



上海社会科学院应用经济研究所

智库研究丛书

# 上海房地产发展报告 (2016 – 2017)

顾建发 张宏伟 等著



上海社会科学院出版社

SHANGHAI ACADEMY OF SOCIAL SCIENCES PRESS



上海社会科学院应用经济研究所

智库研究丛书

# 上海房地产发展报告 (2016 – 2017)

顾建发 张宏伟 等著



上海社会科学院出版社  
SHANGHAI ACADEMY OF SOCIAL SCIENCES PRESS

图书在版编目(CIP)数据

上海房地产发展报告.2016—2017/顾建发等著.—  
上海:上海社会科学院出版社,2017

ISBN 978-7-5520-2038-0

I. ①上… II. ①顾… III. ①房地产业—经济发展—  
研究报告—上海—2016—2017 IV. ①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 160346 号

上海房地产发展报告(2016—2017)

---

著 者:顾建发 张宏伟 等

责任编辑:应韶荃

封面设计:风行水上

出版发行:上海社会科学院出版社

上海顺昌路 622 号 邮编 200025

电话总机 021-63315900 销售热线 021-53063735

<http://www.sassp.org.cn> E-mail:sassp@sass.org.cn

排 版:南京展望文化发展有限公司

印 刷:江苏凤凰数码印务有限公司

开 本:710×1010 毫米 1/16 开

印 张:12.75

字 数:212 千字

版 次:2017 年 8 月第 1 版 2017 年 8 月第 1 次印刷

---

ISBN 978-7-5520-2038-0/F·478

定价:50.00 元

版权所有 翻印必究

# 丛书编委会

主任：孙福庆

委员(按姓氏笔画为序)：

王如忠 王秀治 王慧敏 李 伟 陈建勋 郑 琦  
顾建发 徐炳胜 靖学青 潘正彦 戴晓波

# 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 第一章 上海房地产发展背景分析 .....             | 1  |
| 第一节 2016—2017 年中国宏观经济分析 .....     | 1  |
| 一、推动“五大任务”有实质性进展 .....            | 1  |
| 二、继续深化供给侧结构性改革 .....              | 4  |
| 三、高度重视一些金融领域风险 .....              | 5  |
| 四、2017 年中国经济展望 .....              | 5  |
| 第二节 上海宏观经济分析 .....                | 7  |
| 一、经济保持平稳增长,第三产业比重继续提高 .....       | 8  |
| 二、工业生产小幅增长,战略性新兴产业制造业增长较快 .....   | 8  |
| 三、消费增长总体平稳,网上商店零售增长较快 .....       | 9  |
| 四、固定资产投资增长平稳,工业投资出现回升 .....       | 9  |
| 五、对外货物贸易小幅增长,利用外资实际到位金额略有增长 ..... | 9  |
| 六、居民消费价格涨幅可控,工业生产价格降幅明显收窄 .....   | 10 |
| 七、一般公共预算收入较快增长,货币信贷运行平稳 .....     | 10 |
| 八、城乡居民收入增长平稳,就业形势保持稳定 .....       | 10 |
| 第三节 上海房地产市场分析 .....               | 11 |
| 一、房地产开发建设保持平稳 .....               | 11 |
| 二、楼市交易波动较大 .....                  | 13 |
| 三、新建住宅销售均价为每平方米 25 910 元 .....    | 14 |
| 第四节 2016 年上海房地产重大事件分析 .....       | 15 |
| 一、沪九条 .....                       | 15 |
| 二、沪六条 .....                       | 16 |
| 三、限贷 .....                        | 18 |
| 四、房地产税 .....                      | 19 |

