

## 夯实基础抓规范 改革转型增活力

### ——仙霞物业召开2018年年中工作会议

8月2日上午9时,“夯实基础抓规范 改革转型增活力”——上海新长宁集团仙霞物业管理有限公司2018年年中工作会议在公司6楼会议室召开。公司下属的16个项目管理处、7个职能部门以及4个分支机构(喜雅爱心、慧加美、智威设备、新仙霞培

训)和党、政、工、团组织的负责人,就上半年工作完成情况、遇到的困难和下半年计划先后作了书面汇报,党支部副书记、总经理李明新一对发言内容进行了分析和提点。会上,副总经理黄国勇代表行政班子通报了上半年经营任务完成

情况和主要工作开展情况,随后从经营、业务、发展三个方面进行分析,确立了下半年的“1+4+1”(一轴四驱一助推)的工作思路,即以“做好物业服务的成本分析和控制为轴心,依托分支机构做好政府购买项目为四驱, (下转四版)

亟待破解的课题  
唐秋生

近日,新华社报道向公民征收各类费用和资金去向问题,认为“收得爽快,用得糊涂,去向成谜”,其中涉及住宅维修资金一项。据中国物业管理协会物业维修资金专委会的统计,1998年至今,各地收取维修资金在5000亿元左右。这笔巨款长期被闲置在银行难以取出,似乎处于“沉睡”状态。但实际上,它们在暗中被挪用、炒股和理财,沦为某些部门的“理财工具”。

如何研究完善管理使用住宅维修资金,是广大业主普遍关注的热点问题。维修资金问题比较复杂,各地区情况又不一样,这要政府部门引起足够重视,亟待破解的一道课题。此外,从社区管理层面来说,业委会和物业部门的日常运作,如何逐步走上法制化、规范化的道路,特别是有些小区业委会的整体现状与广大业主的要求还不相适应,认识差异、体制不顺、机制不全、业务素质等问题时时凸显,不能发挥其应有的作用。如何管理和使用维修资金,是涉及业主切身利益的大问题。由于业委会缺乏对维修资金的自主管理意识,有的虽有管好的愿望,但由于缺少专业知识,不是“借用”躺在银行里拿利息,就是“乱用”任意支配维修资金。如何合理、合法的管理和使用,是一项涉及广大业主切身利益,并体现出政府在群众心目中形象的“民心工程”。

## 公司党团员、入党积极分子代表参加“为新时代喝彩”

### ——国资系统改革开放风采展暨“进博先锋·党员行动”主题党日活动的主题团日活动

8月16日下午,公司领导班子成员、党团员、入党积极分子代表等30人左右,参加了国资委在虹桥艺术中心举办的“为新时代喝彩”——国资系统改革开放风采展暨“进博先锋·党员行动”主题党日活动的主题团日活动,共同庆祝改革开放40周年,为“进博会”誓师鼓劲。

活动中,国资系统以视频展播的形式,对长宁国企改革开放的丰硕成果及未来发展蓝图进行了展示。新长宁集团青年干部代表为集团改革发展做出突出贡献的老领导冯燮堃和我公司党支部书记、董事长、市劳模张金秀敬献鲜花和祝福。 (下转四版)



## 仙霞物业党团员集体观看《走出西柏坡》

8月8日下午,仙霞物业和新长宁慧生活党、团员和入党积极分子近20人前往虹桥艺术中心,集体观看了电影《走出西柏坡》。

影片通过耿涛和马宝山正反两个人物的对比,反映了“历览前贤国与家,成由勤俭败由奢”的主旨。在新的历史时期,艰苦奋斗精神已不单指物质上的节约,更重要的是它包含一种团结进取、勇于拼搏的深刻蕴意。无数事实证明,牢记艰苦奋斗可以使我们在逆境中获得勇气和力量,并且始终保持清醒的头脑, (下转四版)

