

2024-

2030年中国房地产行业市场发展分析及前景趋势与投资研究
报告

摘要.....	2
第一章 行业概述.....	2
一、 房地产行业的定义与分类.....	2
二、 行业的发展历程与现状.....	3
第二章 市场需求分析.....	4
一、 商品房销售与空置状况.....	4
二、 居民住房需求分析.....	5
三、 市场需求特点与趋势.....	5
第三章 市场供给分析.....	6
一、 房地产开发投资概况.....	6
二、 土地资源供给状况.....	6
三、 房地产开发商的现状.....	7
第四章 行业发展趋势.....	8
一、 国际房地产发展大趋势.....	8
二、 中国房地产行业的发展特点与问题.....	9
三、 行业的发展机遇与挑战.....	10
第五章 投资风险与回报.....	11
一、 房地产投资风险分析.....	11

二、 房地产投资回报率分析	12
三、 投资策略与建议	12
第六章 房地产政策影响	13
一、 国家政策对房地产行业的影响	13
二、 地方政府政策对房地产行业的影响	13
三、 政策变动对投资的影响及应对策略	14
第七章 行业竞争格局	15
一、 主要房地产企业分析	15
二、 行业竞争态势与市场份额分布	15
三、 竞争策略与合作机会	16
第八章 未来前景预测	17
一、 房地产行业的发展趋势预测	17
二、 市场需求与供给的预测	18
三、 行业投资机会与风险预测	19
第九章 结论与建议	20
一、 对房地产行业的总结与评价	20
二、 对投资者的建议与策略指导	21

摘要

本文主要介绍了房地产行业的定义、分类、发展历程与现状，以及市场需求、供给、发展趋势、投资风险与回报等方面的内容。文章详细分析了商品房销售与空置状况、居民住房需求分析、市场需求特点与趋势等，指出了多元化、品质化、智能化等市场需求趋势。同时，文章还探讨了房地产开发投资概况、土地资源供给状况以及房地产开发商的现状，揭示了房地产市场的供给特点和挑战。此外，文章还深入分析了国际房地产发展大趋势、中国房地产行业的发展特点与问题、行业的发展机遇与挑战等，为投资者提供了全面的市场分析和投资策略指导。文章最后对房地产行业进行了总结与评价，并对投资者提出了建议与策略指导，强调了理性投资、多元化投资、关注政策动态和精选开发商的重要性。

第一章 行业概述

一、 房地产行业的定义与分类

房地产行业是指从事房地产开发、建设、销售、租赁等活动的行业，是一个涉及面广、综合性强的产业。该行业不仅直接影响到国家的经济增长和社会发展，还与人们的日常生活息息相关。以下将从定义与分类两个方面对房地产行业进行概述。

房地产行业的定义

房地产行业，简单来说，就是围绕土地和建筑物进行的一系列开发、建设、销售、租赁等活动的总称。这个行业以土地和建筑物为经营对象，通过投资建设、改造升级、市场营销等手段，实现其经济价值和社会效益。同时，房地产行业还涉及多个相关产业，如建筑业、金融业、服务业等，形成了一个庞大的产业链。

从具体实践来看，房地产行业的主要活动包括土地开发、房屋建设、销售租赁、物业管理等。其中，土地开发是房地产行业的基础，涉及到土地的征用、拆迁、平整、基础设施建设等环节；房屋建设则是房地产行业的核心，包括设计、施工、装修等过程，形成可供人们居住或使用的建筑物；销售租赁是房地产行业的重要环节，通过出售或出租房屋，实现资金回笼和利润增长；物业管理则是房地产行业的延伸服务，为已售出的房屋提供维修、保养、安保等服务，保障业主的合法权益。

房地产行业的分类

房地产行业根据不同的标准可以进行多种分类。按照服务对象和用途的不同，房地产行业可以分为住宅房地产、商业房地产和工业房地产等。

1、住宅房地产：住宅房地产是房地产行业的主要组成部分，主要面向广大居民提供居住用房。这类房地产通常包括普通商品住房、公寓、别墅等多种形式，根据建筑标准、功能等档次不同可分为中低档和高档等多种类型。随着我国住房制度的改革和人民生活水平的提高，住宅房地产的市场需求将持续增长，成为房地产行业的重要增长点。

