

2007年申论冲刺预测试卷（三）答案-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_26885.htm

参考答案：1. 房产市场发展中还 有一些比较突出的问题：第一，住房供应结构性矛盾仍十分突出，适合当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房和经济适用住房供应不足；第二，部分城市房价上涨 仍然较快；第三，房地产开发、交易、中介等行为不规范问题仍很突出；第四，不利于经济的持续发展，更不利于人民安居和社会的稳定。2. 今后国家将主要从四个方面就房地产市场进行宏观调控，进一步解决房价过快增长问题：一是优化土地供应结构，合理确定各类土地供应比例，加强土地供应与住房供应的衔接；二是加快普通商品住宅建设，增加中小型、中低价位住房供应；三是进一步完善信贷、土地、税收、销售等方面的政策措施；四是继续整顿房地产市场秩序，建立有利于房地产市场稳步发展的长效机制。3. 继续加大抑制房价 合理引导房市发展保持房地产市场持续健康发展，事关国民经济和社会发展全局，事关全面建设小康社会目标的实现。当前一些地区存在房地产投资规模过大，商品住房价格上涨过快，供应结构不合理，市场秩序比较混乱等突出问题。为进一步加强对房地产市场的引导和调控，及时解决商品住房市场运行中的矛盾和问题，努力实现商品住房供求基本平衡，切实稳定住房价格，促进房地产业的健康发展，现提出以下意见：一是进一步完善土地收购储备制度，积极引入市场机制，进行土地开发整理，降低土地开发成本，提高普通商品住房用地的供应能力。严格土地转让管理，对

不符合法律规定条件的房地产开发项目用地，严禁转让，依法制止“炒买炒卖”土地行为。加大对闲置土地的清理力度，对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，征收土地闲置费；满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权。二是按照《关于做好稳定住房价格工作的意见》精神，从2005年6月1日起，对个人购买住房不足两年转手交易的，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两年（含两年）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两年（含两年）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。三是加大对商业银行房地产贷款的检查力度，切实纠正违规发放贷款行为。对市场结构不合理、投机炒作现象突出，房地产贷款风险较大的地区，加强风险提示，督促商业银行调整贷款结构和客户结构，严格控制不合理的房地产贷款需求，防范贷款风险。四是组织落实经济适用住房项目招投标的制度，加强经济适用住房建设，严格实行政府指导价，控制套型面积和销售对象，切实降低开发建设成本，建设单位利润要控制在3%以内。有关具体要求在《国有土地划拨决定书》中予以明确，并向社会公示。鼓励发展并规范住房出租业，多渠道增加住房供给，提高住房保障能力。五是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定，禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，不为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，不为其办理房屋权属登记手续。六是进一步建立健全房地产市场信息系统，加强对房地产特别是商

品住房市场运行情况的动态监测。加强对同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况的分析，准确判断房价变动趋势。建立和完善土地市场动态监测制度，加强对建设用地供应、土地价格变动情况的监测分析，科学预测商品住房对土地的需求。在未来房地产市场发展过程中，如果任由房地产价格不正常上涨，一旦房地产价格过快、过猛下降，房地产业的运行将会出现严重波折，不但会影响城市居民生活和地区经济的发展，而且会对我国的金融业乃至整个经济的健康运行造成巨大伤害。房地产业的健康发展对于巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快发展，具有重要作用。因此，房地产行业未来政策的主要目标仍然是稳定房价，抑制部分地区房价过快上涨，通过税收、土地、交易等手段的调控，保持房价的基本稳定和房地产行业的持续、健康发展。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