## 兄弟企业党组织纷纷关注仙霞物业党建示范点

今年7月以来,仙霞物业党支部作为上海百家党建示范点之一,以党建工作标准化、可视化作为主要目标,积极与兄弟单位、党建联建党组织开展联合党日主题活动。大家畅所欲言、热情交流、互通有无,党建工作引领企业转型升级并可持续发展已成为大家的共识。

7月5日,永达市政建设养护工程有限公司党员及部分中层干部到仙霞物业,参观了党建示范点,并就两家公司开展的党建联建、资源共享、服务居民百姓、经验做法和特色

创新等多个方面进行了交流。7月6日,拆迁置业有限公司党团员参观仙霞物业党建示范点,观看党建宣传视频,并就做好国企党建工作、企业经营发展、特色创新、员工队伍建设等方面进行了深入探讨。

8月6日,虹桥国际科技发展有限公司领导一行参观仙霞物业党建示范点,并就新时代下规范党建基础工作、党建引领企业发展进行了探讨。

8月13日,环境物流四分公司

党支部、西联环卫党支部、长宁废弃物管理所党支部一同参观了仙霞物业党建示范点。仙霞物业党支部还与环境物流四分公司党支部签订了党建联建协议书。

8月15日,闵华物业管理有限公司领导一行来到仙霞物业,先后参观了党建示范点、新长宁慧生活科技有限公司、虹旭小区管理处和慧生活001号体验馆。 (办公室)



## 台风无情 物业人有情

夏天的台风携带的大量水汽加上强盛的季风不断输送，“安比”制造降雨的能力更为突出，犹如一台巨大的洒水车，给中东部部分地区带来强降雨。险情就是命令，责任就是使命，古宋物业经理顾国明接到公司的备战命令后，第一时间集合大家，传达了任务，开展小区安全检查，安排工作巡查和保障工作的重点及注意事项。

为了确保万无一失，在台风“安比”到来之前，物业就开始了行动，并适时加大宣传力度，利用小区电子屏、小喇叭、温馨提示、告示及时告知居民台风动向并提前做好准备，减少不必要的损失。其次，针对性的排查了电路的线路，对发现老旧的线路及时做了更换，我们都知道，每次台风到来时，风力伴随着降雨一定会很大，树被吹倒折断和高空坠物风险的发生不容小视，对小区内空调外机、花盆、花架及其它高空悬挂物检查重中之重，修剪隐患树木，以及排水的通畅，为保证下水口的通畅，做了清理地面垃圾和预防性的疏通。

在台风过境时，尽管我们做了预防，古宋小区的一颗30多年老松树还是受到很大影响，当时由于瞬间风力较大，树木长的高，所以被强大的台风吹的有点倾斜，物业很是担心对居民造成安全影响，说起这颗松树，大家

都有感情，是小区建成后种植的第一批树了，许多居民见证它的成长和陪伴。现在树斜了怎么办，要是将其拔出是很舍不得，不拔又存在安全隐患，为了居民的安全，经四位一体协商后，决定对这颗老松树不拔出，采取

保守的方法，把上面截掉一段，这样既安全可控，又不会造成居民的危害，还能把这颗老松树留下来，真是一举多得。说干就干，徐师傅赶紧联系新长宁绿化发展有限公司进行了安全处理。

(古宋管理处)



## 抵御台风 众志成城

此次上海经受到几十年一遇的双台风连续袭击，天山华庭管理处严阵以待、严防死守，全力抵御台风！

尽管台风前的上海天气酷热难耐，物业人员仍头顶烈日，在各楼宇张贴防台温馨提示，并通过电子屏防台风预警发送给业主。工程部则逐一检查楼宇天台、排水管网，做好排水设施排查，对楼顶排水口、楼宇走廊等进

行检查，疏通排水管道、关闭走廊门窗。保洁也不闲着，清理排水管沟、挖排水渠、清理污水井，忙得不亦乐乎。绿化部门则加固小区树木，清理枯枝，应对台风带来的大风导致树木折断。

