

: 2008申论例文每日一例(6月8日) PDF转换可能丢失图片或格式, 建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/503/2021_2022__EF_BC_9A2008_E7_94_B3_c26_503026.htm 合理调控商品房价格的建议 来源: 考试大 面对房价必然上涨的趋势, 虽然我们不能阻碍, 但可以通过有效的手段来调控房价上涨的速度, 促进经济社会协调发展。抓住土地供应机制和经济适用房建设两大环节就能合理调节房价上涨过快的局面。经济适用房政策已实行了几个年头。对缓解中低收入家庭住房困难起到了一定的作用, 应进一步完善有关政策和制度。一是建设充足的经济适用房, 保证中低收入家庭都能购买到经济适用房。新的土地供应计划中已明确在二、三环以内限制建设经济适用房。建议在东、北五环以外, 西、南四环以外及各区政府所在地周边地区建设充足的经济适用房。二是经济适用房的户型面积要经济。这几年很多经济适用房套均面积偏大, 实质是以经济适用房的名义变相搞商品房开发, 造成国家土地收益和税费大量流失。建议经济适用房一居室以50~60平方米/套为宜, 两居室以60~70平方米/套为宜, 三居室以80~90平方米/套为宜, 原则上最大户型不要超过100平方米。这样既经济, 又节约土地资源。三是放宽购买家庭的年收入额。目前购买经济适用房资格审核的家庭年收入总额为6万元, 而实际上虚报、瞒报家庭收入的现象大量存在。监督审核机制又不健全。随着征地、拆迁成本的提高, 四、五环周边地区的经济适用房成本在4000元/平方米左右。家庭年收入6万元的居民购买可能也存在困难, 建议将购买家庭的年总收入提高到8万元, 通过个人收入所得税税单等措施。严格审核家庭收入

保证年收入低于8万元的家庭都能购买到经济适用房。土地是房地产开发的最基本载体和要素，有的观点认为是由于土地供应紧张导致房价上涨，有的观点认为是由于地价上涨导致房价上涨。必须承认土地供应制度对房地产市场的影响非常巨大，政府利用土地供应制度完全可以调控房地产市场。

一是土地供应计划保证经济适用房建设有充足的土地。据报道。北京市2005年土地供应计划经济适用房供应200公顷。但各区县上报的总和为80公顷。建议有关部门将四环以外、五环周边地区和区县政府所在地周边地区的商品房开发项目转变为经济适用房项目。尽快办理相关手续开工建设，向中低收入家庭提供经济适用房。

二是坚决坚持经营性用地招、拍、挂制度。特别是商品房开发用地。有观点提出挂牌和拍卖抬高了地价，会导致房价上涨，建议供应土地。这一观点不一定正确，在保证经济适用房用地的前提下，商品房用地必须通过挂牌和拍卖方式公开交易，由市场来确定价格，价高者得，超出底价部分由政府所有。用于城市市政基础设施建设。

三是加强土地一级开发的成本控制和他管理。针对去年831之后的历史遗留项目，开发商都很积极愿意继续做一级开发，完成后到土地市场公开交易。同时《北京市土地供应办法》也明确可以通过公开招投标由有资质的房地产开发商从事土地一级开发。这就决定了控制一级开发成本成为当前土地供应中的一个重要环节，一级开发成本必须是最低成本或真实成本，进入交易底价。否则人为提高一级开发成本就会造成土地收益流失。产生腐败，土地公开交易市场就形同虚设。同时，也会人为提高地价，提高经济适用房和商品房房价。相信随着各项调整工作逐步到位。房价上涨过快的局

面一定能够得到缓解。 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