

## 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

2015年10月1日 第10期 总第148期

## 蒋卓庆副市长一行来“慧生活”调研

8月18日下午,上海市副市长蒋卓庆一行来到新长宁“慧生活”,对“慧生活”平台进行调研。陪同调研的有长宁区区委书记王为人,长宁区区委常委、副区长张连城,上海市房管局副局长王训国,长宁区房管局局长唐如康,新长宁集团总经理谢珂,新长宁集团物业部经理王海明,仙霞物业董事长张金秀等。

在“新长宁慧生活”服务中心,工作人员详细介绍了当前新长宁“慧生活”平台的运行模式和工作情况,并现场演示了通过手机APP进行物业报修的整个流程。蒋副市长表示,互联网已成为当今社会各行各业产品和服务的重要平台,李克强总理也在首届世界互联网大会上提出互联网是大众创业、万众创新的新工具,而传统产业具有自己的优势,要推动传统行业与

“互联网+”结合,释放更大活力。新长宁集团能推出这样一个市场化、信息化、便民化的平台是一种创新,作为一项民心工程值得肯定和借鉴。(下转三版)



9月21日上午,仙霞物业召开了中秋国庆节前安全工作会议,全体中层干部与部门负责人参加了会议。会议由公司总经理董德顺主持。

会上,董总首先就这段时间以来仙霞物业的安全生产工作作了总结,随后布置了中秋国庆节前的安全工作,并且强调要加强各关键点的排查力度,特别是秋冬季即将来临,消防安全工作又将面临挑战。

此外,会议还根据集团关于开展打非治违专项整治工作的文件作了相应部署。

(办公室)

## 仙霞物业部署节前安全生产

## 付出和回报成正比

唐秋生

董总撰写的《物业人这一生》文章(见月讯第9期),读后很受教育和启发。人生定位决定着人的一切。人生在不同的阅历,对社会、对事物的不同看法而产生不同的态度,从而去解决所遇到的复杂事物的思路和方法,并支配你的行动,得到不同的结果。

依笔者体会,董总全文的核心内容,可以归结为八个字:“淡然面对,懂得珍惜”。物业管理工作很不好搞,往往批评多于赞扬,苛求多于谅解,委屈多于体恤。难道物业服务就是在“做买卖”?不,它的真正的含义,是丰富美化群众

生活,解决居民“急难愁”民生问题,做传播物质和精神文明的使者。仙霞物业的广大员工,用奉献的心态去对待社会。这样,无论干什么工作,都觉得心情舒畅,都认为只是生活的积累,也能很快进入角色,在工作中有所建树。人的一生你的付出和得到的回报永远成正比。任何时候不要小看平凡的工作,能干好小事的人就能干好大事,能干好平凡的工作就一定能够创造出非凡的业绩。你对群众有着无限的情,群众就对你有着真挚的爱。

评头论足

## 仙霞物业举行党员组织生活中心组(扩大)学习会

9月21日上午,仙霞物业党支部举行党员组织生活中心组(扩大)学习会。公司全体党员及中层干部共36人出席了学习会。会议由公司党支部书记、董事长张金秀主持。

学习会上,张董传达了集团党委9月15日《反腐倡廉专题报告会》的学习内容,解读了党风廉政建设的文件精神,并且强调要着力强化以人为本、为民服务的理念,牢固树立群众观

点,坚持群众路线,加强责任意识、公仆意识、服务意识,发挥好党员应有的先锋模范作用,更好地为广大业主居民和社区群众服务。

(办公室)

## 仙霞物业“打非治违”三箭齐发

9月1日,仙霞物业“打非治违”专项整治工作专题会议在公司六楼会议室召开。出席会议的有公司各项目(小区)及相关部门负责同志共计23人。会议由公司党支部副书记李明新主持。

会上,公司总经理董德顺就贯彻落实集团《通知》精神作了工作部署:一是针对集团《通知》要求,贯彻四个方面自查自纠重点,包括虹古路417弄综合改造项目、7个街镇行政服务中心、区检察院、区文化艺术中心和公司出租房屋等,按要求认真做好排查工作;

(下转三版)



# 物业管理不是小事

上海新长宁集团仙霞物业有限公司总经理 董德顺

近日参加了由街道召集的关于街道辖区内某住宅小区无人管理的调研专题会议，与会者就该小区从曾经的让人羡慕到如今的遭人抛弃进行了多方的剖析，在批评某物业公司未充分兑现诺言的同时，对该小区部分业主的“斗争”精神提出了异议。