此外，为防止地下车库水浸，安保人员在小区地库出入口、商铺周边及低洼地区放置防汛沙袋，准备各类抢险物品。工程部积极组织

人员检查各项设施设备，检修小区污水泵，最大限度保障小区各项设施设备正常运转。

这次抗台能取得全面胜利，除了公司领导带头、组织、决策外，员工们密切配合是关键，同心协力是根本。在台风面前，物业人不畏危险，忠于职守，忘我工作，谱写了一曲抗台的赞歌。

(天山华庭管理处)

## 临危不惧 充分准备

台风“云雀”、“摩羯”、“温比亚”来到之前，天山怡景苑管理处员工都非常重视。

管理处在公司领导的统

一布置下，管理处防台防汛工作开展有序，各坡道口及电梯机房放置了沙袋，电子屏滚动宣传，各单元告示栏张贴友情提示，电喇叭在小

区循环宣传，防台防汛物资堆放点上放置了抽水泵、沙袋、木板、铁锹等抢险物资，做到了有备无患，临危不惧。

(天山怡景苑管理处)

8月12日晚21时40许，南京东路一家商店的店招脱落，砸伤9名过路民众，其中6人不同程度受伤，3人不幸死亡。

根据监控视频显示，事发当时人行道上游人如织，行人三两并行行走，占满了人行道。因为人流量太大，不少行人只能走在沿街的马路上。店招从上部脱落，砸在正在下方通行的行人身上，多名行人被砸倒。

事件发生后，上海市住建委针对此事发布紧急通知，要求加强建筑物附属户外设施安全排查和隐患整改。

所谓隐患，就是在某个条件、事物以及事件中所存在的不稳定并且影响到个人或者他人安全利益的因素，它是一种潜藏着、隐蔽、而“患”字则体现了不好的状况。

根据海因里希法则，每一起严重的事故背后，必然有29起较轻事故和300起未遂先兆，以及1000起事故隐患相随。换言之，1000处事故隐患就会产生一起严重的事故。每排查解决一个隐患，都是在无形之中降低事故的发生率。

对待事故，要举一反三，不能就事论事，要从发生的事故中总结经验教训。任何事故的发生都不是偶然的，事故的背后必然存在大量的隐患、大量的不安全因素。所以，我们的安全管理，排除身边人的不安全行为、物的不安全状态等各种隐患是我们的首要任务，隐患排查要做到预知，隐患整改要做到预控，从而消除一切不安全因素，确保不发生事故。

另外，这起事件中，还有一点值得我们注意的地方。8月的申城接连遭受几个台风的洗礼，事件的发生恰恰是在台风过境的不久之后。许多隐患伴随着特定的天气情况发生，当发生特定的天气情况时，应当提前并针对性地做好准备工作。诸如台风来临前检查高处易坠物，梅雨季节做好管道疏通，严寒霜冻季节准备好道路防滑物资对管道做好防冻保护等等，都是有针对性的隐患排查方法。

安全是1，其他的都是跟在1后面的0，有了安全，就是10000；没有了安全，其他的0再多也没有意义。

对于安全隐患，不能存在侥幸心理。只要存在安全隐患，事故总会发生，差别只是早晚、大小、轻重而已。因此我们在工作中，必须想尽一切办法，采取一切措施，在平时的的工作中，要消除各种安全隐患，这是我们安全工作的首要任务。安全隐患主要表现在人的不安全行为、物的不安全状态、管理上的缺陷、环境的不安全因素等方面。安全生产工作要增强忧患意识，多朝坏处想些，居安思危，才能更好地防患于未然。

## 由店招脱落事件谈安全隐患

木子

## 一波三折除蜂窝

7月31号,虹旭小区15号401室居民向居委、物业反映:在她家阳台雨篷下面有只马蜂窝,窗户都不敢打开,随时可能伤害到家人,请求除掉马蜂窝。居委、物业得知情况,于当晚拨通119电话,联系消防队请求帮忙解决马

蜂扰民。消防队员急居民所难,帮居民所需,义不容辞当晚赶来现场准备清除马蜂窝。该居民听说消防队员要从她家窗口出去,十分害怕惊动马蜂,飞进家里遭到攻击,说什么也不让消防队员从自家窗口出去……怎么办?

