

最新房地产经营管理丛书摇摇摇摇董藩摇摇总主编

房地产投资分析

(第二版)

刘正山摇摇编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

摇摇摇刘正山摇园园园

摇图书在版编目 (悦豫 数据

摇房地产投资分析 摇刘正山编著 园-园版 园-大连 : 东北
财经大学出版社, 园园园园
(最新房地产经营管理丛书)
摇陈晃苑园园园园园园园园园

摇 I 园房…摇 II 园刘…摇 III 园房地 产投资 原分析
IV 园园园园园

摇中国版本图书馆 悦豫数据核字 (园园园园 第 园园园园号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 园园号 摇邮政编码 园园园园园)

总 编 室: (园园园 园园园园园)

营 销 部: (园园园 园园园园园)

网摇摇址: 漂漂 // 园园园园园园园园园

读者信箱: 园园园园园 园园园园园园

大连业发印刷有限公司印刷摇东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 园园园园园园园园园 摇 字数: 园园园千字 摇 印张: 园园园

印数: 园园园园园-园园园园园册

园园园园年 园月第 园版

园园园园年 园月第 园版摇摇摇摇摇摇摇摇摇摇园园园园年 园月第 源次印刷

责任编辑: 谭焕忠摇摇摇摇摇摇摇摇责任校对: 众摇笑

封面设计: 冀贵收摇摇摇摇摇摇摇摇版式设计: 孙摇萍

定价: 园园园园元

最新房地产经营管理丛书

编委会

(按汉语拼音排序)

顾问 戴玉林 胡代光 黄光宇 胡健颖
胡乃武 饶会林 杨瑞龙
主编 董藩
编委 陈宇峰 董藩 刘正山 王家庭
王庆春 王世涛 王玉红 周宇
策划 谭焕忠

顾 问 简 介

戴玉林摇青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者

胡代光摇著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴

黄光宇摇著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博士生导师，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划的开拓者，享受国务院特殊津贴

胡健颖摇著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学地产经营与管理研究所所长。建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问

胡乃武摇著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴

饶会林摇著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴

杨瑞龙摇著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴

一套值得推荐的房地产丛书

（代序）

1994年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共15种）都印刷了1~2次，丛书发行量总计达到了150多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域经济）专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从1994年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入WTO以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信息技

术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心，房地产领域的创新速度也在加快，“数字化家园”和“绿色住宅”都已经走进了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究，要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者，以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状，密切关注着这些变化，思考着如何使房地产专业教学与时俱进，于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》等部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注，因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿，发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点，又做了一些大胆改进——

第一，丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看，不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》，还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现，其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后，读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二，每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看，每种一般安排 4~5 章，基本上按照一定的逻辑关系，将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍，大多数在内容安排上只有愿~怨章，有些比较重要的内容被舍弃，如果用作教材便出现了缺陷，不

利于学生专业知识体系的构建。另外，这套丛书在内容的安排上既考虑了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为 猿园万~猿缘万字，非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于 猿学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有 圆园万~圆缘万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性；在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授参与本丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们

在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反映，是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象，必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来，进行重点掌握。在这套丛书中，有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和基本思考题。这一看似极简单的工作，其意义却不同凡响：一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示；二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材，这种设计就充分显示出其价值，对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说，其意义就更加明显，因为列示出这些基本概念和基本思考题可以对学习起到明显的指导作用，仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外，这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一，是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家，在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目，主持了源套重要图书（含员套国家“十五”重点图书出版规划项目）的撰写工作，出版著作近员部，在国际会议、《中国经济评论》（美国）、《经济与法律》（中国香港）、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章员员余篇，员余次获得国家、省（部）、市级奖励（其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达员次），并有员余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出，其中员余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导，几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示，一些建议被明确采纳。例如，与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广，就与他在员世纪员年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识，又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识，但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属

于城市经济学的研究内容，而城市经济学又是区域经济学的分支。从国民经济学和产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在多次国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书存在的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

二〇〇四年 远月 二〇日于中国人民大学

前摇言

摇摇摇摇摇摇摇摇房地产业作为基础性和先导性产业，对人口众多、经济尚处于起飞阶段的中国来讲，具有广阔的发展前景。虽然中国的房地产业起步较晚，至今尚未发育良好，但其发展速度之快，足以让世界震惊。然而，房地产业在取得许多经验的同时，业内人士普遍感到在资本的运作方面缺少投资经济理论的指导，尤其是缺乏科学的投资分析方法。当前，在市面上，真正适合市场经济规律要求的、探讨房地产投资分析理论与方法的著作还比较少见。

本书试图以经济学基础理论为基石，以当代投资分析和财务分析理论为内核，以技术经济学原理为手段，在偏重实证分析的同时，辅之以规范论证，在强调经济效益的同时，注重考虑外在效应的要求。总而言之，本书试图在以下方面做出努力：一是架构力求完整。本书涉及了房地产投资前期活动的全过程、各方面，覆盖了房地产投资决策的主要方面。分析框架不仅仅注意到了财务分析、国民经济分

