

28年间经济总量从60亿元跃升至万亿大关

上海浦东新区：自贸区扩容 金融业占GDP比重达七成

文/刘颖辉 张玉

2018年11月，国家主席习近平在首届中国国际进口博览会开幕式致辞时表示，为了更好地发挥上海等地区在对外开放中的重要作用，决定增设中国上海自由贸易试验区的新片区，鼓励和支持上海在推进投资和贸易自由化便利化方面大胆创新探索，为全国积累更多可复制可推广经验。

一语激起千层浪。对于自贸区扩容的猜想一时间成为各界关注的焦点。甚至有消息透露，整个浦东新区都将纳入自贸区。事实上，建设初期的浦东新区远不如现在发达。

“当时黄浦江两岸的反差非常大，西面是豪华典雅的万国建筑群，东面则是一片工厂、仓库和农田。”30多年前在外滩工作的谢国平，像是在回忆久远以前的历史故事。2002年，谢国平转到浦东工作以后，被眼前林立的摩天大厦震惊：为什么老浦东一个经济落后的区域在短短10余年里发生了180度转变？连时任浦东新区管委会副主任李佳能在回忆时也感叹，浦东变化之快，就像做梦一样。

日前，《中国经营报》记者实地走访上海市浦东新区企业服务中心、浦东新区发改委、浦东新区金融局等部门，并深度采访了多位浦东新区改革发展的见证者。由贫苦农村变为经济领头羊，陆家嘴的烂泥渡路，早已成为寸土寸金的资本竞逐热土。

记忆：激情四溢的经济开发区

据浦东30年前的旧地图记载，陆家嘴地区靠黄浦江最近的南北向主干道，为一条长1.12公里、由卵石和碎石铺筑的“弹子路”。由于

渡口被毁，道路脏乱，一到雨天，路上泥水漫延，被取名为“烂泥渡路”。以至于，老浦东的民谣也这样唱道：“黄浦江边有个烂泥渡，烂泥路边有个烂泥渡，行人路过，没有好衣裳。”

浦东新区启动之后，一名政府官员带着投资者来到浦东外高桥，上海计划在濒临长江口设立自由贸易区，但映入眼帘的是战争留下的碉堡、农田和荒凉的芦苇荡，不见人影，唯有秋风萧瑟。投资者顿时愣住，不相信这一区域能成功。

1990年以后的几年里，浦东新区在狂热中发生着变化。谢国平在自己的书中写道：“500多平方公里的土地上，同时开工建设的工地最多时达到3000个以上，随处可见吊车高耸，施工车辆穿梭往来，搅拌机轰鸣，满地泥浆，尘土飞扬。”浦东就像一个“大工地”。

烂泥渡路在改革开放之后，拓宽成为陆家嘴金融贸易区核心地段的柏油大马路——银城中路，路的北段一侧是金茂大厦、上海中心等高耸入云的摩天大楼；另一侧则是东方明珠电视塔及汤臣一品、中粮海景1号等一线江景豪宅。

浦东新区官网显示，自1990年起，浦东创立全国第一个金融贸易区陆家嘴金融贸易区，迄今为止也是唯一一个以金融贸易命名的国家级开发区；第一个出口加工区金桥出口加工区；第一个保税区外高桥保税区和第一家证交所上海证券交易所。

“金融很重要，是现代经济的核心。金融搞好了，一着棋活，全盘皆活。上海过去是金融中心，是货币自由兑换的地方，今后也要这样。中国在金融方面取得国际地位，首先要靠上海。那要好多年以后，但现在就要做起。”邓小平在浦东视察时说道。

上海浦东新区金融服务局公布的数据显示，今年上半年浦东新

区实现金融业增加值达1465.33亿元，同比增长5.2%；金融业增加值占上海全市的50.2%，占新区生产总值的29.2%，占新区第三产业增加值的38.2%，保持平稳增长。

