

立信投资与建设丛书

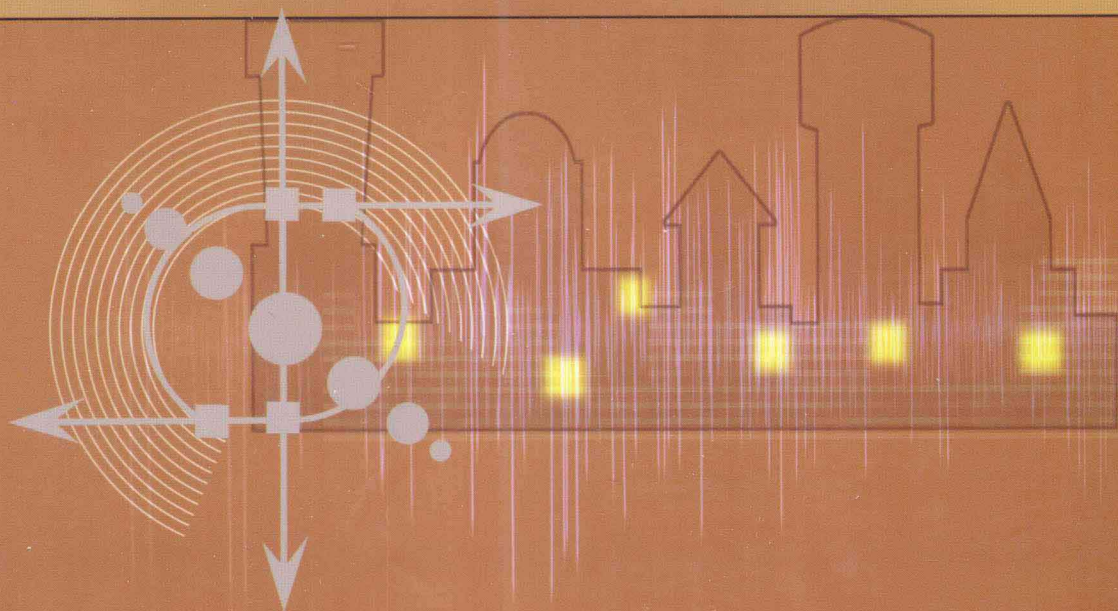
主任委员：董金平 唐海燕

总 主 编：黄汉江

全国房地产研究文选

QUANGUO FANGDICHAN YANJIU WENXUAN

黄汉江 主编



上海财经大学出版社

立信投资与建设丛书

全国房地产研究文选

黄汉江 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产研究文选/黄汉江主编. —上海:上海财经大学出版社, 2010.12

(立信投资与建设丛书/黄汉江总主编)

ISBN 978-7-5642-0919-3/F·0919

I. ①全... II. ①黄... III. ①房地产业—研究—中国—文集 IV. ①F299.233-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 226875 号

特约编审: 晓 翰

责任编辑: 袁 敏 王 昊 朱世祥 俞晓峰

封面设计: 周卫民 张克瑶

QUANGUO FANGDICHAN YANJIU WENXUAN

全 国 房 地 产 研 究 文 选

黄汉江 主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

常熟市兴达印刷有限公司印刷装订

2010 年 12 月第 1 版 2010 年 12 月第 1 次印刷

787×1092 1/16 60.5 印张(插页:1) 1397 千字
定价:122.00 元

立信投资与建设丛书

编辑委员会

(均以姓氏笔画为序)

顾问

干志坚 国家建设部原副部长、教授级高工
于光远 原中共中央顾问委员会委员、著名经济学家、研究员
乌家培 国家信息中心总经济师、研究员、教授
曲格平 全国人大常委会环资委主任、教授
许毅 国家财政部财政科学研究所原所长、教授
许溶烈 国家建设部原总工程师、教授
苏星 中共中央党校原副校长、《求是》杂志原总编辑
杨慎 国家建设部原副部长
杨正彦 国家新闻出版署原副署长
周道炯 国务院证券监督委员会原主席、中国投资学会会长
项怀诚 国家财政部原部长
储传亨 国家建设部总规划师、教授级高工
廉仲 原国家城乡建设部常务副部长

