

## 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

2018年1月1日 第1期 总第175期

## 新时代 新使命 新征程

仙霞物业党团员参加集团十九大报告专题培训

12月8日,仙霞物业党、团员近20人参加了新长宁集团学习贯彻党的十九大会议精神专题培训。报告会由市委党校谷宇教授主讲,在历时二个多小时的报告会上,谷教授生动的诠释了十九大报告的精髓及对国家未来发展的重大意义。

十九大报告的主题是不忘初心,牢记使命,这个初心和使命是激励中国共产党人不断前进的根本动力,是永远和人民同呼吸共命运,把人民群众对美好生活的向往作为奋斗目标,向中华民族传达复兴的宏伟目标奋勇前进的力量源泉。

通过此次的党课报告,仙霞物业全体党团员纷纷表示要认真领会习近平新时代中国特色社会主义思想,深刻把握新时代、新使命、新征程,切实把思想和行动统一到党的十九大精神上来,结合物业行业的特色,为业主提供更精准、更智能、更温馨的服务,携手共创物业管理行业更美好的明天!

(党支部)

## 党建园地

### 把“小事”当作大事来做

2018物业管理新期待

唐秋生

求,老百姓一天也少不得它。目前,我们欠社会事业和民生保障的“账”还不少,需要做的是补足民生的“短板”。对社会来说,主要对象是老年人,而老年人中的弱势群体又是“失独”老人和“空巢”家庭。我们的物业管理如何落实这些“小事”,从一些“小事”做起,可

能对具体的每个家庭和个人来讲,则是天大的大事。只要物业管理还存在一天,现有针对性的有效、贴心服务,既是义不容辞的责任,也永远是硬道理。新时代要求推进落实各项工作,物业管理也不例外,改善民生,让老百姓有获得感、幸福感,可以说,只有新起点,没有“终点站”。

## 评头论足

## 新年贺辞

上海新长宁集团仙霞物业有限公司党支部书记、董事长 张金秀

当新年的第一道曙光升起的时候,我们每一个人都会怀揣着新的期待。而作为物业人又有多少人在岗位上践行着他们的梦想,笑迎着新年的钟声。借此机会谨向所有的仙霞物业员工、业主和朋友们道一声:新年好!

2017年,在我们大家的共同努力下,仙霞物业取得了长足的进步,在喜迎党的19大召开的日子,我们各个岗位的员工齐头奋进,以党建引领,

促进了企业的经济效益和社会效益共同发展。企业改革取得了明显的成效。各项工作都达到和超过了历史最好水平。

2018年是党的十一届三中全会提出改革开放大政方针40周年。我们全党全国人民都将隆重纪念这个重要的历史事件,改革开放进行到今天,我们所面临的更加艰巨了,我们物业企业面临的改革任务也依然很艰巨。我们必须认真的推进改革工作的

发展。开拓创新是物业企业发展的必由之路,我们一定要围绕开拓创新这个重大课题扎扎实实的做好各领域的创新工作。服务好业主是我们物业企业的根本所在,我们必须下功夫在服务方式、服务内容、服务边界上做好文章。

时间就是金钱,效益就是生命。新年的号角已经吹响,我们一定要努力奋进,顽强拼搏,争取在2018年取得新的更大的胜利!

## 真真切切解决困难家庭的实际问题



12月8日下午,仙霞物业总经理助理、团支部书记、办公室主任金晶与仙逸居委小梅、小区经理走访慰问仙霞路451弄29号某室丁梅英困难家庭。丁梅英自小患脑瘫由母亲照顾生活,现在母亲也年老体弱,靠政府低保以及残联、居委等救助生活,生活非常艰难。团支部书记在了解困难后,金晶第一时间与其结对,定期送上生活必需品,由于长期卧床容易产生褥疮,全橡胶气垫已无处可买,小区赵经理得知情况后,多处寻找托人在外地购得亲自送上门,帮助他们解决了燃眉之急。鼓励他们积极面对生活,克服困难,增强信心,让他们真切感受到仙霞物业的温暖。(蓉城管理处)