今就借此一隅，说说我的几点想法：

第一，不要轻视物业管理。在中国有个奇怪的理念就是看不起服务业，认为服务业是伺候人的，是不登大雅之堂的，在传统的中国文化中，丫头、保姆等服务行业都称为下人，任人欺负，由于受到这种传统文化的影响，如今物业服务行业也多少成为了某些人泄愤的工具。他们明明双目

亮，却看不见物业服务人员的服务；他们明明家产千百万，却不缴付物业服务人员养家糊口的工钱；他们明明知道物业服务是在为他们的资产保值增值，却常常恶贬物业服务人员甚至大肆训斥……这种行为的根蒂就在于轻视服务行业。

第二，要多了解物业管理。家是人们居留时间最长的场所，小区是无数个家组成的小社会，这个社会一定需要有一定的规矩来维持正常的秩序，无论是谁都应该自觉遵守这个规矩。如果我们中的一部分人不按小区规定而乱停车，如果我们中的一部分人总是喜欢从窗户往外扔垃圾，如果我们中的一部分人不顾他人利益而乱搭乱建，如果我们中的一部分人无视电梯

运行规定而肆意践踏，如果我们中的一部分人所饲养的猫狗不管公共卫生而到处拉屎尿尿……这些人的所作所为以及这些人留下的不良后果，最终仍将由物业服务企业担当，尽管这种担当让物业服务企业承受了无比的委屈。

第三，要知道物业存在的价值。中国的开发商在制定房价策略时往往会把物业费收费标准作为房价制定的因素之一，总认为物业费定高了会影响销售，其实这一策略已经为日后的物业管理水平提升埋下了不良后果。我们在考察美国物业时发现，一般具有增值潜质的物业其管理费收费标准是房价1%/年左右，300万的房价其年物业费是3万元，月收费标准为2500

元，这在我们中国简直是天方夜谭。

第四，频繁换物业并非上策。上面所研讨的这个小区几年来换了五家物业公司，我暂且不研究换物业出于何种目的，就其换物业的结果而言，是失败的，用部分业主话说，就是越换越差，换到最后就是无人管理。这使我联想起一个富人换妻的案例：一大款资产上亿，其妻因其与工作秘书的亲密程度产生矛盾，以致无可调和，导致离婚，其资产随离婚缩水一半；后该富人与其秘书结婚，没多久又因公司用人问题与妻及舅爷大打出手，遂离婚，其资产又缩水一大块；之后，该富人经他人介绍又结识了一位才女，数月后成婚了，后因岳母买房选址问题大

闹一场，多次调解无效后经民政登记离婚，其资产又减去一半，最后，该富人只剩下一间租来的已经停产且机械设备近于报废的加工车间，真可谓伤财劳命，一无所有。为什么会这样呢？就两个字：折腾！所以，折腾肯定不会有好的结果，受伤最深的也肯定是喜欢折腾的。如果我们各行其责，摆正位子，互相理解，不要用折腾或斗争的方式去处理日常工作或生活琐事，如果这位“富人”老老实实的去用心经营自己的事业，不去拈花惹草，结果一定不会是“人财两空”。

综上所述，纯属个人观点，如有不妥，敬请批评。

物业论坛

## 仙霞别墅调研物业无主管理

9月16日，在仙霞物业三楼会议室召开了“关于仙霞别墅（785弄）物业服务无人管理专项调研会”，参加会议的由仙霞街道有关领导朱晋杰、仙霞物业公司总经理董德顺、威宁居委巫书记、仙霞别墅（785弄）业委会等9位相关人员，会议由街道朱晋杰同志主持。

仙霞别墅（785弄）小区是90年代的早期商品房，建筑面积为32000平方米，套数为480套，物业服务费收费标准发生过几次上下变动，最后的标准为0.80元/平方米，由于

物业面积体量较小、物业服务费又比较低，物业公司入不抵支，几年来像走马灯式的已更

换了好几家物业公司，目前已处于无人管理状态，小区业主反响较大。（下转三版）



蓉城小区属老旧售后房小区，原来的非机动车棚已远远跟不上居民的需求，业主的自行车大多换成电瓶车，给电瓶充电就成了困扰居民的大问题。车棚到外是接电线板，车棚安全问题严重，那些电动车主常把车停在绿化带上充电，损坏了小区绿化，有的停在楼道里充电，影响其他住户出入，有的业主为了给电动车充电，就从六楼的家里牵电线下来充一晚上电，遇到刮风下雨时，电线容易漏电短路，带来火灾隐患，自从今年业委会主任陈敏志上任后，就在小区里改造三个停车棚，还统一安装了便民的充电插座，方便业主给电动车充电，车主再也不用每天担心车辆的安全和充电了。（蓉城管理处）

