



# 晓波物业

晓波物业主办

2012年10月出版 第十期



## 喜迎党代会公司展宏图

在这全国人民喜迎十八大党代会圆满胜利结束，全党全国人民备感欢欣鼓舞。晓波物业公司所有在管项目，认真落实市局主管领导部门及公司在十八大党代会期间的工作部署。圆满完成、确保各项目祥和平稳。公司全体员工、满怀激情以实际行动迎接党代会。兢兢业业为业主服务工作。

公司在这政治稳定、政策稳定、物业市场繁荣并且多元化的大好形势下，更要把握商机、开阔思路。公司牛总经理前瞻性的提出新的发展方向和目标，在项目经理工作会上讲：企业发展就要不断创新、提升、扩展。现在在智能化、信息化方面迈出第一步，并初见成效。要坚定不移的贯彻落实。现在公司向承接高端物业业态项目，写字楼、商场、工业厂房、高档商品房小区等方面发展，并且已成功中标几个项目，正在投标洽谈几个项目，有必要让员工了解公司的发展前景，并关系到自己的发展前途，这一切都需要优秀管理人才、需要相互想成、企业搭建平台给有识之士展示才能和发展的机会。所以需要大家认清形势、与时俱进、转变观念跟上企业发展的步伐，适应企业发展的需要。总之，企业发展壮大是全体员工希望的，所以大家要励精图治、精诚团结。在这大好的形势下发挥主观能动性，在这年度最后冲刺阶段、顺利完成公司的各项经济指标、而努力加油。

## 最新报道：

天津市物业协会组织部分会员代表参加【中国物业管理】杂志在河南郑州举办第十一届协办年会，晓波物业公司牛小波总经理作为民营企业代表会同市局领导受邀参加此次盛会。聆听了谢家瑾会长、沈建忠司长重要讲话和企业家代表的发言。对当前物业行业发展形势、发展前景很受启迪、受益匪浅。并阐述自己的感受和见解，在【天津物业管理】2012年5期杂志刊登，希望公司各项目学习领会。



## 通告栏

欢迎各项目踊跃投稿  
投稿：

[xbwy\\_1998@126.com](mailto: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](mailto:xbwy_1998@126.com)

## 创先争优发挥党员先锋模范作用

慧祥龙苑是晓波物业公司新开项目，地处武清区。是集住宅、商场、酒店多种业态、高端物业服务、高层建筑小区，也是公司在武清区第一个项目。一定要创公司优质服务品牌，开创市场。所以派驻了公司最佳组的项目班子，他们有着丰富的管理经验、有党支部委员等同志组成的。

由于是新开小区，业主办入住装修，各种配套设施也不是很完善、其服务管理压力、工作难度、工作强度可想而知。小区又远离市区、项目班子以对事业高度负责的精神、发挥团队精神、攻坚克难。项目经理冯琦是女同志、克服种种困难、率先示范。党支部委员副主任张金生更是发挥党员先锋模范作用、哪里有困难哪里就有他的身影、了解小区设施设备运转情况、检查指导物业秩序维护员、保洁员工作质量，他和赵健志二位同志为了工作方便就住在小区。整天整日忙碌在小区现场、不管什么时候只要业主有需求来找、第一时间赶到现场解决问题、拉近和业主的距离、受到小区业主的好评和信任。

2012年是晓波物业公司【加强内部管理提升服务品质】年、慧祥龙苑小区在公司大力支持下、在项目经理的带领下、始终贯彻执行公司的服务理念、遵循业主至上的服务原则，物业管理处整体、体现出一种朝气蓬勃、积极向上、团结、管理有序的面貌。从前台的两个年轻女物业管理员对业主接待热情有礼貌、仔细认真、对物业管理知识虚心好学，到物业管理处的几位维修师傅对设施设备运行管理更是认真负责、对业主报修等问题、更是不厌其烦耐心周到的服务。火车跑得快、全凭车头带、一个项目有事业心、爱岗敬业、吃苦耐劳的老物业人传帮带，项目精诚团结、就没有什么克服不了的困难、在大家的努力下慧祥龙苑小区为公司创市优项目打下良好的基础。





## 公司精心准备参评市优项目

晓波物业公司为了更好的贯彻企业年度发展的目标规划，提升管理水平。企业转型升级、发展提速、晋级企业资质等级。申报大港区福波园项目参加评市优项目，福波园小区地处大港区，开发单位是天津市泰达集团旗下、天津逸港港湾投资有限公司。开发大港区首个住宅小区、很有代表性。公司自中标之日起，积极与开发单位协调沟通、主动配合。使小区整体布局、绿化环境、比较完善。公司选派优秀项目经理、组建强有力项目班子，公司定位在大港区树品牌、创市优小区。从业主入住之日起、项目物业管理处就认真贯彻执行公司的管理理念【挚诚务实、业主至上】的服务宗旨，尽心竭力为广大业主和客户提供安全、便捷、整洁、常新的物业服务。并且按照天津市、市优小区的标准进行原始资料的积累和运作，小区在当年评为【天津市物业管理达标单位】并多次受到大港区物业办的表彰、并组织行业学习观摩，项目具备了申报市优小区各方面的条件。

