

2010年公务员录用考试申论模拟试卷(十三)公务员 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/647/2021\\_2022\\_2010\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_85\\_AC\\_c26\\_647723.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E5_85_AC_c26_647723.htm)

一、注意事项1．申论考试是对应考者阅读理解能力、综合分析能力、提出和解决问题能力、文字表达能力的测试。2．参考时限：阅读资料40分钟，作答110分钟。3．仔细阅读给定资料，按照后面提出的“作答要求”作答。二、给定资料1．统计局公布2009年1～8月份全国房地产市场运行情况。(1)房地产开发完成情况。1～8月，全国完成房地产开发投资21147亿元，同比增长14.7%，增幅比1～7月提高3.1个百分点，比上年同期回落14.4个百分点。其中，商品住宅完成投资14848亿元，同比增长10.9%，比1～7月提高2.7个百分点，比上年同期回落20.8个百分点，占房地产开发投资的比重为70.2%。1～8月，全国房地产开发企业房屋施工面积26.29亿平方米，同比增长13.5%，增幅比1～7月提高1.0个百分点；房屋新开工面积6.31亿平方米，同比下降5.9%，降幅比1～7月缩小3.2个百分点；房屋竣工面积2.92亿平方米，同比增长25.1%，增幅比1～7月提高0.4个百分点。其中，住宅竣工面积2.41亿平方米，增长26.8%，比1～7月提高0.2个百分点。1～8月，全国房地产开发企业完成土地购置面积18631万平方米，同比下降25.3%；完成土地开发面积14920万平方米，同比下降9.7%。(2)商品房销售情况。1～8月，全国商品房销售面积49416万平方米，同比增长42.9%。其中，商品住宅销售面积增长44.5%；办公楼销售面积增长18.5%；商业营业用房销售面积增长29.4%。1～8月，商品房销售额23464亿元，同比

增长69.9%。其中，商品住宅销售额增长74.6%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长35.6%和43.5%。(3)房地产开发企业资金来源情况。1~8月，房地产开发企业本年资金来源33689亿元，同比增长34.2%。其中，国内贷款7384亿元，增长46.3%；利用外资298亿元，下降33.6%；企业自筹资金11045亿元，增长12.6%；其他资金14961亿元，增长52.7%。在其他资金中，定金及预收款8712亿元，增长43.2%；个人按揭贷款4507亿元，增长94.1%。(4)70个大中城市房屋销售价格指数。8月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.0%，涨幅比7月份扩大1.0个百分点；环比上涨0.9%，涨幅与7月份相同。新建住宅销售价格同比上涨1.5%，涨幅比7月份扩大1.2个百分点；环比上涨1.1%，涨幅与7月份相同。分类型看，与上年同月相比，经济适用房销售价格上涨0.5%；商品住宅销售价格上涨1.7%，其中普通商品住宅销售价格上涨2.2%，高档住宅销售价格下降0.4%。与上月相比，经济适用房销售价格上涨0.1%；商品住宅销售价格上涨1.2%，其中普通商品住宅销售价格、高档住宅销售价格均上涨1.2%。分套型看，90平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨3.7%，环比上涨1.1%。分地区看，与上年同月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有52个，其中涨幅最大的5个城市是：金华7.5%、宁波7.4%、银川6.8%、锦州6.6%、西宁4.9%；价格下降的城市有16个，其中降幅最大的5个城市是：徐州4.6%、石家庄3.8%、桂林3.4%、丹东2.7%、唐山2.4%。与上月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有66个，其中涨幅最大的5个城市是：吉林3.2%、金华2.6%、大理2.6%、银

川2.2%、湛江2.1%；包头、赣州、平顶山、襄樊4城市新建住宅销售价格与上月持平。二手住宅销售价格同比上涨3.6%，涨幅比7月份扩大0.6个百分点；环比上涨0.6%，涨幅比7月份缩小0.3个百分点。分地区看，与上年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有47个，其中涨幅最大的5个城市是：深圳14.9%、温州9.1%、金华8.1%、杭州7.8%、洛阳7.2%；价格下降的城市有22个，其中降幅最大的5个城市是：石家庄7.2%、吉林6.8%、唐山6.5%、岳阳5.1%、湛江3.5%。与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有64个，其中涨幅最大的5个城市是：济宁4.3%、杭州3.2%、深圳3.0%、温州1.9%、岳阳1.7%；价格下降的城市有2个，其中大理0.4%、泉州0.1%。新建非住宅销售价格同比上涨11.6%，环比上涨0.5%。与上年同月相比，办公楼销售价格上涨3.8%，商业营业用房销售价格上涨0.1%，其他用房销售价格上涨0.6%。与上月相比，办公楼销售价格上涨0.3%，商业营业用房销售价格上涨0.3%，其他用房销售价格上涨1.8%。

