

# “酬金制”破解老小区物业管理困局

## 高行镇推老旧小区物业管理新模式



■通讯员 郑言

浦东新区高行镇东力新村是一个老旧小区，物业费长期维持在每平方米每月0.45元。2011年9月，东力新村的物业公司经营亏损，要求退出小区，一下子把小区推进两难境地。挽留物业公司，就要大幅上涨物业费，这对于困难弱势群体居多的东力新村来说难以承受；不挽留物业公司，小区将面临无人管理的窘境。怎么办？经反复调研论证，东力新村居民区党总支和业委会决定在小区采取一种新的物业管理模式：酬金制。

### 物业费怎么用 业委会说了算

2012年1月，酬金制物业管理

模式在东力新村实施。业委会与物业公司达成协议，将小区物业费、停车费全部纳入业委会账户中，确保小区有稳定收入来源，为酬金制的顺利实施奠定基础。每月，业委会对物业公司的办公费、小区公共能耗费用逐一核定。大到路面维修，小到更换一个灯泡的公共维修资金，业委会都要进行审批，每一分钱都要算清楚，确保资金用到实处、用到明白处。

另外，业委会还敦促物业公司降低支出，将原先的小区物业管理费用减少50%，只保留一个小区经理和一个财务人员，并对小区原有的保洁员、保安员、绿化养护员精简择优录用。

不仅如此，物业公司还要公布物业服务资金年度预算决算，每年不少于一次公开其财务账目，业主任就相关支出问题提出质询，并可聘请专业机构对物业服务资金年度预算决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

由于物业费从一笔“糊涂账”

变成“明白账”，东力新村小区业主缴纳物业费的积极性一下子提高了。当年，小区物业费收缴率达到101%。原来，不少业主把往年欠缴的费用也补缴了。

### 干得好挣得少？ 跳出这个怪圈！

老旧小区物业管理一直是浦东基层社区管理中的难点问题。目前，在浦东的老旧小区中，物业管理收费模式以包干制为主，由业主向物业公司支付固定的物业服务费用，物业公司自负盈亏。这种模式运行起来比较简单，但却存在一大弊端：在同等级收费标准下，物业公司干得越好，挣得就越少。

近年来，物业公司各项固定成本开支连年增长，老旧小区物业费标准上调幅度却不大，物业公司的利润空间被不断压缩，这导致不少物业公司“偷工减料”，降低服务标准，甚至被迫退出小区。

在酬金制模式下，这一问题迎刃而解。东力新村居民区党总支相关负责人介绍，所谓酬金制，是指在预收的物业服务资金中，按约定比例或者约定数额，提取酬金支付给物业公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。“虽然这种收费方式利润率不高，但减少了中小物业公司的风险，能确保公司有一定盈利。”

实施酬金制的第一年，东力新村小区就实现盈余15万元。对小区物业管理有了信心后，业主们不仅踊跃缴纳物业费，还踊跃缴纳小区停车费，其中70%的业主一次性缴清全年停车费，使东力新村这个老旧小区一举走出了物业管理困局。

如今，东力新村的酬金制物业服务运行模式已经被高行镇政府引入凯鑫苑等其他老旧小区，以破解老旧小区物业公司收费低、服务差的困境，全面提高小区的物业服务水平。

## 国内首个“家道”文化展 浦东开幕

■本报记者 蔡丽萍 浦东报道

5月15日是第22个“国际家庭日”，国内首个以“家道”为主题的文化大展在浦东图书馆开幕，“家道浦东论坛”同时启动，高校教授、文化学者等齐聚一堂，就家道文化和新时期中国家庭建设进行专题研讨。

开幕式上，浦东最美家庭代表、传承十五代族谱的三林镇杨龙海家庭分享了杨氏家族的好家风好家训，立志为继承和发扬家道文化做出榜样。雪龙号船长王建忠家庭、全国自强模范金婉家庭等2014年度浦东新区十大最美家庭代表共同为活动剪彩。同时，“中国四亿三千万家庭的幸福梦”长卷万人签名活动启动，签名书法长卷总长3000余米，一省市一卷100米，首卷从上海浦东首卷启动。副区长谢毓敏出席活动并宣布家文化研究成果暨家道浦东论坛开幕。