2、商业房地产：商业房地产是指用于商业经营活动的房地产，如商用店铺、商业楼宇、写字楼、饭店、旅店、购物中心、电影院、展览中心等。这类房地产的服务范围主要是第三产业，随着我国产业结构的调整和第三产业的发展，商业房地产的市场需求也将不断扩大。同时，商业房地产的投资回报较高，吸引了大量投资者的关注。

30、工业房地产：工业房地产是指服务于工业生产的房屋构筑物及其占用土地，包括各种厂房、仓库和生产用构筑物等。这类房地产通常用于满足企业的生产需求，与企业的生产活动紧密相连。随着我国工业化的进程和制造业的发展，工业房地产的市场需求将保持稳定增长。同时，随着科技的不断进步和产业结构的升级，工业房地产也将迎来新的发展机遇和挑战。

除了按照服务对象和用途进行分类外，房地产行业还可以按照开发方式、投资模式、市场定位等多种标准进行分类。这些分类方式有助于我们更深入地了解房地产行业的内部结构和市场特点，为制定科学合理的行业发展战略提供有力支持。

二、行业的发展历程与现状

中国房地产行业经历了多个阶段的发展，从复苏成长到初步形成，再到进入新的发展时期，每一个阶段都见证了行业的深刻变革与飞速发展。近年来，政策调控的加强和行业规范的提升，使得房地产市场逐渐走向成熟。

自1979年开始经济体制改革以来，中国房地产业得到了快速发展的契机。在1979年至1991年的复苏成长阶段，随着城镇住房制度的改革和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的发布，房地产市场开始复苏并逐渐成长。1992年至1997年是房地产市场的初步形成阶段，这一期间，受邓小平南方谈话的推动，房地产市场得以全面发展，投资规模和土地开发面积大幅增长。然而，过快的增长也导致了一些问题，如市场过热、房价上涨过快等，政府随即采取了一系列调控措施，使房地产业回归理性。

自1998年至今，中国房地产市场进入了新的发展时期。在政府的鼓励和引导下，房地产市场明显转暖，经过几年的调整后，泡沫成份已得到控制。同时，随着宏观经济开始步入稳定发展时期，国家采取了一系列措施来鼓励房地产业的发展，如推动住房制度改革、加大基础设施建设投入等，这些措施为房地产业的复苏提供了有力支持。近十年以来，房地产业取得了飞速发展，成为我国发展最快的行业之一，市场规模化程度也日益提高。在这一阶段，房地产行业不仅在城市建设中发挥了巨大作用，还在改善人民生活、促进经济发展等方面做出了重要贡献。

目前，中国房地产行业仍保持着较大的市场规模和增长速度。随着城市化进程的加快和居民收入水平的提高，住房需求持续增长，为房地产市场提供了广阔的发展空间。同时，随着消费者对居住品质和服务品质的要求提升，房地产行业需要不断满足消费者需求，推动行业升级发展。这包括提高住房品质、完善配套设施、优化居住环境等方面。随着科技的进步和智能化的发展，房地产行业也需要不断引入新技术、新理念和新模式，提升行业的科技含量和智能化水平。

在行业内部，竞争也日益激烈。随着市场规模的扩大和竞争的加剧，企业之间的并购重组频繁发生，市场份额逐渐集中。一些具有品牌优势、资金实力和技术优势的大型房企逐渐崭露头角，成为行业的领军企业。同时，随着市场的不断细分和消费者需求的多样化，一些专注于特定领域或特定消费者群体的房企也逐渐崭露头角，形成了多元化的竞争格局。

中国房地产行业在经历了多个阶段的发展后，已经逐渐走向成熟。未来，随着政策调控的加强、市场需求的增长和科技的进步，房地产行业将继续保持平稳增长的发展态势。同时，企业也需要不断加强自身建设、提高竞争力和创新能力，以适应市场的变化和消费者的需求。

第二章 市场需求分析

一、商品房销售与空置状况

在探讨中国房地产行业市场需求时，需从商品房销售与空置状况两个维度进行深入分析。近年来，中国商品房销售规模持续扩大，销售额的增长趋势稳定，这主要得益于经济增长和居民收入水平的提高，购房需求不断释放，推动商品房销售市场繁荣发展。与此同时，空置房状况也逐步得到改善，政府推动的保障房建设和住房租赁市场的快速发展，有效减少了空置房数量。

