



Researches on Real Estate

房地产学研究

姚 兵 著



北京交通大学出版社

<http://press.bjtu.edu.cn>

房地产学研究

姚 兵 著

北京交通大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

房地产业是我国国民经济的基础性、先导性产业,在带动国民经济增长、促进相关产业发展、增加就业人数、加快城镇化进程、拉动消费需求等方面发挥着十分重要的作用。

本书在综述房地产基本理论的基础上,从微观层面以房地产项目开发程序为主线,研究了房地产开发企业经营管理、房地产项目的开发与评价;从宏观层面研究了房地产市场、房地产价格、房地产金融、房地产业关联经济、房地产文化。此外,还从土地获取、拆迁管理、开发经营、市场交易、物业管理等环节,研究了房地产业的相关法律法规、政策及标准体系;从环境、资源、能源等方面研究了房地产业与可持续发展的关系,并基于房地产业的社会性,研究了房地产业的社会责任及政府的居民住房保障制度。

本书可作为房地产相关专业人员的学习用书,也可供房地产管理部门、房地产开发企业的有关人员学习参考。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产学研究 / 姚兵著. — 北京: 北京交通大学出版社, 2011. 1

ISBN 978 - 7 - 5121 - 0486 - 0

I. ① 房… II. ① 姚… III. ① 房地产业 - 研究 IV. ① F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 014281 号

责任编辑: 王晓春 特邀编辑: 吕 宏

出版发行: 北京交通大学出版社

电话: 010 - 51686414

北京市海淀区高粱桥斜街 44 号

邮编: 100044

印刷者: 北京泽宇印刷有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 185 × 230 印张: 30 字数: 675 千字

版 次: 2011 年 2 月第 1 版 2011 年 6 月第 2 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5121 - 0486 - 0/F · 787

印 数: 3 001 ~ 5 000 册 定价: 48.00 元

本书如有质量问题, 请向北京交通大学出版社质监组反映。对您的意见和批评, 我们表示欢迎和感谢。

投诉电话: 010 - 51686043, 51686008; 传真: 010 - 62225406; E-mail: press@bjtu. edu. cn。

序 言

姚兵同志从事建筑管理工作30多年，用他自己的话讲：20世纪70年代做承包商（在建筑安装公司工作13年，任书记、经理8年），80年代在地方（任省建委副主任、主任10年），90年代在“百万庄”（任建设部建筑业司司长、监理司司长、建设部总工程师10余年），世纪之交当甲方（任国家大剧院业主委员会副主席3年）。多年来，自己或和他人编著有《论工程建设和建筑业管理》、《论建筑企业经营管理》、《现代建筑企业论》、《建筑管理》、《建设监理的理论和实践》、《建筑行业和企业的发展战略》、《建筑管理学研究》、《建筑经营学研究》、《建筑经济学研究》等，在这些著作中均涉及了房地产学。这次，他与自己所指导的博士研究生共同努力，编著了《房地产学研究》，旨在较为系统地阐述这门学科。我在国家体改办工作时，主管全国的住房制度改革，在建设部工作时分管全国房地产业，对房地产学研究很感兴趣。愿意写此序言，主要有三点希望。

一、房地产学科的重要性需要全社会加深认识。特别是在新型工业化和高速发展的城镇化进程中，信息技术和现代管理是必不可少的两个车轮，它将决定社会进步、经济发展的速度、质量和效益。

二、房地产学科随着生产力的发展而不断发展。既有人类社会进步的共性，又有本国的国情特征；既有居者用者之需求，更有社会可持续发展对能源资源、环境等低碳经济的需求。作为科学，研究的是普遍规律和特殊规律，这是客观存在，但不可能一下子全部被认识，这个逐步认识的过程是对学科研究不断深化的过程。因此，对学科的研究是摆在我们面前的艰巨任务。希望能有更多的人投身于研究之中，为完善我国住房制度、建立符合中国国情住房供应模式和建设模式作出更大的贡献。

