



中国房地产图书网特别推荐

楼市预报

Housing Market Prediction

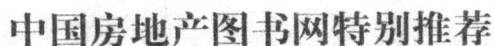
王国海 / 编著



2020年之前的
中国城市住宅



中国市场出版社
China Market Press



王国海/编著



2020年之前的 中国城市住宅

[illegible]

五〇〇九



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目(CIP)数据

楼市预报：2020 年之前的中国城市住宅/王国海编著.

北京：中国市场出版社，2007.8

ISBN 978-7-5092-0244-9

I. 楼... II. 王... III. 城市—住宅—房地产业—
经济预测—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 118888 号

书 名：楼市预报：2020 年之前的中国城市住宅

编 著：王国海

责任编辑：宋 涛

出版发行：中国市场出版社

地 址：北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话：编辑部 (010) 68034118 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销：新华书店

印 刷：河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格：787×1092 毫米 1/16 21.25 印张 350 千字

版 本：2007 年 8 月第 1 版

印 次：2007 年 8 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 978-7-5092-0244-9

定 价：38.00 元

自序

为文须向读者和历史负责

三国时期魏文帝曹丕在《典论》中提出：“盖文章，经国之大业，不朽之盛事。年寿有时而尽，荣乐止乎其身，二者必至之常期，未若文章之无穷。是以古之作者，寄身于翰墨，见意于篇籍，不假良史之辞，不诤飞驰之势，而声名自传于后。故西伯幽而演易，周旦显而礼，不以隐约而弗务，不以康乐而加思。”

唐代诗圣杜甫在诗作《偶题》的第一句开门见山：“文章千古事，得失寸心知。”

故而笔者以为：为文须向读者和历史负责。

笔者对房地产形成的粗浅认识，是在1999年；2004年春节的7天假期，笔者闭门谢客，以年糕、青菜充饥，静心阅览房地产基本知识框架，系统学习房地产知识，主要方向是房地产的发展空间。结合在研究生阶段学习的经济学和社会发展两个专业的相关知识，笔者渐渐形成了自己的房地产观点，并有了创作本书的意向。

在学习房地产知识的过程中，笔者阅读和学习了许多优秀的房地产书刊；也不可避免地读到一些内容前提不明、观点偏颇、累赘重复、错误多多的书刊。联想到当前有关房地产的书籍和有关人士的讲演，此类情况甚众，不禁为受到若干误导的读者和听众着急。于是有了创作本书的构思，即以中国城市住宅为叙述口径，给想要了解房地产的各界人士，如购房者、房地产从业人员、政府公务员、金融工作者、媒体工作者、中介工作者等提供一个相对较为客观、准确的有关房地产发展空间的基础读本。一念甫定，笔者真切地感悟到托尔斯泰在1867年写作《战争与和平》时所感受的那份感觉

(“舍我其谁、义不容辞的使命感;独辟蹊径的自信;即将开始辛勤工作的满足”)。

为文须向读者和历史负责,首先力求资料内容准确新鲜。

撰写一本反映房地产的书籍,必然要参考和引用大量已经面世的资料,从书籍须向读者和历史负责的角度出发,引用的资料力求准确乃天然之前提。笔者在本书中引用的资料,均为比较、选择之后方予引用,并力求注明资料的出处、时间等情况,以便读者考证。在新旧资料中,力求新近为主。如2005年12月20日,国家统计局宣布截至2004年的经济普查结果之后,笔者根据更新后的数据,对全书所有数据(除了引用资料的内在数据之外)全部作了相关修改。

为文须向读者和历史负责,其次要求主题立论客观理性。

主题立论,是作者著书的灵魂与精髓。当前一些房地产书籍,因为作者的立场和利益(有些人甚至是利益集团的代言人,指鹿为马亦在所不辞),往往言不由衷甚至假话连篇。笔者认识一位房地产新闻工作者,其人坦言自己是本城最大的“房托”,并进一步坦言自己是“人在江湖,身不由己”。试想,如此产生的文章,如何客观理性?读者希望得到有效的信息,等同于与虎谋皮。笔者写此书,自我要求以读者认同为经,以历史校验作纬。主题立论力求客观理性。巴金先生说:“只有讲真话,才对得起自己。”诚哉斯言!

