

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

2014年1月1日 第1期 总第127期

民主生活会 确定新目标

2013年12月4日上午,仙霞物业有限公司党支部召开领导班子成员民主生活会,5名班子成员结合一年来的工作、学习、廉政分别作了书面的交流发言。

本次公司领导班子民主生活会,正处在年终岁末,公司党支部在民主生活会前召开了党员干部座谈会、务虚会,访谈的主题紧紧围绕2014年新形势下如何凝心聚力谋求企业发展,

如何不断提升服务对象的物业管理水平上,大家沟通交流,积极探索,结合自己或本岗位不足以及今后努力方向进行了充分的互通交流。

“希望领导班子成员到项目(小区)指导具体工作多一点”,“希望员工福利收益与过去同期相比多一点”,这“二个多一点”是今年本届领导班子召开民主生活会之际,聆听员

工呼声,采集合理化建议中比较集中的二点,这也是公司今后科学发展中确定的新目标。

公司领导班子将通过划分责任区,分别蹲点到各项目班组,并定期召开现场办公会,及时解决难题,引领企业不断创新、拓展,实现社会效益和经济效益的提升,从而提高员工的收入,让职工得到更多的实惠。

(党支部)



喜雅参加长宁大型义工服务活动

近日,喜雅爱心社区服务中心借第28个“世界志愿者”日来临之际,18名志愿者参加了长宁区中山公园米兰广场凝聚力工程大型义工服务活动。

本次活动倡导绿色家园、低碳环保,提高全民垃圾分类意识。志愿者向居民发放宣传单页、环保袋及环保小工具。

(办公室)



营造整洁卫生小区 需要大家共同努力

12月6日下午,在总经理董德顺、团支部书记金晶的带领下公司全体团员青年会同五一、五三居委对天山五村开展一次清洁小区义务劳动。

进入小区后大家争先恐后清理小区楼前屋后的卫生死角,一张废纸、一片枯叶、一个烟蒂等都让公司团员青年意识到营造一个

整洁卫生的小区环境需要大家的共同努力。在大家的努力下,小区变得干净整洁。看着自己的劳动成果大家都深感“能为自己公司所在小区做点力所能及的事非常意义,也丰富了我们的工作生活”。这次活动也得到了小区业主的一致好评。

(天山五村管理处)

光荣榜

上海新长宁集团仙霞物业有限公司在2013年市局组织的“深化三百活动,保障小区安全”夏令主题活动中,组织活动有力,工作成绩突出,荣获上海市住房保障和房屋管理局“十佳物业服务企业”称号。

《仙霞·社区晨报》在2013年上海物业管理行业报刊评选中荣获特别荣誉奖;《仙霞物业》月讯荣获行业报刊评选铜奖;公司总经理董德顺“再议‘大家’与‘小家’”荣获行业报刊评选优秀标题奖。

仙霞物业工程维修部被上海市总工会授予上海市团队创先特色班组。

蓉城居民喝上了放心水

提高居民的生活质量和用水安全卫生,蓉城小区在11月24日顺利地启用了变频水泵。

为变频水泵的顺利启动,管理处、工程部、维修公司、居委会、业委会等相关部门密切配合,积极准备,精心施工,对每个环节严格把关,一丝不苟。挨家挨户上门查看居民家中上水总管情况,及时进行更

换。在大家的共同努力下,水泵启动的前期工作保质保量地如期完成了。

2013年11月24日上午9:00水泵正式启动。一大早公司总经理董德顺、维修公司经理倪根保、袁明超来到小区,坐镇现场,亲自观察水泵运行情况。水泵的调试过程中,袁明超不辞辛劳,连续一周密切关注水压的变化,确保水泵正常

运行。由于前期准备工作的充分细致和对施工质量的精益求精,在水泵启用的过程中没有发生一起水管爆裂和居民家中渗水的情况。

水泵的启用,得到广大居民的拥护,受到居民的一致好评,都夸我们为小区居民做了一件实实在在的好事。

(蓉城管理处)

党的十八届三中全会通过的决定,是指导新形势下全面深化改革的一个纲领性文件,如何凝聚共识,成为推动一切工作的正能量,是各行各业义不容辞的责任。回顾2013年,仙霞物业公司付出的真诚、真心和真情,为社区居民安居乐业,做了大量的实事和好事,受到广大群众的称

