

均价 4.5 万 / 平方米

北京试点首个共有产权养老房

“今天好，午饭后我得出去遛遛弯。来食堂吃点儿，便宜、省事。”近日，记者在位于北京朝阳区双桥西巷的恭和养老中心采访时，正碰到来这里吃饭的李奶奶。她告诉记者，“要不是今天好，就在家做饭吃了”。

今年 65 岁的李奶奶入住的恭和养老中心是北京市首个共有产权养老设施的试点，这在全国也是首创。这是一所地地道道的养老院，但每个入住于此的老人都有属于自己的房子，同时还有社区养老服务设施。“共有产权养老设施试点”将居家养老、社区养老和机构养老融合在一起，为“有房子”的老人提供 24 小时的养老服务。

12 月 12 日，北京市民政局正式对外发布了这一试点情况。目前，试点的 365 套共有产权养老住房已入住 143 户，产权持有者都将拥有 50 年的“不动产登记证”。未来，试点如获得市政府验收，达到“医养结合、共有产权”后，将向全市推开。

【设施】
公寓共 365 套
均价 45448 元

恭和养老中心项目位于朝阳区双桥西巷 6 号，总建筑面积 49120 平方米，其中地上建筑面积 36770 平方米，地下建筑面积 12350 平方米。项目建设内容包括养老设施居室、医务室、养老机构(医疗/养护中心)、活动室、餐厅等。

据北京市民政局介绍，该局与北京市住建委联合印发《共有产权养老服务设施试点方案》，支持相关企业利用朝阳区双桥地区的恭和家园养老设施建设用地，探索共有产权养老服务设施模式。这种模式即“居室分割定向出售、公共服务空间持有经营、限龄人群居住”，将居家养老、机构养老和社区养老融合起来。

按照这种模式，养老居室由养老服务企业及符合条件的购买者分别按 5%、95% 的份额共同持有，限定 60 岁以上老年人居住。购房后，入住的老年人可以享受由企业提供的配套医疗、护理、餐饮等公共服务。

试点经营单位负责人介绍，项目于 2016 年 4 月 7 日获得预售许可证，可销售养老公寓 365 套，销售均价每平方米 45448 元；车位 84 个，销售均价每平方米 3842.39 元。项目于 2017 年 6 月 10 日开始认购，2017 年 7 月 14 日正式网签，至 2017 年 9 月 23 日累计签约 143 套。

【服务】
购买者有产权
企业专注养老服务

为什么要推行共有产权的养老设施试点？对此，北京市民政局副局长李红兵介绍，共有产权既减少了进入养老服务市场的企业的“重资本”压力，又使入住老人能够拥有自己的一份房产，实现“在世有房产，离世有遗产”。

“养老服务设施的土地和地面设施需要大量的资本投入，我们在推进养老



服务业的进程中发现，重资本的压力使很多企业在养老服务市场化进程中处于观望状态，也制约了养老服务的发展。”李红兵说。

李红兵介绍，目前恭和养老中心 40% 的公共面积由企业完全持有，对于每一个居室，购买人持有 95% 的产权，企业持有 5% 的产权。这样就减轻了养老企业的负担，使他们能够更加专注于后续的养老服务。

“我们这个养老中心，餐饮、娱乐、医护等公共服务区，通过贯通的长廊又连接到每一个老人的居室。既有私人空间，又有活动场所，同时中心内的挂牌医疗机构还能使老人得到医疗服务。”李红兵说，这里正在建一个幼儿园，能够让入住于此的老年人享受“多代共居”的天伦之乐。

■焦点 1
谁有资格购买？
谁有资格入住？

根据试点政策，养老设施居室的购买人应具有北京市户籍(持有有效《北京市工作居住证》人员)，或者连续 5 年(含)以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税。

北京市住建委房屋市场管理处处长倪娜向记者介绍，市住建委将会对购买人资格进行审核。

对于入住人也有严格的政策限制，要求必须为年满 60 周岁(含)以上的老年人。与入住人共同居住的亲属或者陪同人员不受年龄限制，陪同人员原则上不得超过两人。

“为了保证入住人员符合条件，我们会对入住的老年人的生活能力、身体状况进行综合的评估，保证年龄上符合要求的同时，能够在此得到他(她)所需要的养老服务。”北京市民政局副局长李红兵说。

