

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11月1日 第11期 总第149期

仙霞物业领导班子换届考核暨五届七次职代会顺利举行

10月20日,仙霞物业领导班子换届考核暨五届七次职代会在公司六楼会议室举行。集团副总经理马彬、党办主任陆冰、换届考核小组成员张蓓华、汪颖同志以及公司5位领导班子成员和30位职工代表出席了会议。会议由公司党支部副书记、工会主席李明新主持。

会上,公司党支部书记、董事长张金秀,公司总经理董德顺分别作了2013-2015年党建工作报告和经营工作报告。随后,公司5位领导班子成员作了2013-2015年的“三述报告”。述职过后,集团领导马彬发表了讲话,他指出仙霞物业党政班子能克服种种困难,顺利完成各项经济指标,实属不易;他肯定了企业从传统物业到现代物业华丽转身过程中所

作出的成绩;他要求企业要继续保持专业化、特色化、标准化,不打折扣地服务好广大居民;他还高度赞赏这届领导班子成员有想法、有思路、有能力、有执行,并能顾全大局,敢于担当。此外,他还提出两点希望,一是希望仙霞物业再接再厉,继续将这种良好的势头保持下去;二是希望抓牢机遇,创新服务和经营模式,并能有所突破。

领导讲话过后,各职工代表对本届领导班子和个人进行了群众测评,并对新一届的班子作了推荐。最后,集团换届考核小组成员分别听取了各职工代表、班子成员的意见和建

议,为仙霞物业的美好明天出谋划策。

(办公室)



岁岁重阳 今有重阳 敬老情谊绵绵长

金秋十月,我们共同迎来了上海市第二十八个敬老节,仙霞物业有限公司的员工们以满腔的热情和社会责任感分别协助各社区党组织、居委

会、业委会开展重阳节敬老活动。长寿面、重阳糕、生日蛋糕,一幅幅热情祝福老人健康长寿、祈福国泰民安、老有所养的动情的画面展现在咸宁、

大金更、五一等各小区和新长宁慧生活。老人的脸上洋溢着幸福的笑容。仙霞物业的全体员工祝老人们老有所乐、幸福安康! (办公室)



虹旭小区综合改造已近尾声

虹旭小区综合改造外墙粉刷、坡改坡等工作已经完工,脚手架也已拆除,回顾前段时间在沿马路搭脚手架时,考虑到安全问题,居委会、物业公司、施工队等大家都非常重视,尤其涉及到行人安全

和旁边新虹桥小学的学生上下学行走等,万一不慎,很容易发生事故。为此,在居委吴红萍书记的统一协调布置下,在整个搭建脚手架的过程中,有条不紊,有序推进。在小区门洞改造过程中,也尽量做到不扰民,不影响业主、使用人的正常出行,物业管理

最近,中央召开会议,审议通过《关于加快推进生态文明建设的意见》,首次提出“绿色化”,与原来倡导的“新四化”——新型工业化、城镇化、信息化、农业现代化并提,成为“新五化”,具有重大意义。“绿色”形容环保、低碳;“化”意指革新,发展。“绿色化”,意味着培育生态文明。依笔者的理解,“绿色化”包括绿色经济、环保经济、循环经济、生态环境等等。加强生态文明建设,提倡“绿色”生活,在居民区探索成本低、可实行、可推广的思路和办

法,应成为今后发展的方向。环境保护、绿色养护、节能减排、污水处理、垃圾处理、废物回收利用、节水节电等,既和我们的日常生活有关,也和物业管理工作有关。面对当前我国环境危机和生态困境,绿色发展,时不我待。培育生态文明,就必须在生产方式和生活方式上坚持“绿色化”,并将“绿色化”观念纳入社会主义核心价值观体系之内,用制度建设和法律保障巩固生态文明建设成果。

