

甘肃省公务员录用考试专用教材

申论试卷

前 言

为了帮助考生在激烈的公务员考试中脱颖而出,我们从服务考生、方便考生的宗旨出发,在社会调查、综合研究的基础之上,从培养应试者的应试能力入手,我们聘请公务员考试教学研究专家,严格以最新考试大纲和真题为编写依据,遵循最新的命题趋势与规律,兼顾中央和地方公务员录用考试的不同需求,精心组织编写了这套适合各类考生使用的预测试卷。本套试卷凸现如下特色:

(一) 在理念上,联系实际,分层递进

联系实际是指对国家法律政策与国家公务员考试大纲的准确把握和对社会时事热点的重点即时追踪,紧紧围绕历年来国家和地方考试试题分析点评,做到基本理论与考试实际相结合,为考生提供全程优化应试服务。设置试题难度和形式严格以最新中央与地方公务员录用考试最新真题为标准,深入分析了近年来考试命题的特点、趋势,在题型、题量分布、试题难度分层递进,有助于应试者在标准化的考题环境下提高考试能力。

(二) 在体例上,强化特色,精讲精练

本套试卷所有试题均由专家严格根据最新考试大纲的要求精心命制,有很强的代表性,总结我们几年来的培训经验,进行了科学排序与分类,从而成为一个相对完整的体系,避免了以往教材模拟试题的混乱与无序,它对考生的临场应试应当大有裨益。另外,还根据考试特点附之以权威的答案和详细的解析,让应试者在练习中掌握解题方法与应试技巧,帮助应试者快速提高考试成绩。

(三) 在内容上,新颖实用,注重能力

考试要求考生提出解决社会问题方案,必须具有较强的可操作性、实用性,不能流于空谈。因此,本书力求注重培养考生针对社会问题策划可行性方案的能力,注重作为政府公务员的思维训练,使每一个对策环节均符合实际工作的需要。

(四) 在命题上,贴近考试,科学预测

我们精心总结历年国家和地方公务员考试规律,分类设计了多套模拟试题,力图使考生在不断的写作训练中明确考试方向,避免习惯性错误,检验学习成效。体现了最新的形势和政策变化,将经典试题与创新试题相结合,具有很高的标准性和仿真性,以全新的视角透视考试,解析详细,融合了考试方法与知识拓展训练,既可与配套教材同步使用,又可单独演练,能够在短时间内使应试者进入备考状态,提高应试能力。

在本书的编写过程中,我们总结了多年的培训经验,同时大量吸收了近年来公务员培训专家在应试方面的研究成果,尽管字字推敲,节节把关,但难免有遗珠之漏,如有不妥或错漏之处,恳请专家和广大考生批评指正,以便我们及时更正。

甘肃省公务员考试研究中心
甘肃省公务员教材编写中心

目 录

房地产泡沫问题	(1)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(一)	(3)
户籍改革问题	(13)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(二)	(15)
三农问题	(23)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(三)	(25)
节能减排问题	(33)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(四)	(35)
社会保障问题	(41)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(五)	(43)
网络规范化问题	(51)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(六)	(53)
收入分配改革问题	(61)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(七)	(63)
食品安全问题	(69)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(八)	(71)
医疗改革问题	(79)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(九)	(81)
廉政建设问题	(89)
甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(十)	(91)
参考答案	(97)
预测试卷(一)	(97)
预测试卷(二)	(98)
预测试卷(三)	(99)
预测试卷(四)	(101)
预测试卷(五)	(102)
预测试卷(六)	(103)
预测试卷(七)	(105)
预测试卷(八)	(106)
预测试卷(九)	(108)
预测试卷(十)	(109)

房地产泡沫问题

申论参考答题模板

一、概述材料的主要内容

(一) 一句话概括本件(类)事的中心

由于近期部分城市出现了房价上涨过快等问题,需要引起高度重视。……这不仅影响到……而且……直接关系到和谐社会的构建。

(二) 分条归纳本件(类)事的原因点+结果点(提出问题)

房价上涨过快,价格泡沫增多。土地管理弊端突出,腐败与暴利蔓延不止。保障性住房政策体系实施不力。

(三) 按比例概述本件(类)事的解决点

该问题亟待解决(因此……我国对……的改革具有重大的现实意义……势在必行)。

二、提出解决对策

(一) 政治手段

增加保障性住房和普通商品住房有效供给,加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。增加住房建设用地有效供应,提高土地供应和开发利用效率。

加快推进保障性安居工程建设。力争到2012年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度,适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准,改进和完善中央补助资金的下达方式,调动地方积极性,确保资金使用效果。

(二) 经济手段

合理引导住房消费,抑制投资投机性购房需求。加大差别化信贷政策执行力度。金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时,要严格二套住房购房贷款管理。继续实施差别化的住房税收政策。……

(三) 行政、应急手段

加强风险防范和市场监管。加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度,坚持公平、有序竞争,严格执行信贷标准。

(四) 行政手段——监督环节

继续整顿房地产市场秩序。住房和城乡建设部门要会同有关部门,加大对捂盘惜售、囤积房源,散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度,加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。加强市场监测。地方人民政府要继续加强房地产市场统计、分析和监测,及时针对新情况、新问题提出解决措施和办法。有关部门要及时发布市场调控和相关统计信息,稳定市场预期。

(五) 法律手段

加快法制化建设,完善有关法律法规的建设。

(六) 科技手段(根据材料可增可删)

(七) 宣传教育手段

保障性安居工程的建设计划、建设进度和资金使用等情况,要及时向社会公示。

三、论证表述

标题: 试论……; 积极调控, 保障房地产业健康发展

开头段: 提出问题

随着我国经济社会的不断发展,我国……不断地进行改革……取得重大成就。但同时也要看到:……我国近期部分城市房价上涨过快等问题也暴露出来。

第二段: 分析问题(不足之处)

