

## 2008 年深圳市公务员录用考试《申论》真题（下半年）

### 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、提出问题和解决问题能力、文字表达能力的测试。
2. 作答参考时限：阅读资料 30 分钟，作答 90 分钟。
3. 仔细阅读给定材料，按照后面提出的“申论要求”在答题纸上依次作答。

### 二．给定材料

#### 材料一：

2008 年 1 月，号称拥有 1800 家门店的中国最大地产中介——创辉租售集团，被曝倒闭。据悉，创辉租售集团总裁林凤辉一度对楼市异常乐观，他坚称“中国楼市将再涨 20 年”，甚至喊出 2008 年创辉要开 3000 家分店的口号。但银行并不买这个账，据透露，自中天置业蒋飞卷款潜逃后，深圳几乎所有银行都将创辉列入了高风险“黑名单”，创辉旗下担保公司的任何担保贷款申请均被搁置，林凤辉的资金链终于被逼到断裂的边缘。

就在创辉租售集团倒闭的一片传言中，林凤辉却宣称，将不计成本以跳楼价抛售个人及公司的商铺和物业，收回 1 亿多元的资金以解决危机。目前，上海和中山、佛山、珠海、南昌、东莞等地创辉的房产，均已委托各区域陆续放盘。

面临窘境的并非只是在深圳、上海的中天置业和创辉。2008 年 1 月，北京最大二手房中介之一中大恒基，计划将关闭 100 余家门店；房屋中介我爱我家则开始尝试开网络门店，寻找新的盈利模式；在深圳，包括世华、星彦、景河田、顺驰、金地、天健、通泰、美联、满堂红等多家地产中介公司的关铺率在 25%-50%不等。

“有价无市”的局面，让中介苦苦支撑。据估计，目前北京市商品住宅成交量已下降 7 成。中国指数研究院北京房地产指数数据系统也显示，2007 年 12 月份北京商品住宅成交量比 11 月环比下降 17%，与 2006 年 12 月同比下降 42%。

另据统计，在刚刚过去的 2008 年的这些日子里，全国主要城市商品房市场整体成交量出现了大幅萎缩现象，各主要城市房价向下的趋势非常明显。据报道，1 月 12 日，在南京市 2008 年首场二手房拍卖会上，有 13 套南京主城区二手房房源参与拍卖，除了一套二手房单价高于 15000 元 / 平方米外，其他房源单价都低于 8000 元 / 平方米，价格大大低于目前南京主城区新开楼盘价格。可惜历经一个小时的竞拍，仅有 4 套成交。

2008 年以来，一向只涨不跌、成交旺盛的中国楼市出现了一些引人关注的变化。各地一手、二手房交易量出现全线低迷：来自住房和城乡建设部的数据表明，今年 1 月至 5 月，全国 40 个重点城市新建商品房、二手房累计成交面积同比分别下降 24.9%、20.9%。不仅各大中城市房价涨幅出现回落，由于开发商资金链紧张，一向红火的土地交易市场流拍现象也是此起彼伏。

在房地产市场下滑迹象的刺激下，一些地方政府悄然推出“暖市”优惠政策。9 月初，西安市政府出台了《关于恢复房地产业发展的若干意见》，包括土地、公积金、税收、金融等领域的一系列优惠政策，其中最为引人注目的是对市民购买商品住房给予一定比例的政府财政补贴：西安市民在 2008 年 9 月 4 日至 2009 年 12 月 31 日期间，购买商品住房均可在办理房产证时获得购房款总额 0.5%至 1.5%的政府补贴。按照今年上半年西安市商品房销售均价 4340 元 / 平方米计算，购买 90 平方米及以下面积住房，西安市民最高可获 5859 元财政补贴。

事实上，目前类似优惠政策正在许多地方低调推进。8 月份，沈阳市政府宣布重启购房补贴政策，

并提高住房公积金贷款的年限和限额。同样在 8 月份，为防止房地产销售持续回落，河南省政府宣布，自 9 月 1 日起，河南省居民购买商品住房可减免房地产交易契税、降低首付房款、延长贷款期限等，同时可享受到商业银行所提供的房贷最优惠利率。

此外，今年下半年以来，厦门、长沙、成都等地也相继出台包括购房入户、免税降税、购房补贴等购房优惠措施，希望刺激房地产市场消费，挽回楼市的颓势。

在各地政府密集出台刺激房地产市场的优惠政策的同时，不断有媒体和专家对其合理性提出质疑。尤其是西安的购房补贴政策出台后，引发了国内舆论的广泛关注，许多媒体将其解读为地方政府出手“救市”的信号，在网络上也引起了不小的争议。

