



国家高端智库
中国（深圳）综合开发研究院 主办

快参

信息资料 欢迎交换 总第 274 期 2018.04

房价调控核心在于纠正政府市场“双失灵”

—— 彭 坚 ——

引言：居者有其屋是社会进步的要义之一

在现代社会，住宅具有内在的居住、投资属性和外部加持的池子属性。国内结构性总需求不足和国外制度性总需求不足融合，是当前历史阶段住宅池子属性存续的总诱因；其与投资属性结合并将后者成倍放大，使房价具备火箭式蹿升的潜力。政府与市场的“双失灵”使得投资属性裹挟并远超居住属性，成为房价持续暴涨的根源，造成对刚需和实体经济的“双挤出”效应，降低居民幸福指数，危害国家发展安全。

我国先发城市和区域当前要坚定政府调控的理论自信，通过有效、精准措施和匠人般的火候掌控，合理抑制而非消灭与池子属性相结合的住宅投资属性，使房价有序回归理性并实现“大庇天下寒士俱欢颜”，来诠释社会主义先行示范区的内涵与形象。国家要发挥社会主义制度优势，利用中央事权强化央地联动，支持地方调控探索，化腐朽为神奇。

愿天下有情人终成业主。

一、住宅具有“居住、投资、池子”三象性

犹如光的波粒二象性一样，住宅在现代社会中存在“居投池”三象性。居住是住宅的基本属性，投资是伴生属性。这两大内在属性，古已有之。池子是住宅的特殊属性，与投资属性类似，但又存在巨大差别。

“池子”概念由我国人行行长周小川于 2010 年提出，初衷是打造入境“热钱”的短期对冲工具。国际金融危机以来，我国 M2 占 GDP 比重持续走高，“池子”定位进一步延伸到吸纳经济中偏多的货币供应量，支撑国家货币政策的相机抉择。住宅由于兼具生活必需品和投资品特点，又不纳入 CPI 统计，可谓既能容纳巨额货币供应量，又不会推高名义通货膨胀率，因此临危受命成为继外汇储备后最重要的调控池子之一，以及逆全球化趋向下防范资本外流和系统性金融风险的权宜性政策载体。由此可见，池子属性具有“天降大任”的外部加持性。

历数世界经济发展史，池子属性并非与生俱来，而在现代社会总需求持续不足、常规调控边际效应递减、货币金融手段创新的历史背景下诞生，是各国经济发展步履蹒跚但还未至崩溃的必然产物，成为对冲宏观刺激政策负效应的特殊政策工具。因此，“池子”概念虽新，但实践中却非新鲜事。资本主义国家由于始终找不到总需求不足的治本方案，只能越来越多地求助于扩张性货币政策、积极财政政策、金融创新工具或其组合、交替运用，去创造新的总需求，平衡供需关系。由住宅或多或少地容纳过多货币供应量，成为“总需求复苏乏力”阶段宏观调控的重大依赖，为各国经济结构调整和财富再分配争取有限但宝贵的缓冲时空。

二、房价蹿升与住宅属性结构畸化密切相关

住宅的市场价格与其“居投池”三象性的结构有着血缘般的亲

密关系。在池子属性诞生前，住宅一般以居住属性为主、投资属性为辅，即使投资属性超过居住属性并引起房价过快上涨，也是局部的、暂时的、可控的。在池子属性存续阶段，投资属性被赋能后裹挟居住属性，形成前者远超后者的畸形结构，推动房价不理性蹿升和普涨，这是全局的、持续的和施策两难的。

（一）住宅的居住属性是房价的稳定器

住宅的居住属性与城市中的“刚需”及“潜刚需”总量密切相关。“刚需”是指有能力购房居住的居民，“潜刚需”是指期望置业居住但暂时支付能力不足的居民。

伴随着城市发展与收入提高，“刚需”逐步释放，部分“潜刚需”向“刚需”转化。在金字塔式的收入结构中，大部分“刚需”处于中位数上下，“潜刚需”收入更低，这部分需求伸缩的能级和速度都有限，很容易形成供需平衡，难以造成房价大幅波动。以居住为主的住宅属性结构，是房价变化的稳定器。

