



## 长宁区少年儿童图书馆西馆正式开馆

10月11日,“书香少儿馆 溢满童书梦”开馆特别活动在坐落于虹仙小区内的长宁区少年儿童图书馆西馆顺利举行。随着开馆活动的开幕,意味着对标“创建第四批国家公共文化服务体系示范区”的标准要求,坚持以“一切为了小读者,为了一切小读者”的服务宗旨,并以“东西两馆错位发展,突出西馆特色”为理念,进行重新规划布局的长宁区少年儿童图书馆西馆正式开馆。市旅局、市图书馆、市少儿图书馆、区委宣传部、区文旅局、街道办事处等领导嘉宾

出席了此次活动。

经过长少馆馆方、仙霞物业与各相关单位近一年的不懈努力与辛勤工作,今天长少西馆的落成与开幕,率先给虹仙小区紧锣密鼓的

“一街一品”精品小区改造工程创立了一条亮丽的风景线。长少西馆的开馆,让虹仙小区的居民与少年儿童获得了欣喜与惊艳。

(少儿图书馆管理处)



## 大金更做实做细为民实事 清洗水箱工作踏实受业主肯定

又到了下半年清洗水箱的时候,大金更小区66只水箱全部清洗一遍还需兼顾近3000户居民的日常修理工作,任务还是比较繁重的。管理处总结往年清洗时的

经验并结合居民提出的宝贵建议,在这次清洗水箱的前一天对每栋楼进行了通告张贴,另外对个别年纪大、行动不便的业主居民通过电话或上门进行及时通知,

在于当日傍晚由保安人员通过电喇叭循环播放告知进行提醒。目前清洗工作已完成过半,效果良好,工作的踏实细致,获得了居民的肯定。(大金更管理处)

## 天山五村金色护航遇险情 果断措施化险为夷受称赞

一年一度为独居老人、孤老上门免费检测水电工作的金色护航如火如荼地展开。国庆长假第一天,王平国和王绍慧两位师傅对前期排摸情况进行了对接,对余下的排查工作紧锣密鼓地做了计划安排。

这一天,王绍慧师

傅和往常一样背上工具包,一幢楼一幢楼走访。走到52号楼门前时,闻到一股糊焦味。经过一层层探查,发现三楼一户人家门隙之间已经有浓烟穿出。时间就是生命,小王一边敲门高喊,另一边打电话联系管理处安排保安、

锁匠做好随时应急处置的准备。好在该户业主的女儿就在附近,打开房门发现煤气灶上的食材已完全烧干,而家中老父亲正在屋内打瞌睡,浑然不知。由于小王发现及时,处理得当,才避免了一场事故的发生。(天山五村管理处)

## 天山华庭改造居民休闲角 七彩华庭亲邻家园让人期待

天山华庭物业、业委会、居委在采纳了部分业主意见综合考虑商讨后,决定将原有休闲角命名为“七彩华庭亲邻家园”并计划实施大改造。

在不动原有地面建筑的基础上,采用白色砂石材质进行处理,确保与小区整体风格保持

一致。整个区域基本划分为4大板块,七彩长廊作为定位宣传展示区突出小区七彩华庭的主题;在花园的中央设计舞台、活动区域、休息座椅是定位沙龙活动区;在花园两侧设计两块桌椅,可用于居民休息交流、象棋、围棋等的棋牌交流区;为保证业主夜

晚活动,特地设计加入了防蚊虫和灯光照明功能。

业主们对此次改造方案予以较高关注,表示对这种美化小区环境的改造十分欢迎,充分体现了人民对美好生活向往需求的满足,改造后的家园让人充满了期待。(天山华庭管理处)

《民法典》第九百四十二条、九百四十三条和九百四十九条规定了物业服务企业的三项合同义务:

第一,《民法典》第九百四十二条规定了物业服务企业的一般义务。物业服务企业应当按照合同约定,妥善维修、养护、清洁、绿化,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。这里面尤其需要注意的是采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

