

## 质量方针

有序管理 开拓创新  
真情服务 不断超越

24 小时服务监督热线  
62598290

公司地址：茅台路298号3-4楼  
邮编：200336  
web:www.xianxia-property.com  
Email:xianxiaproperty@yahoo.com.cn

# 仙霞物業 月訊

主办：上海新长宁集团仙霞物业管理有限公司

XIANXIA-PROPERTY

全国物业百强企业

2013年6月1日 第6期 总第120期



仙霞物业近年来管理业态的触角逐步向机关文化等部门延伸,由此而承担的后勤保障任务日益提升。近期,为迎接非物质文化遗产传承体验中心的开馆,就保安、保洁、绿化、维修等进行重点部署,受到了各方好评。5月16日下午,长宁区委书记卞百平一行来到刚刚正式开馆的长宁区非物质文化遗产传承体验中心参观考察。(长宁民俗文化中心管理处)

## 蓉城小区“四位一体”做好平改坡改造

蓉城小区在长宁区售后房中属较大的居民住宅小区。自2012年11月份政府实施综合平改坡工程以来,在房地局、街道、居委、业委会等相关部门的大力支持配合下,平改坡改造工程进展十分顺利。本次施工中有一大特点,那就是每周坚持召开工程例会,由居委书记召集,房地局、街道、居委、业委、物业、上水等有关人员参加,汇报协调沟通工程进度情况及工程具体安排,遇到问题及时分析研究解决。工程开工以来从未间断也无人缺席,大家步调一致、相互衔接、相互配合、形成合力,朝着同一个目标共同努力,确保工程高质有序进行。

在这半年多施工期里每每遇到问题和困难,蓉城所属仙逸、美二两个居委的杨书记、谢书记从不退让,总是在第一时间赶到现场,积极配合物业做好协调解决工作,他们不仅自己积极配合综合整治工作,还带领居委全体同志全身心地投入到小区平改坡工程中来,把改造工程作为现阶段的重要工作来抓,真正体现了把百姓的事情时时放在第一位的崇高境界。

(蓉城管理处)

## 仙霞物业积极投身“打非治违”专项行动

日前,根据长宁区安全委员会和新长宁集团《关于开展安全生产领域“打非治违”专项行动的通知》精神,公司及时召开班子会议进行

研讨,并拟发了《仙霞物业有限公司“打非治违”实施方案》的文件,成立以企业党政一把手为组长的工作领导小组,并提出了明确的工作目

标、范围及内容,通过宣传教育,排摸纠正,整体推进,以进一步提升企业安全生产的监管水平。

(办公室)

## 顺应管理扩容 注重岗前培训

日前,公司又新接了圣骊虹桥创意园和上服创意园两个物业管理项目。随着公司管理面积的扩大,对秩序维护人员的需求量在不断地增加,为了确保新接项目交接实施工作顺利开展,公司主管领导和项目经理注重对新进秩序维护员的入职培训,帮助新入职的秩序维护员尽快熟悉项目的工作环境,掌握岗位工作技能,增强对新工作环境的适应能力。

通过这样的岗前培训,使新入职的秩序维护人员受益匪浅,他们纷纷表示在即将步入的工作岗位上,要不断地加强

相关业务的学习,掌握业务技能,全面提升业务素质

安全防范能力。

(街道后勤服务中心梁继明)



## 光荣榜

公司荣获2013年上海市平安单位名称

公司员工钱可胜荣获共青团长宁区委授予的“青年岗位能手”称号

公司员工顾健康获新长宁集团党委审批通过,成为一名中国共产党预备党员,党龄自2013年4月18日起

为进一步提升职业培训机构办学水平,2012年上海市开展了2009-2011年度职业培训机构办学质量和诚信等级评定工作。经过评定,上海新仙霞职业培训中心被评为上海市2009-2011年度职业培训机构A级办学质量和诚信等级单位。日前,市有关部门正式授予了新仙霞职业培训中心A级职业培训机构称号。

为保证此次评级成功,近年来,新仙霞先后解决了教学场地分散问题,狠抓教学质量,确保合格率和保证各项准备材料等,赢得了市专家评估组的好评,终于获得了上海市办学质量和诚信等级A级单位的光荣称号。

(新仙霞职业培训中心)

## 新仙霞获市A级职业培训机构

好一个“尽社会义务”。仙霞物业月刊第5期刊登的大金更小区益同公寓(无人管理)居民的感谢信,对仙霞物业工人师傅乐做“份外事”进行表扬。居民家粪管阻塞,这并不是物业部门的本职工作,然而他们挺身而出,连续干了一个多小时,终于将满溢的总

