

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

地址: 茅台路298号
邮编: 200336
www.xianxia-property.com

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

2017年8月1日 第8期 总第170期

上海首届“最美物业人”揭晓

仙霞物业、新长宁慧生活四人榜上有名

7月20日下午,“辛苦我一人,方便千万家”——“夏令热线”物业人在行动暨上海市首届“最美物业人”表彰大会在上海卢湾文体中心举行。此次评选活动是上海物业管理行业发展26年和上海市物业管理行业协会成立23年来的第一次,旨在树立行业时代楷模,唱响时代主旋律,传播正能量。

大会共颁出10名最美物业人标兵,100名最美物业人,53名入围奖。仙霞物业和新长宁慧生活共有3人荣获“最美物业人”称号,1人入围奖。

(仙霞物业、新长宁慧生活“最美物业人”事迹简介详见第四版)



日前,公司党支部书记、董事长张金秀参加了长宁区纪念中国共产党成立96周年大会,并在大会上作了交流发言。她主要从三个方面介绍了仙霞物业党支部的一些经验做法。

一是坚持思想引领,抓班子、带队伍,增强综合素质。公司党支部始终把班子自身建设和党员队伍建设和职工队伍的综合素质建设摆在首要位置。党支部紧紧围绕“两学一做”学习教育常态化制度化的要求,建立公司党支部党建工作22册基础资料,并通过党员微信群、领导班子微信群和公司信息管理网站、月讯等平台,进行党课分享和案例交流讨论,在企业内部逐步形成了党员干部和职工群众互相促进的良好氛围。班子队伍风清气正、身先士卒,党员职工积极带头、乐于奉献,广大职工爱岗敬业、团结向上已成为仙霞物业的企业文化的重要部分。

二是坚持服务第一,破瓶颈、拓市场,尽一份社会责任。

(下转第四版)

开拓创新添动力 转型升级促发展

百年未遇烧烤天 热浪里物业人确保业主生活安全

七月出梅后,上海持续处在热带高压的中心,气温居高不下,7月24日,在连续触碰40度高温之后,更是达到41.8度,是上海有气象资料以来的最高纪录。

在如此高温下,仙霞物业的各个岗位的安保、保洁、维护员等,不畏炎热,坚守岗位,坚持做好各岗位的各项服务,新长宁

应急维修中心和各小区的维修人员及时处理高温下的突发事件,各小区尤其对电力供应,用水状况保持了高度的重视,加强巡视,保障安全运行,在近半

个月的高温红色警报期间,仙霞物业管辖的各小区各项运行状况保持正常,维修服务的及时率、修复率也达到较好水平,受到所辖居民小区的肯定。

本报在本期第二版及下一期的月讯中将对高温下的物业人的精神风貌与事迹作系列报道。

“夏令热线”又将开通,物业服务是众所关注的焦点。笔者较长时间注意到,对物业的满意度一般是不会高的,有时甚至成为“不满意度”之首。我曾撰写过“社区物业矛盾多发之我见”文章,街道社区报及《仙霞物业》(月讯)都曾刊登过,主张对物业矛盾要进行具体分析,现在想再说一下这个问题。关于物业矛盾,有关方面确实争议颇多,本人并非是对物业“唱赞歌”之人,但凭长期来同物业打交

道,深知物业人之艰辛。当然,这里并不排除某些物业存在的种种问题。业主委员会是大多数业主选举出来的,必须满足业主的要求。而业主中,不

说说“物业满意度”

唐秋生

同的利益和服务需求,已呈现多元化、个性化、差异化的趋势,“有事就找物业”,如不能解决,也往往成为物业引发的矛盾,这里没有区分“合理”与“不合理”,“职

责范围”与“非职责范围”的界限。物业是市场的产物,现在却不能做到按规定的“优质优价”,在收缴或上涨物业费问题上,往往会引起矛盾或纠纷。当下对物业

公司的指责,不需要婉转含蓄,可以直截了当,而物业只能微笑着耐心倾听,逆来顺受,有人还称之为“微笑服务”。因此,对物业的满意度,既要对照有关法律法

规,又不能“人云亦云”,必须进行具体分析。

最近,上海首届“最美物业人”评选活动,最终评选出10名标兵,100名获荣誉称号,53名入围并进行表彰,仙霞物业有多人榜上有名,这是一件老百姓由衷“点赞”物业人的大好事。所谓“满意度”,就是要真正让老百姓看得见、摸得着、感受度高、认可度高。

