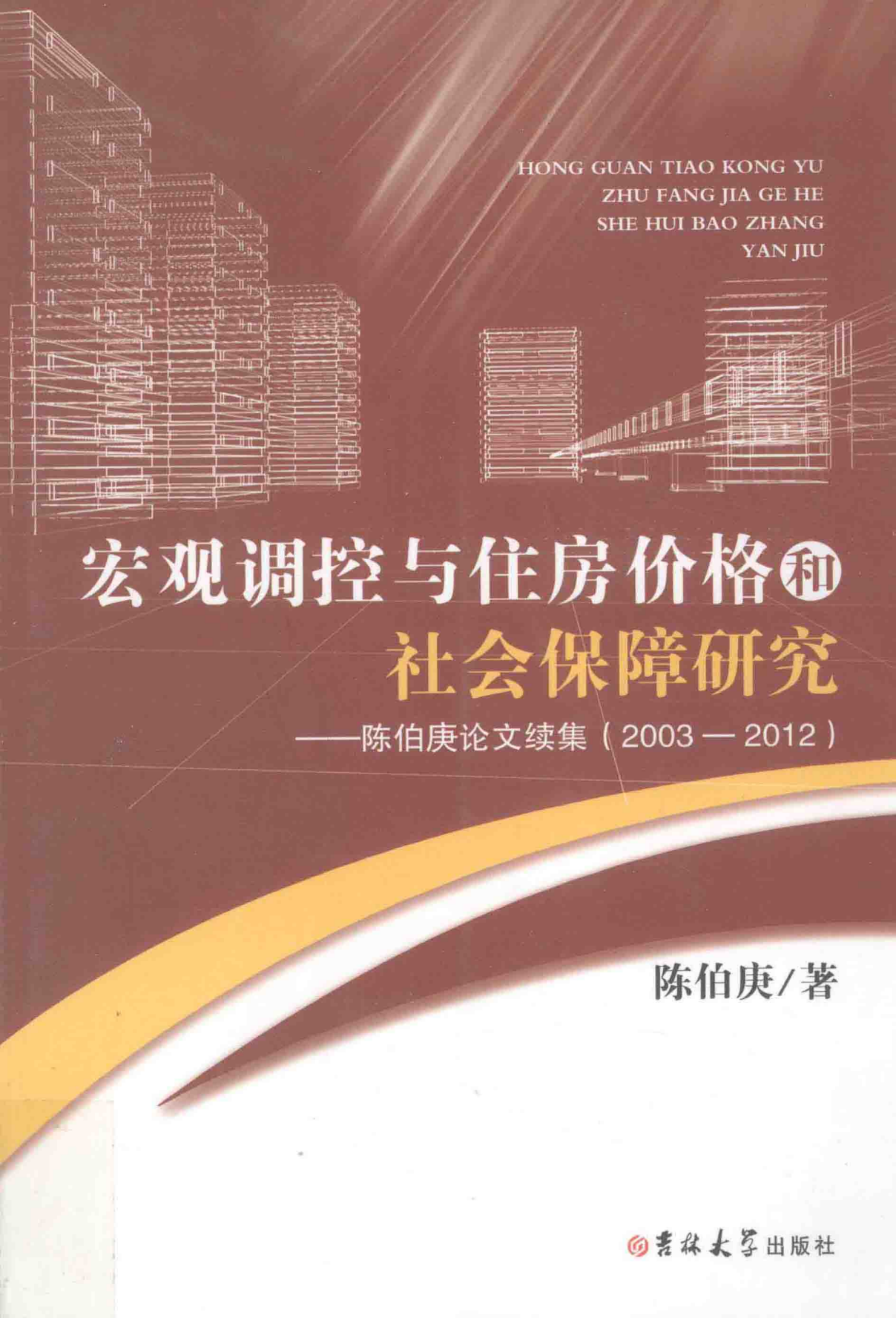




HONG GUAN TIAO KONG YU
ZHU FANG JIA GE HE
SHE HUI BAO ZHANG
YAN JIU

宏观调控与住房价格^① 社会保障研究

——陈伯庚论文续集（2003 — 2012）

陈伯庚/著

 吉林大学出版社

宏观调控与住房价格和社会保障研究

陈伯庚论文续集
(2003—2012)