赞,在他们的心目中,物业和居民是一家人,谁也离不开谁。

2014年,仙霞物业公司在以下几方面可以有所作为:一是打造绿色家园。着力在“增绿”、“护蓝”、“净水”上下功夫,提升广大居民的生活质

站在新起点 迈出新步伐

展望2014年物业管理
唐秋生

量。二是敞亮便民天窗。仙霞物业的良好传统,不只是业主需要什么才做,而是做到了意料之外的,为广大业主提供意想不到的服务。新的一年,

在“为民、利民、便民”上,不断创新服务理念,为群众办更多的实事和好事。三是增强合力意识。物业管理涉及千家万户,搞好物业管理,离不开社区的居委会、业委会和广大业主。要由垂直式的“管理”到扁平化

的“治理”的转变,形成齐抓共管的强大合力。四是确保安居乐业。物业管理的出发点和落脚点,要以“安全、便利、舒适”放在心中的最高位置,一切为了群众,不断改善民生,确保安居乐业,作为衡量工作的重要标准。

评头论足

也议文明养犬

上海新长宁集团仙霞物业管理有限公司总经理 董德顺

最近在数个小区参加由小区居委、业委会及部分听证员参加的物业服务听证联谊会，与会代表除就全体业主共同努力提升小区居住品质之外，热议最为强烈的就是文明养犬的问题。

我深有同感，回想这些年来被“犬”困扰的事情还真不少，有的因为楼内狗叫影响休息而不付物业管理费；有的因为脚踩狗屎而要求皮鞋保养；有的因为小狗撒尿要求定制汽车轮胎保护套；有的因为被狗咬而要求物业承担连带责任；有的因为小狗走失了责怪门卫没有尽责而要求物业赔钱……，凡此种种，大概每一个住宅物业管理企业都会因为“狗”的问题而遭到业主的

批评、指责、甚至谩骂。看来，养犬问题也慢慢成为继乱设摊、违章建筑后的又一个社会管理问题，也确实应当引起政府相关部门的高度重视。

狗是人类最忠实的伙伴，能看家又能作伴，还能为盲人引路，训练有素的警犬还能协助公安破案。由此可见，狗已成为人类的朋友并在为人类作贡献。

但是，任何事情都有其两面性，狗为人类作贡献的前提是饲养狗的主人应当懂得文明养犬的道理，有位听证员说，要提倡“文明人养文明狗”，这话不错！文明的主人一定会限制狗的不文明行为，而放任狗的不文明行为的，其主人的文明程度肯定不高。

由于一些养狗人对狗的管理不当，甚至“宠爱有加”，该管的也不管，放纵其在任何地方拉屎拉尿；还有一些体型硕大的狗，大多数路人会产生恐惧，尤其是妇女儿童；还有很多的狗根本没有按规定办理养犬手续，也没有进行狂犬疫苗注射，留下很大潜在危害；还有一户多狗，狂叫扰民等等。这些现象足以说明，我们的社会生活中，确实存在着大量的不文明养犬行为。有人把不文明养犬行为和不文明养犬引发的一些矛盾称之为“狗患”。我认为其实这就是“人患”，是人的不文明行为，诱发了因为狗而出现的不文明行为，反映出的是人的不文明行为。

养狗的人们，请你们也想想：当你的“狗狗”随地拉屎被别人踩着时的感受；你也想想：当你的“狗狗”每天都在小区草坪里撒尿而造成小草枯死的凄凉；你更应该想想：当你的“狗狗”狂叫而影响别人休息时的烦恼；你们还必须想想：当“狗狗”的所有不文明行为给和谐小区建设造成的一切麻烦并给更多无辜的人所带来的烦恼，诸如居委会、物业公司……

