

700万套保障房压顶 允许地方购商品房抵量

据悉，鉴于保障性安居工程建设供地压力，住建部已批准部分地方政府2012年在集体土地上建设保障房的试点。

日前在北京举行的“全国住房和城乡建设工作会议”上明确，2012年全国保障性安居工程开工700万套以上，竣工500万套以上。

国务院副总理李克强也在日前举办的全国住房保障会议上特别提出，“政府也可通过购买合适的普通商品房来增加保障房有效供应”。

允许购买商品房抵任务

住建部政策中心主任秦虹介绍，一般来说，房屋的建设周期为2~3年，综合2009年以来的项目初步估算，2012年实际在建工程量大概有1800万套。

除此之外，住建部在和地方政府签订“2012年住房保障军令状”时，考核标准由开工率改成了竣工率，并且把2011年330万套竣工量提升至500万套以上。

李克强在全国住房保障会议上提出，地方政府可通过购买合适的普通商品房来增加保障房有效供应。

“2012年商品房投资下降是肯定的，而保障房投资又下降，明年整个房地产投资肯定会低于固定资产投资，对于宏观经济影响非常大。”全国工商联房地产商会会长聂梅生介绍，“另一方面，增加房地产市场有效供应，才是解决房地产市场供需矛盾的根本途径。”

聂梅生表示，地方政府购买合适的

普通商品房增加保障房的供应，一方面可以缓解地方保障房建设压力，另一方面可以刺激商品房市场，促进中小型商品房投资，形成住房“双轨制”。

除此之外，住建部也为部分用地紧缺的地方开了“生地”的法子。

根据住建部年底工作会议透露的对于2012年工作的部署，商品房价格较高，建设用地紧缺的直辖市和少数省会城市，确需利用农村建设土地建公租房试点的，由省报政府报批并由国土资源部审批试点。

而实际上，上述试点的政策口子是被国土部明令发文禁止的。

2011年5月，国土部出台《关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》，明确提出要防范和杜绝擅自利用农村集体土地兴建公租房，严肃查处“小产权房”房，维护良好的管地用地秩序。

北京大岳咨询公司总经理金永祥介绍，东部城市化水平较高的发达省市，土地是限制保障房开工的一个很大的瓶颈，城市内国有土地储量较少，城市内部拆迁难度大，耗时长。

与此同时，国家发展和改革委员会和小城镇改革发展中心主任李铁表示，农民在自己的土地上建低成本的保障房，再高价卖出，避免了征地矛盾，是一条好路子。

房价调控不放松

虽然提出地方政府可以购买商品房充当保障房任务，但是并不意味着允许地方政府给楼市托市。

北京房协秘书长陈志表示，政策预期下，商品房房价将持续下行，经济适用房、限价房和商品房的差价正在缩小，现在购买商品非常划算。

对此，陈志也提醒，上述政策的转换必须符合两个条件，一个是政府与开发商成交的房价合理；另一个是政府和开发商的交易公开、公平，并且加大检查力度。而保持政府和开发商成交房价合理方面，陈志表示，这就肯定了一点，抑制房价上涨的楼市调控将长期化、持久化。

而李克强也在上述会议上表示，各方面要积极探索研究符合我国国情和市场化的住房政策体系。

上海易居研究院综合研究部部长杨红旭表示，以限购令为代表的楼市调控虽然效果明显，但在政策长期的执行过程中，也需要注意其负面效果，如果有更为适宜的楼市调控政策，可以退出。

在中央要求坚持楼市调控加大保障房投资力度的同时，地方财政急需将成为地方政府执行楼市调控的巨大变数。

而李克强讲话当中提出的“研究经济性调控手段”，似乎是指限购政策以外的非行政性调控手段，目前最被寄予期望的就是房产税。

财政部部长谢旭人也在日前的全国财政工作会议上表示，将稳步推进房产税改革试点。

除此之外，上述财政部门的权威人士介绍，房产税的改革方向为固定资产税，主要应该是土地占用税，为了房产税试点开征的顺利进行，财政部也正在筹备房产税改革方面的立法工作。

(南方网)

“地产风云榜” 上榜好房将邀您参观

“看房观摩团” 面向社会征集“团员”

本报讯 由洛阳日报报业集团主办的“品鉴洛阳楼市——2011年洛阳地产风云榜”活动正如火如荼地举行，活动得到了众多楼盘的积极响应和参与。为了让读者真正接触到候选楼盘的突出优点，同时也为购房者搭建看房平台，我们将于2012年1月中旬组织“看房观摩团”活动，现面向社会征集看房者。

看房者将与媒体记者、专家学者组成“看房观摩团”，到参与活动的上榜楼盘实地考察，并由观摩团成员代表写出观摩日志，在《洛阳晚报·楼周刊》上刊发，用不同的视角解读风云榜单上的品质楼盘。

届时，上榜楼盘也会集中推出优惠措施，回馈购房者。有意看房者可拨打报名电话63232387、63232418、63254788或关注新浪微博“洛阳晚报楼周刊”发私信报名。

报名时间：即日起至2012年1月12日

(本刊记者 朱旭)



精顺 视角

智能化在房地产中的应用(二)

智能化社区的优势与作用

智能化家居系统，虽然成本昂贵，不易落地，但其产品优势却是无可比拟的。

其产品优势为：1.一种全新的生活方式，可比肩全球高端物业，智能化社区。2.比肩别墅产品价值，收益、回报、品牌提升。3.增强营销卖点，促进项目销售。

智能化家居不仅能给消费者带来一种前所未有的生活体验，还能为开发商解决以下5大问题：

1.品牌知名度不高——以智能科技豪宅、打造品质生活为目标，让精细化地产、品质化地产的企业理念深入购房者心中。

2.客户认知度、忠诚度不足——以全装修科技豪宅为营销突破口，通过各种

活动，与报纸、网络等媒体合作，以客户实际看房感受等形式展开口碑宣传，制造市场热点，吸引社会关注。

3.客户来源渠道窄——通过创新营销模式组合加以解决。如：科技住宅体验馆，通过体验展示吸引客户。

4.产品差异性不明显——以高科技智能化住宅为诉求，树立产品独一性，以产品鲜明个性，与其他大型对手形成有力竞争。

5.现有价格缺乏支撑——增加项目卖点，填补市场空白，为高价格需求找到了合理的价格支撑，也为项目高端豪宅定位奠定基础。

考虑到其成本较高，在目前的大部分河南市场完全落地有难度，可以有针对性地引入部分功能，根据楼盘定位的不同，分为基本款、高端款等，在成本可

控的同时亦可细化产品定位，创造更大价值。在增加成本投入可控的情况下，多方面获益，是我们推动产品最为直接、最为有效的手段。

综上所述，从市场、客户、项目等综合因素来看，科技智能化是我们可考虑的选择。尤其在市场不景气时，科技住宅产品在抗跌性、抗压能力方面有着明显的优势。

(侯亚杰)



置隆花园

销售电话：0379-63913752
 开发商：洛阳置隆房地产开发有限公司 项目地址：洛阳市西工区唐宫西路与纱厂南路交会处

双节巨献 现房发售

为您省去等待烦恼，即买、即住、即办证
 实景现房恭迎您莅临体验 双节期间，另有意外惊喜！

提示：凡在10号楼已订房但未办理相关手续者，请速到售楼部办理 诚聘：置业顾问数名

洛房权证字第00154011号

纱厂南路
 汉屯路 ● 丹尼斯
 唐宫西路 ● **本案**
 ● 家乐福
 中州中路 ● 王府井