

# 沪上首个市筹公租房项目运营满半年 物业开QQ、微博为“宅租客”解困

今天,沪上首个市筹公租房项目馨宁公寓公租房将迎来首批租户入住累计满半年的日子。不同于任何一类既有小区,公租房,这一全新形态的小区究竟该怎么运营和管理?记者获悉,面对多以“宅男”、“宅女”为主要租住群体的住户,物业在摸索中开创了一套属于自己的服务新模式。  
本报记者 刘昕璐



作为沪上首个市筹公租房项目,馨宁公寓运营至今已满半年。

本报记者 杨磊 摄

## 难点:

### 物业要提供46个项目的综合服务

公租房,即公共租赁住房,是上海四位一体保障房体系中重要的一环,同时也是本市租赁型保障房的一次尝试。今年4月9日,沪上首个市筹公租房项目馨宁公寓公租房正式开门迎客,迎来了首批住户入住。

一居室的建筑面积约为40-42平方米,月租金约为1694-1896元;二居室的建筑面积约为61-63平方米,月租金约为2533-2772元;三居室的建筑面积约为74-78平方米,月租金约为3033-3311元。供应标准方面,馨宁公寓公租房以套为单位出租,单身职工可安排一套一居室,单位集体承租的,可拆套安排入住,居住使用的人均居住面积不得低于5平方米。

记者获悉,馨宁公寓公共租赁住房根据分批开放房源的原则进行。首批开放房源为1000套,目前入住率达到60%左右。本以为这里的物业管理和与服务,与上海任何一个小区无异,但现实却是将最初的想法击得粉碎。

作为承接的物业管理单位,上海中星集团申城物业有限公司董事长、总经理沈杰说,因为物业费是包含在租金之中,又在国内业界第一个在公租房采用了“按实结算、滚动使用”的酬金制计费方式,所以公租房的物业不需要花精力想着怎么把每家每户的物业费给收齐了和千方百计“量入为出”,这着实减轻了物业的许多烦恼,但公租房毕竟有其独有的一些特点,要求物业改变服务模式 and 理念。

“瞧,包括租户的室内装饰、家电家具和设备、厨浴设施等,我们算了一下,一共

要提供46个项目的接待报修和综合服务。”沈杰说道。原来,馨宁公寓公共租赁住房的物业服务管理过程中,不仅要提供公共区域服务,还延伸至租户室内的各项服务,“首问责任制+一门式服务”也赢得了住户的好评。

## 创新:

### 为宅男、宅女开通QQ互动模式

“能借工具吗?家里毛巾杆松了,要很小的六角扳手……”网名为“托拉斯”的年轻住户在国庆长假的一天上午正通过QQ向物业报修。当天值班经理刘燕正在QQ上询问住户的具体房间号,并安排师傅快速前往。“托拉斯”在搬进馨宁公寓前从来不曾想过报修、日常询问可以如此方便。

馨宁公寓公租房的运营总监张淳是个心细之人,他专门做了一个统计,这里的住户中,25岁至30岁的年轻人占据了绝大多数,约7成左右。这些“宅男”、“宅女”也更依赖网络的交流方式,于是物业管理团队为了方便与住户联系特地开设了一个名为“馨宁之窗”的QQ群。

创建至今,QQ群的容量不断扩大,已有近300位住户加入,有什么想问想了解的,QQ上问一声总能得到回复。

如今,物业公司每天都会安排专人回复住户在QQ群内提出的问题,驻场经理也会回复住户的投诉。为了解答新入住的年轻住户在生活方面的问题,物业公司还特别安排专人整理了方圆3公里内的医疗、商业、娱乐、公用事业等便民服务信息。

如今,馨宁公寓还开通了微博“馨宁天使”,为租户提供更周到的服务和提醒。

## 》动态

### 每月50元能租洗衣机

馨宁公寓公租房为全装修房,可以做到“拎包入住”。但在实际运营过程中,由于之前设定的公租房固定装修标准中,并没有给每一户入住者配备洗衣机,不少年轻的住户提出,小区能否提供公共的洗衣服务?

在有关部门的支持下,物业方面近期开创了一项新服务:通过筹集首批共125台的洗衣机,向住户提供洗衣机租赁服务。这些洗衣机的单价,每台市场价要卖到4000元以上,还带有烘干功能,但租户只要支付1000元押金,就能以50元/月的租金把洗衣机搬回家了。

下一步,馨宁公寓还准备在小区外围的商业设施中,开设专门的店面,引入公共洗衣服务,以解决年轻群体、单身群体需求。

## 》心声

### 盼交通配套更完善

胡先生一家本来也是租房生活的,曾备受房东半途涨价之苦。因为年初宝宝的诞生,使得小夫妻俩符合了公租房的申请条件,从申请到审核通过,半个月光景,一家就开心地搬进了公租房。