为此，我建议，您如果喜欢狗狗并饲养狗狗的话，您应当做到：

- 1、依法养狗，文明养狗。按有关规定办理饲养手续；
- 2、定期为狗狗注射狂犬疫苗并进行体检；

- 3、外出遛狗请使用牵引绳，避免近距离接触老人、儿童及孕妇等；
 - 4、及时清理狗狗粪便并妥善处理；
 - 5、不要让狗狗在草坪上大小便；
 - 6、不要遗弃狗狗，不能让其成为流浪狗；
 - 7、善待狗狗，为其提供必要的养育、护理、训练、医疗及养老送终的条件；
 - 8、在饲养之前一定要考虑是否有能力照顾好狗狗。
- 让我们一起为创造和谐社区而努力吧。

物业论坛



集中整治非机动车、创造美好环境卫生

2013年12月，天山华庭管理处及秩序维护巡逻人员共

同出力对小区内所有单元门口、非机动车库内、楼道内不规范停放的非机动车进行整治调整，希望能够对整治环境整体改善。当然，我们的目标是既治标又治本，通过在整治过程中对业主的劝说引导以及对骑车进出小区大门业主的告知，让业主能够有意识地共同建设小区良好环境并自觉地将车规范停放在非机动车库内锁好，虽然难度很大，但相信会有收获，让我们继续努力，创造和谐社区、美好家园。（天山华庭管理处）

虹仙小区从2005年平改坡已经有八年的时间了。当时由于房型和使用的材料的原因，长期存在着居民屋顶天沟渗漏水问题，使得居民一直很不满意。在仙霞物业公司积极的申报和在长宁各职能部门的大力支持下，今年开始对虹仙小区实施第二次平改坡工程。

在开工之初，仙霞物业公司积极参与施工的各项技术项目。提出各种合理有效的改进方案来保证屋顶天沟渗漏水问题。

在实施施工中，仙霞物业工程部派出四名懂技术、责任心强的同志。上脚手架、爬屋顶，逐项查看，对墙裂缝、空鼓、划圈，要求施工方进行斩粉修理。同时工程部充分听取广大居民的意见，把室内废水管外移，减少因立管堵塞造成的“水漫金山”惨状，减少居民不必要的麻烦和损失。

正是由于工程部的敬业精神感动了施工方，感动了居委会、业委会和业主们。居民们现在都感受到仙霞物业是大家真正的“好管家”。

（工程部）

努力做好业主们的『好管家』

——记虹仙小区平改坡

公共管道排水不畅难题终于破解

12月的某天，住在天山华庭1号单元的一位业主到管理处反映，南面有1根公共排水管道至4楼以下部分无法正常排水的问题。管理处接报后工作人员立即前往现场查看情况了解问题原因，发现该公共管道是一根雨水管，进4楼大理石部分已经完全堵死，只有另接新管才能解决，考虑到该工程1、2人根本无法处理，最后在大家商讨之下最终由朱同干、朱荣欣、周成业等维修师傅共同努力，解决了该问题，该业主看到后很是感激，也放下了心中一块大石头。（天山华庭管理处）

虹园八村召开“四位一体”听证会

12月5日上午10点虹园八村刘二居委召开了2013年下半年度“四位一体”听证会。有物业、居委、业委会、民警、居民代表等二十余人参加，管理

徐荷萍在会上汇报了截止到11月底的支出和收入汇报，提出了虹园八村因历史原因现有的下水管道严重老化、渗漏等问题，希望业委会、居委多向镇政府呼吁。居民代表也提出了关于水箱水改用变频水的建议。（新泾管理处）

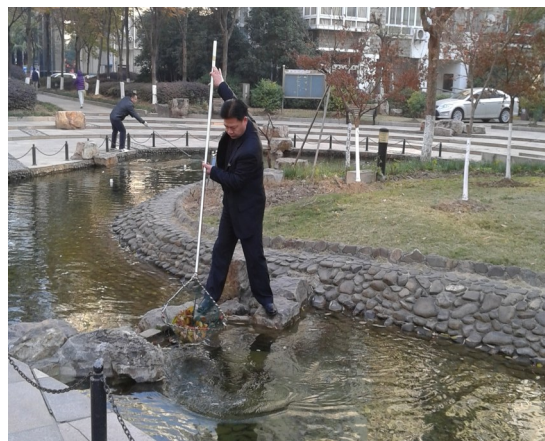
做好综合改造宣传解释工作

容易泛水，因此我们耐心做居民工作，动员居民打洞后将水斗下落水接进外移废水管，避免以后出现水斗泛水，确保工程顺利进行。（虹仙管理处）

注重人文人居环境 提升社区管理

蓉城小区经过一年的奋战，综合改造旧貌换新颜，小区内绿化葱葱，路面宽阔，一幢幢红顶黄色楼房矗立在小道……12月5日上午，仙霞物

董德顺总经理带领蓉城物业管理处全体人员和小区保洁、保安人员对美二小区进行了整治大扫除，包括清扫冲洗路面，清除垃圾死角，清理绿化地垃圾、搬运小区内的无主垃圾等。（美二居委会）