按照《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条的规定,物业服务企业不履行或者不完全履行上述义务,业主可以请求人民法院判令物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。实践中,正确适用本条规定,还需要结合侵权责任篇中安全保障义务的相关规定,对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为,物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第二,《民法典》第九百四十三条规定了物业服务企业的信息公开义务。物业服务企业应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况,以及维修资金使用情况和业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

物业服务人信息公开义务是基于《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条保护业主知情权的要求,也是物权篇中第二百八十五条关于物业服务企业要接受业主的监督,及时答复业主对物业服务情况提出的询问的应有之义。

第三,《民法典》第九百四十九条第一款规定了物业服务企业的移交义务。物业服务合同终止的,原物业服务企业应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域,将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还业主委员会,决定自行管理的业主或者其指定的人,配合新物业服务企业做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。

本条规定回应了实践中常见的物业服务企业以业主欠费或者质疑业主大会、业主委员会决议为由,拒不移交相关资料、退出物业管理区域引发的物业项目交接难的问题。按照《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条和第十条的规定,物业服务企业拒不履行交接义务的,业主委员会可以向人民法院请求解除物业服务合同,并要求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施,以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金。此外,物业服务企业拒绝退出、移交,并以存在事实上的物业服务关系为由,请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的,人民法院不予支持。

此外,物业服务企业按照《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条的规定,对业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约,实施妨害物业服务与管理的行为,有权请求人民法院判令业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任。

《民法典》第九百四十四条规定了业主支付物业费义务。业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

## 电瓶车突自燃 四分钟扑灭火 虹仙管理处排险得当受称赞

为了迎接“十·一”双节，根据街道政府与公司本部的指示，虹仙小区物业管理室协同居委、社区警务室一起，于节前组织保安队等相关人员，专门召开了社区安全工作会议。会上明确了安全工作责任，重申了安全预案，并于会后组织了安全设备设施与安全隐患的专项检查。为小区居民佳节期间的安全生活夯实了责任基础。

俗话说“养兵千日用兵一时”，佳节刚过的10月15

日中午，一辆停放在仙霞路750弄5号转角口的“饿了么”电瓶车在外卖小哥上楼送餐时自燃着火。短短几十秒，火势就窜到了二楼半的高度，借着风势疯狂作孽。小区保安队的值班队员当即就发现了险情，两分钟三路保安队员提着灭火器到场，同时专人上报物业管理室与居委并控制了肇事车辆的车主；四分钟扑灭明火；八分钟组织设置好警戒带，10分钟时管理室、居委与社区民警纷纷到场，开始了火情损失、

着火原因、肇事登记、电瓶车来源摸底等调查善后工作。由于火灾及时，除了肇事车辆外，这次险情没有造成任何损失。物业与社区迅速的排险处置，得到了在场群众的纷纷好评。

一场真实的实战赛过百次模拟的演习，这既是考试也是锻炼。在一场不期而遇的实战中，我们的队员与从业人员得到了高分。当然，戒骄戒躁、高度警惕、时刻准备着，才是我们安全工作的基本要求。

## 物业无小事 服务暖人心

10月中旬的一天中午，天山怡景苑管理处接到一起台盆漏水的电话报修，报修人是15号8楼的闵女士，因为腿脚不便且对管道结构不熟悉，报修时语气有些惊慌失措。来电正值中午饭时间，维修师傅都不在办公室，才吃了两口午饭的金师傅便主动请缨上门查看。

经过一番细致地查看，金师傅耐心告知业主漏水的节点和内部构造，细心叮嘱她在购买配件时应注意的细节。事后，闵女士特地打电话来称赞金师傅道：“他的工作态度认真，体现了物业服务无小事的服务宗旨！”

(天山怡景苑管理处)

## 平凡的物业人

金秋十月长假刚过，受北方冷空气南下带来风雨云团影响，上海地区连日降雨，造成小区内由永达市政施工新排的下水道维修路面出现多处塌陷，形成了最大高低



差三十公分的深坑，浅的也有近十余公分，所致积水给小区居民出行，尤其是骑助动车、自行车通勤造成很大的困扰。由于这条通道是仙霞路415弄主干道，早晚车流、人流繁忙，尤其是接送幼儿园小朋友、送小孩上学的特别多，存在较大的安全隐患。