在经济良性发展的环境下，随着按揭等金融创新的应用，更大数量的“潜刚需”向“刚需”转化，部分“刚需”向投资者转化，住宅投资属性不断加强，但仍以居住属性为主。加之，此阶段实体经济仍有大量投资机会，房市吸纳投资能力有限，房价快速上升缺乏持续性。

（二）住宅的投资属性是房价的推进器

住宅具有投资品特点，预期引导购买决策，“涨过头、跌过头”是基本规律。伴随经济发展、人口进城，各路投资也大量进城，如追求居投复合功能的商旅型置业者和纯投资（投机）者。核心城市、重点区域经济发展、人口红利的现实趋势与持续性预期，强力推动需求增长、房价上升和投资盈利。赚钱效应释放推动金融创新与投资行为紧密融合，住宅投资属性赶超居住属性，投资需求进一步放大至区域性、全国性乃至国际性。此阶段，房价具有次级区对核心

区的“弱盯住”特点。综合条件更优越成熟的次级区随核心区“联涨”。脱离经济基础的次级区的房价泡沫会局部崩跌，如 90 年代的海南省。

核心区实体经济逐步承受房价过快上涨传导的成本压力。但是，大部分次级区仍维持着低成本优势，实业可通过产业转移、降低成本而保持部门的投资吸引力。金融市场、海外开拓等投资机会的涌现，能够继续分流房市投资盘，投资属性过强、房价局部过热很容易调控和缓解。

（三）住宅的池子属性是房价的倍增器

住宅的池子属性决定于宏观经济总供求形势。改革开放 40 年来，伴随着巨大制度红利的释放，我国形成了世界上人口最多的中等收入群体，向全球溢出中高端消费需求，局部性缓解了资本主义国家总需求不足的矛盾；发展成为中低端及少量高端市场的世界级供给方。与此同时，也产生了供给过快增长、潜在需求开发不足的重大矛盾。我国的结构性总需求不足与资本主义国家制度性总需求不足相融合，成为当前历史阶段全球宏观经济新常态，导致世界各国“你方唱罢我登场”地采用宏观刺激政策，这成为住宅池子属性存续的重大历史背景。

住宅的池子属性本质是国家在特定的宏观调控期，策略性的默许住宅承担实施刺激政策后的过多货币供应量。这个数量级大大高于前期阶段的购房资金，并通过各种通道创新和杠杆赋能，绝大部分转移到投资者手里。因此，住宅的池子属性诞生、“下嫁”并与投资属性联姻后，将使后者获得强大背书而功能倍增，房价持续飙升，住宅功能由量变到质变，形成投资属性大大超越居住属性的结构性失衡定局。

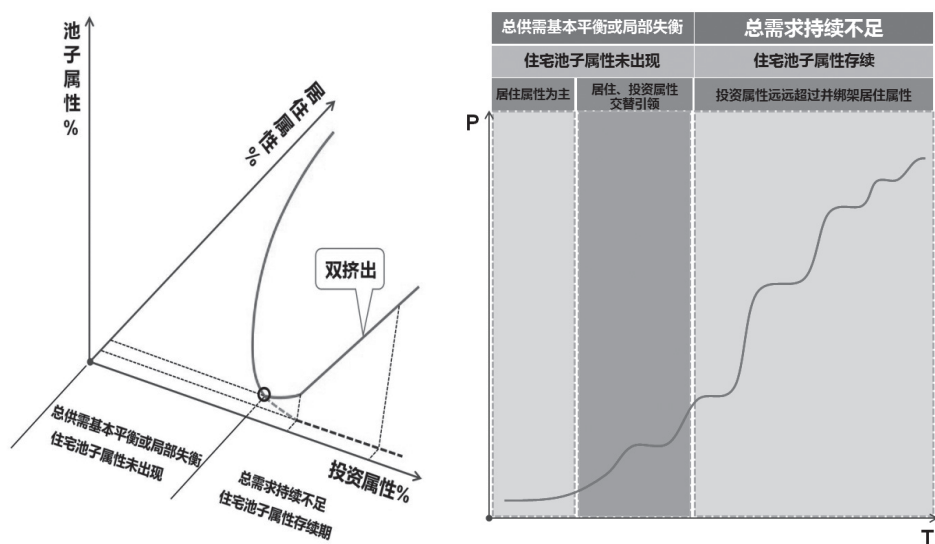
由于住宅作为生活必需品的低价格弹性特点，大量“潜刚需”，“刚需”产生恐慌，居住需求被投资需求所裹挟。借助金融创新，

