城市周刊

City

梦想家园，你我同行

我为城市支一招

社区精细化服务需加强

最近一段时间，笔者发觉所居住的居民小区里听不到汽车压过排水井盖的咣当声了。原来，小区的排水井盖边缘都包上了一层橡胶皮，社区负责人表示，因担心汽车过路压井盖发出刺耳声影响居民休息，就去摩托车维修部找来废旧轮胎剪成橡胶皮块，把井盖和橡胶皮黏在一起，这样井盖与井沿间就没有缝隙了，不仅行人行走安全，也不会发出声音影响居民休息了。

社区是居民生活居住的地方，良好的社区环境对居民的幸福生活意义重大。然而，在不少城市都存在社区管理混乱、环境脏乱的情形，居民怨声载道、矛盾频发。

笔者认为，社区管理者要经常走一走、看一看，对于发现的不安全因素和容易激发居民之间矛盾的问题，善于站在居民角度思考问题，并从细微处加强行动，用精细化服务满足居民需求、消除安全隐患。笔者居住的社区管理者的做法就值得借鉴，希望各地的社区管理者都能细致入微“动脑子”，破解难题“有点子”，切实解决社区居民的困难，让居民快乐生活。 （新疆 顾文革）

新鲜事

上海加强开放式食品生产车间监管

让市民“放心”体验新业态餐饮

据新华社电 （记者周琳） 咖啡生产线直接开放在消费者面前，可以全程感受咖啡豆从烘烤到冲泡的过程——这符合食品生产规范吗？记者从上海市食药监局了解到，上海出台审查细则，为“开在商场”的开放式生产车间发出食品生产许可证。

食品生产通用卫生规范中明确规定，食品企业的生产区域需要封闭。2016年8月，星巴克提出要在上海开设臻选烘焙工坊，形态为集生产、展示、餐饮为一体的“体验式”消费，交叉了食品生产和餐饮服务等多种业态。

上海市食药监局副局长张准民介绍，如果按照原有规定，这一项目则无法落地。上海通过技术研究、风险评估、专家论证等一系列前期准备，出台了《上海市焙炒咖啡开放式生产许可审查细则》。细则中规定，这种开放式生产可以不通过设置墙壁或独立房间进行隔离，向消费者展示焙炒咖啡生产设施设备、生产过程，同时通过生产区域与非生产区域之间设置连续的透明防护设施，防止非食品加工人员进入生产区域的加工方式。

近年来，类似无人面馆、无人果汁机等无人业态，以及盒马鲜生等集经营、餐饮、外卖等于一体的综合业态，在食品领域不断出新。张准民表示，监管部门积极支持创新，通过制定地方标准、“多证合一”、出台部门规章等方式，将新业态尽快纳入监管；同时审慎监管，守住食品安全的底线。

社科院财经院发布报告预估明年楼市——

城市住房制度长效机制平稳起步

经济日报·中国经济网记者 来 洁

经纬

今年以来，我国多个城市积极抑制房价过快增长，增加住房多元化供给，并发展租房市场，有效防控房地产市场风险，国内城市住房长效机制初具雏形。社科院财经院近日发布的住房发展报告通过对近一年来市场情况的调研，分析了我国住房体系的新变化，并预测我国住房制度长效机制能在2018年迈出实质性步伐

包头市北梁新区南五区大门。11月13日，内蒙古自治区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

“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拥有一个家，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，这些都将对未来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

房价的变化从过去的一二三线城市同涨同跌变为现在的依次涨跌，热点城市房地产市场将逐步回归理性

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一二三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，中国房价体系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、二线城市群房价与三线城市群房价差距逐步增大”。

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，一二线重点城市持续下降，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，政策制度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，“过去一年半里，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。