三、对房地产学科的研究也要贯彻百家争鸣的方针。我赞成姚兵同志的意见，即“研究成果有待于社会实践的评估和当代建设者、教学与科研人员的修正、补充和完善”。我希望用科学的态度和方法来对待房地产科学的研究。

我赞扬作者的钻研精神。期待在学习型社会、学习型组织中树立人人终身受教育的理念，努力做到学以立德、学以增智、学以致用，期待我国房地产学科的繁荣和发展，承担起全国面建设小康社会的重要使命。

全国政协常委
人口资源环境委员会副主任
中国房地产协会会长

刘志峰

2011 年 1 月

前 言

《建筑管理学研究》的前言完全适用于本书，只是形成过程中负责整理和编审的人员有所变动。故附录（修改）如下。

一、本书的宗旨

我国已经进入全面建设小康社会的新时期，目标宏伟，任务艰巨。就经济建设来说，大量的能源、交通、原材料基础工业项目和城乡基础设施项目、众多的房地产开发项目都要上。这些建设项目，有的是国债投资，有的是引进外资，还有各方面的社会资金。固定资产投资规模的增加，必将拉动国民经济的全面增长；投资项目建设的速度、质量和效益，也必将影响国民经济增长的速度和效益。大大小小工程项目的业主及其他项目相关方的管理人员，包括房地产开发商和管理人员，面临的重大问题是如何管理好项目建设的全过程。对此，经验很重要，而其理论水平显得更加重要。实践基础上的理论创新是社会发展和变革的先导。也可以这样说，理论水平决定投资建设的管理水平。作为投资者，项目建设的管理者，进行更多的基础理论学习和项目建设管理理论的探讨是非常必要的。实践证明，工程建设项目管理一旦低效或失败，影响极坏，损失惨重，难以挽回。由此可见，研究和掌握投资项目管理科学，对全面建设小康社会、实现国内生产总值到 2020 年比 2000 年翻两番来说，是一个重要课题。

国民经济的增长需要运用现代经济学原理实行有效的宏观调控、市场调节，但也必须重视处在中观地位的产业管理，谋求产业的健康发展和有效增长。就全国而言，建筑业、房地产业及其相关的建筑材料、建筑机械等行业是国民经济的支柱产业。但对不同的省、市、县来说，有的应列为支柱产业，有的不一定非要列入，应视资源和现实情况而定。作为支柱产业面临着国内国外两大资源的利用，两大市场的开发，其产业发展过程中必然面临众多难题，而解决这些难题既有赖于宏观市场的引导，又有赖于建筑业、房地产业及相关产业的政府主管部门和行业协会对产业发展的决策。对产业的政府主管部门和承担行业管理的行业协会的领导层和工作人员来说，一个重要的课题是如何制定产业发展的中、长期规划和经济政策（含结构调整政策）、技术政策，如何制定和更新产业标准，如何有效加强产业发展的指导和监管。面对这些问题，必然涉及产业管理科学，只有遵照科学的管理才能是有效的管理。只有尊重劳动、尊重知识、尊重人才、尊重创造，才能使产业兴旺发达。因此，作为产业的政府主管部门和承担行业管理的行业协会，需要在产业发展的科学理论上不断拓展新视