评头论足



理智处理物业纠纷是最好选择

上海新长宁集团仙霞物业有限公司总经理 董德顺

前几天与几个物业企业老总讨论一个案例:某市人民法院审结一起因业主长期拖欠物业管理费形成的民事纠纷,经法院判决,被告除支付所欠的物业管理费7800元外,另行向原告支付延期付款期间的违约金7800元。此案的审结判决,对那些有意无意欠费的业主来说,都应该具有一定的警示作用,应当引以为戒。

事由是这样的:某物业公司通过招投标实施对某住宅小区进行物业管理服务,其物业管理费收费标准也经物价部门核准,物业公司与被告签订了《前期物业管理服务合同》,合同中约定了收费标准、服务内容和标准及应履行的职责和作为业主的权利和义务,同时还约定了逾期不交费的违约金的加付标准。房屋交付时,物业公司除了在交付现场张贴《前期物业管理服务合同》和有关需明示的文件外,还复

制交由业主签收了整套文件。那被告为何拒不交费而导致物业公司提起诉讼呢?被告在法庭上辩称称有三大原因:一是因为房屋交付后飘窗出现渗水,物业公司没有及时修复,导致内墙涂料受潮发霉,物业公司未做赔偿;二是被告认为物业公司没有充分履职,楼道内经常发现有垃圾和烟蒂;三是物业公司与被告签订的《前期物业管理服务合同》对自己不具有约束力。物业公司向法院递交了与开发商协商修理飘窗的包括“告知函、维修函”等,并出示了同意被告等飘窗修好后进行涂料修补的谅解备忘录等。法院经审理认为,物业公司与被告签订的《前期物业管理服务合同》均系各方真实意思表示,其合同内容符合国家相关规定,应为有效协议并受法律保护,开发商与被告签订的购房合同也明示了有关物业管理的信息,原

告在交房时也向被告出示了所有业主的权利义务方面的文书资料,被告也已签收,故该合同对被告具有约束力。被告飘窗渗水属开发商施工质量问题的,开发商已指派专人进行维修,原告已尽告知和协调义务,至于开发商认为被告装修时对飘窗造成损伤导致渗水之鉴定,法院认为物业公司没有此义务,被告也无法证明楼道内经常发现垃圾和烟蒂系物业公司未按合同履行所致,而物业公司向法院提供了保洁作业记录,据此,法院作了一审判决,被告当庭表示上诉,后经中级人民法院审理判决驳回上诉,维持原判。

这个案例给予我们的经验教训在于:

第一,物业公司的权利是收取物业服务费用,义务是按照合同约定对小区内物业及附属设施设备进行维护和管理,对小区内公共秩序和环境进行维护,权利和义

务是对等一致的。一旦合同签订就应认真履行。作为物业公司也应尽可能的为业主提供力所能及的其他服务,特别是注意义务,要告知业主主要注意些什么?本案中的张贴合同样本及发函给开发商催告修窗和保洁记录等书证,为诉讼提供了很好的证据材料。

第二,物业管理是一项涉及及人的行为的工作,工作中很难避免不顺心的事,关键是碰到了如何去处理。本案中的被告发现飘窗渗水要求维修本身没错,但物业公司已尽义务并已得到维修,物业公司也同意对受潮的涂料进行修补,此事理应在谅解的基础上完结了,可被告始终以一个斗争者的心态要求物业公司进行损失赔偿,并且以拒付物业费作为所谓的维权手段,最终导致败诉,双倍支付了物业费。如果被告不要把斗争放在首位,而是在

沟通达理的前提下处理此事,物业公司也一定会尽力为业主争取利益或者说为业主维权的,因为物业公司将与业主长期相处,多为业主主要注意些什么?为自己谋个好形象嘛。

第三,近年来,物业管理纠纷不断上升,其中很重要的原因就是业主将所有不顺心的事都归结于物业公司的管理无能之上,如违规装修、无证养狗、乱停车、群租等等,君不知这些行为都应纳入政府行政作为的范畴,而物业公司只能劝阻、制止、报告,不要说物业公司没有处罚的权利,就是给了权利也没这个能力,所以,不少业主把经反映未得到解决为由拒付物业费,结果二败俱伤,这是非常不理智的处理方式。