项目企业负责人介绍，入住于此的老人必须每月缴纳 3000 元的服务费，企业将与老人签订服务协议。

“这实际上也是除了政策限制外的一种经济手段，为了防止养老试点居室变成年轻人的居所。如果不是老年人入

住，服务就不适用了，每个月花这些钱也就不值了。”李红兵说。

■焦点 2
共有产权房
是否可以出租交易？

近日，试点项目发布会上，北京市民政局、市规土委和市住建委多位负责人强调，这是一个养老项目，不是一个房地产项目。养老企业虽然只承担 5% 的居室产权，但却要承担公共空间的完全产权，更重要的是，企业要对未来的养老服务提供永续的专业经营。

北京市规划国土委副主任谢俊奇介绍，项目的用地性质属于经营性养老服务设施，不适用房地产的土地利用政策。市规土委将对试点项目进行 3 个方面的监管，严禁以养老机构的名义搞房地产开发，严禁以养老为名开展与养老无关的活动，严禁改变土地使用性质。

那么，对于购买者来说，共有产权的养老居室是否可以转借、出租或交易呢？相关负责人介绍，共有产权房可以转借，如果购买者家中老人去世后，房



产可以出售、出租，出售按照市场价格，相关获利全部为购买者所得。

试点项目企业负责人介绍，如果家中老人过世，居室持有人又没有养老需求，养老企业可以帮持有人按市场价出租，相关收益也全部由购买者所得。“因为它不是一个房地产项目，购买时，之前有几套商品房都不影响购买。”倪娜表示，如果是购买后再次出售，新购买者和新入住者也要符合相关条件。市住建委也将对再次交易环节进行审核。对于有需求的购买者是否可以贷款购买的问题，谢俊奇明确表示，在取得了不动产登记后，共有产权房可以抵押。

“现在房企 IPO 基本上难有进展，包括一些融资和定向增发都不会主动推进，这种情况会一直继续延续到明年甚至更近。”一位券商人士分表示，一些业绩不好的企业可能会主动申请中止审查，等到业绩好转时再恢复，但最终都要看监管部门的回复。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

“现在房企 IPO 基本上难有进展，包括一些融资和定向增发都不会主动推进，这种情况会一直继续延续到明年甚至更近。”一位券商人士分表示，一些业绩不好的企业可能会主动申请中止审查，等到业绩好转时再恢复，但最终都要看监管部门的回复。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

“现在房企 IPO 基本上难有进展，包括一些融资和定向增发都不会主动推进，这种情况会一直继续延续到明年甚至更近。”一位券商人士分表示，一些业绩不好的企业可能会主动申请中止审查，等到业绩好转时再恢复，但最终都要看监管部门的回复。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

产可以出售、出租，出售按照市场价格，相关获利全部为购买者所得。

试点项目企业负责人介绍，如果家中老人过世，居室持有人又没有养老需求，养老企业可以帮持有人按市场价出租，相关收益也全部由购买者所得。“因为它不是一个房地产项目，购买时，之前有几套商品房都不影响购买。”倪娜表示，如果是购买后再次出售，新购买者和新入住者也要符合相关条件。市住建委也将对再次交易环节进行审核。对于有需求的购买者是否可以贷款购买的问题，谢俊奇明确表示，在取得了不动产登记后，共有产权房可以抵押。

■焦点 3
入住老人
在此可享受什么服务？

购买和使用共有产权养老房，在购买和入住时需要和养老企业签订房屋使用协议以及养老服务协议，同时企业按年收取每月 3000 元的养老服务费用。这笔费用无论居室是否空置都要收取。“这样也是杜绝购买者以各种理由将养老房挪作他用。”试点项目企业负责人说。

那么，在这里入住的老人能享受哪些服务呢？恭和养老院长庞蕾告诉记者，老人在此可以享受生活管家服务，包括处理生活中遇到的起居等问题，以及老人社区等由社工提供的娱乐性服务，包括在重大节日举行的主题活动。

此外，最重要的是能享受到定期健康评估、健康咨询等医疗服务。“我们会为老人制定饮食建议、提供医疗保障，同时还有 24 小时的医护人员紧急呼叫服务。基础服务共 65 项。”庞蕾说。

李红兵介绍，这里的房屋都是按照国家发布的养老设施建设标准建设的，全部实现了无障碍的适老建设。

记者在一所养老居室看到，入口的门设计成 1.2 米的大门，为了防止老人忘带钥匙，开门可以刷卡进入，老人离开房间屋内可自动断电。而浴室也比一般浴室要大，并且安装了座椅，老人可以坐着洗澡。