有网民认为，用财政资金补贴购房者，这一政策具有“特惠”而非“普惠”的性质，对不购房者来说有失公平。政府更应当降低有关购房税费收取标准，而不是直接予以财政资金补贴。还有网民表示，西安市政府拿纳税人的钱救房地产商，刺激购房需求，阻止房价下跌，与中央调控政策背道而驰，这样是损害了老百姓的利益。

一些西安市民也认为，西安市的房价事实上还在上涨之中，政府应该把着力点放在降低房价上，这样才能真正给老百姓带来实惠。市民薛文说，西安市的房价去年以来上涨很快，从 3000 多元的水平一下上涨到 4000 多元，虽然涨幅不像一线城市那么大，但也超过了许多市民的预期。发放补贴固然是好事，但政府也应该想一想如何将房价降一降。

对于出台购房补贴等优惠措施引发的争议，西安市政府副秘书长肖争光表示，西安市作为受汶川地震之害较为严重的地区，“救市”的目的主要是消除市民恐慌心理，恢复受地震影响的房地产行业。

数据显示，2008 年 5 月 12 日至 31 日，西安市商品房日均成交量比上月同期下降 37%，比去年同期下降 34%，而 6 月至 8 月成交量为 159 万平方米，较上年同期下降 31%，有相当多的楼盘，特别是高层楼盘，震后一个月内几乎没有销售量。

据肖争光介绍，由于建筑业增加值、房地产开发投资在西安市经济总量增长指标中所占的比例达 40%，而地震导致的建设行业受损情况对全市经济增长指标的影响较大，因而保持全市经济持续健康发展就成为制定政策的初衷之一。

“房地产业是国民经济发展的支柱产业，其发展出现问题，政府有义务帮助解决。除了象征性的补贴之外，这次出台的还有一系列优惠政策，目的在于恢复整个房地产行业，而不是像外界所说那样‘托市’或是给房地产开发商输送利益。”肖争光说。

2004 年以来，国家采取了一系列措施对房地产市场进行持续调控，从最早的“国八条”、“国六条”，到 2007 年对土地的调控政策和第二套住房贷款政策。随着这些“组合拳”累积效应的显现，中国楼市“只涨不跌”的神话终于开始冰消瓦解，房价开始出现松动迹象。

各地相继推出的一系列被解读为“救市”信号的优惠政策，难免有与宏观调控大环境“撞车”之嫌。人们不禁要问：地方政府在楼市宏观调控中应该扮演什么样的角色？此时“救市”，动机是否合理？时机是否合适？

在房地产还是暴利行业、泡沫正在挤出、房价正向理性回归之时，说“救市”已不合时宜，还以“政府责任”去逆向干预，更是南辕北辙。

陕西省房地产研究会会长王圣学告诉半月谈记者，目前除了西安市外，国内一些地方政府都相继出台了刺激房地产市场消费的优惠措施。地方政府出手“救市”的目的，深层次的原因在于确保当地的经济增长速度。房地产行业是地方政府投资和税收的重要来源，其持续低迷将对地方经济造成一定打击，造成 GDP 增长减速，这是地方政府不愿意看到的。

相对于政府的补贴，民众其实更需要来自制度层面的利好。西安丹尼尔集团总裁王国庆说，虽然地方政府有义务保持当地房地产业的健康发展，但也要防止把好不容易涨幅略有下降的房价再“救”上去。各地政府应进一步加强廉租房、经济适用房等的建设，满足更多低收入者的住房需求。采取这

一措施，才能缓解目前各地房地产市场存在的刚性需求旺盛的主要矛盾，才能从根本上把房价降下来，为老百姓谋得福利。

山东读者李学人认为，民众不领情的主要原因在于政府出台房补政策不合时宜。试想，在房价持续走高时，政府并没有拿出有效的措施控制房价，也没有拿出优惠政策补贴市民；如今楼市开始萎缩了，政府部门却迫不及待地出台购房补贴政策刺激房市，这不是明摆着的“袒商”和“托市”吗？