第二章 上海土地市场 ..... 23

第一节 2016 年上海土地市场总体分析 ..... 23

- 一、土地供求市场概述——政府开始动真格,土地市场热度犹如“过山车” ..... 23
- 二、土地公示情况——2016 年全年土地供应量缩至有监测数据以来最低 ..... 24
- 三、土地成交情况——2016 年土地成交面积连续 5 年下挫 ..... 27
- 四、土地成交金额走势——全年土地成交金额 1 638 亿元,同比下滑 3 个百分点 ..... 30
- 五、楼面地价走势——2016 年平均楼面地价首破万 ..... 31
- 六、宅地溢价率走势——2016 年宅地平均溢价率高达 94%，“地王”企业须警惕风险 ..... 32
- 七、2016 年房企拿地排名——融信拿下百亿地王,高杠杆拿地成“绝响” ..... 33

第二节 2016 年上海土地区域市场分析 ..... 37

- 一、青浦——2016 年土地成交面积、可建面积、成交金额三冠王 ..... 37
- 二、大浦东——5 月周浦地块实际楼板价 5.45 万元/平方米,掀起上海市“地王”战 ..... 40
- 三、松江——出让地块连续两年处于低位,地价呈现翻倍增长 ..... 43
- 四、宝山——房价逆天,拉动房企无底线砸钱宝山 ..... 44

第三节 2017 年上海土地市场展望 ..... 48

- 一、2017 年出让地块中“配建”、“自持”将成高频词汇 ..... 48
- 二、未来真正有自有资金实力的开发商才能生存 ..... 49
- 三、对房企的建议:选择核心城市进行拿地布局“换仓” ..... 50

第三章 上海商品房市场分析 ..... 52

第一节 2016 年上海商品房市场总体分析 ..... 52

- 一、商品房市场概述 ..... 52
- 二、商品住宅市场 ..... 54
- 三、类住宅市场 ..... 82
- 四、商业房地产市场 ..... 101
- 五、办公房地产市场 ..... 108

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| 第二节 2016 年房企商品房、商品住宅销售排名 .....                  | 115     |
| 一、房企销售金额排名分析 .....                              | 115     |
| 二、房企销售面积排名分析 .....                              | 118     |
| 第三节 2017 年上海商品房市场展望 .....                       | 120     |
| 一、商品住宅市场——2017 年政策从严执行,下半年将“以价换量”<br>冲业绩 .....  | 120     |
| 二、类住宅市场——当前整治重点,今后可能没有“类住宅”了 .....              | 121     |
| 三、商业房地产市场——主题商业地产将成为重要发展方向 .....                | 122     |
| 四、办公房地产市场——今后供应量多集中在非核心商务区,<br>联合办公发展愈加迅猛 ..... | 123     |
| <br>第四章 中国房地产市场分析 .....                         | <br>125 |
| 第一节 2016 年宏观经济环境 .....                          | 126     |
| 一、国际经济形势 .....                                  | 126     |
| 二、国内经济形势 .....                                  | 131     |
| 第二节 2016 年房地产政策环境 .....                         | 134     |
| 一、国家调控政策 .....                                  | 134     |
| 二、地方调控政策 .....                                  | 143     |
| 第三节 土地市场 .....                                  | 151     |
| 一、土地市场总体形势 .....                                | 151     |
| 二、各线城市土地出让金情况 .....                             | 152     |
| 三、房企拿地投资情况 .....                                | 156     |
| 第四节 2016 年房地产经营数据 .....                         | 160     |
| 一、房地产开发投资完成情况 .....                             | 160     |
| 二、商品房销售和待售情况 .....                              | 162     |
| 三、价格 .....                                      | 163     |
| 四、房地产开发企业到位资金情况 .....                           | 163     |
| 五、房地产开发景气指数 .....                               | 164     |
| 第五节 重点城市市场分析 .....                              | 165     |
| 一、市场规模:二线城市已是市场主力,且增速两倍于一线 .....                | 166     |
| 二、豪宅:一线仍为豪宅成交聚集地,部分二线城市已经渐渐赶上<br>.....          | 167     |

