

## 聚焦北京市共有产权住房制度③

提供均等服务资源,明确出租、回购、再上市制度设计

## 规范“收口”,共有产权住房促保障房公平善用

本报记者 时姗姗

明媚的阳光下,蜿蜒的石板路在绿化区域内延伸,两侧是茂盛的花草和茂密的树木……夏日里,北京市朝阳区东坝某共有产权房项目小区里一派生机勃勃的景象。饭后带着孩子在健身器材上玩一会,再在小区里散步,成了业主刘先生的日常习惯。

“编筐编篓,重在收口。”房子建好了,百姓住进了,如何做好服务、促进社区和谐,如何规范管理、让投机钻营者在监管中付出代价,是真正实现保障性住房公平善用的关键一环。

在入住后为业主提供均等的公共服务资源,让业主住得舒服,关系到家庭的长远幸福;严格共有产权房再上市管理,促进循环使用,有助于回归保障房居住属性。为了这些目标,北京市做出了哪些努力?共有产权房未来又有怎样的发展规划?

## 精细管理实现同质同权

“小区的绿化很好,桃花、玉兰、海棠开的时候特别漂亮,健身设施能满足日常简单锻炼的需求。”“北漂”10年终于依托共有产权房项目安家置业的刘先生,对自己所在的小区一梯两户,近90平方米的房子明亮舒适,恰好满足一家3口的居住需要,小区内的设施和环境也令他十分满意。

为了让百姓感受到踏踏实实的获得感,近年来,北京市不断加大保障房精细化管理力度。据北京市有关负责人介绍,共有产权房倡导“互联网+城市规划建设管理”的新理念,推广使用智能化建筑技术,全面推行三网融合,实现小区无线网络全覆盖。不仅如此,一些小区还试点建造智

## 阅读提示

“编筐编篓,重在收口。”业主入住共有产权房后,北京市通过精细管理,提供均等公共服务,让共有产权房实现与商品房同质同权;同时,明确出租、回购、再上市的制度安排,实现“封闭管理、循环使用”,满足更多无房家庭住房刚需。有专家表示,共有产权房将对房地产市场的长期健康发展起到良好的引导规范作用。

能化小型公用仓库,并将图书馆、健身馆作为标准配置,同时提供社区交流场所。

共有产权房能否让业主住得安全、健康、舒适,装修环节极为重要。今年3月21日,北京市住建委、北京市市场监管局发布《北京市共有产权房预售合同(试行)》《北京市共有产权房现房买卖合同(试行)》,从地基基础和主体结构、装饰装修及设备标准、民用建筑节能措施等方面作出规定,并要求开发企业在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务。

“北京市共有产权房仍然突出以保障为主,而且从使用人的角度看,有同质同权的创新。房屋的质量、环境以及物业费的缴纳等各个方面都透露出同质同权的意图。”北京市房协秘书长陈志说。

## 循环使用让不动产“流动”起来

“申请到的共有产权房离我目前上班的地方太远,在公司附近租的房子还没有到期,就想把自己的房子先租出去补贴房租。”朝阳区东坝某共有产权房项目的业主陈女士说,因为工作原因暂时无法入住,自己最近在北京共有产权房租赁服务平台发布租房信息,有了正规渠道出租房屋更加安心。

今年3月20日,《关于规范共有产权房出租管理工作的通知(试行)》正式实施,共有产权房出租统一通过市级代持机构建立的

网络服务平台办理。

当购房人因家庭成员就业、子女就学等原因确需出租、转让房屋时,共有产权房如何“流动”起来,同时“稳住”保障房的居住属性,这需要一套细致完善的出租、回购、再上市的制度设计。为此,《北京市共有产权房管理暂行办法》对出租、转让的对象作出了严格要求。已购共有产权房用于出租的,优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权房购房条件的家庭,购房人转让所购房屋产权份额的对象也应为其他符合共有产权房购买条件的家庭。

“北京市共有产权房政策明确了政府与购房家庭所持份额,对政府与购房家庭的权利界定更加清晰,政府和购房家庭之间是双向选择,可自由退出,政策弹性高,可操作性强。”国务院发展研究中心研究员刘卫民说。

在产权性质上,以往,北京市产权型保障房和政策房在满足一定条件后可以转换为完全商品住房。而共有产权房充分考虑北京市人口资源环境压力和当前阶段共有产权房供需紧张的情况,明确其“共有产权”性质再上市后也不能变更,实现了“封闭管理、循环使用”。