陈伯庚 著

吉林大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

宏观调控与住房价格和社会保障研究: 陈伯庚论文续集:
2003 ~ 2012/陈伯庚著. —长春: 吉林大学出版社, 2012. 5
ISBN 978 - 7 - 5601 - 8333 - 6
I. ①宏… II. ①陈… III. ①房地产业—宏观经济调控—
中国—文集②住宅—价格—中国—文集③住宅—社会保障—
中国—文集 IV. ①F299.233 - 53②D632.1 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 088189 号

书 名: 宏观调控与住房价格和社会保障研究: 陈伯庚论文续集: 2003 ~ 2012
作 者: 陈伯庚 著

责任编辑: 徐 佳 责任校对: 崔小波
吉林大学出版社出版、发行
开本: 787 × 1092 毫米 1/16
印张: 27.75 字数: 500 千字
ISBN 978 - 7 - 5601 - 8333 - 6

封面设计: 刘 瑜
长春市泽成印刷厂 印刷
2012 年 5 月 第 1 版
2012 年 5 月 第 1 次印刷
定价: 50.00 元

版权所有 翻印必究
社址: 长春市明德路 501 号 邮编: 130021
发行部电话: 0431 - 89580026/28/29
网址: <http://www.jlup.com.cn>
E-mail: jlup@mail.jlu.edu.cn

作者简介

陈伯庚，男，江苏省武进县人，1933年10月19日生，1955年毕业于华东师范大学政治教育系。教授，硕士生导师，享受国务院特殊津贴待遇。1986年至1990年任经济系副系主任，1991年至1993年任经济系主任。曾任华东师范大学学术委员会委员、学位委员会委员。社会兼职曾任上海市经济学会理事、社会主义市场经济研究专业委员会主任、劳动学会理事、农村经济学会理事、价格学会理事、房产经济学会理事。讲授政治经济学、社会主义政治经济学、社会主义经济理论研究、社会主义市场经济研究等课程。专长社会主义经济理论和房地产经济学。曾获院校优秀教学奖，商学院优秀共产党员称号。从事教学科研工作57年来，共出版专著和教材15部，发表论文320余篇。主编的著作有：中国工农业协调发展研究、城镇住房制度改革的理论与实践、新编房地产经济学、房地产经济学（全国本）、房地产经济学（自考本）、房地产经济学自学辅导、房地产经济研究新论、经济理论与房地产研究论文集、中国特色就业理论与实践等。担任副主编有：政治经济学（社会主义部分）（南方本）、政治经济学（高师本）、中国社会主义政治经济学四十年（第三卷）、社会主义政治经济学新编、上海房地产业发展史记、国外（地区）住宅法规选编等。1959年至1961年，曾参加过国内第一部公开出版的《政治经济学（社会主义部分）教材》编写工作。论文的主要代表作有：当代中国经济学的创新、国有资产管理体制改革新思路、市场经济与社会主义融合探索、市场型企业制度构想、市场需求与经济增长、试论中国特色社会主义经济理论十大创新发展、产权结构及其应用、住宅资产价格特性及其波动规律探索、论住宅价格多维性理论及其实践价值、中国房地产经济宏观调控的历史回顾与发展展望等。在出版的著作中获国家一级优秀教材奖1项，省部级优秀著作奖3项；发表的论文中，获省部级优秀论文奖11项，其他如学会优秀论文奖16项。现年近八十，仍在从事科研工作，生命不止，奋斗不息。