为文须向读者和历史负责,再者要求逻辑论证严密有序。

社会科学与自然科学相比,缺乏实验以求取得恒定的数据,大多只能从大体上认定发展的趋势和轨迹,这在逻辑论证上就需要更加严密有序,切勿简单判定。因此,本书的许多观点,笔者大多以“假如前提成立,则结果有可能成立”的形式出现。在论证一个观点成立的时候,笔者尽可能寻找更多的论据和论证方式,目的还是为了向读者和历史负责。此外,相对于结论而言,本书更注重的是叙述一种分析的方法和 analysis 的相关因素,读者在了解和掌握了这种分析方法和相关因素后,可以根据所处的地域和时期情况,得出相对准确的分析结果。

为文须向读者和历史负责,还需作者读者争鸣互动至臻。

一家之言,难免挂一漏万。为了让本书切实向读者和历史负责,笔者在书页中留出了“札记与批评”的旁白,供读者点评和自我提

炼；再有，在本书之尾，笔者专门设置“读者意见反馈表”一份，收集、学习广大读者的意见、观点。真诚地希望广大读者能够和笔者一起互动，同则不赘异则争鸣，以便更正书中的错误，完善若干内容或者提法。待笔者整理完毕后，将不定期地通过有效方式提供给所有寄发反馈资料的读者，以避免因为笔者的原因而导致错误的延续，也为本书的读者提供新的、更有价值的资料。

以此自序。

王国海

导 言

携手共创和谐之居

一、和谐社会是人类共同追求的目标

2006—2020年,是中国发展史上被寄予美好期望的重要时期。2006年10月9日,世界生产力科学联盟主席克罗德·劳森在沈阳召开的第14届世界生产力大会上指出,中国将成为今后20年内引领世界生产力发展的国家之一。

根据我国到2020年实现全面小康社会的目标,结合当前国际形势相对空前发展的良好时期,中华儿女齐心协力,以可持续发展的科学发展观统揽全局,构建中国模式的和谐社会,东方风来春意浓。

和谐社会是人类共同的憧憬。胡锦涛在2005年春指出:实现社会和谐,建设美好社会,始终是人类孜孜以求的一个社会理想,根据新世纪新阶段我国经济社会发展的新要求和我国社会出现的新趋势新特点,我们所要建设的社会主义和谐社会,应该是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。

和谐社会,是人类共同追求的目标,是理想的社会形态。人与自然、人与人、人与社会全面的良性的共存和发展,各个社会阶层有效的分工和合作,社会资源有效的配置和利用,公民、社会和政府相互的支持和配合,整个社会所有公民对基本社会公共物品的公平分配和分享,等等,构成了和谐社会的基本要素。这其中,和谐之居是应有之义。

二、和谐之居在和谐社会建设中的重要地位和任务

汉朝司马迁在《史记·货殖列传》中引用管仲的“仓廩实而知

礼节，衣食足而知荣辱”。孟子曰：有恒产者有恒心。美国总统林肯说：“房产是劳动的果实；人人企望拥有房产；它是世界上的一种美好的事物。”历代先贤深刻地认识到：安居才能乐业，居住是社会稳定的主要物质基础。而建设部原部长侯捷在联合国会议上一句“小康不小康，关键看住房”的发言，形象扼要地说明了住房建设在小康社会体系中的重要作用和地位。

新中国成立以来，随着社会的安定、医疗水平的提高、人均寿命的延长，中国人口从1953年的5.9亿，增加到1991年的11.6亿，2006年底的13.1亿，根据国家人口和计划生育委员会预测，按照我国目前妇女总和生育率1.8计算，预计到2020年，我国人口将达到14.6亿。

新中国成立以来，随着工业化社会的发展，我国城市化率与时俱进，从1949年的10.6%，增长到1991年的26.9%、2005年底的43%，预计到2020年，我国城市化率将达到57.5%左右，届时将有8.4亿人在城市中生活。

新中国成立以来，随着人民生活水平的提高，我国居民对居住的向往，从“人有一张床”的生存型，到“户有一套房”的小康型，进而发展到“每人至少一间房以及配套设施齐全、居住环境好”的富裕型，居住要求不断提高。城镇人均居住建筑面积从1979年的6.9平方米，增长到1991年的14.7平方米，2005年底为26.1平方米，预计到2020年，我国城镇居民的人均居住建筑面积将达到35平方米。诗圣杜甫当年“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的愿望将得到实现。

