

2006申论模拟试卷7：房地产问题-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_ti2020/25/2021_2022_2006_E7_94_B3_E8_AE_BA_c26_25367.htm

一、注意事项 1.申论考试，是对分析驾驭材料能力、解决问题能力、言语表达能力的考试。 2.作答参考时限：阅读资料40分钟，作答110分钟。 3.仔细阅读给定的材料，然后按申论要求依次作答，答案书写在指定的位置。 二、资料 1.据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2005年7月，全国70个大中城市(自7月起，房地产价格统计范围由原35个大中城市扩展为70个城市)房屋销售价格比去年同月上涨了6.4%，上涨幅度继续放缓，部分城市涨幅明显回落。其中，7月份房屋销售价格同比涨幅超过10%的有7个城市，涨幅分别是：太原11.1%，青岛11.4%，呼和浩特12.3%，包头10%，赣州13.4%，宜昌11.5%，温州10.5%。从本市的情况看，今年1~7月份，天津市房屋价格销售指数为106.2，与上年同期相比，价格水平上涨6.2%，比上半年指数(106.3)回落0.1个百分点，低于全国平均价格增幅(8.9)2.3个百分点。其中，住宅平均销售价格上涨7.0%，低于上海、重庆的价格增幅，与北京基本持平。7月份天津市商品房住宅均价为3845元/平方米，比去年底3666元/平方米有所上升。每平方米交易额在5000元以下的中小户型房屋备受青睐，二手房交易非常活跃。 2.今年以来，各金融机构在继续支持房地产稳步发展的同时，加大了对住房开发贷款，特别是经济适用房开发贷款以及个人购房贷款的支持力度，截至7月末，天津市房地产贷款余额840.57亿元，比年初增加97.26亿元，同比多增33.73亿元。与去年同期相比贷款增幅为28.6%，回落了26.9个百分点

。2005年7月末,住房开发贷款余额比年初增加38.86亿元,同比多增25.25亿元。其中经济适用房开发贷款同比多增9亿元,经济适用房开发贷款余额占住房开发贷款余额的比重比需要同期提高4.6个百分点。7月末,天津市个人购房贷款余额比年初增加58.34亿元,同比多增5.27亿元,个人购房贷款余额、增加额占全市房地产贷款比重首次突破50%,分别达到57.38%和59.98%。

3.2005年6月9日《京华时报》报道,“政府不希望房价出现大起大落的情况,房价的大落对老百姓没有好处”。建设部总经济师兼住宅与房地产业司司长谢家瑾前天对媒体表示,目前房价大跌的条件并不存在。谢家瑾表示,有些媒体说一些地方出现了房价暴跌,也有媒体说中央要在短期内打压房价的目标难以实现等等。这样理解房地产市场的宏观调控是片面的。国办转发的七部委通知提的非常明确,是“稳定房价”。这个通知的精神可概括为三个“基本”:供求基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定。谢家瑾说,政府不希望房价出现大起大落的情况。房价的大落对老百姓没有好处,现在大部分家庭都拥有自己的房产,房价大落,许多家庭就会出现负资产,对社会稳定没有好处,特别对金融安全会带来威胁。“目前房价大跌的条件也不存在,从成本的角度看:土地出让金不能少,少了基础设施配套做不了;拆迁补偿费用也不能降;建筑材料价格成本也居高不下。从构成因素分析,有一部分是不可能下来的”。对于目前很多购房者持币待购的心态,谢家瑾表示可以理解。但她认为,现在一些不实信息和报道也助长了观望心态。“比如,一些媒体说上海房价每平方米降了3000块钱,这是不了解情况造成的”。她建议居民要到已经开通的房地产市场信息系统网

上去查阅相关的房价信息。 4.自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。 5.2005年9月16日中国房地产资讯网消息，在某房地产网主办的以“楼市走出观望了吗”为主题的PK台上，学者易宪容昨天又与开发商唱了一出对台戏。昨天上午，他公开质疑此前开发商主导的“9月楼市走出观望”说法，并认为，成交量上升不能视为“走出观望”的依据。易宪容这一驳斥依据的是央行9月13日公布的统计数据。根据8月中下旬来自全国50个城市的城镇储户问卷调查结果显示，未来3个月准备购买住房的居民人数占比为19.6%，较上季提高0.5个百分点，但从历史数据看，仍处低位。“这说明民众对现在购房是缺乏信心的。”易宪容说。另一方面，他认为不能简单地看待8月份以来成交量的上升。他指出，成交量上升的同时，楼市的供应量也在增加。所以他认为，作为“走出观望”的标志应该是成交量与供应量的比例。另外，易宪容一再坚持，对于购房者，尤其是自住型的购房者，做出购买决定依据的是自己的财富状况、自己的判断，而非开发商的号召。“我们的房地产开发商希望把自己的理念、自己的意念、自己的想法告诉民众，说现在是一个房地产繁荣销售时期，大家都来买房子吧。其实，开发商错了。”他还认为，购房者继续观望是因为期待中的房价下降没有出现，尤其是对于自住型住房的购买者。不过如果坚持这个观点，易宪容很可能面临尴尬处境。因为虽然经历了一轮宏观调控，各

地的房价涨幅已经放缓，但是房价依然在涨。对投资型的购房者来说，这是他们愿意看到的，这意味着投资的升值和潜力；对自住型购房者来说，只要有居住需求，只要房价的上涨在承受范围内，他们同样会选择购买。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