序言（一）

时光如梭，岁月如歌。十年之前，在陈伯庚教授七十华诞之际，上海人民出版社出版了他的《经济理论与房地产研究》论文集。这亦是我的一个心愿，曾为此作序以表祝贺。近十年过去，陈教授又将其新作之精华另行集结成书，以《宏观调控与住房价格和社会保障研究》为书名再次付梓。我得先读之便，在欣喜祝贺之余，更多的是敬佩之心。

作为著述，陈伯庚教授的理论研究已有相当高度。他对社会主义市场经济的理论探索是系统的，对中国房地产经济的学术研究是深刻的，对中国经济及房地产问题提出的对策思想是建设性的。正是这种系统性、深刻性、建设性造就了陈伯庚教授在经济学及房地产领域中相当高度的理论研究水准。关于陈伯庚教授文集的主要论题，其思想轨迹、学术价值及人生感悟等，除论文本身外，陈伯庚教授在其书中撰写的前言和附录中已有清晰阐述，在此无须赘述。

陈伯庚教授的新书恰在他八十高龄之际出版，这其实给了我们另一种感悟。我甚至觉得，他的文字不仅是他一生的写照，也是他生命的形式。他孜孜不倦地研究、探索和著述，以一种生命运动的感人形态，造就了人生新的超越。古人云：立德、立功、立言，虽久不废。陈伯庚教授一生身正为范，教书育人，谓之立德；学以致用，献身事业，谓之立功；笔耕不辍，著述等身，谓之立言。有此“三立”，身为学者，一生可以无憾。这也是后辈同仁应该践行的学者风范。

人的一生，年龄越大，时光如梭之感越强。但能一生平安、健康、美满、充实，循“三立”之规范，过有为之人生，能使岁月如歌，当是难能可贵。然而，陈伯庚教授做到了。人生如此，夫复何求！

华东师范大学商学院教授 张永岳
东方房地产学院院长

2012年2月20日

序言（二）

——解读陈伯庚教授的“兴趣”

在庆祝经济学家——陈伯庚教授八十华诞之际，他的论文续集《宏观调控与住房价格和社会保障研究》一书由吉林大学出版社出版了，她是陈老长期从事经济理论研究的又一丰硕成果，也是我们经济学界值得庆贺的一件大事。

陈老在 2003 年七十岁时，曾由上海人民出版社出版过一部《经济理论与房地产研究》的论文集，近 60 万字。这次出版的则是前书的续篇，是他近十年新发表论文的精选，加上附录约 50 万字。上下两部文集总共超过 110 万字，什么叫老当益壮？什么叫孜孜不倦？这里可见一斑。许多人认为理论研究十分艰苦，因此在退休前就早早休笔了。但是陈老却笔耕不止，硕果累累，令人敬佩。我曾多次问他，退休将近二十年，为什么仍能坚持不懈？他总是举重若轻地讲，这是我的“兴趣”。我也知道兴趣是最好的老师，作为精力充沛的青年人来说，兴趣是会帮助他们创造奇迹。但是对于一个古稀老人来说，兴趣仍能创造奇迹，这就需要我们去剖析其中的特殊内涵，揭示他永无止尽的前进动力。

首先，陈老的“兴趣”是以对党的忠诚和对人民的热爱为核心的。陈老的一生就是一个从农民的儿子、放牛娃、穷学生，成为坚定的共产党员、忠诚的共产主义战士和马克思主义理论家的成长过程；就是把朴素的翻身感、报恩欲和爱国情，变成一个党员干部、大学教授和经济学家，为党的事业和人民利益自觉奋斗的光荣历程。他把对党的忠诚全部倾注到对中国特色社会主义政治经济学的研究中去；他对房地产经济学的研究就是为了解决当代中国最重要的民生问题——“居者有其屋”；他最近三年主编和指导出版的三本专著，涉及劳动就业、城乡一体化、扩大消费等都是关注民生的重大问题。可见，陈老的“兴趣”已与党的事业和人民利益不可分割地融为一体了。

