

08年公务员录用考试申论标准预测试卷(八) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/495/2021\\_2022\\_08\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_85\\_AC\\_E5\\_8A\\_c26\\_495261.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/495/2021_2022_08_E5_B9_B4_E5_85_AC_E5_8A_c26_495261.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

的土地供应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。国土资源部政策法规司司长甘藏春认为，地价对房价有影响，但不是那么大。现在实际上有不少开发商手中拿着大量土地，在借土地调控政策制造地价拉动房价的信息。甘藏春认为，房价的过快增长主要是由商品房的供需关系决定的。平抑房价应着手综合治理，首先应该控制投机性的虚假需求。国土资源部仍将坚持从严从紧的土地政策，同时，注意对地价进行合理调控。中国房地产协会副会长顾云昌对此持有相同的观点。他认为，决定房价高低的关键是供求关系。房价中包含的土地、建材、钢材等成本价不是拉高房价的主要因素。在供不应求的巨大市场需求面前，政府就是免费将土地给开发商，开发商仍然不会降价。抑制过快增长的房价应该从市场供应量上解决。顾云昌提出，在商品住房上应该对拆迁和过高的投资性需求加以控制。政府去年已经在减少拆迁规模，今年仍在缩减规模，这一部分是比较容易得到控制的。而控制过高投资性需求比较复杂，需要政府动用金融及税收杠杆。在金融方面，需要对购买多套房子的非理性行为加以控制。在税收方面，需要理清、规范目前房地产开发环节中繁杂的税收。有业内人士统计，目前，各种税费加起来，在房价中的比例达40%。顾云昌认为，应该将各种税费统一起来，减少房地产开发环节的税收，向以费代税，费改税的方向发展，“整税、明租、清费”从而降低房地产商的运营成本，进而降低房产业主承受的负担

。此外，增加财产税的征收，用税收杠杆抑制非理性需求。应避免因土地供应量缺少透明度而造成的“爆炒的供给”。中国银监会法规部副主任李伏安认为，宏观调控政策出台后，房价涨得更多了，这里存在因土地放量信息不透明，持有土地的开发商囤积土地，导致买方市场预期不对位而形成的“爆炒的供给”。李伏安提出，政府方面应该将土地放量规划及时地予以公布，以破除开发商以囤地方式增大的供需矛盾。

3. 不久前，广州市国土房管局发布了最新房地产市场分析报告：2006年9月份广州新建商品住房均价创下今年宏观调控以来最大跌幅，比8月份下降了406元，为6382元/平方米，环比跌幅达6%。该报告还显示广州一手住宅成交量已连续3个月徘徊在60多万平方米的低位。但是，北京的房产交易量却在反弹。在广州楼市趋冷的同时，北京等地楼市表现仍然强劲。8月份国家统计局数据显示，北京房价增长都在两位数，领涨全国房价，与上海房价下跌形成鲜明对比。根据北京市房地产交易管理网统计数据显示：9月份，北京市期房网上住宅签约共14835套，较8月份有所增长。分析人士指出，“今年的市场虽然受到了宏观调控的影响，但由于政策的滞后及市场的刚性需求，其影响低于人们的预期。”搜房网中国指数研究院一位分析员表示。据此，业界人士分析认为，北京楼市在历经6、7月份的低迷、8月份的调整之后，在9月份迎来了供销两旺的阶段性上升行情。并且，预计10月份的供应和销售状态跟9月份应该不相上下，基本维持现状。值得注意的是，各地楼市虽然变化不一，但是观望气氛开始加浓。不久前，在北京结束的一场法院查封房产的公开拍卖会上，大部分房产的起拍价相较于目前的市场价格明显偏低。最

终仅有10套房屋被拍出，其中近一半是以起拍价成交的，其余11套则流拍。从记者随机调查采访的潜在购房者和楼盘销售处来看，观望之势也并无减退。拍卖会上，拍卖公司的一位负责人也表示，今年6月1日开始征收二手房营业税，8月1日二手房交易开始强征个税，10月1日起施行二手房交易最低计税价格……一连串的政策让许多买房者变得比较谨慎，观望气氛浓重。

4. 2006年5月17日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究促进房地产业健康发展措施。会议认为：中央去年实施加强房地产市场调控的决策和部署以来，房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。但房地产领域的一些问题尚未根本解决，主要是少数大城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱。会议指出，要认真落实去年以来中央关于促进房地产市场健康发展的部署，根据当前存在的问题，进一步采取有针对性的措施：（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、经济适用住房和廉租住房。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，完善住房转让环节税收政策，有区别地适度调整信贷政策，引导和调节住房需求。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，减缓被动性住房需求过快增长。（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）加快城镇廉租住房制度建设，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。会议要求，各地区、特别是城市政府要切实负起责任，把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制，促进房地产市场健康发展。

