

宝山区

“下狠心”退租还教整治学校周边环境 杂乱三产化身“高大上”工坊

专家点评

城市管理有阶段性，可能之前更多地“朝钱看”，但现在越来越开始“朝前看”。这个“前”可能是“环境”，也可能如吴淞中学这样是“人才”。朝“前”看也需要“钱”，政府确实应该对此有所扶持。



吴淞中学周边道路整治前(左)与整治后(右)面貌迥然不同



资料照片

宝山区吴淞中学是一所百年名校。之前，学校一侧牡丹江路上有一排旧房，是学校的三产，租户将其开辟为各种各样的商店，周边环境比较杂乱并导致污染。在市市政市容联席办推进“特定区域”(学校周边是特定区域之一)治理过程中，吴淞中学在宝山区、吴淞街道等政府各职能部门的支持和帮助下，退租还教。今年下半年开学后，一个专门从事素质教育的“道尔顿工坊”将取代原来破旧凌乱的三产房区域，实现华丽变身。

杂乱三产 影响环境

吴淞中学地处泰和路、牡丹江路、淞宝路的交界处，其中泰和路为宝山东西向交通要道，牡丹江路

段则是学校早年间破墙开店造起来的三产房。记者近日来到吴淞中学，发现毗邻牡丹江路的操场一侧，学校正利用暑假，给这些三产房进行“蜕化成蝶”的“半拆半建”。

据吴淞中学校长张哲人介绍，之前这里的23间门面房分租给14家租户，电器、茶叶、装修、刻字……各种各样的小店都有，凌乱不堪，店招也破破烂烂的，周边居民甚至路人也对学校这一侧的环境不满意，“因为泰和路上，学校是透绿围墙，既美观整洁，又透着学校该有的优雅恬静，但到牡丹江路一转弯，就不那么赏心悦目了。”

三产房每年给学校带来120万元的租金收入，要拆除三产房，首先学校就要承受一定的损失，其

次，为了退租还教，区教育局还要拨款投入300多万元进行改建。但为了环境和育人，区教育局和学校这回“下狠心”了。

“我们的决心在劝退租户的过程中就体现出来了，提前半年告知，不再续约，但事到临头，还是有租户做了‘钉子户’，为此学校不知道费了多少心，劝了多少回，终于清退了这些租户。”张校长说。

退租还教 造福学生

拆除三产房后，这块空间用来干什么呢？“有一种教育模式叫做‘道尔顿制’，最早由我国近代教育家舒新城从美国引进中国，并在吴淞中学率先开展实验，我们的想法是，在三产房的旧址上建一个‘道

尔顿工坊’，作为学生自主学习、个性成长、主动发展、合作互进的一个学习场所。”张校长告诉记者。

暑期里，“道尔顿工坊”正紧锣密鼓施工。可以预见的是，新学期开学后不久，一个两层的“高大上”工坊将展现在师生们面前，这里将集合遥控、船模、航模、计算机、绿色科技等“理科”工作室，也囊括了戏剧、画室、试音角、辩论社等“文艺青年”的阵地。而从牡丹江路上往学校这边看，可以看到新栽的植物、与泰和路一侧同样的围墙，“总之，学校更像学校了！”

走在牡丹江路上查看工程进度时，张校长突然皱起眉头：“围墙之外，有五六十米的空地，再外面才是人行道，这些空地不属于学校，

学校无权动用，以前是进出小商店的道路，现在商店没有了，我担心这些空地将来成为乱停车、倒垃圾的死角——不要老问题解决了，新问题又产生了。”对此，陪同查看的宝山区绿化市容管理局市容管理科科长蔡玉芳马上记下了：“我回去跟领导反映一下，争取出一个方案，比如种植绿化。”

连线成片 综合整治

退租还教、改善环境，在吴淞街道已经形成了良好的氛围。据吴淞街道市政科科长王跃进透露，辖区内海滨中学、永清路小学等学校周边的退租还教项目也都在启动或实施中。

在吴淞中学周边的淞宝路、泰和路上，记者发现，环境整治在这一区域已经不再是“头痛医头，脚痛医脚”，而是“连线成片，综合整治”，尤其是今年亚信峰会前期，淞宝路、泰和路的环境整治与吴淞中学的退租还教结合起来做，效果更好。在周边老百姓的口中，这里的成效也是“眼睛一亮”“为之一振”。

据统计，经过前一段时间的联合整治，淞宝路、泰和路已整新路面近1.6万平方米，拆除违建约220平方米，尤其是淞宝路，新设了396套景观灯光，布置了1564平方米绿化，悬挂了364个花球，整个儿焕然一新。本报记者 金志刚

