



责任编辑:赵 昂  
新闻热线:(010)84151048  
E-mail:zhaoliang880318@163.com

## 什么样的长租公寓 更能解决居住问题

舒 年

近一段时期,各地又有多家长租公寓“爆雷”,房东没有从资金断裂的长租公寓平台上收到房租,不得不对房客下达逐客令,而房客已经将租金交给平台。以杭州一家刚刚爆雷的长租公寓为例,其运行一年半时间,居然收进了800多套房源,目前该公司已经拖欠房东2000万元。

据业内不完全统计,从2017年12月至今,全国已有近40家长租公寓出现问题,今年“爆雷”已有20多家,房东和房客整体损失以亿元计算。有的公司口头上说会负责到底,实则跑路脱身,留下房东与房客调解,加之其房源集中,受损房东和房客往往集中在固定几个小区,形成了社会隐患。

事实上,部分长租公寓为了在短期之内吸纳更多房源和租客,经营模式居然是“高收低租”,即以超出周边房租平均价的价格从业主手中获取房源,再以低于平均价的价格租给房客,明显违反正常的市场经营规律。看似“赔本赚吆喝”,实则企业另有小九九,一来出租房屋有各类服务和佣金费用,二来可以利用现金流从事其它投资。另外,个别企业还试图用“高收低租”的方式来挤跨其他竞争者,以实现对某一区域出租房源的相对垄断地位,挤压“一房东”,最终确保现金流无恙,把房租当金融业务做。

但是,一旦企业在实际经营过程中,服务费和佣金收入有限,其它投资又难以及时获得充足的现金流,资金流很容易断裂,“爆雷”就不可避免了。目前,长租公寓并无任何业内准入门槛,资金监管也处于空白状态,这些监管缺失都使得问题频现,既包括资金流向问题,也包括服务质量及合同履约问题,比如个别企业存在的劣质装修、合租扰民、押金违规扣押、破坏原有房屋结构等问题。

不容忽视的是,其实当下相当一部分长租公寓,所经营房源并非自持,而是依靠转租,换言之,只是个“二房东”的角色。“二房东”的大量出现并不能改变房屋租赁市场的供求关系,反而增加了交易成本,大量房屋无序托管带来的社区治理问题,也令人堪忧。

的确,如果在住房租赁市场上,存在一种可以长期租赁,且居住条件和服务较好的房源,类似于单间宿舍一样,那么确实可以对缓解年轻人住房困难和改善住房条件有所助益。但是,这样的市场模式,不是“二房东”能够提供的。这是因为,“二房东”不论获得多少房源,其终归不是“一房东”,也只是一个租客,且房源分散于诸多小区之中,其合同的长期稳定性、对房屋的管理和改造权限、对租客的服务能力,都有一定的局限性。另外,以家庭为目标群体设计的居室房,并不符合年轻人的实际居住需求。

提供长期租赁的确是缓解住房需求的一种办法,但这种长期租赁的提供方,应当是利用自持产权住房进行出租,这些房屋在建设初期,设计就可以尽可能满足租赁需求,相应管理和服务也可以集中进行。只不过,要实现自持住房,需要的不只是资金量。

对此,有关方面在规范现有长租公寓企业的同时,不妨考虑政府与社会资本合作的模式,在严格准入监管之下,以有偿公共服务的形式向新市民和住房困难人群提供安全、实惠和宜居的长期租赁房源,解决他们的居住问题。

## 辽宁朝阳推行信访代理

本报讯(特约通讯员杜才 邹润英)由村(社区)信访代理工作站专兼职人员经过培训后担任信访代理员,将信访问题化解在基层和萌芽状态,打通贯穿信访工作的“最初”和“最后一公里”,辽宁省朝阳市信访代理制度推出不久,就获得了社会各界的一致称赞。

