

# 居民从欠费变主动缴,物业从亏损变盈余,东旺雍景苑有何“秘诀”—— “酬金制”解难题 物业费收得齐

2015年底,普陀区万里街道东旺雍景苑小区物业公司上下松了一口气,402户业主物业费几乎全部收齐,收缴率达到99.26%,有的居民甚至一并补交了前几年欠缴的物业费。在这样一个原本物业费常常入不敷出的小区,物业管理模式由“包干制”转为“酬金制”后,在不到一年的时间内,物业增效益、降成本,在保障小区管理服务的同时,还实现了当年盈余的“华丽转身”,小区面貌也在一步步发生改变。

## 连年亏损终扭转

东旺雍景苑小区成立以来,一直由某物业公司负责物业管理。2012年到2014年,物业公司亏损额超过20万元,无奈之下撤出了小

区。几次三番,业委会找到了天做物业公司先行试用3个月,但微薄的盈利,也让他萌生了退意。

进退两难之际,在小区所在交暨居民区党总支的关心和居委会的指导下,业委会最终找到了“留住物业”的解决办法——转变物业管理模式,变“包干制”为“酬金制”。

目前,我国小区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。这种模式存在一大弊端:在同等收费标准下,物业公司干得越好,挣得就越少,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。

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。

## 资金用到明白处

2015年8月,在经过全体业主大会通过后,“酬金制”物业管理模式开始在东旺雍景苑小区实施。业委会与物业公司达成协定,将小区物业费、停车费作为物业服务资金,用于物业服务支出和物业服务企业的酬金。当物业费、停车费收缴率达到93%、居民满意率达到80%时,物业公司可以拿到总收入的8%;当收缴率超过93%时,超出部分的

一半作为奖励金分给物业公司,而另一半也纳入全体业主账户。

“这样一来,业委会对业主缴纳的钱掌握了主动权。”居民区业委会副主任黄勇说,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费用,业委会都要进行审批,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,对小区原有的保洁员、保安员、绿化养护员精兵简政录用。物业公司还要公布物业服务资金年度预决算,每年不少于一次公开其财务账目,业主有权就相关支出问题提出质询,并聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

## 小区更具“向心力”

推行“酬金制”,物业连年亏损状况得到改变,服务质量自然有了保障。小区居委会党总支书记袁颖说,“举个例子,以前居民总是反映绿化带里的垃圾不能得到及时清扫,而如今,路面、绿化带几乎一直都是清清爽爽的。”而同时,资金是否用到实处也有了监督的渠道,物业费越算越清楚,业主心里越来越明白。

记者从万里街道了解到,下一步,街道将以“同心家园”建设为契机,进一步总结东旺雍景苑小区的“酬金制”物业服务运行模式的经验,并引入运用到其他小区,全面提高辖区内各小区物业服务水平。  
通讯员 任莹莹 本报记者 江跃中



## 田汉长孙讲述国歌故事

纪念国歌《义勇军进行曲》创作八十周年图片巡回展昨天下午在国歌展示馆举行。本次展览展示

290多张珍贵历史照片,全面回顾了《义勇军进行曲》的创作背景、创作过程、社会影响以及当选国歌的历

程。首展从即日起至4月11日。

图为《义勇军进行曲》词作者田汉的长孙田钢在展览现场向青年观众们讲述田汉的创作故事

杨建正 摄影报道

# 老建筑有望借照片“复活”

## 上海交大前沿科技助阵建筑文化遗产保护

### 11:00 上午首发

本报讯(首席记者 王蔚)我国是世界建筑文化遗产大国,但由于古建筑大都年代久远,且随着时代的变迁也毁坏十分严重。怎样才能记住古建筑的昔日“容颜”?又怎样才能书写好古建筑的“病历”?上海交大建筑文化遗产保护国际研究中心主任曹永康今天上午宣布,他和研究团队使用照片建模技术,可以成功复原被毁坏的历史建筑;同时,使用HBIM(历史建筑信息模型化)等前沿技术建立历史建筑空间数据库,将现代科技与历史建筑保护相融合,可为我国建筑文化遗产保护提供新思路。

## 为古建筑办“身份证”

“最近上海青浦练塘古镇核心保护区的部分历史建筑被拆除,我们和相关部门讨论,决定利用照片建模技术帮助复原古镇被毁掉的建

筑,目前正在调研测绘和资料收集。”曹永康表示,虽然修复历史建筑的价值已经远远不如原建筑,但一定程度上可以恢复古镇的整体风貌。

据悉,使用照片建模技术让被毁的古建筑“复活”,已不是曹永康的第一次尝试。早在2001年,他的研究团队就曾运用此项技术成功复原了上海徐家汇南丹路上的明代大学士徐光启墓石牌坊。2015年,曹永康团队利用三维激光扫描仪、全站仪、红外热成像仪、无人机、全景相机等先进设备,对西藏江孜古城、白居寺、藏王宫遗址、格西拉康等历史建筑展开了探测评估。这便相当于为历史建筑办了“身份证”,古建筑的特征、病害信息以及修缮保护方法等等都能在档案库里找到,能为今后遗产的保护、利用提供全生命周期的数据。