其次，陈老的“兴趣”是建筑在深厚的马克思主义理论功底之上的。早年刻苦攻读《资本论》，为他打下了扎实的理论基础，并在改革开放的过程

中，创新了马克思主义的经济理论，特别是在社会主义与市场经济的融合论，以及住房价格多维性理论方面独树一帜，提出了具有特色的理论创见。正当马克思主义的理论经济学遭受猛烈冲击和被严重贬低的困难时期，陈老用自己殷实的学术研究成果，证明了马克思主义的理论经济学不仅没有过时，而且仍然是指导中国特色社会主义经济的锐利思想武器。因此，他强调马克思主义基本理论的系统学习不但不能削弱，而且必须加强；他强调接受和传播马克思主义理论的方法必须改进，不仅要大力提倡理论创新，而且要努力培养大师级人才。可见，陈老的“兴趣”已与马克思主义理论的学习和宣传不可分割地融为一体了。

再次，陈老的“兴趣”是以坚持实践第一和掌握科学方法为前提的。学习马克思主义理论的目的是为了应用，这就需要掌握唯物辩证的科学方法。陈老认为，社会科学要坚持唯物论，就必须以社会为课堂，大兴调查研究之风。因此，从20世纪50年代开始，他就不断地进行社会调查，并取得优异成绩。1978年《上海海洋渔业公司实行航次超产奖的调查》，登上了《经济研究》这一国内经济学研究的最高平台。同时，他认为，社会科学要坚持辩证法，就必须理论联系实际，发挥理论对实践的指导作用。从1994年开始，他利用自身理论经济学好的优势，重点转向房地产经济研究，也取得了丰硕成果，充分证明经济理论具有强大的指导作用。从我国大学教育的现实出发，他提出了改进教学方法的问题，主张充分发挥学生的积极性、主动性和创造性，使大学成为培养大师和专家的摇篮。可见，陈老的“兴趣”已与坚持实践第一的唯物论和辩证法不可分割地融为一体了。

最后，陈老的“兴趣”是以共产主义理想和人的全面发展为持久动力的。陈老经历过1958年的“共产风”，深知共产主义社会还十分遥远，但是他坚信共产主义理想不能动摇，共产主义的行为可以从我做起。在现实生活中，他既有崇高理想和创新精神，又能脚踏实地和持之以恒；他既能耐得住书屋寂寞和甘坐冷板凳，又喜爱饱览名胜和周游列国；他既能严于律己，一丝不苟，又能宽于待人，胸怀若谷；他既敢与名家争鸣，各抒己见，又能谦虚谨慎，博采众长；他既上得了高雅殿堂，传播学术精华，又下得了菜场厨房，烹调美味佳肴；他既能舞文弄墨，著书立说，又能吟诗作词，抒发情怀；他既能刻苦奉献，只争朝夕，又能妥善安排，劳逸结合；他既能做到事业有成，又能实现家庭和谐。可见，陈老的“兴趣”已与共产主义理想和人的全面发展不可分割地融为一体了。

总而言之，一个由党的事业、人民利益、理论素养、科学方法、崇高理想和全面发展综合形成的“兴趣”，是能为陈老提供持久动力的根本源泉。陈老是我的良师益友，更是我的人生楷模。解读他“兴趣”的深刻内涵，品味

其“兴趣”的丰硕成果，帮我解答了如何安度晚年的疑惑，真可谓榜样的力量是无穷的！

华东师范大学商学院教授 陈承明

2012 年 2 月 12 日

前 言

2003年在我七十岁生日时曾经出过一部《经济理论与房地产研究》论文集，汇集了230余篇论文中精选的100篇论文，59.3万字。时光飞逝，近十年过去，业已迈入八十高龄，年岁不饶人，特别是2007年脑基底动脉阻塞装入肢架以后，精力自然差了，但在力所能及的范围内还是能动动笔，写点自己想表达观点的东西，这十年累计约发表80篇论文，本书汇集了其中的58篇，加上附录约50万字。因为绝大部分是房地产经济研究方面的论文，故书名定为《宏观调控与住房价格和社会保障研究》，刚好是近几年来房地产经济的三个热点问题。