在商品房销售方面，虽然近年来中国房地产市场面临一些挑战，如政策调控、房价高涨等，但销售规模仍然保持稳步增长。随着城市化进程的加速和居民收入水平的提升，购房需求持续增加，特别是在一线城市和重点二线城市，房地产市场依然具有较大的发展潜力。政府也采取了一系列措施来促进房地产市场的稳定发展，如加强房地产市场监管、推进住房租赁市场建设等，这些措施有效缓解了房地产市场的供需矛盾，为商品房销售市场的繁荣发展提供了有力支持。

然而，在商品房销售市场繁荣发展的同时，也存在一些问题和挑战。房价高涨已经成为影响购房需求的重要因素之一。在一线城市和重点二线城市，房价已经处于相对高位，购房难度和压力均相对较大。为了缓解这一问题，政府需要继续加强房地产市场监管，遏制房价过快上涨的势头，并加大对保障性住房的投入力度，满足中低收入群体的住房需求。房地产市场也面临着政策调控的挑战。为了保持房地产市场的稳定发展，政府需要采取更加精准、有效的政策调控措施，既要防止房价过快上涨带来的风险，又要避免过度调控对房地产市场造成冲击。

在空置房状况方面，中国空置房数量庞大，但随着时间的推移，空置率逐渐下降。这主要得益于政府推动的保障房建设和住房租赁市场的快速发展。政府加大了对保障房建设的投入力度，为低收入群体提供了更多的住房选择，有效减少了空置房数量。住房租赁市场的快速发展也为空置房提供了更多的利用途径，提高了空置房的利用率。随着城市更新和旧城改造的推进，一些老旧房屋也得到了有效的改造和利用，进一步减少了空置房数量。

中国房地产行业市场需求分析显示，商品房销售市场依然具有较大的发展潜力，但同时也面临着房价高涨和政策调控的挑战。为了保持房地产市场的稳定发展，政府需要采取更加精准、有效的政策调控措施，并加大对保障性住房的投入力度。同时，空置房状况也得到了有效改善，政府应继续推动住房租赁市场的快速发展和城市更新工作的推进，以进一步提高空置房的利用率和减少空置房数量。

二、居民住房需求分析

刚性需求方面，首次购房和改善性购房是两大主要驱动力。随着人口增长和城市化进程的加快，首次购房需求持续攀升，尤其是年轻人群体的购房需求日益旺盛。同时，随着居民收入水平的提升和生活质量的改善，越来越多的家庭开始寻

求更大、更舒适的住房空间，从而推动了改善性购房需求的释放。这部分需求具有长期性和稳定性，是房地产市场发展的坚实基础。

弹性需求则主要体现在投资性购房和度假性购房方面。受政策调控和市场波动的影响，投资性购房需求呈现出一定的波动性。然而，在中国经济长期向好的大背景下，房地产作为重要的投资渠道之一，仍具有一定的吸引力。随着人们生活水平的提高和休闲旅游需求的增加，度假性购房需求也逐渐崭露头角。这部分需求虽具有一定的灵活性，但同样为房地产市场注入了新的活力。

居民住房需求呈现出多元化、复杂化的特点。在刚性需求的推动下，房地产市场将保持稳定的增长态势；而弹性需求的波动则为市场带来了一定的挑战和机遇。因此，在制定房地产市场政策和发展策略时，需要充分考虑不同需求的特点和变化趋势，以实现市场的平衡和可持续发展。

三、 市场需求特点与趋势

在房地产市场需求的分析中，我们可以清晰地看到几个关键的发展趋势。首先，多元化需求日益显著。随着经济的发展和居民收入水平的提高，人们的购房需求变得更加多样化和个性化。不同年龄段、不同收入群体对于住房的期望存在显著差异。年轻人可能更注重房屋的地理位置和交通便利性，以方便其工作和生活；而中老年群体则可能更看重房屋的舒适度和周边配套设施的完善程度。不同家庭结构对于房屋的需求也有所不同，如单身贵族可能更倾向于购买小户型公寓，而多口之家则可能更偏向于选择宽敞舒适的住宅。