野，作出新的总结和概括。

一个庞大的产业是由众多不同规模和分工的企业构成。建筑产业是由成千上万的土木工程、房屋建筑工程总承包、专业分包、劳务分包的大小的企业构成。而不论其规模大小、分工角色，每一个企业都有其自身成长的过程。企业的生长既有赖于宏观经济市场的调控，又有赖于产业发展政策，更有赖于处在微观地位的企业经营和管理。企业的经营和管理是企业的自主行为，但需要政府和行业协会的指导，也需要有关科研人员的咨询。企业在成长过程中，面临的困难是很多的，无论是在经营方式上还是在经营结构上，无论是在管理策略上还是在管理制度上，都要不间断地决策，做到开拓进取、不断创新。可以说，企业的成长过程是员工奋斗的积累过程，是经营管理者管理科学思维的拓展和积累的过程。建筑业企业及其紧密相连的房地产企业、建材、建机企业在其成长过程中遇到的管理问题有企业制度、企业结构、企业经营方式、计划、融资、人才、质量品牌、施工安全、劳动组织、投标策略、技术、信息、合同、债务等，所有这些管理问题离不开工商企业管理科学的指导，更离不开建筑管理学指导。因此，作为建筑业企业的经营管理者，必须研究企业管理科学，特别重视建筑管理学科，努力做到用管理知识充实自己，有效地总结每一项成功，从成功走向新的成功；分析每一项失败，使教训成为企业成长的财富。同时，从企业家的实践活动中不断积累、充实和创新建筑管理学。

二、本书的形成过程

作者在过去由本人或与他人合作编著的《论工程建设和建筑业管理》、《论建筑企业经营管理》、《现代建筑企业论》、《建筑管理》、《建筑监理的理论与实践》、《建筑行业及企业发展战略概论》等几本书中从不同角度对建筑管理科学进行了探索和研究，和众多的教授、博导、企业经营者、建筑业研究人员进行了多方面的交流，在日常的国际交往活动中，着重了解有关国家和地区对建筑管理科学的研究，从而形成了本书较为系统的阐述。

在一年多的时间里，作者对博士研究生进行了14次讲课，每一次讲课前先形成一个提纲，根据该提纲进行讲解。讲解后由一名博士生根据提纲和录音，再查阅相关的资料进行整理成章。成章后再由若干名博士研究生进行修改和审定。在本书的最后还附录了作者在近年来的有关讲话。整理修审本书人员的分工如下：

第1章“房地产学概论”，由万冬君负责整理，由张荣伟、王学孝负责修审；

第2章“房地产基本理论”，由廖玉平负责整理，由许莉、赵振宇负责修审；

第3章“房地产开发企业经营管理”，由蔡建民负责整理，由王学孝、张荣伟负责修审；

第4章“房地产开发”，由苏卫东负责整理，由尹健、邵华负责修审；

第5章“房地产项目评价”，由王秀玲负责整理，由汪文忠、李志鼎负责修审；

第6章“房地产金融”，由况勇负责整理，由蔡建民、周兴负责修审；

第7章“房地产市场”，由吴仲兵负责整理，由王超、苏卫东负责修审；

第8章“房地产价格”，由王立建负责整理，由况勇、张荣伟负责修审；

第9章“房地产业关联经济”，由周兴负责整理，由韩冰、张晓翘负责修审；

第10章“房地产法规及政策”，由王超负责整理，由廖玉平、尹健负责修审；

第11章“房地产文化”，由赵振宇负责整理，由李志鼎、万冬君负责修审；

第12章“房地产与可持续发展”，由张晓翘负责整理，由左广、汪文忠负责修审；

第13章“房地产业的社会责任与政府的居民住房保障”，由邵华负责整理，由许莉、王秀玲负责修审；

第14章“房地产学研究的趋势和课题”，由韩冰负责整理，由赵振宇、王秀玲负责修审。

全书由北京交通大学经济管理学院工程管理系主任、工程与项目管理研究所所长、博士生导师刘伊生教授负责统稿并审定。可以说，本书是经过多年、多人创作而成。

三、本书的希望

一门学科之所以能独立产生，在于它研究的对象具有矛盾的特殊性。研究其矛盾的规律和特点，使之系统化而使学科形成。建筑管理学有待进一步深入研究，使之更全面、更深刻、更成体系。本书仅起抛砖引玉之作用，希望引起社会的关注和专家的修正。