## 人到、心到、感情到

唐秋生

粪管疏通,解决了居民生活的燃眉之急。当居民道谢的时候,工人师傅只是淡淡地说了一句“我们是尽社会义务”。这件不起眼的民生实事,使我

很受感动和启发。安居乐业,社区和谐离不开物业管理工作,群众的要求并不高,他们渴望的不过是一份安居的生活,我们的付出其实也不算

多,但群众却真实地感受到无比温暖。以民为本,就是要真心实意地去感知群众的冷暖,心系群众,情系群众,在做好本职工作的同时,并乐做“份外事”。我们做到了:人到、心到、感情到,群众就会把我们当成“自家”人。

评头论足

## 为儿童乐园细查一丝丝隐患

儿童是花朵是祖国的未来,怡景苑小区里的儿童乐园每天聚集着大量的小朋友玩耍。我们管理处每天对小区的设施设备、一草一木都很认真仔细的巡察,尤其是对儿童

乐园的园艺设施做仔细的检查,发现木板坏了、螺丝松了,赶紧掉换修复,避免木板由于老化开裂造成小朋友不必要的伤害。我们维修周师傅总能以最快的速度,熟练地维修

技术,修复儿童乐园里的每一丝隐患,周师傅在维修过程中,小朋友和家长都看在眼里,暖在心里,这样的小区交给你们仙霞物业管理真是放心。(天山怡景苑物业管理处)



## 清洗水箱确保居民饮水安全

夏日将至,天山怡景苑开始清洗高水箱。水箱的清洗说说容易清洗起来还是比较复杂繁琐的。由于近期天气比较炎热,师傅们蹲在水箱里清洗非常辛苦,但他们本着对业主饮水安全负责的

态度,不怕苦、不怕累地认真清洗。师傅们拿大刷子刷水箱的内壁并用抹布清理冲洗,随后消毒水箱。然后把消毒水放掉再次冲洗干净以后再放清水进去。(天山怡景苑物业管理处)

## 整治群租不放松

天山怡景苑12号一户业主群租已到期,房东在收回房子时与二房东发生矛盾,当居委会、物业得知这一情况后,立即把房东、二房东约到居委会,同时请区房地局第四办事处游老师开展协调。最后在居委

会、物业、房地局第四办事处的严厉训责下,二房东同意把钥匙还给房东。当天晚上,在物业的督办下,房东顺利取回钥匙,怡景苑因及时参与说服劝阻,又成功地减少了一户群租。(天山怡景苑物业管理处)



## 倒下的变频箱门是这样修复的

5月阳光明媚的一天,智威设备公司维修师傅朱新春在天山华庭小区进行屋面电梯机房巡视过程中,细心地发现了7号单元屋面水箱变

频泵铁皮门被大风吹倒在地,设备暴露在外,他想到接下来是梅雨台风季节的来临,绝不能拖延,考虑到维修师傅朱同于正在修理业主家

中的漏水问题,忙得不可开交,于是朱师傅二话没说,去拿来了电焊机,及时把活揽下,铁门被修复了。(天山华庭管理处)

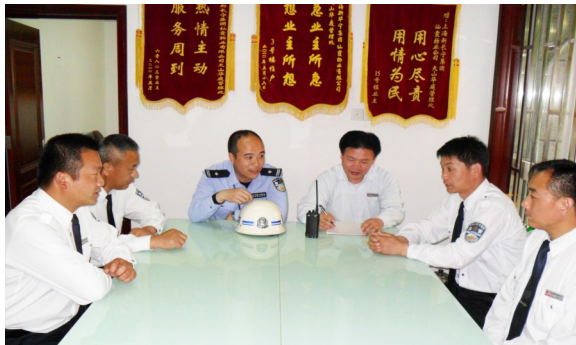


## 如何防偷盗 民警开讲堂

近期由于天山华庭附近的几个商品房小区偷盗案件频发,作为负责天山华庭小区工作的民警林栋也非常担心,为做好一次深入而有效的宣传工作,他与管理处顾经理进一步沟通,希望能够开展一次秩序维护员日常工作如何防偷盗的宣传会议,我们管理处人员听了都称赞叫好,这是位负责的好民警,在管理处配合下,这次会议开展地很成功,不仅向我们所有人普及了一些专业性较强的防盗管理方法,也同时

让我们知道如何在以后的工作中做到尽量滴水不漏,让

歹徒害怕,让业主放心。(天山华庭管理处)