当天的活动分成两大板块，板块之一是家文化研发创作成果的展览展示，图文并茂地展示了十户浦东最美家庭蕴含的“坚定的政治信仰，家国命运的自觉担当，超越血缘的诚挚大爱，不离不弃的生命守望”。此外，文化展上还通过书法、诗词、楹联、绘画、音乐、摄影等作品，全方位展现了优秀传统文化的丰富内涵及当代家庭生活的真实场景。板块二是家道浦东论坛，知名社会活动家、上海大学教授邓伟志，北大教授、北大中国文化书院秘书长苑天舒，浦东干部学院教授郑金洲，全国故事大王夏友梅等多所著名高校教授、文化学者及社会各阶层代表，共同参与研讨家道文化与家庭建设。

据悉，本次活动是浦东贯彻落实习近平总书记关于“注重家庭、注重家教、注重家风”一系列重要讲话精神，落实市委加强“三个注重”建设会议精神的具体举措，是浦东探索政府支持、引入社会力量助推家庭建设的有益尝试。新区妇联主席王小君表示，要呼吁更多的社会组织、更多的有识之士加入到家庭建设中来，通过政、社、企多方努力，共同营造更好的家庭建设环境。

(相关报道见8版)

### 益社区 乐生活

## 350个公益活动浦东开展

■本报记者 徐玲 浦东报道

5月14日，新区第七届社会组织公益活动月在浦兴社区正式开幕，在历时一个月的时间里，将有221家公益组织在浦东各处开展超过350个公益活动，掀起全区公益热潮。

本届公益活动月的主题是“益社区、乐生活”，将继续聚焦社区主题，回应百姓需求，激发社会活力。在开幕式上，一批公益活动进行了展示，将通过政社合作的方式进一步营造便利和惬意的社区。比如关注老年人高科技服务的“科技助老进社区项目”，就是新区民政局和新区科技助老促进会合作的一个贴近社区居民的活动。记者了解到，促进会将从旗下的社会组织中集合一支专业团队，将老年人关心的生活服务、养老专业化服务送到社区，送到老年人身边。一些科技类养老产品以及老年福祉产品大赛的获奖产品也将通过活动在社区展示，老年人可以方便地体验和享受科技助老的最新成果。

本届公益活动月，将进一步推动有创意的公益活动落地社区，切实服务社区居民。在活动月前夕，“身边的公益体验”活动已经提前发起，经过评选，有6个活动获得小额资助，将以活动月为起点在社区中实践。这些活动包括新区阅读越精彩青少年读书服务中心申报的“故事里的六一”、尽美长者服务中心申报的“大脑的‘体检’”等，囊括环保、扶幼、安老、婚恋等多方面。

本届公益活动月，将有19个街镇开展“社区公益行”活动，动员社会组织、企事业单位、志愿者团队围绕活动主旨，打造属于本社区的公益品牌。川沙新镇将开展“善行川沙”社区微公益创投活动，塘桥街道将推出“微公益大赛”和“塘桥公益定制”两大模块，金杨社区将推45项各类公益活动。老牌劲旅和后起之秀都将发挥自身优势，结合社区特色，丰富公益活动的形式和内涵。

据统计，2014年共有119个公益性社会组织落地浦东，通过政社合作的方式，承接实施了402个公益服务项目。

## 20家企业建公益实践基地

■本报记者 黄静 浦东报道

5月15日，2015年浦东共青团企业社会责任助力计划系列活动之一的“企业社会责任与企业可持续发展”专题讲座举行。

该活动由浦东团区委主办，浦东青少年发展服务中心、浦东青年家园公益服务支持中心、共青团康桥(集团)委员会承办。在现场，北京商道纵横负责人刘涛围绕“企业社会责任与企业可持续发展”作主题讲座，通过讲述企业社会责任实例，分析企业社会责任与企业可持续发展的关系，帮助企业深入理解，企业社会责任是通向可持续发展的重要途径。

浦东共青团企业社会责任助力计划自2013年启动实施，已经连续两年成为浦东新区实事项目。日前，2015年“企业社会责任助力计划”已在新区第七届社会组织公益活动月开幕式上正式启动。

首场讲座后，助力计划还将邀请政府、企业和高校的社会责任专家、学者参与，举行面对面咨询洽谈会、跨界论坛等一系列活动，并且根据企业社会责任情况和实际需求，提供量身定制的公益服务，同时在20家企业建立“企业助力公益实践基地”。