大量“潜刚需”，“刚需”被开发并越级到投资（投机）者，被动参与房价竞升“搏傻”游戏。池子属性形成后，房价形成“强盯住”特点，即核心区房价上涨带动大多数次级区房价普涨，导致产生“双挤出”效应：

一是“刚需”挤出效应。已上车的“刚需”、“潜刚需”由于杠杆率过高而提心吊胆，不敢消费；后来者收入增长远跟不上房价蹿升，丧失购买力被挤出为“乞望者”，且伴随房价上升而规模大幅增加，进一步抑制了总需求。居住需求被投资需求裹挟的程度，与城市住宅自有率、住房保障率高度负相关。后者比例越低，居住需求被投资需求裹挟的机会越大、程度越高。有观点认为，住宅自有率低是世界居住观念的新风尚。笔者认为这不符合事实。《圣经》的利未记、以赛亚书中都体现有“居者有其屋”的价值观，这与东方的安居理念无异。除了德国等极少数国家外（原因后述），居民买不起房、政府保障不力是部分国家租房潮流兴起的原因。将现实下的无奈解释成引领世界的潮流，把国外的安居问题作为我们仰望的目标，并不妥当。

二是实体经济挤出效应。房价快速普涨大幅推高用工和营商成本，这边厢实体经济游走在盈亏平衡边缘，就业者收入增长不足，那边厢投资财富效应加速释放，倒逼包括实业者在内的各路资金涌入房市，加剧房价蹿升，形成恶性循环。经济体系脱实入虚，整体杠杆率水涨船高。核心区域产业加速转移，长期内虽有助于改善承接地的总需求，进而增加全国总需求，但在短期内要素成本的降低与产业链配套成本、制度成本的上升相抵，转移企业损益表的改善并不明显，创造新需求的能力受限。内地政府虽然通过承接产业转移实现了政绩效益，但以财力存量的大量消耗为代价，需要更深地依赖卖地收入，进一步加剧了任期内激活当地总需求、缓解土地财政路径依赖的挑战。

池子功能存续并与投资功能结合时间越久，“双挤出”就越严重，池子功能的消耗也随之愈发难以为继，由房价崩盘而引发系统性连锁反应的可能性与危害性越来越大。以至少 50 年为观察周期，绝大多数国家都有过房价崩溃、经济硬着陆、财富洗牌乃至社会巨变的经历与痛楚。好了伤疤忘了痛的国家或地区往往会吃一堑、二堑乃至多堑。



三、政府与市场“双失灵”是房价暴涨根源

除少数国家外，全球范围内概略性地形成政府为辅、市场为主的住宅供给格局。其中，政府将保障住房的量力供给和房价调控规制相结合，严守住宅的居住属性。市场根据供求变化，既兑现住宅的居住属性，又将住宅作为投资品推向公众。我国改革开放以来，大多数地方政府面临财力孱弱与加速工业化城市化、充分供给公共品之间的基本矛盾，不得不按发展阶段需要优化配置财力资源，将住宅保障任务分拨给市场承担，迄今已形成与国际类似的供给结构及与之相关的政府市场关系。

房价调控的核心在于确保住宅居住属性占优，合理抑制而非消灭与池子属性相结合的住宅投资属性，调控的关键着力点在于处理好政府与市场关系。在我国住宅池子属性存续的基本形势下，由于

