月我国城镇调查失业率分别为 5.2%、5.4%、5.2%、5.1%、5.0%、5.0%、5.2%、5.3%。预期 2025 年全年城镇调查失业率为 5.0%。

4. 居民人均可支配收入。2024 年全年增长 5.1%，上半年实际增长 5.3%，前三季度增长 4.9%。2025 年上半年增长 5.4%，预计 2025 年前三季度居民人均可支配收入实际增长 5.2%，全年实际增长 5.1%。

5. 社会消费品零售总额。2024 年 1—8 月，我国社会消费品零售总额同比增长 3.4%，前三季度增长 3.3%，全年增长 3.5%。2025 年 1—8 月增长 4.6%，预计 2025 年我国社会消费品零售总额增长 3.4%。

6. 工业增加值实际增长。2024 年 1—8 月，我国规模以上工业增加值实际增长 5.8%，2024 年前三季度增长 5.8%，全年增长 5.8%。2025 年 1—8 月增长 6.2%。预计 2025 年我国规模以上工业增加值增长 6.0%。

7. 固定资产投资。2024 年 1—8 月我国固定资产投资（不含农户）名义增长 3.4%，2024 年全年增长 3.2%。2025 年 1—8 月增长 0.5%，预计 2025 年全年增长 0.4%。

8. CPI（居民消费价格指数）。2025 年 1—8 月我国 CPI（同比）分别上涨 0.5%、-0.7%、-0.1%、-0.1%、-0.1%、0.1%、0、-0.4%。未来 6 个月 CPI（同比）会逐步下降到 -0.6%。

9. PPI（工业品出厂价格指数）。2024 年全年我国 PPI 下降 2.2%。2025 年 1—8 月下降 2.9%；1—8 月 PPI（同比）分别上涨 -2.3%、-2.2%、-2.5%、-2.7%、-3.3%、-3.6%、-3.6%、-2.9%。预计 2025 年前三季度 PPI 上涨 -3.7%，全年上涨 -3.7%。

10. 财税收入情况。9 月 17 日，财政部公布 2025 年 1—8 月财政收支情况，前 8 个月全国一般公共预算收入 148198 亿元，同比增长 0.3%。其中全国税收收入 121085 亿元，同比微增 0.02%。另外，受一般贸易进口下降影响，前 8 个月进口货物增值税、消费税、关税收入均出现下滑。

四、值得关注和研究的几个问题

1. 房地产业止跌回暖问题。2019 年，我国房地产业销售额达到 18 万亿，

2024 年跌至 10 万亿，今年预计销售额继续下跌至 7 万亿左右。2023 年中央经济工作会议提出：“积极稳妥化解房地产风险”，2024 年中央经济工作会议提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。现在看，房地产行业的问题依然严重，风险依然不小，止跌回稳的前景还不明朗。这是一个牵动全局的大问题，是整个经济相对低迷的总根源，也是消费不旺的总根源。因为老百姓的资产 60% 以上是房产，房地产业止跌回暖目标难以实现，对民众的消费信心打击是巨大的。

2. 地方政府隐性债务化解问题。财政部部长蓝佛安 9 月 12 日在国新办举行的“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上介绍：截至 2024 年末，我国政府全口径债务总额为 92.6 万亿元，包括国债 34.6 万亿元、地方政府法定债务 47.5 万亿元、地方政府隐性债务 10.5 万亿元，政府负债率为 68.7%。“总体看，我国政府负债率处于合理区间，风险安全可控”。

2023 年 12 月，中央经济工作会议指出：“要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险”。去年中央增加一万亿政府专项债券用于地方政府还债。据悉，中部某县去年为争取政府专项债券额度，上报本县欠债为 90 亿元，该县实际债务为 200 亿元，问及“为什么不如实上报”，回答是“怕追究责任”。可见，财政部掌握并公布的数据恐怕是打了“折扣”的。由此想到，政府负债率是否“风险安全可控”，值得研究。

