

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12月1日 第12期 总第150期

长宁区妇联莅临慧生活探讨合作事宜

10月21日上午，长宁区妇联主席王秀红、副主席钱坤奕及区妇联各部领导来到新长宁集团“慧生活”社区服务中心，参观了解新长宁慧生活并对未来长宁区妇联与慧生活社区服务中心的合作展开了交流讨论。

会上，中心工作人员从平台的筹建概况、运营方式、团队建设、集成服务等几个方面做了介绍，并现场演示了如何运用手机APP，完成物业报修及生活服务预约、受理、解决、

反馈的一站式服务，用指尖划一划就可以完成您需要的物业服务，完全颠覆了传统的物业服务模式。

在交流中，区妇联王主席对慧生活平台的各项工作给予了充分的肯定，新长宁慧生活服务的人群目标正好与区妇联服务于家庭、妇女、儿童的目标相一致。双方在交流中找到了共同的结合点，王主席就未来的合作提出了一些建议和设想，为实现幸福长宁共同努力。（新长宁慧生活）



闸北政协领导率相关部门考察慧生活

10月22日下午4点，闸北政协副主席陈静薇、闸北民政局局长靳东立、闸北区彭浦新村街道工作委员会陆慧华书记、以及彭浦新村街道、房地物业及业委会的同志到新长宁慧生活社区服务中心进行交流考察活动。上海新长宁集团党委副书记张蓓琳、仙霞物业董事长张金秀等陪同考察交流。

陈主席、靳局长及其他考察的各位领导充分体验到了新长宁慧生活平台的建立给居民带来的便利、温馨服务。陈主席希望新长宁慧生活可以走出长宁，服务于更多区域，为今后中心更好的开展各项工作打下坚实的基础。

（新长宁慧生活）

凭借过硬技术闯入市赛决赛

——长宁房屋维修应急中心在上海房修行业年度职业技能赛上出彩

为进一步推动本市房屋维修行业职业技能人才队伍建设，市物业事务中心于2015年9月29日在青浦房校，组织各区（县）房屋维修应急中心开展2015年度房屋应急维修行业职业技能比武初赛。此次，长宁房屋维修应急中心由副总经理缪青锋作为领队，选派杜辰华、朱国华、袁欣等叁位选手组成参赛代表队参加了职业技能比赛。技能初赛项目包括：电气控制、电子技术、管道设备。

通过激烈角逐和评委打分，长宁房屋维修应急中心成为全市19个区（县）房屋维修应急中心6家优胜单位之一，携手奉贤、黄浦（南）、普陀、虹口、徐汇区房

屋维修应急中心作为应急维修行业代表，参加市局后续统一组织的决赛。

长宁房屋维修应急中

心将以更加饱满的精神状态投身之后进行的决赛，再接再厉、争取再创佳绩！（应急中心）



“窗口”服务是政风行风观察的重点。仙霞物业的“窗口”服务，多年来评上先进，是非常过得硬的。现在公司拥有身边的徐虎、青年服务尖子、好保姆好管家、优秀服务员、工人先锋号、先进工作者、三八红旗手、张金秀工作室等等，一张张闪光的奖状，一块块耀眼的奖牌，一面面表扬的锦旗，充分体现了为居民服务

增添的正能量。

千条江河归大海，涛涛源头从何处？如果说仙霞物业公司是个“百花园”。而这园内的每一株花木，正是公司党组织和广大员工的精心栽培。

请看，广大员工老的技术、有经验，如今又添新一代，他（她）们的青春，在奉献中闪光。战高温、迎台风、抗暴雨、保维修、搞整

站“窗口”的人

唐秋生

治，都有他（她）们的贡献。居民们感到了社会的温暖，称赞物业和业主是一家，有这样的物业管理人是幸运的，纷纷伸出大拇指，用上一句上海话——“赞”！你对群众有着无限

的情，群众对你有着真挚的爱，这是简单不过的道理。在这里，感谢站“窗口”的人们。

评头论足

10月12日下午2点，2015年五四红旗团支部创建单位第八组的互访活动，在新长宁慧生活服务中心如期举行。来自区内各行业的16家创建单位的团支部代表参加了此次活动，本组联络员林丽娜代表团区委出席了互访活动并作点评。