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 三、房价：深、沪、京房价仍居前列，热点二线房价涨幅领先 .....     | 168 |
| 四、库存：热点二线城市库存去化能力赶超一线城市 .....         | 169 |
| 第六节 典型企业表现 .....                      | 173 |
| 一、前十位金额门槛过千亿 .....                    | 174 |
| 二、恒大万科继续领跑，碧桂园房地产企业将入 3 000 亿阵营 ..... | 175 |
| 三、典型房企单项目销售业绩 .....                   | 175 |
| 第七节 房地产市场展望 .....                     | 180 |
| 一、政策贯彻坚定，分类有保有压 .....                 | 180 |
| 二、房价可能进入小调整周期 .....                   | 181 |
| 三、房地产投资负增长概率高 .....                   | 182 |
| 四、房地产负向冲击 .....                       | 183 |
| 五、轨道大行其道，城市价值重塑 .....                 | 186 |
| 六、经济怎么办 .....                         | 187 |
| 第八节 2017 年房地产行业十大思考 .....             | 187 |
| 一、房地产和经济的粗放增量思维向精细存量思维转变 .....        | 188 |
| 二、房地产企业进一步专业、规模、集约化，大者恒大、强者恒强 .....   | 188 |
| 三、需求与产品从单一产品特色向多元化人本转变 .....          | 189 |
| 四、城市的选择，新型城镇化的国家意志与方向 .....           | 189 |
| 五、房地产转型的变化需求，成为城市发展配套商 .....          | 190 |
| 六、高地价是风险和陷阱，房企开辟非招拍挂之外第二条战线是必然 .....  | 190 |
| 七、金融化是大势所趋，持有经营物业也有崛起趋势 .....         | 191 |
| 八、房地产资产化和人口格局变化 .....                 | 191 |
| 九、电商冲击下商办物业过量，低效工业用地是金矿 .....         | 192 |
| 十、传统代理行业进一步退化 .....                   | 192 |
| 后 记 .....                             | 193 |

# 第一章 上海房地产发展背景分析

2016年,在去库存的大背景下,全国房地产掀起新一轮发展过程中,上海房地产市场扮演着领头羊的角色。

2016年,上海市房地产市场成交总体较为活跃,全年新建商品房销售面积2 705.69万平方米,比上年同期增长11.3%。2016年,上海市存量房成交量达到历史最高点。全年存量房网签面积3 559.17万平方米,比上年增长6.5%。

2016年,上海市新建住宅平均销售价格为25 910元/平方米。从区域分布看,内环线以内为87 426元/平方米,内外环线之间为44 984元/平方米,外环线以外为18 127元/平方米。剔除共有产权住房和动迁安置住房等保障性住房后的市场化新建商品住宅平均销售价格分别为:内环线以内87 547元/平方米,内外环线之间62 265元/平方米,外环线以外26 778元/平方米。

## 第一节 2016—2017年中国宏观经济分析

在2015年召开的中央经济工作会议上,曾提出五大任务,即去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。根据会议要求,2016年的经济任务或贯穿“十三五”始终,在供给侧结构性改革的大背景下,“三去一降一补”的任务并未画上句号。

### 一、推动“五大任务”有实质性进展

根据中央工作会议精神,要积极推进农业供给侧结构性改革,大力振兴实体经济,培育壮大新动能,加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制,加快推进国企、财税、金融、社保等基础性关键性改革,更好发挥经济体制改革的牵引作用。要扎实推进“一带一路”建设,完善法治建设,改善投资环境,释放消费潜力,扩大开放领域,积极吸引外资。要继续做

好各项民生工作,保持社会大局稳定。

### (一) 去产能

2016年以来,钢铁煤炭去产能工作开展如火如荼。在年中各省钢铁煤炭去产能不达标情况下,国务院组织督查组进行专项检查,去产能速度加快。11月13日,发改委发言人表示,钢铁已提前完成全年4500万吨去产能任务,煤炭去产能2.5亿吨的全年目标任务也有望提前完成。