## 光荣榜

张金秀工作室荣获上海市总工会颁发的“上海市职工(技术)创新工作室”;

《仙霞社区晨报》荣获2017年度上海市物业管理行业优秀企业内刊银奖;

谢建敏荣获2017年度上海市物业管理行业优秀宣传工作者。

在党的十九大胜利召开及全面贯彻落实十九大精神之际,12月19日下午,仙霞物业党团员青年12人前往中共一大会址纪念馆参观学习。

整个纪念馆由“序厅:起点”、“第一部分:前赴后继救亡图存”、“第二部分:风云际会相约建党”、“第三部分:群英汇聚开天辟地”、“尾厅:追梦”五个部分组成。展览将中国共产党的诞生置于中华民族伟大复兴的历史进程中进行叙述,生动展现了中国共产党创建的历史背景、过程以及对于实现中华民族伟大复兴中国梦的历史贡献和现实意义。

在讲解员的引领讲解下,大家认真听、用心记,在一件件珍贵展品前流连,在一个个历史场景中思索,在庄严肃穆的氛围中体悟。

半个多小时的参观学习使党团员青年们受益良多,大家也被先烈们的事迹所深深触动。今后,党团员青年们将以更加踏实务实的工作作风,为公司发展再做贡献。(团支部)

## 缅怀革命先烈,继承优良传统

## 虹仙整治小区消防隐患

今年,消防相关部门将售后公房非机动车车棚、车库的消防整治工作作为重点来抓。力求通过这次整治,从硬件实施与管理上彻底杜绝老旧小区的车棚车库的消防隐患。

12月20日,在虹仙小区居委的牵头下,仙霞物业、永乐物业,以及社区民警、虹仙业委、新虹业委与社区志愿者,联合出动了20多人,对小区内非机动车棚的乱堆物进行重点整治。在此次整治之前,连续一个月分三次对小区内的车棚进行安全检查,对车棚管理人员就乱堆物现象下达了限期自行整改通知。并对自行整改效果不是很好的700弄车棚进行强制清理措施。

这次整治,得到了街道消防办等政府部门的大力支持。整治现场中,清理人

员、搬运人员、安抚解说人员各自分工,按部就班按计划好的步骤有序展开。特别令人感动的是新虹仙业委副主任钱忠良、业委委员陈根宝两位高龄委员,不顾年事已高,身先士卒积极在现场清理搬运,并时不时的对现场围观的居民做解释工作。

经过将近三个小时的

工作,700弄车棚先后清理出25车次三轮车的废旧杂物,车棚内清扫一清,一下空出了将近三分之一的空余停车位。现场围观的居民纷纷对此次整治点赞称道。居委与物业当场表示,下一步将召开四位一体会议,重点解决小区内车棚人车混居的局面,彻底消除消防隐患。(虹仙管理处)



## 大金更规范小区充电装置

今年6月份以来,根据区防火办的要求,大金更物业管理处会同小区居委、业委,对所管辖范围内的车棚多次进行清理整治,特别是对电瓶车私拉乱接的充电装置重点拆除。但效果不大,“猫鼠游戏”时有发生,屡禁不止。车棚的现实情

况又无正规的充电设备可提供,因此,充电难的矛盾突显了出来,而且涉及面广。

根据这种情况,管理处与居委、业委协商,火灾隐患必须杜绝,居民的实际困难也必须解决。决定由管理处出面组织人力、物力在

10月中上旬分别对相对条件较差的茅台路255弄9号及古北路530弄15号对面的两个车棚,配置了整齐规范的充电装置,并制定了合理的收费标准,满足了居民的充电需求,补齐了短板,得到了好评。

(大金更管理处)

## 天山怡景苑开展疏散消防演练和消防安全知识培训

进入冬天,天气日渐变冷,冬季天干物燥,预防火灾的发生十分重要。近期天山怡景苑开展疏散消防演练和消防安全知识培训活动。现场采用讲故事、现场模

拟、亲身体验等方式,为业主们讲解了逃生、火场求助、拨打119电话报警等方面的小常识,以及现场演示如何正确使用灭火器。

(天山怡景苑管理处)



