

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有限公司

XIANXIA-PROPERTY

全国物业百强企业

2013年11月1日 第11期 总第125期

仙霞物业重阳敬老情意浓

重阳节期间，仙霞物业全体员工在公司党支部书记、董事长张金秀、总经理董德顺带领下，分别来到大金更、天山五村等多个小区开展敬老爱老尊老活动。

敬老爱老是中华民族的美德，也是体现仙霞物业“不断提升、完善服务、奉献社会”企业文化的重要内容，更是近年来在员工中开展道德讲堂的主题活动。一碗长寿面、一盒重阳糕、一份节日蛋糕，伴着和谐的乐曲洋溢着企业与社区、企业与业主、企业与老人的浓浓敬老情。在天山华庭、南洋新都、天山怡景苑小区，凡70岁以上的老人尤其是独居老人均收到物业送上的一份重阳糕。在小区中心花园，仙霞物业还请来了专业

理发师给老人们美容、理发，开展便民设摊服务，把物业咨询、家电维修、家政服务送到老人家门口，为他们排忧解难。

特别是今年敬老节，公司

党政领导在公司新筹建的“社区大食堂”里，请来街道老年协会30多位老人共度重阳节，用浓浓的敬老情，兑现着企业的一份“爱心”、一份社会责任。

(办公室)



张金秀获上海人力资源首席技师喜雅中心中标绿色家园服务项目

根据上海市人力资源和社会保障局《关于开展2013年技能大师工作室及首席技师千人计划资助工作的通知》规定，经过长宁区及上海市两级人力资源和社会保障局组织的专家评审，于2013年10月，张金秀同志获得了上海市人力资源和社

会保障局首席技师的称号。

上海喜雅爱心社区服务中心积极参与长宁区政府购买公共服务招投标项目，经过不懈的努力，中标绿色家园——基本公共服务项目，于10月18日正式签约。

(新仙霞职业培训中心)

公司与上水党建共建联建

10月22日长宁房屋维修应急中心会议室内，仙霞物业党支部与上海市自来水市南养护、管线、营业党支部共同签订了《党建联建共建共创协议书》，协议的相关各方同属于“窗口”服务单位。因此，通过《协议书》的形式是想整合各方优势资源，将党建工作向社区和服务对象延伸，及时知民意、解民忧，围绕供水和物业管理服务开展“结对共建”工作。

共建的内容与措施包括：

建立多层面的信息沟通机制、相互配合、解决群众用水问题，有效借助双方各类资源。

如先进的机械设备工具、专业的技术能力、丰富的工作经验等，使企业党建工作真正做到资源共享、优势互补、责任共担，

难题共解，取得实实在在的成效。努力提高为民服务的技能、技巧，提升各自企业的品牌价值。

(仙霞物业、长宁房屋维修应急中心)



9月25日下午，新长宁集团总经理谢珂来仙霞物业公司调研。图为谢总在听取公司领导介绍近期情况。

物业管理与“百姓百心”

唐秋生

出一个行之有效的办法，那就是持续多年开展的服务群众的“听证会”制度，它已成为面对面知晓民情、解决民需的有益探索。

今年正在开展以为民务实清廉为主要内容的党的群众路线教育实践活动，这是顺应民

心的好举措，必将提高为民服务的宗旨意识。我们深信，仙霞物业公司在党组织领导下，凝聚全体党员和员工，在“听证会”基础上，不断创新理念，勇于探索尝试，在为民服务方面再上一个新的台阶。

评头论足

以法服人

上海新长宁集团仙霞物业管理有限公司总经理 董德顺

最近参与调解了一起纠纷,事情是这样的:张先生将自己名下的一室一厅房屋租给了外地来沪工作的一家五口,承租人有位中年妇女养了一条宠物狗,由于管理不善,这条狗咬伤了同小区的一位年轻姑娘,经110警方调解,养狗人除需支付2600元医药费外,还应当支付其它各类费用计6000元,可养狗人拒付其它费用6000元,理由是物业公司出租人张先生都应负有连带责任,应当由三方共同支付6000元。就此问题,多方协调多次,最后在我的提议下,我们一起学习了《民法通则》和国务院《物业管理条例》,在法律法规面前,养狗人最终还是支付了医药费和其它各类费用计8600元。

