

# 北京试点首个共有产权养老房

将居家、社区和机构养老融合,均价4.5万/平方米  
限60岁以上老人入住,每月缴3000元服务费

“今天天好,午饭后我得出去遛遛弯。来食堂吃点儿,便宜、省事。”12月12日中午,记者在位于北京市朝阳区双桥西巷的恭和养老中心采访时,正巧碰到来这里吃饭的李奶奶。她告诉记者,“要不是今天天好,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了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,将向全市推广。

## 【设施】

### 公寓共365套 均价45448元

恭和养老中心项目位于北京市朝阳区双桥西巷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与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,该项目于2016年4月7日获得预售许可证,可销售养老公寓为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金投入,我们在推进养老服务企业的进程中发现,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,也制约了养老服务企业的发展。”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。

“养老中心的餐饮、娱乐、医护等公共服务区域,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“多代共处”的天伦之乐。



恭和养老中心卫生间配有坐式淋浴和紧急呼叫器

## 【焦点1】

### 谁有资格购买? 谁有资格入住?

#### 购买人有资格限制,入住者须为60周岁(含)以上老年人

根据试点政策,养老设施居室的购买人应具有北京市户籍(含持有有效《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。

“为保证入住人员符合条件,我们会对入住老人的生活能力、身体状况进行综合评估,保证年龄上符合要求的同时,能够在此得到他所需要的养老服务。”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?

#### 可以转借,购买者家中老人去世后,房产可出售、出租

当天,试点项目发布会上,北京市民政局、北京市规土委和北京市住建委多位负责人强调,这是一个养老项目,不是房地产项目。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,严禁打着养老的旗号开展与养老无关的活动,严禁改变土地性质。

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,在取得了不动产权证后,共有产权房可以抵押。

## 【焦点3】

### 入住老人可享受什么服务?

#### 生活管家、医护服务,包括24小时紧急呼叫医护服务

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、健康咨询等医护服务。“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。基础服务包共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。

记者当天在一所养老居室看到,入口的门设计成12米宽,为了防止老人忘带钥匙,开门可以刷卡进入,老人离开房间可自动断电。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。

(吴为)



恭和养老中心布置温馨