建筑管理被设置在“管理科学与工程”一级学科目录之下，没有作为一级学科而单列。依作者之见，无论是学科自身体系的内在要求，还是学科研究对象的地位和作用，都决定了其学科单列之必要。特别是经济高速发展时期，建筑与社会先进生产力、建筑与时代先进文化、建筑与诸家行业和百姓关系密切，利益相连，特别需要科学的指导，理论之支持。希望本书能引微薄的引证之力，使学科健康发展。

建筑管理学的同胎生应是建筑经营学。就市场而言，通常认为管理是手段，经营是目的。然而，管理和经营同属一个科学体系，又有各自的特点。无论是管理学还是经营学，越来越被人们所重视，作为建筑管理学、建筑经营学又有更为特别、更为专门之处，有必要加以研究。希望本书能引起诸多同行之共鸣或争鸣，期待学科的繁荣。

著 者
2011年1月

目 录

第1章 房地产学概论	(1)
1.1 基本概念	(1)
1.1.1 不动产与房地产	(1)
1.1.2 房地产基本特征	(3)
1.1.3 房地产业及其特点	(4)
1.2 房地产业在国民经济中的地位和作用	(5)
1.2.1 房地产业在国民经济中的地位	(5)
1.2.2 房地产业在国民经济中的作用	(6)
1.3 房地产学的学科体系	(9)
1.3.1 房地产学的性质	(9)
1.3.2 房地产学的研究对象和内容	(9)
第2章 房地产基本理论	(11)
2.1 房地产理论	(11)
2.1.1 房地产外部性理论	(11)
2.1.2 房地产周期理论	(13)
2.1.3 房地产泡沫理论	(17)
2.1.4 房地产产权理论	(21)
2.1.5 房地产供需理论	(22)
2.2 土地理论	(25)
2.2.1 地租理论	(25)
2.2.2 土地规划理论	(27)
2.2.3 地价理论	(28)
2.2.4 区位理论	(31)
2.2.5 城市规划理论	(32)
2.3 其他相关理论	(34)
2.3.1 公共物品理论	(34)
2.3.2 公平与效率理论	(36)

II 房地产学研究

2.3.3 住房过滤理论	(37)
2.3.4 产业关联理论	(39)
第3章 房地产开发企业经营管理	(47)
3.1 房地产开发企业战略管理	(47)
3.1.1 战略分析	(47)
3.1.2 战略选择	(49)
3.1.3 战略实施	(51)
3.2 房地产开发企业营销管理	(53)
3.2.1 定位目标市场	(53)
3.2.2 选择营销渠道	(54)
3.2.3 确定促销策略	(56)
3.2.4 实施营销活动	(58)
3.3 房地产开发企业项目管理	(60)
3.3.1 项目策划与可行性研究	(60)
3.3.2 项目前期管理	(61)
3.3.3 项目施工过程管理	(62)
3.3.4 项目验收及移交	(64)
3.3.5 项目后评价	(65)
3.4 房地产开发企业风险管理	(66)
3.4.1 房地产风险管理概述	(66)
3.4.2 房地产风险的识别与控制	(68)
3.4.3 房地产开发企业风险管理对策	(70)
第4章 房地产开发	(72)
4.1 开发项目选择与可行性研究	(72)
4.1.1 开发项目选择	(72)
4.1.2 开发项目可行性研究	(74)
4.2 土地使用权的取得与规划设计	(75)
4.2.1 土地使用权的取得	(75)
4.2.2 开发项目规划设计	(81)
4.3 城市房屋拆迁与补偿	(86)
4.3.1 城市房屋拆迁	(86)
4.3.2 城市房屋拆迁补偿	(90)
4.4 开发项目建设与管理	(91)