缺乏政企关系的科学认识与妥善处理，房价调控上出现政府和市场的“双失灵”：

（一）“市场失灵”是生活必需品市场的必然现象

市场经济具有极大的优越性，笔者丝毫不否认。笔者自两岁起就逐年越来越多地享受到我国市场经济发展带来的各种好处，但在此并不打算赘述其优越性的一面。

市场经济在全球登堂入室以来，受竞争、兼并、出局压力的驱使，天生具有追逐“永续增长”、“超速增长”、“超额利润”的三大基因。在资本市场和公众公司出现后，三大基因得到强化。只要存在超额利润可能，在法律法规约束滞后的情形下，市场都会最大限度、最快速度地将白色、灰色地带的机遇切实地转化为损益表中的俊俏数字。在地球资源给定的条件下，“永续增长”模式是不可持续的。“超速增长”天然地催生超额供给，导致供大于求和资源过度消耗。一般商品市场的供过于求，会倒逼市场争相进入关乎国计民生的公共品或生活必需品领域。“超额利润”往往带来财富分配的失衡和居民幸福感的降低。这是一般性“市场失灵”的总根源。进一步引申，国与国之间也存在市场般的竞争关系，追求“超速增长”、“超额国民收益”也成为各国宏观管理的内在基因。伴随着调控手段进步，市场在国家范围内越来越难以自动出清。多数国家因不合理的干预调控，最终市场以“小崩盘”、“大崩盘”方式出清。在新理论、新制度设计诞生前，“市场失灵”及其带来的痛楚不可能消失，市场也不可能进化到自觉追求合理增速和合理利润的更高级阶段。然而，在主流经济学绝对正统、“市场经济”绝对正确的语境下，三大基因及“市场失灵”却容易被公众忽视或遗忘。

在过往至今的历史发展阶段，“市场失灵”作为市场经济的天性，是无可厚非的，在一般商品市场也可容忍。但是，在住宅

等生活必需品市场，“市场失灵”现象却严重许多。国内快速工业化、城市化的核心城市和重点地区，建设用地、优质公共品的供给不足，住宅开发建设的滞后性，与短期内大量涌现的居住、投资需求形成重大矛盾，“空间、时间”结构性供不应求为常态，这也导致存在房价上升、获取超额收益的庞大机会。市场对超速增长、超额利润的追逐与社会对低居住成本、低营商成本的需求，是天生冲突且难以调和的，在一定时期可能缓和，但依靠自身无法得到根本解决。

于是，我们可以观察到，部分开发商们及中介们混淆“刚需”、“潜刚需”、“乞望者”概念，夸大“刚需”规模；通过捂盘制造恐慌；通过金融、通道创新，引导假离婚等方式等将更多人群变为加杠杆的置业者；通过价格联盟维持高房价；通过欺诈、偷面积等手段加快变现。这些行为以合法为主、违规违法为辅，均是利用住宅的投资属性绑架居住属性，以社会成本的上升换取自身的超速增长和超额收益。

（二）“政府失灵”是理论、手段和角色出了问题

捍卫住宅居住属性是政府法定职责，“双挤出”效应本质上是一种财富分配的失衡，更是政府的用武之地。“政府失灵”主要是在住宅池子属性存续阶段，没有用好量力供给和调控规制两个手段，以有效抑制住宅的投资属性，根源在于缺乏理论自信、调控技艺不精及角色把控不当。

一是缺乏理论自信。在主流经济学绝对正统、“市场经济”绝对正确的语境下，政府调控仿佛天生的“撒旦”。在任何场所、任何时间，一谈到政府调控，舆论容易把这种计划手段的概念，与内涵差别巨大的计划经济体系的概念相联系，无不一言以蔽之曰：“糟得很”。笔者分析，这可能是我国经济转轨到今天，有些政府调控

的计划经济特点多一点，而有一些市场导向的政府调控手段做得不够好，两者兼而有之的缘故。但是只提其中一点，恐怕无助于澄清认识和问题解决。

受了满城风雨“糟得很”议论的影响，调控者们闭眼一想确实总是出些问题，不由自主带有负罪感，也就气馁起来，没法子否认这“糟”字，进一步也就没动力进行具体问题具体分析。少部分持不同意见的人也只是说：“这是改革过程中应有的事，虽则是糟”。

然而，若是真正的客观者，对世界范围内政府调控层出不穷的事实有所了解，就会喊出恰当政府调控“好的很”。即使在资本主义国家，用计划手段干预“市场失灵”也是不胜枚举，笔者年贫力弱，仅举四例。成功案例显示，住宅的有效市场，正是由强力的有为政府所保障的。