从住房总体销量来看，2016 年 10 月至 2017 年 9 月，我国住房总体销量同比增幅逐步下降，一二线城市下降明显，三四线城市增幅较快；从住房供给来看，一二线城市持续下降，非重点城市明显上升；从住房库存来看，全国现房与期房库存各出现不同程度下降。房地产开发投资增速趋稳，对宏观经济的影响有所增强，预计 2017 年房地产投资对经济增长贡献 1.1 个百分点。

“本轮房价回升小周期接近尾声。党的十九大对住房市场的定位更加科学，关于长效机制的表述更为明确，政策制定环境已不支持针对房价的投机炒作。”中国社会科学院城市与竞争力中心研究员邹琳华认为，“过去一年里，多数一二线城市的楼市在严厉调控下趋于冻结，大量房地产企业和投资投机需求被挤向三四线城市，此前未受关注的市场经历了一波房价快速上涨。房价的‘相对洼地’基本消失，短期内住房市场不存在大起大落的经济基础”。

报告对 2018 年房价走势作出预测，热点城市房地产市场将逐步回归理性。“作为楼市风向标的北京、上海等城市，在经历了下跌与观望后，房价再度下跌。越来越多的城市房价也加入了停涨或微跌的行列，这些都表明了市场作出的方向性选择。不过，由于我国仍处于高速城镇化的阶段，城市住房的供求矛盾仍然存在。”倪鹏飞说。

“现在房企 IPO 基本上难有进展，包括一些融资和定向增发都不会主动推进，这种情况会一直继续延续到明年甚至更近。”一位券商人士分表示，一些业绩不好的企业可能会主动申请中止审查，等到业绩好转时再恢复，但最终都要看监管部门的回复。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

“现在房企 IPO 基本上难有进展，包括一些融资和定向增发都不会主动推进，这种情况会一直继续延续到明年甚至更近。”一位券商人士分表示，一些业绩不好的企业可能会主动申请中止审查，等到业绩好转时再恢复，但最终都要看监管部门的回复。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。



包头市北梁新区南区五区大门。11 月 13 日，包头市北梁棚改最后 3900 多套回迁房开始办理选房手续，这个内蒙古最大的城市棚户区所涉及的 12 万人实现了新房梦。
新华社记者 贾立君 摄

社科院预估明年楼市：城市住房制度长效机制平稳起步

“2017 年，不断收紧的楼市调控和严格的限制性措施，有效遏制了热点城市房价过快上涨。具体来看，2016 年 10 月至 2017 年 9 月，全国房价总体稳中有升，一二线城市增幅分化下调，三四线城市增幅分化上升。在没有重大政策冲击的情况下，2018 年中国楼市将迎来平稳调整。”近日中国社会科学院财经战略研究院、中国社会科学院城市与竞争力研究中心课题组发布《中国住房发展报告 2017—2018》(以下简称报告)，对 2017 年房价变化、2018 年房价走势和需防范的风险进行研判。

安居才能乐业，只有每个人在城市里都有一个家，整个城市才能百业兴旺。

党的十九大报告强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。目前，这一住房制度已经初具雏形，广州等 12 个城市被确定为首批加快发展住房租赁市场的试点城市，其中广州还明确提出了租售同权，北京将原有自住型商品房升级为共有产权住房，这些都对住房市场结构产生深远的积极影响。

那么，在构建新住房模式的过程中，如何增加多元化供给，发展租房市场，还需防范哪些风险？

热点城市房价明显降温

报告指出，2016 年 10 月到 2017 年 9 月，中国住房市场总体稳中有升，一二线城市分化降温，三四线城市分化升温。中国社会科学院财经战略研究院院长助理、《中国住房发展报告》主编倪鹏飞指出，“我们注意到，房价的变化从过去的一二线城市同涨同跌变为现在的依次涨跌，例如去年是二线城市领涨，今年则是三线城市领涨。同时，中国房价体外的城市群特征趋于显著，城市群与非城市群房价间存在显著差距，一线、二线城市房价与三线城市房价差距逐步增大”。