日前,辽宁省信访代理工作现场会在朝阳市双塔区召开。双塔区北塔社区“112”信访代理工作模式作为典型进行了经验介绍。双塔全区15个乡镇街49个村59个社区全面启动推行了北塔社区的信访代理工作模式。截至目前,朝阳市全市176个乡镇(街道)205个社区1343个村全部建立了“信访代理站”。

据悉,朝阳市双塔区北塔街道北塔社区立足社区“112”信访代理工作机制,即建设一个信访代理工作站,搭建一个信访代理微工作平台,坚持线上线下两条线代理,全力维护信访群众合法权益,最大限度实现“最多访一次”的目标。

“112”信访代理工作模式的实施,使社区信访秩序大为改观,一大批信访问题得到解决,办理效率、办理效果均得到有效提升,群众满意度大幅提高。截至目前,双塔区全区信访机构及时受理率99.4%,办结率91%,满意率99.41%。

## 新闻广角

本报记者 窦菲涛

近日,深圳市就养犬管理规范公开征求公众意见,其中提出,“对超过14天无人认养的犬只可实施安乐死”。对此,有兽医表示,在一些特殊情况下,“安乐死是避免流浪狗遭受更大痛苦的无奈之选”。多位动物保护人士则认为,治理流浪狗问题,要管理的是人的行为,而不是犬只的行为,最重要的是预防流浪狗产生,最大程度地减少流浪狗。

### 操作安乐死是一件痛苦事

近日,深圳市城市管理综合执法局官网公布了《深圳市城市管理综合执法局养犬管理规范(征求意见稿)》,征求社会公众意见。其中提出,对于诊断患有绝症的犬只,诊断患有危重传染病晚期的犬只,因难以治愈的创伤受苦且无治疗价值的犬只,属烈性犬品种且具有较强攻击性的犬只,其他超过14天无人认养的犬只,可对其实施无痛安乐死。

对此,有网友表示无奈和理解,“有些残忍,却不知道有什么其它办法”,“不安乐死,没人养,可是安乐死又觉得好心疼”;也有人持反对意见,认为安乐死“太残忍”;而更多的网友则建议从源头上治理流浪狗问题,“人道毁灭是最后的方法,对弃养的处罚也要跟上”。

流浪狗等流浪动物是城市管理需要面对的共性问题。“深圳就养犬管理规范公开透明的去听取公众意见,这种信息公开的做法非常好,本身就是一种进步。”首都爱护动物协会创始人、终身名誉会长秦肖娜

告诉《工人日报》记者,“社会对于无人领养流浪犬安乐死问题比较敏感,存在一些争议,有必要经过更科学的论证”。

流浪狗等流浪动物的悲惨命运令人同情。世界动物保护协会中国办公室犬只项目经理姚越认为,“流浪犬数量过多也带来了不少冲突问题,例如传播疾病、影响交通安全、破坏环境卫生、甚至挑拨人等。”据中国疾病预防控制中心传染病预防控制所研究员殷文武介绍,我国95%以上的狂犬病病例是因被狗咬伤而感染,50%左右的是因被流浪狗咬伤而感染。

### 饲主遗弃导致流浪狗出现

动物不会说话,它的生命完全取决于人们的态度。姚越表示,城市中的狗从来不是自生自灭的,是人的选择使它成为了宠物狗,也是人的遗弃使它成为流浪狗。

“因为被误导,很多家庭一旦有人怀孕就会遗弃宠物狗,有的大学生不具备条件养狗,一旦毕业又无法妥善安置它们,还有一部分宠物狗因为走失落街头,城市拆迁也会造成一些宠物狗无家可归。”秦肖娜解释,除了这些因素,国内犬只的销售和繁育目前尚缺乏有效监管,各地犬只无序繁殖的现象非常普遍,也是产生流浪狗的重要因素。

目前,我国部分城市对遗弃、虐待犬只的行为做出了相应的管理和处罚条例,但惩罚管理的力度并不相同。如上海、武汉、广州等都对遗弃犬只的行为列出了管理条例和具体惩罚措施。姚越表示,对于遗弃犬只行为,现有法规的惩罚多是收容犬只或吊销犬主的养犬登记证。

