



# 月刊

总策划：耿宝丰  
主 编：耿宝丰  
文字校对：李莹  
本期排版：张雅静

第四期 2012年3月出版 天津市晓波房地产物业管理有限公司

第1版



## 天津市晓波房地产物业管理有限公司 共建和谐物业 营造幸福生活



**牛晓波总经理寄语**

物业管理30周年的风雨兼程,辉煌的历史,光辉的足迹,作为光荣自豪的物业人,我们会再接再厉,用满腔的热血和真情,去开创和打造行业发展更加辉煌的明天!

**天津**市晓波房地产物业管理有限公司成立于1998年,注册资金500万人民币,是一家具有国家二级资质的民营物业服务企业。作为民营企业我公司于2010年6月18日率先成立了党支部,全体党员在物业管理服务中积极发挥模范带头作用。

物业管理注重亲情服务,我们设立了孤老户档案,在危急情况下挽救了老人的生命;我们实行了设备间开放日活动,让业主了解物业公司的多方面管理。我们定期开展社区文化活动,拉近物业与业主之间的感情。

我们在行业中的竞争优势是把握住“做实、做大、做强”的原则,提高品牌效应,注重服务质量,增强人员培训。

### 昂扬奋进展宏图

2012年是晓波房地产物业公司蓄势待发,跨越腾飞一年,时不等待,我公司迎来大发展的时机,上半年准备要入住几个新的项目,在物业作业市场发展势头喜人,形势逼人,也是不多见的,这也充分反映公司这几年的整体战略目标是正确的,方向是清晰的。在狠抓务实基础管理,在规模效益和品质提升,注意服务质量。加大对项目的投入,注重设施设备的管理等一条例的具体实施。得到了社会、上级主管部门领导、广大业主的支持和认可。所以换来今天的成果。公司领导清醒认识到,要把握时机,未雨绸缪,精心安排,顺势而上,这是企业做实做大做强,在物业站稳市场,在民营企业中异军突起。不辜负上级主管领导的期望和支持,要先示范。在物业管理改革开放30周年之即,涂上浓重一笔。这就需要公司全体员工,上下同心,攻坚克难,去体现公司全年整体目标和管理理念。做好做实,奋发图强去迎接公司灿烂的明天。

天津市晓波房地产物业管理有限公司

### 物业园地

第2版

#### 求真务实 敢为人先

中国物业管理作业迎来改革发展30载盛典,天津市晓波房地产物业管理有限公司伴随着物业的改革同步发展壮大,作为一个民营企业,在公司牛总经理的带领下,以过人的胆识和智慧,抓住了改革开放的契机,使公司业绩蒸蒸日上,从小到大,从弱到强,始终坚定一个理念,诚信做事,诚实做人,取得广大业主信任,树立良好信誉,承担更多的社会责任因此有幸代表民营企业参加这次盛会,受到上级主管部门和领导的重视,并在中国物业管理杂志,天津专刊上刊登介绍了天津市晓波房地产物业管理有限公司这是公司十几年来奋斗、努力的结果也是全体公司员工的光荣。

转载中物协刊物

#### 鼓干劲 创佳绩

2012年是晓波房地产物业公司蓄势待发,跨越腾飞的关键一年,春节一过马上进入三月份作为物业企业是没有年节的概念。按照公司整体工作部署。要求各再管项目贯彻公司年工作指标、运作。

一、各项目提高服务质量,节后清理小区环境。首先,在项目经理的带领下全体员工彻底清理小区,过年过节产生鞭炮屑等物,把各个角落、树梢、绿地等清扫干净特别是芳水河畔小区,在物业办公室的实际行动感召下,居委会、业主会都主动配合也参加到劳动中来,场面十分感人,基本上各项都把节日期间产生的鞭炮屑、垃圾及时清扫,给小区业主提供一个整洁干净、安全的环境,受到广大业主的赞同和认可。

二、从公司所管项目在落实2012工作的整体目标来看,项目经理及管理层,都能清醒的意识到,今年是公司品质管理年,是关键的一年,贯彻公司整体战略目标的实现。就要一种不松劲的精神。从现在开始就要精心安排,一环扣一环的去落实。特别是去年未完的经济指标的项目经理,都深有感触,有压力才有动力,都在主动找出本项目存在影响收费的主要环节,主动的采取相应措施,分的别类的着手去解决,去找相关的业主去沟通,只要是和物业服务有直接业务,立即去解决。取之于民,和物业服务没有直接关系,要耐心解释,能协助的尽其所能去协助,取得业主的理解和认可。总之,他们看到公司的发展和前景都表态,同样都是干物业,人家能做,我们为什么不作。强调客观,下决心亲办亲为,脚踏实地,排除万难,今年必须要完成指标,给自己和企业交一份满意答卷,也是自己人生价值的一种体现。