有分析人士指出,不仅钢铁、煤炭,在2017年去产能列表或将扩容,比如中国船舶业30%产能待去,未来多个部委将联合推出促进船舶企业兼并重组的配套政策,有望在财政和金融等多个方面给予支持。此外,在国企改革背景下,在电力、石油、天然气、铁路、民航、电信、军工等领域围绕去僵尸企业、去产能的整体思路将继续进行。未来,去产能列表或将继续扩容。

### (二) 去库存

2016年以来,全国去库存已经取得一定的进展。例如粮食方面,根据统计局最新公布的全国粮食生产数据显示,2016年全国粮食总产量61623.9万吨(12324.8亿斤),比2015年减少520.1万吨(104.0亿斤),减少0.8%。在“去库存”的大背景下,粮食总产量终于止步于十二连增。专家分析称,当前国内粮食市场运行多重矛盾交织,新老问题叠加,如粮食“去库存”任务艰巨,现行收储制度亟须加快改革完善等。这些都说明中国粮食领域的主要矛盾已经由总量矛盾转变为结构性矛盾,矛盾的主要方面在供给侧。

### (三) 去杠杆

有关高杠杆问题一直受到高层的关注。从2016年出炉的系列政策来看,去杠杆的任务重点或在企业和地方债务问题上。为了推进企业去杠杆任务,2016年10月10日,国务院发布《关于市场化银行债权转股权的指导意见》。工、农、中、建、交五家国有大行均表示愿意申请成立债转股子公司,以参与“去杠杆”的进程。各家银行方案基本一致,以自有资金出资100亿元左右,成立专门经营债转股的投资子公司,按有关规定,实施债转股。

地方政府债务问题方面,财政部公布的最新财政收入与支出数据显示:2016年前10个月,全国财政债务付息支出合计4107亿元,同比激增41.2%,创下历史新高,已经远超2015年全年总额。2016年11月14日,国务院办公厅印发了《地方政府性债务风险应急处置预案》对地方债务问题进行分级,并明确提出破产卖行政资产偿债。这意味着地方政府举债保政绩行不通了。

#### (四) 降成本

作为 2016 年五大任务之一,降成本首先表现在企业成本上。营改增自 2016 年 5 月在全国全面推开以来,成效显著。国家税务总局的最新数据显示,2016 年前 9 月,营改增累计减税达 3 267 亿元,所有行业税负只减不增的目标顺利实现;而且,减税规模呈逐步扩大态势,全年减税 5 000 亿元也几乎是“板上钉钉”。在实体经济不振以及宏观环境未明显改善背景下,预计企业降成本相关政策将不断推进落地。

而营改增走上正轨之后,预计 2017 年难点将在于推进针对居民降成本的个税改革。本轮个税改革以建立“综合与分类相结合”的税制为大方向,改革最受关注也是最核心内容之一的专项抵扣已经渐近破题,再教育支出或成为抵扣首选,首套房贷款利息也有望纳入选项。

#### (五) 补短板

相对其他任务而言,补短板含义比较广,针对性不是特别强,具体落实下来也比较难。那么,2017 年补短板任务会从哪个方面入手?

2016 年 11 月 14 日李克强主持召开经济座谈会。与往次“经济形势专家企业家座谈会”不同,这次会议标题中罕见地加上“民生改善”字样。会议不仅邀请了经济学家和企业家,还邀请了两位民生领域的专家,分别是北京医院院长、国务院医改专家咨询委员会委员曾益新和南京市住房保障服务中心主任颜江。会议上,李克强要求有关部门要加快推进医保政策合一等相关问题,强调“逐步推进城市公租房,让创业者不再被基本住所困扰”。