评头论足



夏日骄阳 挥汗如雨清死角

盛夏初伏,虹仙小区的外环境清洁工,刚完成早上的例行清扫工作,就在管理处的带领下,推着手推车带着工具来到了780弄24号西侧的小区围墙旁边,开始了枯枝腐叶的清理工作。

这里是小区的一个环境死角,又是茂盛大树的密集地带。大树的落叶断枝在这里自然堆积自然腐化催生新枝嫩叶。但凡事总有两端,在这炎热的酷暑,这些枯枝落叶也容易滋生昆虫或发酵异味。今天,就是居委在接到居民的反应后,迅速会同物业,并邀请了小区里的志愿人员,前来清理整治。

物业与清洁工刚开始挥铲不久,清理整治的大部队在居委全体干部的带领下浩浩荡荡的赶到了。大家二话没

说,纷纷自觉的投入到大清理之中。居委、物业的领导带头,清洁工前面开道,男同志挥铲飞舞,女同志快速装袋,居委的吴老师与朱老师不顾危险,抢先徒手攀爬上垃圾箱

房的房顶清理死角。清理现场一片人声鼎沸,人人都是汗透衣衫。经过20来人的共同努力,一片夏日骄阳下的清凉地逐渐出现在眼前。

(虹仙管理处)



夏日里一丝“凉”

黄梅一过,酷暑高温就像与老天有个约会一样的如约而至。烈日当头气温飙升,威宁小区居民的用电同样也是不断的飙升新纪录。满负荷的用电高峰,考验着售后房小区的基础建设,同样也考验着物业公司的应变能力与负荷能力。这些天,物业管理室里的报修电话逐渐多了起来,不

是报家里跳电,就是家里电表里的铜丝烧掉了。用电方面的各类报修占去了报修总数的三分之一以上。每回小区物业维修师傅,汗流浹背的回到管理室,第一件事总是先看桌上的报修派单,然后才会猛喝口水,二话不说就带着单子裹着贴身的湿透衬衫,匆匆骑车去向下一家故障地点。

就是这样,只看到师傅身上的衣服干了湿,湿了干的,一天下来,衣服上积了一层厚厚的白花花。但只要能够及时修好一家电路,哪怕干活再热再渴,居民们脸上露出的开心笑容,就是师傅们夏日里的一丝丝透心的凉风。身是疲惫的,衣是湿透的,心却是明朗的。

(威宁管理室)

夏季来临,三泾南宅管理处全面加强小区的防台防汛工作,对区内的下水管道、明沟等逐段进行疏通清理,一个井一个井进行捞淤泥。经巡查,还发现三泾南宅门前商铺丰裕饮食店排出的油污严重影响下水管道,造成管道堵塞,虽每天进行疏通但效果不佳。为此,三泾南宅管理处与丰裕饮食店的领导协调后请长宁市政用高压疏通机进行清油清洗管道,排除管道的油污,通过共同努力已将油污管道全部清洗干净,确保三泾南宅小区防台防汛工作落实。

(三泾南宅管理处)

废旧自行车“清”出去 美好环境“换”回来

为做好“双创双复”工作,6月20日上午,仙二居委会与仙霞物业、上海银行、新锦华联手,开展了“废旧自行车‘清’出去,美好环境‘换’回来”——废旧自行车换物活动。

9点不到,居民们纷纷推着闲置的废旧自行车来到活动现场,物业管理员、保安们

一起为车主和车辆拍照、搬运车辆、兑换物品,并向居民宣传,居委和物业将定期对废旧自行车进行集中清理,请居民们将楼道内、车棚内不用的车子及时清理,充分利用现在的共享单车,保持楼道、小区的环境整洁。当天共清理出废旧自行车、电瓶车84辆。