蓉城：非机动车棚焕然一新

怡景苑：实施小区护栏改造

为了进一步提升天山怡景苑社区形象，业委会提议南门出口进行改造，管理处在结合小区生态景观空间和车辆进出的安全考虑下，决定将原本的花坛撤走，改用白色矮栏杆护栏，方案制定后，安保人员立刻将花坛撤离，维修人员将新购置的白色护栏固定安装，两天时间改造工程完工。新安装的隔离栏整齐美观，得到了业主的一致赞美。（天山怡景苑管理处）

## 公司将实施全面预算管理

9月21日上午，仙霞物业召开了全面预算管理办法实施会议，全体中层干部与部门负责人参加了会议。会议由公司党支部书记、董事长张金秀主持。

会上，公司总经理董德顺就集团下发的全面预算管理办法作了解读，并且要求所有部门、项目（小区）负责人仔细阅读该办法，根据管理办法的规定按时按质编制预算，配合集团做好相应的预算上报和统计工作。（办公室）

## 民俗文化中心组织电梯逃生演练

9月16日，长宁民俗文化中心组织开展电梯逃生演练。参加此次活动的有中心的工作人员、物业、智威公司等人员参加。演练中通过设置电梯故障，被困乘客利用紧急呼叫按钮进行求救，接到报警电话后，专业电梯维修人员火速赶往出事现场，告诉被困人员不要紧张、不要强行扒门等安全知识，并进行排查和解救，最终将被“困”人员安全送到地面，整个解救过程用时不到15分钟，演练获得成功。（长宁民俗文化中心）

## 大金更：技术创新 变废为宝

“勤建节约”是我们中华民族的美德。大金更管理处本着“以人为本”的原则，为了节约资源，合理利用资源，在

卸，重新进行组装。变废为宝，合理利用资源，把节约和创新有机结合起来。

（大金更管理处）

日常服务中，从点滴做起。平时在修电子门时，由于配件紧张。维修工人依托技术创新，将换下来坏的配件从不轻易扔掉，而是利用休息时间，对配件进行拆



## 屋小饭香的贴心人——薛志昆

自从屋小饭香开张近二年来,薛师傅一直担当着领送饭菜、清洗消毒餐具等一系列的日常工作。一向做事细心的薛师傅,对每位老人的情况了如指掌(哪位有高血压,哪位有糖尿病等等)。并把每天的菜单情况提前告知每位老人。根据不同的情况,及时与饮食店进行沟通。使每位老人吃的称心、满意。薛师傅还留心每位老人的每天用餐量,照顾这些老人需要付出更多的耐心、细心和责任心。

薛师傅有着每位老人或是其子女的电话,一旦到时有前来就餐就会及时通知了解情况。在屋小饭香有位91岁牛希贤老人(记忆欠佳),子女平时不在身边。他主动担当起保管饭卡,搀扶接送等工作。

薛师傅经常说:作为一名志愿者,能使老年人的晚年生活变得更加充实、快乐、幸福,

并能老龄工作做点实事,我也都觉得很开心。屋小饭香老人们的子女也都觉得,薛师傅是位敬业的志愿者,也是老人身边的亲

(天山五村管理处)



8月19日中午,管理处接到业主电话,报水城路450弄20号201室有水外溢,家中无人,造成3户邻居家中进水。

接电后管理室人员齐出动,带上工具赶到现场,民警打开门后,眼前一屋子的水。原来是装修工人在施工中水管没有接牢,在家中无人时水管脱落,大量的水渗入202室,101室、102室。情况紧急,见此情景吴辉脱下鞋子帮着业主排水,清理浸水物品等,维修人员立即投入抢修。

1个小时左右积水基本排除,物业、居委人员个个大汗淋漓,受灾业主拉着我们的手连连道谢,感动的热泪盈眶。

(蓉城管理处)