仙逸小区、美二小区是80年代初的老式公房。地下的自来水管已经使用了30年左右,管内积污相当严重。给广大居民的用水带来了极为的不便,居民的用水质量也受到了影响。

仙霞物业结合小区平改坡之际,主动与上海市南自来水公司联系,申请对二个小区进行供水管网改造。经自来水公司实地查看测量,认定小区面积很大,需要改造的管线在5公里左右。改造资金有一定的困难,压力比较大,可以考虑分期实施改

造。面对这个情况,我们物业公司充分利用自己已有的人脉资源,积极同市南自来水公司协调和沟通。多次上门同市南自来水公司说明情况,并把调换下来的水管的图片给公司领导看,让他们在感性上有共识。在我们不懈的努力和真情下打动了市南自来水公司。最终市南自来水公司同意对二个小区5公里左右的管网进行改造。

目前施工工程正有序顺利的实施中,预计在6月底之前完工。(智威设备公司)

## 真情服务 真心对待

## 仙霞物業志願者在行動



組人到小區其他地方把密集的麥冬移出來，用小推車一車車的運送過來，準備鋪設平整好的地面，整個整治工作約進行了二個小時，清理出來的垃圾裝滿了一卡車，終於把原來一塊水泥地坪和一堆亂磚石塊

變成了漂亮的綠化地。

這幾年，仙霞物業黨支部與虹仙居民區黨組織開展黨建聯建工作，不斷拓展了黨員志願者活動的服務範圍，發動黨員團員在社區亮身份、樹形象、做貢獻，有力的促進了社區的精神文明建設。

此次志願者服務活動，不僅發揮了黨員幹部、團員青年在社區文明創建活動中的推動作用，更是通過與居民區黨組織的黨建互動，贏得了社區群眾對我們物業管理工作的理解和支持。  
(辦公室)



5月10日，公司黨支部組織全體黨、團員與虹仙居民區黨組織、居委幹部一起共三十餘人到虹仙居民區開展小區“翻整土地，補種綠化”的志願者服務活動。

上午8點多，公司黨團員在黨支部書記張金秀的帶領下就早早的來到了需要清理的活動現場，大家紛紛拿起鐵鍬、鐵耙等工具開始清除雜草、亂石，只見黨員袁明超動作嫺熟的用風鎬撬起一塊塊的水泥塊，其他同志則一起幫助抬起水泥塊，搬到外面，大家一起齊心協力的翻土、平整土地、揀出石塊、垃圾等；黨員吳輝則帶領另一



## 識別災害風險，掌握減災技能

為了增強社區群眾防災減災意識，營造防災減災宣傳氛圍，掌握應急情況下自救、互救、逃生知識和技能，有效預防各類消防火災安全事故發生，緊緊圍繞“識別災害風險，掌握減災技能”主題。

5月10日上午，華陽街道民防辦、武裝部與仙霞物業公司在華陽社區文化活動中心共同策劃組織

了一次華陽社區文化活動中心防災綜合演練。演練活動內容包括火災應急疏散、消防火災現場救援、消防滅火等，整個演練過程井然有序、忙而不亂。通過本次演練活動目的：

1)提高社區群眾對防火重要性的深刻認識，形成對火災初步預見性和面對突發事件所保持的一

種平衡心態。

2)讓參加活動的全體人員掌握應急逃生的基本技能，提高安全防範意識。讓自己身邊的每個人都有所收獲。

此次防災綜合演練吸引了社區志願者、物業公司保安保潔計300多人的積極參加。

(照片拍攝 董亦寬 報道 梁繼明)



4月23日中午時分，家住茅台路600弄18號204室的阿姨突然急沖沖的跑進古宋小區物業管理室，說隔壁203室的廚房里有白色冒出，並聽到裡面有人求救的聲音。於是小區經理鄭建偉、管理員徐漢明和公司維修經理袁明超立即趕往18號。

當他們來到203室門口時看到灶間的濃煙已蔓延到外面，而且門上了鎖進不去。就在這時袁明超經理決定從腳手架上爬到2樓這戶人家，當他們爬上2樓腳手架來到203室時又發現陽台的門窗是鎖著的，而房間裡面躺着一位老太太，在房門外的地上躺着一位老伯。袁經理立即果斷的一腳踢碎門窗玻璃，進入房間並打開全部門窗通風。當袁經理把倒地的老伯扶起坐好後一再的詢問他身體是否有異常是否需要救護車送醫院，鄭經理一邊安慰老太太一邊和老人的兒子聯繫讓他放心不用太急，徐師傅把破碎的玻璃清乾淨還打電話給管理室安排維修人員為203室安裝破損的門窗玻璃。事後得知這家的老太太是一位癱瘓長期臥床的危重病人，老伯是一位低血糖患者。剛剛老伯就是在為老伴去準備午飯時就因為低血糖發作而昏倒在地不省人事。

