

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

2021年2月1日 第2期 总第212期

上海新长宁集团仙霞物业有限公司恭祝大家：

新春快乐、身体健康、阖家幸福！

贯彻落实集团2021年工作推进会精神

——仙霞物业召开部门、项目年度工作会议

元月18日下午，仙霞物业在公司六楼会议室召开年度部门、项目工作总结计划会议。本次会议由仙霞物业慧生活联合党支部书记、仙霞物业董事长李明新主持。按照会议议程，首先传达学习了集团元月15日召开的“新长宁集团2021年工作推进会”的会议精神；副总经理黄国勇作题为《党建引领战疫情 凝心聚力谋发展》的总结；工会副主席赵芳作题为《夯实基础工作 提升工会工作内涵》的汇报。

会上，古宋管理处、人力资源部等8个项目(小区)和部门的负责人先后以“重

点”、“亮点”进行了总结汇报，就“难点”、“痛点”及“堵点”开展分析交流。李明新以“新长宁城市运营商”为局、“国企改革”为翼，

聚焦“战场”、“战略”及“站位”三个角度，一一审时度势，提出具体要求。

最后，李明新代表支委、

(下转四版)



《福牛图》 赵志坚

仙霞物业召开第六届第十一次工会(职工)代表大会

为保证仙霞物业工会委员会工作的持续有序，12月24日下午，在公司六楼会议室召开了仙霞物业工会第六届第十一次工会(职工)代表大会。仙霞物业的



领导班子及职工代表共27人出席了本次会议。

根据大会的有关规定和相关议程，仙霞物业六届第十一次工(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、金晶；②监票人、计票人名单：陆庆婷、陈纲、石细祥；③以等额选举方式增补赵芳同志为工会委员，并在随后的新一届工会委员会会议中被推荐成为仙霞物业

工会副主席(主持工作)；④以举手表决方式增补胡晓莉、张飞、童锦胜三位同志为职工代表；⑤《仙霞物业2020年工作总结2021年工作计划》；⑥《2021年员工绩效工资考核管理办法》；⑦《2021年度工资专项集体合同》。

本次大会由公司联合党支部书记李明新主持，会后与会代表对大会进行了书面质量评估。(工会)

我国人口深度老龄化趋势日益严峻，老龄化、高龄化、空巢化带来的社会问题将更加凸显。在移动网络飞速发展的今天，一部手机就能办妥很多事。足不出户的便利让年轻人感到事半功倍的同时，对一部分老年人却是一种无声的负担。他们有种新病叫做“银发焦虑症”，是指因老年人不会用智能手机而带来生活的困惑，诸如有很多“难”：网上预约就医难，拒收现金购物难，滴滴打车出门难，银行取款操作难，不会扫码通行难等等。

当今办事大到买房、买车，小到买葱买姜，一部智能手机在握，万事皆可搞定。可是，老年人的“数字之殇”已然常态化，特别是随着疫情爆发，“触网困难”再次凸显。“数字贫困户”不容忽视，统计数据显示，我国60周岁及以上人口2.5亿，而60周岁以上网民只有0.6亿，

(下转四版)

深得民心的举措

唐秋生

评头论足

仙霞物业慧生活联合党支部组织开展党员专题学习交流会

按照新长宁党委《“四史”学习教育的工作提示(十三)》的要求，12月24日下午，仙霞物业慧生活联合党支部党员大会在公司六楼会议室召开。联合党支部党员、预备党员及入党积极分子共20人参加了本次

会议。会议由联合党支部书记李明新同志主持。

联合党支部认真贯彻执行集团党委学习教育工作的部署，提前一周通过党员群发放学习资料并布置了具体学习计划和交流发言的要求。(下转四版)

我们党即将迎来百年华诞。从建党的开天辟地，到新中国成立的改天换地，到改革开放的翻天覆地，再到党的十八大以来党和国家事业取得历史性成就、发生历史性变革，根本原因就在于我们党始终坚守了为中国

人民谋幸福、为中华民族谋复兴的初心和使命。我们党要始终做到不忘初心、牢记使命，把党和人民事业长长久久推进下去，必须增强政治意识，善于从政治上看问题，善于把握政治大局，不断提高政治判断力、政

治领悟力、政治执行力。

——摘自习近平总书记
在中共中央政治局
民主生活会上的重要讲
话

每月一学

中五居民区第八台加装电梯完工

日前,位于长宁区周家桥街道的三泾南宅小区727弄7号的加装电梯完成了主体施工,并在1月15日上午举办了竣工仪式。该电梯是中五居民区完工的第八台加装电梯。随后参加竣工仪式的各方进行了电梯卡的交接,并一同试乘了7号楼的加装电梯。大家都对电梯的运营效果感到满意。