主任委员 董金平 唐海燕

副主任委员 王洪卫 石礼文 宁黎明 朱坚强 刘红薇
李廷臣 邵瑞庆 陆海平 胡厚麟 黄汉江
曹惠民 盛松成 傅建华 楼军江 臧新民
樊行健 戴复东(院士)

总主编 黄汉江

副总主编 陈力生 俞冲 李懿 陈远腾 潘其昌 黄国平 史立辉

委员

马一 国家发展改革委员会投资研究所研究员
马志福 国家发展改革委员会投资研究所研究员、经济学博士后
马学森 中国第五冶金建设公司副总经理、高级经济师
王宏经 西安建筑科技大学教授、《基建优化》总编辑

王剑琴	华南理工大学管理系教授
王洪卫	上海财经大学副校长、教授
王新友	同济大学教授、博导, 上海东江集团公司总裁
方荷生	苏州大学财经学院教授
甘培根	中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
石礼文	上海建工集团原董事长、教授级高工
史立辉	上海京兆置业有限公司董事长、博士、客座教授
归 墨	上海港务局原副局长、高级工程师
申月红	《建筑经济》杂志主编、副编审
卢 谦	清华大学教授、深圳大学教授
卢祖安	国家统计局投资统计司副司长、高级统计师
白 璞	国家建设部著名建筑管理学家
冯 彬	对外经济贸易大学国际经济研究所副所长、教授
宁黎明	上海银行总行董事长、高级经济师
吕长江	吉林大学商学院副院长、教授、博导
伍 平	湖南财经学院教授
朱坚强	上海立信会计学院副院长、教授
朱国雄	上海市房屋土地测绘中心主任、高工
庄俊鸿	江西财经大学教授
关振民	东北财经大学教授
刘红薇	国家财政部部长助理、高级会计师
刘启瑞	国家财政部预算司原副司长
刘学敏	天津商学院教授
刘隽亭	天津商学院教授
刘惠生	山西财经大学教授
刘期泽	原上海市教育局副局长、高级工程师
孙兆康	陕西财经学院教授
杨 劲	原重庆建筑大学管理学院教授
杨兰茹	国家建设部审计局局长、高级经济师
杨季美	西南交通大学管理学教授
李 懿	上海平土实业集团总经理、高工、博士、客座教授
李启明	东南大学土木工程学院副院长、教授
李延臣	上海立信会计学院副院长
李慧中	复旦大学经济学教授
邱元拔	集美大学副校长、教授
何 征	原重庆建筑大学管理学教授
何万钟	原重庆建筑大学管理学教授

邱华炳	厦门大学经济学院教授、博导
沈荣芳	同济大学管理学院原院长、教授
应望江	上海财经大学教授、博士
邵以智	中国人民大学教授
邵瑞庆	上海立信会计学院副院长、教授
陆 鸣	上海市崇明县人民政府原副县长
陆海平	原上海市建设委员会副主任、教授级高工
张 达	中央广播电视大学第一副校长、教授
张屹山	吉林大学商学院院长、教授、博导
张华镛	安徽大学经济学院副院长、教授
陈力生	上海立信会计学院原审计学系主任、教授
陈仕中	上海市房地集团总监、教授级高工
陈远腾	上海凯基置业有限公司董事长、客座教授
武克敏	上海对外贸易学院党委书记、教授
易继平	中国建筑第七工程局副局长、教授级高工
林 勇	中国人民大学教授、博士
林少培	上海交通大学建筑学院教授
林应清	上海市房地局副局长、高级工程师
罗永泰	天津财经学院首席教授、博士
金润圭	华东师范大学商学院原院长、教授、博导
郎荣荣	中国人民大学教授
赵国杰	天津大学管理学院教授、博导
赵海宽	中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
赵铁生	天津大学管理学院副院长、教授
郝文贤	内蒙古财经学院教授
胡 昊	上海交通大学建工学院教授、博士后
胡厚麟	上海立信会计学院院长助理
侯 昶	南京工业大学教授
俞 冲	上海冲佳电力工程安装有限公司董事长、客座教授
姚根发	上海金山实业投资发展公司党委副书记、工会主席
姚梅炎	中央财经大学教授
聂名华	中南财经政法大学教授、博导
顾士俊	浙江大学教授
顾孟迪	上海交通大学管理学院教授、博导
钱从龙	东北财经大学教授
钱昆润	东南大学教授
徐 衡	天津财经大学教授
徐文通	中国金融学院原院长、教授