通过对各项目节后的工作来看,各项目对自己项目承担责任目标明确,责任清晰。需要发挥调动大家的积极性,发扬团队精神,团结一致,客服苦难,去完成今年的各项指标。



#### 物业人的工作精神

##### ----好样的维修工

2012年的元旦过去好多天了,奥翔园维修工李文才像往常一样巡视设备间,检查到自来水泵房时发现3号泵声响异常,压力不稳定,有反流水的声音,经过仔细检查是单流阀故障,如不马上进行维修会造成小区高层供水压力不稳并且会造成项目大量的能耗损失,李师傅向项目汇报了此事,马上就要过春节了,不能让老百姓的生活受到影响,项目决定换单流阀,第二天早上李师傅下班没走,和接班的闫鹤年师傅一起把单流阀换好,因截门关不严俩人溅了一身水,经过一个多小时的奋战终于换好了,听着机器正常的启动声,虽然很累,两位师傅露出了欣慰的笑容。

奥翔园项目 赵智霞

### 业主感谢信

致：晓波房地产物业管理负责人

我是恒益龙庭小区15号楼3门102室业主，该小区物业管理得非常好，这里的环境整洁安静，一走进小区给人一种愉快的感觉，这里不但环境好，人更好，尤其是物业管理的工作人员他们平易近人，工作勤勤恳恳，兢兢业业，非常负责任，工作非常到位。

例如：今年我爱人在北京骨折了，在这半年之间没少麻烦物业工作人员，感激之情无法言表，特此奉上几句向物业管理负责人及其工作人员表示感谢，是您领导的好，在春节即将来临之际，在此给您及本小区的物业工作人员拜个早年。

业主：王奇凯

### 业主感谢信

我是芳馨园小区1号楼4门101室的住户，由于我们是一个残疾人的家庭，多年来平日就得到小区物业员工和业主委员会的关心、帮助，每逢过年物业委员会和业主委员会就到家里问候并给我们送来粮油、送来温暖。他们无私热情的精神，令我们全家感动让我们住在芳馨园小区感觉温暖和安心，我们用语言难以表达对你们的感激之情，特写感谢信表示感谢。

感谢人：张慧文

### 正月十五闹元宵 物业公司送温暖

——晓波物业公司芳水河畔管理处节日期间慰问孤老户

为弘扬了传统美德，提高员工素质，提倡尊老、敬老、爱老的精神。我晓波物业公司在2012年提倡“人性服务 理性管理”服务理念。号召各项目经理和管理人员对小区内孤寡老人进行探视。

于是，我管理处积极响应公司号召，2012年正月十五由物业经理徐新利带队，带领管理处管理人员慰问小区内孤老户20-3-102王大爷、5-2-202邓大爷等孤寡老人。因为我管理处平时就对小区内的孤老户有特殊照顾，遇有困难时，我们就马上解决。所以，老人们对我公司的关怀感到倍感温暖和激动。感谢晓波物业公司的老总对孤老户的关怀。并回送字画表示感谢。

通过此次活动，使我们体会到“老吾老，以及人之老”的深刻含义。更体会到“送人玫瑰，手有余香”的愉悦。从而也使我们去思考今后如何做好自己的本职工作，更好地去关怀老人，服务于业主。在提升公司的品牌的同时，也提升了我们的管理素质，思想品质得到了升华。

特约通讯员：冯琦

### 出台新政策

### 房屋“得急病”用上“速效药”

——本市出台房屋应急解危专项资金管理办法 提升维修资金应急保障功能

从市国土房管局获悉，为了进一步完善房屋专项维修资金管理制度，有效提升维修资金的应急保障功能，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，本市制订并出台了《天津市房屋应急解危专项资金管理办法》。

据悉，房屋应急解危专项资金是对专项维修资金政策的延伸和补充。应急解危专项资金是从全市专项维修资金统一管理产生的增值资金中结转的资金，是政府为交存专项维修资金的项目，以补贴返还形式建立的项目统筹资金，不需要业主交存，充分体现了专项维修资金统一管理、规模增值的优势，有效减少业主专项维修资金本金支出，延缓了业主资金使用后续的压力。

应急解危专项资金主要用于共用部位和共用设施设备无法正常使用、危及人身安全等紧急情况和无法界定受益人时的维修。当物业项目发生以下情况，可以使用该项目的房屋应急解危专项资金：

- (1) 房屋局部屋面渗漏，外檐脱落，道路破损、塌陷等受益范围、责任人无法界定的。
- (2) 突发电梯故障、排水管道漏水等影响业主正常使用和住用安全的。
- (3) 经业主大会同意的其他共用部位、共用设施设备紧急维修项目。