析，还注意将外在效应分析原理纳入投资分析之中。另外，本书还对当前投资者往往忽视或忽略的市场调研、风险分析等泼墨详论。二是观点力求创新。书中将现代投资分析、财务分析和外在效应分析等领域的最新成果纳入房地产投资分析框架之中。例如资本资产组合理论与外在效应分析原理在房地产投资分析中的应用。三是在注重理论探索的同时，兼顾实践的需要。由于本书是一部专著，侧重于探讨科学与合理的投资分析方法。与此同时，房地产投资分析方法又是一门实践性颇强的学科，考虑到读者理解和运用的需要，书中相应的章节附有案例；为了让读者更好地从宏观上把握本书，书末还附有比较完整的房地产投资分析案例。

本书可以作为普通高等学校的房地产、城市经济、金融、投资、工程管理、工程咨询等专业的本科生、研究生教材，也可以作为相关专业实践工作者的培训教材或者参考用书。在本书写作过程中，我参考了许多文献资料，书后已有列示，在此向这些专家学者表示衷心感谢。当然，对书中涉及的知识产权责任，由本人完全承担。

需要强调的是，房地产投资分析方法涉及的学科门类很广，包括房地产经济学、投资学、房地产金融、技术经济学、财务管理、工程经济学、市场学、建筑经济学等等，把握起来难度很大，再加上我自身能力和水平的限制，尽管写作过程中得到了许多专家学者的帮助，但书中不足和缺憾在所难免。衷心希望广大读者不吝赐教！

刘正山

圆园园年 远月于北京

目 录

第一章 房地产与房地产投资	员
第一节 房地产与房地产市场	员
第二节 房地产投资概述	缘
本章基本概念	猿
本章思考题	猿
第二章 房地产市场研究	獭
第一节 房地产市场研究概述	獭
第二节 房地产市场调查	獭
第三节 房地产市场预测	獭
第四节 房地产投资周期分析	獭
第五节 房地产市场分析案例	獭
本章基本概念	獭
本章思考题	獭
第三章 资金的时间价值	獭
第一节 资金时间价值概述	獭
第二节 资金时间价值的计算	獭
本章基本概念	獭
本章思考题	獭
第四章 房地产投资估算及资金筹措	獭
第一节 房地产投资估算	獭
第二节 房地产投资资金筹措	獭

第三节摇房地产筹资决策分析案例·····	员愿
本章基本概念·····	员圆
本章思考题·····	员圆
第五章摇房地产投资的财务分析·····	员猿
第一节摇房地产投资财务分析概述·····	员猿
第二节摇房地产投资财务数据的估算·····	员怨
第三节摇房地产投资财务分析的基本报表·····	员怨
第四节摇房地产投资财务分析的指标·····	员苑
第五节摇房地产投资财务分析案例·····	员远
本章基本概念·····	员怨
本章思考题·····	员怨
第六章摇房地产投资的国民经济分析·····	员员
第一节摇国民经济分析概述·····	员员
第二节摇费用与效益的识别与度量·····	员圆
第三节摇国民经济分析中的国家参数·····	员缘
第四节摇房地产投资中的国民经济分析·····	圆怨
本章基本概念·····	圆圆
本章思考题·····	圆猿
第七章摇房地产投资的不确定性分析·····	圆源
第一节摇不确定性分析概述·····	圆源
第二节摇盈亏平衡分析·····	圆远
第三节摇敏感性分析·····	圆苑
第四节摇房地产投资不确定性分析案例·····	圆远
本章基本概念·····	圆怨
本章思考题·····	圆怨
第八章摇房地产投资的外在效应分析·····	圆园
第一节摇外在效应的基本理论·····	圆园
第二节摇房地产投资外在效应分析概述·····	圆缘
第三节摇房地产投资外在效应分析方法·····	圆缘
本章基本概念·····	圆园

本章思考题	猿园
第九章摇房地产投资方案的比较与选择	猿员
第一节摇房地产投资方案比选概述	猿员
第二节摇房地产投资方案比选的指标	猿源
第三节摇房地产投资方案的确定	猿苑
本章基本概念	猿猿
本章思考题	猿猿
第十章摇房地产投资风险分析	猿源
第一节摇房地产投资风险概述	猿源
第二节摇房地产投资风险的测度	猿怨
第三节摇房地产投资风险的处置	猿源
第四节摇房地产投资风险分析案例	猿圆
本章基本概念	猿源
本章思考题	猿缘
附录	猿远
附录 员摇房地产投资分析案例	猿远
附录 圆摇建设部《房地产开发项目经济评价方法》	猿怨
附录 猿摇复利及折现系数表	猿源
参考文献	猿苑
丛书后记	猿圆

第一章 房地产与房地产投资

随着经济的蓬勃发展，国民财富的不断增进，无论是个人还是企业，对于投资一事越来越热衷。房地产因为投资预期绩效比较高、一般具有较强的升值倾向等多项优点，成为重要的、受人青睐的投资工具。但如果投资者对房地产的基本特性和有关规律缺乏了解，那么，这种投资必然是盲目的，风险将不可估量，后果将不堪设想。这就要求房地产投资者首先要对房地产、房地产市场以及房地产业有一个相对全面、科学的了解。