浦东新区金融服务局机构发展服务处调研员隋丹表示，金融业在浦东经济发展中的支柱地位依然显著，形成了功能完备的金融要素市场体系，建立了门类齐全的金融机构体系，形成了持续优化的金融发展环境。

公开资料显示，经过28年的开发开放，浦东新区的经济总量从最初的60亿元跃升到2017年的9651亿元，占上海总量的近1/3；财政总收入从11亿元跃升到3938亿元，增长了357倍；工业总产值从176亿元跃升到10228亿元，增长了57倍，成为中国改革开放的象征和上海现代化建设的缩影。

蝶变：“三区一堡”的新城模式

“长江两岸绿意盎然，上海张江活力四射。”国家主席习近平在发表2019年新年贺词时如此表示。

2018年年末，记者实地走访了位于上海市浦东新区合欢路的上海市浦东新区企业服务中心。记者在走访中了解到，上海市浦东新区企业服务中心的7号办事窗口与众不同。据介绍，该窗口是中心的“找茬”窗口，无论个人还是企业，在办事过程中遇到任何困难，都可以来这个窗口“找茬”，并且很快得到反馈。

浦东新区“找茬”数据分析显示，相关“找茬”类型主要包括专业化咨询（占比53.06%）、用户体验度（占比32.15%）、办事流程优化（占比10.81%）和投诉建议（占比2.99%）。其中，2018年6月~12月，专业化咨询的每月“找茬”数量分别为22件、52件、20件、33件、

2018年浦东新区改革政策一览（不完全统计）

4月3日

《浦东新区关于支持人才创新创业促进人才发展的若干意见》发布，率先试点多项人才制度。

8月8日

按照《浦东新区科学技术奖励办法》，在新区行政区域内直接参与科技创新工作并做出突出贡献的公民和组织，都可能获得科学技术奖励的申报、评审和授奖。

11月5日

国家主席习近平在首届中国国际进口博览会开幕式上发表演讲时提到，将支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略，并且决定增设中国上海自由贸易试验区的新片区。

11月27日

浦东新区卫生计生委发布关于印发《浦东新区进一步改善医疗服务行动计划实施方案（2018-2020年）》的通知。

12月5日

《上海市浦东新区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》草案公示。

12月19日

浦东新区区委区政府印发实施的城乡发展一体化2020行动计划发布。



本报资料室/图

149件、214件以及105件。

一位从事医药零售行业的尹姓负责人在接受记者采访时表示，企业成立已经将近10年的历史。“浦东新区比以前繁荣一些。10年前我住的地方房价大概每平方米只有七八千元，现在这里接近4万元。”

尹先生表示，虽然目前企业所面临的营商环境较以前相比有了大的改善，但是仍然存在一些可以改善的地方。“比如企业查询不是特别方便，很多时候我办一件事情最少要跑两次甚至三次。如果有更加方便的电话或者网上咨询窗口，我来之前的把所有的东西都准备好，那我跑一次就可以把事情解决了。”

“好多政策汇集不到每个企业

特别是中小企业，尤其是当前经营比较困难的情况下，希望后续政策能够更加开放。”尹先生表示。

“现在的上海五大中心建设全部和浦东有关。今天金融业已经成为整个浦东GDP总量的70%，上海自贸区现在120.72平方公里，占浦东总面积的1/10，但是创造了浦东75%的经济总量。1990年浦东的经济总量是60亿元人民币，2018年，浦东经济总量将超过1万亿元人民币，浦东经济总量已经是上海经济总量的1/3。同时，在国家‘自贸区要建设新片区’的指示下，浦东的自贸区拥有巨大溢出效应。”全国政协常委、民建中央副主席、上海市政协副主席周汉民表示。

周汉民认为，在建设模式方面，浦东给全国提供的经验首先是把经济发展和社会发展并举。浦东的几个重要发展空间同时也是社会发展的热点——陆家嘴、金桥、张江、外高桥，都能够成为新的城区。在经济发展融入社会发展的进程中，陆家嘴是比较典型的代表。现在张江在打造科创中心，也希望它是一座新城。又比如浦东当时提出的“土地批租，滚动开发”的模式，对新区建设都提供了新的经验。同时，浦东的发展始终强调与国际融合。“今天我们自贸区的企业20%是外资企业，外向度始终是浦东发展方向之一”。