物业论坛

智威电梯保养注重细节

电梯升降系统是特种设备,对于小区来说它的保养制度及检查流程不同于普通设施设备。因此,不仅对电梯要按照规定定期保养检查,同时,在日常运作中有时也有必要进行抽查。此次,智威设备的电梯保养师傅就对天山华庭进行了一次详细的抽查,一些可能存在故障隐患的小细节他们都做得相对到位,这样敬业的精神值得钦佩。

(天山华庭管理处)



怡景苑整顿非机动车停车乱象

近期巡逻发现小区内非机动车辆乱停放现象,特别是家政阿姨车辆乱停放现象较为严重,为了杜绝安全隐患管理处立刻进行了整顿。加强巡视,在各宣传栏张贴

告示提醒进出小区的非机动车使用人,请将自己的车辆停放在地下车库内。经过一个星期的集中整顿,小区环境明显改善。

(天山怡景苑管理处)

虹仙注重保安例会的分析反馈

日前,虹仙小区每月一次的保安例会如期召开,保安队长、民警、居委会干部、物业管理员各自对本月的保安工作作回顾总结。按照惯例,每次例会结束,管理处都会对重点问题进行分析,特别是节前和

节日期间,要求保安加强防范,加强巡逻频次,确保小区安全。对保安队员管理处也做到主动关心,并认真倾听他们的意见建议,从而进一步提升物业管理水平的提升。

(虹仙管理处)

楼道杂物除尽 野猫在此难栖

近日,茅台路725弄12号居民前来反映楼道里不知何时聚集了好多只猫,影响楼里居民的出行安全,又弥漫着一股难闻的异味。了解情况后小区管理员立刻叫上保安前往12号楼,只见三四只猫

在角落里懒散的躺着,角落还堆放着杂物。保安对猫进行了驱赶,但刚赶走没多久,它们又溜了进来。之后居委在门口张贴了对楼道杂物认领的提示。两天之后,居委、物业一同对楼道进行了整治,然

后由保洁清扫楼道,喷了消毒药水去除异味,彻底赶走了这些“不速之客”,赢得了楼里居民的认可。(威宁管理处)

三泾南宅强化行风建设

10月,新长宁集团公司和市房管局委托第三方的测评公司来到三泾南宅小区进行质量测评,两家测评单位分别走访居委会以及近100户的小区业主,对三泾南宅的物业服务人员、秩序维护员、保洁保绿等各方面工作包括

物业工作环境、服务态度、收费标准等进行测评。通过测评的反馈意见和建议,使我们看到了工作中存在的不足,也便于我们努力提高自己的服务水平,更好地为三泾南宅的业主服务。

(三泾南宅管理处)

9月27日,中秋佳节来临之际,天山五村管理室买来了肉馅、面粉和油自己动手做起了苏式月饼。与屋小饭香的老人和志愿者们一起品尝,共享节日的快乐。

10月21日又恰逢是重阳佳节,屋小饭香的老人又都是80岁以上的老人,公司领导买来了重阳糕团,分发给小饭厅的老人们。祝愿他们福如东海,寿比南山。

屋小饭香 中秋重阳敬老情谊长

老人们说,中秋、重阳这两个团圆、敬老的节日,仙霞物业的领导和志愿者们一直

心系我们,让我们感受到了大家对我们的关爱。

(天山五村管理处)



情系业主 热诚服务 ——为天山华庭物业陈云捷点赞

我们是天山华庭6号的业主,我们入驻该小区已有4年多的时间了。从一开始对小区物业的管理和服务还有颇多的微词和抱怨,到现在情不自禁地向贵司递上一份感谢信。这种变化来源于小区物业管理和水平不断提高和提高,在此,我们要向天山华庭物业表示感谢,特别要感谢的是天山华庭物业的陈云捷。他是一个阳光、热情、助人为乐,有现代服务理念和管理思想,工作