## 天山华庭新建『建筑垃圾集中堆放点』

2018年1月1日起,上海将正式实施《上海市建筑垃圾管理暂行规定》(市府57号令)。市绿化和市容管理局表示,57号令从法律制度层面落实垃圾分类处理、全程管控等要求,还重点体现了本市对于建筑垃圾源头减量减排和资源化利用的引领和导向作用。

因此为规范小区建筑垃圾和生活垃圾的堆放,天山华庭居委及天山华庭管理处积极争取,在周家桥街道的专项资金支持下,天山华庭小区新建了一座“建筑垃圾与大件垃圾集中厢房”,使小区的建筑垃圾都可集中在此,为小区的环境、卫生提高一个新高度。(天山华庭管理处)

你有过被困电梯的经历吗?如果被困,你的第一反应是拨打电梯内的急救电话还是按下警铃求助?在等待救援的时间里不免会产生恐慌心理,对此我们还能做些什么呢?而物业人员又应该如何应对这类情况呢?

一般来说,电梯的结构包括四大空间和八大系统,针对各种可能发生的危险,设置了专门的安全装置,如限速器和安全钳、缓冲器、急停安全保护和检修装置、端站减速和限位保护装置等。且这些装置均为机械安全装置,不受电力影响,任何时候都能起到安全防护作用。

在电梯因故障停止运行时,被困人员首先要保持冷静,不要盲目扒门自救,而是通过电梯内的电话或对讲机与外界联系,或拨打小区物业服务电话寻求联系。此外,也可适当拍打轿厢叫喊传递求救信号。其次,在与救援方取得联系后(最好能将停靠楼层和相关信息提供给救援人员),要保持自己的情绪稳定,耐心等待专业人员前来救援,期间可与家人或朋友保持沟通,以缓解焦虑情绪。最后,当专业人员前来解救时,双方要确保沟通对话,被困者要听从救援人员指挥,配合救援行动,切忌自作主张盲目行动。

而作为物业人员,要第一时间启动电梯困人的应急预案,具体的处理流程不再赘述。这里有三个值得注意的地方。第一是及时处置原则。在接报后,物业的相关方面(秩序维护员、管理人员、维修人员等)需要第一时间赶赴现场(而不能死板地按照服务合同和操作规范上的到场时间),这不仅是专业化服务的体现,更涉及被困人员人身安危和守护一方的职责,因此不容忽视。第二是以人为本原则。当发生一些与被困者产生冲突的情况时,应当以解救被困者为第一要务。在一些案例中,部分物业公司出于费用、设备或技术问题,忽略了被困人员,从而导致事态的进一步扩大,这些都是极不负责的做法。第三是科学专业原则。解救被困者是有一定技术含量的工作,并不仅仅是电梯维保人员的工作,而是对整个物业团队的综合考验。在此过程中,每个岗位所发挥着最高的作用。例如,秩序维护员作为物业机动性最高的人员,肩负着初步确认情况和处置的重任;管理人员要作出正确及时的反应,安抚被困人员,并对整个过程加以记录;电梯维保人员则需要通过自身专业知识,查明原因(若一时无法查明,需要联系厂家的技术支持)等等。只有各方高度协作和相互配合,才能解决好这类事件。此外,有条件的小区还应定期组织电梯困人的演习,使小区整体的应急处置能力得以增强。

未来,上海将着力构建“两个平台”,即数字化电梯应急处置公共服务平台和一体化智慧电梯专业管理服务平台;并打造“一链一网一圈”,即具有新型战略系统架构的电梯安全管理链、智慧电梯网和生态共享圈。今年本市将建成电梯应急处置公共服务平台并投入运行,实现救援服务到位、网络覆盖全市;到2018年,建成上海智慧电梯管理服务平台并逐步构筑安全管理链,纳入平台化管理的电梯在5万台以上;到2020年,建成上海电梯大数据中心并初步形成智慧电梯网,纳入平台化管理的电梯在15万台以上。相信在不久的将来,不仅会有越来越多的小区加装电梯,而且乘坐的智能化程度和安全系数也会大幅提升。

