

今天去学校，任务就是“吃”！

“中国人过中国年”，卢湾一中心小学新学期补办传统游园会

在浦东南路摆摊煎果子摊的周师傅从来没有想到，有一天，他会受到邀请，把摊头摆进上海市中心的名校。今天一大早，黄浦区卢湾一中心小学一(4)班教室里，周师傅的蛋饼在黑板前冒着热气，映衬着孩子们兴奋的小脸。用他的话说，今天上午不挣钱，图的就是娃儿们开心！嘴里的美食还没嚼完，只听操场上传来“嘭”一声巨响，孩子们忙不迭地涌向新出炉的爆米花。

这是一份迟到的快乐——每年年底，“中国人过中国年”游园会是卢湾一中心小学坚持十几年的传统，也是孩子们最盼望的年度盛事。但是，受到疫情影响，2022年底的活动不得不暂时取消。为了不让孩子们失望，开学第二周，以“中华美食齿颊香”为主题的中国年活动热闹开场。来自全国各地的美食用朴素快乐，填满了卢一校园。

“二四二四，最有意思；二四二四，没有卷子！”二(4)班传来嘹亮的宣言，喊出了今天全校孩子的心声。在老师和家长志愿者的装扮下，各个教室里分别变成各地美食馆、八大菜系馆、节气美食馆、老字号馆、小吃馆等，欢



「中国人过中国年」是卢湾一中心小学每年的保留节目
本报记者 李铭坤 摄

迎孩子们敞开心扉一饱口福，也品尝食物背后的文化意蕴。“成都馆”里，可以一边品着工夫茶，一边学基础的川剧招式；“苏菜馆”

里，比橘红糕更软糯的是台上的评弹表演；去“西安馆”搓一碗“莜面鱼鱼”的小姑娘们，还能画个美美的“大唐仕女美妆”再继续游园。

“可以去五(7)班装零食！”这个好消息不胫而走，吸引各班孩子争相打卡。只见“作业递交区”前，作业本没了踪影，取而代之的是五颜六色的好吃的。一旁，爸爸妈妈志愿者和孩子们一起玩起久违的童年游戏，每个人都成了小孩子。

而在校长吴蓉瑾看来，除了齿颊留香，美食的意义还在于让孩子们感受劳动带来的幸福。为了迎接这场“开年大戏”，老师给孩子们布置了一道特别的寒假作业——学烧一道中华菜肴，并通过视频分享给大家。

四(7)班的薛皓泽平日里是个不声不响的男孩，给弟弟烧的一道“蒜蓉大虾”，让他一下成了全校有名的“中华小当家”。开背、抽虾线、爆香蒜蓉……视频里的他手法娴熟。薛皓泽告诉记者，开学第一天，几个小伙伴还带着自己的“看家菜”来到学校“云厨房”，给保安叔叔们献上了一桌大餐。油焖笋、菠萝咕咾肉、酒香草头、红烧排骨……每个都是真功夫。“去年上网课的时候，爸爸妈妈还没起床，我就自己起来做早餐，给他们也做好了。会烧饭，很开心的！”

本报记者 陆梓华

检察官走进学堂开讲普法第一课

浦东新区57所中小学有了法治副校长

“从今天起，我成为了上海中学东校的一员，同时也承担起一份全新的职责。”近日，上海浦东新区人民检察院党组书记、检察长曾国东走进位于上海自由贸易区临港新片区的上海中学东校，受聘履职“法治副校长”。

学校的大礼堂里，传来一阵热烈掌声，学生们用期待的眼神迎接新校长带来的“开学普法第一课”。

“同学们要逐步形成办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的习惯，自觉将法律作为一种信仰。”

“依法严惩各类危害校园安全的违法犯罪行为，让校园成为最安全、最快乐的净土。”课堂上，曾国东先用幽默诙谐的语言与

学生拉近距离，对浦东未成年人检察品牌“紫丁香”、法治副校长队伍等进行了简单介绍，随后向同学们详细讲解了检察机关的刑事、民事、行政、公益诉讼“四大检察”职能，又着重介绍了未成年人检察部门，用平实的语言向学生描述“检察官是做什么的”。

看着同学们好奇的眼神，曾国东热情地发出邀请：“我们检察院每年都会举办各种形式的‘检察开放日’活动，欢迎同学们今后有机会来丁香路做客，深度体验检察官的一天！”

“法律是达摩克利斯之剑，高悬头顶，让人心生敬畏。”随着课堂气氛渐入佳境，曾国东从传说中“法的化身”，讲到如今的宪法、法律；从未成年人熟悉的网络游戏、饭圈追星，讲到

未成年人身边的校园欺凌……他用多个生动案例故事、具体法律条文带领学生们“认识法、了解法、走近法”，引导学生们“崇尚法治、信仰法治”，鼓励学生们“践行法治、从我做起”。

“普法第一课”带来了满满干货的同时，也在学生们心里种下了一颗法治的种子。临近结束，不少学生意犹未尽：“希望以后多上这样的法治课！”

据介绍，目前浦东检察院已有35名检察官担任了57所中小学的法治副校长，今后这个队伍还将继续扩大，并将联手公安、法院和律师等法律同行共同开展法治进校园活动，逐步实现全覆盖。

本报记者 潘高峰 通讯员 王畅

新民随笔

小区电梯为何修不下去

中远两湾城业委会通过法律途径赢回属于小区的公共收益，这对急需维修楼房、整修小区环境的业主来说非常及时，解了后顾之忧。听闻消息，几位朋友却很感慨。一问原因，说是自己居住多年的小区许多地方急需整修，但除专项维修资金贴补外，商定业主自负部分时却卡住了。

