

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

2019年9月1日 第9期 总第195期

应市长不忘初心听民声 新市长红色物业表心声

8月6日上午,上海市委副书记、市长应勇,市府秘书长、办公厅主任汤志平等领导来到了市住房城乡建设管委会,听取市住建委行政服务中心、12319城建服务热线、市旧改工作专班、市农民集中居住工作专班、中建八局、南京西路街道网格化管理中心、新长宁集团仙霞物业有限公司、徐房集团房屋维修应急中心等基层联系点意见。

公司党支部书记、董事长李明新同志出席了座谈会并汇报了新长宁集团“红色物业惠民行动”



三年行动计划,进一步提升物业管理服务水平和物业服务居民服务社会的满意度的相关工作以及仙霞物业“党建引领企业发展 规范服务提升品牌”和开展“物业+生活服务”、“物业+养老”情况,同时提出了五点建议:

一是为了更好地满足老百姓对美好生活的向往,希望政府持续实施对售后公房物业服务的激励政策,同时根据售后公房小区以及一些公益性项目,能给予财政政策上的优惠,适当降低物业企业的税负。(下转二版)

区长顾洪辉莅临天山怡景苑调研

近日,长宁区长顾洪辉一行莅临天山怡景苑小区进行调研。在怡景苑居委会书记姚佩莉、仙霞物业党支部书记、董事长李明新、项目经理黄张华的陪同下,先后参观了小区的“乐高墙”及“壹米花田”。

顾区长高度赞扬了小区的精神文明建设,称赞这样一面具有观赏性、教育性的互动墙以及众筹微景观科普基地既丰富了居民们的文化生活,又搭建了一个共建共享的平台。顾区长还亲切询问了怡景苑小区的物业安防工作,慰问了在一线工作的保安保洁人员并细心叮嘱他们注意防暑降温。(天山怡景苑)



连日来,气温节节攀升,酷暑考验着坚守在工作一线的广大员工,更牵动着集团领导们的心。7月31日一早,集团监事长邱军祺,副总经理杨洋,党办主任、工会副主席丁晨来到仙霞物业有限公司蓉城小区物业管理处项目现场,亲切看望并慰问了一线员工,为他们送去了一批防暑降温物资。

在现场,仙霞物业有限公司领导班子成员一起陪同参加了高温慰问活动。(下转二版)



集团领导慰问一线员工

为民服务心如初

唐秋生

今年是新中国成立70周年,我们国家走过了不平凡的70年,在取得各方面伟大成就的同时,始终与人民群众保持着血肉联系,坚持全心全意为人民服务的根本宗旨。群众路线和群众观点绝不是纸面上的空谈,而是要落实到我们工作中去。

当前仙霞物业正在开

展“红色物业惠民行动”,通过努力进一步提升物业管理服务水平,尽力满足广大群众对美好生活的向往。长期以来,仙霞物业为民服务心如初,公司的奋斗目标始终离不开为群众办实事、办好事、解难事,并积极参与公益和关爱活动,走访基层,深入群众,帮忙解决“急、难、愁、盼”问

题,落实各项基础管理的执行和责任制,不断提升物业管理服务水平。这一切,广大群众看在眼里、记在心里,获得广泛的赞誉和表彰。最近,上海市委领导在调研社区时,特别强调:“在破解民生难题中进一步强化宗旨意识,努力让工作生活在这座城市的人们更幸福”。在新的形势下,仙霞物业永不满

足现状, (下转二版) 评头论足

全面深化改革是我们党守初心、担使命的重要体现。改革越到深处,越要担当作为、蹄疾步稳、奋勇前进,不能有任何停一停、歇一歇的懈怠。要紧密结合“不忘初心、牢记使命”主题教育,提高改革的思想自觉、政治自觉、行动自觉,迎难而上、攻坚克难,着力补短板、强弱项、激活力、抓落实,坚定不移破除利益固化的藩篱、破除妨碍发展的体制机制弊端。

——摘自习近平总书记在中央全面深化改革委员会第九次会议上的讲话

每月一学

天山怡景苑众筹建成壹米花田

为贯彻落实新长宁集团“红色物业惠民行动”(2019-2021)三年规划的工作要求,仙霞物业天山怡景苑小区根据居民的实际需求,按照“党建引领,红色物业,惠民行动,美丽家园”的目标,于2019年7月底建成了一块由居民通过众筹模式打造的美丽风景线——壹米花田。