国务院《物业管理条例》第四十八条规定:物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定,但不得违反法律、法规和业主公约

的有关规定。物业使用人违反本条例和业主公约的规定,有关业主应当承担连带责任。

本条第一条是关于物业使用人在物业管理活动中的权利义务的规定。物业使用人,是指物业承租人和其他实际使用物业的非所有权人。其中,物业承租人是与物业所有权人订有物业租赁合同而对物业享有使用权的人;其他实际使用物业的非所有权人,包括物业所有权人的亲属、朋友、雇工等因为某种原因而实际使用物业的人,但在《条例》中,物业使用人是一个与物业所有人相对应的概念,其内涵不包括物业所有人。

按照《条例》第二条的规定,物业管理活动是指业主通过选聘物业管理企业,由业主

和物业管理企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。换言之,物业管理活动的主体,是业主和物业管理企业。物业管理企业是按照物业服务合同来提供物业服务的,而物业服务合同时由业主和物业管理企业订立的,物业使用人并不是合同的当事人。但是,物业管理活动针对的是物业,因而不可避免的涉及到物业使用人。一般来说,物业管理企业和物业使用人之间并不存在直接的物业服务合同关系,物业使用人在物业管理活动中的权利义务并不明朗。为减少纠纷,明确业主、使用人、物业管理企业之

间的权利义务关系,《条例》规定,物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和使用人约定。例如,业主和物业使用人可以约定由物业使用人缴纳物业服务费用。但是,业主和物业使用人的约定不得违反法律、法规和业主公约的规定。不得违反法律、法规,这在《民法通则》以及《合同法》中有明确的规定;不得违反物业管理规约,是因为业主公约对全体业主具有约束力,而物业使用人在物业管理活动中的权利义务源自于业主。况且,非法饲养宠物本身就属于物业管理规约禁止的行为。

本条第二款是关于业主连带责任的的规定。所谓连带责任,是指依照法律规定或者当事人的约定,具有一定民事

法律关系的两个或者两个以上当事人对其共同债务、共同民事责任或他人债务、他人的民事责任全部或部分承担,并能因此引起其内部债务关系的一种民事责任。它属于共同责任中的一种。规定业主对物业使用人违反条例和公约规定的行为承担连带责任的法理在于,物业使用人在物业管理活动中的权利义务是由业主与物业使用人约定的,这一约定实际上是将业主在物业服务活动中的部分权利义务让渡给物业使用人。鉴于业主和物业使用人之间的约定并不产生对抗第三人的效力,《条例》规定,对物业使用人在物业管理活动中违反条例和公约规定的行为,业主应当承担连带责任。如租赁合同约定由承租人支付物业管理费,承租人没有支付,出租人应当承担支付义务。

物业论坛

仙霞物业强化安全生产消除四隐患

9月24日,仙霞物业“强化安全生产,确保年内无事故”安全生产专题工作会议,提出公司安全工作要求。

会议强调在日常的物业维修大、中、小项目施工过程中,一要加强信息管理,今后各施工点和施工方案的信息必须纳入年度预报并及时调整;二要加强合同管理,每个施工项目必须签订施工合同

和安全协议;三要加强队伍建设,坚持定期检查和安全教育培训,并认真做好记录;四要加强现场监管,建立与完善工作标准,规范作业规程;五要加强安全考核,企业内部形成责任追究机制,对特别重视安全生产工作并取得明显成效的实施奖励。

公司总经理董德顺对参加专题会议的与会人员作了

安全生产专题培训,提出在安全生产中员工的四大义务。一是遵守守规的义务;二是佩戴和使用劳防用品的义务;三是接受安全培训的义务;四是及时报告安全事故隐患的义务。同时,结合物业行业和企业情况,提出要消除四个方面安全事故隐患,即:操作安全隐患,人身安全隐患,消防安全隐患及其他安全隐患。