湖北读者叶祝颐表示，政府发补贴鼓励百姓买房，看似减轻了买房人负担，其实充满悖论。一个简单的道理是，楼市非理性上涨，普通百姓忍受高房价盘剥时，政府为何不采取措施平抑房价，发放补贴，减轻消费者负担？现在，房价暴涨的势头刚刚得到遏制，政府不下决心巩固宏观调控成果，维护正常市场秩序，引导楼市理性发展，反而为开发商充当“马前卒”，为楼市打“强心针”，实在令人匪夷所思。

江苏读者杨亚军指出：用财政补贴房市首先是纳税人不答应，如果现在买商品房的给予财政补贴，那么以前买了商品房的给不给补贴？财政的钱是全体纳税人的钱，单独给现在买商品房的人搞补贴合理吗？这是否有变相支持房地产开发商，进一步抬高房价共同谋取暴利之嫌？

甘肃读者瞿方业说，一些地方政府如此行事，基本与民生无关。如果地方政府真正关心民众的住房需求，应当大量建设经济适用房和廉租房，这才是关心民生福祉的正当途径。多年来一些地方政府在经济适用房及廉租房建设中的缺位和不作为，正是导致目前高房价的根源之一。现在房价高得老百姓都买不起了，房子卖不动了，政府却又打着“为民解难”的幌子替开发商搞促销，这种政策的正当性让人怀疑。

近些年，“卖地财政”几乎占据了一些地方财政的半壁江山。房地产业一旦萧条，影响最明显的，就是地方政府的财源。因此，在楼市持续走低的情况下，来自官方的救市声音不绝于耳，各种救市举措接二连三，如财政补贴购房、保障性住房政策货币化等等，民众将此讽之为“托市”。

叶祝颐读者说，面对房价下降的事实，如果是开发商采取促销措施，培植消费者买房信心，倒无可厚非，但是，市场的归市场，在消费者与开发商博弈的关键时刻，政府不全力维护市场秩序，引导楼市理性发展，反而急急忙忙去救市，这不是把屁股坐到了民意的对立面吗？

安徽读者杨金溪指出：这种种做法，完全是一些地方政府依靠房地产拉动经济、创造政绩的思维在作怪，是土地经营作为地方“第二财政”的思维在作怪。拿纳税人的钱补贴购房者，让房地产商继续维持房地产暴利经营，其实质是官商变相勾结。这种“勾结”的最大迷惑性就在于披上了发展地方经济的外衣，其危害性在于干扰了国家宏观调控政策的落实。

辽宁读者李承志认为，区区财政补贴既不能缓市民买房之“难”，又不能救开发商卖房之“艰”，微不足道的补贴对于调整期的房地产业无异“扬汤止沸”，“救民”与“救市”之策背后意在“救财政”的企图昭然若揭。

福建读者孙瑞灼表示：一些地方政府或出于地方利益的考虑，或受房地产商的鼓动，不顾民众的强烈反对，不顾高房价给群众带来的民生之难，不顾中央有关部门从严调控政策要求，或明或暗地为房地产“救市、托市”，在一定程度上抵消了国家宏观调控政策的效力，让人忧虑！

重庆读者杨光志的看法是：微不足道的补贴对于购房者是基本没感觉的一贴膏药，而对于地产商或许会是一剂强心针，西安的“给补贴”举措与此前河南、福建等地的降首付、免契税、给城镇户口等手段一样，均被解读为救市之举，只是动用“财政补贴”，较此前的“给政策”更进了一步，直接拿纳税人的钱来做“诱饵”罢了。这与中央一系列调控房市的政策组合拳颇有“对着干”之意，或问：在同一个体制下，国家宏观政策与地方政府施政方略咋就不能“保持一致”呢？

许多读者的看法是：楼市的暂时低迷，正是市场调节的一种良性反应，因此，政府部门应该多从民众的利益出发，对这种良性反应予以保护，这对稳定房价，遏制开发商暴利，进一步挤出房市泡沫大有裨益。

叶祝颐读者表示，从经济学的角度讲，房价成本与供求关系决定房价，百姓是否决定买房，应由他们与开发商在合法市场框架内博弈。在楼市低迷的境况下，政府督促开发商还原房价成本，剔除暴利空间，理顺房地产市场供求关系，才是恢复消费者对房地产市场信心的关键。如果地方政府不在打破卖地财政思维，建设廉租房、经济适用房，尊重公众住房消费知情权，推动房价理性回归等方面下工夫，恐怕再多的救市设想也是一厢情愿。