“壹米花田”是从2019年年初开始,由居委、业委会和居民共同建言献策,怡景苑物业落实打造的微景观科普基地。旨在凝聚各方力量,在开展“红色物业 美丽家园”的活动中让孩子们培养

科普兴趣爱好,在潜移默化中提高科学素养,将红色物业和惠民行动有机结合,提升物业管理服务水平,尽力满足业主居民对美好生活的向往。(天山怡景苑)



天山五村召开“四位一体”年中工作会议

7月30日上午,“创红色物业,建美丽家园”天山五村四位一体年中工作会议于公司六楼会议室召开。小区管理处全体员工、保安和保洁以及小区居委会、居民区党组织书记、业委会主任等60多人参加了会议。仙霞物业党支部书记、董事长李明新主持了本次会议。

天山五村小区经理梁杰、保安主管、保洁主管先后从自己的岗位职责出发,对安全管理、日常服务、防汛防台和垃圾分类等方面进行了年中总结和工作计划的发言。会上,三位来自居民区的党组织书记和小区业委会主任就“创红色物业,建美丽家园”纷纷表示在助力红色

物业创建的同时,努力为提高小区品质贡献自己一份力量,让更多的业主、居民获得安全感与幸福感。

会后,公司为感谢、关心这些默默奋斗在一线的保安、保洁员工特意送上了清凉慰问品,同时要求大家在高温季节注意防暑降温,不忘安全生产。(天山五村)

物业项目接管的承接查验及注意事项

物业管理机构更迭时的承接查验不同于新建物业的承接查验,二者进行承接查验的内容和重点都有一定区别。

一、准备工作

(一)符合承接查验条件

在物业管理机构发生更迭时,新的物业管理企业必须在下列条件均满足的情况下实施承接查验:

(1)物业的产权单位或业主大会与原有物业管理机构完全解除了物业服务合同;

(2)物业的产权单位或业主大会同新的物业管理企业签订了物业服务合同。

(二)成立物业承接查验小组

在签订了物业管理服务合同之后,新的物业管理企业即应组织力量成立物业承接查验小组,了解物业的基本情况,并着手制订承接查验方案。

查验小组成员要求具有较强的工作经验和业务能力,专业性强。小组成员人数可根据接管物业的规模而定。

(三)准备资料和工具

物业的承接查验验收小组应提前与业主委员会及原物业管理企业接触,洽谈移交的有关事项,商定移交的程序和步骤,明确移交单位应准备的各类表格、工具和物品等。

二、查验的内容

为了使物业的移交能够顺利进行,接管单位必须对原物业的状况及存在问题进行查验和分析,为物业移交和日后管理提供依据,对发现需要整改的内容需及时与移交单位协调处理。物业管理机构更迭时的物业查验的基本内容有以下几个方面:物业资料情况、物业共用部位、共用设施设备及管理现状、各项费用与收支情况,项目机构经济运行情况等。

三、注意事项

(1)明确交接主体和次序。此类物业的物业管理移交工作是原物业管理机构将物业管理移交交给该物业的业主大会或物业产权单位之后,再由业主大会或物业产权单位将物业管理移交交给准备接管的物业管理企业,而不是原物业管理机构向准备承接的物业管理企业直接移交。虽然在具体移交工作中可合并进行,但要分清移交的主体及责任。

(2)各项费用和资产的移交、共用配套设施和机电设备的接管、承接时的物业管理运作衔接是物业管理移交工作中的重点和难点,承接单位应尽量分析全面,考虑周全,以利交接和今后工作的开展。

(3)如承接的部分物业项目还在保修期内,承接单位应与建设单位、移交单位共同签订移交协议,明确具体的保修项目、负责保修的单位及联络方式、保修方面遗留问题的处理情况,并在必要时提供原施工或采购合同中关于保修的相关条款文本。

(4)在物业管理移交工作中,对物业共用部位和共用设施设备存在的问题不易全部发现,难免存在遗漏,因此在签订移交协议或办理相关手续时应注意做出相关安排,便于在后续工作中能妥善解决发现的问题。