第二天老人的兒子特意做了一面錦旗到管理室謝謝大家，他說要不是物業的幫助當時的后果將不堪設想，是物業人及時阻止了一場火災的發生。他為自己所居住的小區里有這樣的好物業而感到開心、幸福。  
(虹仙管理處 朱芸)

### 危難險情見功夫 應急解難有成效

# 美国公寓物业管理一瞥

王颖超

在美国的大中城市,除了私有产权房产外,还有相当数量的公寓。数量准确数字我无法统计,但可以肯定地讲,按照套数计算估计恐怕不会少于私有产权房数量。之所以有这么大数量的公寓,是大量的市场需求决定的。因为美国教育十分发达,各大中城市都有几所甚至几十所高校,大量的本土学生和各国留学生很多,他们基本上都租住公寓,还有一些工作的人、甚至个别家庭也喜欢住公寓,促进了美国公寓的发展。

公寓楼有高层,也有二、三层的小楼房,也有别墅房。为满足不同人群的需要,房型也很齐全,三房、二房、一房及别墅房应有尽有。公寓房也是私有产权的,但持有者大多是房产管理公司,这些公司都是私营企业,他们既销售产权房,也中介二手房,还管理公寓房。在美国这样的房产管理公司比比皆是。

那么,这些房产管理公司对公寓的物业管理是如何操作的?现将我们全

家在美国居住的公寓简要介绍,从中可以大致了解美国的公寓物业管理概况。

我们居住在一幢名为“宾夕法尼亚”的公寓,它是一座只有三层、像四合院样的环型楼,共有4个



楼组,每个楼组12家,再加上因依山建设,有一侧加一层底楼,整栋楼总计50多户。户型包括二房一厅、一房一厅和一房无厅。租金分别为每月1200美元、800美元和700美元。这里与著名的匹兹堡大学和卡内基梅隆大学相邻,地段好,供不应求。

住户大多是两个大学的学生,既有美国本地人,也有中国、印度、日本、韩国以及欧洲的人。居住者中也有在公司工作的。整个大楼基本上都是年轻人。虽然每月租金不菲,但环境和条件还是挺不错的。燃

气、用水、物业费及冬季取暖费等不用付,自来水分为冷热两种,冷水是直接饮用的纯净水,热水24小时供应。因夏季需要使用空调,所以用电按照抄表收取费用。最主要的还有住公寓不用按月缴纳房产税,这是一笔不算小的开销。(未完待续)

## 公有居住房屋变更租赁户名条件

为了帮助和方便小区和租赁户办理有关租赁户名变更和分户,特将有关办理事项按程序分别陆续予以介绍——编者

承租人与本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的;

1、承租人户口迁离本市,本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的;

2、承租人死亡,其生前在本处有本市常住户口的共同居住人协商一致要求变更租赁户名的;

3、承租人死亡,其生前在本处无共同居住人的,其生前具有本市常住户口的配偶与直系亲属协商一致要求变更租赁户名的。

“共同居住人”是指公房的承租人死亡或者变更租赁户名时,在该承租房屋处实际居住生活连续一年以上而且本市无其他住房

或者虽有其他住房但居住困难的人,但承租人、共同居住人在本处结婚的配偶、在本处出生的子女,且在本处实际居住的,可以不受实际居住生活连续一年以上以及他处住房条件的限制。

公房承租人有以下列情形之一的,不得变更租赁户名:

(1) 欠租未缴清的;

(2) 违法搭建建筑物、构筑物未拆除并恢复原状的;

(3) 擅自改变房屋结构或房屋用途未恢复的;

(4) 因违法使用公房已进入行政处罚程序,或者因纠纷进入诉讼、仲裁程序的;

(5) 变更租赁户名条件第(1)项变更租赁户名,承租人与本处有常住户口的共同居住人协商不一致的;

(6) 法律、法规和规范性文件规定的其他情形。

业务小知识

## 生日快乐

谨向下列6月份过生日的职工:

陈云捷 朱新春 徐荷萍 徐权 陈纲 郑建伟 姚松海  
周怡卉 顾国明 钱可胜 殷平 杨龙官 吴志明

表示祝贺,祝你生日快乐!

