

## 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管理有限公司

XIANXIA-PROPERTY

全国物业百强企业

2018年2月1日 第2期 总第176期

## 建设有温度的社区就要像“绣花”一样

### 公司邀请十九大代表梁慧丽作宣讲报告



为了进一步推动企业学习、宣传、贯彻十九大报告精神的热情,仙霞物业党支部近日邀请了十九大

代表梁慧丽同志作了党的十九大精神宣讲报告。来自仙霞物业、新长宁慧生活、联建单位永达市政以

及张金秀劳模创新工作室等百余位同志参加了学习,聆听来自党的声音。会议由仙霞物业党支部书

记、董事长张金秀主持。

担任莲花公寓居民区党总支书记已有18年头的梁书记,把原本“脏、乱、差”、“野草比人高”、时有闹访的老旧小区,变成了如今的全国和谐示范小区。“建设有温度的社区,就要像‘绣花’一样。”、“办实事,做好事,就要做到居民心坎里。”、“感谢我,就是感谢我们的党!”正是这一股发自肺腑、来自内心深处对党和政府的忠诚与信任,凝聚、引领着八千多居民同创共建迈向了新的美好生活。(下转三版)



## 『新时代、新起点、新理念、新作为』 仙霞物业二〇一八年年度工作推进会

近日,“新时代、新起点、新理念、新作为”——仙霞物业2018年度工作推进会在公司六楼会议室举行。仙霞物业全体员工(除值班人员外)参加了会议。会上,仙霞物业党支部书记、董事长张金秀,总经理李明新分别对2017年度仙霞物业党建工作和行政工作进行了总结,并部署了2018年度的各项工作。

针对新一年党建工作,张董着重强调,2018年是继续全面贯彻落实党的十九大精神的开局之年,公司要以“新时代、新起点、新理念、新作为”为统领,坚持“需求导向、问题导向、效果导向”,强化“政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设”,继续做好新时代企业党建工作,更好地发挥支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。同时,要深刻理解十九大报告提出的“人民对美好生活的向往,就是我们的奋斗目标”,做好各项民生服务工作,在去年的基础上争取再上一个新台阶。

随后李总指出,2018年公司将以党的十九大精神为指引,进一步突出“党建引领企业发展”,将各项经营工作与党建工作深度融合,在抓好主营业务和日常管理的同时,扎实推进上级有关部门和集团布置的各项任务,

(下转三版)

## 仙霞物业召开六届四次职代会暨2017年年终工作会议

1月20日下午1时,仙霞物业六届四次职代会暨2017年年终工作会议在公司六楼会议厅准时召开,来自公司的职工代表和中层干部等近40位员工出席了会议。

仙霞物业党支部书记、董事长张金秀,总经理李明新先后代表公司党支部、行政班子向大会作2017年党建工作、经济工作报告,随后公司班子依次进行了述职、述学和述廉汇报,与会者对公

司党建工作和班子成员年度考核工作进行了民主测评,支部委员袁娜列席了会议并详细介绍了目前新长宁慧生活新开发的项目及运营情况。本次职代会上还商议并举手表决通过了《仙霞物业年金方案》和《2018年工资专项集体协议》。

2017年年终工作会议上,来自部门、小区(项目)的各负责人先后对上一年度重点工作、遇到的问题以及

对新一年的发展战略作出总结与展望。张董认真听取了汇报,逐一作出点评且细致地指出2018年需要注意的重点事项并提出了具体期望。

会上,张董结合新一年的发展战略作出重要指示:今年是物业管理行业的服务质量提升年,号召全体员工秉承工匠精神 and 诚信服务,以我们党的十九大精神为行动指南,进一步提升企业品牌,加快传统

物业向现代服务业的转变,坚持专业化、标准化和精细化的服务;坚持以人民为中心的发展理念,积极响应广大业主多元化、个性化的需求,提高其生活品质的同时,增强满意度和获得感。最后要求在座的中层干部争当“有表率、有担当、有作为”的三有物业人,与广大员工共同创造仙霞物业的新时代,一起绘制企业的美好蓝图。(办公室)

古宋居民区茅台路600弄47号的朱老师,由于脑出血导致半身不遂,经康复治疗,目前已能坐轮椅出行,但每每看到门口的台阶就发愁,他想到了仙霞物业和古宋居委会,一个救助电话立即引起物业和居委会的高度重视,特别是顾国民经理马