瞿方业读者说，地方财政是公共财政，在用于公共服务的过程中，应该最大限度地考虑普惠性，应最大限度地考虑改善弱势人群的生存条件，而不是谁有能力购买商品住房谁就可以得到国家补贴。如果一定要补贴，如果地方财政具有一定的经济实力，当务之急是进一步加大经适房、廉租房的投入力度，加大各类社会保险的投入力度，实现全社会保障水平的提高。

河北读者友瑜建议：面对一些地方政府发放购房补贴的救市怪象，一方面，决策者应加以反思，检视公共政策的合法性、合理性。另一方面，上级有关部门应该介入干预，加大地方政府部门违规成本，避免更多荒唐救市举措出笼。

江西读者彭兴庭认为，要使房地产市场按照自身的经济规律发展，首先，地方政府应该退出房地产一级土地垄断市场，真正回归“守夜人”的角色。其次，还必须重构中央和地方之间的关系。比如，从房地产市场健康发展的要求出发，让官员树立正确的政绩观，取消那些诱导地方干部在短期任职时不顾房地产市场长远利益的考核内容，拓宽公众参与房地产市场决策的渠道，发挥社会舆论和公众的作用。并且，从利益兼顾和互动的角度，重构中央与地方的利益格局，建立中央与地方在房地产市场利益分享上的补偿机制，通过产业、区域政策及相应的税收、信贷、利率手段，激励地方政府参与房地产市场的调控。

## 材料二：

继南京、长沙、宿迁、沈阳、厦门、西安之后，长三角重镇上海、杭州昨日不约而同对楼市的低迷状态宣告“出手”，加入救市大军。昨日，上海市公积金管理中心发布《关于再次调整本市住房公积金贷款额度上限的通知》，从今日起上调补充住房公积金贷款的最高额度，符合条件的家庭最高可贷 60 万元。

而相比上海更为猛烈的，是杭州市政府昨日发布的《市政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》，其中包括购房入户实施范围扩展至老城区、政府给予个人买房一定的税缴补贴、放宽房企受让及开发期限等系列措施。

虽然上海没有像其他城市那样明确出台系列“救市”方案，但上海选择了从住房公积金贷款入手，通过加大对住房公积金贷款购房的支持力度来刺激潜在需求。

根据上海市住房公积金管理委员会决定，自今日起，对第一次购买自住住房且有 2 个人及以上参与贷款的借款家庭的补充住房公积金贷款的额度上限从 10 万元调整为 20 万元。具体调整方法为：首先分别计算每一个符合贷款条件的借款人的可贷额度，每个人的基本公积金可贷款额度不超过 20 万元，补充公积金可贷款额度不超过 10 万元；然后将所有借款人的基本公积金可贷款额度累加，合计不超过 40 万元，补充公积金可贷款额度累加，合计不超过 20 万元。也就是说，同时缴纳基本公积金和补充公积金的双职工家庭公积金贷款购房最高可贷到 60 万元。而只有一个人参与贷款的家庭仍按现有计算规则。

相比于上海，杭州则亮相了一个力度较大的“二十四条”——《市政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》。《意见》共计二十四条，其中调整购房入户政策、放宽住房公积金贷款政策，以及政府给予相关税收补贴等政策，与个人购房者密切相关。畸高的房价已经把众多的消费者抛离在市场之外，行业风险是否该释放，如何释放，也许不仅仅表现在房价的“拐点”上。

房地产救市是这段时间市场上最火的一个词。市场中，开发商在促销；银行里，房贷在打折；税收上，政府在优惠，一浪高过一浪的救市呼声，为何救不起低迷的中国楼市？地方政府不遗余力，各大银行态度谨慎，救市难道成了救开发商，是政策误读？还是利益捆绑？央视二套《今日观察》节目

中，主持人陈伟鸿和评论员何帆、张鸿一起为你剖析：中国的房地产市场，到底该不该救？还能不能救？该怎样救？

张鸿：

经过最近这两年的大幅的上涨，房价与收入之间的比例远远背离了。一般国际上标准是 3 到 6 倍，现在很多地方的房价收入比已到了 30 倍到 40 倍。普通百姓要 30 年或者 40 年才能买得起一套房，远远背离了国际上这个标准。用这个房价收入比来衡量已经说明房价实在高得太离谱了。

房地产的冬天还没有过去。潘石屹去了一趟美国后觉得有一种撕心裂肺的痛。他说如果政府早救的话，房产可能就会是一个反弹。我能理解这个撕心裂肺的痛是什么。

因为很长一段时间以来，从西安、南京，救市的办法无所不用其极。许多地方政府能用的政策，基本上都用到了。有的在打擦边球，比如说有的城市它开始在税费上开始减免，这个可能应该是中央政府和国家税务总局的来的政策，被地方政府做为擦边球用了。

