

# 国家公务员 录用考试专用教材

# 申论标准预测试卷

启政公务员录用考试教材编写中心  
启政公务员录用考试命题研究中心



没时间复习的人伤不起!

快用手机编辑短信“行测2012”

发送到10658080,

备考不留死角。

遴选时政热点，精心拟定标卷  
权威专家解析，优化答题思路  
详解试卷信息，突出重点难点  
专题标准表述，提高理论素养

中共党史出版社

**图书在版编目 ( C I P ) 数据**

申论标准预测试卷/启政公务员录用考试教材编写中心,  
启政公务员录用考试命题研究中心编. —北京:中共党史  
出版社, 2011. 4(2011. 10 修订)

国家公务员录用考试专用教材

ISBN 978-7-5098-1024-8

I. 申… II. ①启…②启… III. 公务员—招聘—考试—  
中国—习题 IV. D630. 3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 006998 号

**责任编辑:** 姚建萍

**出版发行:** 中共党史出版社

**社 址:** 北京市海淀区芙蓉里南街 6 号院 1 号楼

**邮 编:** 100080

**网 址:** www.dscbs.com

**经 销:** 新华书店

**印 刷:** 三河市骏杰印刷厂

**开 本:** 787mm×1092mm 1/8

**字 数:** 288 千字

**印 张:** 11

**印 次:** 2011 年 10 月第 1 版第 2 次印刷

ISBN 978-7-5098-1024-8

**定 价:** 25.00 元

---

此书如有印刷质量问题,请与中共党史出版社出版业务部联系

电话:010-82517687

# 启政公务员录用考试教材编写中心

顾问：刘会娟

主任：赵云冲 王春水

编委(按姓氏笔画排序)：

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 王立娜 | 王洪雨 | 王海英 | 王惠英 | 史 琴 |
| 关德强 | 刘欢苗 | 刘丽丽 | 孙怀东 | 江月香 |
| 张 亮 | 李媛媛 | 杜妹菊 | 杜艳华 | 杨 玲 |
| 汪 丹 | 陈兴来 | 陈 娟 | 陈爱华 | 武振华 |
| 胡明光 | 郝永进 | 徐珊珊 | 郭红斌 | 龚晓男 |

# 启政公务员录用考试命题研究中心

顾问：冯军芳

主任：赵云冲 赵思源

研究员(按姓氏笔画排序)：

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 王 银 | 白毅娟 | 边丽新 | 刘路伟 | 吴 蓉 |
| 张 培 | 时虎平 | 李斐然 | 沈 丹 | 肖德鑫 |
| 周瑞广 | 胡仁星 | 郭惠莲 | 高 锐 | 谢利霞 |

# 前 言

近年来,公务员考试的竞争日益激烈,命题难度也不断提高。从2010年开始,申论考试出现了重大变化,除了对报考不同职位类别的考生实行分卷测试之外,还新增了对贯彻执行能力等的考查。2011年国家公务员考试申论科目与2010年相比又出现了较大变化,由先前“两份试卷、同一主题”的模式发展成为“两份试卷、主题相异”。

启政教育团队的专家密切关注申论考试的发展,对申论考试的最新变化投注了巨大精力进行研究,获得了丰硕的研究成果。这些研究成果准确分析了最新申论考试的命题特点,并据此大幅优化了传统的解题思路和答题技巧,为考生提供了行之有效的应考方法。

为了让考生更加深入地学习这些研究成果,准确把握申论考试的命题趋势,本书编写组在研究2012年国家公务员考试大纲和历年申论真题的基础上,总结历年考试的命题规律,编写了《申论标准预测试卷》一书。

本书具有以下鲜明特点:

## 1. 依据 2012 新大纲,全面针对考试设计

按照国家公务员考试最新考纲的要求,报考省级以上(含副省级)职位和市(地)以下职位的考生实行分卷测试。为了能够使考生更加准确地区分两类试卷考查能力的差异,本书分为上下篇。上篇适用于“省级以上(含副省级)类考生”,下篇适用于“市(地)以下类考生”。在试题命制的时候,着重体现不同类别试卷对考生能力的不同要求,同时凸显对贯彻执行能力这一新增能力的考查。为了让考生更真实地体验考场情境,本书还专门提供了考试答题纸,以方便考生全真模拟考试。

