

华图预测申论热点：稳定房价之对策
稳定房价之对策-公务员
考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/201/2021_2022__E5_8D_8E_E5_9B_BE_E9_A2_84_E6_c26_201875.htm 房价是楼市永恒的话题，同时也是老百姓一直关注的问题。近年来房价的飞涨不仅给人们带了经济上的问题，也带来了心理上的恐慌。那么，如何才能控制房价呢？我认为应该从“扩大有效供给，疏解过度需求，降低生产费用，压缩利润空间”这四个方面入手。具体来说包括以下几点：第一，调整舆论导向，推动需求分流。要通过正面宣传使广大居民认识到，在社会主义初级阶段，国家财力有限，人民群众收入水平也不高，现阶段我们不可能做到每一个家庭都“居者有其屋(产权房)”，而只能尽力做到“居者有屋住”。绝大多数家庭解决住房问题只能是“自住其力，量力而行，租购并举，梯度改善”，即有条件者可买房，实力足的可买新房、高档房、大房；实力差者可买二手房、低档房、小房；暂时没条件的应先租房，等条件具备时再买房；实在租不起房的“双困户”则可向政府申请“廉租房”。通过引导，要使暂时缺乏购房能力的低收入家庭和就业不久的年轻人消除急躁情绪，不要勉强挤在买新房的一条道上，将需求转向二手房市场和租赁市场。第二，通过扩大供给达到“有限过剩”，以消除房价上升过猛的推动力。在统筹兼顾、规范操作的前提下，适度扩大建设用地供给和房地产开发、消费信贷的投放。来源

：www.examda.com 第三，在继续建设配套商品房的同时，应选择适当区位，推出一批土地，定向建造面向中等偏下收入家庭和非重大工程动迁家庭的经济型商品住宅。土地出让金

、配套费适当减免，市政增容费适当优惠，设计标准严格控制，力求经济实用，销售价通过招投标加以锁定，由有关部门实行监督。动迁户和住房建筑面积低于人均15平方米、人均收入低于中低收入水平线的本市居民家庭可以申请轮候购买。购房者限于自住，不得出租牟利，3或5年内不得上市转让。违反规定者一经发现，即按原价减折旧后强制回购。第四，由市里统筹选址，在中环线两侧(主要在外侧)划出一定量的土地，定向建造一批面向市区动迁户并只租不售的“租屋”。土地出让金、住宅配套费适当减免，或由市财政从土地收益中拨款明补。市政增容费适度优惠，设计标准由市里统一核定，户型力求紧凑实用，造价在中标时锁定。来源

：www.examda.com “租屋”建设和经营实行公开招标，中标企业作为产权人以收取“顶费”、租金作为回报。为维持“租屋”建设资金的良性循环，市里可考虑发起建立房地产投资信托基金，以租金收入的现金流为依托，向机构投资者和自然人发行，基金年回报率掌握在3.5%~4%左右，这样能筹集起大批资金供滚动开发。第五，尽早改革房地产合一的粗放型开发模式，推行“大地产，小房产”，土地开放和房产开发两次招标分段进行的专业化、集约化开发模式。目前房地产开发商的超额利润主要来自开发期间的地价自然增值。新模式将土地开发剥离出来，以竞标方式让大地产商垫资成片统一开发，变成熟地后由政府按成本加合理利润的中标价回购，再根据楼市供求情况，按规划条件分期切块、公开招标拍卖。这种方式可缩短开发周期，降低开发成本，并使开发期间的土地级差增益大部分收归国家支配，政府可将这部分额外收益用于补贴旧区改造、廉租屋和“租屋”的投资建

设。第六，调整税费政策，降低投资门槛，鼓励有条件的机构和市民做“房东”，踊跃投资购房用于出租。因为租赁市场的扩展必然导致房租水平的合理调整，而租金水平的适度下降又将刺激需求分流，引导房价的合理回归。现在机构只愿当开发商不肯当“大房东”、“二房东”从事住房出租业务，这同税费负担过重有关，必须在政策上做出重大调整。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com