罗阳一村推进社区管理新模式

闵行区

业主“吃螃蟹”自己管物业

在部分老旧小区，由于物业公司与业主在收费标准和服务提供水准诉求上不一致，致使双方矛盾加剧，直接导致小区物业管理真空。如何破解这个难题呢？闵行区梅陇镇罗阳一村为我们提供了“业主自己管物业”的社区管理新模式。

物业“出走” 小区“自治”

罗阳一村现有居民1447户，是一个大型封闭小区。2013年12月，由于诸多原因，原物业公司宣布不再提供2014年的物业管理服务。在多次沟通协商未果的情况下，居委会会同业委会紧急商讨应对措施。在召开居民议事组会议并听取大量业主提出的意见后，一致认为临时聘用物业公司，相当于仓促间“有求于人”，而采用“业主自治管理”模式作为小区平稳过渡的方式则比较理想。

2014年1月1日，罗阳一村正式实施了具有探索性的物业管理新模式，在梅陇镇社区管理中心牵头、镇政府主管领导积极主张、房管办业务指导和监督的前提下，依托有资质的物业公司作为托管单位(按现有法律，业委会、居委会等都无法充当物业服务的财务进出方，连相关发票都不能开，此外还有

专家点评

老小区物业管理费低，物业公司不满意；管理不到位，居民不满意，于是形成了“恶性循环”。罗阳一村业主自己管物业，这种创新模式值得肯定，但我们也应看到，“业主自治”的道路还很漫长。

税务、劳动关系等一系列问题，都需要依托一家物业公司作为托管单位，由小区组织志愿者开展“物业自主管理”，至今已有7个多月。

“四位一体”创新模式

由业委会牵头，招募志愿者，罗阳一村专门成立了“管理委员会”和“监督工作组”两个团队，构建了社区党组织、居委会、业主委员会、托管物业公司“四位一体”，协同合作的社区管理模式。

其中“管理委员会”由业委会、居委会、热心业主、托管物业公司等有关志愿人员组成，负责对小区



罗阳一村实施“业主自治”后新铺设了路边绿色道板 资料照片

物业服务的决策管理事务(重大事件或公益收益的大笔开支必须走业主大会程序)；而“监督工作组”由小区党支部牵头，由党支部代表、业委会代表、楼组长代表、业主代表等组成，代表业主对小区业主自主管理体系进行监督、评议。

在建立决策和监督机构的基础上，罗阳一村落实了“物业服务团队”，负责小区日常管理的实施。具体为，由托管物业公司聘任一名副总经理兼罗阳一村物业服务团队的经理，该经理一方面向托管物业公司负责，确保物业服务工作的开展符合国家相关法规；另一方面

向业主负责，带领物业服务团队保质保量地为广大业主服务。

微博“晒账” 取信于民

在具体日常管理工作中，罗阳一村坚持推行公开、公正的透明化管理制度。业委会工作计划、动态、停车费和公益性收费等收入和开支明细每季度公布一次，公共设施的维修和建设项目也都实行动态公告。公告方法除了在业委会专用公告栏公示外，还通过居委的小区微博公示，以便更多的业主了解本小区业委会的工作动态。

由于广大业主对小区的各项

管理工作和开支一目了然，所以小区“业主自己管物业”管理模式得到越来越多居民的认可和支持，各项重大工作得以顺利完成。

半年多来，小区各职能机构运作平稳，业主自治服务有序开展，小区环境面貌有了很大改观，物业服务明显提升。小区不仅修剪了树木，还补种了绿化；看到小区道路狭窄，就设置了单向车道；发现上下班高峰时小区内车辆密集，行人为了让车只能踏上泥泞的绿化地，就在绿化带边上新铺45厘米宽的彩色道板，方便人车相让；还新增了大门门禁，多年来困扰业主的电瓶车电瓶频频被盗的“疑难杂症”也得到了控制……

7月份召开的业主大会，顺利通过动议上调了小区物业费，从原来的每平方米0.52元上调至每平方米0.75元，增幅44.23%。

罗阳一村居委会主任刘胜勇认为：“业主同意涨物业费，而且拖欠的人大为减少，说明对自治管理的满意度是较高的。总结起来，自治管理在短期内能取得一定成效，主要得益于三方面，一是政府职能部门的引领，二是‘四位一体’工作机制的建立，三是管理运作的公开透明。” 本报记者 金志刚