

北京市公务员考试重点预测题之一（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_ti2020/26/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_B8_82_E5_c26_26328.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 and 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。
- （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。9、新华社2005年3月17日报道，最近江苏一家在全国也算得上重量级房地产公司的老板向媒体反映：某些城市房地产价格的过快增长并非完全是市场因素使然，而是政府“操盘”的结果，政府调控市场的“有形之手”充当了推动房价过快增长的角色。据这位老板说，现在不少地方出让土地的收益成为政府财政收入的重要来源，可以说卖地越多，政府“手头”越活；价格越高，收益越多。有个城市为了抬高出让土地的价格，特意请他们这家公司来当“托儿”，与外地投标企业竞价。这位老板十分担心价格招得太高了，砸在自己手里吃不消。“你只管往高

里抬价就行了，如果砸在手里，由政府兜底，大不了再还给政府”，政府的一位官员这样“开导”他。吃了政府官员的“定心丸”，这位老板竟起价来底气十足，果然使地价迅速飙升，再创这个城市土地出让价的新高。而类似这样由政府“操盘”推动地价上涨的事例在不少城市都存在着。政府人为操控土地通过价格传导机制及其市场表现，对很多人的购房心理产生了影响，“早买”成为不少购房者的共识，一些手中有金钱而无投资渠道的人，就把购置第二套、第三套及至更多套房子作为一种投资，从表面上看起来，购房需求十分旺盛。正因为如此，每当有人警告某个城市存在房地产泡沫时，当地政府都要进行严厉的反驳。与中央政府不一样，地方政府不会自觉考虑到宏观经济过热问题，地方政府希望的是房产繁荣能让土地升值，增加地方财政收入，提升政绩，所以与中央抑制房地产投资政策取向相反，他们有支持房地产投资的冲动。在这个利益驱动下，我们看到，许多地方政府以重新规划市区、建开发区、大学城等名义圈地，不顾一切搞房地产开发。与此同时，地方政府希望房子价格越来越贵，这样才能吸引更多的开发商，才能卖出更贵的土地价格。

10、在国家发出多道宏观调控“金牌令”，地产市场“温度”渐渐走低的情况下，温州人仍然敢“逆水行舟”。2005年中，在温州当地一家媒体的组织下，50多位温州人组成的“上海杭州投资置业团”在上海、杭州两地考察，成交房子8套。此前一月，另一路温州“炒房团”在南京已取得不俗“业绩”8名温州人合资数千万元拿下南京等地200套房子。此次，温州“炒房团”之所以逆势而行，就是窥见了利益链的存在不少城市否认自己辖区内的房地产市场存有泡沫

，急于表示调控已到位；有明文规定，禁止以媒体名义组织购房团到各地炒房，但媒体“炒房团”仍马不停蹄，从东到西，直炒到“天涯海角”；为了业绩考虑，一些银行想方设法打“擦边球”，视实行关于对房地产价格上涨过快城市和地区个人住房贷款最低首付款比例提高到30%的规定于不顾，支持低首付贷款；为了提升房价，房地产商实行房价“双轨制”，给房屋中介、“炒房团”低价，给普通消费以高价……这些，不符合政府对房地产市场的调控精神，也违背了广大消费者的意愿。

11、对于国内房价的未来走势，最根本的问题就得看政府（包括中央政府与地方政府）对市场的理解了。因为，目前国内新一轮房地产需求扩大膨胀，有其几十年积聚的住房需求的释放，也有政府信贷政策误导，而后一种情况越来越成了主流。在目前的情况下，由于银行的超低利率及银行对资金的获得性，使得国内民众住房需求出现了虚假繁荣，大量没有支付能力的人纷纷进入房地产市场，导致中国的房地产市场才发展几年就远远地超过人家发展几百年的市场。发达的市场经济国家房地产市场发展几百年，个人住房持有率，欧洲的法国与德国仅30%-40%，美国仅68%，但北京则为85%，上海为81%。对于刚刚从学校毕业的年轻白领来说，存钱的速度往往赶不上首付上涨的速度。工作一年，夫妻两人存了三、五万元，但首付一年可能要涨八、九万元。对于相当一些白领阶层成员来说，即使努力买了房子，经济负担的沉重也是可以想见的。有专家指出，随着中国个人消费信贷（特别是住房信贷）规模的急剧扩大，一些大城市的居民已经成为高负债一族。其中，上海和北京的家庭债务最高，分别达155%和122%，已经超过2003年美国的平