通讯员 徐丽娜



最近,在笔者所辖的物业小区关于停车难的问题再度热议,业主时不时拨打投诉电话反映小区停车难的问题。

近年来,随着人们生活水平提高,私家车保有量不断增加,小区车位成了稀缺资源,停车难问题一直困扰着广大市民。相对新建小区在建设之初便设有地下停车场,地上车位可以缓解小区的停车问题,一些老旧小区公共区域小、车位规划严重不足,小区内“抢车位”大战愈演愈烈。作为物业公司在加强小区停车管理的同时,也实在是为无米之炊感到头疼。毕竟老旧小区先天不足,车辆多车位少是不争的事实。那么,有没有办法缓解停车难的问题呢?笔者建议:

1、建设公共立体停车场。目前,我市的大型停车场主要集中在商业活动密集的区域,如大商场等地方,一些人口密集的老旧小区鲜有其身影。针对目前市区内人口密集老旧小区停车难的问题,政府可以考虑兴建公共停车场来满足广大市民的停车需求。公共停车场的停车位可以租给附近的居民,并收取一定的费用,如果条件允许的话,政府还可以考虑建设立体式停车楼,既能够解决市民停车的燃眉之急,还能节约土地资源。

2、单位夜间开放停车服务。在旧城区改造过程中应将公共停车场(包含立体停车场)建设置于与绿化、城市环卫管理同等重要位置。“现在不少企事业单位、政府部门内部停车场晚上不少都是空置,可以鼓励支持他们夜间将停车场开放对外服务,允许收费,这样可一定程度上缓解停车难题。”

3、小区内优化设计、增设停车位。(1)划线优化停车位。将所有空地科学合理划线增设车位。(2)减绿增设停车位。将小区内已损坏且修补无效的绿地,通过铺设草坪砖、退草植树等方式增设停车位。(3)优化管线增车位。以老小区改造为契机,将原来杂乱横在小区道路上的通信、电力等管线进行合理优化后,全部埋入地下,拓宽小区路面,挤出空间,增设停车位。

4、加快地铁、轻轨、公交等建设。通过加快地铁、轻轨建设,完善公交线路设计、增加公交投放力度,增设公交专用车道等方法,增设公共自行车点、投放量。引导居民树立“绿色出行”观念,适度控制私家车拥有量和增速。

总之,解决停车难问题需要发动社会各方的力量综合来解决,在考虑破解某一具体区域停车难问题时,要分析本区域的资源和存在的各种客观局限性,具体问题具体分析,因地制宜,做到个性化问题个性化处理。

规矩方圆

老旧小区停车难如何破解?

我想表扬你，小孔

提到仙乐小区的保安，居民们没人不知道小孔，作为新换的门岗保安，才短短4个月时间，小孔就和小区的老百姓们达成了一片，大家都称赞这样一个好青年。

今年3月，仙乐小区的门岗进行了专业化的升级管理，更换了原有的老保安，启用了沪杰保安公司的年轻保安，小孔就是那个时候来到小区的，从开始的居民不理解、观望，到现在大家都发自内心感到，这个小青年不错。无论刮风下雨，小孔总是早早交接班，穿好制服提前上岗，上岗

时，他认真看好门口，管好车辆，三轮车进小区问一声，阻止共享单车进小区，看到老年人拿重物帮忙提一下，下雨了小区里招呼一下等等，老百姓看在眼里，记在心里，感到保安员们不单是管好了治安，