上海新长宁集团仙霞物业有限公司团支部作为本组创建工作的召集单位，根据团区委《关于深入开展2015年长宁共青团“创先进、争优秀、强作风”活动的通知》的文件精神及工作任务要求，为互评互访活动的推进做了充分准备，通过第一时间电话联系后建立微信群的方式，及时传达了团区委对于本次五四红旗团支部创建工作的精神及要求。同时，活动得到了集团团委和公司领导的大力支持和帮助。

召集单位的团支部书记金晶主持了活动，并对各创建单位团支部代表的到来表示热烈欢迎，随后按议程对新长宁慧生活服务平台进行了简单介绍。活动中我们荣幸请来了“长宁好青年”陈豪杰，他用朴实无华的语言分享了成长故事，在最苦最累的岗位上发光发热，他敬业向上的精神、脚踏实地的态度获得了在座各位团干部们的热烈掌声。最后互访小组成员围绕“引领、服务、改革创新——如何发挥好基层团组织的服务职能”这一主题，进行了交流发言。

通过互访活动，各创建单位在分享工作思路和工作心得中进一步加深了了解，在认识熟悉、交流学习的过程中，拓展视野，结交新朋友，有所收获，在今后的工作能更好地服务企业、服务组织。（团支部）

长宁五四红旗团支部创建单位互访活动在我司举行

看看法律是怎么规定的

上海新长宁集团仙霞物业有限公司总经理 董德顺

物业费一直是广大业主、物业人关心的话题,在我们的现实生活中,拒付物业费已逐渐成为被人唾弃的一种不良现象,最近以来,随着社会征信系统的建立,越来越多的声音认为应当将拒付物业费的业主纳入诚信污点范畴,也许,不用多久,这一现象将作为业主诚信级别的一个重要考量指标,那业主拒交物业费的常见情况有哪些?

1、以不居住、未使用为由拒交物业费或其他费用。他们认为没有享受物业服务,因此不需支付物业费,但他们不明白或者说是装不明白,物业公司不可能因为他的不居住、不使用而减少一名保安或保洁工;

2、以物业服务质量(保洁、绿化等)不合格为由,拒交物业费。物业服务企业的服务标准一般是按合同履行,大部分情况是个别业主或使用人的生活习惯而造成环境的局部不整洁;

3、出于私利而不交物业费。个别存有不良动机的业主或使用人挑唆业主不交费以威胁物业企业的生存现状向恶性发展,甚至提出不合理要求,如降费等,部分业主就盲目跟风;

4、以被盗、物品损坏等为由,拒交物业费。他们把被

损的责任归就于物业公司,甚至把交付物业费看作是保险费,也不分析法义务和合同义务的履行情况,认为有损就得有人赔偿,找不到责任人就找物业公司;

5、以他人违规违章为由不交物业费。他们认为物业管理就应当管理好小区内一切事务,如群租、如养狗、如开棋牌室等等,凡有这些情况出现,都被认为物业公司未尽管理职责而拒付物业费;

6、以房屋质量问题而不交物业费。他们认为自己已经交了物业费,物业公司就要负责修缮,完全混淆二个法律关系,宁可放弃应当对房屋质量承担保修责任的房产开发商进行维权,却纠缠于物业公司;

7、以生活困难为由拒交物业费。他们把物业公司看作是政府机构,把生活中的不如意让物业公司来分担。

8、以未满足其诉求为由不交物业费,他们曾向物业公司提出过某些超越物业公司能力的要求而未得到满足,如要一个固定的停车位,如想在公共走道装个铁门,如在公共区域种菜等等。

凡此种种,严重干扰了小区的正常秩序,影响了物业企业的正常经营,更是对按时交费业主合法权利的侵害,我们

应当利用法律武器,以确保大多数人的合法权利不受侵害。

那么法律是怎么规定的呢?