又比如说有些地方说用财政补贴直接补贴购房者。这是个有广泛争议的举动，能不能全体纳税人的钱来救房地产？必须打个问号。还有在一些户口相对稀缺的城市里面，许多地方政府用户口来吸引百姓买房。

这些救市的措施，结果确实能让开发商活得更好一点了。如果救市是救了百姓的话，就比较绕了。因为房地产涉及到 40 多个，甚至 50 多个行业，相关的产业，包括农民工的就业，包括这个地方政府的一些廉租房和经济适用房的建设资金，很多都来自于土地出让金。许多地方政府的财政收入和这个模式有很紧密关系，我曾经采访过一个二线城市的一个市长。他就对我说这个地方的房地产就是龙头产业，因为土地出让金，几乎占财政收入的 60%到 70%。

地方政府一定要明确，救市不是托市，不是救价格，而且地方政府千万不要再和房地产商的利益绑在一起了。那么对于地产商来说，随着整个经济适用房、廉租房的这种建设的进一步的落实，地产商你唯一自救的办法就是降价。

何帆：

一些开发商说，说现在楼市不能降，因为越降的话，老百姓越不买。我觉得这个判断是不对的，因为买房的人实际上是两种，一种是自己要住房，所以他要去买房。这些人他不是说为了投机的，所以他看到，当你的房价真的是降到能够给他得到实惠的时候，他会去买的。只要是房价降到合理的程度，从自有住房的角度来说，百姓可能是去买的。

另外，房地产的冬天其实还没有到来，现在房地产商可能遇到的不是一个冬天，而是一个冰河世纪！

房地产商现在正在面临被迫调整商业模式，以前空手套白狼的魔术将会彻底失效。因为过去房地产商拿土地比较容易。但现在中央政府对土地政策控制得比较严，纷纷出台廉租房，两限房的政策就是真正来解决那些种低收入阶层购房问题。对于房地产商来说，这是一个打击。因为原来百姓只能靠房地产商盖房，现在政府增加了供应，对原来处于一个垄断地位的房地产商来毫无疑问是个巨大的打击。

政府一系列房地产的政策出台，看起来好像是和地方政府救市的措施是一样的。但是仔细去看就发现实际有所出入。比如财政部规定了是从 11 月 1 号起，如果你个人首次购买 90 平方米以下的普通住房，那契税要下调到 1%，然后买卖房子时，暂时免征印花税、个人销售住房免征土地增值税。所以都是在免掉税负，实际上是个惠民的政策。另外，政府之所以出台一些措施针对房地产市场，有两个用意，一个用意就是说真正看到老百姓现在住房比较困难，买房比较困难，所以想让中低收入阶层的人能够得到更多的实惠。第二就是在美国金融危机风暴的冲击下，不想让中国经济出现一个硬着陆，采取保经济增长的办法。

但是这样的政策，恰恰被房地产商，被一些地区政府给误读了。

因为这里包含一个利益所向，房地产和地方政府之间的利益，被结合的非常紧密，除了它直接要得到土地的收入，它还带动了其他的各个行业，家具行业、装修行业。作为一个地方政府，也不愿意看到地方经济一片凋零，所以就会出台各种政策，来想救房市。

救市应该是救中国经济，要针对中低收入阶层的这些群众，提供一个新渠道。我们看到政府加大了对廉租房、两限房，包括一些经济适用房的加大这样的举措，实际这是个民生工程。如果救经济，要逐渐地调整，要防止房地产一枝独秀，一家坐大的局面。

现在中国的经济已经被房地产俘虏了，房地产行业在中国经济中的比重是畸形的。因为 2007 年的时候，投资占中国 GDP 的 40%，其中房地产投资又占四分之一。所以按照这个比例，2007 年的时候，房地产的投资占 GDP 的比例的是 10：7 这个比例要比美国和日本都要高得多，而且这个上涨的速度也比美国和日本要高得多，甚至比日本在经济崛起的那一段时期还要高。比美国在前几年，房地产泡沫的那一个时期长的速度都要高。因此，所以我们现在，实际上已经到了一个要改变房地产一家坐大的情况。