均家庭债务比例115%。结果，就是生活质量的明显下降。而对于城市中的下层来说，影响则在于，对于不得不买房的人来说（包括拆迁房），经济压力要更为沉重；对于一时买不起房子的人来说，房子离他们越来越远而不是越来越近；而对于租房者来说，也不会没有影响，因为房租是与房价相联系的。

12、建设部总经济师房地产司司长谢家瑾指出，房地产市场的问题不仅仅是经济问题，也是社会问题，更是政治问题，房地产业的宏观调控并不是要“打压房价”，政府不希望房价出现大起大落。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，特别对金融安全带来威胁。《人民日报》2005年6月7日刊登了对谢家瑾的专访。谢家瑾指出，从需求情况看，房价雪崩下降在全国范围内不大可能出现，但非正常上涨的势头会得到遏制。这次出台的政策的确增加了投机的成本，但不会影响普通居民购买自住的普通商品房。炒房的泡沫消退后，市场会趋于平衡，改善性住房需求也会更理性。而投机性购房需求的下降，是这次调控的主要目标。

13、房地产业的持续高温令开征房地产税的讨论成为关注焦点。2005年3月20日，财政部副部长肖捷在出席“中国发展高层论坛”时明确表示，我国目前在房地产保有和交易环节税费偏轻，问题严重，今后一段时期将重点推进地产税改革。从近来财政部高层在不同场合的表态看，出于遏止房地产投机行为等考虑，开征房地产税已成定局。据透露，目前房地产税试点城市正在筛选之中，“明租、正税、清费”将是房地产税改革的基本方向。

14、2005年6月1日之后，随着各地政府关于房地产政策的出台，“房地产新政”的走向，成为政府、房地产企

业及民众十分关注的问题。我国社会学者易宪容认为，政府要调控房地产市场，只能通过对房地产市场供求关系来改变市场对住房的需求，通过市场需求来影响房地产市场价格。所以，无论是“稳定房价”还是“调控房价”，都是对宏观调控的一种误读。更何况这次房地产新政基本上都是一些微观手段，如禁止房地产炒作、整顿市场行为、调整住宅结构等，这些手段是政府规范房地产市场的基本职能，不能算是对房地产市场的宏观调控。因此，政府对房地产市场的宏观调控，主要是调整房地产市场的供求关系，因为房价是通过房地产供求关系变化来调整的。

三、申论要求

- 1、请根据材料概括目前房地产业存在的主要问题。概述文字要简明扼要，不超过200字。（20分）
- 2、我国政府此轮对房地产业进行宏观调控已经有两年之久，下面是社会各界对此问题的一些理解，请根据给定材料，指出哪些理解是不正确的，并说明理由。要求：只说明你认为不正确的观点的理由；如果在正确的观点下面作答，此题将倒扣分；每条说明理由的字数不超过150字。（30分）

A、目前我国部分地区房价过高，中低价位商品房的比重太低是一个重要原因，政府、开发商和“炒房者”也都有很大责任。

B、我国政府对房地产业进行宏观调控，是因为某些地区房价过高，房地产业泡沫已经产生，调控的目的就是要让过高的房价降下来。

C、从官方公布的2005年各地的房价走势看，我国此次对房地产业进行宏观调控初步取得了成效。

D、调控房地产业是经济问题、社会问题、更是政治问题，所以调控措施主要应该使用行政的手段，并辅之以经济的、法律的方法。

E、增加消费者在房地产保有和交易环节的税费，将是我国政府未来规范房地产业

的一个重要方向。 3、假如你是政府价格主管部门的工作人员，请以“我对政府稳定房价问题的思考”为题，写一篇1200字左右的文章。要求：观点明确、条理清晰、联系实际、有针对性。（50分）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