# 从水漫金山到热泪盈眶

## 三泾南宅 打非治违在行动

9月1日起,三泾南宅小区在周桥街道、居委会、民警和物业公司领导下进行自查自纠,通过排摸对

出租的房屋进行抽查,发现有群租违法行为及时通知房东进行整改。武夷路727弄5号对面的自行车棚有较多的木材堆放存在安全隐患,通知了车棚人员及时清理整改。9月10

日街道、居委会、民警和我们物业一起对三泾南宅709弄的违规麻将活动点进行治理纠正非法违规行为,没收麻将桌等工具,得到小区业主的好评。

(三泾南宅管理处)



## 蒋卓庆副市长一行来“慧生活”调研

(上接一版)

同时,蒋副市长也提出,要运营好这样一个平台还需要投入更多精力,

广泛听取服务对象的诉求,不断完善平台的各类服务,深入挖掘潜在的机遇和特殊服务,并且借鉴

国内外优秀企业的做法,切实把平台做强、做大、做好。

(新长宁慧生活)

## 仙霞物业“打非治违”三箭齐发

(上接一版)

二是各小区(项目)负责人立即开始大检查,并与9月8日前将书面表式文件上报公司办公室;三是拟定并下发《仙霞物业“打非治违”专项整治工作方案》,要求各班组组织一次班组学习,做到知晓率和参与率两个百分之一百。

9月2日起,公司各项目(小区)逐步开展“打非治违”专项整治,部分小区还联合居委会、业委会、社区民警等有关方面,对可

能存在的安全隐患逐一排查。

天山五村对液化气钢瓶进行了逐一排查和统计,在会同居委会发放整改通知单的同时也向有关部门提交了一份报告。

三泾南宅拆除了2个门头危险隐患。对于虹古路417弄的虹旭小区综合改造工程,公司更是高度重视,公司领导、工程维修部以及管理处多次进行实地检查排摸,未发现重大安全隐患。此外,公司公

类的物业项目也成了整治的重点,民俗文化中心对车棚进行了整改,而长宁区检察院则是在拆除了一堵隔墙后加强了安全措施。

9月8日,各项目(小区)按时上报了近一周的专项整治情况。截止到9月9日,公司各公众物业项目、住宅小区、管理处、施工工地以及出租房屋均已进行全面仔细排查,对发现的问题立即进行了整改,并且未发现重大安全隐患。

(办公室)

## 仙霞别墅调研物业无主管理

(上接二版)

对此仙霞街道、房办等政府部门相当重视并作为专题调研组织了多次,目的就是帮助仙霞别墅(785弄)业主寻找到存在问题的根结和找到一个比较合适的物业公司。仙霞物业总经理董德顺就仙霞别墅(785弄)小区目前处于无人管理状态的原因分析和应当怎样进行物业服务事项及小区收支预算作了详细的讲解。

与会人员对仙霞物业提出的管理方案进行了讨论,大家各抒己见,有的提出,对物业服务费进行适当调整以满足日常的正常运行;有的提出,可以试行业主自治的管理模式;有的提出可以实行业主自治与专业化管理相结合的管理模式。最后,大家形成共识,就是把今天讨论的意见及仙霞物业提出的建议方案提交仙霞别墅(785弄)业委会及业主进行讨论和决定。(物业综合部)



## 法治在你我心中

金瑞峰

人民做主得安康,和谐社会需共创。  
公平正义不可撼,依法治国定安邦。

法治,伴随历史的车轮不断前进,永不停歇。  
走过汉唐风雨,走过宋韵之声,法治在浩瀚的历史云烟中回荡。

商鞅明法令而并六国,太宗减刑罚乃开盛唐。  
五千年悠久灿烂的文明,法制如同一朵永不凋谢的花,傲然挺立在华夏文明的历史长河中。

五千年后的今天,当依法治国的号角响遍中国,法治更是与我们息息相关。

生态环境需要你,消费维权需要你,农村开发需要你,各行各业都需要你,我们的青春成长同样需要你。

自改革开放以来,亿万人民参与法治建设。

宪法精神传播,法治文明弘扬。

强化民主集中原则,把权力交给人民。

建立社会主义市场经济法律体系,进一步推动社会公平。

随着依法治国精神的日益加深,我们不断迈向和谐与文明。

普及法律知识,宣传法治理念,讲解法制道德规范。

全民总动员,彰显坚持不懈的信念。

为了更好的明天,

夯实行业依法管理的理念,营造基层民主法治的氛围。

让我们共同努力,人人争做知法、懂法、守法的好公民。

我坚信:

法治中国会永远屹立在世界,我们伟大复兴的中国梦一定会得以实现。

### 生日快乐

谨向下列10月份过生日的职工:

表示祝贺,祝你生日快乐!

