



晓波物业

晓波物业主办

2012年10月出版 第十期

喜迎十八大

争创新业绩

攻坚克难创佳绩——喜迎十八大党代会召开

日月如梭催人奋进，在这喜迎十八大召开之际，公司召开月项目经理工作会议，这次会议意义重大，一是公司在管的项目圆满完成上级主管部门及公司的指示精神，和谐、平稳、安全度过双节。全体物业员工在双节期间坚守岗位，辛勤付出得到回报，交了一份圆满的答卷。二是落实市局迎接十八大党代会召开指示精神和公司的具体工作部署。首先，由公司孙副总做十月份的运营报告，讲解分析各项目的各项经济指标完成情况，以及存在问题的结点和需要改进提高的措施方法。数字清、问题明、措施得当、目标明确。各项目经理通过对比和借鉴做到心中有数，很有说服力，响鼓不用重锤。

时间紧、任务重，大于90天，想方设法合理安排调动员工积极性，攻坚克难完成各项目经理签的各项经济指标任务。

牛总经理对今后工作安排提出：

一、落实市局关于十八大党代会期间工作要求的指示精神：

- 【1】防火防盗、清理易燃等杂物。
- 【2】车辆出入登记、闲杂人员排查工作。
- 【3】地下室、地下车库有无易燃易爆等杂物堆放。
- 【4】电梯、监控设施、二次供水确保安全。
- 【5】加大巡查力度，十八大期间项目经理要安排值班。
- 【6】有紧急情况要及时通知公司，确保信息畅通。

一定要严肃认真，不折不扣贯彻执行，确保各项目稳定和谐圆满完成任务。

二、对物业管理信息化，各项目经理要带头提高认识，学习先进的管理理念，了解信息化在物业行业的发展趋势势在必行。公司决定的事要坚决执行并且要做好项目员工的工作，这是企业发展必须的。

三、公司确定【加强内部管理，提升服务品质】在各项目收到显著的效果。公司在管项目中体现出凡是收费指标完成比较好的项目，各项管理都比较。发挥团队精神，一分辛勤一分收获，这是实实在在的硬道理。各项目要学习和借鉴，踏踏实实做好自己的工作。

通过这次会议，各参会的项目经理深感自己肩上的担子的份量，所承担的责任。进一步了解公司的发展规划，前景辉煌灿烂。公司发展壮大，是要全体员工要共同努力，同心同德去拼搏，所以在最后的阶段，公司全体员工要齐心协力为完成公司全年经济指标而努力。

通告栏



预祝十八召开成功!!

各项目以优异业绩向十八大献礼

欢迎各项目踊跃投稿
投稿:

xbwy_1998@126.com

主办：天津市晓波房地产物业管理有限公司

名誉主编：牛小波

主 编：耿宝丰

执行编辑美编：张雅静

校 对：李莹

通讯地址：天津市河北区正义道

波莹公寓 11-3-202

Tel: 26268118

FAX: 26263328

投稿: xbwy_1998@126.com

找差距 求发展

——牛小波

参加《中国物业管理》杂志第十一届协办年会暨中国物业管理年度论坛，在物业管理如何转变发展方式方面感受很多。

晓波物业从创立到现在已经十五年了，应该说是初具规模，但是如何通过扩面来扩大消费的需求方面还有差距。晓波物业要利用好多年来与不同的开发商建立起来的良好合作关系，维护好双方的信任与支持的关系，物业服务完全可以向上延伸到房地产的规划、设计、施工、销售环节；利用多年来与业主、业主委员会以及街道委员会建立起来的相互依托、共同发展的关系，物业服务也完全可以向下拓展到不动产咨询、代理、投资以及保险服务等不同业态。

通过提质来优化产业结构，是物业管理转变发展方式的重要一步。今年晓波物业确定了以“加强内部管理，提升服务品质”为工作方针，通过员工培训、业主满意度调查、品质检查提高服务品质；通过采用电梯故障远程报警系统、移动考勤系统、短信平台系统以及集中采购、分区直供方式，在智能化和信息化方面迈出了一步，下一步还需要深层次研究和实践，以提高物业服务的智能化和信息化水平，降低服务成本，提高服务的效率。

改进商业模式。深刻理解沈司长强调的通过培育物业服务要素市场的意义。目前晓波物业已经在保洁、秩序维护、园林绿化以及电梯维护保养方面做了专业分包，并按月实行考核，正在探索设施设备管理专业分包，改进物业服务业商业模式。

谢会长强调，物业服务企业要做大做强。物业服务业要规模化发展，行业就要抱团取暖、合作共赢，企业就要有开放、包容的心态，而不能各自形成“刺猬”，距离远取不了暖，距离近相互伤害。只有这样才能真正落实好政府工作报告所提出的大力发展物业服务业。