董德顺一早来到了活动现场,对人员的安排、特种车辆的进入、秩序维护、人员车辆的疏散等作了指导。平时我们一定要高度重视人防建设和防灾减灾工作,做到:灾前准备充分,预案周密,知识技能熟练,演练经常,灾时反应迅速,应对冷静,组织有序,处置保障有力,后果消除及时,恢复快速,民众安定。(虹仙管理处)

10月15日下午,台风“菲特”在上海拉响了蓝色预警。仙霞物业公司工程部第一时间组织了抗台风的小分队,分头到物业管理的区域进行巡视,对可能出现的险情做好防范措施,对有危险的大树进行了加固,同时对低洼地(天山五村、天原二村)等重点区域进行了下水道的清理工作。由于民俗文化中心始建于九十年代,年代久远,设

备设施老化,特别是北大楼二楼的排水系统严重堵塞,墙面墙体渗水严重,直接影响到舞厅、茶室的正常营业。李崇华师傅和民俗文化中心的老金商量如何排堵,制定解决方案,合理布局,利用一下午的时间,不怕脏、不怕累,解决了民俗文化中心最大的难题,也得到了民俗文化中心领导的认可。(智威公司、民俗文化中心 陈妙娟)

战台风「菲特」构建安全社区



重视防灾减灾 确保演练成功

9月21日是国防教育日,根据上海市民防办公室统一部署,长宁区于9月21日中午11时35分至12时03分在虹仙小区进行防空警报试鸣暨消防逃生演练,对此活动,虹仙居委会、仙霞物业领导高度重视,此次活动参加人员庞大,

特种车辆进入小区较多,小区道路两侧原机动车停放要移走80辆车,9月21日又是中秋小长假的最后一天,时间紧,任务重,在居委会潘书记统一安排下,我们对车辆进行了疏导、劝移,确保了演练场地的使用。同时,公司总经理



虹仙小区因停车位偏紧,个别车主自己买了地车锁装在道路上,物业、居委会、民警发现后,第一时间立刻制止,找车主谈话,指出危害性及后果。通过努力,装地车锁的车主最后同意拆除违章,确保了小区停车有序。(虹仙管理处)

增派保安 转移车辆

长宁民防确定把防空演练地点放在虹仙小区中心广场后,公司投入人力、财力,积极协助、认真参与。如增派10名保安,隔夜转移80辆机动车,腾出演练空地、通道和指挥阵地。(办公室)

环境保护 人人有责

9月开始,天山怡景苑试行住宅小区的生活垃圾分类,即以厨余垃圾分类为重点,实现生活垃圾分类收集、分类运输、分类处理。

管理处通过“环境保护,人人有责”的宣传后,大部分居民都表示愿意坚持垃圾分类倾倒。(天山怡景苑管理处)

加强车管 确保畅通

为了进一步加强天山五村小区“脏、乱、差”治理,规范小区车辆管理,保持小区道路畅通以及车辆停放规范、有序,管理处根据实地观察,日前,该小区对小区停放车辆进行单边划分车位,以确保道路畅通。(天山五村管理处)

墙壁裂缝 共商弥合

日前,天山华庭管理处突然接到15号某室房屋租客的报修,说客厅北面一堵墙突然出现了一条很大的裂缝。管理处派人前去查看后,发现其是空心的,怀疑这可能是块空心隔音板因变形所致,管理处立即联系开发商。后证实是电梯管道井为防止轨道声音过响,在建造时特地用了隔音板,裂缝原因确实是装设不到位导致的轻微变形,双方最终也将此事圆满解决。

信息集锦

暴雨无情人有情

——记仙霞物业众志成城抗击暴雨一幕

受今年“菲特”残留云系和冷空气扩散的影响,10月8日上午,节后上班的第一天,本市受到了大暴雨的袭击。在仙霞物业公司党支部书记、董事长张金秀、总经理董德顺的带领下,迅速启动 I 级防汛预案,各小区百名员工、小区经理迅速进入工作岗位奋战在防汛第一线。

绿园一村,这座创建于80年代初期的新泾地区老公房,在上午7点左右,小区的道路瞬间积起了水,最深的积水超过了人们的膝盖,给上班的人们和上学的学生造成了极大不便,无怪乎居民说,多少年啦小区都没有出现这种积水现象啊!