## 2. 解析更权威,剖析更全面

本书的参考答案部分突破旧有传统,除了原有的“参考答案及例文”之外,还新增了“试卷信息表”和“标准表述”两个版块。“试卷信息表”以表格的形式对标准预测试卷的主题、给定资料、题目难度等进行了全方位的剖析,帮助考生全面地理解标准预测试卷,体会相关能力的考查方式;“标准表述”摘录中国共产党十七大报告、最新的中央政府工作报告、“十二五”规划等相关文件,提升考生的理论素养。

## 3. 萃取最新热点,融汇最新政策理论

相对于往年来说,2011年可以说是社会热点事件“井喷”的一年。一年中,我国的政治、经济、文化等领域都出现了诸多的变革。为使考生在最短的时间内把握最重要的命题点,本书依据国家最新的政策理论,从众多的社会热点话题中筛选主题、组织材料,使试卷与最新政策理论完美结合,做到与时俱进。

## 4. 提供立体完善的售后服务体系

为回馈广大考生的信任和支持,我们还力争提供最完善的超值服务。考生可凭随书赠送的网络学习卡登录“启政教育网”(www.gongwuyuan.com.cn),下载学习资料,就学习中遇到的问题向专家咨询,同时,也可以在“考试论坛”区与其他考生进行沟通、交流。

衷心希望本书能够给广大考生朋友的备考带来实质性的帮助,同时也敬请各位专家、读者及同仁对书中的不足之处不吝指正。

亲爱的读者:

您好!非常感谢您购买和使用启政教育策划并编写的2012新大纲版《国家公务员录用考试专用教材》系列丛书,并预祝您顺利通过本次考试!

本系列丛书由启政公务员录用考试教材编写中心和命题研究中心的专家编著,自推出以来,得到了广大读者及业内的一致好评。为了加强与您的直接沟通,不断提升我们的图书质量和售后服务,我们精心设计了“读者意见调查表”,希望通过本调查表与您建立起沟通的桥梁。

只要您认真填写“读者意见调查表”并及时回寄给我们,您就可以获得:

1. 启政教育公职类考试的内部辅导资料一份。资料会在我们收到您的回信后的两个工作日内发到您的电子邮箱中!
2. 如果您的意见被我们采纳,我们将给予适当的奖励!

请您抽出宝贵的时间把您的真实意见及建议填入此表,并寄至:

|                                          |
|------------------------------------------|
| 100195                                   |
| 北京市海淀区昆明湖南路9号云航大厦二层<br>启政公务员录用考试命题研究中心 收 |
| □□□□□                                    |



## 读者意见调查表

书 名: 申论标准预测试卷 购买日期: 购书书店:

个人情况(必填)

姓 名: 性 别: 年 龄: 学 历:

参加考试名称: 电 话:

地 址: 邮 编:

电子邮箱(请准确工整地填写您的电子邮箱,以便我们能够及时地将资料发至您的电子邮箱中):

### 读者调查(可多选)

#### 购书调查

1. 您通过何种渠道了解并购买本书?

☐ 自行比较购买 ☐ 老师、朋友推荐 ☐ 考试机构推荐 ☐ 书店店员推荐 ☐ 通过网络

2. 您选择本书的原因有哪些?

☐ 指定用书 ☐ 内容新颖、丰富 ☐ 品牌权威、专业 ☐ 附赠的超值服务  
☐ 价格合理 ☐ 完善的售后服务 ☐ 其他

3. 您购买本书之前是否购买过其他的公务员考试类图书?

☐ 没有 ☐ 购买过

4. 您备考过程中倾向于购买哪些类别的辅导书?

☐ 核心教材 ☐ 历年真题 ☐ 模拟试卷 ☐ 考前冲刺 ☐ 专项辅导 ☐ 其他

### 考 试 调 查

5. 您的备考时间大概是多久?

☐ 1个月以内    ☐ 1~3个月    ☐ 3~6个月    ☐ 6~12个月    ☐ 1年以上

6. 您在备考的冲刺过程中需要哪些指导?

☐ 考点串讲    ☐ 冲刺模拟试题    ☐ 视频讲解    ☐ 考场应试技巧    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

### 本 书 调 查

7. 您在本书的使用过程中,认为本书标准预测试卷的特点有哪些?

☐ 命题题型全面    ☐ 命题新颖性强    ☐ 命题针对性强    ☐ 答案解析准确    ☐ 增值服务全面

☐ 售后服务完善    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

8. 您在本书的使用过程中,认为本书历年真题试卷的优点有哪些?