品质化趋势逐渐增强。随着人们生活质量的不断提高，对住房品质的要求也在不断提升。购房者不仅关注房屋的基本功能，如卧室、客厅、厨房等空间的合理布局和采光通风等条件，还开始注重房屋的舒适度、装修标准、配套设施以及社区环境等方面。这种品质化趋势不仅体现在高端住宅市场，也逐渐渗透到中低端市场，成为购房者的普遍追求。

智能化发展成为新的趋势。随着科技的不断进步和人工智能技术的广泛应用，房地产市场需求开始向智能化方向发展。智能社区、智能家居等概念逐渐深入人心，为购房者提供了新的选择和体验。例如，通过智能家居系统，购房者可以实现远程控制家中的电器设备、智能调节室内温度和湿度、智能安防等功能，提高生活的便利性和安全性。同时，智能社区的建设也为购房者提供了更加便捷和安全的居住环境，如智能门禁、智能停车、智能安防等系统的应用。这些智能化元素的应用不仅提高了房屋的附加值，也满足了购房者对于科技生活的追求和期待。

第三章 市场供给分析

一、 房地产开发投资概况

近年来，中国房地产行业在投资规模、投资结构和投资效益方面均呈现出显著的发展趋势。以下是对这些方面的详细分析：

随着国民经济的快速增长和城市化进程的不断推进，中国房地产开发投资规模持续扩大，投资额稳步增长。这不仅体现在大型城市的高端住宅和商业综合体项目上，也广泛覆盖到中小城市的普通住宅和基础设施建设中。房地产开发投资的增长不仅拉动了相关产业的发展，也为城市化进程提供了重要的物质基础。同时，政府对于房地产行业的宏观调控政策也在逐步完善，以保障房地产市场的平稳健康发展。

在资金来源方面，房地产开发投资呈现出多元化的趋势。除了传统的国内贷款和自筹资金外，民间资本和外资的参与程度也在不断提高。这不仅可以拓宽房地产开发的资金来源，也可以促进市场竞争和优化投资结构。特别是在一些热点城市和地区，由于市场需求旺盛和土地资源有限，房地产开发的竞争更加激烈，这也促使开发商不断提高自身的投资能力和风险控制水平。

二、土地资源供给状况

土地供应总量：中国幅员辽阔，土地资源总量丰富，但不同地区的土地资源供给状况却存在显著差异。一线城市和热门二线城市由于经济发展迅速、人口集中、土地资源有限，因此土地供应相对紧张。这些城市往往面临着严峻的土地资源压力，难以满足不断增长的住房需求。为了缓解土地供需矛盾，政府采取了一系列措施，如提高土地利用效率、推进土地集约利用、加强土地市场监管等。这些措施在一定程度上缓解了土地供应紧张的状况，但仍需持续努力以满足市场需求。

在土地供应方面，政府还需要根据不同地区的实际情况，制定差异化的土地供应政策。对于一线城市和热门二线城市，政府可以通过增加土地供应、优化土地供应结构、提高土地利用效率等方式来缓解土地供需矛盾。同时，政府还可以鼓励企业加强土地利用管理，提高土地利用率和产出率，实现土地资源的可持续利用。

土地价格：受市场需求、政策调控等多种因素影响，土地价格整体呈现上升趋势。在一线城市和热门二线城市，由于土地资源稀缺、需求旺盛，土地价格普遍较高。高价地块的频繁出现，不仅推高了房价水平，也增加了房地产企业的开发成本。为了稳定土地价格，政府需要加强对土地市场的监管和调控，制定合理的土地供应计划和价格政策。

在调控土地价格方面，政府可以采取多种措施。政府可以通过调整土地供应计划来控制土地市场的供需关系，从而稳定土地价格。政府可以加强对土地出让价格的监管，防止土地价格过高或过低。政府还可以鼓励企业加强土地利用管理，提高土地利用率和产出率，降低开发成本，从而减轻对土地价格的依赖。

土地市场供需关系：土地市场供需关系是影响土地价格和房地产市场的重要因素之一。在一线城市和热门二线城市，由于土地资源有限、需求旺盛，土地市场供需关系紧张。这导致土地价格不断上涨，房价水平也居高不下。为了缓解土地市场供需矛盾，政府需要加强对土地市场的监管和调控，促进土地资源的合理配置和有效利用。

