

2007年申论冲刺预测试卷（三）-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_2007_E5_B9_B4_E7_94_B3_c26_26884.htm

一、注意事项 1.申论考试，与传统作文考试不同，是对分析驾驭材料的能力与对表达能力并重的考试。 2.作答参考时限：阅读资料40分钟，作答110分钟。 3.仔细阅读给定的资料，然后按申论要求依次作答，答案书写在指定位置。 二、给定材料 1. “各调研组对大部分城市房地产调控情况比较满意。” 10月12日，一位参加了“国务院房地产市场调控政策落实检查组”的人士向记者透露，“目前检查组正在整理调研报告，近日将上报国务院。”对于检查组的“满意”，中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌如此解释：“‘国八条’调控效果明显，各地炒房和拆迁需求已经基本得到控制，‘国六条’效果初步显现，成效完全显现还需要一段时间。”顾云昌也参与了此次检查与调研。 9月底，以建设部为主的“国务院房地产市场调控政策落实检查组”对包括北京、天津、内蒙古、辽宁、江苏、江西、山东、湖北、广东、四川、陕西等在内的11个省(市)进行了此次调控效果的调查。近期，全国房价涨幅放缓趋势明显。10月10日，国家统计局发布了9月份国房指数报告，全国房价涨幅为5.6%。“前8个月的房价涨幅，近三年来呈现逐步回落趋势，2004年为15.2%，2005年为7.5%，今年为5.6%，表明国家宏观调控措施效果明显。”顾云昌表示，“这是宏观调控的成果之一。”“作为全国房地产市场规模最大、价位较高的长三角地区，房价回落更明显，1~8月份，上海新房价格涨幅为负4.6%。南京、杭州等地的房地产价格涨幅也基本在零左

右浮动。”顾云昌介绍说，“全国房价涨幅在一位数水平，已经基本达到了我们的目标。”“但是，我们也要看到，极少数城市房价涨幅还没有得到控制，比如北京、深圳等，还需要引起我们的注意。”顾云昌提醒说。房价反映出的是供需关系总量、结构等，而这也是此次房地产调控的重点。根据国家统计局的数字，2006年1~8月份，全国房地产开发投资增幅是24%，稍高于2005年的19%(2005年的19%是近几年的最低点)；房地产竣工面积增长幅度为8.4%，销售面积增长幅度为8.9%。“从这些数字可以看出，投资需求已经得到了一定的抑制。‘国八条’的调控目的已经达到。”顾云昌表示，“下一步，该是2006年‘国六条’显示效果的时候了，‘国六条’从供应方面调控，提出了加大中小户型和经济适用房供应。由于政府出台的时间不长，从调研的情况看，其效果显现还有待时日。”顾云昌认为：“我们要防止‘冒进’，也就是过度供应和不恰当的供应结构，这就是下一步的工作重点。”

2. 北京、上海、广州在“国六条”细则规定之“大限”9月30日纷纷出台了未来五年城市住房建设规划，以回应“国十五条”提出的地方细则要求。其中，北京在“十一五”住房建设规划中明确，经济适用房拟建立政府回购制，即经济适用住房不得直接上市，而是实行由政府回购“内循环”的流转模式。此消息一经披露，京城二手房公司接到的相关咨询电话大为增加，人们对此项措施带给二手房的影响颇为关心。据了解，目前北京经济适用房较为集中的回龙观地区，满5年的二手经济适用房价格已经高达4800-5200元/平方米。按现行经济适用房再上市相关规定，满5年经济适用房上市出售需缴纳总价10%的综合地价款及其他相关税费。回

龙观地区一套当初购买价为2650元/平方米的经济适用房，目前按照4800-5200元/平方米的市场售价，即使缴纳10%的综合地价款，其年投资回报率仍能高达12%以上。有人认为，因房价上升带来的高收益，短期内北京将会出现经济适用房集中放量现象，目前人们处于对政策细则的等待阶段。对此，“链家地产”认为，目前经济适用房业主中的投资户和准备升级置业的比例不低，但由于此前出售的经济适用房在销售时政府已经申明5年后可以上市交易，对此政府将会审慎对待。政府回购的政策界限如果只限定在今年10月1日以后购买的经济适用房，市场将不会出现抛售经济适用房的情况。对带有政策性补贴的经济适用房采取政府回购的方式进行市场管理得到了社会的普遍认同。许多专业人士认为，这项措施比采取只租不售的方法易于落实，将有效遏制此前将经济适用房用于投资的行为。“我爱我家”等一些中介机构分析，北京市目前经济适用房总存量仅为12万套左右，大约占存量房总数的3%-4%，购买时间已满5年可以上市交易的经济适用房目前只有大约5万套，其在二手房的总交易量中占比不足5%。即使今后全部的经济适用房退出二手房交易市场，对于整个市场的影响也不大。

3. 在巨大的需求面前，增加供给被各方人士公认是平抑房价的有效手段。然而，面对国土资源部坚持“从严从紧”的土地政策，有相当一部分人，特别是房地产开发企业提出，应该大大增加土地供量，以削减土地的高成本和开发用地不足的瓶颈，以满足消费者对商品房的需求，让市场来调节高企的房价。这种说法源于此前争论已久的“地价决定房价”的观点。对此，国土资源部土地利用司束克欣司长则认为，目前各地用于商品房开发的土地供量

是完全能够满足需求的。北京现在批出的可供建设住宅，并且已经在开发商手里的协议出让或通过规划的开发用地已有9000万平方米，可以建设3到4亿平方米的商品房。如果按照现在每年的竣工量计算，北京现在已经批出的土地足够建设10年住宅了。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