

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10月1日 第10期 总第172期



加强国有企业党建工作 喜迎党的十九大

和战斗力,提升公司的整体经营管理水平。

公司党支部要求全体党员在中秋、国庆及十九大召开之前开展一次双结对活动,在“三个一”党日主题活动中党员纷纷表示要认真落实区国资和集团党委的各项工作要求,以优异的成绩迎接党的十九大胜利召开。(党支部)



仙霞物业永达市政携手党建联建

——两家企业举行相关党建协议签约仪式

为深入贯彻落实党的“十八大”精神和习近平总书记重要讲话,深化“两学一做”学习教育常态化、制度化,构筑区域基层党组织联建合作纽带。2017年9月1日上午,上海新长宁集团仙霞物业有限公司党支部与上海永达市政建设养护工程有限公司党总支签订党建联建协议书。

会前,双方就综合治理、发展战略、创新党建、党员教育等支部建设问题进行了沟通交流,对党建联建的内容与措施进行了讨论,并达成共识:通过辖区内联建共建,工作联动,平安共创等措施加强合作,建立长期、稳定、全面的友好协作关系。着眼共同发展提高,组织开展党建和管理工作经验的分享、学习,相互讨论做好社

区治理工作的方式、方法,加强信息沟通,共同提高双方的党组织建设和党员管理水平。

会上,仙霞物业党支部书记张金秀对双方建立党建联建关系表示祝贺并指出:党建联建是新形势下加强党的基础建设的有益尝试,很有必要。党建联建要做到“资源共享、优势互补、互利共赢、共同提高”,才能让共建活动有生命力。要发挥各自的特长,为对方提供协作、支持和帮助。在创新社区管理、便民利民服务等方面共同探索,突显党员联系群众、贴近群众、服务群众的宗旨,共建共创企业和社区文明建设。

永达市政党总支书记胡忠庆表示道:仙霞物业与永达市政虽不属于相同

的服务企业,但党建联建可以让双方联系更加紧密,更有利于双方为群众提供有力保障。在“两学一做”教育实践深入开展的过程中,充分利用双方的资源优势,以形式

多样的党建主题活动为载体,增强基层党组织机体细胞的凝聚力和战斗力,共同推进精神文明建设,以全新面貌迎接党的十九大”的召开。

(党支部)



公司召开六届三次职代会 通过员工薪酬的相关方案及测算细则

9月1日,仙霞物业六届三次职工代表大会在六楼会议室召开。仙霞物业领导班子、职工代表等共31人(列席代表4人)参加了此次会议。会议由工会主席、人力资源部

经理郑碧红同志主持。职代会以举手表决的方式全票通过了《上海新长宁集团仙霞物业有限公司管理人员岗位工资测算标准》、《上海新长宁集团仙霞物业有限公

司员工薪酬方案细则》及《上海新长宁集团仙霞物业有限公司维修人员薪酬计算细则》。自2017年7月起,员工的基本工资也将作相应的调整。(办公室)

9月1日,公司举行岗位目标责任书签约仪式,公司7大职能部门和16个项目(小区)的负责人分别与公司总经理、党支部副书记李明新同志签订了各部门项目《目标管理责任书》。公司绩效考评组将会进行定期(不定期)考评和组织不定期的内审检查,同时财务部也会监控、检查项目(小区)管理处的资金运作、成本和其他财务工作。考评办法将依据公司绩效考评相关标准、作业指导书和责任书内指标进行综合评分,最后根据目标责任人落实完成情况的考评结果与其奖金挂钩。(办公室)

公司举行目标管理责任书签约仪式

补“绿色”短板

唐秋生

把生态文明、保护生态环境作为社区建设的重要任务,是改善人居环境、让群众享受到生态发展“红利”的民生福祉。

习近平总书记强调指出:“绿水青山就是金山银山”、“良好生态环境是普惠的民生福祉”。据

市民热线反映最多的有噪声污染,餐饮废气污染、水污染等,这些问题虽然正在整治,但有些“老大难”却依然难解。在生态文明建设过程中,走进有的小区,仍可以找到一些短板问题:比如,家居装修、垃圾分类、绿