### 赞有温度的服务

唐秋生

上派人了解情况,安排人员落实施工,做好了方便轮椅车出行的斜坡。这个平凡而真实的故事,虽是不起眼的“小事”,但充分体现了解决困难群众最现实的民生问题。人工智能

的快速发展,通过数字化、智能化,开始走进我们的生活,这是科学技术发展的前景,但未来是否“无人”胜“有人”,全面超越人类?专家们给出的答案是否定的,他们认为科学技

术发展到一定程度,就会遭遇各种瓶颈,不会沿着一条直线永远快速向前。一切有温度的服务,是机器无法代替的。我们做任何工作,要切实让老百姓感受到社会的温度。

### 评头论足

(下转三版)

## 凝心聚力 共谋发展

元旦刚过,大金更小区就召开了由居委会牵头、业委、物业及驻区民警共同参加的“四位一体”会议。会议过程认真、热烈、融洽,各部门从不同角度认真总结了2017年的相关工作,也畅谈了2018年的工作设想。

会议重点讨论了如何进一步巩固“四位一体”的工作平台,加强全面协作的办法措施。要求各相关部门根据自己的工作内容,在涉及小区事物中主动参与,不推诿、不扯皮,群策群力、资源共享。常规的问题自行解决,特殊的问

题对口解决,共性的问题协同解决。强调“四位一体”在小区工作中的重要作用。拧成一股绳,协同发力,有效推动小区各项工作有序开展,并取得明显的进步,争取在2018年中为创建文明小区夯实基础。

(大金更管理处)

## 虹仙集中清理废弃自行车

为了继续巩固全国文明城市创建成果,迎接仙霞街道2017年文明进步指数(文明城区)实地测评工作,美化社区环境,杜绝废弃自行车长期占用停车资源,虹仙居委会联合仙霞物业、永乐物业,在新年即将来临的2017岁末,对停放在社区公共区域内的废弃自行车进行了统一清理。

为使此次整治行动得到居民们的配合,虹仙居委会前期做了大量的准备工作。早在11月初,专门制定了《清理废旧自行车通知》,由居委干部们在仔细排查后上门张贴,告知居民自觉处置废旧自行车,逾期不处理的将做无主车处理,保证整治活动能够顺利开展。

2017年12月21日上午9时许,行动正式开始。在居委书记的带领下,全体居委干部、社区志



者、物业工作人员以及热心居民,大家浩浩荡荡,冒着严寒,热火朝天地干了起来。他们将停放在社区中的破旧、长期没人使用的非机动车逐一清理出来,编号、拍照,最终统一归拢并停放到了指定地方。被误清自行车的车主,可携带个人身份证件和车辆有效证明,与居委会、物业相关人员一起前往被清理自行车存放点认领。在规定时间内无人认领的废弃自行车被

进行统一集中处理。

大家不怕脏、不怕累,经过了三个多小时的努力,终于初见成效,清理出废旧自行车115辆,取得了一定的效果,使得社区环境得到了很大的改善。本次清理整治行动得到了社区居民的普遍支持。我们有理由相信,通过居委会和物业的有效干预以及社区志愿者和热心居民的大力配合,虹仙社区的环境卫生会上一个台阶。

(虹仙管理处)

## 安全生产要自查、时刻警惕不放松

新的一年又来到了,在这即将喜迎新年的美好日子里,对于我们仙霞物业人来说不仅仅是享受通过一年努力得到的丰硕成果,更是要保持一份谨慎认真的心,时刻确保小区内一

切正常运作,这就不得不提到安全生产自查工作。

此次,我天山华庭管理处加大管理人员、维修人员对小区的安全生产自查力度,检查小区所有各类消防器材是否完善,多查多看多发

现,对楼道勤查看,将责任落实到人,加强小区巡视巡查,有问题及时沟通并处置,消除各类安全隐患,尽可能保障小区有序稳定地运行,相信把头开好就是成功的一半。

(天山华庭管理处)

物业服务行业随着商品房的出现逐渐兴起,但至今仍存在诸多不完善的地方,规范性较差,而随着公民的法律意识和证据意识逐渐增强,物业公司业主之间因物业服务问题产生纠纷的数量逐年增多。据主要管辖小区业主拒交物业费理由分析,主要有以下几点:

### 1、以非物业服务合同当事人为由抗辩

有些业主认为自己并未与物业服务企业签订物业管理合同,因此不管是开发商还是业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同都对其无约束力,自己不知晓且不认可该合同内容,因此拒绝交纳物业费。

对此司法解释有明确规定,根据《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》第一条的规定,建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的,人民法院不予支持。所以该项抗辩理由不能得到法院支持。

