

2007年5月19日吉林公务员考试申论参考答案-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_ti2020/231/2021_2022_2007_E5_B9_B45_E6_9C_c26_231215.htm 2007年吉林省公务员考试已于5月19日结束。本次考试将房地产开发商与业主之间的纠纷作为申论部分的考点。随着市场经济体制的逐步深入，住房成为商品已经是不争的事实。作为买卖房屋的双方，开发商和业主之间的冲突难以避免。2006年9月初在国贸中心开幕的北京秋季房展会上，展会第一天刚刚开始一个多小时，就有两个展位发生了被业主围攻的难堪局面；今年初，在与开发商协商无果的情况下，某小区100多名业主毅然把北京澳林房地产有限公司告上法庭。类似的，业主与开发商或物业管理公司发生激烈冲突的情况在生活中并不少见。不禁让人发出“楼市进入多事之秋”的感叹。2007年吉林省公务员考试的申论试题就以该事件为背景，让考生展开了新一轮的论述。随着我国住房制度改革的不深入，住房分配货币化、消费市场化、物业管理社会化的新体制正在形成。但由于房地产市场规范化程度低、覆盖面不广、约束力有限，的确引致了一系列问题。究其原因，主要有以下几点：1. 法律法规仍不健全甚至缺失。我国房地产市场是在市场机制不成熟的背景下建立起来的，从一开始就受到供求关系不正常、资本市场不完善等因素的影响。目前我国房地产立法集分散性、地方性、单一性、冲突性、落后性为一体，全国范围内没有完善统一的相关法律法规。现行房地产法律法规存在线条粗、缺乏过细的规定之缺陷，以致于造成有法而无可依的现象。改革开放以来，我国关于房地产的法律、法规体系建设取得了

显著的成绩，但由于房地产市场的区域性、复杂性等特点，在法律体系的整个运行过程中，无论是立法还是执法、违法处惩，该体系都存在着许多问题。在立法上，现有法律调整范围过于狭窄，调整力度明显不足。同时立法的位阶较低，立法中仍存在较多空白。在执法上依据的各种法律法规由于适用的效力及颁布机关的不同，法律授权行政机关的解释不同，在实际适用中存在着分歧，法律与行政法规也存在冲突。加之某些相关部门执法不严，甚至采取选择性执法，更无法有效保障当事人的合法权益。在出现违法事件后，惩罚界限模糊和惩罚不严都造成了矛盾的更进一步激化。

2. 开发商的承诺难以得到兑现并且服务意识淡薄。小区内配套的设施未能按照之前契约上的要求来建设，甚至在业主通过合法渠道反应之后，开发商仍不断推诿，令事情迟迟得不到解决。房屋属于耐用消费品，按规定应实行质量“三包”。开发商虽不能完全保证房屋不出任何质量问题，但应在发生问题之后迅速寻找解决的途径，而不是推卸责任。

3. 业主被剥夺知情权，部分业主法制观念不强。开发商的暗箱操作，擅自增加了诸多违反合同的约定，让部分业主在浑然不知的状态下与其签订了一系列霸王条款，导致日后无法有效地保护自己的权益。少数业主不具备相关的专业知识，出现纠纷后找不到合理的途径反映问题，以至于私自采取过激行为。对此，我们给出一些相关的对策和建议：

1. 完善立法，严格执法。针对法律法规执行中的分歧，统一法律与行政规章，统一地方法规与国务院部门法规。严格执法，避免选择性执法，落实行政过错责任追究制度。由于房地产建设周期长、流通过程复杂，管理工作涉及方方面面，因此除了在立

法中协调法律、法规的一致性外，还要求各部门严格执法，公正执法，建立起有效的协调机制。加大违法处罚力度，规范责任主体行为。对于违规行为界限模糊，要明确划分责任方；处罚金额限额以上或以下要根据情况予以细化，提高操作性。

2. 开发商和物业公司应加强内部管理。为市场提供高质量的产品和服务，在实现企业利润目标的同时，提高最终客户的满意度，应是开发商和物业公司关心的核心问题。在市场经济体制下，企业竞争成败的关键在于能否赢得顾客并留住顾客，这一点对期望发展的企业来说是至关重要的。开发商和物业公司应树立“让业主满意”的指导思想，加强内部管理，职责明确、服务规范，对业主的意见应反馈及时，注意工作方法，以服务的及时性、方便性和舒适性为己任，用完美的服务来弥补质量、配套等方面存在的问题，取得业主的理解和谅解，真正做到“以顾客为导向，以业主满意为本”，彻底解决业主的后顾之忧。同时，强化业主委员会选举过程的指导监督，同时坚决避免开发商和物业公司操纵业主委员会，对其实施过程监控，防止违规及简化问题发生。

3. 加强法制宣传，通过媒体来监督。开展现有法规、条例的普教学习，使开发商、物业公司和业主都清楚自己的权利和义务；选择一些住房使用过程中发生纠纷的典型事件，对事件发生的前因后果进行分析，客观地指出开发商、物业公司和业主各自存在的问题，并提出解决问题的建议。同时，应发挥媒体的监督作用。在调查研究的基础上，要将一些不讲信用、欺骗业主的开发商或物业公司的行为进行曝光，督促政府管理部门进行处理，限期整改。另外，对业主中的一些不妥行为也应进行公开批评，引导和指导业主采取适当

、有效的方法来维护自己的权益，而不是采取一些偏激的行为来达到自己的目的。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