徐君如	贵州财经学院教授
唐海燕	上海立信会计学院院长、教授、博导
桑秀藩	上海音乐学院党委书记、教授
黄汉江	上海立信会计学院工商管理学院院长兼投资建设研究中心主任、原上海理工大学投资与建设学院院长、教授、荣誉博士
黄良文	厦门大学教授
黄国平	上海万峰房产集团董事长、客座教授
曹惠民	上海立信会计学院院长助理、教授
盛松成	中国人民银行上海分行原副行长、博导、教授
屠梅曾	上海交通大学管理学院系主任、教授、博导
董金平	上海立信会计学院党委书记、教授
董肇君	天津城市建设学院管理系主任、教授
景宗贺	原中国建设银行投资研究所所长、研究员
傅建华	上海浦东发展银行行长、高级经济师
楼军江	上海立信会计学院党委副书记、教授
雷良海	上海理工大学审计处处长、教授、博导
雷仲麓	中南财经政法大学教授
廖 承	湖南财经学院教授
臧新民	上海浦东新区人民政府副区长、高级工程师
樊行健	西南财经大学副校长、教授、博导
潘正汇	山东经济学院教授
潘其昌	上海华晖建设集团董事长、总裁、高工、客座教授
戴复东	同济大学高新建筑技术研究所所长、教授、院士

立信投资与建设丛书

总 序

上海立信会计学院是上海市人民政府举办的全日制普通高等院校,其前身为立信会计专科学校,由“中国现代会计之父”、教育家潘序伦先生始创于1928年,并在教育实践过程中,开辟了会计学校、会计师事务所、会计图书用品社三位一体的办学模式。1952年,全国院系调整时,学校同其他财经院校合并。1980年复校,隶属于上海市人民政府。2003年设置上海立信会计学院。

学校有松江和徐汇两个校区,占地面积828亩,总建筑面积近30余万平方米,校园风景秀美,设施一流,是求学求知的理想之地。拥有管理学、经济学、理学、法学、文学五个学科门类,设有会计与财务学院、工商管理学院、金融学院、财税学院、经贸学院、数学与信息学院、外语学院、文法学院、高等职业技术学院、继续教育学院、思政教研部和体育教学部等12个教学院部,现有会计学、财务管理、工商管理、国际经济与贸易、金融学、英语等22个本科专业,教职工800余人,其中教授42人、副教授140余人。全日制在校学生1万人。

几十年来,学校坚持正确的办学方向,坚持以人为本,秉承“信以立志、信以守身、信以处事、信以待人、毋忘‘立信’、当必有成”的24字校训,弘扬“诚信、实用、开放”的办学理念,立足上海,面向长三角,服务全国,办学质量稳步提高。为国家培养了数十万能主动适应社会需要、具有创新精神和实践能力的财经管理人才。

学校初步形成了以管理学、经济学为主体,管、经、法、理、文多学科协调发展学科专业布局。启动了会计与治理学科群、开放经济与风险管理学科群两大学科群建设。成立了开放经济与贸易研究中心、中国立信风险管理研究院、立信会计研究院等三家独立建制的研究机构和若干非独立建制的研究机构,搭建了开放式的研究平台,凝练出了一批新的研究方向。近年来,学校承担了国家社会科学基金项目、国家自然科学基金项目及教育部、财政部、科技部等纵向课题50余项,发表核心期刊科研论文900余篇。《上海立信会计学院学报》入选中文核心期刊;立信会计出版社出版质量不断提高,社会影响日益扩大。全国最大的会计师事务所立信会计师事务所是学院最主要的产学研基地。