也同时多了一份活力和热情，给小区居民带来了新面貌。

通讯员 徐丽娜



近日，武夷路709弄27号一户5楼业主反映家中屋顶漏水，经维修人员实地查看情况属实，原来，楼上业主一人独居有精神病史，日常生活中每天捡垃圾堆放家中也不变卖，居委会和邻居多次劝导但该业主就是不听，这几天也生病住院了。在与小区居委会、民警和该业主的监护人同意后打开门锁准备查看漏水情况，但被眼前情景惊呆了，业主家中全是捡来的垃圾，根本无法检查漏水点，水每天漏，已从业主家中漏到走廊，情况也一天比一天严重。经小区“四位一体”、周桥街道、长宁房办多次协调，业主终于同意将室内垃圾清除，让我们检查漏水点。三泾南宅管理处即向公司请示，增派人手突击将室内垃圾清运，找出漏水点给予修复，仙霞物业保安、保洁、管理、维修人员合计16人、居委会4人、民警1人，通过3小时共同努力清理垃圾并及时将漏水点进行了修复。

(三泾南宅管理处)

『四位一体』分工明确及时解决
小区『急、难、愁』

仙霞物业培训心得体会

6月23日，作为仙霞物业的一名新进员工，我参加了公司举办的全体员工岗位培训会议。这次的培训让我受益匪浅。通过这次培训我了解了公司的基本情况，其中几点让我印象非常深刻。

一、仙霞物业的企业精神：您的满意是我们的目标；您的微笑是我们的动力；仙霞物业，真诚为您服务。

二、仙霞物业的质量方针：有序管理、真情服务、开拓创新、不断超越、优化管理、保障安康。

三、仙霞物业的服务理念：管理无盲点、服务无挑剔、业主无怨言。

通过培训我深刻的认识到一个优秀的物业公司的企业精神、服务理念和质量方针的重要性。这是企业的灵魂，决定员工的行为取向，关系企业的生死存亡。正因为有了这样的企业精神和服务理念、质量方针，所以公司在2015年底荣获“上海市质量管理奖”和“上海名牌企业”两个奖项。今年3月又获得上海市“四星级”诚信创建单位的称号。这些荣誉离不开仙霞物业全体员工的努力与奋斗。我虽然是仙霞物业的新员工但也为此而感到骄傲。

物业这个行业看似简单，实际上需要掌握许多的专业知识，积累工作经验，还要有良好的心态。希望公司能够提供更多的学习机会，把培训时获得的知识融入日常管理工作中，让自己尽快成长为公司的一名优秀员工。

桑佳茜

“7.15”世界青年技能日见闻

每年7月15日是联合国规定的世界青年技能日，至今年已是第三年了。上海为争取申办2021年第46届世界技能大赛，今年特在全市16个区22个优质培训机构开展活动，各优质培训机构提供60余个技能项目、超百场观摩及互动体验活动在当天同步举行，共同助力中国上海申办2021年第46届世界技能大赛，营造劳动光荣、技能宝贵，创造火热的人人学技能的社会氛围。

为配合此次活动的开展，我校的“物业设施设备操作”培训项目也参与其中。我校的老师们在活动开展的前几天就早早地做了实操设备、材料的准备，场地环境的布置。

活动当天，老师及青年志愿者们顶着39°C高温，积极热情地为学员及体验者们提供引导及实操讲解、指导，使广大学员及体验者们近距离对物业设施设备的相关项

目有了亲身的感受及体验。大家一致表示“世界青年技能日”活动意义重大，能使更多的人特别是青年人改变择业观，走稳人生路。

上海新仙霞职业培训中心



为维修人员实战技能考试点赞

6月29日、30日仙霞物业维修人员岗位竞聘技能考试安排在浦东新区联洋花园项目。此次，公司有25人进入现场实地操作，对设施设备进行检查维修，以此检验维修人员的实操能力，并对能否胜任相应的维修岗位进行考核评价。

两天的现场维修工作，充分考验了参与考试的维修人员技能水平，他们分别对联洋花园地下车库内集水井污水泵、浮球开关、止回阀等重要设施设备进行了检修、更换，同时也对集水井内的淤泥进行整体清除，工作量大、难度高，在如此艰苦的环境下充分发挥着他们的工作能力和服务热情，经过的业主无不翘起大拇指给他们点赞。