新加坡通过广覆盖保障房供给来抑制投资需求。“居者有其屋”计划中政府将组屋覆盖 80% 的居民，并为居者的经济难关和居住成本支付提供必要帮助；将另外 20% 交由私宅市场，成功突出了住宅居住属性，稳定了房价。2008 年全球金融危机以来，政府连 20% 的住宅市场也不放过，对快速上升的私宅价格严格调控，自 2013 年起四年内通过提高首付比、征收高额印花税和加征海外买家印花税方式，主动打压了房价。

德国将房地产、教育等作为社会福利体系的重要构件而非经济增长的支柱产业，以宪法明确“高福利国家”的定位，因此没有出现过严重的房地产泡沫和危机，在全球独善其身，提高了民众幸福度，成就了“德国制造”。根据我院郑宇劼、谢来风的研究——《德国综合施策维持房价稳定》，德国实行多元化供给和调控规制两条腿走路。政府除供应廉价住房外，还鼓励合作社共同建房和公共地产开发商建房，其中合作社共同建房占比超过 30%。鼓励租赁市场

规范发展，《租房法》规定房租涨幅超过合理值的 20% 就违法，超过 50% 就构成犯罪。以法律来保障租房与购房几乎相同的安居性，是其低收入年轻人普遍愿意租房的根本原因。政府还规定没有足够储蓄就不能贷款购房，抑制不切实际的住房消费；《经济犯罪法》对开发商获取暴利进行高额罚款和刑法约束。德国住房市场投资回报率长期稳定于 4%-5%。

我国香港房地产市场经历过 80 年代、1998 年的暴跌，教训深刻。香港特区政府保障房供给尚可，但调控规制疲弱。政府通过占比 50%

的公屋和居屋供给，较好地解决了低收入群体安居问题。然而，特区政府是“强弱一体，以弱为主”的政府，在经济社会发展的次要矛盾领域（如城市治理、市民社会培育等）树立管控的国际标杆，而在决定经济社会发展主要矛盾领域（如房价调控、产业升级等），较之以金融、房地产业为主导的利益集团，又是显著弱勢的，缺乏话语权和调控抓手，没能够为决定香港未来的年轻人和夹心层人才解决好控房价和安居问题。

美国作为现代经济理论摇篮和自由市场经济灯塔，在实践中并不一根筋的追求理论正统和意识形态匹配，一切以解决当下问题为导向。美国的住宅自有率平均约为 65%，且住宅市场并不算强大。金融业是美国的国家战略产业，在持续 QE 环境下，超级发达的金融市场推动产品创新与住宅消费相结合，政府起初对其大力支持并放任自流。其后，低储蓄的美国居民走上不切实际杠杆买房的道路，资产证券化后又被无数层杠杆嵌套，崩盘后成为 2008 年全球金融危机的导火索。捅娄子后，政府并未教科书般的等待市场自动出清，而是迅雷不及掩耳之势将“两房”国有化，再通过《2008 年紧急经济稳定法案》、《多德 - 弗兰克法案》等综合调控举措稳定局面，令我等友邦惊诧不已。可以在很多领域发现，美国政府以问题导向

而非理论正统为导向来施策，追求“结果正义”而不是本末倒置的“程序正义”，值得深思和学习。

二是调控技艺不精。在房价调控上，经常可以看到头痛医脚或者干脆来个全麻。从规模化到定制化，从一刀切到差别化，从化疗到靶向治疗，当前已进入精益管理和匠心精神的新时代。房价问题与众多问题、外部环境交织一起且千变万化，这对政府分析、解决问题的能力提出了极高要求。笼统的分析必然导致胡子眉毛一把抓的低级举措。缺乏匠人般的火候掌控，便可能伤及无辜而留下口实，造成好措施夭折。例如：

从需求管控看，抑制投资需求，有时措施是一竿子打死，伤及“刚需”、“潜刚需”及守法者，忘掉了“统战”的传统法宝。当前条件下，对自食其力、发挥聪明才智进行投资管理获取的两套、三套乃至五套住宅，都值得作为财富保护的对象。把自身财富暴涨建立在“双挤出”效应和违法违规基础上的投资需求，就要进行重点甄别并精准管控。