仙霞物业进驻南洋新都小区不久，与业委会将小区池塘清洗了一遍。在平日的

保养中，一旦发现掉落树叶、垃圾都及时擦掉。（南洋新都管理处）

满室污秽 应急疏通

10月13日晚8时许,我们老夫妻俩从外面归来,一进门就被眼前的场景震惊了,屋内一片狼藉臭气熏天,地上一片“汪洋”不堪入目。后经交涉询问邻居才得知,是楼上601室居民进行管道疏通时污物恶水停滞在了我们楼层间的管道内。此时正值居民用水高峰,故污水全

部反逆从我们的水斗溢出,恶臭之气难以忍受,令人晕倒。无奈之下,我们拨通了12345应急电话。长宁区房屋急修中心及时地派出了025师傅来帮助进行疏通,此时已近午夜11时了,他们连水也不喝一口,就投入了疏通工作。在他们不懈的努力之下,管道终于通了。他

令人作呕 叫人敬佩

们的“及时雨”的努力,让我们如负重释。我们都是年近70岁的老夫妻,都患有糖尿病、高血压、且单独生活、相依为命,如果不是他们的努力工作,我们真不知此夜如何度过。在此我们由衷的表示我们对他们的深切感谢致意,对025师傅的认真工作,一丝不苟的工作作风予以表

扬和感谢。同时对长宁区房屋急修中心的领导表示感谢和致意,他们不仅当晚及时处置报修、安排急修,还数次电话慰问我们,对此我们再次对他们急民所急,认真负责的工作好作风,表示我们再次感谢。

安顺路181弄2号居民
张学友 陆惠珍

感谢天山五村天山路西边门岗的保卫同志。由于本人不小心遗失了身份证和交通卡等,门岗保卫寻回了失物,并想法找到了我,这种急人所难、助人为乐的精神使我特别的感动,真诚感谢的同时,也希望有关领导对这种对工作极认真的态度给予表扬,再一次表示我深深的感谢!

天山五村居民 姚马松

拾金不昧的保安

尽心尽职的“老吴”



在大金更小区,当你提起“吴安祥”这个名字时,或许有人不知道,但此时若说起“老吴”时,你便会从众人竖起的大拇指中了解“老吴”

的知名度了。年过六旬的老吴是大金更小区的一名保安,他总是每天最早到办公室,为大家开门,打扫卫生,甚至连茶水

也一并烧好。在同事们眼里,老吴是个和蔼可亲、谈吐幽默且工作认真负责的人。作为一名保安,老吴负责管理车辆停放,巡视小区公共区域。尤其到了晚上,当万家灯火齐上合家融融时,老吴便手拿摇铃在小区里进行夜间巡逻了。无论严寒酷暑,还是刮风下雨,老吴的夜间巡逻从没间断过。老吴在做好自己本职工作的情况下还积极配合管理处做了许多工作。对小区里任何事,只要居民提出,他总是亲力亲为。就在十二月初,当居民们向老吴说起小区里小广告多,影响小区环境时,老吴便做了一个有心人,他将居民

的反映向小区经理作了汇报,并主动请缨,带领保洁人员对小区里的黑色广告进行了集中铲除。为了杜绝黑色广告,老吴在接下来的日子里对小区进行全面巡视,花了一周的时间才将小广告彻底铲除。居民们由衷地说:“老吴,辛苦了,你真的是将小区当作自己的家啊!”。不仅如此,每当有业主来交物业管理费时,而恰逢管理员不在办公室,老吴也会欣然的接受下来,担起了收缴管理费的任务。老吴用自己的行动得到了同事们的尊敬,更赢得了居民们称赞的口碑。

