

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

2019年8月1日 第8期 总第194期

“党建引领促发展 红色物业惠民生”

仙霞物业召开2019年年中工作会议暨六届七次职代会

7月20日上午,为进一步贯彻落实新长宁集团的战略部署,全力推进企业转型升级与稳步发展,仙霞物业在公司六楼会议室召开2019年年中工作会议暨六届七次职代会。公司领导班子、全体中层干部以及职工代表共计40余人参加了会议。年中工作会议由仙霞物业副总经理黄国勇主持。

公司党支部书记、董事长李明新首先向大会传达了新长宁集团半年度工作会议的重要精神,要求在座同仁认真领会,并积极组织班组学习、贯彻。

会上,虹仙管理处、大金更管理处、天山华庭管理处、天山怡景苑管理处、市场监管局管理处、凝聚力工程管理处、慧加美加装电梯咨询

服务中心、新仙霞职业培训中心、品质保障部、人力资源部和市场部11个小区(项目)、子公司和部门的负责人先后就上半年的重点工作及下半年的工作设想进行了汇报、交流。李明新结合公司制定的经营指标、发展目标就各板块的发言内容进行了分析小结、点评部署。

随后,根据职代会的有

关规定和相关议程,仙霞物业六届七次职代会先后审议并通过了如下事项:①主席团名单:李明新、黄国勇、郑碧红、金晶;②2019年上半年工会工作报告;③2019年上半年工会工作报告;④增补张奇敏为职工代表。本次会议由公司工会主席郑碧红主持,会后职工代表们完成了对本届职代会的质量评

估。

最后,李明新代表班子对公司上半年取得的成绩予以了肯定、表达了谢意,同时从两方面对下一阶段工作提出具体要求:一是正确研判发展趋势,着力落实“夯实基础服务提升”。传承好仙霞物业整体优势,落实好国资委、集团党委对公司创新发展的总要求,结合党建阵地加大OSM现场管理对人、财、物的投入,真正实现管理上的标准化、精细化;二是坚持发展第一要务,积极开展“红色物业惠民行动”。继续做好垃圾分类“两网协同”厢房管理工作和既有住宅“加装电梯”咨询服务工作,当好服务民生的“特长生”,进一步在“惠”字上下功夫、出成效。

(下转三版)



光荣榜

公司党支部荣获上海市物业管理行业先进基层党组织

公司工程维修部荣获上海市物业管理行业建设先锋示范窗口

李明新荣获上海市物业管理行业优秀党务工作者

袁娜荣获上海市物业管理行业优秀共产党员

黄国勇荣获新长宁集团学习强国平台“学习标兵”

书记上讲堂 责任有担当

为了更好地开展“红色物业惠民行动”,仙霞物业党支部积极参与长宁区“初心讲堂”和“道德讲堂”,通过两个讲堂的交流分享,进一步增强了区内国资国企的责任担当意识。

7月4日下午,长宁区2019年度“初心讲堂”第五讲——用好“绣花针”、绘就

“工笔画”活动顺利举行,公司党支部书记、董事长李明新在经验分享环节,作了主题为“打造红色物业,建设美丽家园”的交流汇报,围绕党建引领企业发展、党建示范点建设、红色物业惠民行动、物业+生活服务、老公房加装电梯、推进垃圾分类等工作,与在座的嘉宾和社

区治理能人一同交流分享。

7月19日下午,公司根据区文明办、区国资委和新长宁集团的安排,在长宁图书馆10楼报告厅举行2019年长宁区道德讲堂国资专场。作为一家连续七届荣获上海市文明单位称号的企业,仙霞物业十分重视道德讲堂的组织和宣讲工

作。本次道德讲堂由公司党支部书记、董事长李明新主讲。

活动通过自我反省、唱一首歌、经典诵读、经典国学短片、道德模范宣讲、现场交流和送一份祝福等七个环节,大家一同学习了中国传统文化、儒家经典《论语》等内容,受到了一次思想道德上的精神洗礼。

(党支部)

