

面对出租回笼资金慢、装修和维护投入资金过大等问题——

# 开发商变身“包租公”热情不高

## 深观察

◆今年的全国两会《政府工作报告》提出,住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举,把一些存量房转为公租房和安置房……这些信息似在鼓励房地产开发商尽快变身“包租公”。而记者调查发现,泰安的开发商因出租回笼资金慢、装修和维护投入资金过大等现实问题,转型当房东的热情并不高。

□ 本报记者 王佳声 刘培俊  
本报通讯员 佟宁

### 楼市新政引市民期待

新建商品房在出售前予以出租,让不少城市无房户,特别是刚工作的年轻人看到了租住新房的希望。

“我觉得这种方式挺好,可以先花同等的租赁费长期租住新房子,待首付凑齐再将房子买下,确实是个不错的主意。”3月7日,泰安80后市民小巩告诉记者,他在泰安工作了3个年头。最近因租房合约到期,房东要将房子收回出售,小巩不得不再次寻找租房房源。

“依我的经济实力,目前买房比较困难,只能暂时租房了。”小巩说,现在的租房费用越来越高。如今条件好一点、交通便利一点的二居室,租金大约在每月1200元以上,加上水电气暖费用,月租金实际高达1500元,几乎相当于他半个月收入。

“如果用公积金还房租的政策能尽快落地,那就再好不过了。”小巩说,使用公积金租房减轻租房压力,可以让手头一下子宽裕起来,集中精力凑足买房首付。

对楼市新政充满期待的,还有泰安的房产中介公司。根据国家统计局泰安调查队提供的数据显示,截至1月份,泰安二手住宅成交量连续5个月同比下降。“一周租不出去两套房,店门开着跟关着差不多。”在灵山大街一家二手房中介公司,经理刘女士告诉记者。

业务惨淡,迫使房屋中介公司另寻新路,而新房进入租赁市场的消息让不少中介公司看到了新的业务增长点。“以往公司的业务服务对象多为年轻人。楼房质量和小区环境是年轻人租房的首要考虑因素,而这一点恰好说明进入租赁市场的新房有很广阔的市场前景。”山东鲁置置换泰安分店店长李光第说,如果新房能进入租赁市场,中介公司顺利承揽包租业务,绝大多数租客会主动上门寻找房源,这有望改变中介市场不景气的局面。

### 开发商“变身”有顾虑

市民对楼市新政充满期待,而开发商却对转型“包租公”存有顾虑。采访中,不少开发商表示,在政府扶持政策不明朗的情况下,不敢试水当“包租公”。

“开发商从老板变身‘包租公’,这转变还是很有挑战性的。”泰安资深房产分析师王晓飞说,对开发商而言,成本回收是首位的。“开发商建设商品房已经投入不少资本,如果进入租赁市场,必然要增加装修费。”王晓飞说,房屋要进入租赁市场,首先要配置齐全,一套房装修下来至少七八万元,一幢楼算下来投资太大。

从卖房到租房的转变,开发商最为担忧的是回笼资金慢。目前泰安市区内一套40万元左右的普通住宅,月租能达到1500元左右已经很不错了。

“我们本来资金缺口就很大,如果把资金投入链条拉长,靠出租回笼资金,我们承受的资金风险太大了。”泰安市长城路某开发商销售经理说,租赁房屋需要配备管理人员,这又要增加一项成本支出。

一些开发商也有担忧。“有报道称,去年泰安库存的商品房达到18988套,如果存量房源全部进入租赁市场,对泰安楼市来讲将是不小的

冲击。万一租客难寻,造成资源浪费怎么办?”泰安华新地产营销经理侯丽说。

不少开发商认为,如果楼市逐渐转暖,库存新房进入租赁市场会存在不少隐忧。“面对巨大的经济诱惑,一些急于求成的开发商勉不了将已出租房源进行出售,到时候,租房者该如何处置?装修成本是否会被附加到新房价上?另外,很多购房者排斥新房曾被出租过,势必会引起新房价格的波动。”泰安海普·凤凰城一名杨姓销售人员说。