(慧加美)



电视台记者首肯公司防寒举措

12月27日上海电视台记者带着罕见寒潮来临上海的情况对新长宁集团仙霞物业进行了采访,公司董事长李明新向记者详细介绍了已经落实和正在采取的一系列防寒防冻措施,回答了记者提出的相关问题,并陪同记者实地查看了大金更小区全面展开的防寒工作。采访结束时,记者对仙霞物业未雨绸缪在寒潮到来之前采取的有效措施表示认可。

(大金更管理处)

威宁小区水管抢修忙不停

冬至八九,气温会越来越低,时常会出现雨夹雪和冰结袭击。今年寒潮活动比较频繁,1月8日,刚上班就有10余户居民家中水管结冰,威宁小区管理室里求助声不断,报修量陡增。小区物业吕经理一边安抚居民稳定紧张情绪,一边统筹安排维修工阿茂、老江实施抢修……当时小区里维修工只有一个,吕经理便亲自上阵当起助手。为了让居民家中早日用上水,沪杰保安公司队员放弃休息时间主动参战。严寒挡不住尽责热心的物业人。这一天大家饭都顾不上吃,直至下午七点,所有故障均已修复。忙了一整天,居民们都看在眼里,暖在心。星光闪亮,点滴惠民,充满感情满怀真情办实事的实际成效送达千家万户,寒冬中平安用水,付诸辛劳,柔生性情。

威宁小区 居民

大金更面对寒潮有备无患

面对寒潮来袭,大金更管理处早在12月下旬就已经开始了防寒防冻的准备工作:为楼道内外裸露水管穿上棉衣,以防爆裂;门洞上张贴告示及防寒冻小知识,每天两次用电喇叭在小区内巡游播放相关防寒保暖内容;准备了麻袋、黄沙、推雪板、铁锹等工具,随时应对极端的情况。由于措施得力,在两次寒潮过后未出现明显的管道冻裂等现象,小区基本平安度过了寒潮。(大金更管理处)

古宋抗寒贴心

去年12月29日降温前,古宋管理处派出两位经验丰富的沈师傅和钱师傅,利用休息时间加强对水、电、燃气等重要设施和管线的检查,以防止水管冻裂事故发生,两人积极协同、默契配合,及时在降温前完成了所有外露水管的防冻工作,保障古宋居民的生活不受天气寒冷的影响。(古宋管理处)

天山五村小区管理处根据上级要求与布置,结合本小区情况,紧急召开动员会。一线维修和全体管理人员再次对小区各个角落进行巡查,对各裸露的管道、水箱接口处等重新包扎,还对消防栓管道和车棚喷淋管道进行“穿衣裹覆”。小区保安也配合行动:一方面加强巡查力度,对公共楼道内的窗户栓紧,损坏的玻璃及时更换;另一方面加强宣传,告知业主对自家阳台的花盆和空调外机雨篷进行检查加固。通过大家齐心协力,终于在寒潮来临之前将所有遗漏的水管包扎完毕,确保了小区平安度过了寒潮!

(天山五村管理处)

天山五村抗寒答卷出色

伴随着2021到来,历时五年许多研究人员用了大量心力的民法典,被称为“社会生活百科全书”于今年1月1日开始实施。法典中有很多内容与我们生活密切相关,比如关于房产也有不少变化,这儿整理了一些,每一项或许和你相关。

1、房屋产权70年,到期自动续约。
购买新房时,会在产权证上看到产权年限为70年。严格来讲,70年房屋产权指的是房屋所占土地使用年限,而房屋的使用年限并没有规定期限。商品房的房屋使用年限一般是从开发商拿地那天算起,一般来说,新房实际到手的产权年限并没有70年。

现在法律规定,住宅产权70年到期后,自动续约,续期费用的交纳或者减免,届时将根据法律法规的规定,非住宅的产权,目前尚未明确。

这意味着,住宅土地使用权期满后,自动续约,无需担心,同时,续期是否会有费用,现在尚未可知,也有减免的可能。

2、婚前父母帮忙买房,属于个人财产
夫妻双方在结婚前买的房子,有单方面父母出资购买,给儿子或者女儿买房,则属婚前个人财产,若明确是给俩人的除外。

若是夫妻在婚后父母在出资买的房子,在没有约定或者约定不明确的情况下属于夫妻两个人。

3、新增条款明确房产继承权
侄子侄女可继承叔伯遗产,出嫁的女儿,享有平等的财产继承权,胎儿有继承权,遗产分割保留份额,不尽孝者少分或不分遗产,城镇户口子女,能继承农村父母房子。

