

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管理有限公司

XIANXIA-PROPERTY

全国物业百强企业

2016年12月1日 第12期 总第162期

又一座老公房成功安装电梯

日前，仙霞物业公司管辖下的又一座老式居民楼成功安装电梯，并启动交付使用。2015年9月，中五居民区的武夷路727弄21号楼道在本楼层居民李祥玉老师的倡议下加装一部电梯，经过了一年多的艰辛努力，这个小区出现了第一部安装了电梯的居民楼。

9月30日，周桥街道领导、中五居委会及727弄21号的居民举行了一个电梯启动仪式。

在仪式上，大家感慨万千，居委会书记黄丽飞在贺词中表示，这也是我们中五居民区的一大喜事。居民区楼组长感言道这是造福于人民，也是造福后代的好事。自治小组负责人李祥玉很欣慰的说道自己办成了一件小区的

大事。当初安装电梯的前期工作如此艰辛，现在电梯终于安装并投入使用，楼栋内的居民都难以抑制住内心的喜悦，电梯给楼栋内的居民带来了方便，也更好的凝聚了21号楼道居民们的心！（中五居委会）



近期，芙蓉江路103弄业主们奔走相告，尤其是居住在五六楼的业主们更是喜笑颜开，大家异口同声地在说“水大了，水大了”。多年来因水压低，水小或断水而影响日常生活的用水问题，现在因为安装了变频泵后终于得以解决。

今年初，业委会、居委会在商讨工作、制定计划时又一次把更换变频用水设想排上议程。在统一认识，核算资金后列入了工作计划中，然后逐一行动，分头落实。居委会发征询表格给业主们，在征得80%以上业主同意后，业委会着手实地查看，提出泵房更换设备，同时联系了三家搞变频的企业。对企业上报的方案及价格经比较筛选，最后选中了南方泵业来实施此项目。正是由于业委会、居委会的心系业主，为民排忧解难、脚踏实地的工作干劲，使得103弄业主们得到了真正的实惠，提升了小区宜居度。（大金更管理处）

提升小区宜居度 心系业主排忧解难

长宁呼叫中心在上海物业服务热线竞赛中夺冠

面对强手如林、沉着冷静应战。由仙霞物业为主体的长宁呼叫中心代表队目前在上海市962121物业服务热线业务知识竞赛中刷新历史佳绩，勇拔头筹。

11月10日，由上海市物业管理事务中心主办的2016年度（第三届）962121热线业务知识竞赛在杨浦区延吉社区文化活动中举行。此次比赛共有以市、区呼叫中心为单位的19支代表队参加，长宁区呼叫中心也派出了四人（1名领队和3名参赛选手）参赛。比赛分为初赛和决赛两个阶段。

上午九点，预赛正式打响。初赛设置必答、抢答和和风险题三个环节。各区代表队都准备得较为充分，答题也都非常稳健，导致比分相对接近。场上选手每答对一题，场下的啦啦队都会为自己支持的队伍呐喊

助威。由于在抢答环节中未能正常发挥，没有抢到回答权，导致长宁呼叫中心的比分一直处于落后，但差距并没有被拉开，在预赛还剩下最后一题时落后第一名40分。此时队员们决定背水一战，果断选择了分值30分的难度风险题，并且准确无误地答对，一举将得分定格在140分。峰回路转，我们以小组第三名顺利晋级决赛。

经过上午预赛的比拼，有9支区县队伍晋级到了下午的决赛。与预赛不同的是，决赛设置了必答、抢答和情景模拟题三个环节。必答和抢答环节结束后，长宁呼叫中心保持着微弱的领先优势，但其他队伍紧追不舍，比分非常胶着。在情景模拟环节中，面对“居民”各种疑难问题的来电咨询，各队代表都拿出了看家本领，（下转2版）

车位紧缺的难题

唐秋生

最近，市人大关注小区停车难问题，由于车位紧缺，经常出现乱停车，车主间的矛盾和纠纷也不断产生，小区车位问题，物业与业委会均感麻烦之事。城市越来越大，人们享受着大城市的繁荣，却也带来“大有大的烦恼”。目前，上海机动车保有量大幅上升，私家车数量更是以每年10万辆的速度递增，车牌拍价也节节上扬，并“一牌难求”。为了扩大内需，促进消费，私家车数量还会不断增加，中心城区停车位越来越紧张，车位紧缺成了全市的“通病”，停车问题成为面临的一大挑战。由于车位严重不足，如今不少马路凡未划黄线的慢车道，都成了停车位。这样，电动车、自行车挤上