学校与美国赛福克大学、圣玛丽大学、英国赫德福德大学、加拿大温哥华岛大学、日本千叶商科大学、澳大利亚凯瑟立大学、香港城市大学、香港理工大学等20多所院校建立长期稳定的合作关系,与英国国际会计师公会(AIA)合作进行国际会计资格的培训。利用国际优质教育资源,创新国际化人才培养模式。

学校坚定不移地走内涵发展之路,走错位发展之路,走特色发展之路。以学科建设为龙头,以师资队伍建设为关键,以教育质量为根本,以改革创新为动力,努力把学校建设成为特色鲜明的高等财经类院校。

自2003年8月始编纂出版“立信投资与建设丛书”,以深入开展投资与建设学科的教

材建设。“立信投资与建设丛书”由工商管理学院、投资与建设研究中心、上海市基本建设优化研究会、上海基本建设优化研究所、《基建管理优化》编辑部联合组织编纂,可谓珠联璧合。

工商管理学院下设现代管理研究所、工商管理研究所、市场营销研究所和房地产经营管理研究所,开设的主要专业为市场营销、工商管理和房地产经营与管理。学院具有较强的师资队伍,副教授以上职称者占 60%,教授占 16%,具有博士学位的教师 19 名,占专业教师的 76%。许多教师具有丰富的理论和实践经验,并积极从事教学和科研工作。近 5 年来,学院教师在各类期刊发表论文近 200 篇,出版各种专著与教材 60 多部,并取得了许多重大的成果,多项获得全国以及地区性和行业类奖励。工商管理学院将继承优良传统,使之发扬光大,并在实践中不断创新、不断赋予其新的内容。

投资与建设研究中心实行产、学、研联合办学的新体制,使产业、教学、科研密切结合,使理论与实践密切结合,切实提高教学质量和科研水平,培养出符合我国现代化建设需要的专业人才,迎接知识经济新时代的到来。该中心与有关投资单位、建设单位、设计单位、建筑安装企业、建筑装饰企业、市政建设企业、房地产公司等多种投资与建设公司以及有关科研单位紧密联合,建立师生科研基地、学生实习基地和就业基地。

上海市基本建设优化研究会成立于 1985 年,原名中国基建优化研究会上海分会,由上海市委宣传部批准,属上海市社会科学界联合会成员,系学术性社会团体法人。该会的宗旨是认真贯彻执行政府的科学技术方针、政策,学习和应用国内外先进的优化理论、方法,积极开展基建优化研究,为我国尤其是上海的现代化建设贡献力量。该会会员遍布上海投资与建设领域,其理事会由上海市建设委员会、上海市发展改革委员会、上海市建工集团、上海市城建集团、上海市房地局、上海各大建筑设计院、宝钢集团、国家有关部委建筑设计单位和建筑局(公司)、复旦大学、上海交通大学、同济大学、华东师范大学、上海财经大学等单位的领导、专家、学者、教授组成。

上海基本建设优化研究所于 1992 年由原上海市市政工程管理局批准成立,经工商核准为企业法人,主要从事基建领域“四技”服务和基建设计优化、基建施工优化、基建投资优化等方面的科学研究,同时也协助编辑出版该专业方面的著作、教材和工具书等。

《基建管理优化》创刊于 1989 年,立足上海、联合华东、面向全国。该刊拥有全国一流的基建管理研究阵营:由 220 多名副教授、高级工程师等以上职称的专家、学者组成编辑委员会,由 110 多名教授、研究员等全国著名专家、学者和厅局级以上干部组成常务编委会。《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家发改委、中国建设银行等有关部门的大力支持;得到了中央党校、中国人民大学、清华大学、复旦大学、上海交通大学、同济大学、上海财经大学、上海理工大学、重庆大学、东北财经大学、中南财经政法大学等 40 多所大专院校的大力支持;得到了中国社会科学院、国家发改委投资研究所、中国建设银行投资研究所等 30 多个研究机构以及《求是》杂志的大力支持。该刊主要研究投资经济管理、基建经济管理、建筑经济管理、房地产经济管理等学科。