## 说说电梯困人的救援

木子

## 活跃在社区 的劳模志愿者

在长宁区水城路689号六楼活跃着这样一支志愿者队伍——他们全部由劳模组成，每天通过962347平台热线，为整个长宁区10个街道的独居老人拨打关爱电话，用自己朴实的言语和发自内心的关怀，告诉老人们他们不曾被忘记，并给他们带去源源不断的温暖。

姜亚申，是劳模志愿者队伍中的一员。在一次拨打关爱老人热线过程中，他得知一位名叫陆雅芳的老人患有面瘫，面部肌肉不能自由活动，不仅右侧上眼皮无法闭合，就连喝水都十分困难，这给老人日常生活造成了极大困扰。

说来也巧，姜亚申曾在瑞金医院实习，学过针灸、推拿等中医疗技术，他心想这些或许能为老人缓解病痛。于是在今年8月中旬，顶着烈日，姜亚申主动来到陆阿婆家中（虹古路208弄17号），免费为

老人推拿、按摩和针灸。在推拿、针灸时，他不仅手法细致娴熟，还会时不时询问老人的感受，并与她聊天谈心。就这样，经过半个多月的精心治疗，老人面瘫的症状明显好转，喝水和闭眼都灵活了许多。

12月12日上午，陆阿婆由于身体原因不便外出，于是让儿子专程携带印有“心系老人病痛，情牵百姓冷暖”的锦旗来到962347平台，代自己向姜亚申老师以及劳模关爱电话表达了这份感激之情。这十二个字是老人发自肺腑的感谢之词。

姜老师与陆阿婆的故事，是劳模志愿者团队日常工作中的一角，在这里每天都有同样的温暖通过962347热线传递出去。所有劳模志愿者都怀着一片赤诚之心，无所求地关爱着长宁区所有需要帮助的独居老人，让他们老有所依，老有所靠，不仅是在身

体上，更是从精神上给予他们关怀与温暖。这种奉献精神让我们由衷地敬佩，也是我们学习的榜样和力量。

（新长宁慧生活）



## 参天大树扰民 物业协调修剪



虹园八村小区的树木如今都成为参天大树，但因此“扰民”了。有些树木生长得又粗又高，树枝会随着寒风猛烈抽打窗户，部分树枝还卡在了电线之中，遇到台风天气随时有危险，给居民生活带来了安全隐患，树木修剪工作刻不容缓。针对这一情况，小区管理员黄兆英和业委会黄主任及居委徐书记联系绿化养护单位协调修剪作业。

在现场了解情况过程中，居民提出了一些意见和建议，39号403室居民刘阿姨反映说树枝已经长到阳台上，快要伸进窗户里，严重影响正常的采光和生活，甚至影响了房屋的墙体和地基，要求彻底清剪。对此，黄兆英耐心听取意见，协调绿化养护单位修剪扰民树枝，既减少对房屋的影响，也能减少对电线线路的影响；既美化了树形、调整了树势，又方便了居民日常生活采光，使出行更加安全，也能给辖区居民营造一个干净、舒适、美观、整洁的社区氛围，受到了广大居民的一致称赞。

（新泾管理处）

我是仙二居委会所属的虹城公寓居民，由于家中冲淋房漏水与楼下居民为了维修方案纠纷不断，影响生活，仙二居委会领导为了解决问题，出面请贵公司的技术人员前来鉴定，想不到贵公司吴师傅中午时分饿着肚子不怕脏检查后手到病除。