从住房总体销量来看，2016 年 10 月至 2017 年 9 月，我国住房总体销量同比增幅逐步下降，一二线城市下降明显，三四线城市增幅较快；从住房供给来看，一二线城市持续下降，非重点城市明显上升；从住房库存来看，全国现房与期房库存各出现不同程度下降。房地产开发投资增速趋稳，对宏观经济的影响有所增强，预计 2017 年房地产投资对经济增长贡献 1.1 个百分点。

“本轮房价回升小周期接近尾声。党的十九大对住房市场的定位更加科学，关于长效机制的表述更为明确，政策制定环境已不支持针对房价的投机炒作。”中国社会科学院城市与竞争力中心研究员邹琳华认为，“过去一年里，多数一二线城市的楼市在严厉调控下趋于冻结，大量房地产企业和投资投机需求被挤向三四线城市，此前未受关注的市场经历了一波房价快速上涨。房价的‘相对洼地’基本消失，短期内住房市场不存在大起大落的经济基础”。

报告对 2018 年房价走势作出预测，热点城市房地产市场将逐步回归理性。“作为楼市风向标的北京、上海等城市，在经历了下跌与观望后，房价再度下跌。越来越多的城市房价也加入了停涨或微跌的行列，这些都表明了市场作出的方向性选择。不过，由于我国仍处于高速城镇化的阶段，城市住房的供求矛盾仍然存在。”倪鹏飞说。

“现在，由开发商、地产中介、酒店集团等经营的‘长租公寓’，在大学生、白领群体中很受欢迎。魔方公寓、链家自如等长租公寓运营商也形成了一定规模。阿里巴巴、腾讯、京东等电商巨头也纷纷参与到租房市场来，未来租赁金融服务业将成为新兴行业。”中国社会科学院城市与竞争力中心研究员姜雪梅说。她建议，逐步放开限购同权门槛，推广“租售并举”住房制度，首先开放限购同权的子女教育门槛，解决新市民子女上学问题；其次改革医疗、公积金制度，促进跨区域联网服务；第三合理布局租赁房源，实施租金管制，促进梯度消费。

“大力发展住房租赁市场，需要全面推进租购同权，立法保护租房家庭的权益，支持住房长期租赁企业开展资产证券化业务，同时辅之以相应的税收优惠和土地政策便利。需要注意的是，租购同权的政策立足点并不是为了解决中高收入群体享受优质学区的问题，而是为了让广大农民工及中低收入群体子女也能平等享受基本公共服务。”邹琳华说。

“现在，由开发商、地产中介、酒店集团等经营的‘长租公寓’，在大学生、白领群体中很受欢迎。魔方公寓、链家自如等长租公寓运营商也形成了一定规模。阿里巴巴、腾讯、京东等电商巨头也纷纷参与到租房市场来，未来租赁金融服务业将成为新兴行业。”中国社会科学院城市与竞争力中心研究员姜雪梅说。她建议，逐步放开限购同权门槛，推广“租售并举”住房制度，首先开放限购同权的子女教育门槛，解决新市民子女上学问题；其次改革医疗、公积金制度，促进跨区域联网服务；第三合理布局租赁房源，实施租金管制，促进梯度消费。

“大力发展住房租赁市场，需要全面推进租购同权，立法保护租房家庭的权益，支持住房长期租赁企业开展资产证券化业务，同时辅之以相应的税收优惠和土地政策便利。需要注意的是，租购同权的政策立足点并不是为了解决中高收入群体享受优质学区的问题，而是为了让广大农民工及中低收入群体子女也能平等享受基本公共服务。”邹琳华说。

“大力发展住房租赁市场，需要全面推进租购同权，立法保护租房家庭的权益，支持住房长期租赁企业开展资产证券化业务，同时辅之以相应的税收优惠和土地政策便利。需要注意的是，租购同权的政策立足点并不是为了解决中高收入群体享受优质学区的问题，而是为了让广大农民工及中低收入群体子女也能平等享受基本公共服务。”邹琳华说。

“大力发展住房租赁市场，需要全面推进租购同权，立法保护租房家庭的权益，支持住房长期租赁企业开展资产证券化业务，同时辅之以相应的税收优惠和土地政策便利。需要注意的是，租购同权的政策立足点并不是为了解决中高收入群体享受优质学区的问题，而是为了让广大农民工及中低收入群体子女也能平等享受基本公共服务。”邹琳华说。