在调控土地市场供需关系方面，政府可以采取多种措施。政府可以通过调整土地供应计划来平衡土地市场的供需关系。在土地供应紧张的地区，政府可以适当增加土地供应，以满足市场需求；在土地供应相对宽松的地区，政府可以适度减少土地供应，避免浪费和过度开发。政府可以通过优化土地供应结构来优化土地资源的利用。政府可以鼓励企业加强土地利用管理，提高土地利用率和产出率，促进土地资源的可持续利用。政府还可以通过加强土地市场监管来维护土地市场的秩序和稳定。政府可以建立健全土地市场监管机制，加强对土地出让、转让等环节的监管和管理，防止违法违规行为的发生。

三、 房地产开发商的现状

在中国房地产行业市场中，房地产开发商作为关键的参与主体，其数量、实力与战略选择均对市场发展产生深远影响。本章将从房地产开发商的数量、实力以及战略三个方面进行详细分析。

开发商数量现状

当前，中国房地产市场上开发商数量众多，市场竞争异常激烈。这些开发商大小不一，背景各异，既有资金实力雄厚、开发经验丰富的大型房企，也有资金紧张、开发能力有限的小型房企。随着房地产市场的不断发展，行业整合和兼并重组现象日益明显，大量的小型房企因资金、技术、管理等方面的问题而逐渐被淘汰，而大型房企则通过规模效应和品牌优势进一步占据市场份额。这种趋势使得市场上的开发商数量逐渐减少，但开发商的整体实力和市场竞争力却得到了显著提升。

在开发商数量减少的同时，我们也应该看到，一些具有创新能力和独特竞争优势的中小房企仍然保持着良好的发展势头。这些房企通过精准的市场定位、独特的产品设计和优质的客户服务，赢得了消费者的青睐，并在市场竞争中占据了一席之地。一些新兴的房企也在不断探索新的开发模式和商业模式，为市场注入了新的活力和动力。

开发商实力分析

从开发商的实力来看，大型房企具有显著的优势。它们通常拥有雄厚的资金实力、广泛的土地储备和丰富的开发经验，能够承担大规模、高品质的开发项目。同时，这些房企还注重品牌建设和企业文化建设，通过提供优质的产品和服务来提升品牌知名度和美誉度。这使得它们在市场竞争中具有更强的吸引力和竞争力。

然而，随着市场的不断发展和消费者需求的不断变化，大型房企也面临着一些挑战。例如，它们需要不断创新以保持竞争优势，需要优化管理结构以提高运营效率，还需要关注社会责任和可持续发展等方面的问题。这些挑战对于大型房企来说既是机遇也是考验，只有不断适应市场变化、满足消费者需求、提升自身实力的房企才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。

开发商战略选择

在追求规模扩张的同时，开发商也开始注重品质提升和品牌建设。它们通过优化产品结构、提升服务质量等方式来提升产品的品质和竞争力。例如，一些房企开始注重绿色建筑和智能化技术的应用，通过提高建筑品质和科技含量来满足消费者对于舒适、健康、环保等方面的需求。同时，这些房企还注重服务质量的提升，通过提供优质的物业服务、社区服务等来增强客户的满意度和忠诚度。

开发商还开始积极探索新的开发模式和商业模式。例如，一些房企开始尝试与金融机构、科技公司等合作，通过引入新的融资方式和技术手段来降低开发成本和风险。同时，它们还开始探索共享经济、定制化开发等新的商业模式，以满足消费者日益多样化的需求。这些新的开发模式和商业模式的探索为房企的发展提供了新的思路和方向。

第四章 行业发展趋势

一、 国际房地产发展大趋势

在国际房地产领域，三大趋势正深刻影响着行业的发展与变革。这些趋势不仅揭示了行业未来的方向，也为企业和投资者提供了重要的决策参考。

全球化趋势正成为国际房地产市场的显著特征。随着全球经济一体化的加深，跨国企业、投资者和开发商纷纷将目光投向海外市场，以寻求新的投资机会和市场份额。这一趋势推动了房地产市场的国际化进程，使得不同国家和地区的房地产市场更加紧密地联系在一起。跨国投资不仅带来了资金和技术的流动，也促进了房地产市场的竞争与合作，为行业的发展注入了新的活力。

