

居家养老

# 智慧养老助力“老有所依”



智能机器人在“忙”着给老人们测量血压。刘平 摄

株洲日报记者 刘平

11月12日,由天元区民政局主办的智慧养老免费体验日活动在泰山路街道智慧养老服务中心开展,向老年人推介使用养老服务热线12349和智慧养老综合信息平台,让老人们亲身感受智慧养老服务带来的便利。

## 智慧养老产品家门口可轻松购

10月24日,工信部公示了第三批智慧健康养老应用试点示范名单。泰山路街道是全省唯一一个示范街道(乡镇)。

泰山路街道智慧养老服务中心位于新塘社区,由泰山路街道办出资建设、盛康养老产业发展有限公司运营,是目前天元区成立的首个街道级智慧养老服务中心。该中心内设智能养老产品展示区、多媒体室、棋牌室、老年餐厅、午休室、图书阅览室、阳光茶室、适老化产品体验室、心理咨询室、健康评估室、康复室、理疗室等。

在活动现场,该中心提供免费理发、免费午餐、免费按摩等服务,吸引来自泰山路街道17个社区及相邻街道的老年人参加。

在智能养老产品展示区,一个会人机对话的智能机器人在“忙”着给老人们测量血压。展区的老人手机、睡眠检测仪、无线智能开关、老人一键报警呼叫器、智能手杖、智能腕表等产品吸引老人们关注。“家有老人不方便,这里值得看看。”

一名参加体验活动的老人称,在养老中心就能买到智能养老产品,这在其他养老机构还未遇到过。

盛康养老产业发展有限公司相关负责人向芬介绍,刚在进博会亮相的几款智能养老产品也即将到货,有需求的市民可来体验并购买。

## 拨打12349,可预约21项居家养老服务

中午,219位老年人一起品尝了该中心提供的免费午餐,感受饭菜的口感。

“子女白天忙工作,老人只好在家自己做饭。”来自家园社区的张国斌表示,很多老年人遇到过这类情况,中心提供的送餐服务为老年人省不少事。

“拨通12349,老人的个人信息就会弹出来,方便就近接单。”该中心负责人刘梓焯介绍,天元区智慧养老综合服务中心已打造智慧养老综合信息平台,平台收录了辖区老年人的姓名、年龄、住址等相关信息,分布在社区的老年人日间照料中心及服务加盟商可就近上门提供服务。

老年人拨打12349可预约送餐、专职护理、上门家护、助浴、陪同就医、理发、代买代购、上门保洁、家电维修、上门开锁、管道疏通、租车预约、水电维修、康复按摩、上门修脚、体检、生日关怀、节假日关怀、定期联谊、社区关怀、上门办理社保认证等21项服务,其中,最后6项服务免费。

## 三类老年人居家养老,享受政府补贴

记者从天元区民政局获悉,全市通过政府购买服务的方式,为有需求的高龄、独居、孤寡、特困、失独和生活难以自理的老年人提供日间照料、家政服务、生活照料、健康护理、精神慰藉等服务。

在天元区,具有天元区户籍,实际居住在天元区且有上述情况的老年人可以向所在社区居委会进行申报,通过街道办复审、区民政局审定,分成三类老人享受补贴:60岁以上失能低收入老人,按每人每月400元标准提供政府购买基本养老服务补贴;65岁以上半失能低收入老人,按每人每月300元标准进行补贴;80岁以上空巢低收入老人、散居特困供养老人,按每人每月200元标准进行补贴。



村民在村委会前接水。刘平 摄

## 暖心事

# 党建活动“送”钻井 村民用水不再难

株洲日报记者 刘平

“再也不用上别人家接水了!”11月10日,天元区三门镇护塘村村民周林科骑着摩托车拉着2个水桶来到村委会前接水。从水罐里流出的泉水是从一口崭新的钻井里抽上来的。

11月8日,护塘村村委会前的钻井完成施工。井水抽往居委会前坪的2个不锈钢储水罐。周林科接到村党支部书记苏子平的电话:“村委会有井水了!”