我国……存在以下不足之处:……

房价出现过高的原因主要有以下几个方面:

1. 房价上涨过快,价格泡沫增多。衡量一个城市的房地产价格是否合理,要看当地居民的房价收入比。国际上流行的合理标准是3-6倍;目前,我国大城市的房价收入比,都超过了世界银行的警戒线。从这种意义上讲,我国许多大城市房地产的价格泡沫是显而易见的。

2. 土地管理弊端突出,腐败与暴利蔓延不止。土地价格上涨会导致商品房开发成本上升,从而推动房价上涨。政府垄断土地供应一级市场,政府土地收益的高低与成交地价的高低成正比。

3. 保障性住房政策体系实施不力。保障体系的多轨性、保障性与市场性没能良好对接以及保障性住房限定条件多和操作环节多,使得建造和购买程序复杂,极易出现问题和滋生腐败。

第三段—第五段: 解决问题

过渡句 a: ×月×日,……发出通知(制定政策),……这次……对于……都将发挥积极的作用和影响。(这就需要在第四段对新的政策、规定等的作用和意义进行论述,同时还应当适当地指出其有待完善之处。)

过渡句 b: 目前我国出现了……这不仅影响到……也直接关系到……就目前而言,应当着重……(这就需要在第四段开始论述具体的解决措施。)

1. 论述作用及意义,可以根据以下思路:

- (1) 增加保障性住房和普通商品住房有效供给
- (2) 合理引导住房消费,抑制投资投机性购房需求
- (3) 加强风险防范和市场监管
- (4) 加快推进保障性安居工程建设
- (5) 落实地方各级人民政府责任

2. 举出具体的解决方案

结尾段: 远景展望,深化主旨

(最后一定要提到有待完善之类的话,因为任何一次政策的制定都不可能是完美的,而且随着经济社会的变革也会显示出其不适应的一面)

同时也要看到,此次……与……目标可能还有一定的距离,还需要进一步完善和深化改革。

甘肃省公务员录用考试《申论》标准预测试卷(一)

满分:100分

时限:150分钟

题号	1	2	3	总分	核分人
得分					

一、注意事项

1. 本试卷主要测查报考者的阅读理解能力、贯彻执行能力、解决问题能力和文字表达能力,满分为100分,考试总时限为150分钟。

2. 请先仔细阅读给定资料,然后按照“申论要求”在给定的答题卡上作答。

3. 请务必用2B铅笔在答题卡指定位置填涂准考证号,用钢笔或签字笔在答题卡指定位置上作答。在非指定位置作答或用铅笔作答的,一律无效。

不准折叠答题卡!

二、给定资料

1. 2009年9月2日,人民网消息:近日,一位身份证号为“18个1”的人士参与了北京宣武区经济适用房的摇号,此事立刻引起了网友和媒体的热议和质疑,网友戏称此身份证为“史上最牛身份证号”。随即有媒体曝出此身份证主人高明显2008年也曾参加经适用房摇号,并且也被摇中。9月2日,央视网又爆出高明显曾用“18个0”的身份证号参与了廉租房申请。北京大学中国经济研究中心教授霍得明称,此人应该改名叫“高暗箱”,他代表了一种公开的暗箱操作。

高明显还用“18个0”的身份证申请了廉租房

9月2日,中央电视台评论员张鸿在访谈中爆出,此位高明显不仅拥有“18个1”的最牛身份证号,还拥有“18个0”的更牛身份证号。张鸿说,高明显不仅参加了宣武区经济适用房的摇号,同时还出现在廉租房的申请名单里,并且所用身份证号为“18个0”。

张鸿说,创造奇迹的不光是高明显自己,同样在廉租住房已备案结果的公示里面,20个人的身份证号全都是“0”,就是说,身份证号只有前几位有数字,后面全都是“0”。

“到底这是一个高明显的个案,还是在保障性住房里面一个很普遍的事?只有他们自己知道。我们被公示的这些人,不太知道这里面的猫腻。而显然高明显同志现在做的这个事,已经太明显了。如果说他是一个应该享受经济适用房,同时也应该享受廉租房这样的一个人的话,那我觉得,他的收入水平,他的所有的这些个人资料,就更应该公之于众。”张鸿说。

“高明显”应改名为“高暗箱”

北京大学中国经济研究中心教授霍得明说,“高明显”应改名为“高暗箱”,因为他代表了一种公开的暗箱操作。

霍得明说“这件事明显是对我们现在的规则,甚至是对社会的监督的挑战,因为对于有49000多个名字的所谓公示的名单,有多少人会真的一个一个名字去查呢?”

经济适用房是国家为了保障这些中低收入者购房的一个福利政策,但是对于申请经济适用房的人的资格和身份,也应该接受公众公开合理的阳光下的监督。怎么样才能够保证经济适用

房的分配让大家都看得清清楚楚明明白白呢？对于“史上最牛身份证号”事件，媒体此前的质疑主要集中在两个方面：一是申请购买经济适用房的申请人必须年满 18 周岁，而且还必须具有完全民事行为能力。申请人高某应该具备这些条件，但他为何没有证件？没有证件又是怎样被确定为符合申请购买经济适用房的资格，并顺利通过审核的呢？二是在如今这样一个平等透明的社会公示制度之下，像我们今天看到的这个连续“18 个 1”的所谓“史上最牛的身份号码”，它为什么可能连续 2 年堂而皇之地出现在北京市经济适用房购买的这个备案结果公示当中？

现在，我们又多了两个疑问：第一，高明显到底有几个“史上最牛的身份号码”？第二，保障性住房里面还有多少位“高明显”？相信随着事件的发展，一系列谜题将逐步揭晓。而在公众普遍关心的重要领域，有关部门应采取切实措施，不要再有类似的“谜题”出现。