（一）

本书主体部分共分为五大篇。第一篇：房地产经济宏观调控研究。涉及房地产经济宏观调控的一些基本理论和政策，包括调控的依据、目标、政策手段、调控方向、力度和效应等。主要提出了宏观调控经常化、制度化、法制化，建立调控的长效机制，以及正确区分投资性需求与自住性需求，实施差别化政策等观点。第二篇：住房价格理论和控制研究。就住房价格的性质、特征、波动规律以及如何有效控制房价等问题作了较为系统的研究。特别是对住房价格的资产特性及其运行的特殊规律作了探讨，在此基础上形成了住房价格多维性理论原创性观点，为综合治理房价问题，抑制住房价格过快上涨的顽疾奠定了理论基础。同时提出了住房价格体系的新概念，为有效控制房价出谋划策。第三篇：住房保障体系建设研究。首先，对住房制度的效率性与公平性、住房市场化与住房社会保障相协调问题作了较深入的探索，为住房保障制度建设构筑理论基础。其次，提出了创建具有中国特色的住房建设和消费模式，大力发展节能省地、环保型住宅建筑和消费。最后，就构建具有中国特色的住房保障体系的指导思想、保障层次、保障水平和保障方式等作了构思，主张保障房要以廉租房和公租房为主体。第四篇：房地产法规建设研究。着重从土地市场的规范化角度立足研究，根治土地问题商业贿

略,明确提出要建立和健全土地市场法律体系,并就住宅法、住房保障法的尽快出台提出积极建议。第五篇:社会主义经济理论研究。这是我的老本行,本集子选择了近十年中有代表性的13篇论文,涉及面比较宽,其中有所创意的,主要是对混合所有制这种新公有制形式的探索、对农民工的理论分析和深层思考、构建新型劳资关系、市场经济模式选择等。在庆祝中华人民共和国成立六十周年时写的一篇论文,概括了中国特色社会主义经济理论十大创新发展,对中国社会主义政治经济学的学科建设具有参考价值。

附录的内容较杂,分为四个部分。附录一:《从农民的儿子到大学教授》,简述了我的主要经历,对我们这一代新中国培养和成长起来的知识分子具有一定的代表性,对后人也许会有所启迪。附录二:科研成果概览,记录了我的主要著作、科研项目、论文代表作和主要学术思想。附录三:著作和论文获奖情况,罗列了著作和论文所取得的荣誉。附录四:部分诗歌习作,作为一种爱好,留一点感情之作。

(二)

社会主义理论经济学的研究伴随我的一生。从1957年发表第一篇论文起,直到现今每年都要研究些问题,发一点文章,至今已发表社会主义经济理论论文100多篇。我一生中参加过三部社会主义政治经济学教材的编写。第一部教材是1959年开始编写、1961年9月由上海人民出版社出版的《政治经济学(社会主义部分)教材》,主编姚耐、雍文远、蒋学模、苏绍智,我执笔其中一章,并协助做些辅助工作。这是国内第一部公开出版的政治经济学教材,在上海和华东地区使用到“文革”前1966年。第二部教材,是“文革”以后受国家教委委托由南方十六所高校联合编写的《政治经济学(社会主义部分)》教材(南方本),主编蒋家俊、吴宣恭,副主编石柱成和陈伯庚。此教材1978年开始编写,1979年由四川人民出版社出第一版,先后修订6次,日臻完善,发行量高达100多万册,为南方各省高校普遍采用,1988年荣获国家一级优秀教材奖。1994年第六次修订后改名为《社会主义政治经济学新编》。第三部教材,是由国家教委师范司和高等教育出版社委托编写的全国高等师范学校用书《政治经济学》,由陈征、黄家驹主编,韩明希、严正和陈伯庚任副主编,我主要是负责政治经济学社会主义部分编写。此教材1990年开始编写,1992年由高等教育出版社出版,几经修订沿用至今。这三部教材的编写,反映了中国社会主义经济理论与实践的深入发展和创新历程,也印证了我个人的成长和学术思想的形成和发展过程。