最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第六条:经书面催交,业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应当予以支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。第七条:业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费,物业服务企业请求业主承担连带责任的,人民法院应予支持。

《物业管理条例》第七条:业主在物业管理活动中,履行下列义务:按照国家有关规定交纳专项维修资金,按时交纳物业服务费用。第四十二条:业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带缴纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单

位交纳。第六十七条:违反物业服务合同约定,业主逾期不交纳物业服务费用的,业主委员会应当督促其限期交纳;逾期仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院起诉。

《物权法》第八十三条:业主应当遵守法律、法规以及管理规约。业主大会和业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费的等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失、业主对侵害自己合法权益的行为,可以依法向人民法院提出诉讼。

《业主大会和业主委员会指导规则》第二十条:业主拒付物业服务费,不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的,业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

发改委《物业服务收费管理办法》第十五条:业主应当按照物业服务合同的约定足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用或者物业服务资金的,业主委员会应当督促其

限期交纳;逾期仍不交纳的,物业管理企业可以依法追缴。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或者物业服务资金的,从其约定,业主负连带交纳责任。物业发生产权转移时,业主或者物业使用人应当结清物业服务费用或者服务资金。

在物业管理活动中,物业企业服务人员应当熟练掌握物业管理专业知识,用心做好服务,化解矛盾,满足业主的需求,避免减少不必要纠纷,提高物业收费率。作为业主而言,应当自觉履行缴费义务,这是合同义务,也是在接受了服务以后的兑价,不缴就是违约,就应当承担违约责任,一旦对簿公堂,还得支付违约金,所以,我们都应该站在对方的立场上思考问题,物业企业要想自己回家后对物业企业在义务范围内的有呼不应是何种心情,同样,业主也要想想不支付物业费将影响天天见面的物业服务人员少发或不发工资时的尴尬,如果我们都将心比心了,我们有什么不好商量的呢!

物业论坛

历时两年未果 各方联手力克

——茅台路锦江之星违章搭建被拆除

位于茅台路295弄5号旁的“锦江之星”,其老板将一侧的消防通道占为己有,私自违章搭建。这给小区的安全带来了很大

的隐患。居委会和物业联手多次上门做工作,要求其拆除违章搭建。协调未果后,11月12日上午,在区房办、街道、城管、消防、居委、物业、业委会相关人员的

通力协作下,对茅台路295弄5号弄口的这处违章搭建进行强制拆除,使消防通道得以畅通。(大金更管理处)



左图:铲车正在拆违。

下图:区房办、街道、城管、消防、居委、物业、业委会相关人员在拆违现场。



怡景苑实施停车系统改造

天山怡景苑为了加强对进出小区的车辆管理,小区经理向业委会提出改造东南门出入口道闸的方案,经业委会成员及广大业主讨论同意后,立刻对出入口道闸进行

升级,采用智能牌照识别系统,更好的进行了车辆进出管理工作,使车主出行更安全便捷,同时也消除了收费漏洞,提高了物业服务品质。(天山怡景苑管理处)

天山华庭改进小区入口减速带

天山华庭自从在人行摆闸位置安装了减速带之后,不仅人为故障率降低了许多,业主进出慢行的意识也有所提升,大大提高了安全系数,也不再像从前那样助动车、电瓶车随意撞上摆闸机,但减速带时常会脱落、损坏,反而存在安全

隐患,考虑到方方面面,安全永远是放在第一位,此次,管理处派维修人员将减速带彻底固定,钻孔上钉,来往的业主看到就点赞叫好,特别是抱着孩子的家长们,都说这样:“孩子进出就更加安全了”。(天山华庭管理处)

三径南宅实施无主自行车清理

为了提高三径南宅的小区环境,经三径南宅中五居委会、业委会、物业管理处、小区管辖区民警讨论通过,从2015年11月起对小区废弃和无主乱停乱放的非机动车车辆进行整治,重点是小区内的道路、各门幢的楼道过道以及三径南宅五个停放非机动车的车棚

进行清理整顿。11月2日物业管理处对小区46幢门口张贴告示,动员人人参与,自己动手,从我做起,将废弃的自行车运到规定停放点,11月底由周桥派出所统一清理,还小区一个崭新的环境。(三径南宅管理处)