☐ 真题选取得当    ☐ 真题数量适当    ☐ 真题答案准确    ☐ 真题解析全面    ☐ 增值服务全面

☐ 售后服务完善    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

9. 您认为本书的内容编写和题目解析是否存在问题?若存在问题,请写在下面。

☐ 否    ☐ 是 \_\_\_\_\_

10. 您认为我们的售后服务在哪方面需要改进?

☐ 图书服务热线    ☐ 技术支持服务    ☐ 图书邮购服务    ☐ 网络在线服务

11. 您最希望本书提供何种增值服务?

☐ 视频讲授    ☐ 考前密卷    ☐ 专项训练题    ☐ 历年真题    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

### 网 站 调 查

12. 您通过何种渠道了解最新招考资讯和相关学习资料?

☐ 人事考试网    ☐ 培训机构的服务网站    ☐ 人民网、新华网等网站    ☐ 新浪网、搜狐网等网站

☐ 考试大、考试吧等网站    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

13. 您最希望通过启政教育网获得何种增值服务?

☐ 讲解视频    ☐ 资料下载    ☐ 密卷、真题    ☐ 名师答疑    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

14. 您比较喜欢哪种网络交流方式?

☐ QQ、QQ群    ☐ MSN、MSN群    ☐ 考试论坛    ☐ 博客    ☐ UC聊天室    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

### 品 牌 调 查

15. 您对启政教育的图书整体满意度如何?

☐ 非常满意    ☐ 满意    ☐ 感觉一般    ☐ 不满意    ☐ 非常不满意

16. 您会将启政教育的图书推荐给其他人使用吗?

☐ 1~5人    ☐ 5~10人    ☐ 10人以上    ☐ 暂时未考虑    ☐ 其他 \_\_\_\_\_

感谢您的参与,您的意见对我们很重要,我们将充分考虑您的意见和建议,进一步完善我们的产品及服务,也欢迎登录“启政教育网”(www.gongwuyuan.com.cn)将您的心得体会与其他考生进行交流,并了解最新考试信息,下载最新备考资料,进入读者专区享受超值服务。

## 敬告读者

启政教育集团研发并编写的“党史版”公务员录用考试系列教材以其权威的内容、可靠的质量及完善的售后服务，一直是广大考生的首选品牌。

但是，近期一些不法机构擅自在本系列图书中放置含有虚假内容的宣传页，企图骗取考生信任，以品质低劣的培训班招揽考生，牟取不正当利益，这些行为不但给广大考生带来不可估量的损失且严重影响了本集团的品牌和声誉。

对此，本集团郑重声明：

凡在本系列丛书内夹带的与“启政教育”无关的招生、培训等宣传单页均属假冒，敬请广大考生避免上当受骗！



# 目 录

## 上 篇

[适用于省级以上(含副省级)类考生]

|             |       |
|-------------|-------|
| 申论标准预测试卷(一) | 共 7 页 |
| 申论标准预测试卷(二) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(三) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(四) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(五) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(六) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(七) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(八) | 共 8 页 |

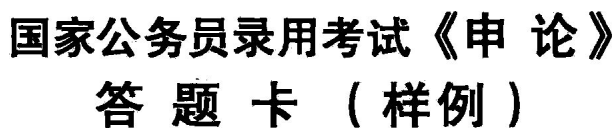
## 下 篇

[适用于市(地)以下类考生]

|             |       |
|-------------|-------|
| 申论标准预测试卷(一) | 共 7 页 |
| 申论标准预测试卷(二) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(三) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(四) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(五) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(六) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(七) | 共 8 页 |
| 申论标准预测试卷(八) | 共 8 页 |

|           |        |
|-----------|--------|
| 参考答案及专家点评 | 共 38 页 |
|-----------|--------|