从供给引导看，整体上房地产业尚未与实体经济有机融合。但是，少量龙头企业先知先觉，率先转型与实体经济结合并小有成效，部分龙头企业做出与实体经济融合的姿态，但实质是暗度陈仓强化主业的超速增长和超额利润。一部分中小企业已经感受到转型的必要性和迫切性，却缺乏相关资源支持。还有更多的执着者停留在超额利润思维中无法自拔。这就需要用政策差别化、分步骤地引导其逐步转型。

从土地供给看，有较为广泛的观点认为政府的垄断性供地制度导致了住宅供地严重不足，进而造成高房价，话外音包含着希望取消现行的政府垄断供地制度。笔者认为，以国家基本经济制度的改变来换取房地产行业的健康发展，这个想法既不符合实际，也超越

了当下时代的需要。加强土地供给存在需要差别对待的两种情况。一种是土地大多数供给保障房建设，这有助于强化住宅居住属性并产生显著的政策效应。一种是土地大多数供给市场。笔者在前文已经说明，在住宅池子属性存续期间，投资属性远超居住属性与高房价互为因果。若土地大多数供给住宅市场，则每增加一寸土地供给，都是大约满足 80% 的投资需求和 20% 的居住需求。不论是某个核心城市，还是由核心城市扩大到周边超级城市群，这种格局基本不会有质的改变。换言之，政府费了九牛二虎之力整備出土地并供向住宅市场，结果只能取得约 20% 的政策正效应和 80% 的政策负效应，还要承受瞎干预的广泛谴责。请问，政府这样是不是比窦娥还要冤三分呢？因此，着眼于抑制投资需求的目标，增加保障房供地是主要的，增加住宅市场供地是相机权宜之计且为次要的。还有观点认为，政府垄断土地供给就是不对，视垄断为洪水猛兽。然而，在一些国计民生领域，自然垄断和寡头垄断是必然现象。打破垄断是一条路径，但需要与伟大的经济规律抗争。维持内在的垄断结构，更多的关注垄断为了谁、垄断后谁受益最大，也是一条路径。政府垄断存在的问题，同样也是需通过纠正“政府失灵”来解决的。弃结果而论垄断，有教条主义倾向，不拘泥垄断与否而更关注结果，就是务实的创新。

三是角色把控不当。在财税分灶体制下，土地收益成为地方财力的重要来源。在住宅池子属性存续期，高地价和高房价是孪生兄弟，政府日益依赖超额地租，间接推高房价。对于财力相对雄厚的核心城市而言，当务之急是发挥先锋示范作用，将控制地价与相机优化政府投资结构、管控财政投资绩效结合起来，用精细化手段而非获取超额地租的粗放式手段维持宏观调控的财力水平。再者，本身很多调控政策的制定参与者也是高房价的受益者，不愿意“大水冲了龙王庙”。

四、房价调控核心是纠正政府市场“双失灵”

任何解决方案，必须要有历史阶段思维和主政者思维。房价调控还须加上国家战略思维。在住宅池子功能存续的历史阶段，房价调控不能左，不能右，当着力纠正政府和市场“双失灵”；不能偏，不能软，只能增加保障供给和优化调控规制并举；不能放，不能紧，只能稳健有序推进，化腐朽为神奇。只有以务实创新的理论指导，匠人般的技艺与火候掌控，逐步“去投资（投机）化”，才能使住宅的居住与投资属性逐步达到一个更优的平衡，支撑房价向合理方向回归，为经济持续崛起和国家结构战略调整赢取时间。

行文至此，笔者在此抛砖引玉，总结对策建议如下：

（一）坚定理论自信，摆正自身角色

理直气壮地坚守政府恰当调控的必要性与正当性，强化社会公平捍卫者和利益中立者角色，妥善处理好政府与市场关系。加强理论研究、交流与传播，以房地产市场的政企关系优化和“双失灵”纠正为突破口，带动更广泛领域的政府与市场关系的优化，为房价调控与实体经济联动营造良好的外部环境 with 实施条件。

