



北京市经济信息中心

2018 北京市经济形势 分析与预测

BEIJING ECONOMIC SITUATION ANALYSIS
& FORECAST

王维然·等著

中国财经出版传媒集团
 中国财政经济出版社



北京市经济信息中心

常州大学图书馆
藏书章

2018

◎ 王维然 • 等著

北京市经济形势分析与预测

BEIJING ECONOMIC SITUATION ANALYSIS
& FORECAST

中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2018北京市经济形势分析与预测 / 王维然等著.

— 北京 : 中国财政经济出版社, 2018. 2

ISBN 978 - 7 - 5095 - 8047 - 9

I. ①2… II. ①王… III. ①区域经济—经济分析—
北京—2017②区域经济—经济预测—北京—2018 IV.

①F127. 1

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第022672号

责任编辑: 金 宇

责任校对: 杜建东

版式设计: 丁雪莲

装帧设计: 北京真色彩广告有限公司

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.efeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲28号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京金源通印刷有限责任公司印刷 各地新华书店经销

787×1092毫米 16开 28.5印张 360 000字

2018年2月第1版 2018年2月 北京第1次印刷

定价: 88.00元

ISBN 978-7-5095-8047-9

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010-88190744

打击盗版举报电话: 010-88190492、QQ: 634579818

《2018北京市经济形势分析与预测》 撰写委员会

主 任：王维然

副主任：林明金 刘岚芳

委 员：杨彦军 杨永恒 邢志俊 高 亚 胡彭辉

邹 锐 张 萌 司 彤 奚 春 杜小虎

宋亚妮 胡慧璟 任 哲 韩沐洵

序

党的十九大明确提出,我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。必须坚持质量第一、效益优先,以供给侧结构性改革为主线,推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革,提高全要素生产率,着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系,着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制,不断增强我国经济创新力和竞争力。推动高质量发展将是当前和今后一个时期确定发展思路、制定经济政策、实施宏观调控的根本要求。

2017年以来,我国经济形势好于预期,经济结构不断优化,新旧动能加快转换,质量效益有所提升,总体上呈现出好中趋稳态势,预计全年GDP增长6.9%左右,可以较好地实现政府预期调控目标。但也要看到,世界经济处于由收缩向复苏转变的关键时期,国内发展不平衡不充分已经成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素,经济发展质量和效益还不高,创新能力不够强,金融发展和稳定面临较大的风险隐患。

2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年,是改革开放40周年,是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。我们将紧扣我国社会主要矛盾变化,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持以供给侧结构性改革为主线,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作,创新和完善宏观调控,引导和稳定预期,促进经济社会持续健康发展。在此背景下,亟须按照高质量发展的要求,创新形势监测分析指标体系、方法体系,科学研判国内外经济大势,提出科学有效的对策,推动我国经济在实

现高质量发展上不断取得新进展。

北京是全国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是引领我国经济走向高质量发展的排头兵和领头雁。多年来，北京市经济信息中心（以下或称“中心”）始终把为实现首都战略定位和经济发展提供决策服务作为首要任务，长期从事经济监测预测预警分析、国民经济和社会发展重大问题研究，参与五年规划和年度计划经济发展主要目标的确定和平衡测算，承担了多项重大战略、重大规划、重大政策的研究和制定，在政府决策中发挥了重要的支持作用，多项科研成果获得国家和市级奖励，参与的多篇专题报告获得市领导批示，2017年入选第一批首都高端智库试点单位。

自2008年起，北京市经济信息中心每年都会推出由“中心”研究团队撰写的《北京市经济形势分析与预测》，总结当年北京市综合经济运行特征及存在问题，分析来年经济运行面临环境和影响因素，结合数量方法前瞻预判来年经济走势，并提出政策建议。本书丰富了“中心”2017年在运用大数据技术支撑形势分析的初步探索。绿皮书连续出版十年来，已成为综合决策部门、相关研究机构了解北京经济形势变化的有益渠道之一，具有较强的影响力。