朋友居住的小区建成20多年，共用设施设备早过保修期，目前最棘手的问题有两处：楼顶漏水，电梯老化。楼顶的解决方案是重做防水，但每栋最低也要数十万元，整个小区四五栋楼，按这个预算，维修资金不够用。目前只能哪里漏就补哪，但治标不治本。老化的电梯则经常“罢工”，住在高层的朋友叫苦不迭。要彻底解决问题，必须更换电梯控制系统，朋友几轮询价下来，一套系统十几万元，其中大部分需要业主自负。

征询意见后，业主们都同意更换，但新的问题来了——自负部分如何分摊？业委会拟定两套方案，但上门征询后，却有一半业主没有表态。朋友说，理解不表态的业主，因为没有一套方案是十全十美的，每户楼层、人口和面积均不同，大家各有各的想法。有的业主认为，相比按居住面积分摊，按居住人口分摊更合理；也有住低层的业主表示，自己分摊的比例过高……

上海现有1.3万左右住宅小区，涉及800多万户家庭。据记者了解，不少商品房住宅小区存在相似的苦衷，楼顶、管道、电梯等损耗严重，影响居民人身安全，维修资金是按20年前的标准缴的，而小区没有停车、广告等公共收益作为补贴，面对年年上涨的材料和人工费，无力支撑整体维修的成本。

朋友查遍《物权法》等相关法律条例，也咨询了律师，没有找到可依的法规。他们呼吁，针对上述突出的现实问题，相关法规能否尽快立项，将住宅小区共用设施设备维修中关于业主自负的规约细化，这样广大业主今后遇到难题有法可依、有规可循，解决起来会高效许多。

住宅小区就像遍布城市的毛细血管，小区治理好了，正是城市治理于细处见功力。而这当中，法规的填补和引导仍大有可为。

金雷

长租公寓市场迈入“快速成长期”

今年运营房源有望达18.9万套，同比增75%

长租公寓市场已迈入“快速成长期”。2023年，上海长租公寓市场将迎来量质齐升，运营房源总量有望达到18.9万套，较2022年增长75%，将为新市民、青年人群体提供更多元的租赁房源。

加速入市

2022年，上海长租公寓市场承受了租赁放缓等多方面压力，在经济活动逐渐恢复后，在建项目加紧建设，加速入市的步伐。

据仲量联行统计，2022年底，上海运营的集中式长租公寓项目约369个，租赁房源达10.8万套，平均入住率达86.3%，展现出较强韧性。长租公寓项目主要分布在地铁沿线，且靠近办公区域、产业园区或高校。以上海环线为例，长租公寓租赁房源在外环线占比为54%，内环线占比8.9%。各环线项目租金呈阶梯式分布，截至2022年第四季度，位处内环以内项目平均月租录得229元/平方米，内中环间和中外环间的项目月租分别录得201元/平方米、153元/平方米，外环外的项目平均月租则录得121元/平方米。

均匀分布

2022年也是上海长租公寓大宗交易元

年，各类内、外资投资者入场交易，成交额近60亿元。在2022年完成的74单大宗商业地产交易中，有15单为长租公寓项目，成交单数占比超过20%。比如，2022年，全球最大另类资产管理公司之一的博枫资产管理联手翰同资本，收购了位处杨浦区新江湾城板块的嘉誉云景项目，计划将提供约560间房源，定位中高端租赁住宅市场，这也是博枫在中国的第一个租赁住宅项目；领盛成功从朗诗青杉资本手中，收购了位于上海杨浦区的独栋办公楼黄兴大楼，将其着力改造为长租公寓。

在投资策略上，具有改造潜力的机会型物业尤其受到长租公寓投资者的青睐，增值型投资交易占总交易额的75%，而稳定型仅占25%。长租公寓投资者对于项目区位的投资偏好趋于多样化，上海各环线长租公寓的成交比例均匀分布。

量质齐升

2023年，上海长租公寓市场将迎来更多优质项目的加快入市，将呈现出规模化、社区化和品质化等特点。

仲量联行预计，2023年，上海在运营长租公寓总存量将达到18.9万套，较2022年增长75%；2023—2025年，上海将迎来17.3万

套新增租赁住房入市，其主要来源为R4租赁住房地块上的项目加速建设和入市的项目。仲量联行中国区研究部住宅市场负责人盛秀秀举例说道，作为上海城区内首个大体量租赁住房，耀华国际社区将面向市场提供2212套租赁房源，同步设置约两万平方米的多功能公共活动空间，包含文化运动、教育培训、餐饮零售、超市便利、生活服务等业态，有望成为上海世博板块的一大热门商业街区。

随着社会及经济活动回暖，长租公寓租赁需求及运营表现将稳步回升并持续增长。各类存量物业，如闲置工业厂房、老旧酒店等都将有机会被改造为长租公寓。同时，目前，4单保障性租赁住房公募REITs产品成功发行，为长租公寓投资者开辟了新的退出路径，或将吸引更多投资人关注。预计长租公寓市场的发展前景和韧性，将给予投资人信心，视时机入市交易。

在坚持“房住不炒”、因城施策、不断完善“一个定位、两大体系、三个为主、四位一体”和租购并举的住房制度的大背景下，长租公寓的政策红利有望继续释放。随着租赁住房消费方式普及，长租公寓对青年白领客群的粘性有望持续增强，并将吸引更多家庭租户、企业中高层人才等客群。 本报记者 杨玉红