2. 廉租房，这“廉”可以是相对的，但“租”可得是绝对的。然而眼下，廉租房“挂羊头卖狗肉”正在国内一些地方变成现实。

有媒体曝出这样的消息：为缓解大规模建设廉租房的配套资金不足问题，包括福建、甘肃、河南等在内的十多个省份正积极探索廉租房“共有产权、租售并举”。

又有媒体进一步报道说，地方政府未必是因为“很差钱”才热衷于把廉租房卖出去。以河南郑州为例，2008 年该市土地出让净收入是 46 个亿，而建廉租房的支出仅为 5809 万元，只占其卖地收入的 1.26%，完全不符合“土地收入 10% 用于建廉租房”的国家规定。但与此同时，从 2008 年起到 2009 年 6 月份，郑州仍然拿了共计 6000 多万元的廉租房中央投资补助金。

按最新调研数据，现在中西部地区建廉租房的成本大约是 1200 ~ 2000 元/平方米，其中中央给补 300 ~ 400 元/平方米，地方政府建廉租房，确实得靠自个儿配套剩下的 2/3 还多的资金。问题是，现在不少地方的卖地收入别说拿出 10%，就是拿出 5% 建廉租房也绰绰有余，但就是因为地方政府“不配钱、不供地”，导致包括廉租房在内的保障房开工量极低，只看到计划呼呼报上去但看不到房子在哪里。实质是，地方政府一手以廉租房为名套取中央的补助金，一手又以“租售并举”为名卖房变现，把财政包袱直接给甩了出去，不但不投钱少投钱甚至还要多少赚点钱——当然，能买到廉租房的人（想想看，这种房子比经济适用房还便宜），多半不是那些连按市场价租房都租不起，原本指望租廉租房的人，而是一些“特殊”的人，比如身份证号是“18 个 0”或者“18 个 1”的。

正像许多人说的那样，建廉租房钱是问题，但绝对不是一个除了“卖”就解决不了的问题。比如地方政府可以推出一些必须配建廉租房的商品房用地；比如可以拿建成的廉租房做抵押到银行贷款，也能筹到下一步的建设资金；再比如可以租赁市民的老房子再以低点儿的价格租给困难家庭，地方政府只要补足其间差价就可以。关键是地方政府要愿意，要愿意接受廉租房不会带来经济收益不会大赚一笔，要愿意接受这届政府勒紧腰带投入建设，下届政府坐收租金，要愿意接受包括廉租房在内的保障房大量上市对商品房市场产生一定冲击——这一切，都是为了社会的稳定。

保障房是个稳定器，但这个稳定器不能如此随意地被一些地方摆弄过来摆弄过去。不能在房地产市场和土地市场低迷的时候，大建保障房拉高开工量跟 GDP，以上两个市场刚一回暖立刻想着怎么才能多些商品房项目，少些保障房项目，怎么才能有更高利润率、更多土地出让金。不能把要建多少多少保障房写在报告里，向上头要钱要政策，而一转身就想着怎么变着法儿创新，怎么把廉租房由租变售，怎么偷工减料把经适房的建筑成本降低，怎么抬高限价房的价格让它跟商品房一样不便宜……如果这样每天打保障房的主意，那保障房就不是中低收入群体的保

障,而成了地方政府的工具。

3. 住房和城乡建设部、发改委、财政部联合印发《2009—2011 年廉租住房保障规划》,将 3 年 747 万户的廉租住房保障任务分配至各地。鉴于 2008 年第四季度已开工建设廉租住房 38 万套,因此今后 3 年内将再新增廉租住房 518 万套,新增发放租赁补贴 191 万户。

从 9000 亿元计划到“适度保障”

《第一财经日报》报道,具体到年度计划,2009 年新增廉租住房房源 177 万套,新增发放租赁补贴 83 万户;2010 年新增廉租住房房源 180 万套,新增发放租赁补贴 65 万户;而到 2011 年,将新增廉租住房房源 161 万套,新增发放租赁补贴 43 万户。

国家发改委副主任穆虹透露,截至 2009 年 4 月底,前两批中央投资项目建设进展顺利,基本建成廉租住房 21.4 万套。

为了补齐过去十年的短板,中央政府自 2007 年开始逐步加大住房保障建设,并于 2008 年底推出 3 年 9000 亿元的保障性住房建设计划。

该计划刚一问世,就遭到房地产业人士的不少争议,认为其将严重冲击商品房市场。而住建部高层则接连表态,对此进行反驳,称经过调研和专家论证,保障房建设不会大幅冲击商品房市场。

不过,廉租房保障“量力而行、适度保障”的基本原则,也出现在了上述三年规划之中。规划中称“我国是发展中的人口大国,正处于城镇化快速发展时期,对保障性住房的需求较大。廉租住房保障水平要统筹考虑政府的保障能力和城市低收入住房困难家庭的实际需要,坚持以满足基本住房需要为原则。”“量力而行”的说法此前并未见诸官方的公开表态。

敦促地方加大投入

据财政部消息,中央财政再次拨付 2009 年中央廉租住房保障专项补助资金 60 亿元。加上 4 月份已经拨付的 70 亿元,2009 年中央廉租住房保障专项补助资金 130 亿元已全部拨付。

此前,廉租住房建设的另一重要资金来源——中央预算内投资补助资金,也已经在 2 至 3 月下发各地。此项资金规模为 200 亿元,而且今年廉租住房建设中央补助标准比去年有所提高,分别为西部地区 400 元/平方米,中部地区 300 元/平方米,辽宁、山东、福建省的财政困难地区 200 元/平方米。