多年来，我对北京市经济信息中心的经济预测分析工作一直非常关注，也经常在一起开展课题研究。他们专业、深入、前瞻的研究报告我都认真学习，其研究方法和研究结论对我启发很大。在未来的分析研究工作中，希望北京市经济信息中心能够再接再厉，在落实新版城市总体规划、推动经济高质量发展、推动京津冀城市群建设、推进供给侧结构性改革的关键时期，在“中心”推动智库建设的重要节点，进一步创新方法，提升站位，拓展视野，为首善之区提供首善的决策服务！

是为序！

祝宝良

2018年1月

目 录

第一部分 宏观篇

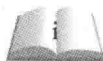
2017年全国经济形势分析及2018年展望	1
2017年北京市经济形势分析及2018年展望	16

第二部分 综合篇

2017年北京市投资形势分析及2018年展望	33
2017年北京市消费形势分析及2018年展望	56
2017年北京市外资外贸形势分析及2018年展望	71
2017年北京市价格形势分析及2018年展望	93
2017年北京市就业形势分析及2018年展望	117
2017年北京市财政形势分析及2018年展望	127
2017年北京市人民生活形势分析及2018年展望	146
2017年京津冀形势分析及2018年展望	162

第三部分 产业篇

2017年北京市工业形势分析及2018年展望	177
------------------------------	-----



2017年北京市服务业形势分析及2018年展望	193
2017年北京市高技术产业形势分析及2018年展望	209
2017年北京市金融业形势分析及2018年展望	229
2017年北京市房地产业形势分析及2018年展望	251
2017年北京市信息产业形势分析及2018年展望	277

第四部分 专题篇

近几年平原新城经济发展中存在的问题及对策	295
世界超大城市发展的一般规律及启示	306
北京市经济发展的差距分析	315
北京市推进PPP模式的几点看法	331
国内飞地建设经验及对北京的启示	341
2017年北京市居民关注热点变化及2018年期盼	351

第五部分 大数据应用探索篇

北京市新经济发展测度初探	362
金融压力指数动态监测分析	382
基于互联网大数据的北京部分领域经济运行监测分析	390
基于企业大数据的京津冀产业协同动向分析	408
基于58民生大数据的北京市房地产市场运行分析	419
基于58民生大数据的北京市就业市场运行分析	439



2017年全国经济形势分析及2018年展望

摘要：2017年以来，我国经济形势好于预期，经济结构不断优化，新旧动能加快转换，质量效益有所提升，总体上呈现出好中趋稳态势，较好地实现了政府预期调控目标。展望2018年，世界经济处于技术革命向商业化转变的关键期，国内经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，党的十九大精神必将激发全社会创造力和发展活力，国民经济保持稳定发展的有利条件仍然较多。但是，发展不平衡不充分已经成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素，国际环境不确定性较多、国内高杠杆率、地方政府隐性债务、房地产泡沫、实体经济发展困难等问题依然突出，提升经济发展质量的基础仍不稳固。建议继续坚持稳中求进的工作总基调，把提高经济发展质量放到更加重要的位置，积极的财政政策精准有效，稳健的货币政策适度中性，大力支持实体经济发展，防范化解重大风险，着力提升经济发展质量。

关键词：中国经济 调控政策 经济展望 发展质量

2017年以来，我国经济形势好于预期，经济结构不断优化，新、旧动能加快转换，质量效益有所提升，总体上呈现出好中趋稳态势，预计全年GDP增长6.8%左右，可以较好地实现政府预期调控目标。但也要看到，国际环境依然复杂多变，国内经济发展不平衡不充分的一些突出问题尚未解决，发展质量和效益还不高，创新能力不够强，实体经济水平有待提高，生态环境保护任重道远。