效率很高的年轻人。近些年来,每当我们在物业上遇到一些难题和困难时,首先就会想到找小陈,他的手机号码已经成了我们紧急报修和诉说烦恼的热线电话。是什么让我们如此信赖小陈?在此可以举几个事例:1)记得刚入住华庭时,我们家隔壁、楼上、楼下都是群租客,扰民问题很严重,很是无奈。当我们把有关情况向小陈反映后,他积极主动和房东联系,使情况有所缓解;2)半夜里

楼上租客家空调外机的轰鸣声把我们吵得无法入睡,强烈的震动声难以忍受:我们大清早向小陈反映后,他第一时间和房东沟通,当天就把空调修好了,事后还及时关心询问我们情况如何,有问题可再找他。3)我女儿今年年中结婚,他得知消息后,主动关照物业人员询问我们是否需要再在楼道里铺设地毯4)平时楼内的电梯门关不上、水阀漏水了、自来水压力不够了、过道灯不亮了、保

洁工打扫不干净、装修垃圾未及时清运等等诸多的问题,他都能在第一时间帮助我们解决。

每一位物业管理工作人员都是企业的代言人,他们的言谈举止都代表着企业的形象。在很大程度上,是小陈热诚的服务感动了我们,让我们对华庭物业有了越来越好的感觉,对华庭物业更加充满信心,也会更加支持配合物业的工作。

现在,随着居民生活水

平的提高,对小区物业管理也提出了更高的要求。我们渴望贵司能培养出一批像小陈那样年轻有活力,有先进的服务理念和管理思想,处处为业主着想,能及时为业主排忧解难的优秀管理人员。相信他们一定能赢得广大业主的支持和信赖,一定能使业主和物业的关系更加融洽,企业也会因为他们的努力取得更好的经济效益和社会效益。

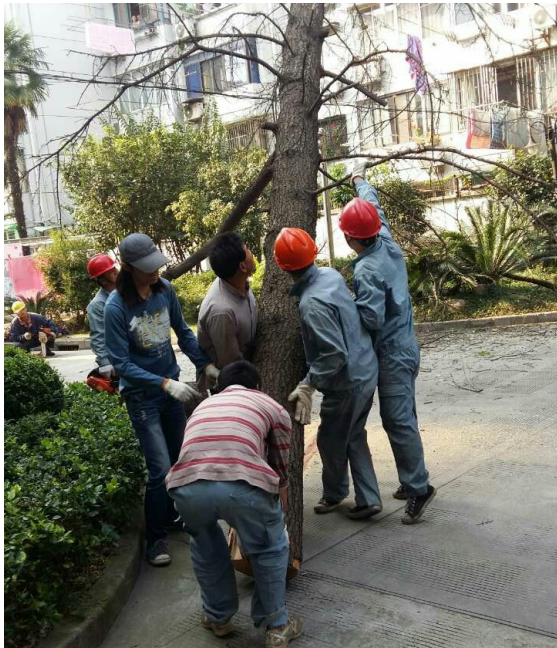
业主 邵百俭 孙巧

扰民大树 终被清理

虹古小区261弄12号旁2棵松树“遮天蔽日”,居民想晒个衣服都犯愁,苦不堪言,树枝已经伸到居民的家里,到了夏秋季节,树上的虫子就会在空中飞扬,给周边居民带来许多的不便。街道领导与区绿化办联系,详细说明情况,请了专业砍树人员进行修剪。由于松树不方便修剪,为了安全,绿化办派了专业人员利用一辆高空作业车进行配合,在居委、物业、业委会的配合下,终于在下午五点将大树迁移完成。