集团领导慰问一线员工

(上接一版)

领导们细心查看了工作环境,详细了解了高温防护措施,亲切询问了职工们的作息时间和生活状况,对大家高温天气下坚守岗位、辛苦工作的精神表示高度赞扬,鼓励大家再接再厉,克服高温酷暑。同时反复叮嘱要注意一线员工的防暑降温,要更科学、更合理地安排好作息时间,应对高温天气,确保员工们的身体健康。

一声声问候和赞誉,给一线的员工送去了盛夏的一缕清凉。大家感谢集团领导的关心和关怀,表示要加倍努力,保障安全,更好地为业主服务,不辜负领导的期盼。(工会)

应市长不忘初心听民声 新长宁红色物业表心声

(上接一版)二是希望政府职能部门和街镇能在把关业主委员会人选时,给予更多指导与管控,真正把业务能力强、有责任担当、有奉献精神的好业主选到业委会中来,让“三驾马车”、“四轮驱动”、“四位一体”发挥出更大作用。

三是希望政府出台推进养老服务发展的配套措施,加快制定公建民营养老机构管理办法,简化、放宽对物业企业参与社会养老的行政许可,进一步激发物业行业参与社会养老的积极性。

四是为了切实抓好企业党建工作,通过党建引领持续开展“红色物业惠民行

动”,希望上级党组织能对企业党组织人、财、物的配备给予更多支持。

五是希望政府职能部门加大对物业行业政府补贴的职业技能培训,也希望政府部门对物业行业职业岗位证书有统一的管理办法。

作为国资国企,仙霞物业将继续紧紧围绕市委、市政府总体工作部署,按照新长宁集团党委“红色物业惠民行动”实施计划和具体要求,在提升整体服务品质、在更多老百姓认可的基础上,努力解决老百姓的急难愁问题,做更多的为民服务的实事,为城区发展作更大贡献。(党支部)

为民服务心如初

唐秋生

(上接一版)以“党建引领、服务民生”为宗旨,正带领全体员工努力为广大群众做好服务工作。在迎接新中国成立70周年之际,简要盘点一下仙霞物业多年来走过的路,可以称得上是一道亮丽的风景线。

爱岗敬业的好员工

——记水仙楼维修工周明德

周明德师傅是水仙楼的维修人员,进公司10年来一直在维修岗位上默默工作。一个人承担着水仙楼所有的维修任务,水电煤故障维修、房屋室内维修等。

仙楼共有432户住户,平时的维修任务比较多,但周师傅基本都能做到随叫随到,而且因为房屋的装修时间比较长,大都有10年以上的,设备设施都老化了,所以维修任务特别的繁重。在领导和同事的关心、支持下,周师傅干一行、爱一行,踏踏实实,任劳任怨,数十年如一日,认真学习,努力提高自身素质,先后获得了水电工高级、智能楼宇中级等证书,为履行岗位职责打下了坚实的基础。

周师傅对工作认真负责,

服务租户尽心尽力,认真钻研业务技能,积极参加各种培训、技能考核,平时还利用业余时间与其它维修工人一起钻研探讨,遇到疑难问题做到不耻下问,通过坚持不懈的努力学习,提高了自己的个人专业素养。水仙楼的日常物业维修中要接触各类租户,特别是近日盛夏季节,水电煤维修任务比较繁重,房屋老旧经常有管道漏水,墙面发霉等需要修复,最近又有一间房天花板部分脱落,周师傅顶着高温进行房顶修复,汗水把衣服全部湿透,在维修过

程中,还耐心做好租户的解释工作。

周师傅在平凡的工作岗位上发光发热,脏活累活总是抢着做,真是水仙楼爱岗敬业的好员工,也是公司开展红色物业惠民行动的践行者,周明德师傅是我们身边学习的好榜样,我们为 he 点赞。(水仙楼管理处)