每月一学

中国特色社会主义进入新时代,我们比历史上任何时期都更接近、更有信心和力量实现中华民族伟大复兴。我们千万不能在一片喝彩声、赞扬声中丧失革命精神和斗志,逐渐陷入安于现状、不思进取、贪图享乐的状态,而是要牢记船到中流更急、人到半山路更陡,把不忘初心、牢记使命作为加强党的建设的永恒课题,作为全体党员、干部的终身课题。

——摘自习近平总书记中央政治局第十五次集体学习时的讲话

统筹协调社区的利益关系

唐秋生

与利益密切相关。诸如违章搭建、家养宠物、停车位、绿化环境、随意占用公共部位、拖欠或拒交规定的费用等等。这些问题处理不好,就容易产生矛盾和问题,从而导致出现不和谐、不稳定因素。因此,只有统筹协调好各种利益关系,着力解决人民群众最关心、最直接、最现实的

利益问题,才能真正实现人民安居乐业、社会安定和谐。

统筹协调社区的利益关系,必须建立和健全四方面的机制:一是利益引导机制。通过宣传教育,引导人们正确看待当前社会利益分化的现象,正确处理个人和集体、局部和整体、当前和长远利益的

关系。二是利益约束机制。通过法律和道德对人们获取利益的行为进行约束,促使个人或群体形成正确的价值观。三是利益调节机制。通过各项政策措施,调整利益分配格局,减少不同利益群体之间的不公平感。四是利益补偿机制。通过解决群众反映的实际问题,合法合理进行补偿,坚决纠正损害群众利益的行为。

评头论足

在现实生活中,不同地区、不同行业、不同群体的利益关系千差万别,各不相同,这既为经济社会发展带来了巨大活力,同时也必然会带来一些矛盾和问题。在这种情况下,只有对各种利益关系进行统筹协调,对各种矛盾进行妥善处理,人们才能各得其所、和睦相处,社会才能保持稳定、实现和谐。

当前社区存在的许多深层次矛盾和问题,大都

共绘“智慧、绿色、活力”精品虹仙

7月18日,虹仙小区居民代表与相关业委、相关物业,在居委的召集下,召开了小区微更新及精品小区建设项目推进会。会议邀请了负责小区改造建设设计的申城设计公司与大鱼营造设计公司的主创人员与项目负责人,向小区各界代表详细介绍了第三稿的设计方案。

这次虹仙小区微更新与精品小区改造,是区政府与仙霞街道推广的精品小区“一个街道一个品牌”的重点打造项目。所以,对小区改造总体设计体现了社区品牌的高定位设计要求。主创人员介绍:这次的“一街一品”精品小区设计,以小区的文化特色与色彩

定位为轴线展开,将小区建成以“智慧、绿色、活力”为特征、以“共建、共治、共享”为主旨的现代文明和谐社区;小区建筑将注入具有地域特征和时代气息,呈现有文化、有生命的“现代风”建筑。

推进会上,一幅幅精美

(虹仙管理处)



垃圾分类人人践行

7月1日,上海市垃圾分类条例正式执行。一大早,天山五村垃圾箱房管理员和居委会、物业及社区志愿者早上七点之前上岗。积极宣传和指导居民正确投放干湿垃圾!

绝大部分居民通过网络媒体、电视以及小区宣传,都能正确掌握分类投放,也非常支持这项利国利民的工作。但也有极个别居民还是抱有侥幸心理,不理解也不支持垃圾分类工作。对于这些居民,箱房管理员和社区志愿者们非常耐心地进行了劝说和解释,最大限度地帮助他们能够按照标准做到分类投放。

(天山五村)

争分夺秒救火 保障业主安全

七月下旬的一个上午,天山华庭管理处跟往常一样进行着工作,突然听到门口保洁阿姨以及有业主大喊:“物业,物业,有辆车着火了!”