3. GDP 高增长与企业利润负增长的矛盾。一方面，我国 GDP 高增长，2025 年上半年国内生产总值 660536 亿元，同比增长 5.3%。另一方面，企业利润负增长。国家统计局发布的数据：1—6 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 34365.0 亿元，同比下降 1.8%；6 月份，规模以上工业企业利润同比下降 4.3%。

为什么出现这种矛盾现象？有一种可能，就是其中一方数据有假。由于 GDP 是所有常住单位生产的最终产品和服务的市场价值总和，常住单位中包括了大量的中小微企业，其最终产品和服务的市场价值无法精确统计，这就给了各级虚报乃至造假的空间与可能。也就是说，所谓的 GDP 或规上工业增加值增速高，可能不真实，是假数据。

4. 投资低增长、CPI、PPI 负增长问题。这三个数据，真实反映了当前经济发展的深层次问题。民营企业普遍对未来缺乏信心，预期减弱，不想投、不愿投、不敢投问题普遍且突出。

而居民消费价格指数低即物价低、工业品出厂价格低，不是供求关系变化即供过于求所致，而是群众收入低增长甚至负增长，居民消费能力和购买能力不足，对未来预期减弱造成的。解决这三个难题，需要改变一些部门的虚假叙事，真正直面现实，深究问题原因，拿出壮士断腕的勇气，采取务实管用的措

施，方能见效。

5. 民生问题特别是就业困难问题。民生问题有多突出，消费低迷是最直接的反应。究其原因，是我国的发展模式属于生产型而不是消费型，导致我国用于民生的投入比例偏低。解决这一问题，不是一般化地强调“刺激消费”或不断推出激励消费的政策，而是从源头着力和调整，优化国民收入分配结构，适当降低积累比例，适当提高消费比例，显著提高群众特别是低收入群众和农村居民的收入水平。

就业情况不理想，是造成民生问题的直接原因。国家统计局 9 月 17 日公布 8 月份分年龄组失业率统计数据：8 月，全国城镇不包含在校生的 16—24 岁劳动力失业率为 18.9%，较上月上升 1.1 个百分点；全国城镇不包含在校生的 25—29 岁劳动力失业率为 7.2%，较上月上升 0.3 个百分点；全国城镇不包含在校生的 16—24 岁、25—29 岁劳动力失业率已连续 2 个月上升。由于 5 亿农民不在就业失业统计范围内，所以，真实的就业问题可能更加严重。

6. 经济稳定发展的制约因素与环境问题。资金链断裂是经济稳定发展的首要制约因素。为维持运营，民营企业家常需以个人资产为企业担保，一旦银行“抽贷”或下游企业拖欠应收款，极易导致资金链断裂，企业家个人甚至家庭也会被拖入债务深渊。有调查显示，现在近八成的企业主每天需花费大量时间筹措资金。

许多民营企业面临巨大的生产和经营压力。2025 年 4 月至 7 月，多位知名民营企业家相继坠亡，引发广泛关注。这些企业家多来自纺织、电梯、家居、建筑等与传统经济关联紧密的行业。公开信息显示，有企业家生前正在四处筹措资金以应对债务，有的企业则在经历了长期的亏损后宣布破产倒闭，有的则是遭遇留置经历后自我了断。这些现象，反映了我国制度与法律层面的困扰。目前破产制度的缺失，意味着一旦企业失败，企业家往往需承担无限连带责任，其个人和家庭财产可能用于清偿企业债务，难以获得重来的机会。要完善破产保护制度，健全企业破产机制，实现企业与企业主之间的风险隔离，为企业家提供遭遇经营困境时的一条出路。

7. 处理好市场配置资源与必要的政府干预关系问题。2025 年 5 月，中办、国办下发《关于健全资源环境要素市场化配置体系的意见》，要求“坚持有效市场、有为政府”，“建立健全资源环境要素配额分配、市场交易、监督管理等制度，健全权责清晰、运行顺畅、协同高效的资源环境要素市场化配置体系”。但在具体工作中，仍存在如何界定“有效市场”与“有为政府”的边界问题。