## 优化政策促房地产业健康发展

今年的政府工作报告指出,继续保障好群众住房需求,坚持“房子是用来住的、不是

用来炒的”定位,推进保障性住房建设,稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

北京市有关负责人表示,共有产权房住房是住房供应体系的重要组成部分,是作为住房中端支持的主要方式,对于稳控房价、满足刚需家庭住房需求具有重要意义。未来,将持续供应一定数量的共有产权房住房,从项目选址、配售政策、配套政策等方面发力,进一步优化相关政策,实现共有产权房住房各项工作平稳发展。

一方面,结合住房规划,做好共有产权房住房供应的空间规划,新城区域交通方便、配套较为完善的地区应优先供应共有产权房住房用地。对于剩余房源数量较大的项目,要求相关区县将城六区户籍无房及在城六区工作的非户籍无房家庭纳入配售范围,以共有产权房为有力抓手,推动老城适宜功能和人口向新城有序疏解。

另一方面,合理控制共有产权房销售价格,合理确定购房家庭持有产权份额比例,提高项目吸引力,并通过综合评估全装修技术路径、产品设计、方案多样化、成本控制、项目管理等多方面因素,研究实施全装修成品交房满足业主多样化需求的细化措施。

稳定的住房制度是实现首都功能的重要保障机制之一。相关专家认为,北京市共有产权房住房使保障房与商品房之间从过去的“二元分立”变为“有效衔接”,加大了对新市民、青年人需求的支持力度,充分彰显出平等、诚信的基本原则,将对房地产市场的长期健康发展起到良好的引导规范作用,有助于吸引更多高层次人才参与首都建设,为建设国际一流和谐宜居之都提供更有力的支持和保障。



## 全面投产后的辽宁红沿河核电站

7月5日拍摄的辽宁红沿河核电站3号、4号机组外景。

6月23日,辽宁红沿河核电站一期和二期工程共6台机组全面投产。辽宁红沿河核电站于2007年8月开工建设,总装机容量超过671万千瓦。

新华社记者 潘昱龙 摄

## 着力啃“硬骨头”,消除“老大难”

## 一批突出生态环境问题被解决

本报北京7月6日电(记者周峰)在新国新办今天举行的中央生态环境保护督察进展成效发布会上,生态环境部副部长翟青表示,截至4月底,第一轮督察和“回头看”整改方案明确的3294项整改任务,总体完成率达到95%。

据悉,中央生态环保督察2015年底开始试点,2018年完成第一轮督察,并对20个省(区)开展“回头看”。2019年第二轮督察启动,到今年上半年,分六批完成了对全国31个省(区、市)和新疆生产建设兵团以及两个部门和6家中央企业的督察。两轮督察共受理转办群众生态环境信访举报28.7万件,已办结或阶段办结28.5万件。

据介绍,第二轮前三批中央生态环保督察整改方案明确的1227项整改任务,半数已经完成。第四、五、六批督察整改正在积极有序推进。

“大家关注的长江岸线保护、洞庭湖非法矮围整治、祁连山生态修复、秦岭违建别墅整治等,这些问题整改已经取得明显成效,得到人民群众的真心称赞。”翟青表示,中央生态环保督察着力啃“硬骨头”、消除“老大难”,解决了一大批长期想解决而未解决的突出生态环境问题。

## 整治经营不规范企业,查处违法行为

## 打击整治养老诈骗取得阶段性成效

本报北京7月6日电(记者杨召奎)记者今天从国家市场监督管理总局获悉,全国打击整治养老诈骗专项行动办公室召开会议部署在全国范围内开展专项行动以来,市场监管部门在涉老食品、保健品领域,处置了一批苗头性问题,整治了一批经营不规范企业,依法查处了一批违法行为,专项行动取得阶段性成效。

据悉,市场监管部门加大对12337智能化举报平台的宣传力度,扩大全国“养老诈骗”举报渠道的社会影响力。注重发挥市场监管部门全国12315平台作用,对涉老用品的举报线索开展筛查分析。截至6月15日,各地市场监管部门通过各类投诉举报渠道主动摸排问题线索2274条,均已按市场监管部门投诉举报处置流程依法处置。

同时,加强对市场监管各业务领域问题线索的监测分析,及时转办交办重点线索,并对部分线索进行跟踪督办。例如,市场监管总局广告监管司对监测发现的“神医”“神药”类虚假违法广告案件线索开展3次专题督办。

## 依法打击妨碍河道行洪等水事违法行为

## 水利部门推进防汛保安执法行动

本报北京7月6日电(记者蒋蕊)记者今天从水利部获悉,为依法打击妨碍河道行洪、影响水库大坝等防洪工程安全的违法行为,确保防洪安全,水利部从2022年3月起开展防汛保安专项行动。截至5月底,专项行动取得积极成效,共收集问题线索4146条,正式立案405件。