在此请您转达我们全家对小吴师傅的感激之情，您不愧为我们长宁区十大领军人才。正因为有您这有的将，才有这样的兵。我们全家再次表示由衷的感谢。

虹城公寓23号业主 杨和满全家

漏水纷争不断 妙手转危为安

## 清晰的脚印

点石

悄悄的，又一个年头过去。仙霞物业所属各个管理处在新旧交替之际，并未大张旗鼓论功摆好，而是扎扎实实的做好每一件实事。从学习十九大文件入手，抓小区薄弱环节，解决居民实际困难，留在社区的是一步又一步清晰的脚印。这脚印很重要，它记录的不仅是仙霞物业人辛劳的汗水，它串起的是一代又一代物业人用精神谱写的物业丰碑。2018年是改革开放四十周年，仙霞物业面临一系列改革新课题，因而必将留下新的清晰的脚印。

# 长宁区最美社区工作者——梁杰

12月4日,长宁最美系列各奖项揭晓,仙霞物业天山五村小区经理梁杰荣获“最美社区工作者”称号,这是对他辛勤工作的充分肯定,也是公司发展历程中的一笔宝贵财富。下面让我们一起走近这位默默耕耘的物业人。

梁杰自1984年进入仙霞物业(前身为“仙霞房管所”),至今已有33个年头,先后做过水电工、管理员等工作。2008年,他被评为“新长宁集团服务明星”。2009年起,他担任小区经理一职。从业三十多年来,他始终以爱岗敬业、吃苦耐劳的态度,不断提升自身业务能力和服务水平,全心全意为业主居民服务。认识梁杰的业主居民都称他是一个“爱岗位、业务精、办实事、可信赖”的小区经理。

2013年7月,梁杰临危受命,担任天山五村小区经

理。天山五村是一个上世纪五十年代建造的老旧小区,老人多、出租户多,违章搭建多,设施设备陈旧老化使得小区的日常工作存在很大难度。上任起,他每周都要与居委、业委会沟通,听取他们对物业管理的意见、建议,对每一个棘手问题,他都会实地了解情况,并尽最大努力协调解决。

2016年下半年,根据区委政府的有关部署,五村开始生态环境综合整治及对45-46、60-61号两幢房屋进行成套率改造。在正式改建和整治之前,凡遇到与居民征询方面的问题,他都利用休息时间加班加点,亲自上门沟通协调,确保每一户都理解同意。由于整治改建工程涉及整个小区,原本就已捉襟见肘的停车难问题进一步加剧。在发现这一问题后,梁杰立即想

到此时在小区对面恰好有一块动拆迁后留下的空地。于是他把利用空地建造一个临时停车场的设想上报公司领导。在他不懈的努力和公司领导的协调下,2017年3月终于将这块空地改建为五村居民的临时停车场,有效地缓解了因为综合整治给居民带来的停车难。在改建和综合整治开始至今,梁杰一直在现场查看。他不放过任何一个细节,一旦发现问题及时与工程队负责人沟通并督促其整改。

在做好本职工作之余,梁杰还积极参加志愿者服务。前两年,公司在五村成立了屋小饭香老年助餐点,而他作为小区经理,利用午休时间带领志愿者为老人们服务。用心的他对每一位老人的口味喜好还有忌口之食都如数家珍。有一次,家住五村2号的陈吉祥

老人一连三天都没来用餐,梁杰对此次十分牵挂,主动上门看望老人。当得知老人因为癌症复发住院后,立即赶到医院探望,并嘱咐老人要积极配合医生治疗。在老人过世后,其儿女特意赶来,代表老人感谢他一直以来

“物业服务看似是件小事,但要做好却不容易,只有用心对待才能真正做到让居民满意”是梁杰平日里说的最多的一句话。他在一个平凡的岗位上奉献着自己的光和热,用真情付出和辛勤汗水赢得了居民们的尊重和爱戴。(办公室)



## 重温历史 不忘初心

中共一大会议址参观侧记

2017年12月19日在冬日温暖的午后,我们怀着激动的心情参观了上海中共一大会议址纪念馆。旧式的石库门,青砖黛瓦,乌漆漆的大门上一对黄铜吊环,拱形的石雕门框庄严厚重,就是这幢看起来普普通通的建筑,它见证了中国共产党的诞生。