### 2、以物业服务合同约定的合同期限已届满为由抗辩

某些业主辩称物业服务合同中约定的合同期限早已届满,因此对超过合同期限的物业费,因无合同约定,故有权拒绝交纳。

根据《合同法》第三十六条的规定,法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同,当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务,对方接受的,该合同成立。在约定的合同期限届满后,若物业服务企业继续为小区提供服务,业主也接受了物业服务企业提供的物业服务,双方形成了事实上的物业服务合同关系,均应履行相应的合同义务。在上述情况下,业主的这一抗辩理由也不能得到法院的支持。

### 3、以全部或者部分物业费超过诉讼时效为由抗辩

有些业主以物业服务企业未对其催收过物业费为由,对物业服务企业主张的诉讼请求中超过两年诉讼时效的物业费拒绝交纳。

实践中,物业服务企业作为债权人对于业主拖欠物业费的行为大都采取在业主的房屋大门上张贴催费通知单(或通过邮寄挂号信)的方式来向业主提出交费请求。若物业服务企业向法院提供了照片或挂号信存根等证据材料证明这一催费事实,那么法院可认定为诉讼时效中断,业主的这一抗辩理由就不能得到法院支持。

### 4、以物业服务企业不履行维修义务为由抗辩

有些业主向物业服务企业反映小区单元门、过道路灯等被损坏,顶楼房屋漏水等问题,要求维修,但物业服务企业知晓后拒不维修或者维修不合格,业主就以此为理由拒交物业费。

对于维修义务的承担主体,应具体情况具体分析:如果房屋在国家规定的保修期和保修范围内,由建设单位承担维修义务;在房屋质保期届满后,房屋专有部分由业主或侵权人承担维修义务,房屋楼顶等小区共有部分、公共设施设备由物业服务企业承担维修义务,物业服务企业履行义务时,可使用小区的住宅专项维修基金。若业主有证据证明物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修义务时,法院可根据《合同法》第一百一十一条的规定,酌情减少物业费。

### 5、以物业服务企业未尽到安全保障义务造成业主人身、财产遭受损失为由抗辩

有些业主认为因为物业服务企业未尽到安全保障义务,才导致自己的人身、财产遭受损失,如家中财物被盗窃,自有车辆被损坏或者被偷走……故以此为理由拒交物业费。

物业服务企业的安保义务源于法律相关规定和合同约定。法定的安保义务主要是在各地的物业管理条例中规定的物业服务企业对违反小区安全管理行为的制止义务以及防止小区内出现安全问题的协助义务。只要物业服务企业尽到了合理范围内的注意义务,采取了合理的预防措施,物业公司就可以对业主因第三人侵权所遭受的损失免责。

小区业主拒绝交纳物业费的行为,不仅会造成物业服务企业运营经费不足,无法维持正常的物业服务水平,导致物业服务质量下降,损害其他正常交费业主的利益,还会加深业主与物业服务企业之间的矛盾,严重影响双方在小区内和谐共处。若对物业服务企业提供的物业服务不满意,业主不应消极的采取长时间拒交物业费的方式来对抗物业服务企业,而应通过正常途径与物业公司沟通、协商解决;也就就存在的服务问题向业主委员会反映,通过业主委员会与物业服务企业沟通加以解决。

## 不交物业费的抗辩理由

## 他是一个可敬的物业人

2018年1月5日上午9点,管理处接仙逸居委报修水城路450弄2号楼围墙外有2只窨井和周边的地坪严重损坏,影响路人安全,请物业帮忙修补(小区外)。

童师傅、严师傅利用中午休息时间现场查看,师傅们发现由于是沿街马路的窨井损坏尺寸与居民区的窨井不同,一时无法维修,经俩师傅合计,联系工程队找来尺寸相近的窨井经修改,第二天上午放弃休息日将窨井更换、道路等维护好。经他们的努力安全隐患消除了,物业人员的工作效率如此高得到了街道、居委的赞扬。

我们物业人的工作平凡而渺小,但正是因为有这种渺小的事情才更能体现出我们物业人的平凡和伟大!