公司领导对联洋花园的重视不仅是因为今年刚中标本项目，更深知小区里各类设施设备因年久失修，存在大量安全隐患，此次维修人员在联洋花园既参加了岗位竞聘技能考试，也为小区实实在在的解决了设施设备的各类故障，有效降低了风险，为之后防台防汛工作奠定了扎实基础，实在是双赢之举。

(联洋花园管理处)

每年一次的纳凉晚会又在小区的中心广场火爆开演了，这次邀请了一些专业表演团队来为业主献演，节目很是精彩。业主们也不示弱，早早地就排演好节目，一展自己的特长。虽然天气炎热，依然阻挡不了大家火热的心，都积极参与这个最接地气的文化盛宴。丰富的社区文化生活使广大业主越来越融入这个社区环境，更增强对小区大家庭的归属感。

(天山怡景苑管理处)

和谐社区 快乐生活



坚守,是烈日下最美的风景

“申城高温橙色预警九连击!明起4天可能达40度!”“热!热!热!橙色预警一天比一天早!”“请把我埋在空调房……”

上海中心气象台7月20日8时24分发布高温橙色预警信号:受西太平洋副热带高压影响,预计全市今天大部地区最高气温将超过37℃,中心城区、闵行区、浦东新区西部等地将达39℃左右,请加

强做好防暑降温工作。每年的这个时节,你总能看到仙霞物业一线员工顶着烈日、挥汗如雨。

尽管烈日催人懒,但他们却丝毫不懈怠。

汗水在黝黑的皮肤上流淌着,一身衣服湿透得可以拧出水来。

坚守,是烈日下最美的风景。

不仅仅是物业人,全体

一线劳动者都在用汗水给这座城市“降温”,成为城市里一道最美的风景线。这不仅是对工作的坚守,更是对这座城市的热爱,对生活的追求。

我们不仅要向他们致敬,还应多几分文明与宽容。以文明化雨,以宽容鼓风,给整座城市“降温”,让她即使在烈日下,也依然能焕发出无限活力! (办公室)

- 1、夏天外出要戴帽子减缓头颈吸热的速度,特别是秃头或发量不多的人。
- 2、太阳最强烈的时间是上午11点-下午3点,应尽量避免这段时间外出。
- 3、饮食不宜过于清淡。夏天人的活动时间长出汗多,消耗大,应适当吃鸡、鸭、瘦肉、鱼类等营养食品,以满足人体的代谢需要。
- 4、空调室内外温差不要太大。使用空调室内外温差不要超过5度为宜。
- 5、午睡时间不宜长。午睡时间过长,脑内血流相对减少会减慢代谢过程,导致醒来后周身不舒服而更加困倦。 (办公室)

防暑降温小贴士

上海新长宁集团仙霞物业有限公司 李崇华

作为一名普通的水电维修工,对于技术钻研,李崇华有着自己的执着。从统一水泵控制电路到解决电磁阀噪音问题,再到优化电梯故障处理机制,这些金点子都源于他平时的刻苦钻研。

通过自己的不懈努力,他成功考取了水电工高级证、高压电工证、水泵操作等一系列证书,也逐渐成为一名技术过硬、能力突出的技术型骨干,深得同事

和业主居民的认可。2014年,公司成立了以他为带头人的李崇华工作室。借助这一平台,他把自己的经验技能分享给更多同事,整个维修队伍也变得

更团结、更强大。他曾先后荣获2010-2011年度上海市优秀农民工,2016年度上海市物业管理行业(维修电工)岗位练兵优胜奖,2017年度上海市五一劳动奖章等荣誉。(办公室)

上海新长宁集团仙霞物业有限公司电梯维保员——钱可胜

钱可胜同志是一名普通的电梯维修保养员,他对各个部位零件的检查一丝不苟,针对一些隐患提前预防,提高安全系数的同时也节约了不少维修费用。

他工作学习两不误,

先后取得了水电高级证、电梯机械维修操作证、机械车位操作证等证书。一专多能的他多次代表公司参加行业技能比武,先后获得2007年上海市物业管理行业优秀服务能手,2012年上海市先进农民