李克强表示,“我们发展经济的目的就是要保障民生、改善民生,提高人民群众的物质文化生活水平”。民生短板问题亟待解决,医改和公租房只是个别案例,预计 2017 年将有更多的民生改善政策或出台落地,而这或也将作为 2017 年经济任务重点。

会议指出,加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。

房地产一直是中国经济增长的重要支撑力量之一。国家统计局新闻发言人盛来运表示,2016 年三季度房地产对经济增长的贡献率在 8% 左右。虽然 2016 年,房地产对经济的贡献较大,但 2016 年同时也是最复杂、最纠结,房价上涨最快的一年。从 2016 年整体的形势看,上半年的任务是去库存,下半年的重点变成了控房价。

2016 年 11 月 28 日,中央政治局召开会议。继 7 月 26 日年中会议后,政

治局会议第二次公开表态“抑制资产泡沫”。而央行发布的三季度货币政策执行报告中也罕见地 7 次提到泡沫问题,并提出下一步将“主动调结构、主动去杠杆和主动防泡沫”。提到抑制资产泡沫,首当其冲的便是房地产行业。业内称,如果说 2015 年去泡沫核心是股市,2016 年,便是房地产,而这种趋势还将延续到 2017 年。

自 2016 年 9 月 30 日至今,楼市调控层层升级:

第一级:“国庆黄金周”前后,有 20 多个城市先后出台调控措施,限购、限贷、加税,规范市场。据知情人士消息,高层明确表态控房价,“一二线要防泡沫,三四线城市要同城镇化进程相结合”。

第二级:央行、银监会、证监会和保险会,先后出台措施,要求严格执行信贷政策,收紧企业发债,规范银行理财、保险投资等资金介入房地产。这一系列措施给房地产商资金戴上了“紧箍咒”。

第三级:从 2016 年 11 月 10 日开始,热点城市再次开始出台调控措施,重点调控城市再增四城至 20 城市。媒体指出,高层对楼市调控的态度一次比一次坚决,强调各地丢掉幻想,继续严控,要求把房价稳定在现有水平。

业内分析认为,从高层表态亦可看出,控房价、抑制泡沫的决心异常坚决,甚至高于去库存的任务。而一二线控房价、强调控也将有助于三四线去库存任务。所以,预计 2017 年,抑制资产泡沫或抑房价取代或与去库存并提。

对于房地产长效机制的构建,《中国住房发展报告(2016—2017)》指出:第一,调整发展战略,让房地产与宏观经济、城市化协调发展。第二,加快相关制度改革,释放新需求去库存并对冲市场调整。第三,在土地、金融、财税等关键领域实现改革突破。第四,健全楼市调控的工作机制,完善楼市调控的问责机制。

## 二、继续深化供给侧结构性改革

2017 年是召开党的十九大之年,也是实施“十三五”规划的重要一年和推进供给侧结构性改革的深化之年,做好经济工作意义重大。要全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神,统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,坚持稳中求进工作总基调,适应把握引领经济发展新常态,牢固树立和贯彻落实新发展理念,坚持以提高发展质量和效益为中心,坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的政策思路,坚持以推进供给侧结构性改革为主线,适度扩大

总需求,加强预期引导,深化创新驱动,全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作,促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。

北京大学国家发展研究院金光经济学讲席教授、副院长黄益平认为,未来中国经济仍然需要在稳增长和促改革之间寻求平衡。要解决这一问题,可以在短期内适当放松增长目标,同时坚定推进改革。他认为,2017年中国改革的重点将在国有企业,以及已经失去竞争力的行业里。

### 三、高度重视一些金融领域风险

2016年以来,在党中央坚强领导下,全党全国按照中央经济工作会议部署,加强和改善党对经济工作的领导,坚持新发展理念,坚持稳中求进工作总基调,主动把握和引领经济发展新常态,以推进供给侧结构性改革为主线,适度扩大总需求,引导形成良好的社会预期,坚定推进各项改革,妥善应对重大风险挑战,经济社会保持平稳健康发展,实现了“十三五”良好开局。