第一节 房地产与房地产市场

要投资于房地产，首先应该对房地产及房地产市场的有关特性及规律了然于胸，这是进行投资决策分析及投资活动实施的基础。

一、房地产的含义与特性

（一）房地产的含义

房地产，英语国家通常表述为“**不动产**”或“**不动产**”，即不动产。它指的是“土地以及附着于土地之上的改良物”^①，其中的改良物（**建筑物**）包括建筑物、道路、停车场、水电设施等。但“**不动产**”的含义不仅包含“房地产”（国内通常认为其包括土地和房屋，也有学者将其等同于房产），还包括开发后附着于土地之上的各种结构物及设施。值得强调的是，“附着于土地之上的改良物”实质上

^① [美] 盖伦·**穆里尔**，迈克尔·**法雷尔**：《房地产投资决策分析》（中文版），龙胜平等译，猿页，上海，上海人民出版社，**苑苑**

是土地使用的派生物。《罗马法》认为,“任何建筑于土地之上的建筑物属于土地”^①;《牛津法律大词典》中讲:“从法律上讲,土地通常包括土地上的树林和农作物,也包括建造于土地之上,并永久附着于土地的建筑物”^②;英国的《物权法》、德国的《民法》等都有类似的规定。由此可见,房地产可定义为“由于土地使用而引申出来的派生物”^③,这里所说的派生物可以是商品群或商品束。

(二) 房地产的特性

不可移动性

由于房地产是不动产,因此不能像一般产品那样可以通过交通运输工具将某一地区充裕的产品补充给供应不足的另一区域的市场,从而达到某种程度的市场均衡。因而投资者通常会面临两种情形:当所持有房地产所在区域市场供给不足时,即处于卖方市场时,投资者会因为价格的大幅度上扬而获得可观的利得;反之,当所持有房地产所处区域市场处于供给过剩时,即处于买方市场时,投资者很可能因为价格的大幅下挫而遭受重大损失。

耐久性

在质量保证、维护得力的前提下,房地产的寿命可长达百年甚至数百年。例如钢混结构的房地产的耐用年限为 80~100 年,砖混结构的为 50~70 年,砖木结构的为 30~50 年,其他结构的为 10 年以下等。对投资者而言,这种耐久性可能有利,也可能不利。有利的方面是,如果所持有的房地产所处的区域经济持续发展或者成为区域发展中心,则该房地产将增值,投资者将获取长期增值利润;不利的方面是,当所持有的房地产所处的区域因为经济机会少,或因为区域人口的迁移而逐渐丧失其重要性和发展机会时,房地产价值将大大下降。这种现象常见于大都市早期发展起来而后来处于萧条或衰退的区域。

① 周栎:《罗马法原论》,152页,北京,商务印书馆,1994。

② [英] 沃克、戴维·米勒:《牛津法律大辞典》(中译本),1000页,北京社会与科技发展研究所译,北京,光明日报出版社,1998。

③ 梅建平等:《不动产投资概论》,15页,上海,上海人民出版社,1998。

房地产价格高昂

与其他一般商品相比，房地产价格较高，这形成了一定程度的市场进入障碍，使许多投资者无法进入房地产市场。例如，北京目前房地产价格最高的为建国门内的贡院六号项目，每平方米最高价格达到远万多元；而经济适用房，最高价格也达到了缘园园多元每平方米。所以，就住宅而言，高昂的价格往往使需求者无法入市，而购房者需要依赖于房地产金融，通过长期负债获得住房。这将涉及两个问题，即长期融资的取得和长期融资的成本。所以，房地产市场深受融资成本的高低和抵押贷款的难易两个因素的影响。融资成本和贷款的取得与金融市场息息相关，当金融市场宽松时，利率下降，融资较容易，则房地产市场繁荣；反之，金融市场银根抽紧时，利率上升，融资较难，则对房地产市场不利。因此，政府往往利用货币政策工具调节房地产市场的运行。

房地产商品之间具有相关性

从需求方面看，大多数的房地产商品之间具有互补关系。如住宅价格下降，会使住宅的需求量增加，进而产生其他房地产引致需求的增加，如零售商业活动、休闲设施、公共设施等，因此对商业建筑、购物中心、游乐区等房地产商品的需求量便会增加。所以，在其他条件不变时，住宅价格下降，上述其他房地产商品的需求量上升，即具有负的交叉弹性^①。

从供给方面看，多数房地产商品之间具有替代关系。如果在一定区域内，某类房地产价格上涨，房地产商将把资金大量投入开发此类房地产，从而减少了其他种类房地产的开发。如住宅价格上涨，开发商将把资金转而投向住宅，条件可能的话，将原有写字楼转为兴建住宅楼。交叉弹性的值是负数。

房地产的开发使用具有外在效应

房地产的开发伴随着成本与收益的发生。当所发生的成本或收益由开发者或使用者承担，则这种成本或收益为内部成本或内部收益；反之，发生的成本或收益不由开发者或使用者承担，则称之为外在成本或

^① 关于交叉弹性及其计算方法，参见相关经济学教科书，例如黎诣远：《微观经济分析》，猿缘-猿园页，北京，清华大学出版社，猿猿源