仙霞物业有限公司董事长、党支部书记 张金秀偕领导班子恭贺

# 欧坊为高端业主打造客制化装修

客制化装修是当前高端业主越发青睐的一种服务模式。这种客制化体验真正从客户心理需求出发,依托业主的生活方式全新个性化设计,打造独树一帜的理想空间环境。当前,这种客制化装修已由上海十强企业之一的欧坊国际设计和盘托出带入南京。

欧坊国际设计是一家1998年创建于上海的本土企业,以海派精工设计著称。15年来在装饰装修行业拥有无可替代的先锋标杆作用。作为全国装饰装修行业百强企业,上海名牌企业的欧坊,2012年又获评为中国最具影响力的十大家居设计机构。“以设计改变生活”、“以人为本,通过设计解决人居空间的问题”都是欧坊专业设计团队最核心的工作理念。

## 海派设计梦之队客制化精心打造大宅客户

作为专为高端成功人士提供客制化服务的欧坊,70%的设计师拥有海外游学和考察背景,深谙东西方传统生活差异。今天,在欧坊具有10年以上国家级注册设计师资质的共50多名,其中不乏新加坡、香港、台湾等资深设计大师及海归空间美学顾问。

以“海派设计”著称的欧坊国际设计,自成立以来,不断创新设计理念,率先聘请了留洋海外的名优设计师团队,打造了享誉装潢界的“申城设计七剑客”,并且偕同别墅豪宅设计专家“梦之队”,倾力塑造顶级家居生活典范。为广大的业主展现了更独特、更前卫、更富内涵的室内视觉效果。随着海归派设计师的到来,欧坊国际设计成为了上海设计界的一匹黑马,其作品先后囊括“全国欧典杯设计大赛”、“上海市第三、四届室内设计大赛”、“2009-2012年优秀室内设计大赛”等多项大奖。

同时,欧坊注重设计与施工的完美衔接,实施准确的现场测量、严格的图纸规范和规范的设计服务模式。设计师的工作贯穿于装饰装修全过程,欧坊设计师全责的服务为工程质量提供了保障,欧坊要求设计师做到测量准确,图纸规范,可直接指导施工,减少施工中因图纸设计原因引起的错失和扯漏。

## 9S蓝钻标工程客制化豪宅经典

在施工细节上一直追求精益求精的欧坊,无论是对已经安装好的木

门,还是刚刚铺设好的地板,施工人员都会进行贴膜保护,以防在施工中留下划痕。工程结束及时清理施工现场,确保留给业主一个整洁干净的新家。

欧坊之所以15年来被誉为“装饰界的常青藤”,其重要一点在于欧坊的工程绝不外包。施工人员全部采用“实名制”上岗,公司集中管理,统一培训。工程管理中心创建的“垂直一体化”质量服务流程,对负责项目监督的质量员、项目经理的操作进行流程上的规范,牵涉到施工过程的每个人都是流程中的一个环节,碰到问题可以方便快捷地找到相关负责人,避免了推诿,提高了效率。

## 20000平米家居文化产业园客制化空间艺术

欧坊国际设计创建了上海西区最大的家居文化产业园区,为工程提供大型配货中心、家具厂及移门厂等生产系统,为业主提供了一站式全程“家装预制”体系,将家装全过程分为整体设计,再按设计要求预订部件,最后到现场装配,从而完成家居装潢的全过程。消费者永远喜欢价廉物美的东

西,工厂化生产既降低了成本,又对产品的工艺水平有更大的保证。

同时在工厂里还建立了独立的质检部门,任何材料进库都须经过质检部门检测。严把进货关,筛选环保系数高、通过环保检测质量的绿色达标建材,统一配送。近千余种辅材,小到电线螺丝,大到木料油漆均由公司统一进货。确保了欧坊的专业品质。

## 精锐装饰团队同步实现商业空间梦想

欧坊国际设计除了为别墅大宅业主提供专属的家装一体化服务之外,还承接各类商业空间的客制化服务。

多年来在工程上精益求精的欧坊,成功设计并施工过写字楼、酒店、金融区、幼儿园学校、医院及娱乐场合公共空间。业主已广泛涉及长三角地区。欧坊一流的管理人才、精湛的工程技术、高效的施工效率、优质的售后服务,得到了客户们的高度评价和赞赏。

广大业主朋友们如希望深入了解欧坊国际设计的企业背景或案例作品,均可登陆官网 [www.oufang.com](http://www.oufang.com),或拨打025-86292058垂询。