夸一夸我们威宁小区的保安

我是威宁小区715弄15号业主。几个月前，这里的保安人员换了一批。从实践来看，我觉得现在的保安人员素质较好，做得不错。表现在：(1)责任心强；(2)服务态度好；(3)管理到位，职责清。顺便举几个例子：

譬如车主进小区，保安能主动上前和蔼的询问到几号，过不过夜，并指引停放车辆地方、联系电话，以防车辆停放不当影响其他车辆的进出，有较强的“安全观”。

又如有车辆擅自从茅台路方向出去时，能上前态度友善的告知小区是车辆单行道，请从仙霞路或安龙路出口，自新的保安来至今，我就看见三次这样的“劝告”，没有一个强行出去。

再如每天上下班高峰、学生上学、放学时间，保安能主动维持通行秩序，业主装修敲下来的垃圾及装修作息时间，也能主动上门告知，改善邻里关系等等。

为此，特写信表扬，望物业领导(包括小区物业)加强指导，坚持发扬光大，成为长宁区和市里的优秀者。

另有个要求，晚上10点以后进入的车辆，希望保安人员和车主在引导时讲话声音轻一些，因此时夜深人静，人们尤其是老人、小孩已入睡。

业主：江逢鱼

“双十一”物业人“变身”快递

双十一的烟硝已过，热情的网友们陆续进入了热情的收快递阶段，但是怡景苑管理处却变成了另外一个战场。为了方便小区的业主，

管理处一直默默的承担收发快递的义务服务，每一个快递都将被中转两次，有规律的编号排放，确认无误的派发。双十一的购物狂潮，使

得小小的管理处也成了一个仓库，堆放的水泄不通。为了能让每个业主尽早收到自己订购的货物，我们对搁置较长时间的物品逐一电

话通知，看似简单，工作量却很大。这时候就体现出一个仙霞物业人的服务精神，热情真诚。

(天山怡景苑管理处)

修修补补是我的职责



仙霞路750弄大花坛边的一条小路上地砖坏了一块，地上凹凸不平。每天早上有许多老年人在此锻炼身体，年纪大的很容易摔跤，虹仙小区的维修师傅在巡视过程中看到后，立即进行了修补，以防老人走路时摔跤。这种细心认真的工作态度是物业人心中时刻想着业主的最好诠释。

(虹仙管理处)

新长宁慧生活举办万圣节活动

10月31日，由仙霞街道 主办，新长宁慧生活、去哪学 协办为有娃的家庭准备了一场特别的万圣节活动。



亲子互动环节有雕刻南瓜灯、DIY僵尸装扮、滚南瓜、数糖果、猜猜谁在里面等。通过场景和亲子互动的游戏形式，使孩子们了解万圣节的由来，发挥创意想象，学会独立思考和团队协作，增进父母亲情。

(新长宁慧生活)



我爱烹饪 我爱厨房

——记长检院烹饪比赛活动



11月11日下午，长检院大食堂举办了首届烹饪比赛暨厨艺展示活动。一道精美的菜肴，往往能够给人带来美好

的享受。不一定是鲍参翅肚或是燕窝鹿茸，也许只是一道匠心独具的家常菜，已让人醉心和满足。活动旨在弘扬中华的饮食文化传统，引导“绿色、健康、营养”的理念，展示仙霞员工烹饪风采，增强员工团队凝聚力和创造力。

我们看到了各位胸有成竹的厨师、点心师有条不紊、动作娴熟的把16道精美的菜肴和点心展现在评委和干警的面前。从色香以及搭配上，评委看的都赞不绝口。担任评委的三位检察长及科室的领导在品尝过菜品之后提出了自己中肯建议。其中一位

检察长就其味型、特色、营养价值都做了详细的点评，还说检察新大楼建成十年来第一次

品尝如此佳肴，活动受到院领导和广大干警一致赞扬。

(长宁区检察院管理处)