### 政府需搭建信息服务平台

“将部分存量房转为公租房安置房,有利于促进合理住房消费和降低新房库存。另外,新政将促使房地产市场向租售结合的方向发展,传统的只售不租、多售少租的局面将结束。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗说。

李铁岗称,开发商不应对新政表示恐慌,

# 新泰:让志愿服务变成工作新常态



□白龙 报道  
▲张显川教授正在为天宝镇黄花岭村村民讲解大樱桃高光修剪技术。

□ 本报记者 姜言明 刘培俊  
本报通讯员 王静

“讲座快开始了,你怎么还没到?”3月5日,新泰市果都镇瑞谷庄村大樱桃基地,村民李文学拨通了同村村民李军的手机。原来,新泰市林业局当天邀请了来自北京日川果树研究开发中心的张显川教授,来给村民们讲解大樱桃高光修剪技术。

“我们把本职工作与志愿服务进乡村活动结合起来,邀请国家苹果研究中心、山东省果树研究所等7所高校的专家,教授分季节对果农传授最先进种植技术,带动了全市的经济林覆盖。”新泰市林业局副局长付立玉说。

不只是林业局,自去年5月份开始,新泰市加强志愿服务制度化建设,号召市直各部门把志愿服务与各部门的职业特点结合起

来,将志愿服务“菜单”向乡镇、村居公开,群众根据自身需求“点菜”,有关部门安排专业对口的志愿者“送菜”下乡,开展志愿服务活动。

3月4日,由新泰团市委开展的“青春志愿行·共筑中国梦”学雷锋日活动在全市再一次拉开帷幕,让空巢老人满足物质条件,享受精神交流,过春节期间空心村正是这次活动的主题,也是团市委、市妇联、市残联共同推出的关爱帮扶进乡村(社区)的主要内容。

以文明新风培育、就业创业指导、科学素质教育、文体娱乐活动、平安村庄建设等为主要内容,面向乡村(社区),有计划、有重点、有步骤地组织帮扶关爱、技术服务、教育培训等10个“菜单式”志愿服务活动,不仅帮助了广大农村基层干部和农民群众提升文明素养,改进了生活方式,提高了生活质量,还拓宽了部门业务发展。

为了进一步提高农村精神文明建设水平,新泰市依托志愿服务信息平台,对有意愿、能胜任的志愿者进行登记注册及加强对骨干力量的教育培训,使之成为志愿服务活动的中坚力量;狠抓活动运行的各种情况,以群众需求为导向,采取集中奉献和长期服务相结合、集体活动和“一助一”活动相结合的形式开展志愿服务活动。

据统计,去年志愿服务十进乡村(社区)活动共计培训农村妇女2.1万名;救助贫困母亲100名;贫困儿童1786名;完成创业就业培训11682人次;组织35支电影放映队开展农村公益电影放映11000场;培训农村广场舞社会体育指导员2000余人次;举办养猪技术大讲堂、禽畜技术培训班等畜牧专业技术培训班92期,培训11627人;调处矛盾纠纷1638件,开展“情暖万家”普法宣传活动讲座108场次,到社区、集贸市场开展法律咨询服务21场次。

空气质量生态补偿机制将实施

## 治污优等生 可获“红包”

□记者 曹儒峰 报道  
本报泰安讯 近日,泰安市政府印发《泰安市环境空气质量生态补偿暂行办法》,自4月1日起将对各县(市、区)及泰安高新区环境空气质量同比变化情况实行年终考核,根据考核结果下达补偿金额度。

生态补偿是各县市区的“自我约束”。一个地方空气质量同比改善,对全市空气质量的改善作出了贡献,泰安市财政就对其进行奖励,用于本辖区内改善大气环境质量的项目;年度考核空气质量恶化的,就会收到“罚单”,由泰安市财政部门负责统一管理,用于补偿市级向省级交纳补偿资金和补偿县级空气质量改善的考核对象。这体现了“谁保护、谁受益;谁污染、谁付费”的原则。