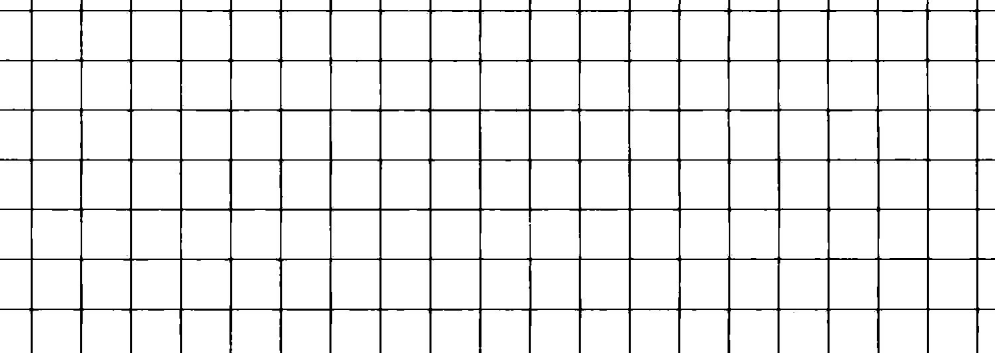




|          |                                                                                                                               |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 姓名       |                                                                                                                               |
| 填涂<br>样例 | <div>正确填涂</div> <div>错误填涂</div>                                                                                               |
| 注意<br>事项 | <p>1. 请用钢笔或圆珠笔准确填写本人姓名和准考证号。</p> <p>2. 务必用2B铅笔准确填涂准考证号及答案信息点。</p> <p>3. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面整洁。</p> <p>4. 本卡严禁折叠！严禁在本卡上做任何标志。</p> |

[illegible]

### 第1题



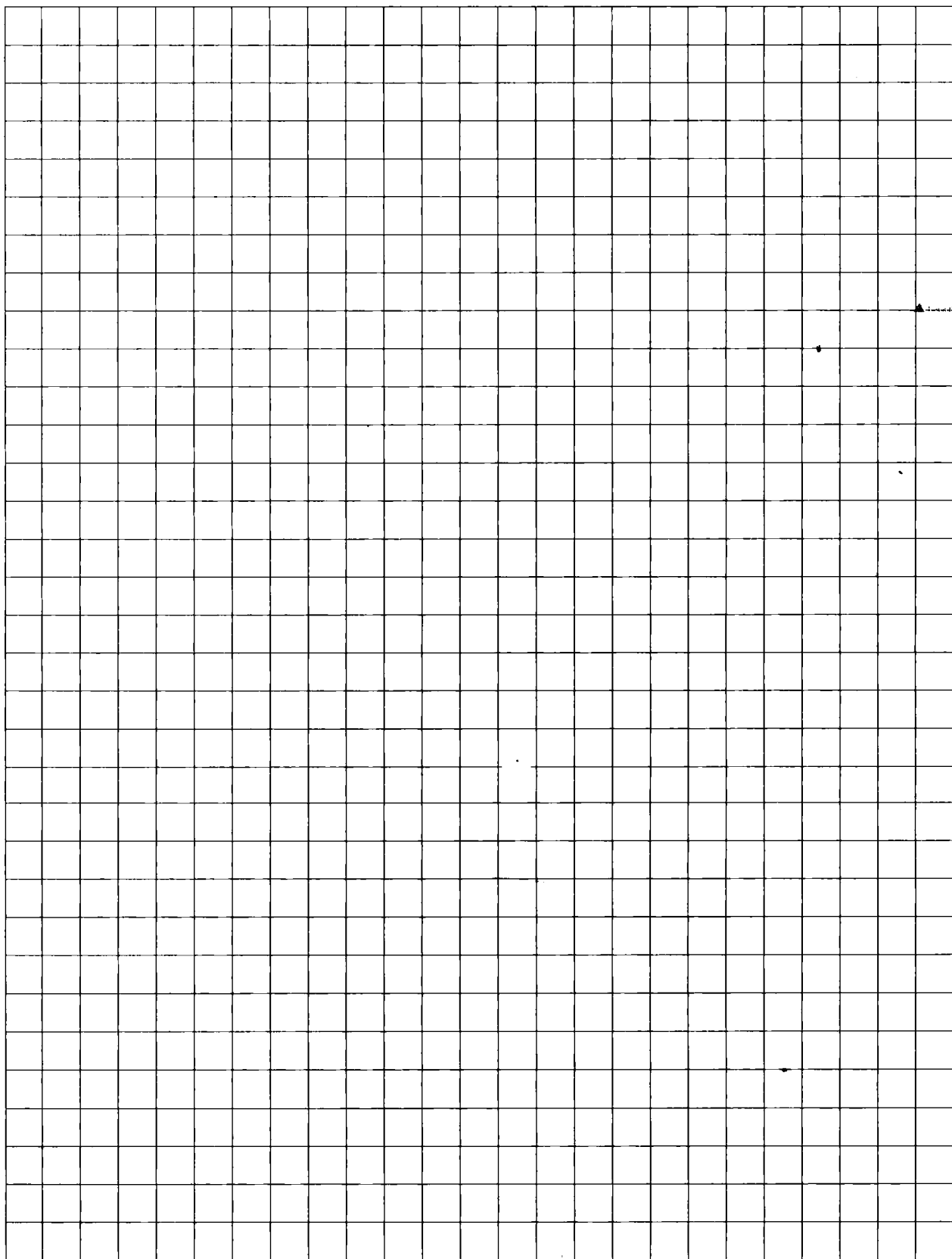
A large grid of graph paper, consisting of 20 columns and 10 rows of squares, intended for drawing a picture.