了人行道，加上沿街商店的“扩摊”及无证摊位，行人特别是老年人和小孩的出行成了大问题，这也是交通事故频发的原因之一。

停车难题怎样去解决？笔者以为：

一是首先要从源头上解决汽车生产的发展问题。供给侧改革主要是调整产业结构，目前钢铁业如宝钢、武钢合并，做大做强，提高质量，并淘汰一大批不符合产业结构的企业，实现“加减”并举。汽车业也应如此，不能盲目无限制地发展，更不能为了扩大内需搞汽车促销，什么“不限行、不限购、发补贴、送车牌”（含各类广告及展销会）这是从源头上解决的根本问题。

二是大力挖掘空置场地，经政府批准，加大建设立体车库的力度。这个项目财政要投入，程序要简化，质量要监督。

三是利用小区周边道路资源，实施错时停车。对一部分公共绿地，可在地下建立立体车库，这也不失为挖掘资源的办法。

四是经绿化部门和业主的同意，调整小区绿化布局，对一部分遮阳挡风的树木有序迁移，增加小区的停车位。

评头论足

作为一名党员，我会不断努力带领好团队，凝聚每一个人的力量，迎难而上、主动出击，争取让慧生活的各项工作再上一个台阶！（袁娜）

虽然这项工作非常辛苦，突发情况也很多，但看到老同志们脸上洋溢的笑容，我觉得所有的付出都是值得的。（缪青锋）

我会努力克服家庭的困难，平衡好工作和家庭，不忘使命、坚守岗位，尽力为业主居民解决难题，争做一名合格党员。（张党民）

我是一名老党员、老员工，我要站好最后一班岗，尽到作为一名共产党员的责任！（郑建伟）

我是一名党员，困难面前，应该一马当先，同时还需要我们团结一致，朝着更高的目标不断奋进。（顾建康）

两学一做

邻里关系如何相处

上海新长宁集团仙霞物业管理有限公司总经理 董德顺

邻里关系是人们生活中一个非常重要的社会关系，它虽不如家人、亲戚那样具有天生的血缘关系，但由于共同居住于一个相对狭小的地域空间，相互间会产生交情、友情，同时也容易产生摩擦。因此，邻里之间如何相处就显得尤为重要。我们经常碰到相邻关系相处得非常得体的邻居，他们彼此安定、和谐互帮，相互影响着彼此的情趣、志向和人品，充满了社会生活大家庭独有的幸福感。那邻里关系应该如何相处呢？这里先讲个真实的小故事：我同事早上出门时妈妈说：“儿子，今晚早点回来，我们家天井围墙上挂了四根丝瓜，我去剪下来晚上炒给你吃”。我同事说：“妈，你先别剪，先跟隔壁人家打个招呼，因为是人家种的，藤爬到我们围墙来的。”同事的

母亲就去隔壁打招呼了，并且告诉说下午剪了炒给儿子吃。邻居也没有反对。晚上儿子按时回家，想着能吃上好多年吃不到的生态、新鲜、无污染的丝瓜，心里美美的。没想到回家发现母亲气呼呼的，也没见炒好了的丝瓜，只见天井一堆拔了根的丝瓜藤，一问母亲才知道，原来隔壁邻居中午悄悄地把那根结了瓜的藤拉回去了，母亲下午去剪了个空，一气之下母亲把所有爬在围墙上的藤全都拽了，为此，还发生了一些口角，儿子批评了母亲，然后去隔壁人家道歉，最后在儿子的周旋下，大家化解了摩擦，取得了谅解。试想，如果儿子也持强硬态度，这两户人家就将成为一对冤家，邻里关系就会处在紧张状态。静安区法院民三庭曾经审理一起因楼上擅自将房

里安装马桶影响楼下正常生活的民事侵权案件，这两户人家四年内共进行了十八起诉讼近三十次开庭。期间，消耗精力无限不说，还占用了许多司法资源，在抬头不见低头见的狭小空间里弥漫着紧张甚至随时都可能爆发战争的气氛，相信过日子也过得很不舒坦。其实，邻里关系是人们日常生活中的一种特殊关系，它也需要人们客观真实地去维护，它相互之间没有谁靠谁，更没有法定的依存关系，它只有良心、道德和自觉的公共意识，搞好邻里关系，既能增加相互的友谊，又有利于各自的家庭生活，所以，我认为我们应当从以下几个方面约束自己。