此外，城市建设需要的住房拆迁；房屋自然年限到期的拆除重建……可以想见，我国2006—2020年的年平均住宅需求量将在9.8亿平方米以上，这是一个数目空前的需求量。而创造历史纪录的2005年城镇住宅竣工量为6.6亿平方米，按照这个标准，2006—2020年的年住宅缺口量为47.6亿平方米，如果“全面实现小康社会”的目标能够实现，房地产行业将是我国主要行业中极为罕见的供应小于需求的行业。

在建设这数量巨大的住宅之时，有限的物质对于欲望无穷的人类而言，具有稀缺性。解决稀缺性的办法，是选择；是需要我们携

手共创和谐之居，使之步入可持续的良性循环发展之路。

世界环境与发展委员会主席、挪威首相布伦特兰夫人1987年向联合国提交的报告《我们共同的未来》中指出：所谓可持续发展是指：“既满足当代人的需求，又不对后代人满足其自身需求的能力构成危害的发展。”其主要原则有三个：公平性原则、可持续性原则、共同性原则。主要特征是：生态持续、经济持续、社会持续。

英国著名哲学家大卫·休谟在《人类理解研究》中写到：“人类幸福和繁荣的大厦是依赖许多双手建设的，通过添砖加瓦使它仍然在升高；社会就是一个幸福的大厦，是依赖社会正义美德建设的；在这一座大厦的建筑过程中，如果没有彼此的支持和结合，任何一块砖头都不能发挥作用。”

中国古代军事思想家孙子在《孙子兵法》中写道：“夫未战而庙算胜者，得算多也。夫战而庙算不胜者，得算少也。多算胜，少算不胜，而况于不算乎？”意思是：未开战而预测到胜利的原因，在于谋划准备充分；未开战而预测到失败的原因，在于谋划准备不足。谋划准备充分就能胜利，谋划准备不足就要失败，何况没有谋划准备呢？可见战前的谋划至关重要。携手共创和谐之居，我们需要统筹兼顾，科学谋划，多一些哲学思考。李瑞环在《学哲学用哲学》一书中有感：“哲学这门学问说来也神，你的工作越变化、越新，它显得越有用；你的地位越高、场面越大，它的作用越大；你碰到的问题越困难、越复杂，它的效力越神奇；面对的问题越关键，它发挥的作用越关键。”

由上可知：和谐之居在建设和谐社会中的任务很艰巨，地位重要自不赘言。而统筹兼顾、科学谋划则如同“磨刀不误砍柴工”。

三、携手共建和谐之居的要点

携手共建和谐之居，结合住宅的特性和社会发展的实际情况，笔者将其具体归结为六个方面：

1. 大力发展经济，做大可分配蛋糕，增加居民收入。

1992年，邓小平在南方谈话中鲜明地提出了“发展是硬道理”的著名论断。这个论断，简洁明快，朴实无华，抓住了解决今后中国发展至少50年内主要问题的关键所在。经济是社会发展的基础，从纵向比较，改革开放以来到2006年年底，我国经济总量从3645

亿元到 210871 亿元，是美国、日本、德国之后的全球第四经济大国，人均 GDP 从 381 元到 16042 元，可谓成就显著。但从横向比较，我国经济在总量上离美国、日本还很远，在人均 GDP 指标中，更是排名世界 180 个国家和地区的第 110 位，可谓任重道远。小平同志讲，党的十三大提出的“以经济建设为中心”这一基本路线“要 100 年不动摇”，内涵是很丰富、很深刻的。当前，我国确立的“以人为本，可持续发展的科学发展观”对于经济发展与和谐社会的构建，对于两者的良性循环与有效促进，是提纲挈领的。形象地说，就是要把我国经济的这块蛋糕，做得更大更美味，才能让每个人平均所得更多。而要大力发展经济，离不开全体国民的共同努力。西方经济学鼻祖亚当·斯密认为：“个人对自身利益的追求是社会发展的最原始动力和第一推动力。”

2. 住宅建设在国家发展战略中的定位、功能和作用需要和谐。

当前，大力、快速发展住宅产业，让更多的人更短的时间内，住上更好、更多的房子，由此激发当代乃至下一代中国人的工作、创造、拼搏的热情，从而早日实现我们伟大祖国的繁荣昌盛、我们伟大民族的全面复兴。住宅建设在国家发展战略中的定位、功能和作用，需要明确和引导，因为这是一个把理想目标转化为现实的一个很好的有效载体，使之和谐发展，就能为和谐社会的发展提供基础保证，发挥更大的作用。