展望2018年,我国进入全面贯彻落实党的十九大精神的第一年,也是“十三五”规划承上启下的关键一年,将决胜全面建成小康社会,开启全面建设社会主义现代化国家新征程;世界经济处于由收缩向复苏转变的关键时期,国内经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,党的十九大精神必将激发全社会创造力和发展活力,国民经济保持稳定发展的有利条件仍然较多。但是,发展不平衡不充分已经成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素,国际环境不确定性较多、国内房地产泡沫、杠杆率过高、地方政府隐性债务、实体经济发展困难等问题依然突出,提升经济发展质量的基础仍不稳固。进入新时代,面对新矛盾,贯彻新思想,追求新目标,必须坚持质量第一、效益优先,以供给侧结构性改革为主线,推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革,提高全要素生产率。建议继续坚持稳中求进的工作总基调,把提高经济发展质量放到更加重要的位置,积极的财政政策精准有效,稳健的货币政策适度中性,大力支持实体经济发展,防范化解重大风险,着力提升经济发展质量。

一、2017年宏观经济运行基本特征及全年预测

2017年以来,在外需好于预期、房地产销售依然旺盛、工业补库存等需求拉动,供给侧结构性改革扎实推进,新旧动能加快转换,以及政治周期等因素作用下,我国经济运行呈现出增速加快、结构优化、动能增强、质量效益提升的好中趋稳特征。

(一) 经济增长好于预期

2017年前三季度,我国GDP同比增长6.9%,较2016年提高0.2个百分点,明显好于预期。我国经济运行延续了党的十八大以来稳中有进的发展态势,2013~2016年,我国年均经济增速达到7.2%,对全球经济增长的贡献率年均超过30%,居世界第一位。

1. 生产形势趋于好转

农业发展基础扎实,前三季度农业生产增长3.7%,同比加快0.2个百

分点。粮食产量稳步提升，畜牧业稳定运行，农业投资增长较快，农业技术创新取得进展，农业供给侧结构性改革加速推进。工业稳中有升，前三季度规模以上工业生产增长6.7%，同比加快0.7个百分点。工业对经济增长的贡献率为31%，拉动经济增长2.1个百分点。供给侧结构性改革加快工业领域产能出清进程，钢铁、煤炭以及高耗能行业加快转型升级，市场供需关系有所改善，工业新动能增长势头迅猛。服务业运行平稳，前三季度服务业生产增长7.8%，同比加快0.2个百分点，对经济增长的贡献率达到58.8%，拉动经济增长4.0个百分点。尤其突出的是信息传输、软件和信息服务业增速高达23.5%，对经济增长的贡献率为10.5%，拉动经济增长0.72个百分点。

2. 需求走势有所分化

投资需求逐季放缓。2017年前三季度，固定资产投资增长7.5%，较2016年同期回落0.7个百分点。从季度看，投资增速呈下滑态势，一季度投资增长9.2%，二季度放缓至8.3%，三季度进一步下滑至5.5%。前三季度投资实际增速仅为2.2%，同比回落7.3个百分点。受严控地方政府违规举债融资、财政支出放缓等影响，基建投资延续放慢态势；受实体经济经营困难的影响，制造业投资呈回落态势。前三季度，固定资本形成对经济增长的贡献率为32.8%，同比减少10.3个百分点。**消费需求基本平稳。**我国居民消费名义增长基本稳定、实际增速小幅回落。前三季度，社会消费品零售总额名义增长10.4%，与2016年同期持平，实际增长9.3%，同比回落0.5个百分点。前三季度，最终消费对经济增长的贡献率为64.5%，同比增加2.8个百分点。出口增速明显好于预期。前三季度，外贸出口增长7.5%，进口增长17.3%，同比分别提高16.1个百分点和25.6个百分点。外需对经济增长的贡献由负转正，净出口对经济增长的贡献率为2.7%，而2016年同期为-4.8%。

（二）经济结构优化升级

1. 供给侧结构性改革不断深化

2017年前三季度，全国工业产能利用率为76.6%，比2016年同期提高3.5个百分点，钢铁、煤炭等重点领域提前完成全年“去产能”任务；9月末商品房待售面积同比下降12.2%；9月末规模以上工业企业资产负债率为55.7%，比2016年同期下降0.6个百分点；1~9月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本比2016年同期减少0.23元；1~9月份“补短板”领域生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业投资分别增长25.0%、23.7%和16.2%。