新民法典新增条款从细微之处明确了这些问题,有利于家庭和谐和社会稳定。

4、买二手房,不可以跳单,跳单要支付中介费。

根据《民法典》第964条的规定,中介人未促成合同成立的,委托人应当按照约定向中介人支付其从事中介活动支出的必要费用。《民法典》第965条规定,委托人在接受中介人的服务后,利用中介人提供的交易机会或者媒介服务,绕开中介人直接订立合同的,应当向中介人支付报酬。

这对中介来说自身的合法利益得到了保障。也就是说,国家从法律层面保障中介的劳动成果。

5、房子在未解除抵押的情况下,可以直接过户

买房大多数情况下需要贷款,会在银行办理抵押贷款手续。这也意味着,我们如果想让房产交易,需要提前还清银行贷款,银行会帮我们解除抵押。

而现在,则不同了。

根据《民法典》物权编第406条第1款规定:“抵押期间抵押人可以转让抵押财产,当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。”

《民法典》物权编第406条第2款规定:“抵押人转让抵押财产的,应当及时通知抵押权人。”

这两条法规的意思是,房子以后哪怕已经设定了抵押,仍可以买卖,抵押权不影响房子的交易和流转,无需取得抵押权人同意,但是卖房子时,产权人必须通知抵押权人。

此项规定,让二手房的交易更加顺畅。

6、以后买房前,必须查明房产有没有居住权

《民法典》第366条规定,房主可以根据约定或者遗嘱,为自己名下的房子,给居住权人设立居住权,居住权人有权利对他人住宅,享受占有和使用的权利。

居住权设置的目的是为了将房屋所有权在所有权人和居住权人中间进行分配,从而满足不同人群的需要。这一规定的出现,以后买二手房时,除了要查询房屋归属之类的问题,还有查清房屋登记是否有归属权。哪怕你是新的业主,也不能赶走有居住权的人。

长宁绿化市容局局长调研寒潮应急保障工作并慰问仙霞物业一线职工

1月6日晚,上海中心气象台发布了低温黄色预警。夜色渐深,寒风呼啸,气温降至零下6度,深夜的长宁区废弃物综合处置中心,仍然在忙碌着……长宁绿化市容局局长金卫峰亲切慰问仙霞物业一线职工,了解寒潮保障措施,并实地查看了渗滤液处置中心运

情况。金局长强调,基地内车辆来往多、机器设备多,功能重要,感谢相关单位连日来开展的细致保障工作,希望还要严而又严继续加强防范,确保全

区生活垃圾中转处置正常运行。(废弃物管理处)



铲冰是我们的责任

随着“叮铃铃”电话声响起,古宋管理处物业管理的水霞小区居民打来电话,说楼下门口有结冰,管理员倪秀娟一听,心想不好,抓起铁锹就急着往那边赶,“倪姐等我,跟你一起去!”张佳鸣回应到。灾情就是命令,经过1个多小时的努力,终于全部铲除完毕,倪姐又在小区里巡视了一遍,确保全部消除才放心,回到办公室,两人都已累的满头大汗。虽说事情不大,但如果居民没注意到,不小心滑倒一定会摔伤,我们“红色物业”就是要服务于民,替业主扫清障碍,让业主住着舒心、放心。

(古宋管理处)

来自天山五村二〇六号全体居民的感谢

我们是天山五村206号全体居民,本楼于去年9月加装电梯施工,现已竣工。在为时四个月的施工中,得到了贵公司的大力支持。老旧小区停车位本就紧张,由于施工更增添了麻烦,影响了收入,尤其是小区道路狭窄,有大型车辆运料、混凝土浇筑搅拌车停靠,需要挪车位或临时封路,当我们遇到此类困难与小区物业管理员肖季萍女士商量时,她总是不厌其烦,积极协调配合,在此,我们对肖女士及门卫保安表示诚挚的感谢!