4.4.1 开发项目建设程序	(92)
4.4.2 开发项目建设管理	(92)
4.5 市场交易与物业管理	(97)
4.5.1 开发项目市场交易	(97)
4.5.2 开发项目物业管理	(101)
第5章 房地产项目评价	(105)
5.1 房地产项目经济评价	(105)
5.1.1 房地产项目融资评价	(105)
5.1.2 房地产项目财务评价	(107)
5.2 房地产项目投资风险评价	(112)
5.2.1 房地产项目投资风险分类	(112)
5.2.2 不同分类投资风险的评价体系	(113)
5.2.3 项目风险的模糊优先分析评价方法	(115)
5.3 房地产项目区域选择评价	(116)
5.3.1 项目建设区域选择要求	(116)
5.3.2 影响项目建设区域选择的因素	(117)
5.3.3 项目区域选择的比较评价	(117)
5.4 房地产项目环境影响评价	(118)
5.4.1 房地产自然环境的评价	(119)
5.4.2 房地产环境的宜居性评价	(123)
5.5 房地产项目社会评价	(126)
5.5.1 项目社会评价的内涵和必要性	(126)
5.5.2 项目社会评价的内容	(127)
5.5.3 项目社会评价的方法	(128)
5.6 房地产项目规划设计评价	(128)
5.6.1 项目规划设计方案评价的特点	(129)
5.6.2 项目规划设计评价指标体系	(129)
5.6.3 项目规划设计方案评价方法	(130)
5.7 房地产项目后评价	(132)
5.7.1 项目后评价的内容	(132)
5.7.2 项目后评价的方法	(133)
第6章 房地产金融	(135)
6.1 房地产金融及其发展	(135)

6.1.1 房地产金融的特征及作用	(135)
6.1.2 我国房地产金融的发展	(137)
6.2 房地产抵押	(138)
6.2.1 房地产抵押种类	(138)
6.2.2 房地产抵押权的效力	(139)
6.2.3 房地产抵押权的实现	(140)
6.3 房地产开发融资	(142)
6.3.1 房地产贷款	(142)
6.3.2 房地产项目融资	(143)
6.4 房地产证券化	(144)
6.4.1 房地产证券及证券化概述	(145)
6.4.2 房地产融资证券化	(146)
6.4.3 住房抵押贷款证券化	(147)
6.5 房地产保险	(151)
6.5.1 房地产保险及其作用	(151)
6.5.2 房地产保险的主要品种	(152)
6.6 住房公积金	(153)
6.6.1 住房公积金的特性和权属	(153)
6.6.2 住房公积金管理原则和办法	(156)
6.6.3 住房公积金缴存机制	(158)
6.6.4 住房公积金使用机制	(160)
6.6.5 住房公积金的风险及防范	(161)
第7章 房地产市场	(165)
7.1 房地产市场概述	(165)
7.1.1 房地产市场的含义及特点	(165)
7.1.2 房地产市场的构成要素	(167)
7.1.3 房地产市场的细分	(167)
7.2 房地产市场的运行机制	(171)
7.2.1 供求机制	(172)
7.2.2 价格机制	(174)
7.2.3 竞争机制	(175)
7.3 房地产市场的宏观管理	(176)
7.3.1 市场准入管理	(176)
7.3.2 土地规划控制	(177)

7.3.3	财政税收调节	(178)
7.3.4	信贷及利率调节	(178)
7.3.5	价格管理	(178)
7.3.6	交易秩序管理	(181)
7.4	我国房地产市场的发展趋势	(182)
7.4.1	城市化进程与房地产市场发展	(182)
7.4.2	保障性住房政策与房地产市场发展	(183)
7.4.3	中介服务与房地产市场发展	(183)
7.4.4	物业管理与房地产市场发展	(184)
7.4.5	房地产信托投资基金与房地产市场发展	(186)
第8章	房地产价格	(187)
8.1	房地产价格的构成	(187)
8.1.1	房地产价格的特点	(187)
8.1.2	房地产价格的分类	(189)
8.1.3	房地产出售的理论价格构成	(191)
8.2	房地产价格的影响因素	(193)
8.2.1	经济因素	(194)
8.2.2	社会因素	(194)
8.2.3	行政与政治因素	(194)
8.2.4	内在因素和周边环境因素	(195)
8.3	房地产销售中的定价策划	(195)
8.3.1	选择定价目标	(195)
8.3.2	确定定价方法	(196)
8.3.3	制定定价策略	(197)
8.4	政府对房地产价格的调控	(199)
8.4.1	房地产价格调控目标	(199)
8.4.2	房地产价格调控手段	(201)
8.4.3	房地产价格调控效果	(206)
8.5	房屋租赁价格	(208)
8.5.1	房屋租赁的含义及特点	(208)
8.5.2	房屋租赁的理论价格构成	(208)
8.6	房地产泡沫监测指标	(209)
8.6.1	房地产泡沫程度监测指标	(210)
8.6.2	房地产泡沫发展趋势监测指标	(211)