为了解除这个安全隐患，一方面蓉城管理处联系永达市政，在维修方安排落实施工之前，张飞师傅通过量尺寸，备材料，将黄沙黄泥充分搅拌后倒入坑内，完成临时性修补，及时解决了通行不便的问题。他用一个平凡物业人的技术与责任赢得了小区居民的齐声夸赞。

(蓉城管理处)

## 慧加美为社区高龄老人送上祝福



慧加美以“为广大居民加装电梯，解决居民出行难题”为己任，同时也不忘自身作为公益组织的社会责任。对于高龄老人生活不便的困难，我们也看在眼里，记在心里。在今年中秋国庆双节盈门之际，中心工作人员在居委会的陪同下一起上门添温暖、送祝福。

同在节前，慧加美也在各个居委开展多场加装电梯公益咨询活动，力求推广老旧公房加装电梯工作知名度，为更多居民解决出行难题。

(慧加美)

## 当火情意外发生后

国庆节前夕，天山怡景苑红旗飘飘，整个小区沉浸在一片喜庆的氛围中，突然一阵急促的电话铃响起，巡逻小区的保安来报，15号一楼有浓烟冒出。物业管理处黄经理和管理员金师傅迅速赶往现场。黄经理到达现场后立即报了火警并指挥保安疏散围观人员，避免二次伤害，随后两人立即冲入浓烟滚滚的楼道切断电闸和天然气。所幸的是，消防员赶到后，房间里并无其他人员。经过20分钟的奋力扑救，大火已经熄灭，但满地的灭火泡沫使整个大楼看起来狼狽不堪，物业此时迅速启动应急预案，把外



围和地库的保洁人员迅速召集在15号门前整装待命。两个小时后，在物业和保洁的齐心协力下，15号楼除了墙上的熏黑印记外，已恢复了往日井然有序的样子，居民们纷纷点赞物业冲锋陷阵的英勇和保洁处理善后的迅速。

(天山怡景苑管理处)

## 老少同做DIY 动手益脑乐融融

近日，上海市阳光青少年工作站长宁分站的志愿者组织我院老人开展了主题为“2020阳光天使，老少同乐迎国庆”DIY手工制作活动。这次活动制作的是60年代老人们记忆中的军用包，在志愿者的指导帮助下，老人们一针一线仔细缝制，一个个作品依依诞生。老人们看着自己的手工，成就感满满，纷纷背起军用包拍照留念，开心万分。

(长者之家)



## “一网统管”助力物业精细化管理

徐丽娜

“一网统管”工作作为今年上海城市治理的牛鼻子工程,发挥了重要作用,不仅提高了社区治理的水平,更通过数据赋能提升了基层处置效能。仙霞新村街道城运中心自今年2月成立以来,坚持“首问负责、联勤联动、精准高效、勤政为民”的精神,致力提升仙霞的城市治理水平,尤其注重提升物业管理工作的精细化。

### 联勤联动 综合整治

在解决小区难点问题上,街道城运中心积极协调各方力量,将物业管理与小区治理“一网统管”。如8月,针对天山五村违规经营蔬菜和僵尸三轮车无序停放的问题,结合全国文明城市创建工作创建复评,仙霞街道办事处副书记支洪伟、四级调研员乔敏作为街道城运中心专职副指挥长,牵头联合相关执法单位、职能科室、仙霞物业、居民区和门责人员,对天

山五村居民楼内违规菜店、公共区域内停放的僵尸三轮车、电瓶车和自行车以及乱堆放的杂物开展集中专项整治行动,共清理无证无照三轮车、电瓶车11辆,其他类“僵尸车辆”20辆,清运公共区域垃圾杂物近5吨。

### 快速响应 高效处置

在仙霞物业里,11位小区物业经理开通政务微信的有10人,开通率达到90%。通过政务微信,物业人员不仅做好事务处置,如小区垃圾分类、文明创全等,还可以上报建筑垃圾清运、防汛防台物资检查等,如8月起,居民区建筑垃圾、大件垃圾清运通过政务微信和城运平台进行流转,共计完成清运138次。物业经理通过政务微信上报建筑垃圾,街道城运中心派单处置单位,处置单位接单处置,城运平台审核结案形成闭环,整个处置时间三天以内,处置进