物业很好,房子很好,价格也能承受,但胡先生和太太最盼望的就是交通更加配套和完善。“714路公交可以摆渡到3号线龙漕路站,但如果能开出直达上海南站尤其是南广场的班车,很多租户就可以直接换乘1、3号线了。”胡先生说道。

## 》发布厅

### 上汽集团 产学研” 燃料电、汽车进万家

本报讯 记者 刘昕璐 车用金属“双极板”这个看起来极其专业的名词其实指代的就是具有流场的集极板,车上一个动力源的零部件,亦是燃料电池电堆的核心部件。眼下,该项目正由上海汽车集团(工业)总公司联合上海交通大学、大连新源动力股份有限公司共同研发。这样的“产学研”合作为的就是为了让千万辆级别的燃料电池汽车能够走进千家万户,为代步出行的工具进一步绿色升级!

#### 聚焦能源关键技术 加快新能源汽车产业化

众所周知,随着汽车保有量的上升,中国社会经济的发展开始面临严峻的能源问题。中国已从传统的能源自给自足的国家彻底转化为能源进口大国。可以预见,在未来的几年里能源问题将成为制约中国经济可持续性高速发展的一大阻碍。

“氢燃料电池汽车是空气与氢气在燃料电池电堆中发生化学反应,产生电能和水,电能驱动电动机,进而驱动汽车,是最理想的新能源汽车。我们认为,燃料电池电堆通过化学反应产生电能,具有很高的效率,产生的排放物——水,对环境不造成任何污染。车用金属双极板,便是燃料电池电堆的核心部件,也是我们正在攻关的一个项目。”上海汽车集团股份有限公司新能源和技术管理部项目经理高雷对此说道。

为此,去年开始,上汽集团联合上海交通大学、大连新源动力股份公司共同开发金属双极板产业化项目。其中,上汽集团立足国内汽车业龙头地位,整合优势资源,组织推进上述产学研一体化项目,大连新源动力具有多年双极板研发经验;上海交通大学具有丰富的金属板冲压成型与特种焊接技术。合作各方积极建立跨公司、跨部门的项目团队来开展开发工作,做到全方位密切沟通,聚焦关键技术,加快新能源汽车产业化。

#### 每个环节三轮比价 每周举行电话会议

根据规划,到2015年,将有千万辆级别燃料电池汽车能够走进寻常百姓家,为代步出行的工具再一次进行技术上的绿色升级!

据介绍,研发成功后,可使电堆体积有效降低30%以上,重量有效降低50%以上,是燃料电池系统向商业化、市场化发展的关键一步。届时,此次产学研合作研制的金属双极板的关键参数达到或超过美国能源部(DOE)目标,关键技术指标达到国际先进水平。并且将实现可观的经济效益,预计在未来燃料电池极板制造成本缩减到如今的1/10-1/15。

然而,研发之路毕竟不可能一帆风顺,但三方团队为之倾注心血。让人动容的是,在产学研的过程中,很多不理解也因为三方目标一致而彼此之间渐渐变得包容和合作,提升了实际效率。

这次产学研项目,一方在嘉定,一方在闵行,还有一方更是远在大连,这个总共涉及二三十人的联合团队每周都至少展开一次电话会议,就进度、难点、问题解决方及时磋商和进行经验的分享,避免研发人员埋头苦干却走了弯路。



产学研结合创新

## 长假期间申城新房成交量873套

本报讯 记者 刘昕璐 来自网上房地产的数据显示,今年国庆节期间全市新建商品住宅累计成交873套,同比去年国庆期间的398套上涨了115%。业内人士表示,此番成交量上涨,一方面是部分项目以价换量所致,另一方面主要还是保障性住房集中成交的因素。

在成交排行中,位于嘉定江桥的天际蓝桥以成交119套成为长假期间的成交冠军,该项目的成交均价只有4495元/平方

米。据称,该楼盘最近的房源都是动迁房,不对外销售,价格肯定低。

据21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,国庆期间本市新建商品住宅成交均价为2.08万元/㎡,同比回落4.4%。其主要原因还在于国庆节假期期间内成交发力的多为刚需盘。据统计,国庆节假期期间成交居前十的楼盘中,不仅成交均价低于2万元/㎡的项目占比达7成,且套均面积低于100㎡的亦多达5个;单价高于

5万元/㎡以上的豪宅于国庆期间内仅成交了7套,环比下降80%。

另从成交区域看,国庆期间本市新建住宅交易主力仍在外围,闵行、嘉定、南汇、宝山、奉贤5区合计成交面积达5.4万㎡,占全市比例70%。其中,虹口区和静安区上周无成交,是全市成交降幅最大的区县。闵行区以1.7万方的成交面积居全市之首,占据全市成交量的2成以上。