水利部要求各地各单位深刻汲取郑州“7·20”特大暴雨灾害教训,全面复盘,深入检视水行政执法的短板弱项,进一步明确本地区执法重点。

各级水行政执法部门对群众反映强烈的违法问题,敢于动真碰硬,坚决啃下“硬骨头”。黄河水利委员会河南水务局在三门峡库区段查获非法采砂船只,开采砂石金额高达357万元,构成刑事犯罪,已将案件移送公安部门。

水利部明确,河湖、水旱灾害防御、运管、监督等部门,应将妨碍河道行洪突出问题排查、汛前工程隐患排查检查、安全生产监督检查等发现的违法行为问题线索,及时移交水行政执法部门。执法部门认真核查、严肃查处,及时反馈,切实形成监管和执法的工作合力。



## 康养项目施工忙

由中铁建设集团有限公司华中分公司承建的中铁建·青岛WELL健康城项目预计于2023年3月竣工。该项目位于山东青岛城阳区,着力打造康养产业总部集群。图为7月4日,工人们正在有条不紊地抓紧施工。高永利 摄



## 新能源汽车产销旺

7月6日,在广西柳州汽车城一家汽车企业,工人在新能源汽车生产线上忙碌。柳州是广西著名的汽车工业基地。随着

柳州保链稳链举措稳步推进,当地车企新能源汽车等车辆产能不断提升。新华社发(黎寒池摄)

## 合理回升后,生猪价格后续难有暴涨空间

## 经济观察

本报记者 赵剑影

在经历低位运行之后,近日生猪价格迎来连续上涨。7月5日,国家发改委发布消息称,针对近期生猪市场出现盲目压栏惜售等非理性行为,正研究启动投放中央猪肉储备,并指导地方适时联动投放储备,形成调控合力。

“有形的手”开始出招引发市场广泛关注,而百姓更关心的是,未来猪肉还会继续涨价吗?

本轮猪肉价格上涨周期开始于4月份。6月以后涨势日趋明显,猪肉价格连涨20余天。据农业农村部监测,截至7月1

日,22省市生猪平均价14周连续上涨。这也引发了资本市场的反应,各界对于猪肉板块的期待值纷纷看涨。4月底至今,猪肉板块涨幅已超30%,生猪期货价格也节节攀升。截至7月4日收盘,期价报22695元/吨。

有消息称,猪价近期反弹较为强烈,源于饲料原料等大宗商品的成本上升推动。今年春节后,饲料成本价格上涨,尤其海外豆粕价格涨幅明显,导致养殖成本上升。

业内人士认为,本轮猪肉价格上涨还有季节性因素。一般来说,第二季度是生猪市场由淡季向旺季的过渡期,生猪现货价格会呈现季节性上涨。一份针对历年生猪现货价格规律性统计报告显示,每年6~8月份,生猪现货平均涨幅在15%左右。

在不少业内人士看来,当前生猪价格,从短期看确实出现了涨幅持续时间较长的

现象,但总体上依然在合理区间,属于合理回升。

自2021年以来,生猪养殖行业亏损严重,生猪价格跌幅多次触及养殖成本红线,很多养殖企业或普通养殖户均处于亏损养殖状态。猪价低迷影响整个行业的生存,最终可能会对肉蓝子的稳定产生不利影响。而此轮上涨后,猪价已回升至生猪养殖平均成本线附近,这对未来的生猪市场将起到重要的调节作用。

从本质上来看,猪价上涨是市场供求变化的体现。目前,全国母猪存栏量并未出现大幅减少,业内普遍认为,猪价后续并不具备暴涨的空间。

从市场层面看,2020年以来,受养猪红利吸引,大量资金涌入养殖企业,生猪产能迅速扩张并出现过剩,直接导致了生猪养殖企业出

现大幅亏损。因此,尽管当前整个行业生猪养殖扩产的条件充足,但谨慎扩产的态度已经成为生猪行业的养殖户共识。

产能和利润保持稳定,价格就不会出现大涨大跌。有分析认为,生猪市场会逐渐进入一种平衡状态,既能够保障市场供应,又不会重演前年猪肉疯涨的现象。

国家发改委近日组织行业协会、部分养殖企业及屠宰企业召开会议也提到,目前生猪产能总体合理充裕,加之消费不旺,生猪价格不具备持续大幅上涨的基础。

事实上,为推动生猪价格合理回升,国家发改委从稳定预期入手,从去年6月以来,多次发布猪粮比价过度下跌的预警信息,引导养殖户及时根据市场情况,科学安排生产经营决策,将生猪产能保持在合理水平。