“立信投资与建设丛书”选题内容包括:投资经济与管理(含固定资产投资和证券投资)、建筑经济与管理、市政经济与管理、房地产经济与管理等学科,既有专著,也有研究生、本科生教材,还有工具书。

“立信投资与建设丛书”的编辑委员会委员和作者主要来自全国各地的财经大学和有关综合性大学的知名学者、教授以及国家有关部委的知名专家、学者。

我们真诚地预祝“立信投资与建设丛书”的编纂工作圆满成功！同时衷心感谢本丛书的顾问、领导、编辑委员会、工作委员会以及作者们的大力支持和热情关心！

立信投资与建设丛书编辑委员会

主任委员：董金平

唐海燕

总 主 编：黄汉江

2010年12月

立信投资与建设丛书 工作委员会

(均以姓氏笔画为序)

主任委员 陈力生 黄汉江

副主任委员 朱亚兵 李宪立

委	员	马永生	王 凤	王万力	王中亮	王丽娜
		石 薇	朱亚兵	朱启红	刘 云	刘 雯
		刘凤霞	齐 源	李 政	李宪立	李菁华
		杨玉红	陈 冬	陈力生	陈志进	张以彬
		张冬梅	单 宝	胡 斌	胡 鹰	原海英
		黄汉江	彭汉香	曾 晓	谭云清	

编审说明

为了总结、展示、孵化和传播、应用我国房地产领域的研究成果,进一步促进和提高房地产研究水平,《基建管理优化》编辑部与全国房地产研究文选编纂委员会联合编纂了《全国房地产研究文选》。

本文选是自 2008 年 7 月至今在省级以上学术研究中交流的或在省级以上报纸杂志发表的房地产方面的研究成果中选优汇编成集的。

本文选主要包括如下内容:第一编,房地产调控与发展研究;第二编,房地产规划与土地研究;第三编,房地产与金融危机研究;第四编,房地产金融与融资研究;第五编,房地产价格与态势研究;第六编,房地产市场与预警研究;第七编,房地产泡沫与风险研究;第八编,房地产保障与法制研究;第九编,房地产小产权与其他研究。第九编中还包括了农村集体建设用地流转、房地产企业战略调整、房地产企业并购战略、房地产企业资本运营、房地产投资决策、住宅专项维修资金筹集等房地产重要的理论问题和实践问题,以及房地产管理专业教学实践等问题研究。

本文选所入编的文章,大多选题为前沿学科,具有开创性,深入浅出,见解独到,分析方法科学,引证资料丰富、准确,结构严谨,逻辑性强,文句流畅,有着重要的理论意义和现实意义。

除黄汉江教授主编外,参加本书编纂的还有:上海理工大学国民经济学 2006 级洪弋浩研究生,2007 级张改红研究生,2008 级吴少芬研究生,他们为本书查找资料等花了不少心血,在此一并表示衷心的感谢!

本书尚有不足之处,敬请读者们不吝赐教,以便使《全国房地产研究文选》续集编纂得更精美。

《基建管理优化》编辑部
全国房地产研究文选编纂委员会

2010 年 10 月 28 日

目 录

总序	(1)
----	-----

编审说明	(1)
------	-----

第一编 房地产调控与发展研究

中国房地产政策回顾与探析	范志勇(3)
目前的经济形势和房地产的发展趋势	王圣学 王蔚然 康建宁(14)
两难选择——中国房地产宏观调控悖论	胡朝举(25)
我国房地产业形势与发展战略选择	陈林杰(32)
房地产业的理性发展与扩大内需的思考	孙军辉(37)
房地产行业将在持续匍匐中孕育新的生机	张 卯(41)
房地产业的支柱地位遭遇空前质疑	庾莉萍(44)
农村剩余劳动力流动与中国房地产业发展	张永岳 周建成(50)
税收调控房地产市场的经验及启示	金秋萍(59)
基于投入产出的区域聚集力和房地产投资对经济拉动效应的实证研究	姚 东(63)