按照国家统计局公布的统计数据，1996—2005 年，我国房地产业增加值占 GDP 的比重为 6.8%~8.4%，平均为 7.9%，根据支柱产业的一般标准（5%），我国房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业。不是任何行业都能成为支柱产业，也不是一个行业在任何时候都是支柱产业。任何一个产业要成为支柱产业，必须同时具备三个条件：

第一，产品经久不衰。住宅是人类生存和发展的基本要素，人人离不开，经济越发达，社会越进步，对住房的需求越高。

第二，产业关联度高，能吸纳大量就业。我国建筑业从业人数在 2002 年底为 3893 万，仅次于农业、工业居第三位，能拉动 50 多个行业发展，直接和间接带动就业人数约 5000 万，占全国除农业之外就业职工人数的 22%。

第三，能提供大量积累，为国家聚财。2006年房地产业开发投资19382亿元，占国内生产总值的9.2%。

物业税应该一次性收取，并给予纳税人一定的优惠，因为预收的税金会随着时间的推移而产生资金价值；此外，完善管理下的集中资金可产生闲散资金所无法产生的效用。如按年征收，税务部门的人员、办公费用等征收成本赘而不惠。要杜绝税金的流失与税收征收过程中的腐败。

3. 住房的供需关系需要和谐。

住房的总供给与总需求平衡，对于国民经济的健康发展具有十分重要的意义。实现这一平衡，既可以使总供给与总需求在价值上得到实现，又可以使总供给与总需求在物质形态上得到补偿，保证国民经济的正常运行。当总供给小于总需求即需求膨胀时，会引起市场供应不足，造成房价的非正常上涨，影响社会经济的稳定和资源的最佳配置；当总供给大于总需求即有支付能力的需求不足时，又会使大量住房积压，生产部门因产品价值得不到实现、物质上得不到补偿，而造成资源的巨大浪费。

政府应该以土地供应和建筑容积率为抓手，适度提供住宅用地。政府作为社会发展的总设计师，对于住宅的发展，既可以在源头（土地、容积率）加以控制，也可以在发展过程和事后加以调控（经济、法律、行政手段）。在当今社会发展这部连续剧中，住宅产业是主角之一，一定要让它成为一个积极有为的角色。对于住房的供需关系而言，政府要科学地规划、引导、调节、控制。保持住房总供给与总需求的基本平衡，才能使国民经济稳定、协调发展。

4. 房价的趋势需要和谐。

孙中山先生说：世界潮流浩浩荡荡，顺之者昌，逆之者亡。剔除遭遇经济衰退和科技发明导致的成本下降，一般而言，随着经济的发展，地价与房价会呈现不同幅度的上升（土地资源日趋紧张，人力、材料成本每年上涨）。构建和谐社会的和谐之居，要预防和警惕房价大涨；更要防止房价大跌（预防房价大跌务须控制房价大涨）。房价大跌对于社会、经济，对于购房者，对于房地产相关从业人员都有弊端，即便对于未购房者，亦未见得有利可图。一般而言，处于社会底层的人员或者刚刚踏入社会者，房价整体大跌之时，势

必影响其收入和心理。要杜绝大范围跌价，使之呈现稳步上升的态势。我国住房均价每平方米 1996 年为 1605 元，2005 年为 2937 元，10 年间每年涨价 6.5%。按照 2006 年—2020 年年均增长 5% 计算，到 2020 年住房均价为每平方米 6106 元。

5. 不同收入阶层的住房需求需要和谐。

法国空想社会主义者圣西门认为：“一切社会设施的目的都应该从道德上、智力上和体力上改善人数最多的和最贫穷的阶级的状况。”在国际住房年（1987 年），联合国秘书长德奎利亚尔发表文告指出：住房是人类的基本权利和需要，要求各国政府重视解决贫困居民的住房问题。在社会发展过程中，差异性是社会发展的必然，在“让一部分人先富起来”的同时，必然有一部分人尚未富裕。在体现社会公正、公平的前提下，让尚未富裕的人群通过廉租房等形式，通过便利的公共交通工具，使得在城市外围的居住者方便快捷地到达目的地，从而使不同收入阶层的住房需求得到和谐。