2. 新旧动能转换持续推进

工业领域中，高技术制造业、装备制造业、战略性新兴产业呈现快速增长态势，2017年前三季度，分别同比增长13.4%、11.6%和11.3%，增速分别高于全部规模以上工业6.7个百分点、4.9个百分点和4.6个百分点。服务业领域中，新兴服务业快速发展，前三季度，文化信息传输服务业营业收入增长36%。消费领域中，以网络销售和快递业为代表的互联网经济快速增长，分享经济覆盖范围不断拓展，共享单车、网约车、在线医疗等新模式涌现。部分消费升级类商品保持较快增长，前三季度，体育娱乐用品类、文化办公用品类分别同比增长17.4%和9.9%。

（三）物价水平温和可控

居民消费价格指数保持平稳上涨态势，既没有通胀压力，也没有通缩担忧。前三季度CPI上涨1.5%，同比回落0.5个百分点。粮食、猪肉、鸡蛋等食品价格下跌下拉CPI涨幅，医疗保健、居住、教育服务等价格支撑CPI上涨。工业生产者出厂价格高位运行。前三季度PPI上涨6.5%，同比提高9.6个百分点。工业品价格上涨中翘尾因素带动了八成左右，煤炭、钢铁、石化、有色等原材料价格拉动了八成左右。此外，环保督察风暴使得部分高污染企业关停也推动相关产品因供给减少而涨价。

（四）发展的质量效益有所提升

2017年前三季度，就业形势基本稳定，全国城镇新增就业1097万人，比2016年同期增加了30万人。居民收入较快增长，全国居民人均可支配收入实际增长7.5%，高于GDP增速0.6个百分点，城乡居民人均收入倍差2.81，比2016年同期缩小0.01。企业效益大幅改善，规模以上工业企业利

润增长22.8%，同比加快14.4个百分点。财政收入增势良好，全国一般公共预算收入增长9.7%，同比加快3.8个百分点，部分省份扭转财政收入下降的局面。节能降耗成效显著，单位国内生产总值能耗同比下降3.8%，全国300多个地级及以上城市PM2.5浓度同比大幅下降。

（五）可以较好实现全年预期增长目标

展望四季度，社会预期有所改善、新产业新业态蓬勃发展、服务业保持平稳增长对经济运行形成支撑，保持经济稳定增长的有利条件仍然较多。但是，贸易价格、基数因素等使得出口增速将会有所回落，房地产市场降温、工业领域补库存趋缓、整顿地方政府债务、金融领域“去杠杆”等因素会抑制经济增长，宏观经济将呈现稳中趋缓态势，预计四季度GDP增长6.7%左右，全年GDP增长6.8%左右，自2010年以来首次出现年度增速回升，可以较好地完成6.5%左右的政府预期增长目标，也实现了“在实际工作中争取更好结果”的目标。居民消费价格温和可控，预期全年上涨1.6%左右；城镇新增就业1100万人目标提前两个月实现；进出口增速高于预期，国际收支基本平衡（见表1）。

表1 2017年四季度及全年中国主要宏观经济指标预测表

时 间	2017年1~9月实际		2017年四季度预测		2017年预测	
单 位	亿元	%	亿元	%	亿元	%
GDP	593288	6.9	234289	6.7	827578	6.8
第一产业	41229	3.7	24284	4.0	65513	3.8
第二产业	238109	6.3	96112	6.1	334221	6.2
第三产业	313951	7.8	113893	7.8	427844	7.8
规模以上工业增加值	-	6.7	-	6.2	-	6.6
城镇固定资产投资	458478	7.5	178244	5.1	636723	7.1
房地产投资	80644	8.1	29716	6.2	110360	7.6
社会消费品零售总额	263178	10.4	103499	10.3	366678	10.3
出口（亿美元）	16324	7.5	6147	6.0	22472	7.1
进口（亿美元）	13363	17.3	5083	13.5	18446	16.2
居民消费价格指数	101.5	1.5	101.9	1.9	101.6	1.6
工业生产者出厂价格指数	106.5	6.5	105.8	5.8	106.3	6.3