第二编 房地产规划与土地研究

土地利用总体规划修编指标利益冲突问题研究	刘灵辉 陈银蓉(79)
基于城市发展理念的城市规划与房地产开发的关系探讨	马晓亚 袁奇峰(86)
新一轮土地规划修编的几点建议	姜志法(95)
构建土地规划实施保障措施体系的思考	姜志法 刘双良(97)
遏止地价飙升关键是改革用地制度	朱林兴(101)
国有房企争当“地王”有损公平正义	朱林兴(103)
城市土地价格效应对城市土地集约利用的影响机理研究	王家庭 季凯文(105)
土地利用绩效评价及标准研究——比上海市为例	郑迦宁 胡 昊 邢元志(113)
开发区土地资源集约利用与评价分析	蒋晓建 林少培(123)
影响广州市城市土地供给因素的分析	边 舫 张锦凤(128)
临沂市土地利用总体规划实施评价	张法朋 李贻学(131)
土地财政“复活”的思考	林 燕(136)
上海国有土地使用制度改革 20 年的回顾与思考	朱林兴(141)

上海未来中长期发展的土地供需矛盾分析·····	方 芳 叶 方 马祖琦(151)
-------------------------	------------------

第三编 房地产与金融危机研究

美国金融危机的根本原因及对中国的启示·····	郑光贵(163)
美国金融危机发生的原因、趋势与对策·····	赵江泽(172)
美国金融危机给我国敲响了警钟·····	王瑞泽 魏秀丽(175)
美国金融危机对中国中小企业的影响及启示·····	王德侠(177)
全球金融危机对我国房地产行业的警示·····	孟凡本(183)
金融危机影响下的我国房价发展趋势·····	杨殿学(187)
从美国次贷危机看我国的房地产市场·····	夏元燕 梁 柯(192)
美国次贷危机引发的对我国住房抵押贷款证券化的思考·····	齐 华(196)
次贷危机原因全视角分析·····	林元辉 张丽琼 周 亮(201)
美国次贷危机的透视及对我国的启示·····	金秋萍(206)
次贷危机下口碑在房地产营销中的应用研究·····	蒋玉石 倪铃洁 周嘉南(210)
美国次贷危机的法律分析·····	文绪武 胡林梅(217)
房地产企业首选战略调整应对金融危机·····	陈林杰(223)
“天价地”:金融危机下不和谐的声音·····	庚莉萍(227)
迪拜债务危机:原因、影响及启示·····	董彦岭 刘 青(232)
论投资品对经济危机的诱发与加剧作用·····	孙继伟(241)

第四编 房地产金融与融资研究

我国银行房地产贷款及对房价的影响研究·····	胡尔斯 胡志鹏(251)
论当前金融政策变化对房地产市场的影响·····	李海波(258)
快速扩张下的隐忧——我国商业银行房地产信贷快速扩张风险性研究·····	何 勇(264)
房地产信用紧缩假设下的公共政策干预效应的理论分析·····	方 芳(279)
逆向年金抵押贷款创新的风险防范·····	周盟农(283)
外资撤离对我国银行业的影响——以房地产市场为传导渠道·····	杨 毅 颜白鹭(288)
我国住房市场、银行信贷与宏观经济关联的实证分析·····	孙德轩(294)
浅谈商业银行个人住房贷款风险防范对策·····	魏金萍(300)
中美房地产企业融资问题比较分析·····	刘海丽 周 明(304)
房地产企业融资难题及其破解·····	伍冠玲(309)
我国发展房地产信托投资基金(REITs)的可行性·····	潘媛媛(315)
中国房地产投资信托基金的风险识别与防范机制研究·····	石 薇 田一淋(317)
香港 REITs 发展的特点及其对中国 REITs 发展的借鉴·····	谢永康(324)
在房地产热之后看我国汇率政策两难选择·····	陈 雪 尹宇明(328)
基于复杂网络的中国股市房地产板块股票强相关性研究·····	兰旺森 张所地(334)