第9章 房地产业关联经济	(212)
9.1 房地产业关联效应分析	(212)
9.1.1 房地产业与其他产业的关联分析方法	(212)
9.1.2 房地产业的后向关联效应	(212)
9.1.3 房地产业的前向关联效应	(217)
9.1.4 房地产业的环向关联效应	(222)
9.2 房地产业波及效应分析	(229)
9.2.1 房地产业影响力和影响力系数	(229)
9.2.2 房地产业感应度和感应度系数	(232)
9.2.3 基于波及效应的产业部门分组	(234)
第10章 房地产法规及政策	(236)
10.1 土地法规、政策及标准	(236)
10.1.1 法律法规	(236)
10.1.2 政策	(237)
10.1.3 标准	(238)
10.2 城市房屋拆迁管理	(239)
10.2.1 法律法规	(239)
10.2.2 相关政策	(239)
10.3 房地产开发经营	(240)
10.3.1 房地产开发经营管理	(240)
10.3.2 房地产税收政策	(246)
10.3.3 房地产金融政策	(247)
10.4 房地产中介管理与物业管理	(254)
10.4.1 房地产中介管理	(254)
10.4.2 物业管理	(255)
10.5 其他相关政策及标准	(255)
10.5.1 土地节约集约利用政策	(255)
10.5.2 建筑节能政策及标准	(260)
10.5.3 房地产权产籍管理政策	(263)
10.5.4 住房保障政策	(264)
10.5.5 住宅产业化政策	(266)
第11章 房地产文化	(268)
11.1 房地产文化的内涵和基本原则	(268)

11.1.1 房地产文化的内涵	(268)
11.1.2 房地产文化的基本原则	(268)
11.2 房地产企业文化建设	(269)
11.2.1 房地产企业文化及其核心内容	(269)
11.2.2 房地产企业文化建设的意义	(269)
11.2.3 房地产企业文化建设层次	(270)
11.2.4 房地产企业文化建设的基本途径	(271)
11.3 房地产业伦理道德建设	(273)
11.3.1 房地产业进行伦理道德建设的必要性	(274)
11.3.2 房地产行业的道德建设	(274)
11.3.3 房地产企业的伦理建设	(275)
11.4 房地产业诚信文化与信用体系建设	(276)
11.4.1 房地产业诚信文化建设的作用和意义	(276)
11.4.2 房地产业诚信缺失的主要表现、危害及产生原因	(277)
11.4.3 房地产业信用体系建设的对策	(278)
第12章 房地产与可持续发展	(281)
12.1 房地产可持续发展	(281)
12.1.1 可持续发展的一般内涵	(281)
12.1.2 房地产可持续发展的内涵	(281)
12.2 房地产与经济、社会、环境、能源的可持续发展	(282)
12.2.1 房地产与经济、社会可持续发展	(282)
12.2.2 房地产与环境可持续发展	(283)
12.2.3 房地产与能源可持续发展	(290)
12.3 实现房地产业可持续发展的途径	(292)
12.3.1 资源有效利用与房地产业的规模化发展	(292)
12.3.2 绿色建筑与节能建筑	(293)
第13章 房地产业的社会责任与政府的居民住房保障	(296)
13.1 房地产业的社会责任	(296)
13.1.1 质量安全责任	(296)
13.1.2 “人本”责任	(297)
13.1.3 诚信、和谐责任	(298)
13.1.4 环境、资源(能源)责任	(299)
13.1.5 遵纪守法责任	(300)