今年9月下旬,周林科家深达11米的水井干涸了,旁边的3个邻居家也出现缺水问题。为解决生活用水,他买来2个水桶,每天骑着摩托车去其他村民小组接水。“我也不想总麻烦别人。”周林科说,家里水井没水,洗衣、洗澡、做饭、烧茶都成问题。

护塘村距离湘江约11公里,地势偏高,村里没有河流,修有水渠,农田靠塘水灌溉。苏子平称,当地地质结构问题,水井往往要打很深才有井水,每年8月至11月份是当地的枯水期,全村430户村民中有一半住户遇到用水困难,村委会的饮用水也是从数公里外引来的井水。缺水严重时,需要洒水车进村送水。由于距离三门镇自来水厂较远,引自来水进村难度大。

记者走访发现,在该村黄家组有一段建于上世纪60年代的水渠。水渠两头被填堵,渠内有淤泥。沿着水渠分布有上百口水井。遇到水井干枯,村民将塘水抽到水渠,渗往水井。

10月下旬,高科集团机关二支部、高科发展党支部和仁洁党支部共同开展“牢记初心使命”主题教育活动,了解到护塘村村民用水困难后,联系专家实地勘察,并确定在村委会前钻井取水的方案。经过2个星期施工,钻井深度达151米,出水量达预期效果。

# 收钱后养老公寓方失联 借旅游之名推销保健品

多部门提醒:警惕三种养老服务领域非法集资行为

株洲日报记者 刘平

近日,《社区新闻》周刊记者接到2起市民求助,均涉及到老年人的养老钱。据了解,今年7月份,相关部门曾联合发布提示,提醒市民警惕养老服务领域非法集资风险。

## 现象:养老钱花得很闹心

“我不想住了,只想把钱要回来。”11月7日,记者在董家堰街道与求助老人刘勤(化名)见面,老人称数月来身心俱疲。刘勤今年67岁,和老伴都是退休职工。去年5月,两人的独生子因病去世。

去年6月的一天,刘勤经过农贸市场时,有年轻业务员向其发传单,推介养老公寓。业务员请刘勤参加免费旅游,带他到长沙参观养老公寓。

不久,刘勤在业务员陪同下在中心广场一商务楼内与长沙某老年公寓管理公司签了合同,一次性支付15万元购买使用10年期限的住房权,合同约定入住时间为2020年12月30日。同时,刘勤又通过“老转新”的方式,为老伴支付11万元购买了相同期限的住房权。合同显示,该老年公寓位于长沙市天心区某村。

今年8月份,刘勤发现有媒体报道其所购养老公寓存在合同违约情况。

“长沙没有亲戚,过去一趟很不方便。”刘勤称,设在中心广场的办公点换了地方,他曾到长沙找过当地街道办求助,但没有进展。记者拨打合同上的老年公寓管理公司电话,处于停机状态。

11月9日,一对夫妇找到报社记者反映,他们来自芦淞区,家中老人年过七旬。老人和邻居最近多次被人带到市外甚至外省旅游,去的地方是红色景点,但每次回家都带回不少保健品,希望相关部门介入调查。

## 提示:警惕养老领域非法集资风险

今年7月份,市人民政府打击和处置非法集资工作领导小组办公室、市民政局、市人民政府金融工作办公室联合发布了《警惕养老服务领域非法集资风险提示》,张贴在各养老机构。

《提示》指出,一些机构打着提供“养老保健服务”“投资养老产业”等旗号,吸收老年人资金,导致很多中老年人上当受骗。市民应当警惕三种养老服务领域非法集资行为。发现这些现象,可拨打12349进行咨询,或拨打110、12315、12345进行举报。

## 三种养老服务领域非法集资行为

以提供“养老服务”等名义吸收资金的行为,打着养老服务的旗号收取会员费或“保证金”,并以承诺还本付息或高额返利等方式吸收公众资金。

以销售“养老产品”等名义吸收资金的行为,以商品回购、寄存代售、消费返利等方式吸收公众资金。

以投资“养老公寓”“养老院”等名义吸收资金的行为,打着投资养老公寓、养老院、养老地产、养老床位等幌子,以返本销售、售后包租、预订回购、预收费用等方式非法吸收公众资金,或以养老基地建设项目名称等名义,非法吸收公众资金,并承诺给付实物、利息等回报。



## 路面陷阱成顽疾

旧伤未愈又添新伤!11月10日,记者走访发现,位于雷打石镇青石社区境内的株雷路雷打石加油站路段,路面出现大坑,又有一井盖缺失,路中间摆放锥桶,插上木棍提醒过往车辆。旁边的菜码头候车站前,路面2个井盖自2月份被曝光缺失以来,仍未得到修复。图为受损路段。