### 第2题

[illegible]







国家公务员录用考试

申论标准预测试卷(一)

满分:100分 时限:150分钟

|    |   |   |   |   |    |     |
|----|---|---|---|---|----|-----|
| 题号 | 1 | 2 | 3 | 4 | 总分 | 核分人 |
| 得分 |   |   |   |   |    |     |

一、注意事项

- 1. 本题本由给定资料与作答要求两部分构成。考试时限为150分钟。其中,阅读给定资料时限为40分钟,作答时限为110分钟。满分100分。
  - 2. 请在答题卡上指定位置填写自己的姓名、报考部门,填写准考证号。
  - 3. 所有题目一律使用现代汉语作答,并书写在答题卡指定位置,未按要求作答的,不得分。
  - 4. 监考人员宣布考试结束时,考生应立即停止答题,将试卷、答题卡和草稿纸都留在桌上,待监考人员允许离开后,方可离开。
- 严禁折叠答题卡!

二、给定资料

1. 2011年8月15日,中国社会科学院和中国市场学会品牌管理委员会在京发布的《中国房地产企业品牌竞争力指数报告》指出,中国房地产行业整体竞争水平较弱;华东、华北和中南三大区域呈鼎足之势,广东、上海、北京、浙江四省市垄断行业发展;万科、恒大、保利引领行业发展;行业财务表现优秀,市场表现令人失望。

该报告使用的中国企业品牌竞争力指数(CBI)是能够反映中国自主品牌整体竞争力水平的体系,涵盖财务、市场、潜力及客户四个指标,研究样本为销售额行业前200名的国内房地产行业的自主品牌。

报告指出,根据中国178家房地产自主企业调查数据统计结果可知,中国房地产行业的CBI值为51.55。按照CBI的相对值意义解读,距离100分的较强竞争力阶段还有很长的路要走。

课题组成员、社科院研究员杨世伟说,如果将企业竞争划分为规模竞争、效率竞争和创新竞争三个阶段的话,中国房地产企业竞争仍处于规模要素主导的第一阶段,虽然个别企业竞争水平已经处于效率竞争和创新竞争水平,但就中国房地产企业总体竞争水平而言,与技术创新和品牌经营的效率竞争和创新竞争阶段仍有很大距离。

报告指出,符合本次调研要求的178家房地产上市企业,主要分布于华东、华北和中南三大区

域,占据上市公司总数的98%,而广东、上海、北京、浙江四个省份占上市公司总数的66%,中国房地产上市企业集中分布于三大经济热区:长三角、珠三角和京津唐地区。中南、华北地区的CBI均值分别为54.12、56.15,高于全国均值51.54。广东、北京、浙江三省市CBI得分分别为56.9、56.6和54.0,均高于行业平均值51.5,广东CBI得分最高,在众省份房地产行业具有较强的竞争力。

相关专家称,房地产企业目前已形成三足鼎立的竞争之势,一定程度上也揭示了中国区域经济发展的不均衡,西北地区、西南地区 and 东北地区房地产行业的发展仍处于竞争劣势,需要成长一批具有综合竞争力的企业带动区域地产行业的发展。

报告指出,根据中国房地产企业品牌竞争力分级评级标准,对调查的178家上市公司进行分级评估,按照一般惯例分为五级:5A级企业3家,4A级企业17家,3A级企业87家,2A级企业50家,1A级企业21家。企业评级分布合理,呈橄榄形。

2.2011年6月11日,保障性安居工程工作会议在河北省石家庄市召开。记者从会上获悉:截至5月底,全国城镇保障性住房和各类棚户区改造住房开工340万套,占计划的34%。据介绍,这一开工率比2010年同期明显提高。

“总体看,各地区加大了保障性安居工程建设力度,建设进度总体正常。”住房和城乡建设部部长姜伟新表示。

2011年全国计划新开工建设保障房1000万套,这是我国有史以来保障房建设规模最大的一年。力度前所未有,规模前所未有,挑战也前所未有。2011年国家下达河北省的保障房建设任务是38万套。截至5月底,河北省已确定项目1108个、共44.4万套,是项目建设任务的一倍多;已开工建设24.4万套,占年度任务的六成多。