住建部副部长齐骥在全国“两会”期间曾表示,今年中央将加大对财政困难地区廉租住房制度建设的资金投入,中央财政用于各地廉租住房建设的总资金投入将达到 330 亿元。

这也意味着,截至目前,今年中央财政用于廉租住房保障的资金已经下发完毕,如果没有新的投资计划,中央财政不会再有新的投入,地方配套资金的落实成为关键。

齐骥透露,今年中央代地方增发的 2000 亿元国债资金作为地方的配套资金,也将有部分补充用于廉租住房建设和保障性安居工程。

上述规划也提出,对于廉租住房建设地方加大投入,中央加大支持。省级政府要比照中央的做法,加大对本地区财政困难的市、县建设(包括购置、改造)廉租住房和发放租赁补贴的资金投入。此外,住房公积金增值净收益,要全部用于廉租住房建设。要采取有效措施,保证土地出让净收益用于廉租住房保障的比例不低于 10%。

4. 温家宝总理在 2009 年人代会上作的政府工作报告提出,要深化城镇住房制度改革,满足居民多层次住房需求,努力实现居者有其屋。

报告指出,要促进房地产市场稳定健康发展。采取更加积极有效的政策措施,稳定市场信

心和预期,稳定房地产投资,推动房地产业平稳有序发展。加快落实和完善促进保障性住房建设的政策措施,争取用3年时间,解决750万户城市低收入住房困难家庭和240万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。

中央财政将加大对廉租房建设和棚户区改造的投资支持力度,适当提高中西部地区补助标准;2009年拟安排430亿元,用于补助低保住房困难家庭的实物廉租房建设。选择一些有条件的地区进行试点,把部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房建设。积极发展公共租赁住房。落实好支持居民购买自住性和改善性住房的信贷、税收和其他政策。对符合条件的第二套普通自住房购买者,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策;对住房转让环节营业税,按不同年限实行有区别的税收减免政策。

促进普通商品住房消费和供给,加大对中小套型、中低价位普通商品房建设的信贷支持。加快发展二手房市场和住房租赁市场。鼓励引导各地因地制宜稳定和发展房地产市场,加强住房市场分类管理。

继续整顿房地产市场秩序,规范交易行为。帮助进城农民工解决住房困难问题。扩大农村危房改造试点范围。深化城镇住房制度改革,满足居民多层次住房需求,努力实现居者有其屋的目标。

5. 经济适用房是各地政府为解决城市低收入群体住房问题,实现低收入家庭“居者有其屋”的愿望而采取的安置措施。然而由于贷款难、首付款高等诸多原因,许多急需住房的低收入家庭却买不起经济适用房。2009年以来,昆明、石家庄、济南、杭州、广州等城市每次动辄上千套的经济适用房先后遭遇被“弃购”的尴尬,一些专家于是提出:取缔经济适用房。

俗话说“水到渠成”,然而经济适用房目前面临的却是“政府建好了房子,群众买不起”的尴尬局面,“渠道”成了“水”流进千万户低收入家庭的最大掣肘。

昆明 2722 套经济适用房遭弃购

2009年8月14日,昆明市子君村经济适用房一期销售正式结束,子君村一期共5300套经济适用房,仅有2578户交了订金,其中签了购买合同的有2409户。除少数想购另外一处蒜村经适房的申购者外,仍有近半低收入家庭放弃购房。而此前,为获得申购资格,这些低收入家庭绞尽脑汁、四处奔走。如今近半房子无人问津,昆明经济适用房遭遇弃购尴尬。

记者从昆明市房管局了解到,截至目前,昆明市共有13058户低收入家庭登记购买经济适用房,经审核符合条件的有8414户,经济适用房的需求量大,昆明市政府保障城市低收入家庭住房的工作任重道远。

在商品房价格较高、居民收入水平较低的条件下,建设和供应经济适用住房,也是解决中低收入家庭住房问题的有效途径。2008年昆明市启动了子君村和蒜村经济适用房建设,首次面向低收入家庭提供经济适用房。为高标准建好经济适用房,给低收入群体营造宜居生活环境,昆明市对经济适用房建设提出了明确要求,坚持高起点规划、高质量建设、高标准配套,确保配套完善、环境优美,使之成为精品工程、示范工程。

按照规划,经济适用房由政府配套建设幼儿园、中小学等教育设施,以及卫生医疗、超市、农贸市场等生活配套设施,并配置1500个车位。2009年4月7日子君村经适房正式开始销售,低收入家庭离实现“住有所居”的梦想只差一步——付款交房。

多种原因制约,弃购成无奈选择

原本以为可以通过购买经济适用房实现的住房梦,却在经济适用房真正销售时破灭。2700

多名购买经济适用房的低收入家庭,无奈选择了弃购,昆明市房管局有关人士表示,这个数字还在变动中。究竟是什么原因让经济适用房出现弃购?

原昆明电子机械设备厂职工郑志文 2009 年已经 61 岁了。“兢兢业业于了一辈子工作,眼看着终于要有属于自己的住房了,但首付款太高。”郑志文难过地说。“我去子君村看过房子,盖得非常好。但价格在 12 万到 15 万之间,还要装修,我现在每个月收入不到 1000 元,家里只有四五万元的存款,根本拿不出那么多钱来付清房款,我年纪也大了,贷款是不敢想的。”

“房价已经很优惠了,但我没办法享用了,只能选择退房,我请求租住廉租房,但工作人员说,要拿低保的人才能住廉租房。我这种人成了夹心饼干了,只能看着人家买经济适用房‘眼红’,自己不能租住廉租房‘惋惜’。”郑志文说,“政府为我们低收入群众建盖经济适用房本来是件好事情,但建好了,我们却因为各种规定限制买不起,让政府和我们都陷入进退两难的尴尬境地。”