化养护、宠物管理等,都涉及环境建设。

因此,补“绿色”短板,需增强公众环保意识,践行绿色理念,将绿色参与、绿色宣传、绿色行动和绿色智慧有效结合,让大家养成一种环保习惯,倡导“低碳”生活,

融入到家家户户的方方面面。此外,还要发挥社会监督、主体自律、小区自治、政府监管的作用,形成多方参与的生态环境治理格局。

评头论足

威宁“双创”重在补短板

夏末秋初,长宁区“双创双复”活动迎来了关键的攻坚阶段。威宁小区在各方的支持与协助下,继续深化小区内“找差距、补短板、齐心协力贡献双创”的工作,针对售后公房老旧小区多个环境秩序薄弱点,分次分批的实施专项整治。

8月下旬,威宁小区开始了精品工程综合改造,在工地的四周形成不少的清扫死角与环卫车清运的死角。为了打造“精品小区”,争创“全国文明

城区与全国卫生城市”,9月15日,威宁小区物业管理室组织全体保安保洁人员,在物业经理的带领下,针对小区内的卫生死角与

短板进行了专项整治。整整一天的挥臂洒汗,在郑经理身先士卒的带领下,各个死角已被清理干净,绿化地露出了绿色的笑脸。

“双创双

复”由点点滴滴而成渠、由一砖一瓦而成营,相信通过我们的不懈努力来还居民一片洁净的天地。

(威宁管理处)



天山华庭管理处试点导入OSM现场管理系统

9月11日,通过学习听取OSM现场管理,管理处表示受益良多,通过培训重点解决“最后一公里”和“差不多”问题,认识到精细化管理对管理者乃至全体员工参与的提升

的重要性。

经过会上指导老师的整改意见,顾经理对管理处关于如何做好现场管理召开了班组会议。通过“要与不要”整理好私人物品和工作资料,做到公私物品分

开放、分类放、精细化。从整体到局部,做好节约与再利用,杜绝浪费等。

让我们从自身做起,帮助他人,携手共进,做好OSM现场管理系统。

(天山华庭管理处)

虹仙举行民防逃生和紧急救护演练活动

在第十七个全民国防教育日来临之际,9月15日上午9时许,由虹仙居民区全体居委干部、居民代表、党小组长,以及仙霞、永乐物业工作人员等近百人,在居委会门前联合举行了一次民防逃生演练与紧急救护活动。

活动首先向大家讲述了增强国防安全意识的重要性和必要性以及民防、消防常规知识普及。随着“消防逃生演习开始”的口令,在模拟火

灾现场,居民们井然有序地捂住口鼻从逃生通道紧急撤离到户外安全区域。消防安全疏散逃生演练活动,从预警铃响起居民全部从居委会撤离到广场安全区域,整个演练过程做到了快速、安全、有序。

随后由虹仙管理处的顾美玲同志为小区居民现场讲解示范紧急救护包扎技能。顾美玲同志曾多次获得街道与区有关单位组织的紧急救

护技术竞赛优胜,她细致入微的分步演示、形象生动的耐心讲解,得到了在场居民的认可,直观地增强了居民们的基本救护技能。

此次国防安全教育活动取得了圆满成功。通过本次活动,既增强了居民的国防观念和民防知识,又提高了居民在面对突发事件时的应变能力,同时也加强了居民保护自身安全的防护意识。

(虹仙管理处)



二次装修是相对于开发商在交付业主使用前所做的一些简单的功能性装修(初装)而言的重新装修,是为了业主及其家人有更好的居住体验进行的完善性装修。二次装修时业主通常会对室内布局、水路电路、门窗等进行改变,有的业主甚至会改变建筑外观、防水保温、承重结构,进而造成一系列负面影响和矛盾。

目前,物业服务企业进行装修管理的法律依据主要有:《物权法》、《侵权责任法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等法律法规。其中,《物业管理条例》第45条规定“对物业管理区域内违反治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为,物业服务企业应当制止,并及时向有关行政主管部门报告。”第52条规定“业主需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。”由此可见,物业服务企业在业主二次装修过程中负有事前告知义务,并有权对装修过程中的违规行为进行劝阻、通知整改、停工,情节严重的,需及时向有关行政主管部门报告。

装修对业主而言是件大事,因此有些业主仅从装修效果和自己房屋便利性舒适性角度出发,常常会忽略许多问题,从而导致违规。比较常见的有:破坏承重结构、侵占公用部位、破坏外立面、部分改变使用性质等等。这些装修行为不仅可能损害到邻里之间的关系,更是对房屋本体的一种破坏,极有可能在今后带来更大的损失。