2012年11月1日天津市评优检查组、由市局物业处金付处长带队、大港区物业办主任、市协会领导、专家评委及市著名物业企业老总等等，到大港区福波园小区检查评优。公司牛总经理非常重视、并亲自布置安排、由孙副总带队组织公司有关人员配合、组织自检自查、全力以赴配合迎检工作。牛总经理陪同检查组全过程的检查评审，检查组对项目各项工作、按照评市优的条件、规定严格的进行检查评审，并召开评审会议。检查组对晓波物业公司的各项评审准备工作很满意和认可，这也充分反映公司十分重视。各级领导和专家评委对小区的各项工作提出一些宝贵的意见和建议，公司及项目经理参加评优的同志们都认真记录。使大家开阔眼界、增长知识、是一次难得的学习机会。牛总经理对评审组提出的问题立即指示项目和公司相关部门认真对待、立即整改。并讲：我们这次参评市优项目工作、不是最终目的、是希望通过这次参评工作更好的学习、找出差距和不足、以此来不断提升物业管理水平，更好的为广大业主服务。

福波园小区项目经理在汇报中表态：我们有信心有决心、在物业办的监督指导下，在管理处物业工作人员的努力下、将福波园物业服务工作推向更高的台阶，在与全体业主的共同努力下创建平安和谐社区。

## 小区安装电梯卫士业主放心

电梯是广大业主日常生活的重要垂直交通工具，大家对电梯的安全最为关心，今年市政府为提高电梯安全运行管理开办了一项纯公益的民生项目《电梯故障远程自动报警系统》它的主要工作是当电梯发生故障，它第一时间通知物业、维保人员，通过外麦克风和被困乘客对话，如果电梯没电，它自动开启LED灯，显示屏还进行安全提示安抚乘客情绪，消除恐惧心理，等待救援。公司率先给我们奥翔园安装了6台，安装后物业中心贴出提示，告知业主它的主要功能，并提示大家要爱护，业主们高兴得说：这下不担心电梯出故障了，有了保护装置了。



## 楼上业主擅自砸掉楼板 5 厘米楼下邻居起诉获赔 30 万元

一住户擅自将楼板砸掉 5 厘米安装地热。3 个多月后，楼下邻居发现房顶多处出现裂缝，并且有漏水现象；因担心其私创地面存在安全隐患，在协商无果的情况下将楼上住户告上法庭，要求其将房屋地面恢复原状并赔偿经济损失。日前，本市二中院终审宣判此案，楼下邻居获赔 30 万元。

### 【案情回放】

黄女士夫妇购买了本市河西区解放南路某小区 2 楼的一套房子。后来他们发现 3 楼的邻居林某私自将室内水泥地面砸掉约 5 厘米厚，铺设了地采暖设施。黄女士夫妇认为房顶变薄严重危害了房屋结构安全，便把林某拆改采暖设施的行为反映给小区物业公司。

3 个多月后，黄女士发现三个卧室和客厅的屋顶均有多处裂缝，并且有漏水现象。夫妻俩当即在外面租下一处房子，搬出新家。后经物业公司组织协商，黄女士与林某签订《协议》，确认了造成损害的原因、经济损失的承担等事宜，由林某负责修复。

虽然房子不再漏水，但在黄女士眼里，自己的家已经成了“危房”，不能再住下去了。她找到林某，要求鉴定房屋结构安全性。对此，林某表示异议。无奈之下，黄女士夫妇把林某告上法庭，要求林某赔偿其因无法入住诉争房屋产生的各项损失；将林某家采暖设施恢复原状；鉴定房屋渗水和裂缝的成因、房屋结构安全性及维修方案，并将其房顶的裂缝修复至符合国家安全居住标准和交房标准；如不能达到国家安全居住标准和设计寿命，则为其调换相同小区内的相同面积、相同朝向、相同楼层房屋。

### 【法院判决】

两审法院经审理查明，被告林某曾和物业公司签订了《装修管理协议》，约定林某不得拆改房屋。法院认为，被告林某擅自剔除楼板表层、铺设地采暖设施，导致原告房屋屋顶出现裂缝、漏水，造成原告经济损失，理应承担民事责任，给予赔偿，酌情确定被告林某赔偿 30 万元。

鉴于被告在立案后以各种借口不配合鉴定机构对涉诉房屋进行鉴定，致使原告的相关主张缺乏必要的证据支持，法院无法做出客观的裁判。该项请求待原告取得充分证据后，另行解决。由于上述鉴定尚未做出，且原告房屋已无渗漏，法院暂不支持原告“采暖设施恢复原状”的诉求。

