

立信投资与建设丛书

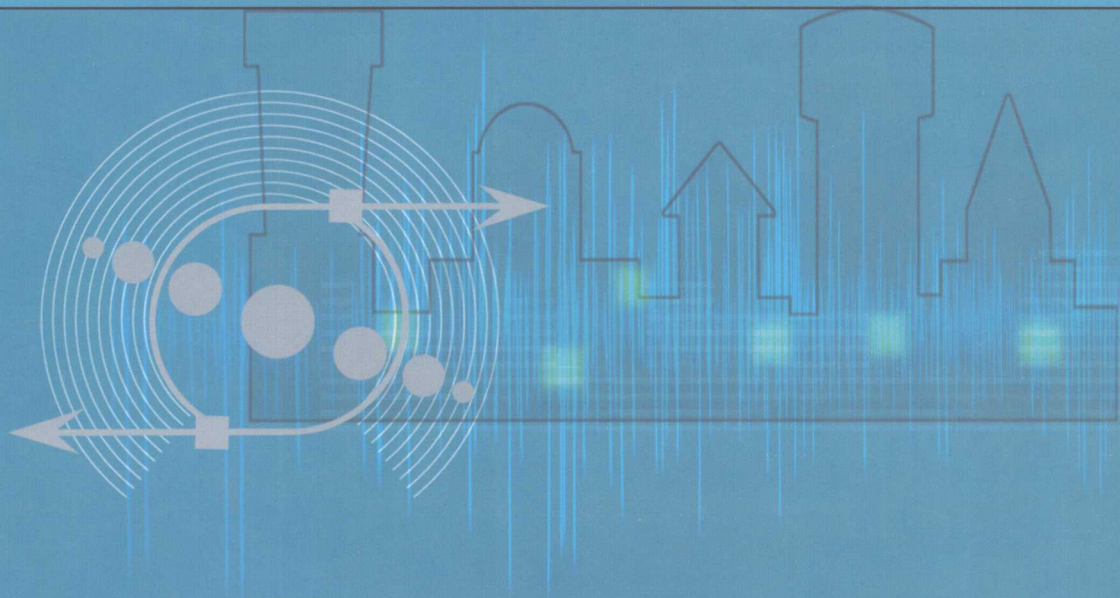
主任委员：桑秀藩 唐海燕

总 主 编：黄汉江

全国房地产研究文集

QUANGUO FANGDICHAN YANJIU WENJI

黄汉江 主编



 上海财经大学出版社

立信投资与建设丛书

全国房地产研究文集

黄汉江 主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产研究文集/黄汉江主编. —上海:上海财经大学出版社, 2008.12
(立信投资与建设丛书/黄汉江总主编)
ISBN 978-7-5642-0365-8/F·0365

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 165421 号

特约编审: 晓 翰

责任编辑: 朱静怡

封面设计: 周卫民

QUANGUO FANGDICHAN YANJIU WENJI
全 国 房 地 产 研 究 文 集
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

2008 年 12 月第 1 版 2008 年 12 月第 1 次印刷

787×1092 1/16 58.5 印张(插页:1) 1351 千字
定价:118.00 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
钱伟长 上海大学校长、教授
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 桑秀藩

常务副主任委员 唐海燕

- 副主任委员 王洪卫 石礼文 朱坚强 刘红薇 刘红薇
李延臣 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 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 瑛 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
- 吕长江 吉林大学商学院副院长、教授、博导
- 毕军林 上海市基建优化研究会副会长、教授级高工
- 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
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	上海市住宅发展局副局长、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副教授、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	上海立信会计学院常务副院长、教授、博导
桑秀藩	上海立信会计学院党委书记、副教授
黄汉江	上海立信会计学院工商管理学院院长主任、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
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 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 李立新 郑 忠 唐庆银

委 员 马永生 王中亮 王丽娜 石 薇 卢 锐
朱亚兵 刘 雯 刘凤霞 齐 源 李立新
李宪立 李菁华 杨玉红 陈力生 陈志进
张以彬 张冬梅 张颖香 郑 忠 单 宝
胡 斌 侯历华 原海英 唐庆银 黄汉江
董 焱 彭汉香 曾 晓 谭云清 曾 晓