晓波物业将在行业引导、政策支持、资源共享、合作共赢的形势下，找差距，求发展，乘势而上，为行业发展做出贡献。



夯实管理迎接检查

天津市物业招投标办会同河东区物业办，在9月28日抽签检查公司在管项目芳水河畔小区。牛总经理非常重视，亲自安排部署迎检工作。此次抽查是检查通过招投标的企业落实物业服务合同的情况，同时也是落实市局专项检查回访工作。这次检查的形式不同，不但要看相关资料合同，还要现场勘察，并且在小区找业主了解物业公司的服务情况。同时还邀请小区业主会、居委会座谈是真实和严肃的。小区居委会、业主会非常支持并热情邀请检查组到居委会的会议室开座谈会。首先，检查组对小区的各项检查工作都比较满意，并做了具体的点评和建议。特别是对小区物业与业主、居委会和谐氛围很是赞赏。这在物业行业是不多见的，充分反映晓波物业公司的各项管理服务工作是扎实的，员工是敬业的。其次，居委会书记和业主会主任对晓波物业公司在小区的物业服务工作大加赞扬，他们讲：小区地处城乡结合部，物业服务等级四级。晓波物业公司在小区物业服务近十年，确实是兢兢业业，尽心尽力为业主服务。特别是对小区社区文化建设，共建共创和谐社区，大力支持和积极参与，多次受到上级领导和媒体报道。公司牛总经理非常支持并提供资金上的支持，已经连续三届签订物业服务合同，聘请这么好的物业公司是我们小区广大业主的福分，同时希望物业协会给与报道推广。通过这次抽检对企业的工作是一次考量，从中找出存在问题和不足，改进提高，使企业的发展更加辉煌。



开源节流修旧利废

芳馨园是近十年的小区，我们本着勤俭持家的精神，对小区的自行车棚进行修复更换。修复前我们和维修的师傅反复研究，计算，现场测量。制定最佳的方案并上报公司，公司非常赞同，并大力支持。这次修理更换最大的车棚近19米，最小的近5米，可想而知，难度很大。维修师傅毫无怨言，在这炎热的夏日，经常是大汗淋漓。业主们看在眼里，非常感动。经常有人送来茶水和饮料，充分体现和谐氛围。我们物业人员再苦再累也高兴，因为我们辛苦得到广大业主理解和认可。我们现在以更换5个车棚，利用拆下来的旧阳光板又修复了3个车棚，只买了4张阳光板近二千元。节约了近一千元，业主会对物业的工作充分肯定和赞许，这样的物业才是我们可心的管家。我们不但为公司和业主们节省了资金。又充分贯彻公司服务宗旨。

重视消防管理 切实防患未然

一全面部署物业行业加强消防安全防范服务

物业服务企业承担的相关法定责任：

《中华人民共和国消防法》第十八条第二款规定“住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务”。

《天津市消防条例》第二十五条规定：“综合楼、商住楼和住宅区的物业服务企业，应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，保障疏散通道、安全出口、消防车道通畅和消防设施、器材完好有效，提供消防安全防范服务。”

物业服务企业承接物业项目时，应当查验共用消防设施的完好状况，做好查验、交接记录，并将查验结果书面告知业主委员会。

物业服务企业对搭建违章建筑或者堆放杂物占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为，应当予以劝阻、制止；对不听劝阻、制止的，应当及时向公安机关消防机构、公安派出所报告。公安机关消防机构、公安派出所应当依法予以处理”。

上述法律、法规对物业服务企业提出了明确的要求，希望各物业服务企业能够认真学习相关法条，严肃对待，重视排查火灾隐患，做好安全防范，规避风险，确保项目内各类消防安全设施正常运行，时刻警醒，警钟长鸣！

御景华庭

表扬信

御景华庭物业：

我是御景华庭6号楼1501室的业主，特以此信来表达感激的心情。

9月24日下午，在我离开家要进入电梯的时候，一个在电梯里玩耍的小男孩突然冲出来，使我险些摔倒，我家的房门钥匙顺着电梯的门缝从15楼滑落。无奈中，我找到了物业公司寻求帮助。虽然不在物业公司的服务范围，可是物业公司的崔连柱和马洪乐两位工作人员还是给予了我热情的接待和倾力的帮助。他们找来了电梯修理工，终于在地下2层帮我找到了房门钥匙。

作为业主，我们深深的感受到了物业公司的专业服务和两位工作人员的热情工作态度，使我们感到了如同家人般的关心和温暖。在此，我谨代表我们全家向物业公司及两位工作人员表达我们诚挚的谢意！

6号楼1501室业主

2012年9月26日

九九重阳节 送书进社区

为迎接党的十八大胜利召开、构建和谐文化社区，晓波物业公司于2012年10月22日正值中国传统的九九重阳节之际，斥资购置百册图书送到所服务的芳水河畔小区，小区业主委员会、街道居委会以及老年协会的代表接收了晓波物业的赠书。

晓波物业党支部书记耿宝丰代表公司首先讲话，他特别指出，此次送书进社区一是为迎接党的十八大胜利召开，二是与业主委员会、街道居委会以及老年协会共同把芳水河畔小区构建成和谐且文化氛围浓郁的社区，三是看望并慰问老年业主并感谢业主以及居委会、老年协会多年来对物业工作的支持。业主代表纷纷发言，感谢晓波物业对芳水河畔小区文化建设的支持。