我一向重视理论经济学的研究,我认为理论经济学特别是中国特色社会

主义经济理论，是中国特色社会主义理论体系的重要组成部分。改革开放以来，马克思主义政治经济学在中国的实践中不断丰富、创新和发展，同时又指导我国改革开放和社会主义现代化建设取得巨大的成就，充分体现出现代政治经济学的巨大威力。曾记得在 20 世纪八九十年代掀起过学习宣传研究马克思主义政治经济学的高潮，到处编写出版政治经济学和相关理论的教材，最多时全国编写出版了 100 多部政治经济学教材，高等学校财经类专业普遍设置政治经济学和《资本论》等课程。文理科大学生公共政治课也普遍开设政治经济学课程，在中国经济繁荣的同时，出现了经济学的繁荣时代。

令人十分遗憾的是，进入 21 世纪以来，出现了一股严重忽视理论经济学特别是马克思主义政治经济学的倾向。先是高等学校公共政治课中取消了政治经济学的课程，接着在财经类专业课中，也不再开设政治经济学和《资本论》课程，即使在经济系内对政治经济学原理课程也极不重视，不少高校的经济系《资本论》课程也停开了。相反，西方经济学分为微观经济学和宏观经济学两门课，课时也安排得越来越多。如此对照起来马克思主义理论经济学被严重削弱了。当然西方经济学是应当学的，但决不能由此排斥马克思主义经济学。尽管中央近期一再强调马克思主义理论建设工程，组织专家编写高质量教材，但并未能扭转这种倾向。究其原因，皆因高校不开设政治经济学课程，教材编写出来很少使用，如何来发挥它的作用呢？要扭转这种状况，首先，要在思想上明确社会主义经济理论是中国特色社会主义理论体系的重要组成部分，让高校学生普遍接受马克思主义政治经济学的理论教育，是政治思想教育的重要阵地。其次，政治经济学理论也是指导大学生未来工作的重要武器。大学毕业生到社会上工作必然会遇到复杂的社会经济问题，只有具备了基本的经济理论素养才能顺利地做好工作。政治经济学是一门严肃的科学体系，决不能用一时一事的时事政策来代替，为此建议重视理论经济学的建设和宣传教育，尽快恢复并加强马克思主义政治经济学课程。建议编写一本中国特色社会主义政治经济学，作为大学生的必修课学习。据我所知，日本的财经类专业普遍开设《资本论》解说课程，对于一个社会主义国家来说，更应如此。建议财经类专业特别是研究生，恢复《资本论》课程。

（三）

从我的著述和论文中，可以归结出我的主要学术思想观点，从总体上说，我是一个中国化马克思主义经济学者。

在社会主义经济理论方面，我的主要学术思想是坚持以马克思主义经济理论为指导，有鉴别地吸收西方经济学的科学成分，以中国的国情和实践经

验为基础,进行创新研究,探索具有中国特色的社会主义经济理论体系。

在改革理论研究方面,我是一个邓小平社会主义市场经济改革理论的坚定支持者,较早提出社会主义与市场经济融合论,坚持市场化改革方向与加强宏观调控相结合,创建具有中国特色的社会主义市场经济体制。

1995年在我62岁的时候,开始把研究的重点转向房地产经济方面。至今16年来,先后与张永岳教授等一起,主编了《新编房地产经济学》、《房地产经济学》(全国自考本)、《房地产经济学》(全国通用本)三本教材,为学科建设奠定了坚实基础。同时任主编、副主编的房地产经济方面的著作还有5本,共发表论文200余篇。我研究的主要特点是,坚持以理论经济学为指导,结合房地产本身的特点,研究房地产经济运行规律和资源配置效率,进行理论建设和创新。在房地产经济研究方面的主要学术思想是:房地产资源配置以市场调节为基础与宏观调控相结合,在住房价格领域论证了住房资产价格特性及其运行规律,提出了住房价格多维性理论原创性观点;在住房制度改革方面,主编了《城镇住房制度改革的理论和实践》专著以及一系列论文,总结了我国住房制度改革的实践经验,并从理论高度上进行概括,提出并坚持住房分配货币化、工资化、市场化的改革方向,同时构建住房社会保障体系,使住房的效率性与公平性完美结合。对房地产经济宏观调控进行了系统研究,提出宏观调控经常化、制度化、法制化,建立调控长效机制和宏观调控体系的观点。上述这些学术思想和观点,体现为房地产经济理论的创新,已被实践证明是正确的。

