市政府出台政策稳定房价，加大住房保障

郑州即将推出限价商品房

价格是“三同”商品房的80% ,“十一五”期间供应632万平方米

提起城市里的房价，一个涨字让多少人如切肤之痛。如何保障市民，尤其让中低收入人群住得起房，是城市管理者常常挂在口边的难题。

然而，没有量化的目标容易成为不切实际的“浮标”；没有细化措施的承诺到头来往往成为一句“空诺”。昨日，市政府下发了《关于完善住房保障体系稳定住房价格的若干意见》（以下简称“意见”），首次公布了今年政府为全面加大住房保障力度，细化了各类保障性住房的建设具体目标，并第一次提出我市将尝试限价房政策。

这意味着，今后廉租房、经济适用房、限价房等保障性用房的建设将作为政府责任来加以保证实施，使得我市整个住房保障体系将于今年搭建完毕。

针对诸多新举措，我们邀请河南省住宅产业商会秘书长赵进京作了点评。

晚报记者 孙娟 胡审兵

平抑房价从保障土地供应开始

“十一五”期间房建用地要达到1755公顷

意见中指出，市国土资源部门和土地储备中心要严格按照规划要求，加强对土地垄断和供应，确保住房建设用地的供应。“十一五”期间，我市建成区内住房建设用地供应总量要达到1755公顷，2007年不少于369公顷。

居住用地的七成要用来建设中低价位住房

优先保证中小套型中低价位的普通商品住房、经济适用住房、周转住房和廉租住房的土地供应，其年度供应量不低于居住用地供应总量的70%。市房管部门要会同有关部门提出套型结构比例等控制性要求，作为土地出让的前置条件。

点评：适度改变目前商品房的强势卖方市场局面，才是平抑房价的根本。租住廉租房，购买经济适用房，购买完全市场化的商品房，这是从低到高的三个层次，郑州市从低端开始抓起，无疑保证了低收入阶层的利益。

郑州首次提出“限价房”

“十一五”期间，我市要建设限价房632万平方米

意见第五条中规定，我市要建立限价商品住房制度，探索建立符合我市实际的限价商品住房建设模式，研究制订限价商品住房建设管理办法和实施方案。“十一五”期间，我市限价商品住房建设总量为632万平方米。限价商品住房年度用地供应量不得低于当年住房建设用地供应总量的20%。

限价房价格是可比商品房价格的80%

意见对限价商品住房的价格有了详细规定，指出按照限房价、竞地价的方式进行，其价格由市物价部门会同市房管部门按照“同期、同地段、同类型商品住房平均价格的80%”和“开发建设、管理成本加8%~10%的利润”两种测算方法加权平均综合确定。

政府试水限价房，“民间”期待如何？

关心房子的人太多，我们得到了政府的信息后，立即在街头随机征求市民看法。现分类整理如下：

期待中……

如果限价房的建筑标准、居住密度、配套设施，都和周边的同等商品房一样，那限价房的确很值啊。

担忧中……

担心限价房会和经济适用房一样让一部分人享受了本不该享受的额外社会福利。限价房的目标、作用、销售对象仍不明确，很容易形成新的腐败现象。。

限价商品房在限制开发垄断利润时，开发商会不会通过偷工减料等方式，降低成本，增加利润呢？

建议中……

郑州试水“限价房”的初衷是好的，但要保证信息透明化，采取限户型、限销售价格、限销售对象等措施进行适度调控，才能满足与其经济收入相适应的住房需求，在明确了销售对象的基础上，才能真正的起到平抑房价的目的。

[业内快评]

涉房政策细点，再细点

郑州市政府出台的这个意见非常及时，也是落实党的十七大提出的科学发展观精神以及国务院24号文的具体体现，也让困难群体和普通市民对郑州的住房问题有了盼头。从这次郑州市政府出台的文件内容来看，对农民工等困难群体的住房问题解决提出了明确的解决办法，对二手房买卖也作了规定，特别是对限价房的问题规定得比较详细，这都是很新的举措。不过，从内容来看，有些仍需要进一步细化，如限价房的问题，此前也提到过，但一直没有落实。政府部门限制房价是否也要考虑限制地价，由于地价不断攀升，抬高了房价的成本。另外，如何确定“同期、同地段、同类型商品住房平均价格的80%”和“开发建设、管理成本加8%~10%的利润”的标准，需要有关职能部门进一步细化。此外，对在城中村改造过程中，如何确定农民工的住房问题也需要细化等。从总体来看，政府的规定很好，关键是政府各职能部门如何抓落实，如何克服部门利益把政府的政策执行好。

河南省住宅产业商会秘书长 赵进京

（更多保障住房政策请继续阅读A04版）