我国住房公积金制度暴露出来的缺陷及完善的措施·····	庾莉萍(340)
住房公积金建房的若干思考·····	胡 昊(346)
住房公积金长效管理与风险控制的数量指标体系研究·····	徐 峰 胡 昊(350)

第五编 房地产价格与态势研究

中国的房价问题:现状、问题、成因及解决方向——现代社会是如何偏离 “住者有其屋”这一理想的·····	朱富强(357)
房地产价格与宏观经济互动关系实证研究——基于我国 31 个省份面板 数据分析·····	崔光灿(373)
中国房价与地价关系的多用途视角研究·····	吕光明 李 彬(382)
房价影响因素理论研究·····	黄汉江 洪弋浩(390)
居民可支配收入与房地产价格的关系研究——基于省际面板的计量 分析·····	徐中生(393)
未来几年房价的最佳走趋势分析·····	汪贵顺(399)
“政府救市”行为下的我国房价走势·····	杨殿学(405)
浅谈物业管理对房地产销售价格的影响·····	李伏明 谢淮宁(409)
房地产价格相关理论初探·····	张改红 黄汉江(413)
上海高房价影响因素分析·····	黄汉江 张改红(430)
购房者行为对上海高房价的影响·····	张改红 黄汉江(438)
上海高房价的实证分析·····	黄汉江 张改红(446)
上海高房价影响因素的研究对策和建议·····	黄汉江 张改红(460)

第六编 房地产市场与预警研究

中美楼市之比较·····	游 娜(469)
国家—市场—社会解释框架下中国房地产市场问题探析·····	杨 莹 杨中英(472)
基于“马太效应”和“蝴蝶效应”的我国房地产市场现状分析·····	黄安永 钟国贺(478)
关于建设具有中国特色的房地产市场的设想·····	赖志标(484)
上海市房地产市场管理对策探讨·····	黄汉江 洪弋浩 陶 田(488)
刚性需求和规划需求:房地产市场分析中的概念谬误·····	孙斌艺(493)
“居民住房消费市场”的转变及影响·····	庾莉萍(500)
房地产“市场力”作用下的博弈分析·····	欧阳华(503)
基于省际面板模型的房地产市场非均衡实证分析·····	石 薇 田一淋(511)
非均衡理论下的住宅市场行为决策方式初探·····	王万力(516)
话语权失衡下房地产市场中的非市场化行为探析·····	宋玉军(527)
租约是否存在期限结构?——基于上海办公室租赁市场的实证 研究·····	方 芳 卢瑞昌(532)

房地产综合模拟预警法误区的识别及修正·····	陈 峰	丁烈云(544)
房地产市场预警系统理论概述·····	洪弋浩	黄汉江(554)
上海市房地产市场预警系统指标体系的构建·····	黄汉江	洪弋浩(564)
上海市房地产市场预警系统的建立·····	洪弋浩	黄汉江(578)
上海市房地产市场预警系统实证数据分析·····	黄汉江	洪弋浩(597)
上海市房地产市场调控建议·····	黄汉江	洪弋浩(607)
房地产市场和股票市场周期波动的关系研究——基于上海的实证 分析·····	高晓晖	李婧怡(617)
新形势下房地产营销创新研究——以融侨苹果城为例·····	郑 寒	(624)
浅析房地产体验营销的现状与发展趋势·····	李玮娜	(627)