## 量身定制“诊疗”方案

三维激光扫描、摄影测量建模、红外热成像无损检测、无人机测量……

曹永康团队每做一次建筑遗产测绘调研,都像是一次小型古建筑保护技术展。“如果把建筑遗产的修缮比作给古建筑‘治病’,那么数据采集就是前期诊断中的关键一环。如果信息采集有偏差,就会给古建筑带来潜在的伤害风险。”曹永康说,每修复一栋古建筑,他们都会根据实际选择不同的技术手段进行“诊疗”。

空中摄影测量也能为建筑文化遗产保护开出最合适的“药方”。青浦的麟趾桥曾发生了一次严重撞击,导致桥面开裂、桥拱变形。研究人员发现,撞击的原因是原本满载的驳船在卸货返航时,由于吃水减少,左右船舷撞到了桥洞。如果按照传统的结构变形模拟,需要在计算机中手动建立三维模型,这种建模方式并不精确。曹永康团队使用无人机摄影获得了这座桥的图像,通过图像建立了三维模型,得到危险程度的分布示意图,并模拟了桥体受撞变形的情景,为桥的修复和加固提供了精确的参考。

# 修改代谢“编程” 免疫大军勇战“肿瘤君”

## 上海科学家找到肿瘤免疫治疗新靶点

本报讯(记者 董纯蕾)当肿瘤细胞汹汹来袭,如何激发和提高人体天然的“防御大军”——免疫系统的“战斗力”?肿瘤的免疫治疗,被科学界视作手术、放疗和化疗之外治疗肿瘤的第四种武器。中国科学院上海生命科学研究院生物化学与细胞生物学研究所的科研团队给出了新的答案:修改免疫系统“主力军”——T细胞的胆固醇代谢“编程”,可增强其抗肿瘤活性。

国际顶级学术期刊《自然》(Nature),北京时间今天在线发表了该所分子生物学国家重点实验室/国家蛋白质科学中心(上海)许琛琦研究组和分子生物学国家重点实验室李伯良研究组的这一研究成果。科研人员找到了其中至关重要的“代谢检查点”——胆固醇酯化酶ACAT1,并在小鼠实验中证实它可以成为肿瘤免疫治疗的新药物靶点,还鉴定了其相应的小分子抑制剂确有很好的抗肿瘤作用。在《自然》为此同时发表的评述文章中,牛津大学教授迈克尔·达斯汀指出,这一策略可能在肿瘤免疫治疗方法中发挥作用。

T淋巴细胞,素来是人体免疫

“大军”中的“主力”,在对肿瘤的监控和杀伤中责任重大。杀伤性T细胞(又称CD8+T细胞),堪称其中的“精锐部队”。过往研究已发现,它会直接识别并杀伤包括肿瘤细胞在内的“外敌”,在肿瘤免疫治疗中扮演重要角色。然而,狡猾的肿瘤细胞常常使出各种招数,来抑制T细胞的“战斗力”,从而躲过它的攻击。

许琛琦和李伯良领衔的两个研究组在代谢通路中寻求突破。一系列研究和实验发现,抑制T细胞的“代谢检查点”——胆固醇酯化酶ACAT1,杀伤性T细胞膜上的游离胆固醇水平便会提高,而胆固醇对T细胞发挥功能很重要,因此,免疫系统向肿瘤细胞发起的攻击便会更高效。科研人员还在实验中发现,用针对ACAT1的一种小分子抑制剂(avasimibe)来为小鼠治疗肿瘤,收效不俗;将它与一种现有的肿瘤免疫治疗临床药物(anti-PD-1)联合使用,效果更佳。

许琛琦研究员强调,细胞的胆固醇水平与人体血液中的胆固醇水平是两码事,不可盲目通过饮食来提高细胞的胆固醇水平。

# 虹梅路隧道年内将建成

## 城投今年承担28项市政建设项目

本报讯(记者 张欣平)市民关注的长江西路越江、虹梅路越江隧道、金泽水库、黄浦江上游连通管等一批涉及民生的重大工程年内将基本建成。城投集团昨天透露,今年将承担重大市政工程正式项目28项。

据介绍,今年城投集团重大工程项目建设呈现出新开工项目多、收尾项目多、工程推进工作量大等特点。按照全年的建设计划,年内基本建成的项目包括沪宜公路、嘉闵北北延伸、长江西路越江、虹梅路越江隧道、金泽水库、黄浦江上游

连通管、闵奉支线、松浦泵站、大定海排水系统、新苑平排水系统、泰和水厂、云翔排管、白龙港除臭工程、杭申线航道以及松江、奉贤、崇明垃圾无害化处理设施。

同时,年内开工的有G228公路、G320公路、平申线亭枫公路桥和赵家沟东段桥梁部分航道项目和松潘、丹东、云岭西、庙彭、民星南、华泾西排水系统、石洞口污水厂提标改造和松浦泵站项目。军工路快速路改造、昌平路苏州河桥、竹园污水处理厂提标改造工程、老港再生能源利用中心二期也力争在年内开工。