“浦东要了解自己的区位优势，首先要上海的五个中心建设往前推进，其次要在长三角一体化、高质量发展及国家战略布局上做出独特的贡献。同时，浦东不能忘记自己的特别使命：第一，它是国家‘一带一路’建设的桥头堡。第二，它是我国改革开放的创新区。第三，它是我国未来新的改革开放许多政策的试验区。第四，它是我们融入国际规则、国际惯例，一个非常重要的压力测试区，所以我们叫做‘三区一堡’。”周汉民总结表示。

对于未来的发展，上海社科院国家高端智库资深专家杨建文表示，浦东改革开放的特点是探索新的道路。“上海是出口导向型经济前沿，而随着改革开放不断发展，经济形势的内核将发生变化，需要浦东新区发挥新的功能，闯出新的道路。在长三角一体化提升为国家战略的背景下，上海原先的以国内市场为主的进口替代型产业，比如汽车、钢铁、石化，包括装备制造、飞机发动机、核电工业、高端装备制造等，未来建成现代工业体系，推进工业制造业进程。”

“千亿新生”融信中国念起“稳”字诀

2018年12月31日晚，克而瑞公布了“2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜”，融信以1218.8亿元合约销售额位列榜单第25位，以同口径计算，同比增长约75%。

对于融信来说，2018年既是跨入“千亿俱乐部”，实现规模飞跃的一年，也是其走向高质量发展的关键一年。

在连续多年的跨越式发展后，融信在2018年也开始“慢下来”，主动去杠杆、降负债，优化财务结构，将“稳”作为首要目标。同时，成长为一家具有社会责任感的房企，坚持推动社会公益事业进步，同样是融信中国“高质量发展”的题中之意。

这也是融信在2019年持续坚持的方向。上海易居房地产研究院总监严跃进认为，融信当前发布此类战略，说明其善于把握周期，并具备灵活应变的能力，“底气很足”。

三年跨越 从百亿到千亿

2015年，融信的合约销售金额刚跨过百亿的门槛；三年之后，融信壮大为千亿房企。



效果图

让融信能如此快速成长的一个重要原因是踩对周期拿地，获得了充裕的土地储备。

2016年初，融信将总部迁入上海，并迅速进入了“买买买”模式。数据显示，2016年融信中国在上海、杭州等地先后拿下了21宗地块，新增总建筑面积527万平方米。

2017年，融信继续攻城略地，以“招拍挂”的方式继续在杭州、天津、成都等城市拿地。截至2018年6月末，融信在全国38个城市持有147个项目，土地储备面积2517万平方米。

通过两年扩张，融信获得了足以支撑未来3-5年的土地储备，并初步完成了全国化布局。目前，融信已经形成了包括海峡西岸、长三角、长江中游、大湾区、京津冀、中原、西南、西北在内的八大城市群。

不过，除了扩充土储的大胆之外，拿地时还要有判断市场发展潜力的细心，融信在杭州的布局生动地诠释了“拿地对”的意义。

2013年，融信已进入杭州。2016年G20峰会之前，融信参与了当年3月~9月杭州所有的土地

拍卖，并尽可能拿地，完成了重点布局。

融信在杭州的深耕很快反映在了业绩上。2018年半年报披露，杭州实现178.83亿元的合约销售额，占融信全国销售额的32.79%。克而瑞最新数据显示，2018年全年，融信在杭州实现的权益销售金额位列所有在杭房企第二位。

值得一提的是，杭州项目的平均售价达到了43785元/平方米。事实上，在同一地段，融信的售价通常比周围房产高20%左右。东吴证券研报指出，上半年融信的土地储备平均成本仅6463元/平方米，销售均价达21494元/平方米，土地成本占销售均价的30%，预示未来公司毛利空间仍然广阔。