据了解,根据空气质量考核的需要,将考核对象分为两类,第一类为泰山区、岱岳区、泰安高新区;第二类为新泰市、肥城市、宁阳县、东平县。同时,办法明确要求,泰安市考核各县(市、区)及泰安高新区PM2.5、PM10、SO2、NO2年度平均浓度同比变化情况,四类污染物考核权重分别为60%、15%、15%、10%。

该办法有效期2年。泰安市财政、环保部门将对专项资金使用情况进行监督管理。

## 今年4G移动网络 将初步覆盖泰安

□记者 姜斌 报道  
本报泰安讯 3月9日,泰安市人民政府办公室下发《关于加强移动通信网络基础设施建设的通知》(以下简称《通知》),规定泰安市今年计划投资3亿元用于4G网络建设,初步建成覆盖泰安的4G移动网络。

据泰安市经信委信息化推进与信息安全科工作人员介绍,今年泰安市计划投资3亿元,新建4G基站1000个,改造基站323处,新建大型场馆室内分布94处,初步建成覆盖泰安的4G移动网络,满足泰安移动用户的数据通信需求,提升各级政府机关、企事业单位数字化水平,为智慧泰安建设奠定坚实的基础。到2017年,初步建成适应泰安市经济社会发展需求的下一代国家信息通信基础设施,宽带应用水平大幅提升,移动互联网广泛渗透,安全管理水平明显提高,3G/4G网络实现乡镇以上区域连续覆盖,进入移动通信和移动互联网新时代。

## 市政基础设施规划 将有效衔接

□记者 刘培俊  
通讯员 魏述青 韦钦华 报道  
本报泰安讯 “规划过去是‘一堆图’,往往造成重复建设,而今后将变成‘一张图’,各类市政基础设施规划将有效衔接,实现综合市政基础设施信息一目了然。”3月7日,泰安市规划局工作人员介绍说。

过去,城市道路交通、给排水、供电、消防、环卫、热力等市政基础设施规划往往各自孤立,造成重复开挖路面,影响市民通行的现象时有发生。为有效化解此问题,泰安市近日启动市政基础设施规划“一张图”工作。该项工作是对各类基础设施专项规划资料作一次全面的查漏补缺,并同时做好资料管理工作,使之能充分发挥作用。在编制单元规划及地块控制性详细规划时力争做到有章可循,有据可依,基础设施用地优先保证。

## 龙潭路部分路段 实行移动测速

□记者 刘涛 报道  
本报泰安讯 为严肃查处超速行驶违法行为,预防和减少道路交通事故,确保道路交通安全,泰安市公安局交通管理部门自3月9日起对泰安龙潭路儿童医院立交桥至泰新高速公路路段实行移动测速。

上述路段限速60公里,相关禁令标志已经设立。驾驶机动车超出限速值行驶的,将依照《中华人民共和国道路交通安全法》等有关法律法规实施处罚。请广大机动车驾驶人自觉遵守限速规定,文明驾驶,安全出行。

## 新泰莲花山景区 推出新优惠政策

□记者 郑莉  
通讯员 郑燕 王婷婷 报道  
本报泰安讯 近日,记者从新泰莲花山管委获悉,自2015年4月1日起,新泰莲花山景区面向新泰市民推出“一张全票畅游五年”优惠政策,即新泰市民消费80元购买一次全价票,即可办理无限游业务,办理后新泰市民持本人身份证5年内可无限次游览莲花山景区。