巧妇也难为无米之炊,一般的梯子够不着,毕竟四楼啊!消防车受道路等因素的影响。有力使不上,居委、物业的同志看在眼里,急在心里,当即决定让消防队员先撤回。居委书记吴红萍、物业管理员包括楼组长留下来继续耐心做工作。给他家人分析情况,讲明利害关系,不及时清除蜂窝,不仅仅危害到自身安全,还可能左右舍都会受到伤害,当然一定要相信消防队员,他们处理此事不是第一次,有着丰富的实战经验,既然为民除害,自然会做到干净,彻底清除,只要我们积极配合做好必要地防范工作,一般情况不会受到

伤害。在动之以情,晓之以理说服下,该户居民表示愿意配合。第二天,正好八月一号,也是我们伟大、光荣的“八一建军节”,消防队员冒着酷暑,再次来到现场。看他们专用的工具,熟练的动作,加上严密的防护措施,不一会干净利索地清除了马蜂窝。在场居民称赞有余。从消防队员口中得知,他们一接到电话,有的队员饭还刚吃到一半,便放下筷子就走。更加让人敬佩的是有位队员明天就要“解甲归田”转业离开部队了……这就是我们的消防官兵,人民的子弟兵。居民再小的事在他们看来都是大事、急事、难事,都必须

全力以赴,努力克服去完成。为此也谢谢消防队员的辛勤付出,谢谢居委书记现场指挥及居民群众配合,马蜂窝被清除了,我们大家都松了口气。

(虹旭管理室)



近日,大金更小区保安队长韩永兵正在295弄门口正常执勤,惊险的一幕发生了,茅台路上295弄门口一个五十多岁的男子骑电瓶车由西向东较快行驶,撞到了正在过马路的10岁左右的小男孩,至小男孩面部着地受伤。

韩队即刻上前观察并了解情况,发现小孩是本小区66号101室的住户,于是立即叫来了其父母,并拨打了110报警,就在等待110前来的过程中,肇事男子几次准备离开现场都被韩队制止,最后该男子趁人不备开车驶离现场,韩队立刻猛追了几十米将男子截住,制止了企图逃逸的行为。

周边围观的人群纷纷为韩队的正义行为点赞,竖起了大拇指。这样的保安称职,在别人认为少管闲事的时候挺身而出弘扬正义,社会的正能量再次得到体现。片刻110赶到了现场接管了此事。

(大金更管理处)