我们要感谢大金更小区物业维修工人秦建康师傅。

在2019年7月15日晚上十点多,我们居民楼突然断水,晚归的居民无法洗澡,十分着急。于是去找秦师傅,他二话不说,赶到大楼顶层,检查水箱并且排除了故障,解决了断水问题。大家都十分感动。第二天(7月16日),我们居民楼进行消防设施检修,施工期间关闭了供水阀,暂停供水。等到检修结束,许多居民家中的水流特别小,燃气热水器也打不起火,无法正常使用。于是大家有找到秦师傅,秦师傅挨家挨户上门帮助水管排气,一直检查到傍晚,直到全家人都能正常用水为止。

在大热天,不能正常用水,对于居民来说是一件事很着急的事,而秦师傅能够急居民所急,放弃休息,挨家挨户为大家排忧解难,大家都十分感动。特写此感谢信,感谢小区物业,感谢秦师傅。古北路530弄68号居民

钮住老人心 共绘人生路

8月15日上午,上海慧生活幸福长者照护之家迎来了阳光社区青少年事务中心长宁工作站的青少年和社工一行9人,为老人开展了“钮住老人心,共绘人生路”钮扣贴花活动。

老人们像小孩一样新奇不已,细心听着社工讲解如何做钮扣贴花的方法,青少年们手把手教老人怎么在亮丽灿烂的图纸上贴钮扣贴花,然后所有的老人拿着自己选中的各种图案,在社工

和青少年的帮助下,认真地贴上了各种颜色的钮扣。虽然老人们的动作有些迟缓,但他们聚精会神,虚心好学的认真劲,吸引了所有人的目光。大约半个小时左右,老人们完成了自己的作品,有美人鱼贴花,有美丽的小房子,色彩鲜艳的鱼池,红红的发财树贴花等等,老人拿着自己贴的作品兴奋不已,他们要把自己的作品放在房间里,好好欣赏欣赏。

(长者照护之家)

菜市入小区 居民其称赞

近日,为了方便老年居民买菜,大金更小区管理处积极与“上海泽霖食品有限公司”在小区内指定位置设置摊点,将新鲜的肉食、瓜

果、蔬菜送至小区,给小区居民放心选购带来许多便利。经过一段时间试营业,得到了小区居民的广泛支持和好评。(大金更管理处)

8月12日上午,三泾南宅37号居民邀请慧加美工作人员来到已经加装电梯投入使用的37号楼组,他们为慧加美老公房咨询服务中心精心准备了一面锦旗,内容是“以行业一流服务,让百姓满意第一”。居民代表袁阿姨说:“这面锦旗表达了我们的楼组居民的心声。在加装电梯项目的几百个日子里,我们看到了慧加美对工作的认真负责,对施工质量严格把关,一丝不苟;对居民的问题不怕烦不怕难,及时反馈,贴近居民需求,体现了以人为本的精神。老百姓都看在眼里,记在心里。我们对慧加美的服务非常满意,也希望有更多居民享受到你们的服务。”

慧加美老公房咨询服务中心不负居民所托,在各级领导部门、居委会、业委会和居民们的多方支持配合下,圆满完成了三泾南宅四台电梯加装项目。在项

目进行中,我们制定定期与施工单位沟通的例会制度、质量监管制度、问题协调机制、应急处置机制,保质保量,如期竣工。后续有更多项目正在开展,我们将一如既往地为民提供诚信优质服务。(慧加美)



小区散落数百现金 监控追踪完璧归赵

日前,蓉城管理处的唐老师在小区里捡到散落的400元现金,她立刻回到管理处,众人分工协作,寻找起了失主:蔡老师通过捡到钱的位置和时间仔细查看监控录像,看到了掉钱的经过,并通过辨认锁定了失主;唐老师和吴老师马上上门准备归还,但是敲门许久无人应答;随后他们查到了失主的电话,电话联系时失主尚未发现自己丢了钱,十分感动。

第二天,失主来到了管理处,唐老师亲手把钱还给了他,最终物归原主。(水仙楼管理处)

廿年虹旭老居民 交口称赞管理员

我是长宁区适存小学的退休教师,名叫周为群,对于我来说都是大事,一件件都是负有重任的,要扎扎实实办好”。她不仅这么说,也是这么做的。今天我遇到的虽然不是非常简单的事,但小顾性格豪爽、办事利落、亲近居民、为民着想,我所认识的许多居民对她的印象很好,一致夸奖她是居民的贴