6. 住宅的品质、环保、节能、智能需要和谐。

住宅使用的长期性，使得住宅的品质尤其重要。俄罗斯散文之父果戈理说：“建筑同时还是世界的年鉴，当歌曲和传说已经缄默的时候，只有它还在说话。”要坚决杜绝住宅建设中设计不规范，材料以次充好，施工偷工减料，装修野蛮的现象。此外，在住宅的建设中，住宅的环保、节能、智能需要和谐，以形成良性发展态势。

四、建设和谐之居是新时代的长征

2006 年，是举世闻名的红军长征胜利 70 周年，1936 年，中国共产党领导红军将士完成了震惊世界的长征。如今，为把我国建设成为富强民主文明和谐的社会主义现代化国家、为实现中华民族的伟大复兴而奋斗，就是我们全国各族人民正在进行的新的伟大长征。建设我国和谐之居的伟大征程，是一场各界携手、齐心协力的新时代长征。在这波澜壮阔的历史进程中，除和谐之居的内在要求之外，还需要着力构建和谐之居的外在要素，如谋求、创造和平稳定的大环境，健全和完善法律、制度、信用配套的必要要素等。

刻骨铭心的悲壮历史昭示我们：落后就要挨打，自强才能自立；民族精神是激励中国人民实现由衰败走向振兴重大转折的精神支柱和力量源泉。新时期的历史使命召唤我们：在新的历史条件下，弘

扬民族精神，就是要将民族精神升华为民族复兴的理想信念，转化为全面建设小康社会、实现民族复兴伟业的实际行动。建设我国和谐之居，则是其中的重要组成部分。

升华于中国人民长期奋斗实践并与时俱进的民族精神，既体现民族特质、又体现时代进步要求。2005年10月，神舟六号载人航天飞行的圆满成功，弘扬的是“特别能吃苦、特别能战斗、特别能攻关、特别能奉献”的载人航天精神。2006年7月，青藏铁路胜利通车。青藏铁路是世界上海拔最高、线路最长的高原铁路，沿线高寒缺氧，地质复杂，冻土广布，工程十分艰巨。修建这条铁路，不仅是对我国综合实力和科技实力的检验，也是对人类自身极限的挑战。在5年的建设过程中，青藏铁路的建设者们奋战在条件异常艰苦的雪域高原上，以惊人的毅力和勇气战胜了各种难以想象的困难，用自己的心血和汗水谱写了人类铁路建设史上的辉煌篇章，创造了世界铁路建设史上的奇迹。这一成功实践再次向世人昭示，勤劳智慧的中国人民有志气、有信心、有能力不断创造非凡的业绩，屹立于世界民族之林。

厉以宁先生词曰：“野无人迹非无路，村有溪流必有桥。”如今，我国正站在新的历史起点上，建设全面小康社会，没有一个现成的模式可以让我们按部就班地轻松前行。但“野无人迹非无路”，我们也必须找出我们前行的道路；我们每个人都要从中华民族伟大精神的宝库中获取精神动力和创造活力，自发形成勤奋努力，始终保持昂扬向上、锐意进取的精神状态，努力工作、艰苦创业、不断积累，把建设和谐之居作为前行的抓手之一（是谓“村有溪流必有桥”），以改革创新推进建设发展的优异成绩，争做新时期的民族脊梁，成为打下共和国和平崛起、民族复兴扎实家底的一代有功之人，成为永载共和国史册的一代有功之人。