(5)全国房地产开发景气指数。8月份，全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为100.08，比7月份提高2.07点。从分类指数看：房地产开发投资分类指数为97.75，比7月份提高1.47点；本年资金来源分类指数为105.82，比7月份提高2.51点；土地开发面积分类指数为93.25，比7月份提高0.70点；商品房空置面积分类指数为89.31，比7月份提高0.68点；房屋施工面积分类指数为94.95，比7月份提高1.11点。

2.廉租房建设贷款利率降10%。2008年12月央行银监会公布《廉租住房建设贷款管理办法》。根据规定，廉租房建设贷款的利率按央行

公布的同期同档次贷款基准利率下浮10%执行，贷款期限最长不超过5年。办法还规定，新建廉租住房项目资本金不低于项目总投资20%的比例；改建项目资本金不低于项目总投资30%的比例。而此前两部委文件规定，商业性房地产项目资本金不得低于35%。另据国家发改委消息，发展改革委日前下达了100亿元中央补助投资计划，用于加快廉租住房建设和国有林区、垦区、煤矿棚户区改造，以及扩大农村危房改造试点等。

3. 国务院的政策再次明确：“已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策”。2008年12月，北京三家银行均向记者表示，要享受首套房的优惠利率，必须持有建委相关证明，否则只能是通过征信系统判断。如果有房贷记录，无论贷款是否还清，再贷款购房一律按照二套房政策执行。据记者了解，目前要想获得相关证明非常困难。记者从市统计局得知：2007年北京城镇居民人均住宅使用面积20.3平方米，北京城镇居民人均住宅建筑面积27.07平方米。在营业税减免方面，北京中原三级市场部副总经理宫萍表示，营业税减免政策出台后，北京“有80%的(二手)房屋将处于免税状态，将促进市场回暖”。而链家地产市场研发中心预计，6成以上二手商品房将享受税费政策优惠。

4. 2008年12月17日，国务院常务会议研究确定了促进楼市健康发展的三项措施。其实，在短短四十多天内，这已是稳定房地产市场的第四支“利剑”出鞘。2008年11月5日，国务院进一步扩大内需、促进经济增长的十条措施出台，“加快建设保障性安居工程，加大对廉租住房建设支持力度，加快棚户区改造”被列为“国十条”之首。继而，“

促进房地产市场平稳健康发展”成为国务院召开省区市人民政府和部门主要负责同志会议、部署落实中央政策措施的七项工作之一。房地产行业的地位被提到空前高度，在以往“支柱产业”的定位前冠以“重要”一词，即“房地产业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用”。而在前不久结束的中央经济工作会议上，2009年五项重点任务中有两项都谈到房地产行业。2008年12月17日的国务院常务会议明确：进一步鼓励普通商品住房消费。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。据了解，此前，上海、广东等地已有部分银行对二套房贷进行适度放宽。但一位股份制商业银行房贷部门负责人也表示，以人均面积作为区别改善性住房的一个有效衡量标准，在实施中可能存在难点。“历年的人均居住面积、不同部门认定的人均居住面积，甚至套内面积或是建筑面积都有不同。”中原地产杨晗靓经理则介绍，商业银行可能通过房地产交易中心出具的面积确认来审核其是否满足城市人均面积以下的标准。“因为目前商业银行对风险把握相当严格，相信这一比照标准会得到贯彻。”杨晗靓称。据了解，目前上海人均住房面积为32平方米。另外，持续收紧的房地产开发贷款有所松动。根据新政，为引导房地产开发企业积极应对市场变化，促进商品住房销售，银行系统将加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持，对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组提供融资和相关

金融服务。“这有助于促进行业资源的整合，对于行业的健康发展将起到积极的作用。”万科集团执行副总裁肖莉向上海证券报表示。栖霞建设董事长陈兴汉表示，受此鼓励，大型开发商通过申请银行贷款来兼并中小房地产项目的案例将史无前例地蓬勃展开。“一些已经在建的、比较优质的中小房地产项目，尤其是已经贷了一部分钱的，现在由大型开发商接手，只需要追加很少的信贷投入就可以激活一盘棋。”陈兴汉称。上海市公积金管理中心副研究员丛诚认为，对于改善型购房贷款实行与第一套住房相同的优惠贷款利率和首付成数政策，可以看成是对原先二次房贷政策为打击投资购房力度过大的一次纠偏。对房屋转让营业税政策的放宽，则是对早先投资投机购房紧箍咒的一次大松绑。而城市房地产税的取消将对租赁市场的激活产生重大影响。对于未来还有可能出台的房地产政策，丛诚认为，房屋转让营业税有可能完全取消。“因为房屋转让营业税的征收和房屋转让所得税征收实际上是重复的，当然事实上后者没有得到有效的执行。可以预计，直接宣布营业税减免对鼓励投资购房的作用将不可估量。”丛诚表示。另外，专家预测，随着美国和中国香港近日再次大幅降息，央行极可能赶在元旦前再次大幅降息。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)