“抢险就是命令”,在公司接到求救电话后,在总经理董德顺的亲自带领下,公司的有关职能部门领导、公司抢险人员、现场管理人员一共10多人,在第一时间奔赴积水第一线进行抢险。他们趟着积水察看汛情,分析出造成小区积水的真正原因是小区边上苏州支河的河水上涨倒灌,造成积水排不出去,如单靠小区下

水道的自然排水已经不可能了。总经理董德顺当即指示,为了防止积水浸入业主家中,我们要和时间赛跑,要抢时间,现在必须采取以下措施:1、除了现场有一台水泵排水外,再从总公司调几台水泵;2、要求现场抢险人员对所有明沟进行监视和垃圾清除,确保明沟下水通畅;3、搬运沙袋垫高门牌号楼道,阻止积水浸

入居民家中;4、对一些积水较深的门牌号进行人工排水,延缓水的浸入。

抢险人员接到指示后迅速进入岗位,各司其职,积极排险。在场的居民看到仙霞物业公司的抢险人员冒着暴雨,脸上已分不清是雨水还是汗水,都没有吃午饭,连续5个多小时浸泡在雨中,原先的怨言和情绪变成了理解、赞许,

纷纷表示暴雨无情人有情,体现了物业人想业主所想,做业主所做。从而形成了一道亮丽的风景线。

6个小时过去了,积水退去了,由于抢险措施到位,小区业主家中基本没有浸入。人们下班、学生放学走在顺畅干净的道路,许多居民还不知道,这里白天曾发生的感人一幕。(物业综合部)



团结、奋进的仙霞人

最近,三泾南宅管理处接到第五房办和居委会的电话,文明城市检查团抽查到三泾南宅小区,主要检查小区的生活卫生环境,并上门走访听取业主的意见。

由于三泾南宅小区的大修维护工程真在进行收尾,小区内很多地方存在不足,接到通知我们立即上报公司,希望增派保安、保洁来协助小区车辆管理和小区环境卫生的清理。不一会儿,公司领导李明新、维修部经理袁明超、物业综合部经理张党民赶到小区现场,同时安排保安8名和保洁7名,大家一起动手对小区环境卫生进行清理,保安协助指挥车辆有序停放,使迎检工作开展顺利。

我们三泾南宅管理处也特别感谢天山怡景苑和沪杰保安公司的大力支援。团结就是力量,万众一心使我们仙霞人能做好每一件事。

(三泾南宅管理处)

『金色护航』贴心为您服务

为了照顾小区里独居及行动不便的老人,仙霞物业公司启动“金色护航”服务志愿活动,为小区内需要帮助的老人提供贴心服务。

作为一个老式公房住宅小区,独居老人逐年增多。在小区管理处负责人郑经理的带领下,成立了“金色护航”志愿小组。为了节日期间确保独居老人居家生活安全,“金色护航”志愿小组通过专业化、人性化的服务,为小区内的独居老人提供水电的安全检查和维护的贴心服务。管理处维修人员克服时间紧、工作量大等困难,在管理员的配合下,逐户

为独居老人检查用电安全使用情况,对有安全隐患的阀门和软管进行了维修和更换。志愿小组的成员时常还叮嘱老人安全使用水电煤的常识,一旦发现异常,及时与物业公司沟通进行维修,避免安全事故。小区里的老人们对管理室员工提供的贴心服务表达了真诚的感谢。

多年来,公司始终把“你的满意是我们的目标,你的微笑是我们的动力,仙霞物业真诚为你服务”作为企业精神,为小区居民提供悉心周到的服务,使小区居民对于物业管理工有了更深的了解与肯定。(威宁管理处)



敬业爱岗,以身作则

10月16日下午,智威设备公司的电梯报修电话铃声突然响起。威宁小区2号楼电梯出现故障,电梯无法正常运行。智威公司电梯维修人员接到报修后,马上奔赴现场查看故障状况。

经过维修人员上下排摸检查,初步发现桥顶上方有一个轴承连轴杆磨损严重需要调换。此种材料属于特殊材料,我公司没有备货,需要到专业配件市场才能购买到(上海的电梯配件一般都在浦东周浦地区)。眼看

夜幕就要降临了,一般这种状况都要到明天才能完成修理。但是我们智威公司经理徐炎辉同志急业主所急,当即拍板,连夜采购此配件并决定连夜修复。

晚上9点购买到材料后,在徐总带领下的维修人员石细祥、丁焱、姚松海等人马上赶往威宁小区2号楼进行调换维修,直到深夜11点钟才把电梯修复完成。我们维修人员累了,但是问题解决了,业主满意了。

(智威设备公司)



口碑极好的维修师傅,谢谢啦!