度由城运中心进行管控,物业经理从上报到核查处置结果,在手机上都能实时查看,一旦有不及时清运的情况,街道城运中心第一时间进行协调督办,大大提高了原有的垃圾清运流程,在处置时间和环节上都大幅度压减,真正体现了“高效处置一件事”的城运精神。再比如,10月14日下午13:43门责人员上报了茅台路一处居民楼门前绿化带内有散落垃圾,城运平台13:56派发至管辖区域的物业吴经理的政务微信上,吴经理安排人员清理,在14:39处置完毕并结案,整个流转过程一小时都不到。

下阶段,街道城运中心将通过物联感知系统,自动识别道路积水、暴露垃圾、共享单车乱停放等情况,为小区管理,特别是老旧小区的物业管理,提供更多的智慧赋能,继续推进“一网统管”工作向精细化、智慧化迈进。

## 弄堂里乘风凉

赵志坚

进入八月份以来,上海天气时晴时雨,除脱碰到台风来临几天里,少许风凉点之外,平常里头气温有辰光闷得勿得了。不过,夜里头汰好浴,吃仔夜饭后,开了电风扇或者空调,瞬勒盖屋里厢,看看电视节目,勿要忒适意喔!别过,闲话讲转来,想想老早子阿拉小辰光,屋里厢电风扇阿呀没,空调更介谈勿上了。每年碰到热天介,屋里头人,大小小眼板数侬会的勒弄堂里头乘风凉,扇辰光弄堂里乘风凉个个体,我至今记忆犹新,历历在目。

记得蛮清爽,伊歇辰光,一到夜快头,几乎家家人家侬会的墩了屋里门口头,或者天井里向,摆只小台子,一家门老老小小,露天吃夜饭。一般男人家赤仔膊,一手捺把蒲扇扇风,一手捏仔小酒杯吃吃老酒,女人介是一边吃饭,一边跟小囡讲讲事体,有辰光还会跟隔壁头乘风凉邻居,家长里短,讲讲山海经。边吃夜饭,边乘风凉,真是一举多得,蛮开心额。

等到夜饭吃过后,大人忙着汰汰弄弄,一帮小囡就坐勿牢了,开始分别寻办法白相了——有几个小囡辣盖用一只只小凳子摆摆,围牢了一道,竖起两只小耳朵,津津有味地听老人讲趣味故事;有呢囡小囡好动,活蹦乱跳坐勿牢,伊拉三五成群,辣辣弄堂里蹿来蹿去,躲躲还迂,白相起畔野猫猫(捉迷藏)来,一个个扎劲的勿得了;有呢大人小人,自我搭挡,辣辣弄堂口电线木头路灯下,团牢仔一只方凳子,打打扑克牌,着着象棋,下下军棋,边浪头围仔一帮忠实个旁观者,有辰光会的插插嘴巴,提提看法;还有一伙专门欢喜兜兜,逛逛个逍遥派,赤仔脚,穿仔木拖鞋(木质拖鞋),辣辣弄堂里七高八低个“弹格路浪,神气活现走来走去;另外,有呢人索性辣辣塌椅浪躺辣盖,帆布折叠床高头困辣海,闭目养神;更加有人索性地浪向(地上)铺张席子,几个小囡白相“办家家”或者“睬咚里睬”等等自娱自乐游戏,甚至有呢面孔朝天,看月亮,数星星;还有一伙小人嘻嘻哈哈、叽叽喳喳,听勿清爽伊拉辣盖讲眼啥事体……反正各种各样个方式乘风凉场景,几乎充满了整条弄堂里厢。

回过头来想想,现在呢弄堂小区,基本浪已看勿大到老老小小人群,辣外面乘风凉了。别过,老底子老弄堂里乘风凉,其实伊也反映了一种海派弄堂文化,别有一番上海民间风土人情之韵味。故所以我个人建议,大家吃好夜饭,到外头去兜兜圈子,散散步,茄茄山河、聊聊天,跳跳健身舞,令临上海现在五彩缤纷个夜市面,勿要忒灵光噢!又好白相,又身体有帮助,依讲对勿对?