如禁止城镇居民和退休干部到农村购买宅基地和农房的规定，近期引发广

泛讨论。这项政策的核心是“两个不允许”：不允许城镇居民到农村购买农房和宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。其核心争议在于：政策制定的初衷是保护农民权益和农村土地资源。反对者的观点认为，这可能加剧农村资源闲置，阻碍要素流动和乡村发展，不利于资源环境要素市场化配置体系的建立。有专家指出，不能一方面要求加强资源环境要素的市场化配置；另一方面又利用行政手段阻碍城乡资源流动和市场化配置。

经济转型时期，此类“有效市场”与“有为政府”边界如何界定的问题甚多。对此，拟应深入调查研究，广泛开展讨论，充分征求基层干部群众和专家学者意见，不可操之过急，不可简单处理。要防止好心办错事，贻误生产力的释放和经济社会健康发展。

2025 年 9 月 25 日

从全国看河南：房地产止跌回稳还需努力

河南科技大学教授 席升阳

去年的 10 月 17 日，五部委重磅表态：支持房地产止跌回稳，并推出了大幅度松绑的组合拳：四个取消、四个降低、两个增加。

这是国家首次对房地产提出的“止跌”。各省市纷纷响应，一城一策的措施犹如泉涌。

时至今日，我们可从国家统计局发布的数据来体会过程的艰辛与未来的希望。

一、由全国到河南：三组数据看趋势

9 月 15 日，国家统计局发布了“2025 年 1—8 月份全国房地产市场基本情况”“2025 年 8 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况”等数据，本文选取如下：

1. 房地产开发投资完成情况

这是最具有趋势性的数据，可以从开发投资、施工面积、新开工面积和竣工面积四个维度进行考察。整体情况不容乐观，同比仍在负数区间。请看下表：

房地产开发投资完成情况				
1-8 月（同比）	开发投资	施工面积	新开工面积	竣工面积
全国	-12.9%	-9.3%	-19.5%	-17.0%
河南	-8.1%	-5.1%	-22.7%	-38.4%

尽管河南在开发投资、施工面积的数据高于全国，但在新开工面积和竣工面积方面却低于全国。这与河南作为人口大省、经济大省的地位不相匹配，也预示着河南房地产走出低谷的时间或许更长。

在大家比较关注的住宅方面，1—8 月份，全国住宅投资下降 11.9%，住宅竣工面积下降 18.5%。河南住宅投资下降 10.1%，住宅竣工面积下降 38.0%。这两组数据也表明：作为房地产行业主要引擎的家庭住宅消费，还会持续乏力，

短期内难以改观。

2.新建商品房销售和待售情况

这是最具有市场敏感性的数据。它直接反映了 1—8 月的交易行为。整体状况亦不乐观。请看下表：

新建商品房销售情况		
1-8 月（同比）	销售面积	销售额
全国	-4. 7%	-7. 3%
河南	-1. 1%	-0. 8%

表中数据可看出：尽管都是在负数区间，但河南的销售面积和销售额同比都分别高出全国 3.6 和 6.5 个百分点。

这个利好的数据背后有一个利差的绝对值：8 月末，河南全省商品房待售面积同比增长 16.0%。其中，住宅待售面积增长 25.4%。这亦说明河南地产走出困境的道路还很艰难。