(蓉城管理处)



(上接一版)梁书记告诉大家,自己听了十九大报告,感触最深的就是报告里反复提到的“人民”二字。“幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶,报告把老百姓的需求都写进去了,让人感觉心里很温暖。”

她以个人名义签字担保小区里的“特殊”居民任职秩序维护员,从一户两个“低保”到自力更生不当“负担”,把“碌碌无为”变成“全市十佳保安”,在不得不佩服其强大的号召力、亲和力与魄力的时候,也更好地印证了她想民、利民、帮民,一心为民服务的初心。“有求必应、有急必到、有难必帮”,始终把人民群众利益摆在最高的位置,这才是正确的“姿势”,这才是老百姓的“发声者”,我们党的“代言人”。

一个支部就是一座堡垒,一个党员就是一面旗帜。人民对美好生活的向往,就是我们物业人的奋斗目标,要实实在在围绕老百姓的需求做好我们的服务。责任是重大的,使命是光荣的。通过聆听宣讲,让我们对党的十九大精神的内涵有了更深切的理解,更好坚定了我们国企人对迈向全面建设社会主义现代化国家新征程的信心。党旗飘扬,照人前行。(党支部)

建设有温度的社区就要像「绣花」一样  
公司邀请十九大代表梁慧丽作宣讲报告

## 不厌其烦查找漏水点

我是联洋花园三期16号楼7楼业主,去年11月中旬,我家卫生间发现漏水问题,情况严重。为尽快查明漏水原因,将损失减少到最低程度,我们当即联系了小区物业——仙霞物业联洋花园管理处。物业管理处收到业主反馈后,当即行动,联系维修师傅上门检查。经过仔细的检查,初步断定漏水因楼层管道井周边渗漏造成。至于漏水点和漏水原因因为涉及部位隐蔽,而且涉及楼层较多,一时较为棘手。为了尽快查明问题,物业管理人急

业主之所急,在物业经理陈云捷及钱可胜、杨永胜、周成业、张佳鸣、包明解共同努力下,不厌其烦地联系相关楼层业主、租户,照顾大家不同的作息时间,加班加点,终于在一个多月的不断努力中,跨楼层找到了漏水点,并作出了及时的处理,为后续处理提供了精准判断。在此我们特向以上参与排查工作的物业及工程部领导和员工表示真诚的谢意,特别是对物业客服主管张佳鸣和管理员包明解的认真工作提出表扬。  
联洋花园三期16号楼业主

## 雷厉风行妙手回春

我是虹古路380弄10号1楼居民夏明惠。因我家厨房间公用污水管道年久失修漏水,于2017年12月26日上午至贵公司工程部报修,该部门袁师傅会同另一位师傅于中午11:00即来实地察看,并在28

日派员及时修复,这种急居民所急的雷厉风行的工作作风使我十分感动,在此对袁师傅及贵单位领导同志表示由衷的感谢,并祝你们在党的十九大精神鼓舞下取得更大的成绩!  
虹古路380弄10号 夏明惠

## “新时代、新起点、新理念、新作为”

——仙霞物业二〇一八年度工作推进会

(上接一版)主要包括天山五村拆违修复善后工作及“一体化”管理方案制定,威宁小区精品建设及管理方案制定,公房管理考核,96版房地局授权资产清册入

回望来时路,眺望新

征程。仙霞物业将继续以十九大精神为指引,坚持党建引领企业发展,凝聚全体仙霞物业人共同力量,努力使社区变得更有温度。

(办公室)

## 冬天里的一把火

点石

再过半个月就是农历春节,这些天应该是一年中寒冷的季节,但是,本期仙霞物业月讯传递的信息恰似冬天里的一把火,熊熊火焰温暖了我们每一个人的心窝。

首先是党的十九大代表梁慧丽为仙霞物业人所作的一场精彩的报告会,她提出来要建设有温度的社区,在这个冬季里让我们特别感同身受。谁都知道,物业企业作为业主的管家,服务好

业主当然不在话下,然而要做到温暖的有温度的服务这确实是需要用心去体会,用信念去探索,用智慧去提升的。这温度就是一种热情的火焰,它在这个冬季特别富有深意。

其次物业人所遇到的挑战很多,2018年摆在仙霞物业人面前的任务依然很严峻,这就如同2018年工作推进会所传递出的信息一样,这同样需要我们用高度的热情

投入到物业事业中,使我们无愧于这个激情燃烧的岁月。

物业人每天都在许多细小的工作细微末节中尽一份责任,然而,每当我们解决了居民的一个难题,对这个家庭来说便是送上了一份温暖和关爱。真诚的赞美我们仙霞物业人就如同冬天里的一把火,燃烧自己,照亮别人温暖别人。