(上接一版)在一百多年的岁月里,这里深刻地留下了帝国主义侵略中国的可耻罪痕,也生动地写下了中国人民反帝抗暴的光辉篇章。同时,它们又像一面镜子,清晰地反映出解放后我国的政治、经济、社会和文化战线上社会主义革命和建设的伟大胜利。今天的南京路,到处莺歌燕舞。我们就从“路”本身说起吧。不少青年问“为什么叫马路”。所谓“马路”,昔日是

## 有感于“为了谁”

唐秋生

外国殖民者跑马和行驶马车的。今天的“马路”,我们走的是马克思的路,中国共产党领导的改革开放的路,人民群众对美好生活向往的路。仅举一例,据解放前出版的《上海市行号路图录》资料统计,南京路的商店有257家,除了29家银楼首饰店和3家南货店有一些国产商品外,其余不是洋

行,便是经销洋货的商店,故称“十里洋场”。现在,这里再也看不到洋行林立、洋货充斥现象,国产商品成为市场的主体。国产的从无到有,从小到大,从少到多,反映出我国自力更生的光辉。从一滴水可以看到太阳的光辉,人们从南京路的新生和巨变,深刻体会到总书记提出的“人民城市”理念,也鲜明回答了在城市建设和治理中依靠谁、为了谁的问题。

## 沪剧名家与老人共庆佳节

(上接一版)“我和祖国是同龄人,现在已退休,离开了沪剧舞台,但我还会努力推动上海闲话、沪剧继续发扬传承。幸福养老,养老院是一种很好的模式,祝我们所有的老人和员工中秋、国庆快乐!”期间,马老师与老人们热情互动并清唱了几首沪剧选段,活动在优美的旋律中圆满落幕。(长者之家)

## 老劳模老寿星佳节同乐

(上接一版)志愿者团队还献上了《我和我的祖国》、《今天是你的生日》、沙克斯演奏《烛光里的妈妈》、《十五的月亮》等歌曲,共同庆祝中秋、国庆节。最后长宁劳模志愿者亲自为老人送上蛋糕,月饼,长寿面,庆祝活动圆满结束。(长者之家)

## 人大城建委视察加梯中心

(上接一版)加梯中心负责人张飞为领导们细致讲解了目前几种常见楼型的加装电梯设计方案。陆奇峰主任表示,探讨双跑楼梯楼型加装电梯平层入户的可行方案是当下需要解决的议题。随后领导们来到三泾南宅小区,实地考察小区加装电梯建设现场,试乘了完工的加装电梯。陆主任称赞楼组居民共同运营管理电梯的成果。小区居委书记王效洁和周家桥街道领导们在中五居民文化室向领导们介绍了三泾南宅小区目前加梯工作进展情况,以及小区未来的加梯工作计划。

在会议座谈中,领导一行与三泾南宅小区居民亲切交流,听取加装电梯工作方面的意见建议。(慧加美)

## 生日祝福

愿所有的快乐、所有的幸福、所有的温馨、所有的好运都永远围绕在您的身边。公司全体同仁祝您生日快乐!

### 2020年11月份生日员工名单:

张汉新 郑碧红 陈永华 王晔帆 金晶 裔国伟  
张觉民 江乃东 顾鑫磊 童锦胜 王洁美 杜辰华  
庄卫国 茆世田 邵志高 胡春艳 李学东 吴媛菊 沈翔

## 仙霞物业承办2020业主自治论坛

上海长宁新时代业主自治研修院同时揭牌

(上接一版)城建学院建筑经管学院的代表在主持人秦畅老师的带领下围绕“如何更好推进党建引领业主自治的探索与实践”这一中心问题就引领建设业委会、工作履职尽责、民主协商共治、社区治理创

新等进行了实践分享和深层探讨,通过思想碰撞而产生智慧火花,让与会同志茅塞顿开、眼前一亮。此次论坛上,“上海长宁新时代业主自治研修院”正式揭牌成立。(办公室)