立信投资与建设丛书

总序

上海立信会计学院是我国唯一一所会计命名的公办全日制普通高等院校,隶属于上海市人民政府。学院前身为立信会计高等专科学校,由“中国现代会计之父”、会计学家、教育家潘序伦先生始创于1928年。1952年,全国院系调整时,学校同上海其他财经类校系合并成上海财经学院。1980年10月,为适应改革开放新形势,经潘序伦先生等人倡议,上海市人民政府批准立信复校。2003年9月,经上海市人民政府批准在立信会计高等专科学校的基础上建立为本科学院。

学院地处松江大学园区,占地500余亩,总建筑面积20余万平方米,校园环境优美,硬件设施一流。全日制在校生近万人,专任教师400余人,专任教师中具副教授以上高级职务的占三分之一。学院现有管理学、经济学、理学、法学、文学等5个学科门类,设有会计与财务学院、工商管理学院、经贸学院、金融学院、财税学院、数学与信息学院、外语学院、文法学院、体育教学部等9个院部和高等职业技术学院、成教院,共有会计学、财务管理、工商管理、房地产经营与管理、国际经济与贸易、金融学、英语等22个本科专业。“会计学”专业是上海市教育高地重点建设项目,“开放经济与贸易”学科是上海市重点培育学科。学院与松江大学园区内的东华大学、上海外国语大学、上海对外贸易学院、华东政法学院、上海工程技术大学、复旦视觉艺术学院等兄弟院校实行学生跨校选课、教师跨校任教等教学资源共享的新型管理模式。

目前,学院有院党下辖21个党总支(直属党支部),44个党支部,共600余名党员,其中教职工党员占45%。学院党委高度重视干部的教育培训、选拔任管理工作,党的建设工作,坚持党对高校的领导,坚持党的教育方针,坚持育人为本、德育为先的要求,为中国特色社会主义培养合格的建设者和可靠的接班人。

几十年来,学院秉承“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,具有“厚基础、宽口径、重应用”的特色,坚持“立信为本,实践为衡,求是务实,报效社会”的办学理念,发扬“诚信、奋斗、创新”的新时代立信精神,“立足上海,面向华东,服务全国”,坚持“教育面向现代化,面向世界,面向未来”的方向,已经培养20余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。

在80年办学实践中,立信开创了会计教育、会计师事务所、会计出版社“三位一体”的办学模式,建立了50多个产学研基地。立信会计出版社是全国唯一一所会计命名的专业出版社。全国最大的会计师事务所——立信长江会计师事务所是学院最主要的实习基地。

学院国际交流活跃,与英国、澳大利亚、日本等同行开展形式多样的合作办学和学术交流,与英国国际会计师公会(AIA)合作进行国际会计资格的培训。

学院在注重“诚信为本,操守为重,坚持准则,不做假账”的行业道德规范教育的同时,继续大力开展学科建设,构建起以会计学为核心,管理学、经济学为主体,法学、理学、文学

为支撑的学科结构,与其他本科院校形成错位发展,努力将学院建设成为有特色,有影响,位居国内先进水平的以应用型为主的教学研究型经济、管理类高等院校。

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。

工商管理学院的前身是立信会计高等专科学校会计三系,包括审计、房地产会计等管理类专业,专业特色集中于审计、投资、房地产以及相关的政府和事业单位以预算会计,基本建设单位、银行等部门会计和审计的教学与科研工作。会计三系的审计专业在全国财经院校中率先设立,1982年开始对全国部分省市的审计行政部门主管和业务骨干等进行培训,与上海市审计局合办审计专业,1985年率先在全国建立审计系,进行审计专业的教学改革,1995年起设立立信审计事务所。2002年在校系教学行政改革中,在原先的专业和系部基础上,正式成立工商管理系。2008年6月成立工商管理学院,该学院的主要专业为市场营销、工商管理和房地产经营与管理。该学院具有较强的师资队伍,许多从事专业教学的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。迄今为止,该学院专业教师在各类期刊发表论文数百篇,出版各种专著与教材数十部,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各项奖励。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、上海市计划委员会、上海市建工集团、上海市住总集团、上海市住宅发展局、上海市市政工程局、上海市房地产管理局、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、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、基建设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。精英荟萃,群芳竞艳!《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家发展委、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、重庆建筑大学、东北财经大

学、中南财经大学等 40 多所大专院校的大力支持;得到了中国社会科学院、国家发展委投资研究所、中国建设银行投资研究所、冶金部建筑研究总院 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:桑秀藩