13.2 政府的居民住房保障	(300)
13.2.1 政府职能与居民住房保障分析	(300)
13.2.2 政府完善居民住房保障的制度分析	(302)
13.2.3 政府落实居民住房保障应注意的问题	(309)
第14章 房地产业研究的趋势和课题	(312)
14.1 未来房地产业发展的宏观背景	(312)
14.1.1 影响房地产市场的因素日趋复杂	(312)
14.1.2 关联产业发展对房地产业影响较大	(313)
14.1.3 资源环境对房地产业发展提出更高要求	(313)
14.1.4 居民收入分配结构直接影响房地产供应结构	(314)
14.1.5 改善人居环境将是长期发展目标	(314)
14.2 房地产业政策体系的建立与健全	(315)
14.2.1 公共政策	(315)
14.2.2 产业政策	(316)
14.2.3 宏观政策	(316)
14.3 房地产业的未来发展方向及重点研究课题	(317)
14.3.1 房地产业的未来发展方向	(317)
14.3.2 房地产业的重点研究课题	(319)
附录A	(321)
A.1 呼吁全社会重视建筑美学知识教育 ——在“建筑论坛”第四次研讨会上的讲话(1998年10月16日)	(321)
A.2 从住宅的新概念谈住宅设计和居住区规划的新观念 ——在“建筑论坛”第五次研讨会上的论文(1999年12月)	(331)
A.3 提高认识 健全机制 全面推进城乡规划效能监察工作 ——在上海城乡规划效能监察调研座谈会上的讲话 (2006年3月10日)	(343)
A.4 履行政府职能 在新的起点上推进住宅建设和房地产业健康发展 ——在上海市住宅建设与房地产市场发展研讨会上的讲话 (2006年9月28日)	(350)
A.5 全面实行“居者有其屋”政策(2007年4月26日)	(359)
A.6 突出重点 狠抓落实 务求房地产市场秩序专项整治工作取得实效 ——在黑龙江省调研房地产市场秩序专项整治工作时的讲话 (2007年5月15日)	(360)

A. 7	认真考核评估 致力监察实效 ——在新疆、四川两省区城乡规划效能监察工作检查时的讲话 (2007年9月4日、9月14日)	(368)
A. 8	紧紧围绕贯彻落实全国城市住房工作会议精神 向纵深推进房地产市场秩序专项整治工作 ——在四川督察房地产市场秩序专项整治工作时的讲话 (2007年9月13日)	(373)
A. 9	抓住机遇 迎接挑战 ——在“应对国际金融危机,中国建筑业与房地产业的机遇与挑战” 高层论坛上的讲话(2009年1月10日)	(379)
A. 10	关于人力资源开发的十大理念 ——在“首届中国房地产人力资源发展战略高峰论坛”上的讲话 (2009年6月5日)	(397)
A. 11	工程质量新概念 ——在建设与管理国际学术研讨会(ICCREM 2009)上的讲话 (2009年11月5日)	(405)
A. 12	钢结构工业房地产开发五大理念 ——在江苏江阴国际钢结构暨工业房地产论坛上的讲话 (2009年10月20日)	(439)
A. 13	加大工作力度 采取有效措施 切实加强房地产领域违法违规案件的查处 ——在安徽、广东两省调研房地产市场秩序专项整治工作时的讲话 (2007年7月12日、18日)	(443)
A. 14	搭建信用平台 完善信用制度 不断创新房地产市场和建筑市场诚信体系建设 ——在贵州、新疆督察房地产市场秩序专项整治工作时的讲话 (2007年8月20日、9月4日)	(449)
参考文献		(459)
结束语		(462)