（二）加快师学德国，供给调控并行

一是加强政策性保障房供给，推动住宅供给多元化，大幅提高城市住宅保障率，推动住宅自有率至少达到 50% 以上。大力发展住房租赁市场，用政策法规深入落实“租购同权”，限制房租的恣意上调。

二是精准甄别当前阶段调控对象。加强调控规制技术学习，应用大数据、人工智能等分析手段，对需求者精准分类，甄别“刚需”并给予保护，结合人才、青年政策实施购租房激励扶持。对纯投机者明确提出逐年加强限购的实施时间表，辅以更加严厉的违规惩罚措施。严格管控各类以加杠杆为导向的金融伪创新，封锁过剩资金继续流入房市的通道。

三是有序疏导逐步溢出的投机资金。谋划一批实体经济和科技创新的重大项目，利用自贸试验区、改革先行区等试点优势，开展产业化建设项目、海外科技并购等相关的金融创新，将调控溢出的投机资金转化为与实体结合的创新资本，推动房价“去泡沫”与实业发展的良性联动。

四是对市场供给方实施有压有保。继续强化房价备案价管控，在供地、贷款、市场秩序管控等方面完善政策法规，严厉遏制开发商暴利行为和违规、违法行为。研究制定房地产与实体经济融合的实施方​​案，支持成立吸纳房地产企业的实体经济联盟，引导并鼓励房地产行业逐步向产业园区开发、改造提升、运营商转型。

五是先行先试摆脱超额地租依赖。财力较强的先发城市或地区，尽快制定路线图和时间表，摆脱对超额地租的惯性获取，并结合财力状况逐步主动降低供地价格。

（三）强化央地联动，做好相机调控

国家要加强顶层设计，利用中央事权加强税费调控，谋划打造更大规模的国家级实体经济资金盘，呼应支持各地的房市调控探索。

一是制定差别化税收杠杆调控政策。通过央地联动对需求者的精准分类，降低“刚需”购房税费成本。制定具有明确过渡期和逐年加码的差别化税收调节措施，加快出台房地产税，对于非投机者持有的一定套数以上的房屋适度征收持有税和交易税，对纯投机者全面加大交易和持有环节征税力度，引导市场预期转变。

二是推动一线和核心二线城市调控试点。一二线城市经济不倒，则国家经济无虞。国家应根据一、二线城市各自的主导产业特点，以靶向性实业扶持和房市调控的“双管齐下”措施，推动试点城市的房价调控工作，强化其特色实体经济的资金盘，审慎结合住宅池子、资本市场池子的辅助联动与相机收放，精细化、节奏化地促进

实体经济、社会总需求与房价合理回归的消长平衡。

三是引导房市投机资金支持国际产能合作。加强国际和区域合作，精选具有市场潜力、政治军事风险可控的一带一路国家，集中打造国际产能合作示范区，构筑国内外联动的实体资金盘。在此基础上，引导龙头房地产企业通过战略联盟参与境外园区开发建设，支持房市投机资金与境外园区融资需求紧密结合，支持经济结构战略调整。

彭坚 中国（深圳）综合开发研究院产业发展与城市规划研究中心主任、国家注册咨询工程师（投资）、深圳市经贸信息委专家库专家

《快参》是综合开发研究院编印的一种内部参阅资料。

- 读者群为各级政府决策部门、大学和研究机构的学者及海内外各类企业和机构的高层管理者。
- 主要内容为重大政策和重大现实经济问题分析研究，同时选登国内外最新重要经济动态和信息，发表富有价值和启发性的评论文章。
- 注重思想性、启发性和政策性，努力做到思想敏锐、观点鲜明和理论超前，同时坚持文字上的生动活泼和流畅可读。
- 稿件来源以综合开发研究院研究人员为主，同时也广泛欢迎社会各界专家学者积极参与投稿。

地址：深圳市银湖路金湖一街 CDI 大厦 (518029)

网址：<http://www.cdi.org.cn> 传真：0755-82410997

电话：0755-82487878、82470960

联系人：程旭玲

电邮：chengxl@cdi.org.cn

责任编辑：吴斐然

电邮：wfr@cdi.org.cn

微信公众号：

综合开发研究院