培训中心技能进军营活动又开始啦

近日,在仙霞街道、长宁区民政局及武警上海长宁支队的大力支持及配合下,上海新仙霞职业培训中心一年一度的技能培训进军营活动终于开班啦。

今年的培训可谓是一波三折,仙霞街道、长宁区民政



局、长宁武警支队和学校的四方整体协调才得以培训的顺利开班。

在开班仪式上,仙霞物业公司副总、仙霞街道办事处副主任、武警长宁支队后勤处副主任分别就培训事宜发表了热情洋溢的讲话,官兵学员代表决心,整个开班活动气氛热烈,学员的技能学习热情也非常高。部队领导坦言:每年一度的技能培训,不仅为部队解决了实际困难,也提升了官兵的自身素质,并且好多官兵退伍后直接找到了工作岗位,为就业打下了良好的基础。他们衷心希望我们的培训越办越好。

(上海新仙霞职业培训中心)

11月13日,蓉城小区首次进行智能系统技能培训。保安、居委干部、业委会、管理员30名参训人员通过半天业务技能培训,以提升保安队伍整体基本技能、岗位实际操作能力。

培训分为理论、实际操作两部分,使大家在短时间内加强了设备理论知识学习,掌握基本业务知识,进一步提高了业务水平,为下一步上岗工作打下了良好的基础。

(蓉城管理处)



蓉城开展智能系统培训

生日快乐

谨向下列12月份过生日的职工:

表示祝贺,祝你生日快乐!

周五英 郑生青 梁杰包 刚焯 沈爱武
潘志英 孟宪鸣 陈妙娟 朱新伟 陈冠军
陈德祥 吕黎菁 唐红梅 黄张华

仙霞物业有限公司
董事长、党支部书记张金秀
偕领导班子成员恭贺

儿童保健与小儿推拿公益讲座

近日,由仙霞街道妇联主办,新长宁慧生活、童臻园儿童健康中心协办的“不爱吃饭的孩子易生病”公益讲座在慧生活服务分中心举行。

儿童处于生长发育阶段,是成人的基础,不少成人的躯体疾病、心理异常、性格行为等问题都与小儿时期身心健康有关。讲座包括儿童保健讲座,脾胃调理手法教学以及现场互动。通过活动家长们关注孩子在成长过程中的点点滴滴,学习防微杜渐的儿童健康守护理念。

(新长宁慧生活)

稳“扣”安康 猛“拍”幸福

——古美街道欧风&欧坊乒乓球俱乐部友谊赛纪实

古美街道欧风&欧坊乒乓球俱乐部友谊赛



为不断提高员工身体素质,丰富企业文化,增进乒乓球俱乐部间友谊,欧坊携手古美街道乒乓球俱乐部,在欧坊总部举办“古美街道欧风&欧坊乒乓球俱乐部友谊赛”。

11月28日,下午14点,古美街道欧风乒乓球俱乐部成员齐聚欧坊国际设计总部,郭总热情接待来宾。大家畅叙往日赛场共挥球拍的快乐时光,并确定本次比赛规则:3局2胜,男子单打、女子单打、男女混单等部分,采用单淘汰制。

15时整,战幕开启,各路强手在比赛伊始就不断涌现。

郭总亲自接待来宾

首先,欧坊郭总与欧风俱乐部陆总对决。两家俱乐部的老总在乒乓球台短兵相接,精彩迭出。郭总沉着应战,宝刀出鞘,将平日练就的高超技艺充分展现。时而回旋,时而加力推,或近削,或快搓,牢牢控制球赛进程;直拍、横拍、扣球、旋转球、弧线球等都一一展现,很快欧坊队便夺得头彩,赢

得满堂喝彩声……只几个回合,就将对手置于“死”地。

郭总露出自信笑容

接着,欧坊队员一一登台献技,与其他队赛事激烈。欧坊总经理张主任展现欧坊巾帼雄风,不畏强敌,以精湛的球技为欧坊赢得比赛立下汗马功劳。

巾帼不让须眉

教练现场指导球艺

最终,欧坊代表队凭借顽强的作风,高度的企业归属感和战斗力,勇于超越,以5:3成为比赛最后赢家。

欧坊历来重视丰富员工业余生活,经常组织开展丰富多彩的群众性文体活动,提高员工凝聚力和向心力。今后,欧坊国际将开展更多集体文娱活动不断丰富员工的业余生活,推进企业文化建设大步发展。

