

上海住房代理经租调查报告显示 从蚁居到宜居需先盘活存量房

本报讯（首席记者 王蔚）《社会存量住房代理经租及信息化方案研究报告》今天出炉。由上海师范大学课题组新近完成的这项调研，样本覆盖全市各区县，且重点对浦东新区的人才公寓住客作了大规模访问。课题组还深入沪上多家代理经租公司，试图揭示这一新型房屋转租模式从应运而生到不断扩张的原因所在。

公共租赁房缺口大

根据调研，目前仅浦东新区就有约 20% 的从业人员需要就近居住，而目前以人才公寓为主的公共租赁住房的供应量远远不能满足这一需求。需要居住人才公寓的从业人员达 2.5 万人左右，使得张江园区和小陆家嘴区域的公共租赁住房

缺口很大，前者每月平均有 700 多人在排队等候，后者也有 300 多人在排队。代理经租的出现，在一定程度上缓解了白领青年的居住难。

新型合租符合需求

代理经租是指由代理机构与房东签订一份 5 年左右的长期租赁合同，房东不用再受频繁换房客之扰，而代理机构将所获房屋重新装修并配置设施，为每个房间安装门禁，按照“客厅共用，一房只住一人”的原则再行出租，从而降低个人的租房成本，保证房屋的安全性和舒适性。目前上海开展代理经租的企业主要有 5 家，由于完全是市场化运作，因此服务相对比较灵活，不像公租房公司那样需要进行租金评估、备案、装修招投标等工作，从房屋收储到

装修完毕，最快只需 17 天。

调查发现，近九成租客在 28 岁以下，大学及以上学历者占受访者的 73%，仅 6% 受访者表示现处于无业状态。月薪在 2000 元至 5000 元的受访者占绝大部分，七成受访者的收入水平在每月 5000 元以下，住房对他们而言是刚性需求。许多受访租户表示，房租是每月的最大开支，因此，代理经租这种较为新颖的合租模式，能够在保证生活质量的同时，一定程度地降低租金支出，符合绝大部分上海租户的需求。

受访租客在选择房屋时所考虑的最主要因素是出行交通与租金，对于房屋面积等居住体验上的指标，则可以相对调低标准。一半以上的受访租客愿意选择 10—20 平方米的住所，仅 35.6% 的租客愿意选

择 20 平方米以上的房屋，可见对于小面积房屋的需求量十分巨大。

绝大部分租客所能接受的房租占工资的比例为 10% 至 30%。以租客平均月薪约 5000 元计算，目前的代理经租房屋的价格基本可以满足此类人群的经济能力。

代理经租还需完善

课题组撰稿负责人朱佳雯、梁婷婷说，这种将社会存量房合法、合理管理的新举措，既符合社会的诉求，满足了需求者从蚁居到宜居的转变，也得到了政府部门的认同。今年初，本市出台《关于鼓励社会各类机构代理经租社会闲置存量住房的试行意见》，对代理经租机构的资质，房源的收储、分割、租赁的管理等，均做了进一步的规范。不过，课

题组在调研中也发现，由于政府和企业 in 提供房源上相互割裂，导致需求者要么在排队等候公租房，要么在二房东的主导下大量蚁居。因此，上师大课题组在这份方案中提出了若干改进和完善代理经租的意见与建议：

■ 建议将企业与政府公租房平台对接，构建代理经租信息化供需匹配平台，使青年白领需求群体实现宜居。

■ 通过大数据管理手段，向租客提供聊天、需求匹配等功能，实现租客自主选择合租客的需求，增进合租客之间的沟通。

■ 建议将公租房按房补贴的方式转换为按人补贴，并盘活公租房房源，以存量代增量，降低公租房建设成本。

申城多特产 市民饱口福

沪郊柑橘进公园直销

价格维持不变 迅速销售一空

本报讯（记者 金旻矣）甜蜜蜜的沪郊新鲜柑橘，从果园直接来到公园。昨起至 11 月 30 日，来自崇明三岛、浦东等地的优质柑橘，在市区 7 家公园直销，统一价格 5 元/2 公斤。

昨天一早，上海植物园、杨浦公园、和平公园、鲁迅公园、闸北公园、长风公园和中山公园的柑橘直销点人头攒动，甜蜜蜜的柑橘吸引了许多早锻炼的市民。这些柑橘均为沪郊出产的“宣沙”品种，个大味甜，水分充足，价格却比市面上便宜，“水果摊 4—6 元/公斤，还没这里的新鲜”。

当天不到 10 时，和平公园和闸北公园的直销点，各 2500 公斤

柑橘已全部卖完，其余公园的柑橘也迅速销售一空。至昨天下午统计，7 个直销点共售出 30500 公斤柑橘。

林业部门表示，“柑橘进公园”既服务果农又回馈市民，活动连续举办了几年，每年都很受欢迎，直销公园数量逐年增加，各大公园也大力支持，免费为果农提供场地、桌椅、安保和保洁人员。今年销售刚开始，林业总站已接到许多市民来电，询问具体的时间和地点。

据悉，今年柑橘属于小年，产量比往年少，因而价格也有上涨。但为了让更多市民品尝到地产优质果品，为沪郊柑橘打品牌，本次直销价仍保持不上涨。

松江四鳃鲈冻品网销

产量大幅提升 一年四季供应

本报讯（记者 朱全弟 特约通讯员 贾佳）“国鱼”松江四鳃鲈于“双 11”期间迎来上市季。位列“中国四大淡水名鱼”之首的松江四鳃鲈，在绝迹多年后重回市民餐桌。今年，由于规模化养殖技术再获突破，产量大幅提升，研究者开发出了急速冻产品，从而保证了松江四鳃鲈全年供应，并通过淘宝、微店等电商平台配送推向全国。现在，市民一年四季都可“不出家门”来尝鲜。