二、对当前国内外经济重大问题的基本判断

（一）世界经济处于由收缩向复苏转变的关键期

发达经济体私人部门资产负债表修复、劳动力市场改善、企业利润回升、社会信心逐渐恢复，带动全球经济复苏动能增强。IMF《世界经济展望》连续第二次上调2017年全球经济增长预期至3.6%，改变了过去几年来IMF多次持续下调增长预期的状况。世界经济出现由收缩向复苏转变，主要表现为：一是全球贸易增长动能增强。世贸组织数据显示，截至第三季度，全球贸易景气指数为102.6，创2011年4月以来新高，波罗的海干散货指数由年初的953上升至10月末的1522。世贸组织上调2017年全球贸易量增速1.2个百分点至3.6%。二是全球外商直接投资恢复增长。国际贸易改善、企业利润反弹以及投资者信心增强对全球外商直接投资形成有利支撑。联合国贸发组织预计，2017年全球外商直接投资规模将达到1.8万亿美元，增速由2016年的-2%升至5%。三是全球就业形势向好。2017年前三季度，主要发达经济体劳动力市场持续改善，9月份，美国失业率降至4.2%，为2000年以来新低；欧元区失业率降至8.9%，为2009年初以来的低位；日本失业率降至2.8%，为1994年以来新低。四是全球通胀水平逐步回升。主要经济体已摆脱通缩风险，9月份，美国通胀率回升至2.2%，欧元区升至1.5%，日本通胀率达0.7%。五是全球制造业回暖。主要经济体制造业PMI指数达阶段性高点，其中美国制造业扩张强劲，制造业PMI达60.8，为近13年来新高；欧元区制造业加速扩张，PMI达58.1，为2011年以来的高点；日本制造业PMI达52.9。全球经济逐步摆脱“低增长、低通胀、低利率”的三低状态。

展望未来，从长波周期看，以页岩油气革命为代表的新能源技术取得较大突破，以移动支付为代表的新一代信息技术快速发展，以人工智能为引领的智能制造方兴未艾，节能环保以及生物工程等技术的研发正在如火如荼进行中，全球技术革命逐渐由单一领域“裂变”引领转向多领域“聚变”，支撑第六长波的技术革命已现端倪。从短波周期看，美、欧、日及

我国等世界主要经济体制造业呈现筑底回升态势，全球经济从以制造业复苏为支撑逐渐步入上行周期，经济活力不断增强，经济增速在2016年达到近六年以来的低点后，2017年开始出现明显回升。在长波周期和短波周期的叠加效应下，预计2018年全球经济将继续保持复苏势头。但也应注意到，全球经济尚未完全摆脱对高信贷增长以及宽松政策的依赖，前期全球过度宽松的货币环境导致流动性“脱实向虚”现象严重，滋生了资产泡沫，积聚了较大金融风险。美国等部分经济体货币政策、财政政策同步回归正常化，将存在刺破资产泡沫、引发金融市场动荡的风险，可能给全球经济复苏带来一定的负面冲击。

（二）中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段

党的十九大报告指出，“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”。2017年以来学界对于我国经济新周期的讨论较多，当前与其说中国经济进入新周期，不如说中国经济进入新阶段，准确地说由经济快速下降阶段过渡到稳定提质阶段，未来工作重点将集中到提高经济发展质量上来。高质量发展阶段主要强调更高质量、更有效率、更加公平和更可持续的发展，必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率。

1. 推动经济发展方式显著转变

我国顺应经济发展基本规律，通过深化改革和激励创新来推动发展方式的切实转变，经济逐步由要素投入型向创新驱动型转变，由以投资拉动为主向消费、投资、出口协调拉动转变，由以第二产业带动为主向三大产业协调发展转变，由技术引进型向自主创新型转变，由高碳型经济向低碳型经济转变，由资源消耗型向环境友好型转变，由“少数人先富”向“共同富裕”型社会转变。

2. 推动供给质量显著提升

以供给侧结构性改革为主线，把发展经济的着力点放在实体经济上，把提高供给体系质量作为主攻方向，显著增强我国经济质量优势。加快建设制造强国，大力发展先进制造业，推动互联网、大数据、人工智能和实