事实上,“大树扰民”的问题何止采光难,这些大树由于缺少修剪,或者不适应修剪,甚至严重影响居民的行路安全。望相关部门把那些严重影响居民生活的绿化树进行一次“正常修剪”,让居民有一个舒适的生活环境。

(蓉城管理处)



积水隐患 破朔迷离 愁煞居民 “神探”老顾 顺藤摸瓜 破解难题

国庆节前夕,大金更管理处接到来自天山五村216号一楼某居民打来的报修电话,他说自家天井里的下水道严重堵塞,楼上居民的生活废水无法顺利排放,造成积水发臭,极大影响了日常生活。管理处立即派张飞、王平国二位师傅带好工具上门对其阴井进行疏通,但积水依然存在。二位师傅认为,只有对这栋楼其他几只阴井也进行疏通,积水才会消失。由于底楼多数居民违章搭建,把原有的下水管道出口都搭进自家天井里。工人根本进不去,这给疏通阴井造成困难。经过管理员多

次对其余几户居民做工作,才同意让工人进门操作,然而疏通结果并不理想,下水道依然堵塞。工人们束手无策了,只能请示顾经理。顾经理了解情况后,要求工人从下水道的另一头进行反向疏通。可是另一头出口又在哪里?问题严峻了。为了让居民能够安心过节,顾经理急业主所急,想业主所想,亲自来到现场,凭借其多年的工作经验,精确测算出在213号旁车棚内另一只阴井口的位置。顾经理不怕脏,与秦建康师傅一起将覆盖在洞口的杂物清理干净。不但如此,顾经理还跪在

洞口,将手伸进洞内丈量深度并且制定了一系列施工方案。他严谨有序的工作方法和诚恳的敬业态度感动了工人们,大家纷纷放弃中午的休息时间,一起投入到疏通下水道的工作中去。汗水浸透了所有人的衣服,但他们却无从顾及自己,最后在大家的齐心协力下,终于疏通了这栋楼的下水道,使该住户的积水问题最终得以

近日,天山五村管理处接到136-138号居民报修,门口窨井经常出现泛溢现象,维修师傅多次疏通但效果甚微。于是小区经理和管理员一起实地进行查看,最后发现是由于前面茅台饭店不合理的污水排放造成的管道阻塞。

弄清问题的症结所在后,管理处立即同茅台饭店进行沟通并要求其按相关规定采取合理的污水排放,一边安排师傅打开全部的窨井盖进行会诊,维修师傅又挖出了很多油腻的淤泥并对几个较容易淤积的窨井用水泵进行了重点的冲洗,从而彻底解决了窨井泛溢顽症。

(天山五村管理处)



排淤疏通 解决顽症

解决。大金更管理处物业人

态度赢得了业主的感谢和贴心的服务,认真负责的工作可。

(大金更管理处)



上海老年人可享受这些福利待遇

60岁沪籍老人可免费接种肺炎疫苗

2013年至2015年,上海市政府将为具有本市户籍的60岁以上老年人免费接种肺炎疫苗作为重大公共卫生服务项目予以实施推进,凡是满足以下三个条件:

(1)具有本市户籍;(2)接种当日需年满60周岁;(3)身体健康、无肺炎疫苗禁忌的老年人都可以免费接种一剂次肺炎疫苗,以降低和减少老年人群患肺炎链球菌性肺炎,更好地保障老年人的身体健康。

接种疫苗时需要同时携带二代身份证原件、医保卡、受种者本人和(或)家属签名后的知情同意书到接种门诊接种,若身份证背面的签发机关不是“上海”,则还需携带户口本复印件或原件;如知情同意书遗失,也可以到接种门诊补签知情同意后接种。

疫苗接种后请在接种点留观半小时。回家后,保证接种部位的清洁,不要沾水;接种后可能在注射部位出现暂时的疼痛、红肿、硬结和短暂的全身发热反应等轻微反应,一般均可自行缓解。必要时可给予对症治疗。