由于物业服务企业对上述的违规行为仅有通知整改和上报权,并没有执法权,因此在实际工作中,需要与城管、房管局、街道、居委会、业委会等方面一起协调,有时还要联合对相关业主进行沟通教育。其中,各部门所负责的内容也略有区别。城管主要负责破坏承重结构、侵占公用部位、破坏绿化、破坏外立面、违章搭建。房管部门则主要负责群租。街道居委更多地是对居民进行沟通协调,以做通思想工作为主。业委会则是从保护全体业主的角度出发,对相关违规行为进行制止。

作为物业服务企业,在实际二次装修管理中,也经常遇到业主不同程度的违规现象。笔者认为,在二次装修管理中,物业服务人员需牢记四道防线,从而保障其他业主的合法权益。

第一道防线:物业服务人员应及时从装修法规和违规装修产生的危害等方面对业主尽告知义务,要在初期巡查中早发现、早制止,让其补办手续,按照《办法》中的规定进行装修。

第二道防线:要到装修现场进行巡查与监督,深入现场加强巡查,及时发现问题。当发现违规现象,依据装修协议,进行及时制止,当制止无效时,可以通过门岗对装修材料和装修工具适当合理地控制,同时,通过对装修人员出入的适当控制来制止违规装修继续进行。

第三道防线:如果在前两道防线中还存在拒不执行规定的业主,这时物业服务人员需要向城管执法部门进行报告。

第四道防线:如果前三道防线仍然不能制止并纠正违规行为,相关执法部门可以依据其违规的事实,强制其恢复原状,彻底制止违规行为。物业服务企业应当协助受到侵权的相关业主对违规的业主进行起诉。

我们呼吁正在装修或即将装修的业主,为了自身房屋的安全,也为了邻里和社区的和谐,按照相关法律法规进行装修,努力营造一个和谐宜居的社区氛围。

规矩方圆

仙霞物業开展OSM现场管理系统导入培训

为响应十八届五中全会公告关于“推进社会治理精细化”的要求,进一步提升仙霞物業下属各物業管理区域的现场管理规范、标准化、精细化水平,9月12日晚,仙霞物業OSM现场管理系统导入培训如期举行。本次培训由香港现场管理学会执行会长董红婴女士主讲。

本次系统导入共分五大版块,通过装修咨询版块、资源管理版块、服务管理基础版块、安全管理基础版块和社会责任基础版块的引进,植入物業OSM现场精细化管理的基因,体现“前瞻性”、“智慧性”、“人文关怀”物業管理等特色。

本次OSM现场管理系统导入和优化将历时一年,通过强调管理者对“社会管理”精细化的认知以及全员参与提升,重点解

决“最后一公里”和“差太多的问题”,同时引入“精细、准、严”的企业管理理念,从而降低管理成本,提高工作和服务效率。
(办公室)



大金更为工程尾巴补白

今年夏天酷热难捱。大金更管理处为了创造一个优美、舒适、安全、文明的现代居住环境,本着“用户至上”的服务宗旨,管理处的工作人员顶着酷暑从细节着手,开展优质服务。就拿粉刷走道内墙而言,家住古北路530弄68号的赵老伯看见物業人员在小区内对部分墙体进行外墙粉刷,便告知物業人员他家位于走道的墙上,

由于水表外移,工程队在排完水管后仅用水泥在墙上抹了一遍,结果在洁白的墙面上留下一道长长的黑印。每次看到碍眼的黑印都令赵老伯心理不适,希望物業可以帮忙粉刷。可是工作人员手上只有外墙涂料并无白色内墙涂料。居民事无小事。于是物業的蒋师傅想尽办法利用其他业主家中装修时剩余的白色涂料,亲自将那

道长长的黑印进行粉刷。经过粉刷后的墙面焕然一新,既美化了居住环境,又使赵老伯纠结的心舒坦了。他先后两次到物業管理处表示感谢。管理处的物業人员谦虚地对赵老伯说:“这是我们应该做的,让业主满意是我们的追求”。酷暑无情,物業有爱。一句朴实的话让人在炎热的夏季感到丝丝凉意。
(大金更管理处)

家住382弄3号的朱云珠是一位空巢老人,生活孤独的她时常一个人在街边走来走去。由于经常从新长宁慧生活体验馆门口经过,心事重重的她引起了新长宁慧生活工作人员的注意。