天山五村206号全体居民

市场监管、凝聚力、少儿图书馆班组首聚交流

元月18日,公司进行了2020年终工作会议,会议上公司传达学习集团工作推进会会议精神,总结2020年度企业各个方面的发展情况及获得成绩,又对2021年的各项工作任务进行规划布置。

公司工会结合项目实际进行了班组重新分配,以便今后工作开展。根据公司会议精神指示,由市场监督管理局、凝聚力工程博物馆、长宁区少年儿童图书馆三个管理处组成了全新的工会小组,首次相聚于凝聚力工程博物馆并对职能分工及具体情况进行深入交流学习,相信在公司坚强引领下,班组文化建设一定会更加创新、更加迈进。

(市场监管、凝聚力、少儿图书馆班组)



新年新气象

元月20日,虹园八村11-13号楼精品改造项目屋顶及外立面改造告一段落,上午9时居委书记徐伟峰、业委会主任王芳芝、金鹿建筑王伟彪、仙霞物业项目经理陈妙娟、工程部闵金弟等

参加了现场检查。大家带好防护措施后由脚手架上顶楼对外墙面、雨水管、楼道窗户等进行仔细查看。徐书记详细询问了施工进度,尤其针对屋顶老化而导致的漏水问题,考量了工程

质量,提出了具体意见和建议,仙霞物业工程部也反馈了巡查中所发现的问题。据悉,近期现场也将拆除脚手架,还小区住户一个干净整洁的环境迎接牛年。

(虹园八村管理处)

照护之家,让老人们安全过冬

多年未见的断崖式降温突袭申城,上海气象台提前一周告知了自2020年12月29日起有大幅度降温,在得知寒潮即将来临之际,为切实保障养老院老年人安全过冬,慧生活长者照护之家跨前一步,紧急行动起来……院长带头排摸安全隐患,向老人们宣传降温注意事项,教授冬季用电等安全防范知识。29日,物业人员为暴露在外的水管进行防护包扎;斯奈尔有限公司的专职人员为全院检查了电器线路;美的空调维修人员检修了运作不力的空调;护理员为每位老人开好空调,睡觉给老人们盖好厚被,确保老人安全过冬,幸福养老。(长者之家)

物业人冲锋陷阵 保小区正常运行

2021年之初的两轮寒潮着实让怡景苑小区经受了不小的考验。尤其是伴随着小雨的第一轮寒潮,小区物业全员出动,分头关闭所有楼栋公区的窗户,在楼梯台阶处铺设防滑草垫和麻布,防止冰冻影响居民出行安全。

脱掉厚衣服,趴在一楼的阳台下用喷水枪融冰。以上种种,不胜枚举,居民们纷纷表示“你们的服务,我们都看在眼里,记在心里!”

(天山怡景苑管理处)

寒潮过境时,许多居民家的热水器直接冻住开不出热水,物业师傅拿着吹风机,顶着窗外刺骨的寒风,挨家挨户持续作业几个小时。连续小以下的天气还令一楼独立的下水管道冻住,物业师傅只能



心系业主 温暖人心

今年入冬以来,1月份迎来了两次大幅度降温的寒潮,管理处维修部师傅加班加点,对外露的管子进行保暖包扎,通过张贴友情提示、电子屏以及口头告知业主防寒防冻的注意事项。

整个管理处都在有条不紊的进行着工作中,15号楼一户业主突然来报,家中发现下水道堵塞,造成家中进水严重,情况十分紧急。物业经理知悉后,立刻和维修师傅放下手中工作,前往

该户实地查看情况,发现是因为下水穿强管下沉造成的堵塞,立即安排人手进行抢修,当天完成了抢修任务,把损失减少到最低,得到了业主高度地赞扬。

(天山华庭管理处)





篆刻 《金牛贺岁》 赵志坚

张灯结彩 美化小区迎新年

农历新年将至，小区除了整洁卫生，幽静美丽也是一个高品质小区的必备参数。今年我们怡景苑小区接受了居民的建议，把小区的布灯重新调整了一下。首先，去年略显清冷的光源换成了热闹的暖色调，让晚饭后出来遛弯的居民看着喜气洋洋的；其次，注意控制好灯光，不出现眩光现象；最后，需注意安全性和隐蔽性，我们尽量把小灯珠都藏在低矮的灌木丛中，做到见光不见灯，不破坏小区的白天景观效果，让照明设备与原有建筑融合统一。（天山怡景苑管理处）

防疫不松，年味不减

喝腊八粥、制腊八蒜、贴五谷画、听音乐会……一场为期五天的“腊八元气中国”民俗游园会于元月中旬在长宁民俗文化中心开园。步入文化中心，仿佛置身于“新春市集”：品粥、逛文创、互动游戏、手作活动一条龙。市民游客不仅能在这里了解腊八习俗，更亲身体会了一把过年的热闹喜庆。