1、不要打拢左邻右舍，早出晚归进出居室要保持安静，要尊重邻居的生活习惯，

要教育孩子懂礼貌。

2、要体谅互帮，见面时打个招呼，日常生活中要互相关照，特别是邻居有困难需要帮助时要给予适当的帮助，对老人和孩子要给予尊重和照顾。

3、公共部位的合理使用，这是邻里关系中比较敏感的问题，应本着严于律己，大度为怀的态度来处理，不能个人利益第一，只图自己方便，不顾他人安危的行为一定会引起邻居的不满，如楼道里停放自行车，更危险的在楼道给电瓶车充电。

4、要相互信任，友好相处，遇到鸡毛蒜皮的小事不要互相猜疑，更不要勾心斗角。为人要宽容、处事要谨慎。

5、不要打听别人隐私，不要总是喜欢过问人家的私事，到处打听，说三道四，还

大肆传播。

6、要一视同仁，不要因对不同职业、不同职务、不同社会地位采取不同态度，要为人正直。

7、要热情友好，但语言有度，与邻居谈笑逗趣要有分寸。

8、要豁达大度，遇事要冷静、忍让，不要斤斤计较。

9、要教育孩子学会和睦相处。当孩子与别人发生纠纷时，家长要多作自我批评，宽容谦让，为孩子树立榜样。

总之，邻里关系是相互感应的，是人们日常生活的空间，主动处理好邻里关系也是每个公民的义务和责任，更是让自己生活在一个相对开心幸福环境必须之努力。为别人也是为自己。

物业论坛

天山华庭规范车库照明指示牌

天山华庭公共区域的日常巡检一直被视为一项重要的工作，管理处始终站在业主的角度看问题，尽可能将细节做到最好。就在此次维修人员康通江巡检到地下机动车库时，发现不少道路有照明指示牌内灯管暗且部分损坏的现象，于是便对整个地下车库都巡查了一遍之后，他与管理处沟通后提出，地下车库应给业主的感官指示明确、规范安全。于是，管理处决定对指示灯牌作整体修复。经过管理处两位维修师傅的2天努力，终于将地下机动车库的所有灯

管、指示牌修复完成，许多业主开车下去时眼前一亮，对物业工作的积极性、主动性、责任心都竖起了大拇指。（天山华庭管理处）



11月16日上午，就业中心食堂油锅意外着火，发现火灾险情后小区秩序维护员袁惠森、龚耀民、刘月前不顾个人安危，立刻按照日常消防演练流程，拿起就近的灭火器冲入现场直至将火扑灭。由于采取措施及时、果断，避免了一次火灾事故的发生。

实践证明三泾南宅的秩序维护员日常刻苦训练，危机时刻显身手，体现了仙霞良好的敬业精神和对突发事件的应变能力。（三泾南宅管理处）

处变不惊 避免灾情

中五小区“四位一体”例会肯定物业管理成效

10月20日上午，中五小区在居委会召开了物业管理“四位一体”会议，与会人员包括仙霞物业李副总、物业综合部张经理、小区

陆经理、管理员戴林强，社区民警、业委会主任委员、居委会书记等人，在会议中大家肯定了物业的成绩，清扫员调整后，小区的整体面貌有了进一步的改善，280户商品房管理费调整工作在居民的配合下顺利完成。会议还对小区门卫安装机动车闸机的实施方案进行了讨论，安装闸机是利用信息化高科技手段，对小区机动车停放实行有效的科学管理，帮助保安从日常繁重工作中解放出来的一个有效的方法，与会人员对这一方案中工作小组的安排、具体的实施步骤以及今后的跟踪管理都进行了分析研究。

在整个会议中，大家都积极发言讨论，为改善我居住区的环境面貌贡献自己的一份力量。（中五居委会）

长宁呼叫中心在上海物业服务热线竞赛中夺冠

（上接1版）都做到了耐心倾听、规范用语、思路清晰、业务娴熟。面对虹口呼叫中心强势拿下40分将比分反超后，长宁呼叫中心的选手们并没有慌乱，继续沉着答题。直到比赛结束前，终于抓住机会，以近乎标准的回答拿下了至关重要的一题。最终长宁呼叫中心以190分成功超越虹口呼叫中心，获得了团体冠军，也为本次比赛画上了圆满的句号。