常务副主任委员:唐海燕

总 主 编:黄汉江
2008 年 12 月

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集编纂委员会联合编纂了《全国房地产研究文集》。

本文集是在省级以上学术研究活动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。

本文集主要包括如下内容: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,房地产评估与决策研究;第四编,房地产金融与汇率研究;第五编,房地产市场与价格研究;第六编,房地产风险与泡沫研究;第七编,房地产品牌与营销研究;第八编,房地产法制与政策研究;第九编,房地产管理与项目研究;第十编,房地产造价与其他研究。第十编中还包括了单位自建房模式、房地产业自主创新能力评价、房地产性价比等房地产重要的理论问题和实践问题。

本文集所入编的文章,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级张玫红研究生,他们为本书查找资料等花了不少心血,在此一并表示衷心感谢!

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

《基建管理优化》编辑部
全国房地产研究文集编纂委员会
2008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

我国房地产宏观调控探讨	梁 荣(3)
宏观调控态势下房地产业的可持续发展	黄正东 刘永胜 冯兴国(11)
中国房地产财税调控的有效性研究	胡 斌(15)
当前房地产的发展形势、趋势与争论	李战军(25)
海外房地产宏观调控经验对我国的启示	付 月(30)
国外如何调控房地产市场	牛 毅(36)
房地产波动与政府宏观行为	高喜九(39)
从数字看房地产业未来的发展趋势	马从辉(43)
房地产投资增速对钢铁投资和总投资增速的影响	吴海英(54)
我国房地产发展中的若干重要问题探讨	黄汉江 万晓芳(65)
浅谈中国房地产	王 进(69)
“入世”过渡期后我国房地产业的对策	赵筱阳(72)
中国房地产业的转型	张永岳(76)
中国房地产业调控发展中必须解决的三大问题	张永岳(81)
以“四个率先”指导促进上海房地产业的转型发展	张永岳(84)
浅析城市化过程中的住宅产业可持续发展	高亚妮(93)
城市化进程中住宅建设存在的问题及对策	陈 珊(98)
宏观调控后的中部房地产态势:武汉、长沙和郑州的比较	艾建国 袁本芳(102)
基于经济普查数据的京沪房地产业比较	易成栋(109)
房地产发展“速(热)度偏爱症”剖析	张泓铭(115)
对促进房地产业健康发展的几点思考	甘永晶(121)

第二编 房地产规划与土地研究

土地利用总体规划与城市规划的协调	董 焱 杨保安(129)
土地供应市场与房地产市场关系的研究	高丽坤 李淑杰 王锡魁 蒋甫玉(135)

实现城市规划与房地产开发协调发展的路径依赖·····	王家庭(140)
我国城市规划与房地产开发的非协调发展·····	王家庭(145)
我国当前土地资源保护存在的突出问题及对策研究·····	曲 燕 张忠臣(150)
土地政策在我国房地产调控中的作用及问题研究·····	杨继波(155)
“摸着石头过河”——我国土地储备制度的发展·····	王 薇(161)
房地产金融制度与土地市场制度联动关系研究·····	李 懿 屠梅曾(165)
房地产开发活动均衡分析与过度开发行为控制·····	毛军权 张令元 孙绍荣(169)
简述 GPS 在地籍及房地产测量中的应用 ·····	刘 港(177)
房地产平面控制网的布设·····	李瑞涛(181)
集体土地或土地承包经营权流转模式及其收益测算研究·····	洪增林 薛惠锋(186)

第三编 房地产评估与决策研究

论房地产开发项目可行性研究·····	宋春红 苏敬勤(195)
房地产投资项目评估探讨	
——基于净现值与内部收益率的研究·····	黄汉江 牛 晓(200)
我国房地产类建设项目的环评影响评价·····	张晚凉(205)
基于主成分分析法的房地产投资环境分析·····	宋桂杰 田小娟(210)
完善我国房地产抵押评估的几点思考·····	金秋萍(215)
基于 CIA 法的无形资产价值评估研究	
——对房地产上市公司的实证分析·····	侯莉颖 何 俊(219)
基于合作博弈理论的房地产组合评估方法研究·····	范增刚(227)
房地产开发项目投资优化组合决策的应用研究·····	姚学群 杜 葵(235)
CAPM 与房地产估价中资本化率的确定 ·····	宋良杰(240)
探究房地产开发投资决策新视角·····	黄汉江 詹铠瑜(244)
期权理论在房地产投资决策中的应用·····	王浩亮 何春雄 段 琪(249)
基于博弈论的房地产开发商行为决策研究·····	曹升元 李 准 王 进(254)
关于房地产项目开发的哲学思考·····	张家琪 曾德珩(260)

