

## 2018年10月13日浙江省衢州市开化县事业单位考试试卷

### 《申论》参考答案

(一) 根据资料 2, 分析并概括住房租赁行业供给结构、市场长效机制及法律体系方面存在的问题。(15 分)

要求: 准确、全面、有条理, 不超过 150 字。

#### 【参考答案】

住房租赁行业存在的问题: 1. 供给结构不合理。适租房屋供给不足, 租赁市场层次化不足, 供给主体结构不合理; 2. 市场长效机制不健全。房地产信息登记机制不健全, 市场诚信体系缺失; 3. 市场法律体系不完善。住房租赁管理法规体系不健全, 部分法规脱离房屋租赁市场实际。(123 字)

(二) 根据资料 1, 党的十九大报告中提到的“租购并举”是将“租”的位置提到“购”之前, 对此, 谈谈你的理解。(20 分)

要求: 准确、全面, 不超过 200 字。

#### 【参考答案】

十九大报告中将“租”的位置提到“购”之前, 体现了我国发展租赁市场的紧迫性。长期以来, “租”始终是我国住房市场的短板, 不仅阻滞了租房者幸福感的提升, 也放大了房地产场所承受的压力。强调“租”, 是因其历史欠账较多, 需要“特殊关照”。这绝不意味着否定“购”的意义。我们不能奢望“租”能轻而易举地成为“最好的选择”, 也不能因为多关注了“租”而忽视“购”的需求与风险, 要以市场为主满足多层次需求。(193 字)

(三) 根据上述资料, 针对住房租赁问题, 提出解决措施。(20 分)

要求: 全面、简洁, 条理清晰, 解决措施可行, 不超过 350 字。

#### 【参考答案】

当前, 住房租赁市场供需严重不足, “黑中介”“租房贷”“群租”“打隔断”等问题普遍存在。对此提出以下措施: 1. 加强监管。严厉打击中介机构违法行为; 加强信息披露和公开制度; 加强对第三方金融机构资质的审核, 保证资金专款专用、支付安全, 改善长租公寓“租金贷”模式。2. 解决供需矛盾。多渠道筹集租赁房源, 加快集体土地租赁住房建设、增加租赁住房供给, 通过市场化模式扩充租赁市场。3. 规范租赁市场。加强公众对信用租房的认识, 警惕消费陷阱; 加快形成行业性规范, 加大行业基础教育培训。4. 加强立法, 修订完善既有的住房租赁法律法规体系。5. 增强服务意识, 优化完善住房租赁平台功能。维护租客知情权, 确保平台信息的真实性和可操作性; 完善信用体系建设, 培育专业化的租赁配套管理服务中介机构。(327 字)

(四) 请深入思考资料 4 中的画线句子“一个有温度的社会应该让居者有居住尊严, 不管居住的是出租屋还是自家院。”联系上述资料内容, 结合自身思考与体会, 自拟题目, 写一篇文章。(40 分)

要求:

- (1) 自选角度, 观点明确, 见解深刻;
- (2) 联系实际, 不拘泥于给定资料;
- (3) 思路清晰, 语言流畅;
- (4) 字数 800~1000 字。

【参考范文】

居者有尊严 社会有温度

住房是民生大事，是人们避风挡雨的港湾，但“港湾”的现状却是租房者要面对黑中介、黑房东制造的一个又一个陷阱，克扣租金、提前清退租户、强制租房人用贷款支付租金，毫无尊严可言。一个有温度的社会应该让居者有居住尊严，不管居住的是出租屋还是自家院，毕竟安居才能乐业，乐业才能兴邦。

租赁市场乱象丛生，租客维权无力。房东、中介与租客在租房市场地位严重不对等，租客面对租赁平台、黑房东的“霸王条约”和“霸王行动”，往往诉诸无门。房东、中介可以找各种理由随意撵人或者突然涨租，合同到期退房时总有各种原因使租客拿不到押金或者少拿押金；租客被迫使用贷款支付租金，平台资金链断裂，却让租客承担后果。而面对这些问题，由于缺乏有效的投诉机制和追责机制，租客往往只能只认倒霉，接着找下一个住房，再签一份可能含有“不平等条约”的合同。在这些住房危机面前，何谈尊严？

租赁环境恶劣，租客疲惫不堪。租赁方一系列的失信行为，让不少租客面对租赁市场疲惫不堪。甲醛、涨租、押金、被撵……租房新闻的每一个词都在牵动着租客敏感的神经。不清楚住房的空气质量，怀疑自己每晚睡觉都在帮房东吸甲醛；不确定眼前这间房自己能住多久，担忧会不会第二天就被房东以“房子要卖了”为理由扫地出门；合同到期找房麻烦，续租又怕房东趁机随意涨租。在这样的租赁环境中，人们往往缺乏必要的安全感、归属感和认同感，住房不再是租客的港湾，不仅没有提升租客的幸福指数，还加大了租客的焦虑。

社会有温度，居者有居住尊严。一个能切实保障租客权益，让居者有尊严的社会，是一个有温度的社会。《美国房屋租赁法》规定房东不能随意涨房租，更不能轻易毁约、随意赶走房客；德国通过立法渠道，保护租客合法权益，还从面积、生活设施、生理心理需求等多方面确保租客住房的“适居性”。保护租客的合法权益，让租客拥有安全感、归属感和认同感，不用面对冷冰冰的“霸王条约”和“霸王行动”，不再因合法权益被侵害却只能自认倒霉而寒心，是一个有温度的社会该有的租赁环境。

即使不追求诗和远方，也不能只剩生活的苟且，不要让租客面对疲惫生活的同时还要应对租房“陷阱”。让住房恢复“港湾”功能，使租客有居住尊严，需要有温度的社会努力打造一个有温度的租赁环境，如此，才能让租客安居乐业，使租客“俱欢颜”。（944字）