(大金更管理处)

越野车有了『栖息』处

我是天山怡景苑22号业主徐志强,十分感谢怡景苑物业管理处的小吴同志,因我原有车位无法停放SUV越野车,此情况反映物业管理处后,小吴同志她非常耐心地听取了情况,并积极帮助协调,用短短一周就给予解决,这样的急人所急的工作态度,令我们业主非常感动,使我们工作、生活都无后顾之忧。天山怡景苑居民 徐志强

及时查原因 为民解难题

因居民房屋漏水造成满地是水影响居民生活。报修后贵部及时派出吴蓓蓓、王先民两位师傅来到居民家,态度好、不嫌烦,问清楚漏水处。并在最短时间内,两位师傅随时动手寻找原因,不怕辛苦、迎难而上、知难而进,决不退缩精神完成修复任务,为民解决困难,真正体现为人民服务的精神。750弄43号居民

感谢仙霞物业对大学生社会实践的支持

在今年暑期大学生社会实践活动里,仙霞物业对困难家庭大学生成长给予的帮助和工会助学活动感动了学生,特别是仙霞物业在今年罕见高温的夏日为大学生的的工作、学习和生活提供的无微不至的关心爱护,还为大学生提供了宝贵的社会实践机会,为其将来更好的就业打下了扎实的基础。

大学生社会实践基地建设活动受到了仙霞物业高度重视,在承担活动的过程中体现出高度的社会责任感和社会公益心,值得社会各界学习,我们热忱希望仙霞物业能一如既往继续支持长宁区总工会大学生社会实践基地建设活动,为上海、长宁培养更多的优秀未来建设者。

(长宁区总工会)

他解决了我家电路故障

我是水城路386弄5号的住户,前几天家中的浴霸电源发生了一些问题。我在11月18日上午到贵处报修,请求你们的帮助。贵处小姐十分热情的接待了我,要我回家等着,下午就会派人来修理。

使我想不到的,你

们上午就来人修理了。在修理过程中,你们的这位修理师傅十分认真负责,帮助我家检查了线路等,他的技术十分好,一会儿时间就帮助我家的浴霸电源全部修理完毕,

我心中十分感谢你公司派来的这位好师傅,能及时的帮助我们解决困难。在此表示衷心的感谢,也表示对这位修理师傅的感谢之情。

386弄5号居民 高礼余

有这么一个好管“闲事”的人

威宁小区有这样一个人,他就是威宁小区管理员山福民。他每天都要在小区里巡视,不把方方面面检查清楚绝不下班。“做小区业主的贴心人”这不是他的豪言壮语,而是他的实际行动。

他是个好管“闲事”的人,小区里的大小事情,他都要管。前段时间,居委会组织在

绿地上布置宣传标语,就来到物业管理室希望他能给与协助,他知道后,连声说道:“这个办法好,既能保护小区的绿化,又能减少绿地中的垃圾与狗粪”。说着连忙在管理室里拿好干活的工具,在他的带领下,绿地标语很快飘扬在小区内。

在小区的管理中,他管的这种“闲事”举不胜举,他经常说:

“我只是做了我应该做的工作,业主们对我们的鼓励,就是我的动力。”小区的业主只要有需求,他都会尽自己所能为居民想办法或给予解决。

人们常说,小区的物业管理工作是鸡毛蒜皮的小事,他却不那么认为,他常说,“小区管理只有两条,就是不怕磨破嘴,不怕跑断腿”,正是这两条不怕,使小区内每一个家庭生活温馨祥和的环境里。

威宁小区居民

快速服务让业主放心

一天晚上在外工作的业主周先生,接到电话说家里突然没电了,家里只有两位老人和不满十岁的小孩,小孩怕黑,老人眼睛也不好使。

情急之下,周先生拨通了天山怡景苑管理处的电话,管理处值班的周师傅了解情况以后,马上到业主家里进行检查。很快便查明了故障,解决了问题。第二天,周先生特意来管理处表示感谢,说:“我经常出差在外,家是我的牵挂,因为有了你们素质高的员工,让我很放心可以在外工作。(天山怡景苑)