第四编 房地产金融与汇率研究

国际经验借鉴及我国房地产金融市场优化的经济效应	
·····	窦尔翔 何小锋 邢宝华(267)
房地产金融市场分析·····	周钰红(276)
中国房地产融资途径发展趋势分析·····	郭晓亭(280)
我国房地产业发展面临的融资局势分析·····	王明国 王春梅(285)
国内房地产企业融资渠道多元化问题探讨·····	陈柳钦(291)
房地产开发企业多元化融资方式探讨·····	徐 峰(298)

小城镇商业房地产融资发展的可操作模式研究

..... 王 蕾 谢国宏 俞东红 陈立福 李 俊(300)	
房地产证券化博弈模型..... 关 军 马靖忠(308)	
我国货币政策的房地产价格传导机制研究..... 蒋家胜(312)	
从信贷运行看房地产市场的现状及未来发展..... 黄汉江 洪弋浩(318)	
房地产价格波动与银行信贷增长的实证研究..... 段忠东 曾令华 黄泽先(321)	
利率冲击与房地产价格波动理论与实证分析:1998-2006..... 宋 勃 高 波(335)	
房地产信贷对房地产价格影响的实证分析..... 薛 磊(356)	
税收与金融政策对房地产价格影响的系统效应研究..... 石 薇 田一淋(365)	
利率变动对中国房地产市场影响的实证分析..... 王家庭 张焕兆(373)	
从中国房地产市场现状看人民币升值速度与幅度..... 张秀智 吴晓光(383)	
人民币升值对我国房地产经济的影响及对策..... 吴 双(389)	
我国汇率变动对房地产业的影响..... 郭小卉 程从军(395)	
汇率冲击与房地产泡沫演化:国际经验及中国的政策取向..... 高 波 毛中根(399)	

第五编 房地产市场与价格研究

中国城市房地产市场化测度研究..... 倪鹏飞 白雨石(409)	
房地产市场中两种需求的经济效应分析..... 王三兴(419)	
房地产市场“双高”症结的分析治理..... 张 耀 崔锦荣(424)	
房地产市场信息不对称的若干问题研究..... 赖茂宇 郑建国(430)	
政府宏观调控与房地产市场的发展..... 汤 鸿(435)	
过多开发小户型住宅对房地产市场健康发展的影响..... 凌 斌 赵 军(440)	
关于境外“热钱”投机北京房地产市场的思考..... 武 振(444)	
上海房地产市场供需矛盾分析..... 董 焱 杨保安(449)	
中国房地产价格指数的模拟和预测..... 曾五一 孙 蕾(454)	
我国房地产价格运行态势探析..... 杨飞虎(463)	
房价加快上涨步伐的原因及对策..... 洪弋浩 黄汉江(469)	
房价高位运行原因浅析..... 洪弋浩 黄汉江(474)	
经济增长与房地产价格上“涨”之浅析..... 欧阳林 陈庆鄂 程晓萱 方礼芝(477)	
论房地产“双竞”价格形态——解读“国六条”和“新十五条”的几点体会..... 王克忠(483)	
房地产价格与城镇居民收入差距的经验分析..... 汤 浩 刘 旦(488)	
北京市房地产价格成本效应的实证分析..... 游 娜(495)	
房地产价格相关理论初探..... 牛 晓 黄汉江(501)	
基于市场视角的地价影响因素分析..... 黄汉江 牛 晓(508)	
基于市场视角的房价影响因素分析..... 牛 晓 黄汉江(526)	
土地市场与房地产增量市场的互动研究..... 黄汉江 牛 晓(547)	
房地产产品定位理论与应用..... 郑慧娟 高红亮(558)	