5. 倍受关注的居民消费价格特别是食品价格增长虽然明显回落，但主要受房价上涨等因素推动，居住价格增长压力仍然突出。2004年，居民消费价格增长3.9%，增幅比最高的7、8月低1.4个百分点，其中9月以后增速持续下降，12月回落到2.4%，增幅比全年低1.4个百分点，比7、8月低2.9个百分点，比11月低0.4个百分点；特别是作为居民消费价格增长主导因素的食品价格，去年全年增长9.9%，增幅比7月低4.7个百分点，其中8月以后增速连续下降，11月回落到5.9%，增幅比全年低4.0个百分点，比7月低8.7个百分点，比10月低4.1个百分点。但居住价格去年前10个月持续走高，11月达6.3%，虽然略低于9、10月水平，但首次超过食品价格成为居民消费价格增长的第一位因素。同时，作为高耗能和钢材、水泥使用量比较多的房地产，房价上升有力拉动能源、钢材、水泥的需求量增加及其价格的上扬，并带动上游产品价格增长。2004年11月，燃料动力购进价承接4月以来持续上升趋势，达18.3%，增幅比4月和10月分别高14.1和1.6个百分点；黑色金属和有色金属增长虽然比10月有所降低，但仍分别达18.9%和21.0%，增幅比上年同期分别高6.7和11.1个百分点，比2004年1月分别高3.3和8.4个百分点；木材及纸浆、建筑材料比2004年10月小幅下降，但增幅比上年同期分别

高3.2和3.3个百分点，比2004年1月分别高1.1和1.7个百分点。主要由于房价刺激下能源、钢材等价格的推动，去年全年原材料、燃料、动力购进价格上涨11.4%，增幅比上年和去年2月分别高6.6和3.3个百分点；工业品出厂价格上涨6.1%，增幅比上年和去年2月分别高3.8和2.6个百分点。房价及其连带物价增长过快，既是宏观经济最敏感的不稳定因素，也是金融紧缩风险，以及农民收入增量中抵消因素过大和投资反弹的直接动因。

6. 上海银监局近日发布的2005年上海房地产信贷市场运行情况报告显示，在宏观调控政策作用下，中资商业银行房地产信贷业务平稳增长。截至2005年末，全市中资商业银行人民币自营性房地产贷款余额4070.79亿元，比年初增加587.04亿元，同比少增436.82亿元。随着系列宏观调控政策的实施，各中资商业银行积极贯彻上海市政府关于“鼓励消费、规范投资、抑制投机”的调控政策，加强房地产信贷管理，及时调整房地产信贷政策，积极规避信贷风险，房地产信贷增速正在逐步回落。与去年同期相比，房地产贷款余额增长16.79%，增幅为2001年以来的新低。分析显示，其中，房地产开发贷款余额1400.18亿元，比年初增加387.58亿元，同比多增85.09亿元，余额同比增长38.04%。购房贷款余额2670.61亿元，比年初增加199.46亿元，同比少增521.91亿元，余额同比增长8.07%。其中：个人住房贷款余额2644.94亿元，比年初增加199.40亿元，同比少增528.69亿元，余额同比增长8.15%，自4月份以来，同比增速已累计回落33.98个百分点。

7. 改革开放后，随着社会经济体制改革的深入进行，原有体制已经不能适应社会生产力的发展，城市土地有偿转让的实施和住宅商品化的发展，国家由过去的大一统的计划分



配转向鼓励通过引进市场来解决住房问题，房地产业又重新成为一个重要的社会经济部门。1980年9月，北京市住房统建办公室率先挂牌，成立了北京市城市开发总公司，对房地产进行综合开发；同年，深圳市房地产公司与香港一家房地产公司签订了客商独资营建商住大厦协议，第一次使国有土地有偿使用。1984年，深圳、广东开始征收土地使用费。1986年实施全国第一轮房改。1987年10月中共的第十三次代表大会《沿着有中国特色的社会主义道路前进》报告明确指出，应将房地产纳入社会主义市场体系，标志着中国房地产市场的诞生。同年，深圳市出让了中华人民共和国第一块国有土地使用权，打开了封闭的房地产市场大门。1988年4月12日，全国第七届人大第一次会议删去了宪法第十条第四款中不得出租土地的规定，修改为“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。1990年5月19日，国务院颁布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，为土地市场的发育提供了法律支持，土地使用从无偿无限期变为有偿有限期。1992年国民经济快速发展的同时出现了房地产投资过热现象。1994年国务院《关于深化城镇住房改革的决定》发布实施，掀开了中国城镇住房改革新篇章。改革的基本内容是：改革住房的建设、供给、分配和管理体制；建立住房公积金制度；发展住房金融；建立规范化的房地产交易市场。1994年《城市房地产管理法》颁布。此后还颁布了一系列的法规、规章：1995年，建设部发布了《城市房地产开发经营管理暂行办法》、《城市商品房预售管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》和《城市房地产转让管理规定》；1996年建设部发布了《城市房地产中介服务管理规定》；1997年