体经济深度融合发展。支持传统产业优化升级,加快发展现代服务业,瞄准国际标准提高水平。促进我国产业迈向全球价值链中高端,努力培育若干世界级先进制造业集群。

3. 推动增长动力显著转换

我国以科技创新为核心带动全面创新,以健全教育体系培养人才,以打造人才队伍支撑创新,推动产业链、创新链、人才链、教育链有机衔接,促进经济发展更多依靠创新驱动。大力推动大众创业、万众创新,积极推进“中国制造2025”、“互联网+”行动计划,新产品新服务快速成长,平台经济、分享经济、协同经济等新模式广泛渗透,跨境电商、智慧家庭、智能交流等迅速成长,新旧动能加速转换,为经济提质增效不断注入新的强劲动力。

(三) 我国社会主要矛盾重大变化对未来发展提出新要求

站在新的历史起点上,我国经济社会发展由“站起来”到“富起来”进入“强起来”新时代。新时代面临的社会主要矛盾发生了重大变化。我国社会主要矛盾已经由“人民日益增长的物质文化需要和落后的社会生产之间的矛盾”转化为“人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”。一方面,随着居民消费结构不断升级,衣食住行得到较大满足,休闲娱乐、健康医疗、文化体育等服务消费需求日益增加。人民不仅对物质文化生活提出了更高要求,而且在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面的要求日益增长。另一方面,我国社会生产力水平得到显著提高,已经是世界制造业大国,社会生产能力大幅提高,因此发展中存在的已是城乡间、地区间发展不平衡问题,以及质量效益不高、创新能力不强、生态环境保护不力、可持续发展能力不足等发展不充分问题。发展不平衡不充分成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素。从短期看,如何提高投资效率、科技创新和结构调整是重中之重。2018年,我国经济领域的问题主要有以下几方面:

1. 金融领域蕴藏“灰犀牛”风险

近年来,一些市场主体行为出现异化,道德风险明显上升,而金融监

管体制机制尚不适应；在经济全球化深入发展、国际金融危机外溢性加大的背景下，金融问题叠加周期性、结构性、体制性矛盾，形成了当前金融领域内的影子银行、银行不良贷款、企业债、互联网金融、房地产泡沫、地方隐性债务、违法违规集资等“灰犀牛”风险隐患，具有极大隐蔽性、突发性、传染性和危害性。一旦发生“灰犀牛”事件，跨市场、产品关联和机构关联的金融市场特征将极易引发系统性金融风险。

2. 地方政府隐性债务风险

尽管有关部门加强地方政府债务管理，地方政府杠杆率由升转降，但是部分债务风险不容忽视。表现为：（1）融资平台无序扩张、政府购买服务异化、基金融资“明股实债”等隐性债务风险不容忽视，购买服务贷款异化形成违规政府性债务。（2）规范地方政府融资行为迫切需要，但在“堵后门”的同时没有很好地打开“前门”，使得部分基建项目面临较为突出的融资难题。（3）存在按时完成存量融资整改难度较大、基础建设项目政府购买服务与财政规划期限不匹配、已开工项目面临资金链断裂风险等问题。

3. 房地产市场泡沫影响经济稳定运行

2014年“9·30”新政以来，受限购限贷放宽、利率下调、交易环节税收减免等政策刺激，我国房地产市场量价齐涨，“全民皆房”推动房价持续快速飙涨，资产泡沫风险明显加大，使得商品房已经严重超越了居住属性，扭曲为财富再分配的金融工具，房地产市场扭曲式发展已经影响到社会经济的平稳发展和群众的切身利益。高房价使得大学应届毕业生等新市民群体几乎买房无望，高房价吸引各种社会资本涌入加剧房地产市场的扭曲，并在一定程度上“挤出”了实体经济的发展。与此同时，房地产市场一旦深度调整，将会打击一系列相关行业的正常发展，并造成金融乃至经济动荡。近期部分中小房企已面临着资金链断裂的金融风险。

4. 民间资本投资意愿较低

近年来，民间投资增速已经连续慢于全部投资。民间投资的70%以上投向制造业和房地产开发。当前制造业领域整体产能过剩和市场需求