3.房地产开发企业到位资金情况

这组数据直接反映出 1—8 月房地产行业的资金流动性。显然，情况与去年同期相比，没有大幅度好转。

房地产开发企业到位资金情况		
1-8 月（同比）	到位资金	个人按揭贷款
全国	-8. 0%	-10. 5%
河南	-0. 7%	-8. 5%

尽管河南也在负数区间，但和全国相比，到位资金高出全国 7.3 个百分点，个人按揭贷款高出全国 2 个百分点。这说明河南对房地产的预期高于全国。

二、住宅销售价格指数：中原五省的省会城市比较

住宅销售价格指数是反映住宅商品价格水平总体变化趋势和幅度的相对数，包含新建住宅与二手住宅销售价格指数两部分。该指数覆盖全国 70 个大中城市。

中原五省的历史与文化、产业与经济、地理与交通、人口与教育有很多可比性。将这五个省的省会城市的房地产数据进行比较，对河南的地产形势会有一个更为清醒的认知。

我们先看下表中的新建商品住宅销售价格指数：

新建商品住宅销售价格指数（上年同期=100）					
1-8 月	郑州	石家庄	太原	济南	西安
（平均）	95.8	96.5	101.1	95.1	97.1

除了太原高于去年同期 1.1 个百分点外，其他四个省会城市均在下滑，郑州在五个城市中排第四，仅仅高于济南 0.7 个百分点。这与郑州已经是“万亿之城”的身份不太匹配。

再看看下表中的二手住宅销售价格指数：

二手住宅销售价格指数（上年同期=100）					
1-8 月	郑州	石家庄	太原	济南	西安
（平均）	92.0	93.7	95.3	92.4	93.2

二手房的销售价格指数更能反映出房地产市场的活跃度、住宅的换手率与改善型需求的强度。郑州在五个城市中排第五，这与郑州作为中国交通的重要枢纽城市、以人口流动性为最显著特色的城市身份很不相称。

三、对 1—8 月房地产市场的总体评价

国家统计局的数据显示：

第一，房地产市场销售降幅收窄。1—8 月份，全国新建商品房销售面积降幅比去年同期收窄 13.3 个百分点。商品房销售额下降 7.3%，降幅比去年同期收窄 16.3 个百分点。

第二，新建商品住宅价格同比降幅收窄。8 月份，多数城市商品住宅销售价格同比降幅有所收窄，其中一、二、三线城市新建商品住宅销售价格同比降幅比上月分别收窄 0.2、0.4 和 0.5 个百分点；二、三线城市二手住宅销售价格同比降幅均收窄 0.4 个百分点。

第三，房地产企业资金和库存有所改善。1—8 月份，房地产开发企业到位资金降幅比去年同期收窄 12.2 个百分点。从商品房库存看，8 月末商品房待售面积比 7 月末减少 317 万平方米，连续 6 个月减少。

显然，从前 8 个月情况看，受国内外形势变化影响，房地产市场虽有所波动，但商品房销售和住宅价格同比降幅还在收窄，去库存成效继续显现，房地

产市场仍朝着止跌回稳方向迈进。

四、对河南房地产行业的期盼

这是一场攻坚战，也是一场持久战。

河南的房地产市场在这个大趋势中，如何尽快摆脱传统地产模式的束缚，换乘城市更新的“高铁”，是一个刻不容缓的时代课题。

1.深刻认识到当前河南房地产行业的三大病灶

它们分别是：

高杠杆、高周转开发的传统模式难以为继，房企面临现金流压力与债务风险；

商品房库存压力高企、区域分化加剧、供需结构性失衡所导致的销售面积与投资规模持续收缩；

产业关联度的波动传导所形成的对上下游产业形成连锁冲击。

这三大病灶是致命的，必须予以化解。

对这三大病灶的治理应采取整体设计、辨证论治的中医疗法。切忌历史上所采取的那种“头疼医头”的西医疗法，避免政策打架的“合成谬误”。

2.应该以城市更新为统领

通过维护、整建、拆除、完善公共资源等合理的新陈代谢方式，对城市空间资源重新调整配置，修复城市生态系统，更好满足人们的期望需求，更好适应经济社会发展实际。

在城市更新中要统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升，要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造，打造宜居、韧性、智慧城市，保护和传承城市历史文化。

3.在城市更新中要有一系列的政策组合拳

如：绿色建筑标准、智能社区建设标准、城市综合服务标准、土地制度优化、存量房产激活、金融财税激励等。

结束语：房地产销售仍在下降，房地产市场修复需要一个过程，任重道远。河南在促进刚性和改善性住房需求释放、城市更新过程中还需要思想解放，大胆创新。

2025 年 9 月 24 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、县（市、区），省直有关部门，有关高校、企业

地址：河南省郑州市紫荆山南路 666 号

邮编：450000

电话：0371-88857028

邮箱：zhcfjy@126.com