我是小区530弄64号居民,本月7日(节日假期)家中浴室龙头漏水严重,十分着急!抱着试试的心态联系了物业,当天暴雨倾泻,未过几分钟童师傅就来了,及时做了修复,真是万分感激物业和童师傅为民所急、为民所想。另外还有李师傅和张师傅等都是为

居民解决疑难问题,之后还帮清理,实属难得。因此64号一栋九户居民让我带上一笔,这样口碑极好,具有正能量的物业是本小区居民的福音。

居民:郭纪才

在金风送爽、丹桂飘香的季节里,我们又迎来了“九九”重阳佳节。在这个幸福的日子,我们天山怡景苑为广大家庭老人送上了传统的重阳糕点并致以节日的祝贺和亲切慰问,祝愿老年朋友们身体健康,合家欢乐、万事如意。

(天山怡景苑)

味道极佳怡景重阳糕,暖心啊!

琐谈讲究

赵志坚

在我们平常生活中或个性性格、习惯方面，常常嗜好“讲究”两字(上海人谓之“考究”)，它往往会左右并指导、影响着我们的个性、言行举止，甚至伴随我们一生。比如说：很多人讲究吃，讲究穿，讲究个人打扮，讲究家庭装饰布置，讲究个人兴趣和清洁卫生，以及讲究排场阔气，等等，等等，举不胜举。总而言之，似乎“讲究”两字，褒义高于贬义也。笔者也认同在我们日常生活中还是多讲究一点比少一点讲究为好。不过，在讲究个人的同时，是否更需要讲究一下对公共关系方面的问

题，或者说，尚缺少一点什么讲究？

为之，不妨在此聊聊在我们日常生活中还有欠的那部分“讲究”的话题，言下之意就是说能否再扩大一点个人讲究本身的范围，或者说内容。而这些范围或内容，也正是现在生活中经常会碰到、发生、接触到的，且多半与我们个人的文明言行举止，及道德品质息息相关的。有的直接反映了我们的个人素养，有的甚至有损于我们个人的形象，势必更影响了我们的社会风气。也许有人会认为，这些问题都是一些微不足道的区区小事，

不值一提或指责什么的。故往往在遇到所谓“区区小事”时，有些人总会强调客观因素多，却忽视并看不到个人的欠缺方面，更不会去采取换位思考的方式处事。因之，笔者总觉得它确与我们中华民族几千年来形成的社会文明礼仪和良好的思想道德准则是格格不入的，或者是背道而驰的。这里略举现象之例一二三四，比如：一是有些人为了生活琐事发生一点矛盾，动不动就会在广大公众面前动怒辱骂吵架，以至蛮横无理脏话连篇，甚至出现过激举动，大打出手，让旁观者不堪入耳。试问，为什么不讲究一点涵养性，有话好好说么，俗话说：有理走遍天下，无理寸步难行，何必采用动肝火、争吵、谩骂方式解决问题呢？由此只会伤己又伤人，实在不值也。二是最常见有人随意乱扔垃圾，随地吐痰，溜宠物不及时随手清除宠物粪便，这明知是在影响公众环境卫生，而却视若无睹，满不在乎。试问，为什么只讲究自身清洁，而不讲究一点对公共环境卫生的义务与责任呢？难道你只是生活在一人世界里吗？假如是这样，你总不会希望独自整天生存在一个肮脏恶劣的公共环境中吧？三是有些人无意识在自家住宅楼道公共部位乱堆