此次竞赛活动不仅增进了市、区呼叫中心之间的交流学习，更营造了“比、学、赶、帮、超”的交流氛围，使得我们增长了自己的业务知识和拓展了视野。从赛前接到比赛通知起，中心领导就高度重视，同时营造了良好的学习氛围。队员们也放弃了休息时间充分备战，并且在比赛中发扬了团队协作的精神，最后获取了优异的成绩。（新长宁慧生活）



“搀扶”，民俗文化中心的一道风景线

——记仙霞物业民俗文化中心保安队伍二三事

黄昏，夕阳西下，天山西路路北渔路口的民俗文化中心在夕阳下更显楚楚动人。每每在这秋意正浓的季节里，你都可以在民俗文化中心看到如此的一幅剪影，一位颤颤巍巍的老人身旁有一双温暖的手臂，在轻轻的移动着，画面音是：老伯伯，小心，慢慢来，不着急。老人则不住地说：谢谢，谢谢。

这便是长宁民俗文化中心的一幅温暖图画。图画中主角除了老人，还有便是充当老人柱仗的保安。仙霞物业民俗文化中心的保安队伍在做好本职工作的同时，助老、爱老的故事可真不少，搀扶老人便是发生在民俗文化中心的动人一幕。

八旬老人笑了

长宁民俗文化中心由于集中了大量的传统民俗文化内涵，因而特别吸引老年人前往，每天来这里观赏体验的老人不计其数。由于进入民俗文化中心楼必须踏两级台阶，一些年长的老人每每在台阶面前犯难。仙霞物业保安从保证老人行走安全的

角度出发，主动承担起了为老人搀一把扶一把的义务。10月8日下午1时左右，保安由于正在执勤处理其他事务，保安班长章忠国见一位八旬老人在台阶边颤颤巍巍，他眼尖手快，一个箭步冲上去，扶住老人然后搀着老人顺利上了台阶。老人乐呵呵地夸到，要不是你及时搀扶我，说不定我要摔跤摔伤

盲人乐手眼睛一亮

在民俗文化中心器乐演练习厅活跃着一支盲人乐队，这些盲人乐手眼盲心亮，身残志坚，一年到头风雨无阻前来练习器乐。每次盲人乐手来中心的时候，总是保安们最上心的时候，大家调整好相关工作安排，适当腾出时间和精力，为盲人搀扶上台阶，嘱咐盲人注意行走路径。由于保安的尽心尽力，这几年，民俗文化中心虽然进出盲人乐手无数，却从未发生盲人摔跤或其他安全隐患。盲人乐手们对保安的这种亲密关爱感动异常，他们说：虽然我们看不见，但是

我们心里很亮堂，我们有一双无形的明亮“眼睛”，我们要为民俗文化中心的保安点赞。

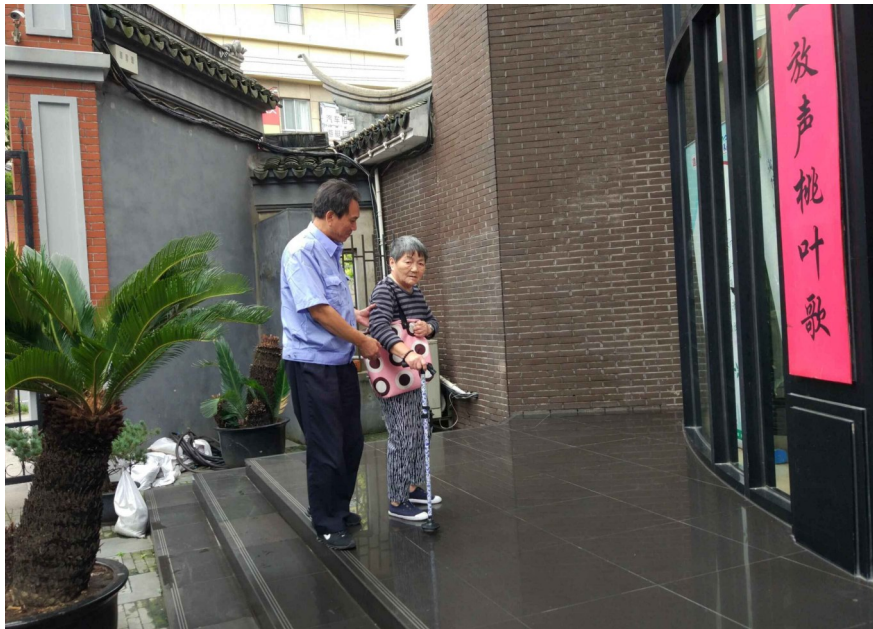
扶一把 举手之劳，值！

其实，民俗文化中心的

保安在平时除了老人、盲人外，他们乐做有心人，经常为一些手提重物的、腿脚不便的或者有特殊需要的伸出搀扶之手，为他们助上一臂之力。保安同志们说的好，搀

一把，扶一把，其实是举手之劳的事，但是却解决了市民的一时困难一时需要，能够助人为乐，我们又何乐不为呢？

(长宁民俗文化中心)