心人。她还说:“居民的事,对于我来说都是大事,一件件都是负有重任的,要扎扎实实办好”。她不仅这么说,也是这么做的。今天我遇到的虽然不是非常简单的事,但小顾性格豪爽、办事利落、亲近居民、为民着想,我所认识的许多居民对她的印象很好,一致夸奖她是居民的贴

心人。她还说:“居民的事,对于我来说都是大事,一件件都是负有重任的,要扎扎实实办好”。她不仅这么说,也是这么做的。今天我遇到的虽然不是非常简单的事,但小顾性格豪爽、办事利落、亲近居民、为民着想,我所认识的许多居民对她的印象很好,一致夸奖她是居民的贴

心人。她还说:“居民的事,对于我来说都是大事,一件件都是负有重任的,要扎扎实实办好”。她不仅这么说,也是这么做的。今天我遇到的虽然不是非常简单的事,但小顾性格豪爽、办事利落、亲近居民、为民着想,我所认识的许多居民对她的印象很好,一致夸奖她是居民的贴

心人。她还说:“居民的事,对于我来说都是大事,一件件都是负有重任的,要扎扎实实办好”。她不仅这么说,也是这么做的。今天我遇到的虽然不是非常简单的事,但小顾性格豪爽、办事利落、亲近居民、为民着想,我所认识的许多居民对她的印象很好,一致夸奖她是居民的贴

顾美玲严于律己,对维修师傅要求也很严格,整体的工作面貌和效率都很好,对待居民也亲如家人。我年事已高,身体和腿脚有一些问题,握笔困难,但对管理处工作的褒奖不能耽误,因此草草写了一些,望仙霞物业领导多包涵。虹古路417弄43号居民周为群

慧加美一流服务 三泾人送上锦旗

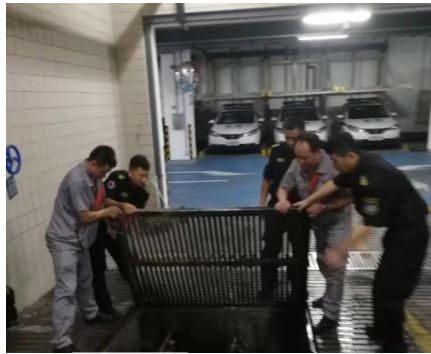
众志成城 抗击利奇马

在迎战台风“利奇马”的两天两夜里，长宁区检察院管理处团队坚守岗位，恪尽职守，排忧解难，确保了辖区内各项工作的正常有序。

自接到上海市中心气象台预警信息后，管理处全体同志，不分昼夜，坚守岗位，耐心接待每一个报修记录并进行解释，还精心组织抗击台风应急保障工作。台风期间，针对几处地下车库、9楼阳光厅、电缆井大面积渗漏水，以及电子围栏二

处被树枝掉落中断等问题，及时响应，连续奋战，经过十几小时的坚守，快速有效地解决了以上突发问题。管理处还为抢险维修人员准备姜汤茶和馒头点心等食品，主动清洗被大雨淋湿的衣服并尽快烘干，为战

胜台风提供强有力的后勤保障。（长检察院管理处）



台风“利奇马”是2019年以来登陆中国的最强台风，为此天山华庭管理处在顾经理的带领下组织防汛小组，启动防汛抗风准备，通过电子屏、张贴防台温馨提示等方式告知业主做好防范措施；工程部则逐一检查楼宇天台、排水管网，做好排水设施排查；保洁人员清理排水管沟、清理污水井；绿化部门加固小区树木；保安人员在小区地库入口、商铺周边及严阵以待、低洼地区放置防汛沙袋，准备各类抢险物品；严防死守，全力抵御台风！

随着台风离上海越来越近，降雨量不断加大，管理人员在前台忙碌接待因台风造成的突发状况的报修，管理处工程部24小时坚守岗位，不惧风雨，不怕脏累徒手疏通下水管道，以最快的速度，最高的警戒做了全方位的防范措施，把台风为业主家庭带来的危害降到最低，全力守护业主的生命财产安全。（天山华庭）