走进一大会议址的大门,首先映入眼帘的是中共一大代表群像浮雕,毛泽东、李达、李汉俊、董必武、陈潭秋、何叔衡、王尽美、邓恩铭、刘仁静、陈公博、周佛海、包惠僧等十三位代表让我们的思绪似乎回到了那艰苦卓绝、惊心动魄的年代。

中国共产党第一次全国代表大会,就在楼下一间十八平方米的客厅内召开。来自各地的共产主义小组代表共十三人,代表全国53名党员出席了大会,大会通过了党纲和决议,选举了由陈独秀、李达、张国焘三人组成的中央局,宣告了中国共产党的成立。然而在那动荡的岁月里,5人先后背叛了革命、背叛了党,剩下的8人不畏列强,誓要改天换地,捍卫中国的万里河山。

追寻革命先辈的足迹,回顾党的历史。进入二楼的《中国共产党创建历史文物陈列》展览厅,黄兴随身携带的武士刀;梁启超使用过的手枪和子弹;陈望道先生翻译的《共产党宣言》;陈独秀和李大钊创办的《新青年》、《曙光》以及一份份传单,救国报纸,深刻反映了中国人民的觉醒以及工人阶级的发展壮大。二楼展厅最为引人注目的是按中共“一大”会议室原状开辟的一个蜡像室,那一尊尊栩栩如生的蜡像复原了当时党代表们围桌而坐、热烈讨论的场景。承载着光荣和梦想的巨船,从这一刻起航,带领着苦难的中国人民走向独立自由,带领着苦难的中国走向繁荣富强。《追梦》的视频短片,犹如跨越时空,亲历那改变中国历史的拐点,展现了我们党波澜壮阔的奋斗历程。以史为鉴,可以知得失。此刻,无需言语教诲,我们却更能深深地体会那句“没有共产党,就没有新中国”。

我们在感恩和平,感怀幸福生活的同时,不会也不应忘记那曾令人荡气回肠、慷慨悲歌的昨天,接过革命先辈手中的使命,高举中国特色社会主义伟大旗帜,开启建设和谐社会新的航程。

时光不再,先烈们已经远去,当年53名党员到如今的8779.3万名党员,中国共产党确实缔造了一段属于中国的神话,她带领中国从落后挨打走向自立自强。不忘初心,方得始终。中国共产党人的初心和使命,就是为中国人民谋幸福,为中华民族谋复兴。这个初心和使命是激励中国共产党人继续朝着实现中华民族伟大复兴的宏伟目标奋勇前进的根本动力。

## 互联网+ 打造智慧新物业

本人有幸跟随张董赴深圳参加由中国物业管理协会主办的首届国际物业管理产业博览会。观看了开幕式,参观了许多企业展品,聆听了国内外行业专家开设的主论坛和部分分论坛,感想多多,收获也多多。

通过对展览会系统参观学习,知道了很多关于智慧物业这方面信息:企业经营管控系统,创新型体验类服务产品,家庭和商务智能机器人,安全安防设施和技术,环保节能产品和技术,智慧社区和科技物业系统,新一代停车技术和设备,社区O2O运营模型,社区金融类产品,清洁卫生类技术和产品,线上线下类教育培训产品,以及配套资源类产品和服务等等。明白了物业管理企业借助互联网和物联网技术,提供运营支撑和信息化保障,日常物业管理过程中发现的所有问题都能够以信息化的方式呈现。

随着智慧物管时代的到来,运用物联网、云计算、大数据等先进技术,不仅方便了业主生活,更能提升物业管理的运作效率,大大节约运营成本。

张金秀劳模工作室 沈扣兰

国际物业管理产业博览会

## 生日祝福

今天,用意想不到的甜蜜和礼物开始……

生命的年轮又转回到一个新起点,愿您在公司收获友谊、快乐、幸福和精彩的人生!

公司全体同仁祝您生日快乐!

2018年1月份生日员工名单:

黄国勇 颜悦 李强 王雪林

徐根有 李明新 温耀亮 倪媛婷

张金秀 章文彪 秦建康 顾建康

徐曦 陆建荣 侯波 刘术岗 潘芳华 姚云逸