智能化和可持续发展是国际房地产市场的另一大关键趋势。随着科技的飞速发展，智能建筑和绿色建筑逐渐成为市场的主流。智能建筑通过集成先进的物联网、人工智能和大数据技术，实现了建筑的自动化、智能化和高效化管理，提升了居住和办公的舒适性和便捷性。而绿色建筑则注重环保、节能和可持续发展，通过采用环保材料、优化建筑设计和采用可再生能源等措施，减少了建筑对环境的负面影响，提高了建筑的可持续性。这些趋势不仅满足了人们对高品质生活的追求，也符合全球可持续发展的理念，因此受到了广泛的关注和推崇。

城市化进程加速也为国际房地产市场带来了新的机遇和挑战。随着全球城市化进程的加速推进，城市人口规模不断扩大，对住房、商业和基础设施等房地产产品的需求也随之增加。这为房地产市场的发展提供了广阔的空间和机遇。然而，城市化进程也带来了一系列的问题和挑战，如土地供应紧张、住房保障不足、交通拥堵等。这些问题需要政府、企业和社会各方共同努力解决，以实现城市房地产市场的健康发展。

国际房地产市场正面临着全球化、智能化和可持续发展以及城市化进程加速等多重趋势的深刻影响。这些趋势不仅为行业的发展带来了新的机遇和挑战，也为企业和投资者提供了重要的决策参考。在未来的发展中，只有紧跟时代潮流、不断创新和变革的房地产企业才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。

二、中国房地产行业的发展特点与问题

在中国房地产行业市场发展进程中，政策支持与调控、城市化进程推动以及创新能力不足是三个至关重要的因素，深刻影响着行业的发展趋势与前景。

政策支持与调控

中国政府在房地产市场发展过程中始终发挥着重要的政策引导与调控作用。通过土地供应、税收优惠等政策支持，政府旨在促进房地产市场的健康稳定发展。在土地供应方面，政府通过调控土地拍卖、招拍挂等方式，控制土地供应节奏与规模，从而避免土地价格过快上涨，稳定市场预期。同时，政府还通过税收优惠等政策措施，鼓励房地产企业进行保障性住房、租赁住房等多元化开发，以满足不同层次、不同需求的人群。在调控方面，政府则通过限购、限贷、限售等措施，控制房地产市场的投机行为，防止房价过快上涨，保障居民的住房需求。这些政策支持与调控措施，不仅促进了房地产市场的平稳健康发展，也为行业的长期发展奠定了坚实基础。

城市化进程推动

城市化进程是推动中国房地产市场快速发展的主要因素之一。随着城市化的不断推进，大量农村人口涌入城市，为城市房地产市场带来了巨大的需求。这种需求不仅体现在住房方面，还体现在商业、办公、公共设施等多个领域。为了满足这些需求，房地产企业纷纷加大投资力度，加快开发进度，推动了房地产市场的快速发展。然而，城市化进程也带来了区域发展不平衡、供需结构不合理等问题。一些一线城市由于人口过度集中、土地资源有限等原因，房地产市场供需矛盾突出，房价持续上涨；而一些三四线城市则由于人口流失、产业空心化等原因，房地产市场发展相对滞后。因此，如何在城市化进程中实现房地产市场的均衡发展，是当前面临的重要挑战。

创新能力不足

中国房地产市场在创新方面仍存在不足，缺乏具有自主知识产权的技术和产品。这主要表现在以下几个方面：一是房地产企业在建筑设计、施工管理等方面缺乏创新，导致大量建筑风格相似、功能单一的住宅项目涌现；二是房地产企业在产品与服务创新方面投入不足，无法满足消费者日益多样化的需求；三是房地产企业在技术创新方面缺乏突破，如智能化、绿色化等方面的应用相对较少。这些问题的存在，不仅制约了房地产市场的长期发展，也影响了行业的国际竞争力。因此，提高创新能力、加强技术研发与应用，已成为中国房地产市场发展的必然选择。

三、行业的发展机遇与挑战

当前，中国房地产行业已经告别了高速增长的时代，逐步进入到一个成熟稳定的发展阶段。在这一阶段，行业既面临着广阔的发展机遇，也遭遇着前所未有的挑战。下面将从政策红利与市场潜力、技术创新与转型升级、市场竞争激烈以及法规与监管加强四个方面进行详细分析。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/057134133145010001>