颐养天年乐融融

杂物，以及在公共道路、绿化区域乱停各种车辆，既无序不雅，又碍人们正常通行。试问，为什么只考虑自己方便，而不讲究一点多为公共利益及他人利益着想的社会公德呢？有句话说得好：我为人人，人人为我。由此，多为他人着想，崇奉公共利益，实质上也是对自身谋利谋富，不是吗？四是常见有人无视交通法规，外出喜好乱穿马路，肆意不走斑马线横道线，既将生命当儿嬉，又易产生交通事故，同样是害人又害己。试问，为什么光图个人一时的方便，与快速行驶车辆争分秒，而不讲究一点遵纪守法，文明出行的形象呢？……综上所述，一些丑陋、不

雅、甚至有所邪恶的言行举止，时常会出现在我们的视野、听觉中，尽管政府有关部门长年宣传引导，但如今我行我素的情况仍时有存在，它既损害了个人，也同时损害了整个社会。因此，如果我们多多讲究一点良好的个人行为准则，自觉遵循社会公德，立树文明形象的话，必然那些看似“微不足道”的不良行为，会减少很多很多，并从我们生活中逐渐消失，以致净化我们的身心健康，和谐人际关系，营造更加文明的社会环境。就此，什么该讲究，什么不该讲究，难道不应值得我们细化、深思熟虑吗？但愿养成美的讲究，从而摒弃丑的讲究，深信社会风气定会好上加好的。

生日快乐

谨向下列11月份过生日的职工：

- 张汉新 王晓晴 郑碧红 瞿金飞 刘建俊 陈永华
- 姚三兴 王晔帆 金晶 顾卫虎 张党民 江乃东
- 施菊慧 张兰芳 顾永良 李仁薇 童锦胜 庄卫国
- 茆世田 胡春艳 李学东 沈翔

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

欧坊举办大型实景家装完全解决方案综合博览会



10月1日，在迎来欧坊十五周年生日之际，为答谢沪上家装设计消费者15年来对欧坊的信赖与支持，欧坊国际设计于上海世贸商城展览馆举办的欧坊十五周年庆典大型实景家装完全解决方案综合博览会隆重开幕，展会为期7天，老板电器、格力空调、蒙娜丽莎瓷砖、汉斯格雅卫浴等数十家一线知名建材商均鼎力参展。展会7天，欧坊将举办新技术首发、设计评选、知识问

答、家装设计潮流讲座等一系列精彩活动。到访观众将获得丰富的入场礼、活动礼品，下单客户更享有精美下单礼、参加“全家豪华欧洲游”抽奖的机会，现场参展建材商亦会给出超大力度的建材让利。

欧坊国际设计是上海一家拥有十五年发展历史的资深家装设计企业，经过十五年的稳健发展，先后获得“上海名牌企业”、“改革开放30年最具影响力企业”、“全国住宅装饰装修行业百强企业”、“行业规范服务达标五星级企业”、“全国质量信誉双保障示范单位”等荣誉。今天，欧坊一跃成为“中国最具影响力的十大家居设计机构之一”，总部办公面积超过1500㎡，公司先后在长宁、浦东、徐汇开设了7家设计中心，还成立了上海市西区规模最大

的高档咨询设计中心，业务遍及长三角地区。欧坊“申城海派七剑客”高端设计师团队倾心打造海派精工设计，设计新颖独特，独领沪上风骚。在施工管理中，欧坊推出“9S蓝钻工程管理体系”，保证装修质量，并且欧坊承诺工程不外包，终身维护保养。在后勤保障上，欧坊全力打造20000平米家居产业园，形成一站式配送服务体系，保证工程施工效率。在欧坊业主客户的37项业务及服务指标调查中，欧坊获得的满意度高达98%以上，欧坊品牌

在上海地区深受业主们的信赖。欧坊国际设计的十五年发展历史是积淀的十五年，是领先的十五年，是超越的十五年，是传承的十五年，更是全新全意为民的十五年，正如欧坊国际设计总经理郭锡军说的，“作为上海第一代拥有党支部的家装设计企业，欧坊走过了十五年的风雨历程，如果要用简单的话来总结，我想说：为人民服务。如果对欧坊的未来寄予期许的话，我希望是：继续为人民服务。”