风险略降仍需警惕

当前楼市风险有所降低，但是一线城市房价收入比依然居高不下，住房制度的长效机制2018年需要迈出实质性步伐

虽然伴随着热点城市楼市的明显降温以及三四线城市的升温，楼市总体风险有所下降，但从一线城市看来，部分风险依然存在，其不确定性仍需高度警惕。

“虽然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的过快上涨，当前楼市风险有所降低，但是一线城市房价收入比依然居高不下。”倪鹏飞指出。数据显示，虽然全国平均房价收入比仅为7.5，总体房价收入比稳定，但单独看一线城市，其房价收入比依然高达31.3，其中，北京房价收入比更是高达41，居所有城市之首。

“要警惕房价报复性反弹。因为我国的住房基础制度没有根本性改变，政府依赖房地产的发展局面仍然没有改变。”倪鹏飞认为，“目前一二线部分城市房价增幅下降是调控重拳下行政限制性措施的结果，并不是真正由市场供求机制、价格机制、竞争机制发挥自我调节作用下的变化。因此，如果调控政策转向或变化，前期抑制房价过快上涨成效将功亏一篑，一二线热点城市房价可能出现报复性增长”。

由此可见，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，必须将抑制住房投资投机的政策手段制度化、长期化。“2017年住房制度的长效机制开启了建设之门，2018年需要迈出实质性步伐。”倪鹏飞指出。

报告建议，将2018年确定为基础性制度和长效机制建设年，把持续调控融入到制度和长效机制建设中，并突出5个重点：第一，坚持调控不放松不动摇，完善调控机制；第二，加快建立多种供应主体和供应形式的租售并举制度；第三，完善住房金融市场与监管制度；第四，改革土地制度和机制改革；第五，加快财税体制改革。

“要按照十九大报告要求，加快推进住房领域的供给侧改革。”倪鹏飞说，“加快积极支持培育多主体供应机制，降低法人企业、社会机构、个人、集体组织建设、经营保障房与商品房的准入门槛，形成房地产开发商、集体单位、个人、社会法人机构等都可以参与提供购房、租房的局面”。

“促使住房回归居住属性，是深化住房制度改革、建立住房发展长效机制的出发点。”邹琳华认为，“需要鼓励支持各地方政府，因地制宜创新商品房之外的住房供给渠道，改变商品房一枝独大的局面。北京的共有产权住房实验就是这方面的探索。同时，还要适度降低商品房的金融属性”。

租房市场期盼保障

如何规范中介、承租人、出租人等市场主体的行为，如何将市场上的存量住房引导入租赁市场，如何规范租赁市场的价格波动等，都将是租房市场长期研究的话题

今年，发展住房租赁市场已成为热点大中城市的共识，很多地方政府在积极酝酿租赁房项目。其中，北京市在2017年至2021年的5年内供应1000公顷集体土地，《北京城市总体规划（2016年-2035年）》提出未来5年新供各类住房中租赁将占30%。一个万亿元级的租房市场正在开启。链家研究院预测，2020年中国租房市场规模预计将达到1.6万亿元，到2025年将增至2.9万亿元。租购并举也是专家们讨论中国住房新模式时热议的焦点。

“积极完善租赁住房制度，加快住房租赁立法，健全租赁住房的土地、金融、供给机制。”倪鹏飞说，“但是住房租赁市场刚刚起步，仍然存在大量的困难和障碍，特别是集中在顶层设计和政策法规方面。未来随着租房市场的发展，对于如何规范中介、承租人、出租人等市场主体的行为，如何将市场上的存量住房引导入租赁市场，如何规范租赁市场的价格波动等，都将是长期研究的话题”。

“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，逐步放开租购同权门槛，推广“租售并举”住房制度，首先开放租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，需要全面推进租购房同权，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，同时辅以相应的税收优惠和土地政策便利。需要注意的是，租购房同权的政策立足点，并不是为了解决中高收入群体竞争优质学区的问题，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。