事情还要从5月份说起。当时身为新长宁慧生活工作人员的朱慧娟女士第一次见朱云珠老人愁眉苦脸地从慧生活门口经过,于是主动向老人问好,并热心地上前询问情况,而朱阿婆默默地看了朱慧娟一眼后转身只留下一个落寞的背影。没过几天,朱慧娟又注意到老人独自一人慢慢经过新长宁慧生活体验馆。此时三伏正酣,她又一次让她来慧生活馆休息避暑。老人说了声谢谢仍旧是走了。等到了第三次见到老人,朱慧娟主动上前帮她拎东西,还跟老人聊起了家常。这一来一去间两人也渐渐熟悉了起来。

通过进一步了解,朱慧娟得知朱阿婆的她女儿远嫁德国,所以老人独自一人住在上海,非常孤单,是个名副其实的空巢老人。在独居的这段时间,老人非常希望有人陪在身边和她聊聊天。聊到这里,热心的朱慧娟想到慧生活正好可以为老人提供帮助。从那一刻起,慧生活体验馆无论组织什么活动,朱女士都主动邀请朱阿婆参加,体验馆的工作人员也对老人照顾有加。在短短3个月的时间里,朱阿婆从一个默默寡言、心事重重的老人转变成一个与人为乐、乐观开朗的老人,这使得朱慧娟和慧生活馆的工作人员感到由衷的高兴。其实,一个人生活久了或许不喜欢向别人打开心扉,但每个人的内心深处其实都希望有人聆听自己。

朱阿婆久居国外的女儿和外国女婿看到老人性格的巨大变化后,也为之深深感动,专程从德国飞回上海感谢朱慧娟女士以及慧生活党员联络点的全体老师。正是由于大家的悉心照顾和关爱,使她的母亲不再沉默寡言,同时也感谢慧生活体验馆这个为民服务的平台。她说自己还要向那些离开父母身在异国他乡的华侨讲述这个发生在上海新长宁慧生活体验馆的感人故事。
(新长宁慧生活)

海外华侨真情致谢上海新长宁慧生活体验馆

“与业主同心,共建共治美好家园”

——2017年仙逸、芙二居民区纳凉晚会

8月28日晚上,“与业主同心,共建共治美好家园”纳凉晚会在仙逸、芙二居民区顺利举行。仙霞物業党员、中层干部、团员青年、蓉城水仙楼班组以及300多位居民参加了纳凉晚会。仙霞新村街道办事处主任邬斌、社区党委书记顾曹华、芙二居委书记姚郁强、仙霞物業党支部书记、董事长张金秀等领导出席了晚会并发言。晚会由仙逸居民区党总支书记杨家生、新长宁慧生活总经理袁娜主持。今年“与业主同心”

纳凉晚会的第十四个年头,该系列主题活动最早由上海物業管理行业协会倡议提出的,旨在增进社区居民、居委会、业委会和物業企业的联系,丰富社区居民的文化生活,营造和谐宜居的社区氛围。

晚会的节目可谓精彩纷呈,一部分来自多才多艺的仙逸、芙二居民区居民,另一部分来自深受居民喜爱的长宁“送欢乐”艺术团,我们自己编排献演的情景剧《咱屯里的人》受到广大业主的欢迎。民族舞、独唱、舞台

剧、萨克斯独奏、旗袍秀、魔术、戏曲、空竹等表演赢得了居民们的阵阵喝彩。

虽然落下了一年的帷幕,但晚会留下的节目和欢乐却一直留在居民们津津乐道。
(办公室)



欢天喜地庆双节 翘首共盼十九大

9月26日,由仙霞物业党支部主办的“喜迎十九大,国庆中秋联欢会”在仙逸小区内的慧生活·颐家体验馆举行。体验馆作为小区的党员联络站和睦邻站点,时常吸引周边的老年朋友做客,其中不乏党员志愿者们们的参与。

这不活动还未开始,即是座无虚席,公司的党员们也只好像“围观群众”一样站桩了。

活动开始之际,公司党支部书记、董事长张金秀女士代表仙霞物业全体党员为光临的老人们送上了真挚的节日问候和祝福,大家也用热烈的掌声表达了心中无比喜悦的感谢。

随后张董带领志愿者们与在

场的各位一同高唱《歌唱祖国》,用歌声展现自己内心对即将到来的国庆中秋双节和党的十九大所带来的幸福与激动。“祖国强,家园美,一片和谐。”

接着越剧、朗诵、铃鼓舞、电子琴独奏、沪剧等一一亮相,舞台虽小,精彩却一点儿也不打折!