经济运行保持在合理区间,质量效益提升,经济结构继续优化,改革开放取得新突破,人民生活水平进一步提高,环境质量得到改善,成绩来之不易。同时,我们也要清醒看到,经济运行仍面临不少突出矛盾和问题,产能过剩和需求结构升级的矛盾仍然突出,一些领域金融风险显现,部分地区困难较大等。对这些问题,要高度重视,努力加以解决。

### 四、2017年中国经济展望

中国人民大学国家发展与战略研究院、经济学院和中诚信共同主办的中国宏观经济论坛2016年11月19日在京举行。中国人民大学经济研究所联席所长毛振华代表课题组发布了《中国宏观经济分析与预测(2016—2017)》报告,毛振华指出,2017年将是中国经济持续筑底的一年,中国宏观经济GDP增速为6.5%。同时,宏观经济仍将面临七大困境,尤其是仍处于调整周期的房地产行业面临政策调整带来的下行压力和债务的结构性风险进一步凸显。从中长期来看,支撑中国过去30多年高增长的几大动力源泉均不同程度地减弱,全球化红利耗竭、工业化红利递减、人口红利也随着人口抚养比底部到来、刘易斯拐点出现、储蓄率的回落而发生逆转,“十三五”期间经济增长潜力有所下降,潜在经济增长率的底部有可能突破6.5%。从中短期来看,美国经济数据喜忧参半、增长动力依然不强,新政府上台后政策具有不确定性;欧盟除自身的结构性问题外还将受英国脱欧的进一步冲击,外需难有明显改观。中国

的增长动力还有赖于内需。然而,消费需求取决于居民收入、消费习惯等方面的因素影响,其走势相对于经济增长而言平稳;投资需求取决于基建、房地产、制造业这三大固定资产投资的增长,行业调整周期的变化决定了房地产投资、制造业投资难以明显改善,稳增长的主力——基础设施投资增长提速的空间也有限。从产业发展来看,新动力难以充分替代旧动力拉动经济增长,“去产能”等供给侧改革能否持续实质性推进依然决定了中国经济底部是否达到;而在向服务型经济发展的进程中,服务业劳动生产率相对第二产业劳动生产率低的事实将制约全社会劳动生产率的提升。

从债务视角看,中国目前稳增长的路径依然是“债务—投资”驱动模式,这决定了2017年中国总体债务仍将攀升。考虑到偿债周期,2017年年初或是需要警惕的“明斯基”时点。中国的政治周期波动也在一定程度影响中国经济波动。综合来看,2017年中国宏观经济仍将持续筑底。2018年或许是底部反弹的一年。根据模型预测,2017年中国宏观经济GDP为6.5%,CPI增长2.1%。与此同时,2017年宏观经济仍将面临七大困境,尤其是仍处于调整周期的房地产行业面临政策调整带来的下行压力和债务的结构性风险进一步凸显,这表明中国经济深层次的问题并未解决,反而有所深化。这七大不确定性本质上还是由目前中国经济增长的主要路径“债务—投资”驱动模式所决定的。货币以银行信贷为主的债务形式投放给中央和地方的国有企业,以此开展由政府推出的大量以基础设施建设、房地产为主的投资项目,拉动经济增长的同时也带来了资产泡沫、企业债务高企和债务率攀升等问题。从目前的情况来看,无论是实体经济还是虚拟经济,其投资收益率的下降和资金使用效率的降低已逐渐弱化了“债务—投资”驱动模式的效用,高债务带来的高风险已成为经济稳定的巨大威胁。