管理员立即上前询问情况以及具体位置,与此同时小区经理顾经理已经拎着灭火器协同管理处其他管理员火速赶往现场。第一时间通过对讲机联系秩序员一并携带灭火器赶往现场协助查看并排查。

赶往现场后发现是一辆停在小区内的轿车引擎

盖起火,顾经理及到场的管理员和秩序维护员不惧危险立刻投入灭火工作。幸运的是,车辆所有人及时拿来车钥匙,打开了引擎盖,发现是电瓶着火,更及时地扑灭了火焰。

在小区顾经理的带领下,把火势及时控制住,减少了业主的经济损失,也保障了小区业主的安全,对现场快速高效处理问题的行为给予了高度认可,对物业工作人员的风险意识和责任心给予了大力的赞扬。(天山华庭)



从今年7月1日起,《上海市生活垃圾管理条例》正式实施,引发全民网上热议和许多经典段子,垃圾分类既然这么难,为什么还要搞垃圾分类?

上海,中国最繁华的城市之一,上海也是全国产生垃圾最多的城市,每16天产生的生活垃圾能堆成一座金茂大厦,在土地资源这么昂贵的上海,需要两个老闸北那么多的土地面积来填埋垃圾。

近日,上海市政府召开新闻发布会,介绍了本市生活垃圾全程分类体系建设、《上海市生活垃圾管理条例》实施准备情况以及下一步工作安排。来看发布会权威解答:

定时定点分类投放是否“一刀切”?

唐家富(市绿化市容局副局长):市民希望不要“一刀切”,意见主要集中在几个方面。第一是定的时间不合理,第二定的地点不合理,第三可能是社区对于个性化需求考虑不足。《条例》实际上明确规定,要逐步推行定时定点分类投放制度,定时定点是确保垃圾分类质量的关键一招。所以目前全市各区都按照条例的要求,在逐步推行定时定点分类投放。我们总体上的考虑,确实不能“一刀切”,所以也制定了《上海市生活垃圾分类定时定点制度实施工作导则》,在这里我想强调几点:第一,定时定点是约定而不是规定,第二,既然是约定,也希望大家广泛参与,能够提出好的建议,包括投放点的设计。

厨余垃圾粉碎机是否可提倡?

邓建平(市绿化市容局局长):上海等大城市受限于上海排水管网的条件和污水处理能力不适合提倡厨余垃圾粉碎机。主要影响因素有两方面。一是雨污水合流制地区 and 分流制地区雨污混接未彻底消除前,含有湿垃圾粉碎物的雨污水会加剧河道污染。二是增加排水管道堵塞风险,甚至沉积产生的硫化氢气体会造成管道运行安全隐患。所以目前上海不鼓励家庭采用厨余垃圾粉碎机处理厨余垃圾,建议按照垃圾分类的相关要求,做好垃圾分类投放。

具体如何进行执法?

彭燕玲(市城管执法局副局长):《上海市生活垃圾管理条例》针对不同的当事人及违法行为设定了相应的处罚幅度,在制定裁量基准的时候充分考虑到当事人的违法情节、违法后果、违法次数等因素,相应设定了罚款的基准,以使执法更具科学性、规范性。

比如《条例》规定对个人未按分类要求投放生活垃圾的行为,处以50元以上200元以下罚款。制定处罚裁量基准的时候,我们进一步细分为两类,如个人将湿垃圾与可回收物、干垃圾混投,首次违法的,处罚基准是50元以上100元以下,如果第二次及以上又发生违法行为的,处罚基准是100元以上至200元以下,如果个人将有害垃圾与其他的生活垃圾混投,因为这个情节后果比较严重,相应的处罚基准就上调,规定首次和再次违法分别处以50-150元、150-200元罚款,以体现过罚相当的原则。

同时,《条例》赋予了物业服务企业生活垃圾投放管理责任人的职责,仙霞物业作为物业服务企业,近日也分批开展了生活垃圾分类专题全员培训,进一步提高员工对生活垃圾分类的责任意识和专业知识,细化相关职责和对居民做好垃圾分类投放宣传、指导和劝诫的工作,协助相关部门把垃圾分类工作做细做实做好。

垃圾分类
从你我做起

大金更小区开展防台防汛、高空坠物排查

六月中下旬开始,大金更管理处就组织人力对所辖范围内的31幢房屋进行逐一检查,重点是电线是否有裸露或老化现象,房屋前后空调外机、雨棚、晾衣

架、玻璃窗是否有坠落险情,特别是阳台种花盆栽有否保护措施。一个月来,发现和整改楼道窗玻璃有坠落险象的3起,居民楼走道内自己安装的木窗整体松动倾斜1

起。空调外机、阳台外沿无护栏花盆4家,避免了这些可能发生的险情。管理处准备继续不断巡查,随时整改,力求把危险因素降到最低状态。(大金更管理处)