阳光终于照进我家了

11月1日一大早，身高臂长的汽车吊轰隆隆的开进蓉城小区，蓉城小区的居民纷纷出来，自发排队拍手，因为大家迎来了非常高兴的事情。经过仙霞物业和仙逸居委会、美二居委会对居民区内的树木进行了多次全面摸查，对影响小区二三楼居民房间的正常采光、晾晒和通风以及存在安全隐患的树木一一进行登记，请来绿化队针对性地进行了修剪，同时解决了树木有安全隐患的问题，受到居民的一致欢迎。

“修剪之后，我们家里终于能照到阳光了。”现场居民笑着说。

(蓉城管理处)

为了居民平稳切换变频供水

在10月中旬，仙霞物业为了改善居民用水水质，对芙蓉江路103弄安装了变频泵供水系统。居民用水从以往的水箱供水切换成变频泵直接供水。安装当天，为了确保居民家中正常用水，防止业主家中发生漏水现象，维修工秦建康师傅放弃休息时间来值班。他从下午16

点一直到晚上22点，在芙蓉小区物业办公室寸步不离地整装待命。夜幕降临了，当看到一幢幢楼宇原先亮着的盏盏灯火渐渐熄灭，秦师傅这才拖着疲惫的步子离开。此刻夜已深，万籁寂静，只有明媚的月光伴着秦师傅走在回家的路上。

(大金更管理处)

创造和谐小区、赢得业主满意(下)

陈云捷

经过这2年多的活动实践,参与的业主越来越多,如今每年至少有400户以上的业主踊跃参加,他们都交口称赞得到了实惠与便利。经我们的综合统计,自该活动开展以来,物业服务中心共收到各类锦旗28面,表扬信15封,服务平台点赞1188次,这些都是业主们对我们服务工作的高度评价与认可。与此同时,每年上半年物业费收缴率较以往提高了30%,6月份就能完成项目经济总指标的65%以上,提前完成公司布置的各项工作

计划与经济任务,这也大大提升了企业的经济效益和创新理念。不仅如此,爱心维修卡活动方案也是真真切切地带给了业主们温暖与关怀。

还记得2014年12月16日中午,一位住在我们小区3号楼203室的独居老人张阿婆,突然着急地跑到服务中心报修,称家里卫生间地上都是水,眼睛不好的她根本看不见哪里在漏水,迫切地请求我们前去帮忙,此时,还在吃午饭的维修工人朱师傅听见后立即放下手中的碗筷背上工具

包与张阿婆一同赶往现场,打开房门后只见卫生间的水都已经漫延到了客厅,而里面已是水漫金山,朱师傅凭借工作经验火眼金睛查到原来座便器下的不锈钢软管断裂正在喷水,随后赶忙将门口水表间的总阀关闭,开始了紧张的维修与清理工作,这一做就是2小时,朱师傅不只是把水管修好,连张阿婆家地上的水都帮忙清理干净,就怕渗水影响到其他房间,造成更大的损失。

回到服务中心后,同事们看到他身上早已湿透,而此时

桌上的饭菜也已冰凉,与他一起回来的张阿婆紧紧握住朱师傅的手表示感谢,当她掏出钱包要付维修费时,细心的同事早已查到这户业主,也就是张阿婆的儿子,每年2月份就会主动付清全年物业费,便马上告诉其不用再支付维修费用,这次,张阿婆再也忍不住了,流下了激动的泪水。一周后,张阿婆与她的儿子来

到物业服务中心,手上拿着红灿灿的锦旗:“急业主所急、想业主所想”。

好的服务会口口相传,仙霞的品质也一直在提高,而作为项目的管理者,更要体现服务特色,让业主认可,使产业增值。这样的企业才会赢得业主的满意,这样的小区才是和谐的小区。

(此文作者在上海市物业管理行业岗位练兵比武大赛中荣获物业管理员演讲比赛第二名)

冬韵

(微话文)