简要概括,我最突出的学术思想和观点是,社会主义与市场经济融合论,以及住房价格多维性理论。

在进入八十高龄的时刻,心情格外的平静,岁月流逝,我这一生没有辜负党和人民的培养和教育,无怨无悔地奉献人生也就知足了。俗话说,知足长乐,余下的日子将度过幸福的晚年,在力所能及的前提下,还会从事些许科研工作。

陈伯庚

于华东师范大学

2012年2月

求学与学问

——老有所感

从我小时候读书起，就熟知社会上流传的“求学”之说，不但老师常讲，家长都说，而且学子们也常常挂在嘴上，记在心里，化在行动上。细细品味，“求学”的道理并不简单：其一，家境拮据，全家节省点钱供子女上学，真是不易，只有好好读书，才能对得起父母，“求学”一词带有感恩戴德、涌泉相报之意。其二，在旧社会获得读书的机会实在很难得，常面临失学的危险，“求学”一词意味着求来的学习机会，要十分珍惜。其三，进了学校读书，要靠老师传授知识，千辛万苦地教导，“求学”一词深含尊敬师长，求教于师之意。其四，读书和学习绝不是一件容易之事，只有孜孜不倦地努力，劳其筋骨，苦其心志，才能学到知识和真实的本领，“求学”一词便有了刻苦钻研、追求学识之意。其五，更广意义上说，人的一生都处于学习过程中，不但工作前要学习，工作中也要不断学习，工作到老学到老，永无止境，“求学”一词包含永不满足，学中求进的深刻涵义。如今年近八十，求学的深意仍牢记不忘，生命不息，求学不止！

当今的有些年轻人已不再提起“求学”二字，反过来许多家长千方百计求子女好好学习，“求学”变成了父母求子女学，完全变了味，令人实在有些惋惜。

求学的主体是学子本身，体现求学者的自主意识和主动精神，反映到行动上便是“我要学”，具有高度的学习自觉性。反之，父母或别的什么人要你学，甚至为应付考试而学，则也就处于被动地位，懒散消极，完全丧失求学的本意和求学精神。

其实“求学”一词并没有过时，求学精神更是值得发扬。因为“求学”，特别是其中的“求”字，是很赋有哲理的。作为学子满怀对知识的渴望，不断去求知；在学习中遇到各种各样疑问，不断去探索求解求是；一个人总是有许多无知的东西，要经常去拜师向能者和知者求教；客观事物总是在运动中发展的，要掌握其规律性，必须认真研究，求实创造。如此说来，求学精神是永恒的，永远值得褒扬的，终生学习，便要求学终生。