袁娜 赵琴华 荣德军 张飞 徐冰洁 张飞

仙霞物业有限公司

张佳鸣 朱芸 徐逸冰 陈同发 沈锐国 姚建亮

董事长、党支部书记张金秀

带领班子恭贺

## 冠军之夜 荣耀再归

### ——欧坊国际设计荣获“欧爵杯”足球赛冠军



圈的欧坊足球健儿将与腾龙设计球员一决高下。

19:25分,双方球员入场亮相。两支球队的队员列阵绿茵赛场,成为今晚赛场的焦点;19:30

分,球员各就各位,一声哨响,双方拉开阵势,决赛正式开始。

比赛伊始,欧坊国际设计的足球健儿就充分发挥欧坊人的进取精神,向对方发起连续猛攻,几度将对方球员牢牢压制在他们的球门口。只见欧坊3号球员冲入对方阵中,在队友的配合下,只轻轻一顶,一个精彩的头球,便为欧坊夺得比赛“头彩”。啦啦队美女欢呼雀跃,为欧坊帅哥的精彩进球喝彩。之后,面对腾龙多名球员的多波次拦截,欧坊球员组织多波次进攻。腾

龙队不断更换球员,企图采用“人海战术”消耗欧坊球员的体力;欧坊球员则凭借过硬的球技,左闪右突,直接带球闯入球门禁区,一脚射门,又为欧坊夺得一分,场外欢呼雷鸣。双方的攻势此起彼伏,难解难分,精彩迭出。最终,上半场双方战成2比2平手。

下半场赛事伊始,欧坊球员斗志昂扬,在对手不断变换队员的强大压力下,以一当百,迎难而上;抓住战机,凭借精湛球技和敢打硬仗的作风,牢牢把握赛场主动权;灵活进

攻,有效防守,给对手造成极大的压力。腾龙球员也不示弱,不时更换球员,拼命争抢,足球争夺战十分激烈。时光飞逝,双方比分接近,对抗越来越白热化。见此情景,郭总高呼:“候补人员不足,如果需要,我上!”;场外不时发出“欧坊加油……”齐声呐喊,欧坊团队旗帜迎风飘扬;这一切,激励着欧坊球员的战斗意志。场内场外,每个欧坊人将心凝聚在一起,以自己的方式“参赛”并全力争取胜利。

“人海战术”压不倒欧坊

球员。欧坊队员采用细腻的脚步法,默契的配合,缜密的队形始终掌控大局;腾龙队显然是阵脚大乱,配合散乱,士气低落,战心全无。最终,伴随着点球时刻的到来,赛事进入高潮。首先,腾龙队点球,一记点球过去,球径直飞入欧坊守门员的怀抱;接着,腾龙队守门员在队友的推动下就位,欧坊队员一记点球,球直接命中腾龙队球门。场外的欢呼声连绵不绝……伴随着比赛终止的口号声响起,欧坊队以5比4夺取了第二届“欧爵杯”足球赛的总冠军。顿时,欧坊人热烈相拥……

在颁奖仪式上,欧坊CEO郭总亲自为相关人员和球队分别颁发“最佳人气奖”和亚军奖杯。最后,在众人瞩目之下,欧坊领导和队员手捧冠军奖杯。奖杯凝聚着欧坊人积极进取、团结一心、不断超越、奋发向上的精神;闪烁着球员奋勇拼搏、精诚协作、勇创一流的光彩;诠释着欧坊国际设计在装饰领域树立行业标杆、永创一流,在竞技赛场上亦展雄风、创造辉煌。



9月23日秋分之夜,空中刚刚飘过濛濛秋雨。大家期盼已久的第二届“欧爵杯-玛缇瓷砖足球联赛”总决赛隆重举行。舞台上的奖杯熠熠生辉,欧坊国际设计的旗帜飘扬在赛场上空……本轮赛事倍受参赛各方的重视。欧坊国际设计员工在CEO郭总带领下,组成强势阵容,前往赛场为足球健儿助威。双方健儿磨拳擦掌,热身备战。赛场旁聚满了双方观战的群众。啦啦队队员牵足了劲,准备为自己的球员呐喊助威。一路过关斩将,进入决赛