2009 年 36 岁的汪建昆是原昆明交通机械厂职工,由于拿不出首付款,他也选择了弃购。“第一笔钱就要六万多,我们小老百姓怎么拿得出来啊。我没有抵押物,银行不贷款。”汪建昆说,“就因为第一笔钱太多,我的许多朋友都退房了,我们都是下岗工人,平时打点零工度日,大家不是不想买,而是买不起啊。”

修好“渠”让低收入家庭实现住房梦

针对一些专家提出的经济适用房的历史使命已经完成的观点,云南财经大学房地产与土地政策研究中心主任张洪认为,经济适用房并未完成历史使命,目前谈取缔为时尚早。从昆明登记购买的情况就可以看出,处于适合租住廉租房与购买商品房的低收入家庭数量巨大,不能因为目前经济适用房生产、销售和流通环节中出现各种问题,就否认其存在的必要性。从实践上看,建设经济适用房一方面保障了低收入群众的住房问题,同时也是抑制房价快速上涨的有效措施之一。

作为政府的一项惠民工程、民心工程,究竟如何才能做到惠泽百姓,让低收入家庭实现“居者有其屋”呢?郑志文说“希望国家政策稍微灵活一点,不要那么死板。”

要破解经济适用房弃购的尴尬,让老百姓不再隔海观望,张洪认为,政府应该多管齐下,构筑好渠道,确保水到渠成,建好的经济适用房实至名归。可以实行住房公积金贷款制度,政府提供担保,并像医保政策一样实行全民公积金制度;政府对购买经济适用房实行贴息贷款,减轻低收入家庭的购房负担。汪建昆说“我们恳请政府和银行协调,让我们少付点首付款,剩余的房款每个月还几百元,这种我们还能承受。要不然政府为我们建好了房子,我们却都买不起,不是白建了吗?”

“购买经济适用房,一般规定分两次,三年内付清。就是因为收入低才选择购买经济适用房,而收入如此低,怎么可能一下拿出十多万来付房款呢?”张洪说,只有政府提供担保,金融机构给予支持,低收入家庭才能真正买得起经济适用房。否则,低收入家庭的“居者有其屋”的梦想目前难以实现。

6. 2009 年 3 月 2 日,上海公布市民对《上海市经济适用住房管理试行办法(征求意见稿)》的反馈意见,经济适用房准入条件、定价、建房选址、配套和退出机制成为市民关注的焦点。上海市住房保障和房屋管理局新闻发言人表示,上海将选择 2~3 个具备条件的区,在 2009 年下半年开展经济适用房的申请、审核、供应试点工作。

排号难、审核松、富人化趋势明显等问题,使原本为了解决中低收入家庭住房问题的经济适

用房在现实操作中走了样、变了味。据了解,在北京的一些经济适用房小区里,豪华轿车比比皆是。“两会”期间,多名代表委员及多个省份先后表示,经济适用房问题重重,应停止建设。

全国政协委员,清华大学教授蔡继明在2009年“两会”期间曾表示,在经济适用房和两限房的建设过程中出现了许多问题,大量经济适用房被分配到一些高收入人群手中,应该停止开发建设。

网上关于“您如何看待经济适用房?”的调查显示,75%的网友认为,经济适用房确实容易导致私下交易等问题,应以其他政策代替。只有17%的网友表示,经济适用房方便百姓购房,是良策,应坚持。另外,还有8%的网友对此表示说不清楚。

一位来自湖南的网友称,许多不应该享受“经济适用房”的关系户,买进了廉价的高级商品房。而另一位来自江苏的网友表示,解决老百姓的住房问题不是要建经济适用房,而是让整个房市降价。但也有少部分的网友认为,不是应该取消经济适用房,而是应该完善监督机制,房子本身是没有错的,错的是人。

7. 2008年11月,在“保增长”的经济方针指导下,中央出台了“4万亿投资计划”。紧接着,住房和城乡建设部又提出“9000亿安居工程计划”。按该计划:今后3年,全国将新建200万套廉租房和400万套经济适用房,同时完成约220万户林区、垦区和矿区的棚户区改造,总投资将超过9000亿元。2008年12月国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。其中明确:2009年是加快保障性住房建设的关键一年。主要以实物方式,结合发放租赁补贴,解决260万户城市低收入住房困难家庭的住房问题;解决80万户林区、垦区、矿区等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。在此基础上再用两年时间,解决487万户城市低收入住房困难家庭和160万户林区、垦区、矿区等棚户区居民的住房问题。到2011年年底,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题,基本解决240万户现有林区、垦区、矿区等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。2009年到2011年,全国平均每年新增130万套经济适用住房。

强化住房保障,是完善我国住房制度的必然之举,尤其是弥补历史欠债,同时与经济上的“扩内需”相结合,颇有一举两得之效。然而也有让人担忧的地方。首先是资金筹措问题。9000亿元将由中央、地方、社会共同筹措,中央财力有限,而且侧重廉租房建设,2008年前三季度,各地廉租房建设已投入资金180亿元,中央财政专项补助资金只有68亿元。2009年到2011年,计划通过廉租房解决747万户低收入家庭的住房困难问题,总投入约2150亿元。显而易见,地方政府将在廉租房融资中担当大头。

廉租房只租不售,基本不会影响商品住宅市场;而经济适用房由于面向中低收入群体出售,而且价格一般低于周边商品住宅四到五成,从某种程度上讲,大搞经济适用房,必然会影响普通住宅市场销售。由于前几年经济适用房占住宅市场供应量不足一成,所以二者可以“井水不犯河水”;而未来三年经济适用房将占到三成以上,再加上商品住房出现滞销,空置快速上升,截至2008年年底,全国商品住房空置面积为9069万平方米,同比增长32.3%,在这种情况下,大量经济适用房的推出必然会分流原本就已萎缩的自住需求。目前,促进楼市交易量上涨是各级政府正在努力做的事情,但住房保障产品的大量供应,会影响到购房人入市的积极性,甚至预期经济适用房供应的区域房价还将下降。