金融危机以来,中国总体债务规模和债务率持续攀升,债务风险主要集中在非金融企业部门中的国有及国有控股企业;由于隐性担保,政府尤其是地方政府债务风险超过预期,包括城投企业负债的广义政府负债率超过109%,如果考虑到国有企业在内的更为广义的政府负债,更是高达163.2%。从国际比较来看,中国居民部门负债率虽然低于美国和日本,却高于同等发展水平国家;此外,居民部门债务扩张速度远超其他国家,并且债务结构主要是以中长期的房屋贷款为主。从与美国和日本危机前的水平比较来看,中国以房贷为主要驱动的居民部门加杠杆的空间或许不大。

事实上,中国目前总体债务已经处于一个“临界点”。中国总债务水平

(254.9%)已远远高于墨西哥比索危机前 77.7%和泰国在亚洲金融危机前的债务水平(188.8%),也略高于金融危机前美国的债务水平(238.5%),并接近西班牙金融与经济危机前的债务水平(262.1%)。从偿债能力来看,中国债务风险总体仍处于可控区间。一方面,中国债务主要是国内债务,外部债务比例较低,2015 年中国全口径外债为 14 162 亿美元,外债占 GDP 的比重仅为 8.6%,同时,外汇储备对外债的覆盖率超过 200%。另一方面,中国储蓄率一直处于较高水平,再考虑到居民部门所拥有的房产以及金融资产等,居民部门的债务偿还能力属于较高水平。从企业角度来看,国有企业虽然是非金融企业的主要负债主体。但是,国资委的数据显示,中国国有企业资产总额超过 119 万亿元,其中中央企业资产总额超过 50 万亿元,地方国有企业资产超过 48 万亿元,国有企业资产规模足以偿还现有的负债。与此同时,中国还拥有规模庞大的矿产资源以及丰富的海洋及森林等资源,加上行政事业单位的资产和全国的基础设施建设等资产,政府部门也具有较高的偿债能力。

聚焦到宏观调控体系,一方面,战略思想要明确“稳增长、防风险、促改革”的逻辑顺序,政策基调需要供给侧结构性改革与需求侧管理政策协调并进;稳增长是缓释风险的前提,是保就业、惠民生的底线;经济增长能够带来资产价值上升,进而改善企业资产负债结构,在一定程度上缓释债务风险。另一方面,防控风险尤其是债务风险是关键,是保证中国不发生经济危机的底线;解决高债务问题并不必然带来系统性危机。

风险控制并不是简单的去杠杆,而是在稳定杠杆增速的情况下调整债务结构。政策层面来看要在“稳增长、守底线”的目标下稳步化解中国债务风险,持续推进债务分类甄别工作,完善国家及各级主体的资产负债表;通过大腾挪实现债务转移,中央政府适度加杠杆;根据市场化、法制化原则,适时运用债转股工具,缓释短期债务风险。同时,“防风险”要控制货币总量过快增长,货币政策需要保持中性、稳定、透明。此外,我们还可以加快供给侧结构性改革,进一步深化土地制度改革,加快流转制度改革,将农村土地作为要素的价值充分体现,通过城乡统一的土地流转提升其资产价值,这将有利于分流部分货币,对冲其他领域的资产泡沫。

## 第二节 上海宏观经济分析

2016 年上海按照当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的要求,主动

适应经济发展新常态,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,着力加强供给侧结构性改革,着力推进创新驱动发展、经济转型升级。全年上海经济运行总体平稳、稳中有进。

2016年上海经济运行主要呈现以下几个特点。

## 一、经济保持平稳增长,第三产业比重继续提高

初步核算,2016年上海市生产总值完成27 466.15亿元,按可比价格计算,比上年增长6.8%,增速比上年回落0.1个百分点。其中,第一产业增加值109.47亿元,下降6.6%;第二产业增加值7 994.34亿元,增长1.2%;第三产业增加值19 362.34亿元,增长9.5%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到70.5%,比上年提高2.7个百分点。