期间,张书记带领公司全体党员进行宣誓仪式,此情此景深深打动了在场的退休老党员们,在留影之际,纷纷上前与党旗共辉。“光荣啊,中国共产党!铮铮誓词,激励奋进!”

最后,党员们与幼儿园小朋友们一起完成月饼,活动圆满结束。(办公室)



万事开头难(上)

2月28日,上海新长宁集团仙霞物业有限公司通过竞聘中标,跨过浦江挺进浦东,承接联洋花园物业管理。

联洋花园是联洋社区最早启动开发、最早交付使用的小区之一,也是联洋社区规模最大的小区之一,1700余个单元分为三期,由两家开发商开发建设,物业收费标准不一,前期遗留问题不少,交房年份超过十年,设施设备陈旧老化……面对重重困难和复杂因素,半年来,联洋花园管理处上靠总公司的鼎力支持、下靠广大业主居民的充分理解,在居委会、业委会的监督下,从加强自身队伍建设入手,致力改善服务态度,在提升小区整体管理水准上下功夫做文章,一步一个脚印,交出了第一份答卷。

由公司副总挂帅的联洋花园物业管理处,具大专以上学历和中级职称的占比六成以上,并都有多年物业管理经验,组建以来注重队伍建设,坚持分工不分家和首问责任

制,业主居民上门,不管是缴费、报修还是投诉,都热情接待礼貌答复,不推诿不扯皮,并变批评投诉为前进的动力。遇有突击任务一线人手紧缺,从管理处经理到管理员都会靠前一步全员上阵。巡查楼道时如发现漏失,除了提醒一线保洁员,管理人员也会带上扫帚当场清扫补课。对于安保、保洁、绿化等分包协作单位及员工,也坚持严格考核优胜劣汰,仅绿化养护单位就先后更换了三个。在果断撤换、调整不合格单位及员工的同时,重视发扬先进树立榜样,三期门岗保安员武保应执勤一丝不苟,文明礼貌动作到位,安保部将他树为典范,要求全体安保人员以他为榜样,切实为小区安全保驾护航。

为加强内外沟通,提高工作效率,管理处充分运用“互联网+”,先后搭建了十来个微信群,既有内部员工群、内部条线群、也有分别与业主代表、业委会、居委会的沟通群,广开言路听取各方意见。

社会主义核心价值观

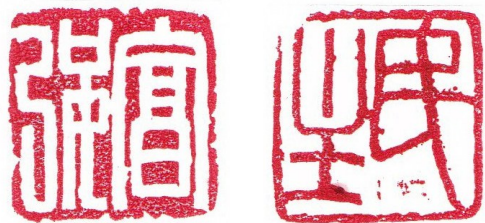
篆刻:赵志坚

富强 民主

文明 和谐 自由 平等 公正 法治

爱国

敬业 诚信 友善



生日快乐

谨向下列10月份过生日的职工:

- 袁娜 赵琴华 徐福东 荣德军 华伟
- 张飞 徐冰洁 张飞 沈锐国 张佳鸣
- 张蝶平 朱芸 姚建亮 徐逸冰

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



为迎接党的十九大胜利召开,长宁区总工会为期一周的“喜迎十九大,赞颂劳动美,共筑中国梦——寻找长宁最美职工朗读者大赛”于近日顺利闭幕。

公司团支部积极发动,组织团员青年分四组参赛,精心挑选和准备了四部赞美时代,表达积极向上精神的朗诵作品:反映长征时期红军战士坚定信念,携手走出黑暗迈向黎明的配乐诗朗诵——《他们,一个集体仰望的时代》;歌颂了无产阶级革命先驱者不朽的形象和坚强无畏战斗精神的散文《海燕》;充满关怀和爱护精神的《写给未来的你》;以及奏响时代之音的原创作品《中国梦》。

每一位选手都在赛前利用业余时间加紧排练,用动人的诗歌朗诵展现出职工们努力拼搏的风貌,用最饱满的热情弘扬了公司为“中国梦”添砖加瓦的决心,用最嘹亮的声音唱响时代的赞歌。

通过参加这次比赛,不仅充实了青年职工们的精神文化生活,抒发了“爱企业,爱党,爱祖国”的情感,更提升、传递了正能量,坚定四个自信,不忘初心跟党走。大家纷纷表示要把这股热情延续到今后的工作和生活中。(团支部)

青春共筑中国梦 不忘初心跟党走
——参加长宁最美职工朗读者大赛侧记