## 隔弄卫生死角终于清除了

茅台路255弄1、3、5号朝南居民家前是小区自行车车库,底层居民家和车库中间产生一条隔弄,由于底层沿街破门

开店,纷纷把朝南天井封搭开窗,一些居民存在不好的生活习惯,把垃圾随意从开窗内丢出,丢在隔弄内,垃圾长期积累和雨

水浸泡,使得隔弄内脏乱差,炎炎夏日气味更重。

接到居民反映,近日居委和物业联合一起冒着37度高温在短短二个小时内将车库顶层平台和隔弄内垃圾全部清扫

干净。附近居民对居委、物业雷厉风行为居民办实事的作风大为赞扬,谢谢他们为民服务的精神,并希望把这种精神发扬光大。

茅台路255弄3号 李国

8月13日晚,我家厨房间突然浸水,水从何来不知,我老俩口忙了半夜。14日晨往物业报修,很快童师傅、严师傅等三人来修,忙着寻找出水处,天热气闷,童师傅猫入橱门内操

作了好长时间,我二老很是过意不去,但是童师傅一刻也不停的寻找漏水处,他浑身衣服湿透,终于找到漏水处,疏通管道后出水止住了。童师傅技术熟练,不畏艰苦,管道疏通

后又将橱门内地上的水一点一点清除干净,并告知我们今后如何来防止水管堵塞的方法。他们三位师傅大热天连水也不喝一

口,全心全意为人民服务的精神是值得我们来点赞的。

芙蓉江路100弄4号居民 何正刚 王赋宜

## 厨房漏水隐患终于被除

## 小区道路“美容”师

今年高温季节开始天山怡景苑小区装修的业主逐渐增多。小区道路上送建筑材料的车来来往往,给路面带来了不少污迹。为了小区环境的整洁,保

洁员工要不定期对路面进行清洗,特别是对有油迹的地方,用清洁剂擦、用水建筑材料的车来来往往,当业主走在小区的道路上时,心情豁然开朗起来。(天山怡景苑管理处)



## 联合整改 杜绝隐患

8月17日上午9时,在街道平安办的领导下,街道防火办、社区民警、居委会、业委会、蓉城管理处多方携同,冒着狂风暴雨对位于水城路450弄12号自行车棚进行安全隐患的整治工作。

夏季高温,台风暴雨较多,居委会、物业联合对小区安全隐患进行排查,做到防范于未然,将

危险止于萌芽。特别对侵占公共空间恶意在车棚堆放杂物严重的水城路450弄12号自行车棚进行重点整治、跟踪整治,在街道防火办、社区民警、居委会、物业多次劝阻无果,多方部门联合对其采取了集中整治,彻底清除了困扰社区多年的安全隐患。

(蓉城管理处)

# “五心服务”树形象 团队建设暖人心

## ——第二届“最美物业人”候选人黄张华介绍

黄张华同志自2010年进入新长宁集团仙霞物业有限公司担任天山怡景苑经理助理,2013年担任项目经理。工作9年来,以无私、忘我的精神活跃在物业管理行业的第一线,兢兢业业、勤勤恳恳为广大业主群众服务,深得业主好评和团队员工的信任。

### 一、努力建设团队,树企业形象,创企业品牌

黄张华同志深知良好的物业管理工作离不开高素质的员工,高素质的员工更离不开高素质的团队。在工作中他充分调动员工的积极性。关爱员工,令员工有责任感、使命感和归属感。从而使管理处全体员工最大程度地激发积极性,为业主提供良好的服务。

温馨的班组使天山怡景苑的每个员工对物业管理服务在思想上有了更进

一步的了解和认识,用“诚心、耐心、贴心、爱心、用心”五心服务贯彻到工作中去。同时加强学习企业文化,每周一次的班组学习上,除及时传达公司的业务例会精神外,还结合小区情况展开工作讨论,及时解决疑难杂症,积极开展社区文化建设,大胆尝试互联网+、社区O2O等新形式下的新物业管理模式。通过对天山怡景苑的管理,来逐步提升仙霞物业的企业形象和企业品牌,得到小区业委会和广大业主的认可。

### 二、联合社区,为业主营造良好居住环境

黄张华同志坚持每月参加四位一体会议,认真听取业主对物业工作的建议和意见,会议上业主多次提出东门人行道闸在使用中会夹伤行人。黄张华同志

积极地与开发商沟通,根据

现场情况提出建议,最终得到一致认可。在小区东门人行与车行设备进行改造期间亲力亲为参与改造方案的修改和完善,并在现场查看工人的施工,发现问题及时整改。他能认真执行公司最新引进的OSM现场管理体系,并在日常工作中严格贯彻公司总体方针,达到控制项的服务品质。每天保持小区巡视,定期检查小区公共设施设备使用情况,并及时更新设备台账。自业委会成立以来,更是积极主动的和业委会联系沟通,就小区内的各方面动向及时传到位,并提出一些小区管理和发展的前瞻性意见供业委会参考,得到了业委会的一致好评。

