

北京申论考前押题（三）完善住房制度，促进社会和谐-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\\_ti2020/23/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8C\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_E7\\_94\\_B3\\_E8\\_c26\\_23050.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/23/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E7_94_B3_E8_c26_23050.htm)

住房问题（一）综述

问题：1、商品房供需结构矛盾突出。目前，房地产市场供给中档商品房为主体，大户型比例过大，而适合广大中低收入家庭的中小户型比例偏低。2005年，住宅销售面积比去年同期增长了20%，而销售套数只比去年同期增长了近10%，新建商品房销售仍以大户型住宅为主，上半年80平方米以下新建商品房销售面积占住宅销售面积的5.54%，80-120平方米的中户型占住宅销售面积的21.95%，120平方米以上的大户型占销售面积的72.51%。2、房价上升速度过快，房价收入比相对偏高。房价持续上升十分不利于解决城镇居民尤其是中低收入居民家庭的住房问题，将制约住房消费的增长。住宅市场在经过几年的消化和发展后，目前住宅的真正需求集中在工薪阶层和刚踏入社会不久的年轻人身上。这部分群体不是收入水平相对低，就是积蓄较少，对住宅产品的购买力相对较弱。如果房价不加以有效控制，极有可能导致住宅市场大幅度波动，影响经济的持续发展。3、行业集中度偏低，企业自有资金严重不足。房地产的投资风险较大，要想在日益激烈的房地产市场竞争中长久地生存和发展，必须具有强大的资金实力。而我市房地产行业真正形成实力雄厚的大型开发企业并不多，目前全市房地产企业共有300余家，但一、二级企业不到30家，注册资本在5000万元以上的企业几乎没有，大部分企业自有资金不足，对银行贷款依赖性很大，潜在风险加大。原因：1. 市场秩序不够规范。目前房地产市场无

论是在开发、销售还是管理层面上都存在一定的无序化。据有关调查资料显示，有76.2%的企业认为房地产开发市场存在一定程度上的无序化及房地产市场管理不规范化问题，87.7%的企业认为房地产中介服务市场体系一般，94%的企业认为中介服务市场不规范。

## 2. 造成房价上涨的主要原因

主要有：一是开发商炒作，抓住购房者买涨不买落的心理，占调查总数的67%。为了抬高房价，获取更多的利润，许多房地产开发商利用各种方法和方式不断的对房地产行业的发展作商业化炒作，从而尽可能的发布各种有利于抬高房价的虚假信息，对消费者购房行为进行错误的引导。同时，许多房地产开发商利用消费者害怕房价持续上涨的消费心理，在房价上涨的过程中让消费者购买，从而获取高额利润。二是土地开发成本上升，价格过高，占调查总数的43%，在我市商品住房成本构成中，土地价格占到21.4%。近年来，我国由于各种原因，可以利用土地的数量正逐步减少，这就导致可利用的土地资源呈现紧缺的发展态势。基于是种状况，土地开发成本不断上升，土地价格不断上涨，因而房地产开发的成本也相应提高。这些都成为房价上涨的决定性因素。三是市区土地供应量逐步减少，拆迁成本高。目前，随着社会经济的发展，我国的城市化建设步伐不断加快，对城市市区土地的需求和利用率在不断的增加，然而市区土地可利用率正在逐步减少，这就造成了城市土地供需矛盾。同时，在城市改建过程中，对于市区内旧的建筑物的拆迁都需要投入大量的人力、物力和财力，这些因素必将加大房地产开发商的成本。四是房地产市场需求旺盛，随着城市居住人口的增加，住房制度改革深化，购房积极性不断高涨，加上住房公积金制度

和个人住房按揭贷款的推行，提高了居民的购买能力，扩大了商品房市场的有效需求；五是钢材、水泥等原材料的上涨，直接导致住房价格的上涨。六是经济适用房在住房供应中所占的比例小，平抑商品房价格作用相对薄弱。

### 3. 政府下设的房地产开发公司不规范运作。

目前，各级政府(市、区县)均成立了房地产开发公司，而这些公司既资金短缺，又缺乏专业人才，在竞争中很难自下而上，但地方政府为了扶持这些公司，就利用行政权力，将区位最好的土地无偿划拨给这些公司，作为启动条件。然后这些公司将这些土地在无任何投入的情况下转让给有钱的“下家”房地产公司，有钱的房地产公司不想拿“二手地”，但因为有的地方土地市场不能公开竞标，只能吃进二手甚至三手地。实际上，这些地方政府下设的公司是利用行政手段剥了进行实质性投资的开发商的“一层皮”。据调查，“这层皮”大约占住宅开发成本的四分之一到五分之一。而这些只凭一张纸就由政府批准的房地产开发公司所取得的巨额利润，是十分不合理的。实际上，据权威部门的调查，真正搞开发的房地产公司利润率是很低的，他们一般将这层不合理的“皮”打进住房成本，从而抬升了房价，最终受害的不仅仅是开发商，而且也是广大的购买者。

对策：1、加强市场监管，保障市场功能的充分发挥。建立房地产市场信息系统和预警预报体系、加强商品房预售管理和跟踪管理、实行商品房合同备案和商品房预售登记制度，房地产管理部门要依法查处违规行为，并记入房地产企业和中介机构信用档案，公开予以曝光。

2、加强经济适用房和廉租房建设力度和管理，调整住房供给结构。建设管理部门严格审查，加强跟踪监管。房地产管理部门要严

格执行购买经济适用住房申请、审批、公示制度。同时，严格控制非住宅和高档商品住宅建设，努力增加中低价位、中小户型的经济适用住房、普通商品住房供给。

3、调整建设用地供应，严格土地管理，规范土地市场。完善住房保障制度，健全市场体系。进一步深化住房分配货币化改革，加强住房公积金的归集、管理和使用。搞活住房二级市场，鼓励居民换购住房。在房地产市场成熟的城市，住房二级市场交易量应大于住房一级市场的交易量，应该形成高收入者购买商品住房，他们腾出来的二手房会被下一收入层次的家庭占有，下一收入层的二手房又会继续向下传递，以形成住房一、二级市场的良性互动，促进房地产市场的持续稳定发展。

4、建立房地产业多渠道融资方式，促进规模化经营。加速推进房地产证券化，利用证券市场的功能，实现房地产的资本大众化。鼓励发展房地产基金，鼓励房地产企业上市融资，建立房地产业多渠道融资方式，减轻银行风险。积极采取措施扶持优势房地产企业，使其尽快做大、做强，还要在房地产领域全面引进竞争机制，充分运用资本市场，通过收购、兼并推进房地产企业的资产重组和企业扩张，通过优胜劣汰，加速房地产规模经营步伐。

5.高度重视稳定住房价格。各级政府要切实负起稳定住房价格的责任；切实整顿和规范市场秩序，严肃查处违法违规销售行为；加大打击、处罚各种违规、违法行为的力度；认真组织对稳定住房价格工作的督促检查；建立房地产企业信用档案，违规、违法行为公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从严处罚，并向社会公布；正确引导居民合理消费需求。

6.我们要加强经济适用房、廉租房的建设管理，

解决中低收入家庭住房问题。 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](http://www.100test.com)