株洲日报记者 刘平 摄

株洲日报 市住房和城乡建设局(市人防办)联合主办

# 住建视窗

责任编辑: 赵云超 美术编辑: 王玺 校对: 谭晋方

# 房产交易找中介,靠不靠谱

行业商业模式转型加快,从业者素质有待提升

株洲日报记者 吴楚 通讯员周国

## 登记在册房产中介555家

如今,对许多市民而言,房产中介是一个毫不陌生的行业了。11月13日,记者从市住建局获悉,该局日前针对房产中介行业做了一次调研,调研报告显示,随着株洲房地产市场稳步发展,株洲房产中介机构已达555家,行业从业人数在5000人以上,选择房产中介成交也成为房产交易的第一选项。

商品房销售代理、二手房居间经纪、房屋租赁、房地产评估四大业务,是株洲房地产中介行业企业的主要经营范围。

调研数据显示,截至2019年9月,全市工商注册的房地产中介机构有555家,其中房屋销售代理居间经纪业务的机构有517家,房屋租赁机构26家,房地产评估机构12家。

房产中介带动就业能力明显。调研报告显示,“据估算,行业内规模企业较少,但行业从业人数总数不少,虽然人员流动性较大,但平均从业人数在5000人以上。”

此外,数据显示,2018年,全行业累计向国家上缴增值税、企业所得税、个人所得税等共计1000万元,各种间接房地产税收20亿元,单家企业最高纳税额370万元,第二位也有194万元。

各房产中介企业也在积极履行社会责任。今年洪灾其间,株洲卓创房地产代理有限公司6名员工在抗洪第一线坚持7天。在扶贫帮困、捐助助学等领域,去年各房产中介企业累计捐款捐物一百万元,并安排多名残疾人就业。

卓翔是天元区一家民营企业中层管理人员,今年打算换套大点的房子,从今年4月开始他有空就四处看房,最终在房产中介工作人员的帮助下买到心仪的房子。而这位中介,恰好是买第一套房子时所交下的“朋友”。

“买房子是大事,其中有很多窍门跟专业知识,还是得请专业人士帮忙。”卓翔说,这几年来,他也把这位中介推荐给不少亲朋好友。

与卓翔有类似经历的市民不是少数。房屋交易过程中,交易物品价值大、环节多,专业性和法律性强,可以为交易双方提供专业化、多元化服务的中介机构,已经成为不少市民房屋交易时的“必选项”。

以2017年数据为例,调研报告数据显示,2017年我市房地产总交易建筑面积为720.18万平方米,其中商品房与二手房比例为2.7:1。商品房销售面积525.29万平方米中,有90%是直接或间接通过中介销售,二手房成交面积194.89万㎡中,90%的业主都会寻求房地产中介机构提供居间服务,最后能撮合成交易的占全部二手房交易量的60%。

在抵押贷款、住房按揭贷款等金融机构贷款业务中,房地产评估机构参与评估率为100%;在房屋租赁业务中,通过房地产经纪机构承租的,其中住房租赁为20%,商业门面租赁为70%。

## 行业自律初见成效

房产中介行业是高度依赖房地产市场而形成的行业,属于服务业的一种。然而,多年来“黑中介”等现象屡屡发生,让这一行业贴上了“水很深”“套路多”的标签。

去年,某网络媒体曾对各大房产信息服务平台发起一项调查,结果显示,大约75%的用户都曾经遭遇过不同情况的假房源欺骗,将近50%的用户认为网上真实信息的房源不超过一半。

“投诉量没有新开发楼盘多,但行业口碑就差多了。”一位从业者坦言,房产中介市场成本、竞争技术门槛较低,导致出现低价竞争的不良状态,最终都由消费者买单。

近年来,有关部门加大了对此类乱象的整顿治理力度。特别是近两年,住建部专门针对黑中介的打击治理使出了“雷霆手段”。今年,市住建局正联合市场监督管理、网信办等多个单位开展房产中介行业乱象专项整治,通过上门实地检查,纠正和查处房地产经纪机构的违法违规行。

调研报告指出,行业自律也是推动房产中介健康发展的必由之路。

“在政府部门进一步推进简政放权的背景下,加强行业协会诚信自律建设是推进社会文明进步的必然选择,提高行业组织的内部治理效率,完善行业协会诚信自律的制度保障,只有这样才能使行业协会诚信自律建设取得预期效果。”调研报告写道。