尽管我们承认房地产行业是中国的支柱行业，但是有见过一个柱子就能够支起来的大厦，所以现在要做的不是说要去加固房地产行业，而是要尽快地让中国的经济的发展，变得更加的平衡。否则的话，无论是地方政府，无论是银行，还有普通老百姓，可能就都会被拴在房地产这一条绳子上。房地产行业应该让它降价，另外从地方政府的角度来说，下一步可能就是要进行一些财政制度的改革。不能再让地方财政完全依赖土地的收入，地方政府可以通过征收物业税，可以通过征收土地增值税，增加财政收入的来源。

陈伟鸿：

各地政府采取了许多令人眼花缭乱的救市措施，很多百姓都在思考救市到底是救了谁？每次当面对这样的质疑时，许多地方政府最典型的说就是救市是救经济、救银行、救百姓。但是我每次都发现百姓似乎不怎么领情，他们并不认为你救的是百姓，反而大家会觉得救的是开发商。

因此，对于政府而言，可能更需要重新校正自己对各方利益之间的关系。政府想救的是经济，开发商想救的是自己，百姓还在等待，市场依然低迷，消费者呼吁，提振中国楼市，降价才是硬道理。

易宪容（社科院金融研究所金融研究员）：

把房价抬高，才能抬高土地的价格，土地价格高了，土地的财政（收入）就有了。地方财政有了，你不能把它拿一点出来，说要补贴民众。其实这种举动并没有补贴民众。

房地产的需求，一定是以居民的可支配收入，以及购买力作为一个基点的，离开了这个基点来讲，再怎么救，怎么补贴都没有什么用。尽管比如说有些人发展了经济，但绝大多数人没有能力，购买这么高房价的住房的。

### 三. 申论要求

1. 请用不超过 150 字的篇幅，概括出给定材料所反映的主要问题。（满分 20 分）

2. 概括给定材料，请你分别概括赞成政府救市的理由和反对政府救市的理由，篇幅在 350 字左右。（满分 30 分）

3. 根据给定材料所反映的主要问题，请你就当前政府应如何稳定房地产市场，促进房地产市场健康发展，写一篇文章，谈谈自己的看法。要求：联系实际，结构完整，层次清晰，标题自拟，篇幅在 1200 字左右。（满分 50 分）

## 2008 年深圳市公务员录用考试《申论》真题（下半年）参考答案

### 1. 请用不超过 150 字的篇幅，概括出给定材料所反映的主要问题。（满分 20 分）

该材料反映的是 2008 年中国各地楼市全线低迷的社会现象。虽然之前不断攀升的楼价有较大回落，但成交量依然很低。在这种情况下，不少地方政府悄然推出一系列刺激楼市消费的优惠政策。这些在中国房市高位调整期间采取的“救市措施，动机、时机以及方式是否恰当，引发了社会各界的争议和讨论。

### 2. 概括给定材料，请你分别概括赞成政府救市的理由和反对政府救市的理由，篇幅在 350 字左右。（满分 30 分）

#### 1. 赞成政府救市的理由：

政府救市可以拉动内需，确保当地的经济增长速度；房地产行业是地方投资和税收的重要来源，其持续低迷将对地方经济造成一定打击，造成 GDP 增长减速，财政收入急剧消减，甚至引发金融危机。

#### 2. 反对政府救市的理由：

①在中国房地产业一直是暴利行业，政府不能维护开发商的暴利。

②救市方式不对。用全部纳税人的钱直接补贴给个别购房者，而对中低收入者仍然不起任何作用，有违公平。

③救市的时机不对。目前房价泡沫依然很大，房市的暂时低迷，只是市场调节的一种良性反应，政府无须急于救市。

④房地产行业在中国经济中的比重是畸形的，如果一味救市，而不是尽快地让中国的经济发展变得更加平衡，会埋下更大的隐患。提振中国房市，降价才是硬道理，只有通过房价的合理调整，才能真正释放真需求，使房地产市场健康发展。

### 3. 根据给定材料所反映的主要问题，请你就当前政府应如何稳定房地产市场，促进房地产市场健康发展，写一篇文章，谈谈自己的看法。要求：联系实际，结构完整，层次清晰，标题自拟，篇幅在 1200 字左右。（满分 50 分）

#### 评分标准：

看文章是否符合题意，观点是否明确，论述能否做到有理有据，条理是否清晰，语言是否顺畅。未按照提出问题、分析问题、解决问题这三块写的，基本等级评二等以下。字数在 1200 字左右。

#### 评论员文章：

### 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。