“求学”与“学问”存在必然联系。人们经常讲寻求或探究学问，可见

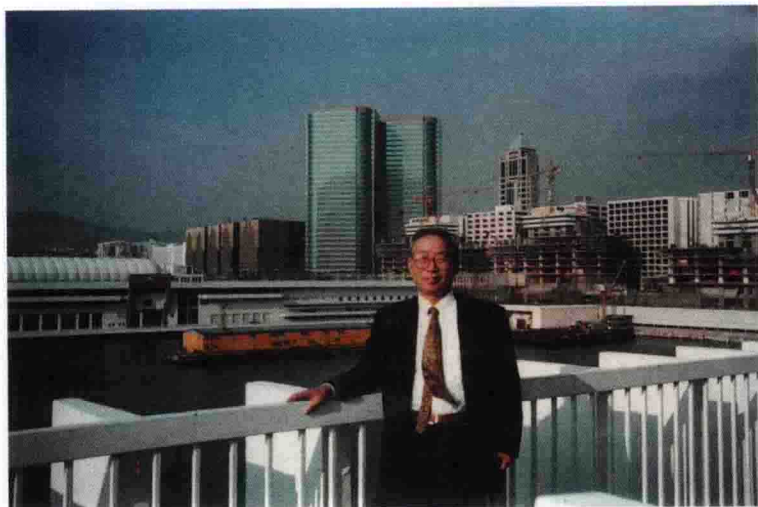
获得学问是求学的目的，而求学则是获取学问的手段。

“学问”的真谛在于知识创新。教师在课堂上讲课，如果只是复述前人创造发明的成果，只能叫传授知识，而不能称为做学问的，因为这是前人做学问创造的知识积累，教师只是拿来再传授给学生。只有讲授自己的科研成果，自己创新的知识，才称得上研究学问。所以，一个优秀的教师必须在前人成果的基础上，继续研究，成为一个不断创新发展知识的科研工作者。

古人把“学”和“问”联系在一起是颇有深意的，其着重点在“问”字。《论语·为政》中讲：“学而不思则罔，思而不学则殆。”在学习中勤于思考，在思考中不断学习，这是“学”和“问”的辩证统一。求学就是追求知识，寻求学问，学习和研究是不可分割的。在学习时要不断地提出疑问，认真求解求证研究，才能创新知识，获取新知识。

认识“学”和“问”的辩证关系，对于教育改革也是有所启示的。在教学方法上纯粹灌输式教学不可取，应提倡启发式、思考型、研究性教学。西方国家的教师鼓励学生提问，倡导独立思考，课堂生动活泼。而我国的不少教师害怕学生提问，怕答不出有损师道尊严，由此常常采用满堂灌的教学方法，不利于创新型人才的培养。其实教师也不是万能的，对学生提出的问题当堂答不出，可以讲明下次准备好再回答，实事求是反倒更会受到学生的尊敬。倡导学生积极提问，善于思考，努力培养创新型人才，是教师的首要职责，也是我国教学改革的重要任务。有人说中国当前为什么出不了像钱学森、华罗庚等那样的大科学家、大学问家，折射出教育体制机制和教学方法上存在不可忽视的问题。为此建议，在深化教育体制改革的同时，也要积极推进教学方法改革，倡导求学精神，创新知识，追求学问，努力培养大学问家和大科学家。

（原载 2010 年 12 月 21 日《华东师范大学》校报）



陈伯庚（上）



李巍、张永岳、陈伯庚、顾志敏、陈承明（下）



陈伯庚的父母（上）



陈伯庚的全家照（下）

目 录

第一篇 房地产经济宏观调控研究

中国房地产经济宏观调控的历史回顾与发展展望	3
房地产市场宏观调控双重目标的矛盾和协调	23
科学发展观对上海房地产业指导作用研究	29
正确对待和尽力满足住房需求	38
加强和完善房地产市场宏观调控探析	45
全面理解房地产市场宏观调控新政策及其效应	51
论土地政策参与房地产宏观调控的创新	54
上海房地产市场宏观调控的几点思考	61
宏观调控下的上海房地产市场发展趋势	68
激活需求 稳定房市	76
当前上海房地产市场形势分析	86
宏观调控经常化、制度化、法制化思考	89
全面理解正确贯彻“国六条”精神	93
维护和持续发展存量房市场的几点思考	96
科学地对待投资性住宅市场	102
房地产市场宏观调控长效机制探寻	107
建国以来上海住宅建设的辉煌成就及其可持续发展研究	114
积极鼓励自住性住房消费	123

第二篇 住房价格理论和控制研究

论住房价格多维性理论及其实践价值	131
商品住宅资产价格特性及其波动规律探索	138
有效控制房价需要综合治理	152