北京副中心线城际动车组年底开跑

12月7日，为北京市郊铁路副中心线量身打造的CRH6A型城际动车组正式交付给北京城市铁路投资发展有限公司，并被命名为“京通号”，将于年底上线开跑。CRH6A型城际动车组最大载客量1471人，兼具动车组和城轨地铁的技术优势，将成为连接北京市区和通州，缓解沿线通勤压力的“铁路公交”。 张进刚摄

河南汝州：

老城区改造多“修补”少“拆建”

本报记者 夏先清 通讯员 桂燚伟

“起源于明代的汝州市中大街，保留着大量明清建筑，历史上曾是汝州繁华的‘十里长街’，保持着独特的格局和风貌。”河南省汝州市炎黄文化研究会会长尚自昌对记者说。但在从小居住在中大街58岁的卢运良看来，曾经车水马龙、店铺林立的街道，因为没有跟上经济发展的步伐已逐渐衰败，居民生活越来越不便利，有条件的人都搬走了。

河南省百城提质工程开始后，汝州市就开始研究修复这条古老的街道。在广泛听取了中大街居民的意见并邀请专家实地考察调研之后，最终确定“修旧如旧”的中大街修复方案。这一方案出台后，“附近商户、住户在钟楼办事处的组织下，不到三天时间就全部腾空了房屋。”卢运良说，不少市民还经常来到施工现场，看设计、看进度、看效果，对中大街的整治提升改造充满了憧憬。

百城建设提质工程，重在提质，难在老城。汝州市把工作重点放在老城区，精心打磨，进行城市修补和生态修复。

以文“化”城。汝州是五大名瓷之首汝瓷的原产地。通过梳理千年历史文化资源“家底”，汝州努力让历史文化特色与城市规划建设水乳交融。在中大街改造提升工程中，不大拆大建，坚持“修旧如旧、复古如古”。汝州还把汝瓷的“天青色”作为城市建设主色调，行走在大街小巷，随处可见汝瓷元素的街灯、雕塑、盆景、建筑。同时，通过打造云禅小镇等城市文化板块，保护和复原望嵩楼、法行寺塔等文化地标，启动张公巷汝官窑遗址考古发掘，保护性开发16个国家级和省级古村落、古山寨，留住城市文化根脉和历史记忆。

以绿“荫”城。汝州通过实施生态廊道建设等十大绿化工程，打造“中心城区生态景观、近郊生态产业、远郊生态屏障”三大生态体系，让城市“四季有绿、三季有花”。

以水“润”城。水系连通，城市才有灵气和动感，汝州启动“两河三渠四库五湖”互连互通工程，初步形成了新城、老城“二龙戏珠”循环型生态水系。在汝河沙滩公园，细白的沙滩、度假区的凉棚、蓝色的水面和休憩的游人，这座内陆城市打造出了一片滨海美景。

缺公厕、缺停车场、缺公园、缺学校是很多老城区的历史欠账。汝州作为一个资源型城市，在发展的过程中也面临着这些影响市民生活体验的“城市病”。

在百城提质工程建设过程中，汝州市着力于让利于民，积极增加市民的公共空间，极力解决这些问题。

针对老城区缺小学幼儿园、缺社区医院等问题，实施“腾笼换鸟”工程。他们把老城区5所高中和职业学校外迁至科教园区，15家工业企业搬迁到产业集聚区，腾出1680亩土地，建设学校、医院等，为群众提供便利。针对停车难、如厕难、游园难的问题，汝州市利用行政事业单位临街门面房、楼前院内空地，结合拆除违法建设后收储的土地、小片闲置土地，用于公厕的建设，同时还利用这些土地进行停车场、公厕和公园的建设。今年以来，汝州市区已建成公厕38座、社区游园63个、停车场28个，极大地满足了群众需求。本着多修补、少拆建的思路，汝州还实施了供水、供气、供暖，改路、改水、棚户区改造等一大批民生工程。汝州市市长陈天富说，城市管理是项精细活儿，多做些修修补补工作，尽量避免大拆大建，才能更得民心。

执行主编 王薇薇 责任编辑 秦文竹
联系邮箱 jjrbcs@163.com