8. 近年来,无锡通过加快经济适用房建设,推进廉租住房制度建设等途径,全方位推进了住房保障体系建设。2008年,有近6000户符合条件的居民,拿到了经济适用房和廉租房的钥

匙。

然而,那些不属于低收入阶层但一时又无力通过市场买房或者承租自己的住房的群体,成了住房困难的“边缘人”或叫“夹心层”。家在苏北的小汪,两年前大学毕业在无锡新区一家企业找到一份月收入 2000 元的工作。小汪说,尽管现在房价下跌了,但自己连单独租套房都觉得难以承受,更不用说买房了。现在住房问题成了他在无锡工作生活的最大心病。

为了帮助“夹心层”人群解决住房问题,无锡市房管局公房管理处出资购买了一批小户型房源,加以简单的装修,配置基本的生活设施,准备以低于市场价的租金出租给既不符合住房保障条件,又买不起房的“夹心层”。公共租赁房承租对象的条件初步设定为:通过人才市场引进的人才,以及通过招考、招聘来锡的毕业未满 5 年的新就业大学生,承租人必须在锡没有住房。

据称,住房和城乡建设部于 2008 年年初便开始研究的经济租赁房政策,主要针对不具备保障房申请条件,又买不起商品房的“夹心层”,推出一个以无产权租赁为主的保障方式。

如果经济适用房能够探索出一条成功的道路,将成为帮助中等收入家庭解决住房问题的突破点,也是解决整个房地产市场许多问题的突破点。

所谓的城市“夹心层”,可能因为收入高于廉租房申请标准,也可能因为户籍限制而无法购买经济适用房,还可能因为买不起高价的商品房等原因而面临住房困难,不能稳定、长久地居住是他们需要面对的难题,求助于市场化的出租房是他们唯一的选择。而经济适用房以政府的名义出租,稳定性得到了相应的保障,解除了这一部分居民的心头大患。一些分析人士相信,这一新名词代表了住房和城乡建设部在住房保障问题上“无缝隙保障”的理念。

至此,住房和城乡建设部对现阶段中国住房政策基本上有了一个比较明朗的政策取向:低收入家庭主要通过廉租住房解决,外加经济适用住房;中等收入家庭根据各地实践可以采取限价商品房和经济租房的办法解决;高收入家庭主要通过市场解决。

由于经济适用房房源包括政府从市场上收购的房屋或开发商自有的房屋等,在没有相应的税收和金融优惠政策支撑的前提下,地方政府和开发商不想也没能力大量持有并出租经济适用房。

分析人士指出,如何界定和审查符合租住条件的中等收入家庭的收入情况、当地政府财政支持力度、税收等相关优惠政策出台以及监管等诸多难题,也尚待解决。

9. 年关难过,已经 32 岁的王宇这几天的烦心事特别多。相处了 6 年的未婚妻小晴要与他分手,而他在 2008 年年初提交的《北京城市居民购买经济适用房申请核定表》,到年底仍如泥牛入海,杳无音信。

王宇从祖父辈起就生活在北京。这个地地道道的北京人,为自己结婚用房的事情已经犯愁了好几年。现在他和父母三人,加上已经 85 岁的姥姥挤在北京市东城区一套 60 平方米的房子。这套住房是 1990 年王宇父亲单位分配的住房。

王宇父亲所在的北京第四纺织厂 10 年前已经破产,现在每月的退休工资 1500 元左右;母亲是公交公司的退休职工,退休月工资则在 2000 元左右。王宇在公交公司的工资也不过每月 3000 元。

经济适用房在北京已经有 10 年历史。1998 年,国务院正式宣布停止住房收入分配,逐步实行住房分配货币化。同时提出了住房分层供应制度,即大部分中低收入者对应经济适用房,最低收入者对应廉租房,只有高收入者才对应市场商品房。

王宇咨询了关于北京经济适用房的申请条件后,兴冲冲地来到他所在的东城区某街道住房

保障办公室申领了《北京城市居民购买经济适用房申请核定表》。这份长达十多页的核定表包括申请承诺书、申请家庭成员情况、申请家庭住房情况、申请家庭收入及资产情况、家庭成员住房情况证明等若干个分表,王宇花了整整三天时间,才填好了所有的表格,盖好了所有公章。

“申请经济适用房需要核定家庭收入,要求不得超过6万元。”王宇对记者坦言,他父母的退休金加上自己每月的工资,家庭全年收入为7.6万元,为了能通过审核,他无奈地在母亲的就业情况栏里填上了“失业”,年收入为零。

细读北京经济适用房申请条件的王宇发现,除了动迁户外,北京的经济适用房优先供应给公务员和教师。因为条件中明确规定,申请填写审批表的申请购房人夫妇双方为机关工作人员、教师的家庭,不需核定家庭收入。

“这不公平,显然我们这些中低收入家庭比公务员和教师更需要解决住房问题。”王宇对此非常不理解。

2008年1月底,王宇所在的街道住房保障办公室进行了2007年经济适用房购房者申请名单公示,名单中没有王宇的名字。很显然,街道住房保障办公室在对王宇家的申请家庭情况进行了入户调查后,没有批准王宇的购买经济适用房申请。

没有完全放弃希望的王宇,又在2008年2月以个人身份递交了一份新的《北京城市居民购买经济适用房申请核定表》。一位街道住房保障办公室的工作人员看他这么锲而不舍,就私下里跟他说,经济适用房现在还是优先安排动迁户,即使通过了各方面审核,还要轮候摇号,由于“僧多粥少”,申请成功的可能性不大。