工,2016年上海物业管理行业优秀服务能手,2016年度上海市五一劳动奖章等荣誉。

微笑服务每一天是钱可胜的岗位格言,在工作中他始终践行着这句话。(办公室)

“最美物业人”简介

作为一名后勤保障和安全员,邵志高同志将“爱岗敬业、务实争先”作为工作理念,始终以高度的责任心和使命感做好后勤保障和安全工作。

除了本职工作外,他还主动协助维修人员,一起到居民家中,为居民排查电线线路,解决下水道堵塞等棘手问题。在此过程中他也逐渐掌握了许多维修方面的技能。

工作之余,他还积极投身公益,参加各类活动。如长宁区绿色帐户宣传和积分兑换、新长宁集团“金色护航”项目以及政府购买服务等项目,得到广大业主居民和服务对象的广泛好评。

他曾连续三年荣获上海市物业事务中心“先进工作者”称号,2016年荣获新长宁集团“金色护航”先进工作者称号。(办公室)

上海新长宁慧生活科技有限公司 邵志高

上海新长宁集团仙霞物业有限公司天山华庭项目经理——顾建康

顾建康同志从事物业管理服务工作32年来,立足岗位,不忘初心,努力服务好广大业主居民。他经验丰富,从事过售后公房、商品房、公众物业等多类项目的物业管理工作,曾获2013年度长宁区优秀物

理经理(项目经理)。担任天山华庭项目经理以来,每年坚持与居委会联合举办“七彩华庭”、“三五学雷锋”、“纳凉晚会”、“亲子活动日”等各类活动,不断探索特色服务与社区文化活动,营造和谐宜居的

社区氛围。2016年,他与团队共同拼搏数月,针对市优标准不断抓落实补短板,使天山华庭成功荣获“上海市物业管理行业优秀示范项目”称号。(办公室)

开拓创新添动力 转型升级促发展

(上接第一版)在做好传统服务的基础上,我们依托962121上海物业服务热线平台,创立了“新长宁慧生活”物业+互联网社区生活服务平台,为广大业主提供质优价廉的生活服务。近两年,公司依托新长宁慧生活和喜雅爱心承接政府购买服务项目近50个,其中包括老“三八红旗手”服务、金色护航、小学生“爱心暑托班”、长宁区绿色帐户等。特别是居家养老方面,先后筹备创立了微食堂、居家养老等三个生活服务体验中心,让更多的业主居民得到实惠。

三、坚持党建联建,搭建平台,搞合作,增强共赢实

效。多年来,我们先后与天山五村、蓉城小区、威宁小区等17家单位开展党建联建,与东海舰队917舰开展军民共建。通过区域化党建平台融入社区生活服务,配合政府部门对售后公房小区进行综合改造,特别是对天山五村进行综合整治、门前管控、拆违修缮等工作。此外,在我们服务的住宅小区,有4名党员兼任社区党组织委员,2名党员担任副书记。在蓉城、大金更2个小区试点项目经理和社区居委会合署办公。党支部18名党员结对18户特困家庭的“双结对”已坚持12年。通过党建联建搭

建的合作共治平台,形成了社区共治的合力。仙霞物业党支部将在区国资委和新长宁集团的领导下,再接再厉,继续努力,认真贯彻落实“两学一做”学习教育的最新要求,牢牢聚焦党的五大建设,以优异的成绩迎接党的十九大大胜利召开! (党支部)

美哉,物业人!

点石

上海开天辟地首评“最美物业人”,仙霞物业有幸在上海近万家物业企业中脱颖而出,评选出3位“最美物业人”,并且有一位入围“最美物业人”美称。我们不禁赞叹:美哉物业人!

生日快乐

谨向下列8月份过生日的职工:

徐俊超 李晓梅 张翔峰 朱国华

徐汉明 肖季萍 武江 郑怡

康通江 谭维琪 王正婷 沈小弟

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