建设部发布了《城市房地产抵押管理办法》，国家土地管理局发布了《关于土地使用权抵押管理有关问题的通知》等，这些法规为1998年以后的房地产市场奠定了法律基础。8. 随着3月1日起《北京市实施 住房公积金管理条例 若干规定》的正式实施，住房公积金贷款的一些瓶颈问题将得以解决，中大恒基市场研究部专家认为，《规定》的实施代表了一个信号，北京将逐步简化公积金贷款步骤、强化北京住房公积金管理中心的行政执法能力以增强住房公积金的实用性。按照这一趋势，住房贷款中公积金贷款的比例将会增大。本来，住房公积金贷款作为购房者获取资金来源的一条重要途径，应该在缓解购房者资金不足问题上发挥更大的作用。但是一直以来，由于我们习惯个人储蓄个人消费的生活方式，遂将公积金住房贷款的许多优势视而不见。现在房价一路攀升，当它远远超过人们个人经济负载能力的时候，人们才想起公积金住房贷款的种种好处来。日前，中大恒基市场研究部针对住房公积金贷款进行的一项调查显示，在购房者中有95.08%的人愿意办理公积金贷款。但在这些人中最终能够办理公积金贷款的只占31.4%。可见，尽管人们注意到公积金贷款的益处，但是真正办理公积金贷款却又受到很大的限制。我们认为，这固然与人们向来冷落这项制度、平时没有做好储蓄积累有关，但我国公积金贷款制度自身的不完善也负有责任。比如，也许大家早就意识到公积金贷款比商业银行个人住房贷款更有利，但是申请公积金贷款程序很繁琐，即使费了九牛二虎之力最终申请下来，在这个过程中付出的机会成本也不小。北京市此次将逐步简化公积金贷款步骤、增大住房贷款中公积金贷款的比例的做法，迈出了完善公积

金贷款制度的重要一步，加速了我国住房分配货币化的进程。但是，要解决的人们住房问题，关键在于优化房地产产品结构，根本在于提高居民经济收入。9. 1998年《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》提出，最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。1999年建设部制定下发了《城镇廉租住房管理办法》，提出建立城镇廉租住房制度。2004年3月1日由建设部、财政部、国土资源部等5部委制定的《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》开始实施，进一步完善了城镇廉租住房制度。2005年，国办发[2005]26号文件关于“抓紧开展城镇最低收入家庭住房情况调查”，要求以低保家庭住房困难状况开展调查，这项工作进展得非常顺利，其中北京、上海、天津、河北等省（市）还在调查的基础上，建立了住房保障对象档案。其中北京廉租住房制度建设颇有成效：针对部分住房困难的低收入家庭既不符合廉租条件，也无力自行购租住房的情况，北京市建委会同市民政局、市财政局、北京住房公积金管理中心，下发了《关于扩大北京市廉租住房覆盖面有关问题的通知》，将该市住房困难家庭申请廉租住房的收入标准，从低保线提高到家庭人均月收入580元。《通知》规定“将具有本市城镇常住户口、家庭人均月收入高于本市城镇最低生活保障标准连续一年低于580元，且人均住房使用面积低于7.5平方米（含）的家庭纳入廉租房的解困范围”。按照《通知》规定的计算方式，一个城区人均月收入为350元的无房三口之家，每月可望拿到750元租金补贴。《通知》还对申请审核、公示登记、轮候配租、补贴发放等做出详细规定。几年来，北京市在解决低收入家庭住房问题上取得了一定的成效，共计有1.5万

户家庭享受到了廉租住房政策。其中，享受租金补贴和实物配租的家庭共有4052余户，租金补贴家庭人均住房使用面积从3.34平方米提高到15.28平方米，实物配租家庭人均使用面积从6.02平方米提高到27.69平方米。租住直管公房的低收入家庭有1.1万户享受了租金减免政策，年减免租金612万元。另外，还有约1万户低收入家庭通过危改拆迁解决了住房问题。

10. 建设部、国家发展改革委、工商总局6日在此间联合作出部署，决定在全国范围内集中开展为期一年的房地产交易秩序专项整治行动。建设部负责人表示，在此次整治行动中，将集中查处一批群众意见大、社会反响强烈的典型案例，并公开曝光。将重点查处以下六类行为：转让已购预售房：未取得预售许可证擅自销售或以认购等形式收取费用、取得预售许可证后未按规定时间开始预售、擅自将购买的未竣工预售商品房再行转让等商品房预售中违法违规行为；炒卖房号：发布虚假信息、炒卖房号、捂盘惜售、囤积房源以及纵容工作人员或雇佣他人炒作房价等恶意炒作行为；加重购房人责任：未按有关规定与购房人签订规范的预（销）售合同，订立合同前未向购房人明示合同示范文本，使用含有免除自己义务、加重购房人责任或侵害购房人合法权益格式条款的销售合同以及合同欺诈，利用虚假合同套取银行贷款、偷逃税款等合同违法违规行为；售后包租：未取得预售许可证发布预售广告，广告中承诺售后包租、返本销售，有关房地产项目的销售信息内容虚假等广告违法违规行为；经纪活动赚差价：未取得营业执照从事房地产经纪业务，未按规定使用经纪合同示范文本，利用虚假信息骗取中介、服务、看房等费用，在经纪活动中赚取差价等违法违规行为；不实行明码

标价：违规收费，销售商品房未实行明码标价，经济适用住房不执行政府指导价等违法违规行。 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](http://www.100test.com)