

考试大：2008年国家公务员申论预测试卷(六)-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_ti2020/247/2021_2022__E8_80_83_E

8_AF_95_E5_A4_A7_EF_c26_247167.htm

一、注意事项

1. 申论考试是对应考者阅读理解能力、综合分析能力、提出和解决问题能力、文字表达能力的测试。
2. 作答参考时限：阅读资料40分钟，作答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. 2007年3月29日，建设部住宅与房地产业司司长沈建忠在“2007年宏观经济形势与房地产发展态势报告会”上表示，今年房地产调控将侧重于结构性调整，增加有效供给，同时在保障低收入人群住房制度方面会有进展。在回顾去年房地产调控政策时，沈建忠指出，住房结构供应的调整已经有了一个好的开端，普通住宅投资的比重在上升，大户型的问题也在缓慢好转。但他同时表示，目前全国90平米以下住房仅占34%，结构性问题依然严重。对于敏感的房价问题，沈建忠表示，调控后房价涨幅已经是在比较低的区间，而且是平缓的区间。但是，房价涨幅回落基础不稳固，特别是一些中心城市，房价上涨的压力仍然较大。另外，还存在部分地区保障制度不到位、房地产领域的违法违规行为突出，以及有些实施细则执行情况不好等问题。沈建忠表示，今年政府和社会对房地产调控仍将保持持续关注，过去调控效果不太明显的一些方面，今年可能会有一些比较大的改观，诸如住宅结构、中小套型供应，特别是面向自住的政策性、保障性住房供应可能会有较大幅度的提高。他表示，目前中国房地产市场仍处于高度敏感期，在对房地产的调控方面仍然会从土地、财税和金融政策三

方面人手。他说：“今年在房地产税收方面重点或将加强（对房地产调控的）支持力度，在这个基础上，目前议论较多的持有环节征税等问题将得到推进。”

2.2007年4月2日，中国房地产业协会会长宋春华建议，政策性商品房平均面积控制在70平方米；廉租房平均面积控制在50平方米左右。他还建议，加强经济适用房制度创新，其所含有的保障性功能向廉租房转移。宋春华提出，政策性商品房面积可根据地区、人口和住房类型的差异在61到80平方米之间波动；普通商品房平均面积控制在90平方米，也可以在81到100平方米之间波动。宋春华认为，目前经济适用房在供应对象、准入条件、住房标准、再上市以及交易以后增值的收益怎么分配等方面还存在实际操作问题，有些政策不是很清楚。他建议，在公共财力有限的情况下，应该优先保证廉租房的供应，因为经济适用房不仅有保障性质，也有改善性质。同时，将经济适用房里的“保障”功能向廉租房靠拢，适当扩大廉租房的范围：“改善”功能可以归到中小户型住房。

3.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%。根据房地产的一般预算经验，一个项目的开发成本，基础建筑材料就占整个建筑成本的70%左右。比如，某楼盘建筑成本为2500元/平方米，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%，除开建筑行业大批量采购的价格优惠大约5%，建筑成本就可能增加12%，这个幅度如果反馈到房价中，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来说，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，势必导致房价呈上升趋势。4.2005年以来，中央出台一系列平抑房价的政策，可以用十二道金牌来形容，相隔时间越来越短，措施一次比一次严厉，央行2005年3月16日宣布上调商业银行对个人住房贷款优惠利率并要求上调个人房贷首付款比例的调控措施。2005年5月11日，中央七部门联手出台《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（以下简称《意见》）。这份被称为“政策组合拳”的《意见》，出自建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会七个部委。这也是中央各部门第一次对房地产进行联手调控。央行宣布上调商业银行对个人住房贷款优惠利率并要求上调个人房贷首付款比例的调控措施后，有不少人表现出对政策出台的愤怒与不满。社会学者易宪容在分析这种情况时指出，其中有既得利益集团在借民众的误解来要挟政府的因素。人民网发表《地产寡头走向霍多尔科夫斯基？》一文，其中讲到，在房地产调控中，社会被整体挟持。该文说，与其说房地产已经成为中国社会的支柱产业，不如说已经成为中国社会的“挟持者”，因为住房人人需要，不可缺少。地方政府的GDP贡献，在普通百姓无法面对的房价面前，却过多地倚仗于房地产，一些中低收入者20年乃至30年人生的大部分收入，被住房按揭还款套住；银行在房地产开发、建设、乃至按揭回收这个漫长的时间内，承担了严重风险。与之相对应的是，房地产寡头们通过不断推高房价，力图在最短时间内使其利益得到保证，而政府必须面对房地产崩溃时的动荡风险。眼见着房价摇摇欲坠，这些出手阔绰的

老板们突然变得体恤民情起来，异口同声地指责政府调控房价最终只会伤害中低收入阶层，不仅“让穷人买不起房子”，还会让工薪阶层现有的房子大幅贬值，家庭资产急剧缩水。正是在这样的背景下，工薪阶层被房地产大鳄绑上了房价博弈的战车。该文指出，所有的论调都可以归到同一个目标，那就是阻止更多的后续调控政策出台，拼命保住自己辛苦吹大的房地产泡沫。

5.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年该市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向存量土地上，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房价上涨。”

” 6.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、中小套型普通商品住房供应政策，以满足中低收入家庭的住房需要。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