截至5月底,天津已新开工保障房项目14个,面积394万平方米、共7.26万套,占当年计划的31.6%,千余户家庭通过公开摇号,签约入住公租房。2011年天津市保障性住房计划新开工1560万平方米、23万套。其中,公共租赁住房480万平方米、10万套。8月底,2011年公租房项目全部进入建设阶段,配套设施同步兴建、同步投入使用。

重庆方面,截至5月底已新开工公租房14.06万套,廉租住房3.88万套,实施城市、工矿和煤矿棚户区改造等2.74万户,全市共计开工各类保障性住房20.68万套,占年度保障性住房建设总量的42%。其他未开工项目,经过前期准备工作,于9月底前全部开工建设,以完成国家下达的年度建设目标。

广东省住房和城乡建设厅副厅长陈英松介绍说,广东省2011年计划推进建设保障性住房和棚户区改造31万套,截至4月底,广东全省新开工建设的保障房已有8.84万套,占总建设任务的28.5%。全省保障房建设和棚户区改造总体进展顺利,梅州、肇庆市开工率达45%以上,任务最重的广州、深圳等市4月底前完成率在20%以上,接下来全省保障房建设进度不断加快。按照广东省委部署,广东各地保障房将在10月底前全面开工建设。

姜伟新指出,尽管总体进展情况比较理想,但有的地方进展仍然较慢,必须进一步加快进度,丝毫不能有任何放松。2011年计划建设的1000万套保障性住房项目,最迟要在11月底前全部开工。

从各地公布的保障房建设进度看,截至5月底,多数开工了30%~40%左右。时间将近一半,开工量仅三四成。

据专家介绍,住房建设领域一般一季度完成任务的10%,二季度完成20%,三季度完成30%,四季度完成40%。这是因为项目开工之前,落实土地、资金和进行各项审批的程序较多,准备期相

对较长。此外,一季度受天气寒冷、春节假期等因素影响,建设项目往往进度较慢。从下半年开始,保障房项目开工进度会大大加快。

由于各地大多对保障房项目的行政审批开通了“绿色通道”,并减免了相关税费和部分手续,实际上,保障房项目的开工周期比多数房地产项目要短。与历史同期相比,到目前为止,2011年保障房的开工率与前两年持平甚至较高。此外,从绝对值看,前5个月开工数量为历年来最高。

但从各地反映的情况看,仍有诸多其他因素影响着保障房建设的进度,各地进展还不平衡。如果不能尽快解决,今后保障房建设仍将受到较大影响。

3. 2011年5月,曾先生用手头的20万元闲钱,投资参与了一家小房地产企业的集资项目。“尽管风险比较大,但利息比较高,年息在15%左右,很让人动心。”曾先生说。

2011年以来,由于资金紧张,小型房地产企业通过民间借贷融资的情况越来越多。尽管民间融资成本通常高达20%左右,但对其他融资渠道几乎断流的小房企而言,找到钱、把项目做完、不“烂尾”是最重要的。

即便是大企业的资金也捉襟见肘,企业联合拿地的现象增多,这从一个侧面反映了企业资金紧缺的现实。如2011年6月,上海土地市场企业联合拿地占到了50%以上。富力地产则通过联合拿地,将北京、上海、天津等一线城市地价总额超过百亿的地块收入囊中。万科也与保利、中粮以及一些地方的开发商组成联合体,在各地拿地。

造成房地产企业资金紧张的原因是多方面的。

2011年以来,一线城市实行了严格的住房限购政策,导致成交量普遍下滑。以北京为例,7月北京新上市期房住宅签约率仅为7.1%,创近4个月新低。低迷的成交量导致企业资金回笼放慢,大量资金被“套”在项目上。

另一方面,金融机构对房地产行业的信贷不断趋紧。不少开发商表示,从2010年下半年起,从银行“几乎贷不到钱”。此外,房地产企业直接融资的大门也已几乎关闭。Wind资讯的统计数据显示,2010年房地产企业在资本市场总融资额为155.6亿元,仅为2009年的12.9%。

北京中原地产市场研究部主任张大伟告诉记者,相比而言,一线房企与中小房企资金状况也出现了分化。一线房企凭借良好的品牌知名度,以中小户型为主的产品结构和以二、三线城市为主的项目布局,销售业绩依然跑赢市场大势,贷款、融资也相对容易。相比之下,中小房企土地和项目储备不多,周转率较低,市场调整之际,他们面临的资金压力更大。