感染H7N9患者仍在积极抢救中, 疾控专家提醒市民——

# 预防禽流感, 健康生活方式很重要

前患者正在泰安市中心医院接受隔离救治,因病情较为危重,已被送入重症监护室,需要依靠呼吸机维持体征。

病例确诊后,肥城市立即启动应急预案,各项防控措施有条不紊实施。8日下午,肥城市畜牧兽医局对患者所在地周边3公里范围进行了采样,泰安、肥城两级动物疫病预防控制中心连夜对活禽进行血清学检测,经检测全部呈阴性。

据介绍,H7N9禽流感是近年来全球首次发现的新亚型流感病毒。专家研判认为,本次在肥城市出现的病例为偶发个案。目前,病例所有密切接触者正接受医学观察,暂没有出现异常。

泰安市疾控中心专家告诉记者:“关于人感染禽流感病毒方面,市民不必过于恐慌;由于种属屏障的关系,禽流感病毒只在偶然的情况下可以感染人。”

据了解,H7N9禽流感病毒是甲型流感病毒的一种亚型,从病毒生物学上属于禽流感病毒,之前仅在禽类中发现,其中野鸟携带病毒最为常见。

除了H7N9病毒外,H1N1、H5N1病毒也被大家所熟知。据介绍,这三种病毒都是甲型流感病毒,但它们有明显区别。H7N9和H5N1被

认为是动物流感病毒,只是偶尔会感染人类;H1N1病毒可以分为通常感染人类与通常感染动物的两种。

### 发病前一周内多接触过禽类

根据流感的潜伏期及现有H7N9禽流感病毒感染病例的调查结果,人感染H7N9禽流感的潜伏期一般为7天以内。专家介绍,患者一般表现为流感样症状,如发热、咳嗽、少痰,可伴有头痛、肌肉酸痛和全身不适。

据介绍,禽流感病毒普遍对热敏感,对低温抵抗力较强,65℃加热30分钟或煮沸(100℃)2分钟以上可灭活。病毒在较低温度粪便中可存活1周,在4℃水中可存活1个月;对酸性环境有一定抵抗力,在有甘油存在的情况下可保持活力1年以上。

“人感染H7N9禽流感的传播途径主要是经呼吸道传播,也可通过密切接触感染禽类分泌物或排泄物,或直接接触病毒感染。目前尚无人与人之间传播的确切证据,所以市民不必过于恐慌。”泰安市疾控中心的专家介绍,此类疾病的高危人群为在发病前1周内接触过禽类者,例如从事禽类养殖、贩运、销售、宰杀、加工业等人员。

### 三招做好疾病预防

对广大市民来说,日常生活中应该如何预防感染H7N9禽流感?对此,泰安市疾控中心的专家也给出了建议。

“在日常生活中,市民首先要注意,应尽量避免直接接触活禽类、鸟类或其粪便,尤其是病、死禽;若曾接触,须尽快用肥皂及水洗手。如果发现病、死禽、畜,不要自行处理,应报告有关部门。”泰安市疾控中心专家介绍。

其次,市民不要购买活禽自行宰杀,不购买无检疫证明的鲜、活、冻禽畜及其产品。生禽、畜肉和鸡蛋等一定要煮熟煮透。还要注意饮食卫生,在食品加工、食用过程中,一定要做到生熟分开,避免交叉污染,处理生禽、畜肉的案板、刀具和容器等不能用于熟食;在加工处理生禽畜肉和蛋类后要彻底洗手。

此外,健康的生活方式对预防此类疾病非常重要。平时应加强体育锻炼,多休息,避免过度劳累;注意个人卫生,打喷嚏或咳嗽时遮住口鼻。专家提醒广大市民,若有发热及呼吸道症状,应戴上口罩,尽快就医,并切记要告诉医生发病前有无外出旅游或与禽类接触史;应在医生指导下正规治疗和用药。

□ 本报记者 姜言明 姜斌  
本报通讯员 毕秀娟

### 密切接触者暂未出现异常

据介绍,肥城市发现的H7N9患者杨某某,男,58岁,泰安市岱岳区人。经流行病学调查,杨某某患病前在肥城市有活禽接触史。目