

“申江名邸”社区管理成功转型

浦东高行镇别墅区“自治”模式获百姓称赞

浦东高行镇创新社区管理模式，根据不同居住区特点进行不同管理模式的尝试，均受到居民欢迎。日前，高行镇又对别墅区管理进行改制，推出“业主自治”的全新模式。自治管理近一年，别墅区盗窃案没了，门口乱停车的没了，环境面貌焕然一新，物业费还盈余 20 多万，小区业主一片叫好。

□通讯员 张霄峰 记者 康晓芳

浦东首家自管模式的别墅区

物业费上调35%、包干制变自治，浦东首个采取业主自治模式的别墅区在浦东高行镇诞生。

据了解，申江名邸别墅小区总户数149户，建筑面积42000平方米，2014年3月，因物业费入不敷出，浦房物业宣布退出申江名邸小区服务。面临物业“抛盘”危机，申江名邸业委会主任焦克诚、副主任裴敏、秘书长李洪岩等人在东力新村居民区党总支、高行社区服务中心、房管办事处的支持下，经过收支测算、多方考察后，向全体业主提出了在上调35%物业费基础上开展业主自治的物管方案。2014年3月，通过大量考察数据说明、多媒体生动展示，半数以上业主表决通过了业主自治的物管方案；5月7日，申江名邸再次召开业主大会，

将近90%的业主表决赞成申江名邸业委会提出的物业自治章程、上调物业费、聘请职业经理人担任“CEO”、设立独立监事、服务外包等几项决议。

“职业管家”模式下的自管实践

水电费大福下降，盗窃发案率直降到零，积压的垃圾一扫而空，门口乱停车现象彻底扭转。在业委会的主导下，申江名邸小区首个职业经理人黄振元一上任就给小区业主很大的惊喜。这个由业委会从14个优秀物业经理候选人中遴选出来的“CEO”从成本控制入手，通过调整用电、改造照明灯、修复管道渗漏等措施年度节约电费3万多，水费从每月5千降至每月几百元，大幅降低了业主公共开支。

按照小区业委会的要求，在东力新村居民区党总支的支持下，黄振元组织物业人员把堆积在小区多年的生活垃圾、建筑垃圾全部清理

干净并制定了环境维护的长效管理方案，小区环境面貌大为改善；通过设置隔离栏，放置花盆、发放告知单等措施，彻底解决了小区门口乱停车现象。通过重新签订安保合同，业委会严格考核，物业保安面貌焕然一新；忠于职守的保安先后5次制止了可疑人员进入小区，还当场抓住1名盗窃惯犯扭送高行派出所，小区业主安全感大幅上升。

与此同时，在业委会的主导下，小区的维修服务品质也明显改观。维修人员精湛的维修技术和认真负责的态度赢得了业主们的广泛好评。维修人员不仅及时帮助业主修复水管、热水器漏水等问题，还在上门维修中帮助一户业主避免了可能发生的电器损坏和经济损失；经维修人员上门勘察，仅用发泡剂填充就彻底解决了困扰5户小区业主多年的房屋渗漏问题。

费用公开透明，工作随时报

告。小区业委会除了在宣传栏定期公布费用开支、物业自治工作情况之外，还通过创立微信公众平台，建立业主微信群、电子广告等新媒体方式，滚动公告业主自治账目、工作情况，建立起业主自治公开透明运作机制，赢得了业主的广泛好评。

物业自治的突破和考验

物业费存放在哪里？发票怎么解决？自管模式下，没有物业服务企业可以提供收费发票，收取的物业费没有物业服务企业可以存放，而存放在业委会也不符合财务规定，这些在物业包干制模式下不存在的问题，在业主自治模式中都成了大问题。

在东力新村居民区党总支、高行社区服务中心、房管办事处的支持下，经小区业委会向浦东新区税务局反复咨询申请，最终获准由浦东新区税务局代为小区开具收费发

票，开创浦东先例；经反复探索和咨询，小区业委会最终与上海市人民政府搭建的公共服务平台——付费通公司签订合作协议，通过付费通平台运作的模式解决了小区业主交纳的物业费的存放和支付问题。

自治模式下，小区业委会在做了大量探索实践的同时，也依然面临着很多考验。小区前期物业撤离时大量公共设施设施老化损坏，但如何动用公共维修资金进行维修依然是个难题。另外，因各种原因，少数业主拖延物业费的行为，也会给业委会的收支平衡造成困扰。

“小区面貌确实发生很多变化，非常支持业主自治。”2014年底，在申江名邸小区业主座谈会上，很多小区业主表达了对业主自治模式的支持和赞誉。通过业委会将近一年的努力，在业主的支持下，物业费不仅做到了收支平衡，还盈余了20多万。2015年，随着申江名邸小区一位新的职业“CEO”即将上任，小区业委会即将换届，申江名邸小区的业主自治模式在不断探索的同时也将面临更多的考验。但是这种管理模式值得其他别墅区借鉴。