在北京,像王宇这种情况的人不在少数,既承受不起畸高的商品房价格,又不够资格申请经济适用房,成为住房保障无法惠及的另一种情况的“夹心层”。在目前北京的1300万常住人口中,除去低保家庭和中高收入家庭,保守估计,这样的居民也有一两百万人。

王宇期待着经济适用房的标准能有所提高。他认为,现在执行的经济适用房申请标准虽然几经修改,但家庭年收入还是按照2002年底北京市建委规定的年收入6万元以下的标准,显然太低了。

10. 住房和城乡建设部部长姜伟新在2009年全国住房和城乡建设工作会议上提出,2009年住房和城乡建设系统要着力做好八方面工作。

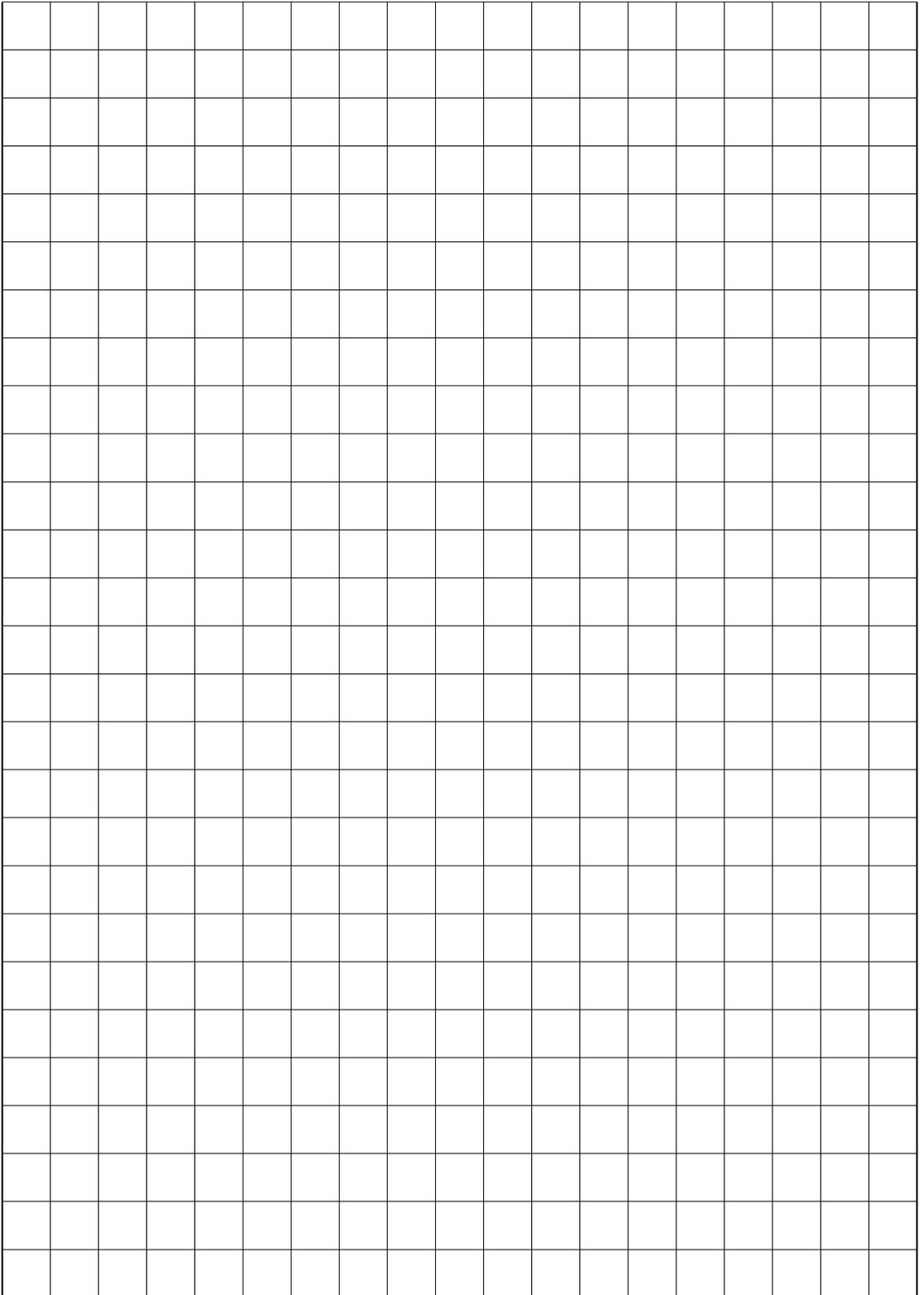
一是全面推进保障性住房建设。以实物方式为主,结合发放租赁补贴,解决260万户城市低收入住房困难家庭的住房问题;解决80万户住在矿区、林区、垦区棚户区的住房困难家庭的住房问题;新增经济适用房130万套。

二是促进房地产市场健康稳定发展。认真贯彻落实国办发〔2008〕131号文件,在加大保障性住房建设力度的同时,进一步鼓励普通商品住房消费,进一步搞活住房二级市场和租赁市场;支持房地产开发企业积极应对市场变化,以合理价格促进销售;继续加强对房地产形势的监测分析;强化地方人民政府稳定房地产市场的职责;继续深入整顿规范房地产市场秩序。