凡符合接种条件的老年人可自行或由直系成年亲属陪同,前往以下社区卫生服务中心预防接种门诊接种。具体接种时间可以咨询您户籍所在地或居住地的社区卫生服务中心预防接种门诊。

百岁老人每月可领高龄补贴300元

随着生活水平提高,上海的百岁老人也逐年增加。小编从上海市民政局了解到,上海户籍百岁老人每月可领取300元营养费,100岁生日当天,可以享有1000元慰问金,并收到蛋糕、鲜花等慰问品。

另外,根据不同区县的财政情况,不同区县对高龄老人都有一定程度的补助。例如,部分区县,90岁以上的老人每天有一瓶牛奶,详细政策请咨询所属街道及居家养老服务指导中心。

符合条件老人可享受养老服务补贴

可申请养老服务补贴并享受相应待遇的老人分为:城乡最低生活保障家庭中的老年人,享受全额的养老服务补贴;本人及其配偶家庭人均收入高于本市城乡最低生活保障标准、低于本市城乡低收入家庭标准的老年人,享受80%的养老服务补贴;80周岁及以上、本人月收入高于本市城乡低收入家庭标准、低于本市上一年度城镇企业职工月平均养老金的老年人,享受50%的养老服务补贴。后两类对象中,无子女或90周岁及以上高龄的老年人,在以上待遇基础上再叠加享受20%的养老服务补贴。



尊老、敬老、爱老、助老 重阳节

独在异乡为异客，每逢佳节倍思亲。
遥知兄弟登高处，遍插茱萸少一人。

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 金钟华 陈永华 王晔帆 金晶
- 顾卫虎 张觉民 江乃东 张兰芳 顾永良 李仁薇 童锦胜 姚三兴
- 杜辰华 庄卫国 陈红梅 邵世田 邵志高 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

追求卓越 迈向巅峰

欧坊国际设计2015第四季度全体员工大会隆重召开



10月15日,秋高气爽,欧坊国际设计2015第四季度全体员工大会在公司总部礼堂隆重召开。本次大会总结前三季度工作,分析行业发展状况,部署2016年工作,号召广大员工

奋发有为,进一步发挥欧坊在中国装饰行业的引领作用,使欧坊各项工作全面迈上新台阶。

会上,毛副总主持会议,郭总对2015年前三季度工作做了总结并对

第四季度工作做了重要部署。

郭总全面回顾欧坊2015年前三季度各项工作,充分肯定全体欧坊人追求卓越,积极投身欧坊事业,兢兢业业、勇创佳绩,并对先进集体和有突出表现的员工提出表扬。2015年前三季度,欧坊全体员工遵照郭总的整体部署和要求,积极应对复杂市场形势,奋力拼搏,各项工作取得新的突破,品牌建设获得长足发展,圆满完成目标任务。

郭总深刻分析了公司当前面临的形势,提出2015年第四季度工作的总体要求:紧紧围绕“立足上海,辐射华东,面向全国”的总体战略,进一步加快发展步伐,强化管理,努力提高公司的综合实力。郭总强调工作中要不断适应市场环境,推出新举

措,攻坚克难。他提出“3个注重”,并全面部署“9项重点工作”,为第四季度和2016年实现工作目标指明方向。

展望未来,郭总强调传承与创新。在今后工作中,将大力传承欧坊人坚韧不拔、顽强奋斗的拼搏精神和欧坊事业所积累的丰富经验与成果;工作中不断创新,进一步提高企业综合实力和经济效益,不动摇、不懈怠,巧干实干,为社会贡献更多优质家饰服务和精品工程。

目标催人奋进,欧坊人将立足新起点,振奋精神、再接再厉,以科学的决策和坚定的信念,开拓进取,引领中国装饰潮流,保持欧坊在家装行业领先地位,阔步迎接美好未来!