而最新数据显示，融信2018年全年的平均合约售价为21672元/平方米，较上半年的销售均价有所提高。这意味着，在2018年下半年颇为“艰难”的市场环境中，融信对高品质的一贯追求，经受住了市场的考验，也得到消费者的认可。

自成立之初，融信便专注于中高端改善型住宅，着力成为“品质地产领跑者”。

据融信方面介绍，2018年公司就明确了产品系，2019年将力争形成“1+4”的产品系梯队，“1”是指一个明星，即世纪系；“4”是指四个主力产品系，即“府、澜、城、公馆”。同时，融信还将在营造高端艺术人文社区方面持续发力，在已建社区和新建社区中都会引入更多艺术人文元素，为业主打造舒适的精神家园。

有分析指出，近期市场出现转向，如上海一些高端楼盘入市，说明实际上上海也开始落实了更加市场化的定价模式，充分体现了当前高端楼盘较好的市场发展机



效果图

会。这对于专注于高端精品的融信来说，无疑是具有积极意义的。

严跃进表示，融信这两年抓产品线，开发思路比较明确，后续此类产品线有助于培育更好的产品和受众群体，利好项目溢价。

新“融信速度”

从创立至今，融信只有短短15年的发展史，回溯其历程就能看到，这家民营企业在改革开放政策指引下，从一家区域性房企，到实现全国布局，成长为行业新锐，打造出令行业瞩目的“融信速度”。

2003年，国家明确提出，将房地产行业作为国民经济的支柱产业，整个行业呈现出出国退民进的状况。在这股潮流下，融信地产在福州创立，经过5年的深耕后，2009年融信向厦门等地挺进。

“走出去”的融信开启了发展加速度。

2015年，融信以119亿元的合约销售额书写了发展新历史，销售额更是自此逐年翻倍。2016年，融信合约销售额达246亿元，2017年达502亿元；2018年前11个月，便一举突破千亿元。

这样的成绩也逐步推高了融

信的行业地位。2011年，融信首次入选“中国房地产百强企业”；2015年，跃居“2015中国房地产开发企业50强”榜单第33位。

2018年，融信在“2018中国房地产上市公司综合实力100强”中位列第23名，跻身中国上市房企综合实力30强，同时还拿下了“2018中国房地产上市公司发展速度5强”第2名。

“速度”成了融信的一个关键词。

虽然融信在2018年实现了飞跃，成为“千亿房企”，但“稳”才是其2018年的主题。

融信中国董事局主席欧宗洪在公司2018年中期业绩会上直言，相较于发展速度和排名，“更关心的是公司高质量增长”。

融信在2018年的中期报告中明确提出：在迈向千亿级开发商的这一年里，本集团以“平衡发展”作为战略重点，坚守品质，以“保盈利”和“降杠杆”为首要目标，务求实现有质量的稳健增长。

事实上，2018年初，融信就将降杠杆作为全年的发展主基调之一。于是，融信先是通过配售引入战略投资者，配售所得款项净

额约11亿港元（约合9.7亿元人民币）。业内人士分析，融信此举在优化股东结构的同时，也有效降低了财务杠杆。

同时，融信在2018年采取了审慎的拿地策略，上半年新增权益拿地支出74亿元，同比下降49%。这样的拿地策略对融信的债务控制、增强流动性来说，意义重大。

除了降负债之外，融信的盈利状况也进一步得到了改善。据融信2018年中报显示，报告期内其净利润和归母净利润同比增长均超过100%，毛利率达到29.30%，同比上升10.7个百分点，若扣除收购项目重新估值影响，公司毛利率将达到32.6%。

“稳”增长效果明显，融信方面表示，2019年的主题将是更加重视利润和现金流、持续降负债、优化财务结构，实现稳健而有质量的增长。

正是基于对融信中国成长性以及在降杠杆方面取得的成绩以及后续决心，境内外多家评级机构都上调了公司评级，境内主体信用评级提升至AAA，标普和穆迪也相继将其评级展望调至稳定。