规矩方圆

以坚定信念谱写红色芳华

——记上海新长宁慧生活科技有限公司总经理 袁娜

袁娜，女，汉族，1977年10月出生，2002年1月加入中国共产党，毕业于青岛科技大学，注册物业管理师、中级经济师，现担任上海新长宁慧生活科技有限公司总经理。

作为党支部委员，袁娜同志能够认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，并积极宣传发动支部其他党员干部和全体员工共同学习。她十分注重以身作则，积极履行党员义务，发挥党员干部的先锋模范作用，时刻以党员标准严格要求自己，以“与人为善”的心态对待身边群众，以自身的一言一行感召周围同志。

坚持党建引领 深化服务品牌

在党支部成功创建上海市党建示范点后，袁娜同志积极发挥自身特长，在党建可视化方面建言献策，特别是党建视频展示、上墙资料、PPT介绍等多元化多媒体主题宣传方面，充分利用走廊、墙面、电梯门、会议室等空间，按照荣誉墙、党员心语、两学一做学习教育、党



建联建、企业文化等板块，将仙霞物业党支部的特色工作和党建品牌全面可视化，进一步提升了党建工作以及物业服务的水平。

创新工作理念 打造红色物业

在新长宁慧生活的工作中，她能坚持创新发展理念，紧紧围绕红色物业惠民行动，充分发挥物业企业“近信熟”的服务优势以及科技

公司的技术优势，结合不同社区老年居民的特点和需求，在党支部的引领下，先后研发了六大“物业+养老”服务项目，即“慧·居家”、“慧·助餐”、“慧·家园”、“慧·加美”、“慧·改家”、“慧·照料”，不仅为社区老人带去实惠，也努力成为政府公共服务的有力助手，让居民切实享受到红色物业惠民行动的成果。

融入社区治理 实现共建共享

她还带领团队积极开展垃圾分类宣传以及各类项目，以高标准、严要求带头做好企业垃圾分类投放工作。慧生活还连续4年承接长宁区垃圾分类项目，每年开展活动近两千场。她与团队的辛勤付出为美丽长宁精品城区的建设添上精湛细腻的一笔。

此外，她还热心公益、回馈社会。在一系列政府购买项目中，针对老干部、老“三八”红旗手、老劳模的服务等特殊对象，袁娜同志带领团队，对服务对象的特点进行了深入细致的探讨和研究，推出了一系列个性化服务，将服务真正落到实处。她心系社区，经常到社区参加大篷车进社区、国际志愿者日、老年助餐、“与业主同心”小区纳凉晚会、科普展演等活动，还主动与威宁小区的一户困难家庭结对，定期上门进行帮困慰问。

袁娜同志以自身的坚定信念和优异表现，谱写出一段又一段服务群众的红色芳华。（党支部）

真挚感谢吕经理和威宁管理处团队

我们威宁小区广大党员和居民一致表示要向贵公司表扬威宁小区物业经理吕黎菁的工作态度。

这么多年来，小吕工作认真负责，群众提出的任何需求，只要能办到的，她都尽力为居民办好。何况有些不是物业的职责事宜，她也照样去尝试处理解决。在工作中，她也受到过委屈，有些居民不理解有些事情并非物业的职责，需要其他方面和有关部门的协调，但也来找吕经理，而且有些居民反映事情的态度很不好，我们看到之后也说明了情况，但吕经理始终保持克制态度。这里的例子实在太多了。

总而言之，威宁小区管理处团队几位同志工作很负责，特别是年底上门收取物业费，有些居民也被他们所感动而交清了物业费。吕经理还有几次带病上班，我们都劝她回家休息，但她婉拒了我们的劝说，坚持工作，让我们威宁小区的居民深受感动。

鉴于以上情况，特提笔向贵公司反映。

威宁小区部分居民和党员

一站式服务助推老公房加装电梯

三泾南宅是位于长宁区周桥街道的老式居民区，最近走进三泾南宅的人却有眼前一亮的感觉，原来是整排居民楼都加装了电梯，造型美观大方，环境干净整洁，出行方便舒适，小区居民也为此高兴不已。