尘封74年的冼星海最著名的作品《黄河大合唱》，在东方艺术中心上演。 □本报记者 徐文林/摄

## 纪念冼星海诞辰110周年暨抗日战争胜利70周年

# 尘封74年 原版《黄河大合唱》重现浦东

■见习记者 曹之光 浦东报道

作为第32届上海之春国际音乐节的重要演出之一，5月16日晚，“朋友，你听过黄河吗？”纪念冼星海诞辰110周年暨抗日战争胜利70周年音乐会在东方艺术中心上演。来自沪、港、台的上海文广合唱团、香港中文大学合唱团、台湾新节庆合唱团，与上海爱乐乐团共同组成近200人的超大演出阵容，向近2000名观众奉献了一场不同以往的《黄河大合唱》。这是1941年《黄河大合唱》在莫斯科修订完成后，这部冼

星海最著名的代表作74年来首度依照原版进行公开演出。

“大家熟悉的《黄河大合唱》以激昂的《黄河船夫曲》起头，以《怒吼吧，黄河》结尾，一共有8个乐章。然而，我们即将演绎的莫斯科修订版《黄河大合唱》，在8个乐章前还有一段普通观众闻所未闻的序曲。”演出开始前，指挥家、上海爱乐乐团副团长张亮向记者透露，“再加上其他乐章中一些段落的调整，将使整场演出达到45分钟，比通行版本多了10分钟。”

在上海爱乐乐团的精湛演绎下，优美的《序曲》使情绪层层递

进。而在《怒吼吧，黄河》中，6把圆号、12架小军鼓、15把长号、16把小号齐鸣的一刻，使整部作品在高潮中结束。“感觉《黄河大合唱》作为交响乐作品，的确不同凡响。”老乐迷陈先生在看演出后难抑激动。

令大家感到好奇的是，原版《黄河大合唱》如何才得以重现于世？原来这场演出的策划，来自台湾逢甲大学中国文学系博士在读生查太元，目前在复旦大学做交换生。多年前，查太元在孔夫子旧书网上以80元人民币的价格，淘得了莫斯科修订版《黄河大合唱》的乐谱，便如

获至宝：“这部190多页的乐谱只印制了200份，可谓弥足珍贵。”此后，查太元全身心投入到乐谱研究中。

“原版《黄河大合唱》演奏与合唱并重，而且配器复杂，演奏难度高。”他认为，由于时代的局限，使这部作品自诞生起，74年来从未以冼星海的原意进行演奏。

对于当晚的成功演出，查太元感到格外欣慰：“在2015年这个特殊的年份里，我终于有幸见证了两岸同胞共同将《黄河大合唱》这部旷世杰作，以最接近冼星海手稿的面貌，第一次在世界舞台上奏响。”

## “少年中国梦”励志讲堂浦东首讲

■本报记者 蔡丽萍 浦东报道

5月15日下午，“少年中国梦”励志讲堂首讲在上海科技馆报告厅举行，“抓斗大王”包起帆、沪江网联合创始人于杰成为首场嘉宾，向中学生讲述他们的创新之路。

为了贯彻党的十八大精神，在未成年学生中更好地加强社会主义核心价值观教育，从2015年起，上海市文明办、市教委和新民晚报社联合推

出“少年中国梦”励志讲堂活动，每季度举办一期。今年推出“爱国、敬业、诚信、友善”四大专题。

在当天活动中，上海市政府参事、全国劳动模范、“抓斗大王”包起帆与学生们分享了自己的敬业爱岗和创新奋斗之路。他表示，“让人早日摆脱危险的、繁重的体力劳动”是鞭策他的动力。他发明的基于地交互的物流跟踪与监控系统，完成了中国物流从告知到感知的变革，他的努力首次

让中国发明成为国际标准。

作为一名“准80后”，沪江网联合创始人、上海市青年五四杰出奖章获得者于杰是创新创业的代表，他合伙建立的沪江网现已影响3亿互联网学习者。他建议同学们好好学习，争取将课堂所学转化为自己的实力。他还表示，将响应“大众创业、万众创新”的国家战略，用自己的智慧和力量，帮助更多青年人加入创新创业这个大舞台。

首批全国示范校

上海开放大学 浦东分校

www.3a-learning.com  
http://www.pdtvu.cn

咨询电话 50993598