“上半年,房地产企业的业绩出现分化,资金状况差别也比较大。”中国房地产协会副会长朱中一表示,大多数房地产企业因为前两年销售火爆,还不至于立刻出现资金链断裂的情况,2011年要维持生存问题不大。但是要想进一步发展,要拿地、开发项目,仅凭现在的资金,很困难。

4. 房地产企业将越来越差钱,几乎是确定的。在这样的情况下,如何找到钱,如何先保生存后求发展,将成为房地产企业面临的大挑战。

唯一可控的是企业自身的行为,降价促销无疑是加速资金回笼的最好手段。2011年上半年取得较好销售业绩的企业,大多采取合理定价、快速周转战略。3月份以来,中海集团先后在深圳、上海、重庆、南京等地启动实质性的降价促销,平均销售价格较预期或前期下降幅度在10%至20%之间。这一销售策略收到了立竿见影的成效:2011年上半年中海共实现销售收入约444亿元,较2010年同期增长80%,相当于2010年全年销售收入的75%。

链家地产首席分析师张月认为,目前,大部分库存压力向中小房企倾斜,随着新项目入市和滞



销情况的增多,销售压力还将持续增大。中小房企未来“降价放量”以加速资金回流的愿望更为强烈。

另一位业内人士刘元春则认为,就目前来看,宏观调控对一线城市房地产开发商的营销行为已经产生了比较明显的影响。但整个房地产行业出现资金危机、营销策略因此而全面调整的时间还没有完全到来。

从更长远的角度看,开辟新的融资渠道对房地产企业更为重要。万科集团董秘谭华杰表示,导致房地产企业资金趋紧的根源是房地产行业缺乏与市场景气无关的长期融资渠道。中国开发商的资金来源中,45%是销售回款,20%是银行贷款,剩下35%左右是在滚动使用的自有资金——65%的非自有资金的部分都和市场景气状况高度相关。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹认为,房地产金融创新的目的是不是支撑高房价。房地产行业的金融创新是大势所趋,更多资金进入可以增加住房供给,减少泡沫,如果继续过去那种开发商和炒房客都依赖于银行贷款的间接融资,供需双方都利用杠杆放大了投资能力。

目前,一部分房企已经开始尝试一些新的融资模式,比如:与地方政府和民间资本合作,成立房地产基金;母公司为子公司项目提供担保获得银行和企业贷款;品牌开发商之间加强合作,共享融资平台;收购海外上市公司股权,扩展海外融资平台等。

在上述几种融资模式中,虽然除母公司为子公司项目提供担保获得银行和企业贷款这种方式外,其他融资模式并不能在短期内缓解房企的筹资压力,但该类尝试会减少开发商对传统渠道的依赖性,长期来看有利于整个房地产行业资金来源多元化。

5. 2011年5月1日,国务院总理温家宝来到北京朝阳区王四营保障性住房项目建筑工地,看望工作的工人。王四营保障性住房项目是北京地区在建规模最大的保障性住房项目,建筑规模达64万平方米,有限价房、公租房、廉租房等各类保障性住房7160套。

“过节了,我来看望大家。”一下车,温家宝就快步走到工人中间。工地上,20多栋高楼拔地而起,一些塔吊在高空运转着,工人们正在忙碌。温家宝戴上安全帽,走进一栋已经封顶的楼房察看。在一套建筑面积47平方米的小两居廉租房里,看到房子面积虽小,但卧室、厨房、卫生间等齐全,温家宝连声称赞说不错。

温家宝说:我今天之所以到保障性住房工地来,就是因为中央十分重视保障性住房建设。中央提出要保持房地产价格基本稳定、促进房地产业健康发展的决心是坚定不移的;要把一些地区过高的房价降下来、使房价回归到合理水平的决心是坚定不移的;要特别关注困难群体和中低收入家庭,使他们住得起房子、租得起房子的决心也是坚定不移的。