随着城市老龄化的深入，老年人的出行问题也受到更多关注。“悬空老人”越来越多，生活质量显著下降。三泾南宅第一台电梯投入使用后，周边居民从心动到行动，将“电梯加装”这个自治项目风风火火地推动起来。慧加美老公房咨询服务中心以“面向社区居民，急居民所

急，想居民所想，全心全意为社区居民的生活提供诚信优质服务”为宗旨为居民提供宣传说明、现场踏勘、方案设计、代建施工等一站式服务。

在三泾南宅小区，慧加美与居民、居委会配合工作，已经成功立项的四个项目中一台已经建成投入使用，三台进入施工验收阶段。在加装过程中，慧加美工作人员时时关注项目进程，沟通渠道通畅。居民有问题马上处理，及时反馈，每周工作例会风雨无阻，通报施工情况，解决具体问题。经过几个月施工期，终于取得项目的顺利完成。

乘上电梯的居民高兴极了，不论是腿脚不便的老人，还是带着孩子的年轻家长，都切切实实享受到了电梯的便利。施工同时进行的环境整治也让居民受益匪浅，大家都说，电梯一装，老旧公房大变身。旁边的居民看在眼里，也纷纷行动起来，大家主动去做征询工作，近期会有更多项目进行立项工作。慧加美



怡景苑挂起“乐高墙”

近期，为了提升社区文化氛围，加强社区精神文明建设，天山怡景苑管理处在小区的12号、13号、26号、42号的四个大堂里率先试点挂起了一面乐高墙。在乐高墙的揭幕仪式上，参加仪式的各位领导和居民们都兴致勃勃地目睹了社区第一

面乐高墙的“庐山真面目”。乐高玩具以其独特的创造性和趣味性而风靡全球，希望这样一面具有观赏性和教育性的风景墙能够把健康向上的社区氛围带给更多的居民，并且成为怡景苑小区文化的一个组成部分。（天山怡景苑）

（上接一版）2019

年是仙霞物业传承创新、引领发展的关键之年，新班子将在新的任期内，紧紧围绕集团发展要求，紧密依靠广大党员群众，在创建“红色物业”过程中体现惠民成果，于实施“惠民行动”中彰显红色担当，进一步正视困难，抓牢机遇，鼓足干劲，迎接挑战，再上新台阶！

（党支部）

仙霞物业召开2019年年中工作会议暨六届七次职代会

感谢默默付出的童师傅

我是仙霞路430弄的住户，7月1日下午一点左右，我们家楼上404室阳台洗衣机下水道漏水，水直接接道我们家的橱里，衣服全部都湿透了。我的心情糟透了，于是马上打电话给物业小吴，没想到小吴立马就到我查看情况。不到十分钟，维修员童师傅拿着工具非常熟练地处理完毕，彻底解决了漏水的苦恼。我是一位孤老，内心非常感激童师傅不声不响就把问题解决了，为我解决了烦恼。蔡姬婕

小区“四位一体”解难题

7月11日下午，蓉城小区四位一体会议在仙逸居民活动室召开，出席会议的有仙逸居委会书记杨家生、干事长孙炜，芙二居委书记姚郁强、干事长黄宏莉，蓉城业委会主任陈敏志、副主任俞瑞明、委员陈兆工、杨名山、陆宾；仙霞物业董事长李明新、副总经理金晶、蓉城管理处经理赵琴华及其他相关人员。

会议由总召集人杨家生书记主持。会上蓉城小区业委会陈敏志主任首先发言，就目前蓉城小区亟待解决的一些问题组织讨论，比如上海垃圾分类定时定点分类投放实施后垃圾箱房的监控探头安装问题；小区房屋维修及一些道路破损的维修问题；小区保洁外包后的管理问题；仙霞路471弄车棚油污分离改造结束后的智能化改造问题等，会上一致决定由物业负责解决上述问题。陈敏志主任特别提出关于小区电动汽车智能化充电桩和车棚的消防喷