从主要行业看,2016年工业增加值7 145.02亿元,比上年增长1.0%;批发和零售业增加值4 032.43亿元,增长4.6%;交通运输、仓储和邮政业增加值1 160.27亿元,增长6.3%;住宿和餐饮业增加值388.00亿元,增长0.6%;金融业增加值4 762.50亿元,增长12.8%;房地产业增加值2 124.78亿元,增长4.5%;信息传输、软件和信息技术服务业增加值1 618.58亿元,增长15.1%。

## 二、工业生产小幅增长,战略性新兴产业制造业增长较快

2016年上海市规模以上工业总产值31 082.72亿元,比上年增长0.8%,扭转了2015年下降的态势。规模以上工业出口交货值7 277.02亿元,下降4.7%。

分行业看,六个重点行业工业总产值21 001.28亿元,比上年增长1.9%。其中,电子信息产品制造业下降2.2%,汽车制造业增长12.6%,石油化工及精细化工制造业下降0.3%,精品钢材制造业下降5.5%,成套设备制造业下降2.6%,生物医药制造业增长5.9%。

1—11月,上海市规模以上工业企业主营业务收入30 720.26亿元,比上年同期下降0.3%,降幅同比收窄3.9个百分点。规模以上工业企业实现利润总额2 633.86亿元,增长8.8%,增速同比提高5.8个百分点。

上海战略性新兴产业制造业增长较快。2016年全年战略性新兴产业制造业总产值8 307.99亿元,比上年增长1.5%,占规模以上工业总产值的比重为26.7%,同比提高0.7个百分点。

### 三、消费增长总体平稳,网上商店零售增长较快

2016年上海市商品销售总额100 792.84亿元,比上年增长7.9%,增速同比提高1.5个百分点;社会消费品零售总额10 946.57亿元,增长8.0%,增速同比回落0.1个百分点。

分行业看,批发和零售业零售额9 874.15亿元,比上年增长8.4%,增速同比提高0.2个百分点;住宿和餐饮业零售额1 072.42亿元,增长4.7%,增速回落2.6个百分点。分商品类别看,建筑及装潢材料类、中西药品类、家具类、汽车类商品零售增长较快。全年建筑及装潢材料类商品零售额103.83亿元,增长23.0%;中西药品类商品零售额664.41亿元,增长20.9%;家具类商品零售额111.37亿元,增长15.0%;汽车类商品零售额1 829.61亿元,增长13.2%。

2016年无店铺零售业零售额1 584.00亿元,比上年增长13.8%。其中,网上商店零售额1 249.77亿元,增长15.8%,占社会消费品零售总额的比重为11.4%,比上年提高0.5个百分点。

### 四、固定资产投资增长平稳,工业投资出现回升

2016年上海市完成固定资产投资总额6 755.88亿元,比上年增长6.3%,增速同比提高0.7个百分点。从主要领域看,城市基础设施投资1 551.87亿元,比上年增长8.9%;房地产开发投资3 709.03亿元,增长6.9%,增速回落1.3个百分点;工业投资979.56亿元,增长2.3%,扭转上年下降态势。从产业看,第一产业投资4.09亿元,增长3.6%;第二产业投资982.69亿元,增长2.5%;第三产业投资5 769.11亿元,增长7.0%。从经济主体看,国有经济投资1 844.66亿元,下降6.6%;非国有经济投资4 911.22亿元,增长12.2%。

### 五、对外货物贸易小幅增长,利用外资实际到位金额略有增长

2016年上海市货物进出口总额28 664.37亿元,比上年增长2.7%,扭转了上年下降局面。其中,进口16 558.92亿元,增长5.2%;出口12 105.45亿元,下降0.5%。按贸易方式分,一般贸易进出口14 126.36亿元,增长6.2%;加工贸易进出口6 880.82亿元,下降6.2%。按经济类型分,国有企业进出口4 502.78亿元,增长2.0%;外商投资企业进出口18 908.51亿元,增长1.2%;私营企业进出口4 974.01亿元,增长8.3%。

2016年上海市外商直接投资合同金额509.78亿美元,比上年下降