今年，在松江四鳃鲈养殖基地，首次试验 60 余亩规模化池塘养殖模式取得成功，目前，约 5 万尾商品成鱼陆续长成，其年产量约是去年的 5 倍。高产，也使得市场售价更亲民。去年，一尾四鳃鲈最低售价为 158 元，如今，同规格成鱼在“双 11”期间推出每尾 66 元（限量 1000 尾，规格 30—40 克）的“历史最低价”。

从自然生境绝迹，到现代科技回归，再到市场规模化生产，近年来，松江四鳃鲈研究者始终致力于

养殖方式创新，也让产量逐年提升。养殖基地内，研究人员在模拟自然生境的车间养殖系统的基础上，首次拓展实现了松江四鳃鲈与青虾规模化池塘混养。在市科委、区科委和区农委支持下，通过复旦大学松江鲈项目组研究者历时 3 年技术攻关，目前，部分成果已通过验收，松江四鳃鲈已从过去的需要人工投喂，到逐渐适应了自行捕食，其野性得到充分锻炼，野生品质进一步提高。

记者采访得知，新开发的四鳃鲈急速冻产品，是研究者探索采用了液氮喷淋技术，通过 3—5 秒，使活鱼在零下 178℃ 之下紧急速冻，再转为零下 40℃ 环境存贮，以保持生物细胞的完整性，从而避免营养流失。由于存贮和推广十分便利，初步计划把五成以上的商品成鱼制作成急速冻产品，让松江四鳃鲈实现全年供应；同时，上海四鳃鲈水产科技发展有限公司也于今年开始在淘宝、微店等电商平台销售，其配送范围覆盖全国。



转角遇见“达利钟”

黄陂南路淮海路的转角人行道上，竖起了一座夺人眼球的达利钟（见图）。市民和游客途经这里都要回头瞧上一瞧，因为这座钟造型独特，十分著名，体现了艺术家达利的设计创意。

种楠 摄影报道

申城首部座椅式电梯运行近一年效果如何——“悬空老人”天天轻松下楼接地气

关注 多层住房装电梯

多层住宅加装电梯，难度不小，手续繁杂。除了人们熟悉的轿厢式电梯，还有一种“电梯”可以解决“悬空老人”上下楼的难题。这就是座椅式电梯。最近，也有一些读者前来询问，这种电梯如何安装、使用？费用多少？昨天，记者来到去年安装了全市第一部座椅式电梯的静安区三和花园，了解其运行情况。

运行缓慢平稳

三和花园里大多是高层住宅，不过也有几栋 7 层的多层住宅，12 号就是其中之一。一进门，就看到楼梯口有一段白色的栏杆，一条轨道沿着扶手而上，墙壁上则有一个按钮，显示的数字是 4。电梯平时停在 4 楼，按下按钮，一个小小的“折叠椅”顺着轨道缓缓而下。待停稳后，记者试着坐了上去，绑好安全带，将扶手向外轻推，座椅就缓慢地向上移动，到了转弯处，座椅也会顺着轨道慢慢转弯，运行十分平稳。需要停下时，只要松开扶手就行，没有任何惯性冲力。反之，下行时将扶手往里推即可。座椅式电梯每爬一层楼大约需要 1 分钟。“我们曾想让生产厂

家加快运行速度，但他们不同意，说是确保安全。”一位居民说。

使用频率颇高

居委会干部任女士说，这部座椅式电梯是企业捐赠的，一年来使用频率蛮高。7 楼有 3 位 70 岁以上的老人。其中退休的王医生因为膝关节不好，以前半个月才下来一次，现在靠着这个座椅式电梯，她天天都下来，生活质量大大提高。电梯一年来没有发生过运行上的故障，偶然有过一两次信号方面的问题，企业也会很快派人来维修。

曹家渡街道三和花园居民区党总支负责人周先生说，12 号楼居民的邻里关系很好，所以，当时一致同意装这部电梯，并分摊一年的维保费 1500 元。这种电梯非常节能，每天大约只需 1 度电。首部座椅式电梯装好后，前来参观的人络绎不绝，不少人看后都表示想在自己楼里装一部。不过，由于楼内居民意见难统一，至今还没有“后来者”。

建议纳入监管

这台电梯是仕腾达（北京）有限公司提供的。公司首席执行官戴格介绍，自从上海居民装上首部座椅式电梯后，在全国各地引发关注。今

年，北京已有六七栋住宅楼安装了这种座椅式电梯，都是居民自己出资的，其费用只有厢式电梯的三分之一。“给老人、病人、残疾人上下楼多了一种选择。”戴格说。

记者了解到，相比轿厢式电梯，座椅式电梯缺点是运行速度慢、只能坐一个人。优点是安装方便、费用较低。它不需要政府部门审批，也不需要征求小区其他楼业主意见。不过安装也有几个条件：首先要楼内居民都同意；其次，楼内公用部位不能堆物；最后，安装、使用费用如何分摊也要协商好。

记者从市有关部门获悉，这种座椅式电梯在我国目前不属于特种设备，不需要质监部门检验，因而也不能享受上海“多层住宅加装电梯”的优惠政策——40% 的财政补贴。有关专家建议，将座椅式电梯纳入特种设备进行监管，同时，对于居民自费安装的，参照加装轿厢式电梯给予补贴，这样可加快推广。

首席记者 邵宁