第六编 房地产风险与泡沫研究

房地产风险投资最优决策改进模型的量化分析与应用·····	邓建勋	施建刚(567)
基于改进遗传算法的房地产投资项目风险评价模型研究·····	匡建超	陈小花(575)
模糊证据推理在房地产商业投资风险中的应用·····	匡建超	陈小花(581)
房地产项目投资风险及其防范措施·····		李江宏(588)
基于模糊层次分析法的房地产投资风险决策研究·····		李国敏(592)
无历史数据时房地产投资项目的风险模拟·····	胡长明	郭剑峰(598)
模糊综合评价法在房地产投资风险中的应用·····		王玉兰(604)
基于在险值的杭州市房地产市场风险分析·····	阮连法	温海珍 崔新明(608)
浅谈西部楼市潜在的风险·····		游 娜(615)
房地产泡沫评价方法与预警分析·····	张立君	冯东梅(619)
房地产泡沫相关因素及相关关系的实证研究·····	王佳秋	高丽丽(624)
论房地产泡沫的危害及预防·····		赵丽珠(629)
上海市房地产泡沫实证检测·····		望晓东(634)

第七编 房地产品牌与营销研究

房地产企业品牌战略分类及管理过程分析·····	曾力勇	裘亚峥(643)
风险现金流视角下的房地产企业品牌价值评估·····	骆仁林	夏仕亮 姚山季(650)
房地产企业品牌的构建·····		陈志坚(655)
基于 GIS/VR 的新型房地产营销模式探讨·····		周海伟(659)
房地产营销决策支持系统分析与设计·····		李红霞(663)
浅议房地产企业营销能力评价指标体系的建立·····	王 莹	南 灵(671)
房地产开发企业销售管理研究·····		旷开萃(674)
房地产客户满意营销·····		杨洪涛(680)
上海住宅顾客满意度研究·····	董 焱	杨保安(684)
基于模块化理论的房地产供应链研究·····	郭婧娟	徐寿波(691)
ERP 在房地产供需链中的集成应用研究·····	姜丽丽	解本政 崔海宁(698)
我国房地产供需影响因素分析·····		洪世勤(703)
上海中小型房地产代理企业发展方向初探·····	黄汉江	洪弋浩(711)

第八编 房地产法制与政策研究

经济法律视角下的我国房地产市场调控·····	郭 哲	石柏林(721)
对房地产宏观调控的法律思考·····	符启林	罗晋京(727)

试论土地发展权·····	刘国臻(734)
浅析房地产业中商业贿赂犯罪的成因及预防对策·····	陈长龙(740)
浅谈《物权法》中建筑物的区分所有·····	张洪伟(744)
物业共有部分的权益探析·····	刘爱林 吕 霁(749)
近代中国房地产行业组织合法性探究及其现实思考·····	陈仕中 黄英良(754)
物业管理收费纠纷的成因及对策分析·····	陈 丽 高继伟(760)
对物业税改革是否应包含土地出让金的探讨·····	赵晋琳(763)
房地产税收改革:基于财产课税理论的思考·····	常 莉 师 萍(767)
土地增值税节税例解·····	金秋萍(773)
论“城中村”改造中的公共政策·····	吴小钢(778)
基于资源稀缺视角的房地产制度变迁·····	夏焕堂(782)
我国房屋拆迁政策的探讨·····	童 漩(788)

第九编 房地产管理与项目研究

基于房地产管理系统的数据库建模和实现·····	郝庆华 苗 放(795)
现代房地产项目多目标系统研究·····	沈良峰 李启明 姚玉蓉 邓小鹏 汪文雄(801)
浅谈房地产项目开发的投资控制·····	陈金寿(808)
房地产工程管理中的几个关键问题·····	周志斌(818)
面向客户关系管理的房地产开发企业组织结构·····	王要武 杨洪涛(822)
我国中小房地产企业发展问题与对策·····	陈林杰(828)
低房价房地产开发项目桩基方案优化价值分析·····	吴能森 施美善(833)
经济适用房价格管制对开发企业行为影响研究·····	朱亚兵(840)
论商业信用在房地产开发中的作用·····	蓝裕平(844)
浅议e时代集团房地产开发企业的财务管理·····	刘丽萍(848)
房地产企业集团财务管理存在的问题及对策·····	周永平(852)
房地产开发企业成本收益研究·····	旷开萃(856)
房地产开发项目成本费用控制对策·····	王学砾 杨倩诗 关胜学(863)

第十编 房地产造价与其他研究

房地产开发企业控制工程造价的再思考·····	梁晓静(871)
房地产公司造价人员如何进行造价控制·····	李惠玲(874)
房地产开发商采用清单计价的风险与对策·····	姚学群(878)
单位自建房模式探讨·····	张洪伟(882)
中国房地产业自主创新能力评价研究·····	陈林杰(886)
房地产行业政策创新与和谐社会建设·····	刘祖斌(893)