目前，国内多地复发疫情，防控形势依然严峻，长宁民俗文化中心也进一步加强管理和

服务工作，在常态化防控、预约限流、人员管理、应急机制等方面做足准备，持续优化方案。参与活动的市民须提前进行预约，并在现场进行绿码查验、测温，活动全程需佩戴口罩，保持社交距离。仙霞物业全体员工精神抖擞，严阵以待，随着活动的举办带来人流的增加，秩序维护员有序控制人流量，保洁员有条不紊地开展消毒消杀工作，为广大市民营造一个安心、舒心的环境！（民俗管理处）



春联 王晓晴

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！

2021年2月份生日员工名单：

- 吴梅芬 张奇敏 韦诚 梁继明 山福民 石细祥 陈梦扣 王绍慧 蔡臻华 袁明超 翟志强 徐莉兰 李林坤 张慧艳

深得民心的举措

唐秋生

（上接一版）还有2亿左右老年人没使用过互联网，成了名副其实的“数字难民”。时代前行的潮流不可阻挡，让奔跑的数字时代“紧急刹车”并不现实，也不可取。但是，这并不意味着我们无事可做，应该提供一些“慢选项”措施，让老年人不至于无所适从。马路也分有“快车道”和“慢车道”，数字时代，请等一等走得慢的老年人，给他们留出一条通行的路。习近平总书记高度重视和关心老龄工作，他强调指出，老年人的事情要有人抓、有人管、有人帮。十九届五中全会关于“十四五”时期重点任务中，特别提到改善人民生活品质，对养老等大家关心的事作出了清晰的安排。最近，国务院办公厅还专门下发了《关于切实解决老年人运用智能技术困难的实施方案》，国家出手解决这些“难题”，充分体现了以人民为中心的发展思想。文件中涉及医疗、社保、民政、金融、电信、邮政、交通、文体等许多部门和行业，要保护老年人的合法权益，优先接待老年人，推广“一站式”服务等，进一步改善老年人办事和生活的体验，这一系列举措真是深得民心。家家有老人，人人都会老，莫让老年人缺席“智慧时代”，今天的“他们”，也是明天的“我们”。

贯彻落实集团2021年工作推进会精神——仙霞物业召开部门、项目年度工作会议

（上接一版）班子就2021年工作推进计划作了题为《聚焦党建塑品牌 提质增效惠民生》的工作布置：要以“党建引领，统筹兼备，服务提升”为目标，在任务推进中不断完善，在改革发展发展中持续提高。同时要

聚焦目标，全力完成任务指标。要聚焦党建，全力塑造红色品牌；要聚焦人才，全力建设专业队伍；要聚焦主业，全力提升服务质量。

今年是“十四五”规划启幕年，也是“红色物业惠

民行动”三年行动计划的收官之年，在长宁国际精品城区建设和新长宁城市运营商转型过程中，在党建引领下，以“四个聚焦”为重点，奋发有为、敢为人先，以业主满意的答卷献礼建党100周年。（办公室）

仙霞物业慧生活联合党支部组织开展党员专题学习交流

（上接一版）经过认真精心准备，党员们围绕《习近平在第三届世界顶尖科学家论坛上的重要讲话精神》、《习近平在第三届中国国际进口博览会开幕式上的主旨演讲精神和《习近平在浦东开发开放30周年庆祝大会上的重要讲话精神》，对标《中国共产党章程》，结合自身的工作实际与生活经历，踊跃发言、各抒己见，将所思所悟与与会同志分享：有影视联想的：“结合36集电视剧《西柏坡的警钟》谈执政党面临的威胁与胜利”；有感叹

巨变的：“七八十年代我们一家六口同住一个屋两间房，如今只住了一个人”；有本位思考的：“物业管理作为社会治理的重要一环，未来的挑战和机遇更加需要我们坚持精细化和绣花针的功夫”；有目标明确的：“学习系列讲话和《党章》意义重大，必须要在真学、真信、真用上下功夫”；有自省深思的：“公司要我做什么？我能为公司做什么？”……

会议指出：本次的党员大会是一次学习分享会，各位党员都能联系企业的实际和自己工作岗

位情况，做到了学习到点、体会到位，做到了人人有交流发言，个别因身体原因不能出席的党员也递交了书面发言稿，从中也体现了我们共产党员学习意识强，政治悟性高。本次大会也进一步统一了思想，以更高的政治站位，坚定“四个意识”，践行“两个维护”，做到“四个服从”。通过今天的会议，其实也是要求我们在座的党员干部，在“十四五”开局之年充分发挥出模范带头作用，积极做出新的成绩。

（联合党支部）