物业第一股过审 业内称年内房企 IPO 难有进展

据证监会最新公布的《发行监管部首次公开发行股票审核工作流程及申请企业情况》显示，截至 2017 年 12 月 7 日，中国证监会受理首发企业 506 家，其中，已过会 30 家，未过会 476 家。未过会企业中正常待审企业 411 家，中止审查企业 65 家。

其中，在房地产业企业中，南都物业服务已通过发审会，而广东碧桂园物业服务则是预先披露更新；大连万达商业地产、同策房产咨询、金辉集团、首创置业、西藏新城悦物业服务仍处于“已反馈”状态；而北京思源兴业房地产服

务集团也还是处于“已受理”状态。

据了解，此次过审的南都物业，曾经中止审查。不过据了解，南都物业中止 IPO 为“没有推进，并未撤回申报材料”。随着当时南都物业 IPO 中止，A 股物业第一股之争的天平似乎倾向了碧桂园物业。最终出乎市场预期，南都物业首发获通过，那么不出意外，南都物业有望成为 A 股第一只物业股。

另外，赛信国际租赁和中建投租赁两家属于租赁业的企业，则分别处于“预先披露更新”、“已反馈”状态。

至于对传统房企而言，鉴于当前房

地产调控仍将持续趋紧，而涉及房地产业务等四类行业不会成为受审核欢迎的行业。

12 月 8 日，中共中央政治局召开会议，分析研究 2018 年经济工作。会议提出，着力抓好重点工作，加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，此次中央政治局的研究为接下来的中央经济工作会议提供了工作思路和方向，也为明年的房地产市场监管政策提供了新思路。住房制度改革或

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

意味着租赁市场的发展会受到重视，同时对于住房开发和销售等方面可能有新调整。另外，2018 年长效机制相关的制度会加快推进，尤其是住房财税政策等。

105 个水生态文明城市试点 累计投入超 7500 亿元

记者从水利部获悉，自 2013 年以来，水利部分两批启动了 105 个水生态文明城市建设试点，各地形成了政府主导、水利牵头、分工协作、社会参与的工作机制，运用多元化手段加大投资资金投入累计完成投资超过 7500 亿元。

水利部副部长周学文在南方片水生态文明城市建设试点现场交流会上介绍，水利部坚持组织推动、政策驱动、试点带动，不断完善水生态文明建设制度政策体系，各地因地制宜探索水生态文明建设途径，取得了许多宝贵经验，成效十分显著。

会议指出，保障和改善民生是试点工作的首要任务，试点城市着力解决最

为突出的水问题，改善人居环境。通过实施源头减排、过程阻断、末端调控的水环境全链条治理，试点城市水功能区水质达标率由 64.2% 上升到 82.1%，生活污水处理达标率由 81.5% 上升到 93.5%，工业废水排放达标率由 94.1% 上升到 99.0%，37 个城市完成了市域范围内黑臭水体治理。据不完全统计，第一批试点城市新增、恢复水域或湿地面积达 1436.7 平方公里。

据了解，各试点城市认真落实最严格水资源管理制度建设，将水资源管理“三条红线”、四项指标作为约束性指标，纳入政府绩效考核体系，第一批试点城市累计出台 476 项水生态文明相

关政策、524 项相关制度、82 项相关技术标准，成为协调水关系、实现人水和谐的重要制度保障。通过水生态文明建设，加快推动水功能区分类监督管理、水源地达标建设、入河排污口监管、水生态保护与修复等重点工作的落实。

各地根据自身实际和特点，运用控源截污、调水引流、水系连通等综合措施，提高水资源水环境承载能力，探索形成了许多符合实际、各具特色的建设模式。成都提出“五个并重、五位一体”的系统治理模式，苏州确定以改善城市水环境为重点的“调水引流、自流活水”的治理思路，湖州围绕太湖治理重点实施港港整治和水系连通，长沙突出“山、

水、洲、城”特色，努力将水留下来、让水流起来、使水净起来、把水管起来……

通过试点，水生态文明的品牌效应逐渐显现，有 9 项涉水指标纳入国家生态文明建设先行示范区目标体系，有 65 个试点城市进入生态文明建设先行示范区、13 个进入国家海绵城市试点。

周学文强调，要对照实施方案抓紧补短板、强弱项，认真做好试点验收各项准备，确保 2018 年年底前分两批完成 105 个水生态文明城市建设试点的验收工作，同时要总结提炼试点中好的经验和做法，形成不同类型的水生态文明建设模式。

据人民网

据《经济日报》