抵御「利奇马」我们严阵以待

预防在前 迎战台风

今年夏季的高温还没有退去，“范斯高”、“利奇马”等台风又已经逼近上海。此次即将到来多个台风可能同时出现，并且路线飘忽不定，因此不容小视。

正所谓抢险不如防险，古宋管理处在顾经理的带领下，认真关注和分析台风路径和相关气象信息，在台风到来之前，对小区公共部

位的线路进行了一次系统性排查。考虑到“利奇马”的预估风力将超过17级，所以管理处对树枝的断裂和高空坠物风险也严加防范，及时修剪和整理，以免造成重大损失。除此之外，为了保证下水口的通畅，保洁员及时清理地面的垃圾。在台风来临前的几天，管理处就已经做好各项预

案的演练，并提前进入“备战”状态，坚决不留一丝侥幸。

物业人都深深知道物业服务工作没有最好、只有更好。相信我们发扬吃苦耐劳、乐于奉献的精神，围绕“红色物业惠民行动”的要求部署，一定能够提升我们的物业管理服务，提升居民的获得感、幸福感和安全感。

（古宋管理处）



夏日送清凉 情意沁人心

虽然正值盛夏，但虹仙小区垃圾分类志愿者们冒着酷暑仍坚守岗位。为了对烈日下坚守的志愿者们表达感谢，特别是他们为创造整洁、优美的社区环境所做的贡献，居委会与物业为志愿者准备了防暑降温物品。

近日，虹仙党总支书记季强、业委会主任茅明星及委员等来到辖区的垃圾箱房点位，为垃圾分类志愿者和清洁工送上一份夏日的清凉和关爱，并再三叮嘱志愿者们日常执勤时注意防暑降温，一定要保重身体。志愿者们纷纷表示：“工作虽然很辛苦，但能得到小区居民的配合就会很开心。很感谢虹仙居委会和业委会在酷暑中送来的清凉和关心，我们将持续发挥志愿者的宣传检查督促作用，督促居民按类做好垃圾投放，为虹仙的垃圾分类工作添砖加瓦。”志愿者们默默付出他们的热心和爱心，始终把小区的垃圾分类工作放在首位，耐心指导居民正确投放垃圾。正是有着这么一群可爱的志愿者们，才使得居民的投放意识和分类质量不断提升。

在酷暑之际为志愿者们送上一份“清凉”，让他们在炎炎夏日感受到社区四位一体全体成员的关怀。一句暖心话语，一份清凉用品，一份真诚心意；送的是清凉，凝聚的是民心！（虹仙管理处）



垃圾分类破袋神器

现在垃圾分类是每家每户的每天的必修课，相较其他垃圾而言，投放湿垃圾还有额外的一个步骤——破袋，就是要把湿垃圾导入湿垃圾桶，垃圾袋扔进干垃圾桶。而垃圾倒出来的时候，很容易弄脏

手，甚至弄脏衣服，多有不方便。有什么办法能避免这种麻烦呢？童师傅看到李董在工作微信群里分享的一篇有关湿垃圾破袋神器的文章，受到了启发，于是拿出工具和材料，自己动手做了起来。做好的破袋

神器适合圆筒状的湿垃圾桶，可以挂在桶的边缘，下方带锯齿，扔垃圾时只需将垃圾袋在锯齿上一划，垃圾便轻松落入桶中，不会再弄脏手和衣服，单手即可将垃圾袋破袋，给居民在投放湿垃圾时带来了不小的便利。

（水仙楼管理处）

战酷暑 保民生

夏日炎炎，酷暑炎热。这样的天气，站在太阳底下不出十分钟都会挥汗如雨。外面的气温高达50多度。五村管理处的维修工就是在这样的环境下为了确保小区的用电安全，对小区的线路老化地段进行检修。每天的工作服都是湿了又干，干了又湿。两天的工作量当一天用。虽然

辛苦，但脸上充满着满意的微笑。（天山五村）



生日祝福

拨动祝福的琴弦，为您唱出世界上最美妙的生日歌，点亮幸福的烛光，为您送上精美的礼物和蛋糕。祝您生日快乐、心想事成！

2019年9月份生日员工名单：

陈骁敏 柏左安

戴林强 房玉华

陆盈 高梦婷

王玲丽 丁焱

顾美玲 毕顺发

蒋伟根 周瑾