Contents

目 录

自 序 为文须向读者和历史负责 / 1

导 言 携手共创和谐之居 / 1

开 篇

抗美援朝的伟大胜利和今后的任务（节选） 毛泽东 / 1

关于建筑业和住宅问题的谈话 邓小平 / 4

在北京《财富》全球论坛上的讲话（节选） 胡锦涛 / 6

相关链接：新中国成立 56 年的辉煌成就 / 8

上 篇

魔术是简单动作的精妙组合

——概说房地产（住宅）

小故事之一：《盲人摸象》 / 12

小故事之二：《两小儿辩日》 / 13

第一章 房地产基本知识概要 / 14

第一节 房地产及房地产业 / 14

第二节 房地产市场及风险 / 23

第三节 房地产可行性研究及决策 / 36

第二章 中国房地产发展历程 / 39

第一节 1949 年以前的中国房地产业 / 39

第二节 1949 年以后的中国房地产业 / 40

相关链接：1986—2005 年 GDP、固定资产投资、

房地产投资及其增长率 / 49

第三章 国际比较 / 50

第一节 中国与若干国家的指标对比 / 50

第二节 中低收入者如何“居者有其屋” / 52

相关链接：住房公积金：安居钱难圆安居梦 / 61

中 篇

我们共同的未来

——到 2020 年中国城市住宅行业发展的空间与趋势

小故事之一：《一个命令传递的结果》 / 67

小故事之二：《半费之讼》 / 68

第一章 社会发展趋势和预测方法 / 69

第一节 社会发展的历史演进总览 / 69

第二节 社会发展的九大趋势 / 70

第三节 社会发展的预测理论 / 77

第二章 2006—2020 年中国城市住宅供需空间分析 / 80

第一节 住房需求与供给预测 / 80

相关链接：中国人口 / 87

相关链接：2005 年城镇房屋概况统计公报 / 91

第二节 中国及其部分城市 2006—2020 年城市住宅需求 / 93

第三节 商品房价格走势 / 99

第四节 全面实现小康社会的分步实施计划 / 104

第五节 中国房地产可兴盛 50 年 / 108

第三章 城市住宅发展若干趋势分析 / 116

第一节 住宅质量、性能及发展节能省地型住宅 / 116

第二节 国外住宅科技状况与发展趋势 / 120

第三节 居住健康的实践 / 124

下 篇

成也萧何 败也萧何

——中国城市住宅行业发展的促进与制约因素

小故事之一：《枪打树上鸟》 / 130

小故事之二：《曲突徙薪》 / 131

第一章 政治分析 / 132

相关链接：2005 年全国 1% 人口抽样调查

《家庭住房来源》 / 135

第二章 战争与和平 / 137

第三章 经济分析 / 139

第一节 国内生产总值 / 139

第二节 资源成本 / 142

第三节 房价收入比 / 147

第四节 若干经济指标 / 160

第五节 全球化 / 171

相关链接：外资、全球化、产业安全与房地产 / 171

第六节 宏观经济政策 / 174

第四章 城市化 / 180

第一节 城镇化概述 / 181

相关链接：胡锦涛谈中国城市化 / 189

第二节 2020 年全面建设小康社会居住目标指标体系 / 190

第三节 推进城市化是全面建设小康社会的重大战略任务 / 191

相关链接：城市发展的核心问题与“十一五”战略重点 / 195

第五章 政府宏观调控 / 203

第一节 政府宏观调控的目标 / 203

第二节 政府宏观调控的手段 / 206

相关链接：我国 1990—2006 年若干房地产政策 / 213

相关链接：人民币升值对我国宏观经济及主要行业的影响 / 217

相关链接：保护公民合法的私有财产不受侵犯 / 221

第三节 政府宏观调控的标的 / 226

第四节	社会保障	/ 228
第六章	文化分析	/ 239
第一节	文化概说	/ 239
第二节	需求层次理论	/ 241
第三节	约·哈利窗与潜能开发	/ 243
第四节	有效制度	/ 245
相关链接:	制度比人性和政府更重要	/ 248
相关链接:	中国人为何勤劳却不富有?	/ 251
第五节	中国信用缺失之危害、原因及对策研究	/ 253
第七章	城市发展前景	/ 274
第一节	城市定位与规划	/ 274
相关链接:	杭州该选哪顶桂冠	/ 277
第二节	城市的地理、交通与居住环境	/ 281
相关链接:	国家高速公路网规划(节选)	/ 285
第三节	产业结构	/ 290
相关链接:	财政收入 23 连冠谜底一解	/ 291
第八章	行业参与者	/ 295
第一节	开发商	/ 295
第二节	政府部门及其他参与者	/ 296
第三节	消费者	/ 297
第九章	科技化、消费预期及测不准原理	/ 302
第一节	科技化	/ 302
第二节	消费预期	/ 305
第三节	塞翁失马与测不准原理	/ 306
参考文献		/ 309
附录	1. “半费之讼”的参考答案	/ 313
	2. 购房须知一览表	/ 317
	3. 读者意见反馈表	/ 318
后记	想起了“霜叶红于二月花”	/ 319
相关链接:	房地产市场将“霜叶红于二月花”	/ 321