温家宝强调,保障性住房建设要讲规模,讲质量,讲配套。所谓规模,就是说保障性住房要在住宅建设中占一定比例,全国的目标是20%,北京提出要超过20%甚至达到30%。所谓配套,就是户型要多种多样,户型虽小但功能齐全;注意设施配套,有学校、幼儿园、医院或诊所,靠近地铁或公交线路,使大家感到方便。所谓质量,就是从设计、施工、监理到验收都要坚持“质量第一”的理念。所有建筑都要重视质量,保障性住房更要重视,要确保每根钢筋的使用、每块混凝土的浇注、每个门窗的安装都要达到安全要求,这是百年大计。保障性住房建设还要建立一套包括资金筹措、生产建设、管理运营、退出在内的完善机制。

6. 2011年8月4日,北京市首宗“限地价、竞房价”地块发布挂牌公告。也就是说,在确定地价的情况下,承诺房屋销售价格最低者为竞得人。出让地块位于北京市门头沟区永定镇东辛碑村,总建筑规

模约 38 万平方米,其中商品住房面积约 28 万平方米。这是近年来京西推出的最大规模的居住用地。

据北京市国土局相关负责人介绍,“限地价、竞房价”的挂牌交易方式,是继 2009 年成功试点“限房价、竞地价”的出让方式、2010 年成功试点“限地价、竞配建政策性住房”的出让方式之后,国土部门推出的又一新的交易方式。简单来说,就是在确定地价的情况下,以“价低者得”的原则,由竞买人竞报未来在该宗地上建设的商品住房的销售价格,承诺房屋销售价格最低者为竞得人。“希望通过此种出让方式的探索,引导开发商主动理性降低房屋销售价格,同时引导区域房价水平定位。”该负责人表示。

根据挂牌文件,出让地价限定为人民币 222285 万元(含土地开发补偿费 80230.61 万元),居住用途房屋销售价格最高限价为 13600 元/平方米,竞买保证金为人民币 46000 万元。竞买人按照不少于 50 元/平方米的竞价阶梯向下投报承诺房屋销售价格,最终以居住用途房价报价最低者得的原则确定竞得人。

目前,门头沟年内供应的唯一期房住宅项目为绿岛水岸,均价 21000 元/平方米,区域内普通商品房均价在 18000 元/平方米左右。“最高限价已经低于区域内实际市场价格 10%至 20%,而且现场竞价还将进一步降低,相当于限价房的普及版。”中原地产市场研究部总监张大伟认为,此举不仅有效缓解刚性需求,而且有望通过地价下调促进房价调整。

北京房协副秘书长陈志认为,限地价、竞房价不失为一个兼顾效率与公平的有效尝试。由于目前的最高限价已经比在售商品房低了许多,陈志预计最终售价可能比限价房高不了多少。但价格过低也蕴含风险,“毕竟现在面临输入性通胀、大宗商品涨价、人力成本提高等问题,一味低价,是否会导致房屋质量下降甚至企业破产等极端现象,这些都需要在实践中探索”。

7. 世界上一些重要国家针对房价问题也采取过很多措施。

### 美国

在次贷危机发生后,美国政府采取多种措施促进房价稳定。为满足低收入阶层的住房需求,美国一些地方政府规定,每个住宅小区在规划和建设中,必须将一定比例的住房留作低价房。美国政府通过严格贷款程序来遏制房产交易中的投机行为,对居住型和投资型的房产交易实行不同的贷款利率。而房产税则根据当年的市场行情而定,房价上涨,房主所缴纳的房产税就跟着上涨,这也在一定程度上压缩了投机炒房的获利空间。

### 新加坡

为防止房地产市场过热,新加坡政府于 2010 年宣布凡购买的私人房屋或私宅地皮如在 1 年之内转售,卖方必须缴付印花税。印花税的税率跟目前买房时必须缴付的印花税率一样,按第一个 18 万新元征收 1%、接下来的 18 万新元征收 2%、其余再征收 3%。新加坡国家发展部表示,目前新加坡房地产市场上的炒卖现象并不十分严重,但未来几个月却存在过热风险,政府宁愿尽早采取预防措施防止房地产市场过快“升温”,而不是等到泡沫形成后才采取更激烈的方法“灭火”。

### 日本

日本从二十世纪六十年代就开始制定并逐步完善其国民住宅计划。日本政府的国民住宅计划中,有一套从中央到都道府县、市区町村纵向设置的住宅建设组织机构和住宅金融支持机构,在此基础上形成的“公团”,是最具日本特色的保障房开发建设主体。其开发的住宅被称为“公团住宅”,主要面向中低收入家庭出租或出售。而日本对高房价的调控手段其实大部分与我国现行手段近似,如房源供应调节、税收调节、土地调节以及限制外来资金购房等。但经过了房地产泡沫的洗礼