“现实中,对遗弃犬只的追责十分困难,犬主的身份认证体系尚未建立起来,如果发现疑似被弃犬,犬只并没有佩戴标识或者芯片,则无法确定犬主,就不能对

犬主做出惩罚,犬只会被当作流浪犬处置。”姚越说。

据姚越介绍,一些国家从法律上对宠物饲养和流浪动物救助行为进行规范和引导,惩处和预防抛弃宠物及虐待动物的恶意行为,如果饲养者被证实虐待饲养的宠物,将被终生剥夺宠物饲养的权利,罚款甚至入狱。

为防止犬主遗弃动物,新西兰、澳大利亚、日本、荷兰明确要求宠物主人为宠物猫狗植入芯片,进行登记注册,万一宠物走失被收容或是遗弃,可以通过芯片很快找到主人。在德国,犬主随意丢弃犬只属于违法行为,罚款最高可达9万欧元。在荷兰,遗弃或虐待动物者最高可以判处罚款1.6万欧元,在极端情况下还可以对违法者入狱3年。

“解决流浪狗问题,最重要的是要从源头上完善对养犬人的管理,最大限度的减少流浪犬的产生。”秦肖娜表示,特别是对遗弃犬只的行为,要提高其违法成本。

### 治理流浪狗要管好饲主

在姚越看来,犬只的收容和领养仅仅是临时性的方案,治标而不治本。只有加强犬只来源管理,同时积极推动流浪犬的收容和领养,流浪犬数量过多的问题才可能得到根本解决。

姚越建议,加强对现有犬只的注册和标识。每只出售、领养的犬要进行注册和电子芯片标识。外出时犬主应确保犬只佩戴明显的身份标识,注明犬主的联系方式。电子芯片作为不会丢失的身份证明,可以确保每只犬都有可寻。对于主管部门,电子标识可以确保犬只注册的准确性,大幅提高遗弃犬只行为的追责的可能性,便于流浪犬数字化综合管理。

秦肖娜建议,“严格执行宠物狗繁殖,对宠物店等经营机构实施许可管理,管控网络平台、后台繁育等渠道,杜绝无序繁育行为,控制宠物狗繁殖的数量,从源头上规范犬只繁育行为”。

荷兰提倡领养宠物,每年有50%以上的收容宠物可以被再领养。为了促进领养代替购买,政府规定向购买纯种宠物的买家征收重税,这也就意味着抑制了国内的宠物交易,并且鼓励那些真正想得到宠物陪伴的人领养宠物。姚越建议,推行领养代替购买,通过宣传、教育、优惠措施、法律法规等渠道鼓励领养非纯种犬、本土犬。她认为,比较购买这一途径,领养不仅满足了人们拥有宠物的愿望,也可以减少流浪狗的数量,并给流浪狗一个新的家。

秦肖娜建议,通过政府购买服务,由动物保护组织、公益领养机构等专业社会组织来处理流浪狗,具体负责流浪狗的领养工作。

荷兰境内有200多个动物庇护所收容流浪狗,街道上一旦出现流浪犬,当地的动物福利组织就会将犬只带到庇护所。由于流浪犬会造成大量繁殖的问题,当地政府承担了为宠物绝育的费用,提倡大规模的宠物绝育,有70%的流浪母犬都接受了绝育手术。

2018年开始,深圳市城管局发起“文明养犬大讲堂”活动,邀请专业人士走进社区,普及日常养犬常识。特别是对孩子们倡导科学养犬,对养犬人进行养前教育,减少人们的冲动养犬,从源头减少流浪狗的产生。

犬只管理,本质是要管理人的行为,而不是犬只的行为。治理流浪犬问题,要从“人的管理”入手。姚越认为,要规范人对犬只做出的繁育、销售、购买、领养、注册、标识、免疫、遗弃等行为,才能逐渐减少流浪狗的数量。