三是进一步做好统筹城乡规划建设。加快规划审批工作,重点加强乡镇村庄规划编制和实施工作,完善城乡规划实施和监督管理,抓好农村危房改造试点工作。

四是力争建筑节能取得新突破。制定建筑节能三年规划。全面推进新建建筑执行节能设计标准,推动既有居住建筑供热计量和节能改造。加大城镇供热体制改革力度。

五是提高工程质量和建筑市场监管水平。完善质量安全责任机制,强化对住宅工程、城市轨道交通、大型公共建筑工程的巡查监管。完善招标投标和个人执业资格制度。



户籍改革问题

申论参考答题模板

一、概述材料的主要内容

(一) 一句话概括本件(类)事的中心

《求是》杂志刊载中央政法委书记周永康的文章,提出要加快推进户籍管理制度改革,着力解决流动人口就业、居住、就医、子女就学等问题,探索“以证管人、以房管人、以业管人”相结合的流动人口服务管理新模式。

(二) 分条归纳本件(类)事的原因点+结果点(分析反映问题)

随着市场经济体制的逐步建立和完善,划分“农业户口”和“非农业户口”,实行城乡分割的户籍管理二元结构,阻碍了人力资源的优化配置和地区间的合理流动,不利于城市化和农村经济的发展,不适应形势发展的要求……

(三) 按比例概述本件(类)事的解决点

该问题亟待解决(人性执法、广泛宣传、健全法规、长效运转)。

二、提出解决对策

(一) 政治手段

稳妥地推进户籍制度改革,这是我们国家加快工业化、城镇化步伐的需要。推进一元化的户籍管理制度,逐步消解户口的社会区隔功能。

(二) 法律手段

完善法律支撑体系。加快户籍管理立法改革,对原有的法规、规章进行修订。

(三) 行政、应急手段(转变执法方式,包含政治手段)

第一,要解决那些常年在城里打工,有固定工作和固定住所而又没有户籍的人们的户籍问题,让他们融入城市,和城里人一样工作和生活,享受同样的权利和待遇。

第二,由于我们国家人多地少,在大城市我们还要考虑大城市的承载能力,而首要的是要引导农民工在中小城市和大的集镇安家落户。

(四) 行政管理手段(体制改革)

严格户口登记,建立城乡统一的户口登记制度,积极调整户口迁移政策,创新管理方法,探索建立科学有效的长效管理机制。

(五) 科技手段(根据材料可增可删)

加快人口信息计算机管理系统建设等。

(六) 宣传教育手段(根据材料可增可删)

加强宣传,建立群众广泛参与的管理机制。

(七) 经济手段

三、论证表述

标题:户籍改革,不只是告别“农业户口”

开头段:提出问题

市容管理一直是政府工作的重点、群众关注的热点、矛盾集中的焦点。在经济社会快速发

展,城市化进程不断加快的今天,市容与繁荣、城市脸皮与市民肚皮、严格执法与构建和谐之间的矛盾日益凸显,由此不断引发的暴力现象在全国各地时有发生,已成为影响社会和谐的难题。

第二段~第三段:分析问题

1. 中国现行的户籍制度不利于现代国家公民权利的实现。迁徙自由是现代国家公民权利的重要内容。“国际人权两公约”——《经济、社会和文化权利公约》和《公民权利和政治权利公约》是落实《世界人权宣言》的两个具有法律约束力的公约。其中《公民权利和政治权利公约》第12条第1款规定“合法处在一国领土内的每一个人在该领土内有权享受迁徙自由和选择住所的自由。”

2. 中国现行的户籍制度造成了人民在事实上的不平等,如求职与求学的不平等。农业户口和城镇户口享有不平等的权利,其根本原因是户籍制度承载了太多的附加功能。在这种情况下,户口簿不仅是一种身份的体现,而且是一种资源享有权的确认。最突出的就是在就业和受教育两方面。如有的城市规定:某些行业和工种必须持有所在城市的户口才能被录用;教育方面也是如此,许多持农业户口者在城市里工作多年,有稳定收入,但因为子女没有所在城市的户口,不得不交纳一定的借读费,平等受教育的权利由于“户籍制度”而失去。

3. 户籍制度不能适应现实社会生活的发展。在计划经济条件下形成的户籍管理制度,户口迁移政策统得过死,由国家统一分配户口迁移计划指标的做法,难以适应不同地区的需要。如受指令性政策限制,农村妇女嫁到城市,其户口难以迁入城市,今后子女随父落户也不容易;到城市城镇务工、经商的农民,投资办厂、购房人员以及非公有制经济组织引进人才都不能落户,其身份、地位得不到确认,给生产经营和生活带来了许多不便,也给政府部门的行政管理工作带来了很大困难。

4. 中国现行的户籍制度阻碍了城市化进程,制约了农业和农村的发展。一是因为城市偏向,削弱了农业的自身积累能力和再生产能力。据统计,1959—1978年仅工农产品价格“剪刀差”一项就“掠夺性”地转移农业积累4075亿元,占同期财政收入的21.3%。改革开放以来,农业继续为工业输血……

5. 中国现行的户籍制度也产生了一些腐败现象。为获得城市户籍而拉关系、向官员行贿就不用说了,据称一些城市为了弥补财政问题,还公开实行了户口买卖,明码标价!

第四段~第五段:解决问题(可以从以下几个大的方面论述)

稳妥地推进户籍制度改革,这是我们国家加快工业化、城镇化步伐的需要。

第一,我们要解决那些常年在城里打工,有固定工作和固定住所而又没有户籍的人们的户籍问题,让他们融入城市,和城里人一样工作和生活,享受同样的权利和待遇。

第二,由于我们国家人多地少,在大城市我们还要考虑大城市的承载能力,而首要的是要引导农民工在中小城市和大的集镇安家落户。

(具体可考虑对策里提到的,根据材料的倾向来选择论述,不要脱离材料要求和标题倾向。)

结尾段:总结升华主题

以人为本,为人民服务是各级人民政府的根本任务,从执法型……向服务型……转变,是转变政府职能,切实把人民群众的利益实现好、维护好、发展好的必由之路。我们必须做,还必须做……