淋装置的设置和安装需要在全面评估后在提交下阶段的四位一体会议讨论决定。

会上决定蓉城小区的建筑垃圾、大件垃圾箱房将要移交物业管理，具体移交手续将在8月1日启动。



三分之二以上的同意，仙逸居委会、业委会成员、物业公司表示全力支持。

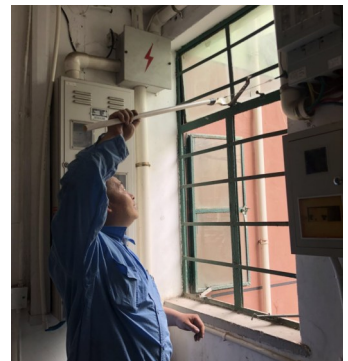
会上决定蓉城小区的建筑垃圾、大件垃圾箱房将要移交物业管理，具体移交手续将在8月1日启动。

最后由杨书记宣读

下仙逸小区的低碳、微更新项目。分为公共屋顶光伏项目、电动汽车充电桩、环保酵素、厨余垃圾处理设备、一米菜园、楼道绿化、雨水收集示范项目、透水路面；小区微更新十个项目。会议在友好协商的气氛下顺利结束。
(蓉城管理处)

除隐患 防事故

每年的6月份至9月份是强降雨、强台风季节。不久前，古宋管理处的维修师傅对所管辖的小区公共钢窗进行了一次地毯式的检查，对钢窗的玻璃、铰链、扶手都统一加油，对设备松动、开裂和破损的全部进行补配。这虽是一件不起眼的小事，但它却存在不安全的隐患，也会影响小区的整体形象。作为小区的管家而言，必须一丝不苟地完成好。于是任务落到了经验丰富的胡停真与沈翔两位师傅肩上，师傅们不辞辛苦地挨个检查，从一楼到六楼挨个调整和上油，只为了保证每个都完好无损。路过的叔叔阿姨们都被这种认真和细致深深打动，纷纷说，交给这样物业我们真是放心安心。
(古宋管理处)



培训中心开展维修资金政策解读培训

7月23日，受上海市长宁区新泾镇城市综合管理中心委托，上海新仙霞物业培训中心开展了维修资金政策解读与实际运用培训。本次培训由长宁区新泾镇城市综合管理中心单松雷主任主持开班议程，新泾镇党委委员詹迪

火副镇长做了开班动员。培训由长宁区房管局维修资金管理中心专家杨建华老师主讲。

此次培训是为了更好的适应上海城市建设发展需求，改善本区物业服务环境，加快实现“美丽家园”的总目标，紧紧围绕上

海市新修订的2019版《上海住宅物业管理规定》以及市政府关于创新社会综合治理，加强基层建设的《本市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018-2020）》总体目标，以提升物业小区经理实际操作能力为抓手来加强培训，努力建设一支遵纪守法、重服务、守道德的职业经理人队伍，提升服务水平，更好地为小区业主服务，为建设美丽家园做出新的贡献。新泾镇辖区内130余名小区经理和部分物业公司管理人员参加了此次培训。

通过培训，使小区经理了解了上海的最新政策，深刻理解法规的相关条款，增强法律意识，开拓眼界，改变思路，更好地服务于小区内业主，从而提升新泾镇辖区内物业服务人员队伍的整体水平。

培训中心



小区又有闪亮点

元民乐

- (一) 物业管理忙点啥，整治车辆乱停放，确保生命生活道，出行安全便民畅。
- (二) 近日发放通行证，一车一证输视频，车入小区亮行灯，控制外来车占道。
- (三) 家容整洁环境美，打造文明居住区，乐在威宁享品位，精品小区靓丽多。
- (四) 物业业主成一家，居区面貌大变样，小区建设上台阶，售后公房显身阶。

生日祝福

一份祝福，一份真诚，在这个特别的日子里，公司全体同仁给您送上生日最最真挚的祝福，祝您生日快乐、阖家幸福！

2019年8月份生日员工名单：

- 徐俊超 李晓梅 徐汉明 张翔峰
- 肖季萍 朱国华 康通江 郑怡
- 谭维琪 王正婷 吴平 沈小弟