更多精彩内容  
请扫描二维码



## 理发店和20亩枣树

### ——困难职工的脱贫故事

本报记者 吴铎思 本报通讯员 冯晓玲

“访惠聚”工作队、基层第一书记的作用,不断提高扶贫成效。

2018年,十二师建档立卡贫困劳动力实现新增就业200余人;建档立卡贫困家庭适龄孩子100%接受义务教育;建档立卡贫困人口中符合低保条件的,做到了“应保尽保,应兜尽兜”;建立了困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴制度,目标人群覆盖率达100%。

今年50岁的余飞是二二一团幸福社区的一名低保人员,由于肢体残疾,他行动不便,找工作很困难。但幸运的是,今年6月,团场专门针对零就业家庭、残疾人等,组织了多场公益性岗位招聘活动,解决了他和其他90名困难居民的就业难题。目前,他们已经在社区绿化、卫生保洁、社区公共设施维护等岗位工作。

### 谁也不能掉队

三坪农场六连职工李玉霞不幸患上了甲状腺癌,几年治疗下来,人不敷出,因此致贫。

他所在的连队发出倡议:献一份爱心,伸出援手,帮助李玉霞一家渡过难关。在奔小康路上,一个也不能掉队。连队居民群众纷纷响应,施以援手。

打赢脱贫攻坚战,需要社会各界形成强大合力。十二师进一步加强和改进定点扶贫工作,发挥好援疆扶贫、“访惠聚”工作队作用,鼓励支持民营企业、社会组织、个人参与扶贫,着力构建产业扶贫、民政兜底扶贫、企业共助扶贫、教育智力扶贫、电商扶贫、援疆扶贫等多方力量记录、多种举措有机结合的扶贫工作格局。

在产业扶贫方面,2016年至今,3333万元的上级拨付的师贫困团场财政专项扶贫资金(含以工代赈)已用于团场的特色养殖、农田水利、基础设施等,并建成4个扶贫助残基地,去年为全师120名贫困重度残疾人“分红”24万元,为残疾大学生发放助

学金等合计约5.5万元。在就业扶贫方面,去年走访就业困难人员家庭和零就业家庭206户,帮助登记就业困难人员实现就业56人。

“二二一团‘邮乐购’为国家级星创天地,培养创业致富带头人,科技示范户12人,带动团场职工群众增收636万元。西山农牧场‘农创汇’孵化基地带动农场商业步行街、农贸市场等店铺48家,吸纳就业创业人员达435人……”十二师发展和改革委员会副主任邱宇亮说。

### 解决“绝对贫困”问题

“今年,我在‘访惠聚’工作队的帮助下,种了20亩枣树,还种了15亩嫁接西瓜,总收入近8万元,比去年翻了一番,职工都说我是致富能手。”四十七团三连职工阿卜杜卡迪·吐逊说。

2018年初,在对口帮扶单位二二一团的鼎力支持下,四十七团三连引进南瓜苗嫁接西瓜苗技术并推广西瓜种植,为居民群众找到一条增收致富的好路子。6月初嫁接西瓜一上市,就被抢购一空,平均亩产效益达3000元。

十二师不断深化援疆扶贫,全力打好脱贫攻坚战。2016年以来,对口省市共投入援疆资金7276万元,实施项目12个,实现了80%的援疆资金投向基层。

“该扶贫的贫困户一个不能少,不该扶的一个不能多。”邱宇亮告诉记者,十二师还深入开展建档立卡动态调整复核工作,按照师统一标准,坚持“一申请一评议两公示一对比一公告”程序要求,对全师8个团场44个连队全面摸排,解决“绝对贫困”问题。

截至目前,西山农牧场实现连队常住居民人均可支配收入19963元,二二一团实现连队常住居民人均可支配收入19000元,四十七团实现连队常住居民人均可支配收入13298元。