党领导，好事多，
做了一拨又一拨。
今天不说别的事，
说一说：

小区里面平改坡。
什么叫做平改坡？
老式公房是平顶，
屋顶上面没有坡。
夏天六楼热煞人，
逢到下雨又作漏。
屋顶上面加个帽，
夏天来了又隔热，
再下大雨也不漏，
这就叫：
老式公房平改坡，
平改坡，项目多，
外墙全部粉刷过，
阳台门窗都油漆，

美观大方又适度。
居民感激党关怀，
件件实事暖心窝。
.....
居用水，防污染，
不用水箱改变频，
水质保障人放心，
不再担心水污染。
居民用上干净水，
眉开眼笑来报喜，
过去是：
绷着面孔来告状，
现在是：
夸咱用上干净水。

仙逸小区 戴仁淦

.....
老式公房真简陋，
看看一点没花头。
点缀装饰皆没有，
纯粹属于住宿楼。
如今增建新门楼，
增添气派喜心头。
围栏用上不锈钢，
老远望它锃锃亮。
既美观来又大方，
身价提升向上扬。
业主心里真高兴，
感谢政府感谢党。
.....

旧小区，换新灯，
强调夜间多照明。
倘若夜晚光线差，
小偷作案乱胡行。
如今晚上新款灯，
增加亮度增安宁，
小偷若欲作非为，
看到就能将他擒。
有人担心多用电，
请你不必来担心，
路灯虽增耗电省，
用的都是节能灯。

.....
晾衣架，民牵挂，
党总支，早规划。
群众需求放第一，
配备数百晾衣架。
不仅数量超过去，
式样也比老的佳。
家家门前都安装，
方便大家晾衣裳。

.....
自行车，是个宝，
出行方便又环保。

回来放入停车点，
还要将它锁定好。
机动车，不易放，
它的安全难保障。

历史教训要牢记，
千万千万不能忘。
一时大意小疏忽，
损失就在你头上。

.....
小区改造工程大，
部分受损失绿化。
不仅将它修复好，
花坛景点要增加。
当你走出家门口，
赏心悦目看到花。
一年四季有花开，
阵阵风里飘花香。
绿化葱郁人心美，
护绿工作靠大家。

.....
平改坡，是大餐，
投入资金几千万。
小区改造为百姓，
都是政府买的单。
人民群众得实惠，
生活宜居都平安。
党和政府领导好，
百姓永远记心间。

- (1)管理员收齐以上材料打签报。
- (2)管理员去记帐员处，记帐员查租金是否调整、是否欠费。
- (3)物业综合部经理初审。
- (4)副总经理审批。
- (5)物业综合部经理交于公司窗口办理。
- (6)公司窗口业务操作，打印换发租用居住公房凭证申请表。
- (7)管理员将换发租用居住公房凭证申请表交于承租人签名盖章。
- (8)物业综合部经理审核。
- (9)副总经理审批。
- (10)集团专管员审批。
- (11)资料员业务操作。
- (12)记帐员业务操作。
- (13)资料员申请打印租赁凭证。
- (14)市房地局打印租赁凭证。
- (15)资料员收到租赁凭证后交管理员签收、注记。
- (16)管理员发放租赁凭证。
- (17)租赁凭证签完后交资料员。
- (18)副总经理审批文存。
- (19)资料员文存。

公有居住房屋变更租赁户名办理流程

业务小知识

生日快乐

谨向下列1月份过生日的职工：

王雪林 李明新 温耀亮 刘国忠 张金秀
章文彪 顾建康 吴冬宇 陆建荣 刘木岗

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



2014 首届

两居/三居/婚房/公寓/复式/联排/大宅/别墅/样板房/商业空间
卫浴/瓷砖/地板/门窗/橱柜/辅材/灯具/空调/地暖/家庭影音/软装摆设/园林景观
“品味品质生活” 家居·装潢·建材 新年第一展

家装实景博览会

中国·上海站

让 ta 更恋家



2013年 12月31日 至
2014年 1月5日 (9:00-17:00)

上海世贸商城展览馆
三楼东厅 (长宁区兴义路99号 近古北路口)



扫一扫，立即报名到场有礼

官方网站：Http://www.51zxx.net

咨询热线：800-820-2389 400-006-2389