据悉,2018年11月,株洲市房地产业协会出台《株洲市房地产中介行业公约》,初步建立行业自律体系。通过行业主管部门、协会和各公司的共同努力,群众对房地产中介行业及从业人员评价有了明显的改善。2019年关于房地产中介企业的信访投诉,相较2018年同期下降21%。

## 行业转型步伐加快,从业人员文化专业素质有待提升

调研报告指出,目前株洲房产中介行业存在“大而不强”的特点。

数据显示,我市房地产中介行业经过近20年的发展,目前最大的一家以二手房为主的房地产经纪机构在最高峰时有50多家门店,而排在前五的经纪机构总共为250家门店。其他多是一人公司或者是“夫妻店”“兄弟店”。

商业模式也在变化。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长杜鹏在2019中国房地产经纪行业会上表示:“受房地产市场调控,行业转型升级的影响,房产中介的商业模式在悄然改变,从过去的直营模式为主,向直营与加盟模式并行转变。”

对此,调研报告也指出这一点。目前,株洲房产中介行业直营模式与加盟模式比为4:6。从房地产市场中介机构的市场份额和规模看,商品房代理业务中,最大的房地产经纪机构的市场份额不超过10%;房地产评估机构的竞争更为激烈,没有行业领先企业;房地产租赁机构业务开展较好的,基本是以商业门面租赁为主,一般为开发企业的子公司或者关联公司,实际为资产管理。

从业人员文化及专业素质不高是目前株洲房产中介行业存在的另一个问题。

11月13日,记者走访

了10家中介机构,随机采访了20位中介人员,其中年纪最大的30岁,最小的18岁,其中本科毕业的只有5位,大专学历有12位,还有3位是高中学历。

交流中,他们对周边房源信息的掌握比较全面,能很快说出对房价涨跌的判断,但很少有人能站在全局角度做出详细的、专业的分析。对国家房产中介行业的部门规章甚至房地产方面的法律法规了解的也并不多。

“入门门槛不高,想通过做业务赶紧挣点钱。”好几位受访者坦言。

对此,调研报告也指出:由于房产中介行业在我国是近年来才兴起的行业,从业人员资格认证制度尚不规范,匆匆上岗的绝大多数人没有从事过相关工作的经历。有些虽取得执业证书,在低要求的环境下也往往会出现分追求利益,大大降低了房产中介服务的行业信誉度。

调研报告数据显示,目前,我市房地产经纪行业中具有大学本科学历以上者仅占10%,大专的占20%,相当于高中学历占50%,高中以下的占20%。具有房地产专业证书的(职业、职称等)占40%。从业人员一年以内流达到70%,工作五年以上的占10%、3-5年50%、1-3年30%、1年以内10%。

## 改造硬件提升管理,轴承厂小区温馨了

株洲日报记者 吴楚 通讯员谭晓宁 李钰

株洲日报讯

轴承厂小区变了!惊呆了。

11月9日,走进轴承厂小区,映入眼帘的是平整干净的柏油马路,崭新洁白的围墙,整齐划一的停车位。谁都无法想象,这是一个建成历史久远、居住着216户破产企业职工的老旧居民小区。

居民老卢说,今年初还完全是另一幅景象:道路坑坑洼洼,垃圾臭气熏天,蚊虫遍地横行。小区属于无物业管理小区,环境及公共设施保持一落千丈。

改造小区的呼声愈演愈烈。今年,云龙示范区住建部门和翰林街道党工委统筹人力、物力、财力,投入200多万元用于轴承厂小区硬件改造——疏通管网、硬化路面、规划停车位、种植绿化、安装监控系统及路灯等。

硬件改造容易,保持好的居住环境还要靠管理。在街道、社区支持下,轴承厂小区成立了业主自治委员会,居民对小区管理不满意,可以直接“对话”业主委员会。

“过去居民对工作积极性不高的保洁员无可奈何,现在业委会有权决定是否聘用,保洁员工作积极性大大提高;过去小区内乱停放现象普遍,现在通过召开业主大会商定公共面积中车位的规划和使用定价,停车不再难。”轴承厂小区业委会相关负责人介绍。

如今,老卢等居民再也不对小区环境吐槽,而是点赞:“实事办到居民心坎上,老旧小区成为我们的幸福家园。”

制图/王玺