短讯

杜绝擅自在市政消防栓上偷用水 公益用水将告别“包干”历史

自2015年1月1日起，浦东新区将响应上海市中心城区全面施行市政市容绿化用水定点取水计量收费，标志着公益性用水协议“包干”时代的结束。

以往城市市政、市容、绿化等公益性用水一直采用用水单位与供水企业签订用水“包干”协议的方式进行，并且用水单位大多采用在市政消防栓上就近就地直接取水的方式取水。近年来，随着城市绿化和道路面积的不断增加，以及城市清洁要求的不断提高，全市市政、市容、绿化等公益性用水水量不断攀升。同时，跟踪调查发现，少数单位和市民擅自在市政消防栓上偷用水情况屡禁不止、时有发生。这种情况的持续，一方面用多用少“一个协议价”的“包干”用水机制，不利于增强公益用水单位的节水意识，造成优质自来水的浪费；另一方面市政消防栓的频繁开闭使用，易造成消防栓部件、零件的非正常使用损坏率，给城市消防救援、应急救援带来了一系列的安全隐患。据上海城投水务集团介绍，该集团负责管理和维护的市政消防栓达31000只，其中仅2014年的消防栓维修量就多达8773只。

同时，为杜绝擅自从消防栓取水、损坏消防栓情况，公安消防、水务部门和供水企业将探索建立三方联动、联手管理执法等机制，进一步加大对违规使用市政消防栓行为的全方位监管力度。如发现非消防单位和个人擅自使用市政消防栓取水用水，市民可直接拨打962740上海供水热线进行举报，一经查实，对提供相应证据的举报者，将给予一定的精神和物质奖励。

康晓芳

关爱送温暖 欢乐迎新春

金桥镇举办外来建设者趣味运动会

□通讯员 王静扬 侯瑛

每年春节前，本应是大批外来建设者返乡探亲之时，但金桥镇镇域内部分企业由于春节期间生产任务繁重，大批外来建设者不得不放弃返乡与亲人团聚的机会，坚守一线工作岗位。为了让他们感受到政府及社会的关爱，深化和拓展关爱外来建设者主题服务活动，金桥镇总工会近日开展了“关爱送温暖·欢乐迎新春”外来建设者趣味运动会。来自镇域内10余家外来建设者较集中的企业共计100余名职工参加了活动。本次活动设置了飞镖、跳绳、投篮、套圈等趣味游戏项目，比赛现场欢笑声、加油声此起彼伏。

目前，金桥镇外来职工人数已占工会会员总数的56%左右，镇总工会结合实际，把服务职工的重点转向了这一群体，从技能培训、权益维护、情感关怀、文化服务、素质提升等方面，全方位做好外来建设者关爱、服务工作。今年，镇总工会还就新生代外来职工的社会融入问题开展了专题调研，进一步掌握外来职工的工作、生活状况以及实际需求，在原有的帮困送温暖活动基础上，有针对性地加大了服务力度，如：设立“职工法律援助信息站”，为外来职工提供法律咨询；通过“四送四进”服务活动，将健康讲座、志愿者服务以及法律援助等送进企业，全年累计服务职工达1189人次；推进职工书屋示范点、职工培训示范点建设，关注外来建设者精神生活“沙漠化”的问题等等。



■图为金桥外来建设者趣味运动会现场。

高桥潼港八村老人们每季度一次生日会精彩纷呈

□通讯员 凌睿清

日前，伴随着春节来临，潼港八村的居委活动室中又一次传出了大家温馨和熟悉的歌曲：“祝你生日快乐~祝你生日快乐~”。这一次，我们迎来了小区在第四季度过生日的爷爷奶奶们，继续我们自治项目之“永恒的纪念”第三季活动。

第三季的生日掠影，照旧保存着前两季的保留节目：吹蜡烛—唱生日歌—吃蛋糕—拍生日照—送礼物。同时，借着迎接2016年新年的契机，潼港八村的文体团队们，则是日夜排练，给当天过生日的老人们献上了一台精彩纷呈的文艺演出。唱歌，

舞蹈等节目自是不用多说，值得一提的是，文体团队们专程为此次生日会，排演了表演唱《老年朋友想穿点》，告诉在座的寿星们，要放宽心，享受生活；和《拍手操》，教老人们多拍拍手，锻炼筋骨，养生保健。

受邀来一起过生日的老寿星们，都已年过八十耄耋，他们大多因为年纪太大或行动不便，已很久没有拍过照或者和那么多人一起度过集体生日了。自潼港八村自治项目开展以来，每季度一次的生日会，已经变成了小区特别的风景。同时，每一季度的活动，也是推陈出新，各有特色，来参加的老人们笑得合不拢嘴，参加过了的，则是快乐的和周围的老年朋友们分享和传递这一经历。



■图为老人们在村里集体过生日的场面。