11月17日,学生在株洲市中心广场“建宁驿站”称重。建宁驿站取名自株洲古称建宁,是具备多种功能的便民服务综合体,除了有基础的公厕区、母婴室,还设有便民服务区、超市、环卫工人休息室和城管岗亭等。在满足市民如厕需求的基础上,还供应免费的冷热直饮水、称重仪、急救箱和共享雨伞等。截至目前,株洲城区已投入使用140座“建宁驿站”,平均每间驿站每天使用人数在2000人左右。

新华社发 陈思汗 摄

## 穿越“特级”风险

本报记者 陈华 本报通讯员 吴松 项建

11月8日,杭州至海宁城际铁路余许区间左线盾构施工到达接收点,这让现场所有人员都长吁了一口气。这不仅意味着该段区间盾构施工顺利完成,也意味着备受业内专家关注的“地雷阵”安全销号。盾构施工被誉为在“血管壁”内穿越。余许区间施工区本身是富水砂层,涉及下穿地铁一号线保护、粉砂层地层中地下水丰富,随时会出现突涌漏水,被业内人士称为“地雷阵”,稍有不慎就会出现涌水坍塌。

在今年8月16日,余许区间左线盾构区间正在下穿运营中的杭州地铁1号线施工。施工至2005环时,该处全断面富水砂层如“生鸡蛋”的地质水压突然增大。当天20时,正在现场带班的中铁四局二公司盾构分公司总工程师李海波忽然接到值班技术员的险情报告电话。

“这段可是被专家组评估为‘特级’风险啊,如果险情扩大,危及正在运行的1号线,后果不堪设想!”他不敢大意,立即上报险情。大家连夜赶赴现场,制定了“前堵、后截、中部泄压”处置原则。

现场指挥的李海波按照方案,最终形成三面封闭的半密闭环境。次日中午12时,在先后8次对地表巡视监测中均无异常情况,盾体未因土体流失产生位移。经过近一夜奋战,险情得到完全控制!

(上接第1版)

以国内长租公寓品牌蛋壳公寓为例,其招股书显示,今年前9个月单间装修成本平均为10404元/间,投入回本周期为12到20个月;公寓净亏损25.16亿元。

未来:租赁人口将达2.4亿,从拼规模到拼运营

据艾媒咨询数据显示,2018年中国房屋租赁市场租赁人口达2.1亿人,预计2022年租赁人口将达到2.4亿人。

为确保租赁市场规范运营,一些城市也开始制定相关政策。今年10月,杭州发布《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)(征求意见稿)》指出:住房租赁企业须在专户中冻结部分资金作为风险防控金,其总额以出租人月租金总额的两倍确定。今年9月,南京市四部门也联合发文规范租赁市场,明确建立住房租赁资金托管制度,实行租金银行托管、不得哄抬租金价格等。

“租金托管制度可保障资金的安全性,同时抬高了企业进入市场的成本门槛,让长租公寓企业租金收入更加透明、规范,保护租客的租金安全。”58安居客房产研究院首席分析师张波表示。

张波在接受《工人日报》记者采访时表示,从长租公寓行业本身来看,第一阶段的“群雄并起”已近结束,目前处于第二阶段,即行业集中度提升的“寡头之争”,并且这一阶段还将持续较长时间,规模化之争的背后逻辑在于头部短期盈利率,但非头部企业未来的生存发展空间较小。预计未来2年到3年长租公寓市场中,头部将占据七成以上份额;第三阶段是“产品力”制胜阶段,“产品力”成为第三阶段各方比拼的核心。

“可以看出,市场的关注度正逐步从租赁运营的规模转到长期稳定运营上来,从追求房源数量转到产品本身的打磨和运营上来。”张波说,长租公寓未来的市场依然很大,但运营方需要从长租公寓自身“产品力”上多做文章,提升用户的差异化体验,以达到更高的收益水平。

全国房地产商会联盟主席顾云昌认为,目前租赁市场的发育仍不充分,应通过政策规范保障住房租赁市场健康发展。“应当建立住房租赁法规制度体系,将租赁内客纳入长效机制框架,加强住房租赁立法,根据租赁机构属性进行分类指导,以规范行业,避免其野蛮生长。”