忽然想到

## 书写奋斗篇章，共创美好未来

### ——记仙霞物业和新长宁慧生活员工拓展活动

1月15日、18日，仙霞物业和新长宁慧生活全体员工200多人，分两批到青浦百果园开展团建拓展活动，这也是企业年会形式的一次尝新。

此次拓展共分为分队小游戏和共绘蓝图两大部分。上午进行的是分队小游戏。在简单的介绍暖场后，大家被随机分成10支队伍，每支队伍确定一名队长和队名。每队需要完成“呼吸的力量”、“疯狂的市场”、“雷区取水”三个趣味小游戏，并按照完成情况进行积分排名。游戏过程中，大家都不甘落后，在各自队长的带领下，团结协作、集思广益，克服了一个又一个困难。不仅如此，当其他队伍遇到困难，大家也会为他们出谋划策，帮助他们完成任务。

下午的活动是“共绘蓝

图”。每支队伍领取了属于自己的几块拼图，而所有的拼图在一起将组成巨大的一整块仙霞物业和新长宁慧生活LOGO。大家不仅需要拼完这一整块LOGO，同时还需要按照图纸，为黑白线条的LOGO上色。这个项目非常考验整个团队的凝聚力和沟通协作能力。大家在游戏过程中不断磨合，逐渐形成了默契，分成若干个板块，一些同事负责统筹协调，一些负责移动拼图，还有的帮忙看图纸、出主意。通过大家的共同努力，成功地在两个小时内完成拼图并上色。在看到自己绘制的巨型彩色企业LOGO完成的那一刻，在场的每个人都不禁为整个团队而欢呼鼓掌。

在完成共绘蓝图后，公司领导为获奖队伍颁发了



奖品。最后，两个公司的党员、团员、全体员工拍摄了集体照，也为此次活动画上了一个圆满的句号。

通过拓展训练活动，大家体验并收获到了团队凝聚力和不畏艰难的奋斗精神。此次活动将成为每位

员工的一段难忘经历，同时也是仙霞物业和新长宁慧生活两个公司发展历程中的宝贵财富。(办公室)



戊戌兴旺



## 开拓思维，努力创新，一带一路共发展

在物业管理行业中，我是一枚小小的螺丝钉，走马观花各大物业管理企业高科技，聆听专家与领导之论坛，使我热血沸腾，抹去物业梦中的雾霾，引我筑梦，带我逐梦。

“洁满仓”给我的印象尤为深刻，该公司解决了行业五大痛点“低、高、缺、难、慢”，以B2B商业模式备受商家青睐，资源优质品种多样化，以平台交易为核心，建立线上培训、线下活动等多种定制服务。我从中感悟到：若能克服他人所不能克服的困难达到了成功那就是突破，我们需要的是这种突破和尝试的勇气。

史蒂夫·霍夫曼船长的讲座大气奔放，思维逻辑巧妙而细腻。扁平化的管理模式，从不扼杀创新的点子，拿的起放的下，克服失败羞愧的心态，坦诚地对待工作，负责地对待公司。其中对我最受重一句话：不要去煮海水，创新想法太大，太大就会死去，好的想法一点点去实践去证明，一步一脚印会有大成功。

“一带一路与国际化物业管理”分论坛赵磊博士，以采访企业董事的现实故事给我送上了精神之钙。文化是行走的经

济，中国一家传统文化经营的酒店客房并不多，酒店以中国传统文化为核心，打造出了受世界各国领导人“好奇”的酒店。虽与物业管理无关，但激发了我的思索，故事中他提到的一段对话刻入我

心：问：你觉得你的酒店是如何成功的？答：利他人到极致。换做任何行业，这句话就是万金油。通过观展感触甚多，市场是残酷的，淘汰他人或被他人淘汰都是眼前的事。揣上居安思危的心情，多学习，常思考，勤实践，紧跟前沿脚步，为企业贡献一份微薄的力量。

张金秀劳模工作室 束腾讓

## 着重提升服务品质 做业主的贴心管家

物业管理决定着业主们的居住品质，温暖不只是房子带来的舒适度，还有天山怡景苑管理处全体工作人员优质的物业服务。

天山怡景苑经过业主大会投票表决并通过，2018年1月1日开始实行新的物业管理收费标准，从原先的1.956元/每平

方米调整至2.30元/每平方米。物业管理费提升了，我们为业主服务的意识也要加强，怡景苑全体工作人员在项目经理黄张华的带领下，决心在新的一年里进一步注重提升物业管理服务品质，做业主全方位的贴心管家。

(天山怡景苑管理处)



## 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2月份生日员工名单：

- 吴梅芬 张奇敏 韦 诚 梁继明
- 山福民 邢华明 石细祥 陈梦扣
- 王绍慧 蔡臻华 袁明超 翟志强
- 金薇群 徐莉兰 李林坤 张慧艳 朱荣欣