第七编 房地产泡沫与风险研究

中国房地产泡沫的测度与成因——以上海市为例·····	安 鹏	蔡明超	高国华(633)
房地产泡沫测度理论述评——基于理论价格法的考察·····	张宝林		何小锋(643)
基于房价收入比的房地产泡沫测度研究·····			彭建林(649)
论城市房价泡沫及其检测的内涵·····	陈 峰		史冬梅(655)
我国房地产泡沫的特殊诱因分析·····		徐 珊	(661)
房地产泡沫形成机理探究:一个行为经济学的视角·····	宋超英	张 乾	(664)
浅论中国房地产泡沫形成的原因及抑制手段·····	黄礼静		邱敏芳(673)
房地产泡沫形成机制及治理的政策措施·····	焦雪霞		庚 晋(676)
浅谈房地产泡沫·····	裴海强		王雅婷(689)
警惕房地产泡沫卷土重来·····			邓其盈(692)
基于计量经济模型的房地产价格泡沫研究·····			彭建林(696)
房地产泡沫和金融不安全——1987~1993 年瑞典房地产泡沫评述·····			王雪峰(702)
基于 VaR 模型房价泡沫引发 GDP 风险管理方法研究·····			杨黎明(708)
流动性过剩与资产价格泡沫·····	陈向阳	杜影雪	(714)
房地产投资风险评价体系研究·····	洪富艳	姜 丽	刘 岩(729)
基于模糊综合评价法的房地产投资风险研究·····	刘淑妮		杨茂盛(737)
房地产公司财务风险控制模式研究·····	陶 萍		苏 里(744)
面向购房者利益的商品房预售风险分析及其防范对策 ·····	曹小琳	杨继明	蒋晓华(751)

第八编 房地产保障与法制研究

发达国家住房保障的实践及其启示·····		蓝相洁(757)
中美住房保障制度的比较研究·····	张 年	陆人杰(762)
对加快保障性住房建设的思考·····		甘永晶(769)

国有房地产企业应发挥开发保障性住房主力军的作用·····	朱林兴(774)
经济适用房的性质及其制度设计研究·····	朱亚兵(777)
经济租赁房、经济适用房及廉租房的比较分析·····	胡微红 唐燕云 胡 昊(783)
以发展租赁住房来完善住房保障制度·····	盛 雷 胡 昊(794)
“农民工”城市住房保障政策研究——以上海为例·····	胡 昊 殷婷婷(798)
乌鲁木齐农民工住房保障研究·····	王 蕾 李万明(804)
上海市廉租住房补贴问题分析·····	黄汉江 吴少芬(810)
基于保险资金视角透析廉租房建设的去财政化·····	洪 明(815)
“物权法”对房地产估价的影响与启示——以大连为例·····	王 超(821)
论善意取得制度在不动产上的适用性·····	曾 言(825)
关于完善房地产税制体系的探讨·····	何 帆(832)
盘点 2008 年房地产税收政策·····	金秋萍(839)
房地产企业土地增值税纳税筹划的基本逻辑·····	黎显扬(843)
工矿棚户区改造项目税收优惠政策解读·····	金红萍(847)

第九编 房地产小产权与其他研究

博弈困境下小产权房的出路·····	钟新平 廖丹艳(853)
基于农民权益保护视野下的小产权房的法律问题研究 ·····	李长健 屈 怡 曹 俊(857)
关于农村宅基地使用权流转的思考·····	庾莉萍(862)
中国农村集体土地所有权现状及其改革研究·····	邢元志 胡 昊 郑迦宁(867)
关于农村集体建设用地流转的思考·····	张传新 李世平(873)
浅议我国农地制度的公平与效率·····	陈曦明 孙 铭(876)
重视“东西部差异”是上海松江区小昆山镇小城镇改革试点的关键·····	胡 斌(880)
房地产企业战略调整的影响因素与调整方向研究·····	陈林杰(883)
房地产企业基于核心竞争力的并购战略研究·····	陈林杰(887)
中小房地产企业核心能力培育方法研究·····	陈林杰(892)
房地产公司的资本运营发展战略·····	叶新云(899)
上海市住宅专项维修资金筹集问题研究·····	叶 方 方 芳 韩镕磐 陈曦明(905)
基于市场需求的土地管理专业实践教学体系构建·····	付光辉(913)
以职业教育理论为指导,实现房地产专业教学模式改革·····	袁 媛(917)
房地产投资决策中的一种复合权重评价方法·····	刘 捷 潘 洁(921)
房屋拆迁过程中估价机构的信誉评价机制研究·····	曹小琳 王 霞 邱志鹏(930)
项目管理成熟度模型在建筑企业中的应用·····	何 帆 韩镕磐 陈曦明(935)
住宅小区招标浅议·····	杨子峰 赵君亮(943)