赵志坚

天,终于放晴了,阳光明媚,然而,秋冬交替气温明显感觉到了。我骑着自行车前往仙霞物业公司,给《仙霞物业月讯》投稿。返回时,途径新虹桥绿地公园,我便停下车子,有幸走进了清静的该绿地,漫步于蜿蜒的林间小道上。啊! 爽然映入我眼帘的是,数不尽的各种枯黄落叶,满地躺着,并随着阵阵瑟瑟寒风,左右上下飘着、互相追逐着,且磨发出沙沙的声响,仿佛在用一种特殊的语言告诫游人:冬季将要降临啦! 群叶又要新陈代谢,休眠换妆了。再往远处一看,一片片,一簇簇耐寒的青色小草,夹杂着无数飘落的鹅黄、黄褐,以及棕色的枯叶,将小道两边大片的草坪,编织成松软而又五彩缤纷的地毯画面,如同画家笔下了一幅色彩亮眼的油画,展示在游人的视野中。啊! 眼前这一尤为鲜明的冬韵景色,毅然迷了我的视觉,让我,情不自禁地用手机将眼前令人入神的画面拍摄下来,随着轻微的“咔嚓! ……咔嚓! ……”数声,在我的手机屏幕上,顷刻留下了一幅幕美丽又耐人寻味的——上海冬韵之美景。

助力公益,为爱而奔!

近日,“RUN for LOVE”2016年长宁企业健康修身跑在临空园区鸣枪开跑。此次赛事共分两个板块:公益跑和健康跑。上海新长宁集团仙霞物业有限公司、上海新长宁慧生活科技有限公司董事长张金秀女士(2015年全国巾帼建功标兵、2015年度上海市劳动模范、长宁区十佳道德先锋)受邀参加,牵手上海市盲童学校的视障儿童,与来自长宁区40位的BOSS们

和国家级、市区级道德先锋们一起感受奔跑的力量。

以爱之名,为盲童助力,健康跑共吸引区内外600多名选手参与,公司员工在张董的带领下,积极响应、踊跃报名组成了15人队伍亲身体验爱心健康跑。当开跑的枪声响起,一众参赛者全情投入,园区内惊现一片“橙海”,场面无比震撼! 大小伙伴们在蓝天白云的好天气下帅气奔跑,成为园区的一道亮丽风

景! 这个以慈善和健康相结合的大型健康修身跑活动,让众多跑步爱好者齐聚,在响应公益的同时,全情释放热情与爱心。

全程5.6公里,对于久坐办公室的白领们来说也算是一次挑战了。“还有最后1公里”、“加油!”、“坚持就是胜利!”等等话语在队员们之间回荡……手握完奖牌时欢呼与笑容,很好地诠释了运动与爱的意义! (办公室)

为了人大代表选举踊跃有序……

11月16日是区十六届人大代表选举投票日。选举当日场外彩旗招展、迎风飘扬,场内选举引导标识醒目清晰。同时,物业也参与其中,协助好居委做好这次的选民登记工作。这次选民登记总数近2800人,选民们纷纷精神抖擞,井然有序地走进投票站。在季书记的主持下,大家一致地通过了监票人、计票人等人选。就此拉开了本站的选举工作的序幕。

为了选举踊跃有序,我们小区物业从业人员认真准备,与民警刘警官、居委干部、社区志愿者等20多人,早已在解说处、发票处、写票处、代写处、秘密写票处、投票处等点位各各位,全程不时周到地搀扶年老体弱的选民,不断分流引导选民进出投票站点秩序,切实为现场选举安全工作提供了强有力的保障。

写票处还专门准备了老花镜,代写处的工作人员还人性化地按照选民的意愿为其代填选票。腿脚不便的选民,志愿者们上门用轮椅接送他们前来投票。现场还没有“秘密写票处”,确保选民可在无人干扰的情况下填写选票。整个选举会场氛围庄严和谐气正,程序合法严谨透明,过程公开公平公正,得到了广大选民的高度认可。

随着当选代表公告的产生,第69选区换届选举任务圆满完成。展现了本选区充分发扬民主,依法办事的工作作风,展现了本选区选民依法行使人民当家作主权力的精神风貌。(虹仙管理处)



生日快乐

谨向下列12月份过生日的职工:

周五英 郑生青 梁杰 包刚焯

沈爱武 孟宪鸣 陈妙娟 王明

陈冠军 陈德祥 吕黎菁 唐红梅 黄张华

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