

北京2007公务员考试申论重点预测题：房价-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_ti2020/232/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC2007_c26_232874.htm 一、注意事项 1、申论考试是对应试者提出问题、分析问题、解决问题的能力及文字表达能力的测试。 2、作答参考时限，阅读材料40分钟，答卷110分钟。 3、仔细阅读给定资料，按照后面提出的申论要求依次作答。 二、资料 1、在中央政府抑制地产投资过热及房价过快增长的宏观调控政策下，2005年房地产市场出现了明显降温的成效，其主要表现在三大方面：一是全国房地产投资增幅显著回落，六年来第一次降至20%以下，2005年全国完成房地产投资总额为15759.3亿元，同比增长19.8%，比上年同期回落8.3个百分点，三大类房地产投资增长全面回落，住房、办公楼和商业营业用房投资分别增长21.9%、13.4%和16.0%，分别比上年同期回落6.8个、14.9个和15.4个百分点；二是东部过热地区房地产降温更为明显，2005年东部地区房地产投资仅增长14.0%，比上年同期大幅回落13.9个百分点，中部地区也有所降温，其中上海、北京、浙江等重点房地产地区增长仅为10%左右或仅有微幅增长，分别增长6.1%、3.5%和12.3%，比上年同期分别回落24.3个、19个和19.9个百分点；三是房价增幅趋于日落，国家统计局公布的平均商品住宅销售价格同比增长7.5%，比上年回落1.9个百分点，其中上海和杭州等热点城市出现房价持续下降，同比增幅大幅回落。令人担心的是，去年下半年以来北京、广东房地产销售明显过热，房价大幅攀升，大有代替上海、浙江带动新一轮房地产过热的苗头。 2、目前有三股强大的力量可能使正在进行的房地产调

控夭折：首先是金融机构有一股前新未有的投资冲动，多个数据可以反映这种冲动，即一季度房地产资金来源中，国内贷款大幅扩张，同比增长48.5%，比2005年一季度快36.4个百分点，比2004年一季度最热时期的增幅还快17.8个百分点。第二股力量是地方政府。多数地方把房地产作为支柱产业，经济增长速度不能放慢，也就是投资不能慢，投资不能慢主要是房地产不能慢，因为房地产是地方财政和多种城市经营动作的“摇钱树”。第三股力量是投机资金的大量存在。现在许多人非常关注外汇储备和居民储蓄的快速增长，但增长最快的是游资(国内和国际)，这些游资现模非常大，而且与其他几股力量结合，将会对房地产等市场造成巨大的冲击。

3、2000年以来，商品房及商品住宅平均销售价格涨幅突破了两位数，2004年分别为14.4%和15.2%。东部地区房价涨幅最高，而且有进一步上升趋势。全国部分大中城市房价上涨过快，比如上海、杭州，平均房价涨幅连续两三年超过15%以上。而且，房价上涨过快现象呈现蔓延态势，由上海、浙江、江苏等东部沿涨地区向中、西部地区扩展。与此同时，商品房销售价格上涨带动了二手房交易价格上涨。目前房地产的需求不是较变为阶段性、结构性的需求过度扩张。2005年全国商品房住宅竣工面积仅占销售面积的73%，东部和部分中心城市成为突出，上海销售面积已经连续四年大于竣工面积。有些地方拆迁规模反弹所带来的被动性住房需求上升，也加剧了供求矛盾，进一步促进房价上升。有13个省市房地产开发投资增幅超过30%，其中6个地区超过50%，最高的达到115%。非住宅开发比例偏大，空置面积上升。中低价格位、中小套商品住宅供应比例偏低。2005年一季度，部分城

市100平米/套以上的占总量的60-70%，个别城市高达87%。

。2004年全国经济适用房住房开发投资出现负增长，占房地产开发投资比重由6.1%下降到4.6%，有些地区甚至停止了经济适用房的建设。

4、5月17日，温家宝总理主持召开国务院常务会议，提出促进房地产业健康发展的6条措施，即“国六条”：

(一)切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划，对新建住房结构提出具体比例要求。

来源：www.examda.com

(二)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策，完善住房转让税收政策，有区别地适度调整政策，引导和调节住房要求，科学确定房地产开发土地供应规模，加强土地使用监管，制止囤积土地行为。