### 三、保安、保洁的队伍建设

天山怡景苑对保安保洁的要求比较高,从服务礼

仪礼节到服务质量容不得半点瑕疵。黄张华同志要求班长上班之前提前半小时进行班前会,就当天的工作重点和工作事项做重点部署。要求门岗的队员看见车辆或人员进出必须敬礼,对外来车辆、人员进小区做好登记,加强小区的巡逻。尤其到了晚上,对重点部位地下室泵房、配电房等,进行定人固守,巡逻交叉,确保小区的安全。天山怡景苑对保洁的要求也比较高,确保每周开一次主管领班会议,每月一次保洁例会,总结和解决工作上的难点和问题。黄张华同志要求保洁人员每天要认真仔细打扫每一层面的墙地砖,确保楼道内干净明亮,有的保洁操作不当,黄张华同志发现后亲自操作给他们看,一遍、二遍、三遍,不厌其烦的教会保洁操作流程,使她

们在以后的工作中能熟练掌握。小区有条景观水景,由于水景靠近路面,有时候风大会把一些杂物随风飘到水景里面,黄张华同志要求保洁每天打捞水景杂物,有时人手不够他还会亲自与保洁一起清理杂物,确保了水景干净。他的工作得到了业委会和广大业主的认可,也通过我们的物业管理为小区增值保值。

一个好的团队,不是靠某一时段来体现,而是要靠长期坚持不懈的努力,黄张华担任小区经理期间,努力做到别人没有想到的,自己首先想到,别人没看见的自己首先看到,在工作中不断自我完善。

由于黄张华的出色表现,此次被上海市物业管理行业协会推荐为第二届“最美物业人”候选人。

(天山怡景苑管理处)

## 公司党团员、入党积极分子代表参加“为新时代喝彩”

### ——国资系统改革开放风采展暨“进博先锋·党员行动”主题党日活动

(上接一版)在随后的风采展示环节,新长宁集团舞蹈《新长宁路上的摇滚》、越剧《何文秀·私访》、小品《阳光征收》参与了风采展示。

经过专业评委的评审,我公司员工周怡卉、徐俊超参与演出的集团小品《阳光征收》获得本次风采展示一等奖,集团舞蹈《新长宁路上的摇滚》、越剧

《何文秀·私访》获得优胜奖。突显“多元共生,协同发展,包容进化,开放创新”的企业精神,展现了集团职工朝气蓬勃,奋发有为的精神面貌。(办公室)

## 仙霞物业党团员集体观看《走出西柏坡》

(上接一版)从容应对生活中的一切考验,最终走向成功之路。

在两个小时的影片结

束后,大家发出了由衷的赞叹。西柏坡精神,作为一种珍贵的精神财富将是永远的。通过此次活动,

我们始终要保持谦虚谨慎、不骄不躁的工作作风,为完成各项任务目标不断奋斗。(办公室)

阿拉小辰光个弄堂游戏



## 夯实基础抓规范 改革转型增活力

### ——仙霞物业召开2018年年中工作会议

(上接一版)依靠慧生活探索企业的转型升级为助推器”,在承担一定社会责任的前提下,不断开源节流,追求利润最大化。

李明新同志代表党支部作题为“党建引领促发展,使命在肩敢作为”的重要发言,他总结了上半年党支部在基础工作、支部建设、社会责任、企业文化等方面所做的工作,并提出了下半年党支部的三大目标:一是以党员责任区为载体,深入开展形式多样的主题党日活动;二是创新方式方法,加强党员队伍建设;三是履行全面从严治党职责,强化工作作风和党风廉政

建设。公司董事长、党支部书记张金秀作总结发言,首先对同仁们努力拼搏实现“时间过半,任务过半”表示赞许,再分别从注意事项、重点工作、差距不足三个普遍存在的问题进行了全面分析,要求在座参加会议的全体项目、部门负责人做好以下四个方面:控制好成本、精细化管理、智能化覆盖、品质化服务。最后还强调了团队协作、互相信任和换位思考的重要性,希望大家以“齐心协力”、“同舟共济”、“同心同德”的意识和态度,为完成全年目标任务而继续努力奋斗。(办公室)

## 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9月份生日员工名单:

戴林强 房玉华 陆盈

王玲丽 丁焱 毕顺发 周瑾