(三)合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减轻被动性住房要求过快增长。

(四)进一步整顿和规范房地产市场秩序。加强房地产开发建设全过程监管，制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。

(五)加快城镇租住房制度建设，规范发展经济适用住房，积极发展住房二级市场和租赁市场，有步骤地解决低收入家庭的住房困难。

(六)完善房地产统计和信息披露制度，增强房地产市场信息透明度，全面、及时、准确地发布市场供求信息，坚持正确的舆论导向。

5、过去几年，各地建筑材料价格都出现了上涨的情况，装饰装修用材料的价格上涨均超过了10%。根据房地产的一般经验，一个项目的开发成本，基础建筑材料成本就占整个建筑成本的70%左右。比如，某楼盘建筑材料成本为2500元/平米，那么建筑材料成本就几乎接近2000元/平方米。而建材价格上涨了20%，除开建筑行为

大批量采购的价格优惠大约5%，建筑成本就只能增加12%，这个幅度如果不加到房价中，变化是很大的。建材涨价，严重影响了各地房产开发速度，其中对于中小发展商业说，受伤最深。目前很多中小楼盘的开发商和建筑商之间的合约，都是要求建筑商以一定价钱包工包料的，建材上涨幅度如此之高，如果按照原来的开发速度，建筑商的利润无疑将被大大削弱。建材价格上涨引起建筑成本上升，势必导致房价全面上升趋势。

6、据《北京晚报》2006年1月28日报道，北京市国土局新闻发言人张维副局长介绍说，2005年土地计划进行了结构调整，调整后的基础设施、公益建筑以及经济适用房用地大幅增加，而商品房土地供应由计划的1750公顷下降到900余公顷。针对部分开发商“供地紧张必然引起房价上涨”的论调，张维表示，商品房土地供应计划虽然减少了，但能够形成有效供应的住宅用地仍然在2000公顷左右，与上一年持平。他进一步解释说：“2004年8月31日大限前，大约有1300公顷土地提前投放到市场，这些土地会在2005年形成供应，考虑到市场的接受能力，对去年商品房供地计划作出了适当调整，调整后、商品房供地虽然减少了近一半，但是市场总的供应量并没有减少”。张维指出，减少商品房土地供应量也是为更好地促进目前存量土地的利用，“新的商品房供地减少，开发商才会将目标转为存量土地上，从而有效促进存量土地的利用”。据介绍，目前北京市存量土地规模大约在4000公顷左右，完全可以满足一到两年的建设使用。

针对住宅土地供应，张维说：“2005年共有111个项目共5400公顷的土地由开发商进行一级开发，随着这部分土地开发的陆续完成，2006、2007两年土地供应应该说很充足。因此，

购房人不必担心住宅土地供应不足而引起的房价上涨。” 7、北京市2006年将重点发展普通商品住房，制定并落实中低价位、中小套型普通商品住房供应政策，主要满足大量中低收入家庭住房需要。2006年北京市计划竣工经济适用住房200万平方米，该市建委负责人介绍说，2006年市建委还将继续完善经济适用住房政策，主要体现政府对部分中低收入家庭、特别是拆迁居民等特殊群体的保障性供应，严格限制经济适用房供应对象、面积标准和再上市交易；同时进一步扩大廉租住房比例；加快建立住宅发展与保障体系，重点发展普通商品住房，制定并落实中低价位、中小套普通商品住房供应政策，以满足中低收入家庭的住房需要。 8、据某市有关部门测算的当地部分地块商品房价格成本对照表显示，在所到的23个楼盘成本目录中，商品房开发成本从每平方米1636元至3094元不等；销售均价从每平方米2500元至5500元不等。经测算，开发商的利润率平均约50%，最低的约为20%，最高的超过90%。其中利润率超过50%的楼盘有10个，呈现出楼盘越高档，利润率越高的基本特点。 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