

晓波物业



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
投稿邮箱：xbwy_1998@126.com
出版日期：2012年12月 第十二期

元旦贺词

一元复始万象更新、2012年就要过去，马上迎来2013年。回顾这一年是晓波物业公司发展提速不平凡的一年，在全体员工齐心协力、团结务实、攻坚克难、认真贯彻执行今年公司【加强内部提升服务品质】整体目标。奠定了坚实的基础、取得质的跨越。公司自1998年成立，通过近15年的艰苦拼搏、奋斗、发展壮大如今成为天津市物业行业民营企业中的佼佼者。在同行中有良好的口碑，为和谐社会做出了一定的贡献，有良好的信誉。公司现在的管业面积近280多万平米，管业类型涉及普通住宅、别墅、酒店、公寓、写字楼、学校、商场、工业厂房等30多个在管项目。今年是晓波物业公司扩展、转型、规范化发展关键的一年、在智能化、信息化方面入手，带动全局并初见成效。在承接高端物业业态项目方面也是捷报连连，已接管了丰树项目、宁河湾商业城项目、小稍口裕达欣园等项目。可以说公司这些年来一直坚持是在不断变革、不断创新、重合同守信誉方面求发展。由于方向明、目的清、所以一年上一个台阶，稳步发展。在这十八大胜利召开之际，全党全国人民团结在以习近平为核心的党中央周围。在这大好的形势下要与时俱进，2013年是公司大发展、提速、转型关键的一年，公司首先要加大提高物业品质管理的力度，只有提升物业服务质量，才能提高业主满意率。二是、加大企业的宣传力度，提高企业的知名度，扩大社会的认知度，对企业的发展起到事半功倍的作用。三是、企业发展要练好内功，要使项目经理过得硬，干的精，就要定期对项目经理进行全方位培训，适应企业发展的需要和提高。总之、企业发展壮大是全体员工所希望的，是要大家励精图治、同甘共苦、团结一致开创新的辉煌。最后祝愿大家在新的年里身体健康、合家欢乐、心想事成、取得更大成绩和收获。

牛小波总经理

元旦快乐

庆祝创建晓波物业公司月刊一周年

天津市晓波房地产物业管理公司为了企业发展的需要，在天津市物业改革发展20周年、晓波物业公司15年来艰苦拼搏、发展壮大、企业做大做强的同时、公司牛总经理前瞻性提出要注重宣传的重要性，提高企业知名度，提高员工的文化素质。提出创办企业月刊、在他的大力支持下、月刊顺利创办一周年。通过一年来月刊的发行起到很好的宣传作用，受到公司在管项目员工欢迎和支持，并受到上级主管部门领导的赞许肯定。

一年来、月刊首先起到宣传物业服务工作方面的政策和相关法律法规的知识，使公司所有项目员工在物业服务工作中起到指导的作用。

二是及时宣传企业的发展形势、发展规模。让员工了解物业行业发展趋势，提升作为物业人的信心和光荣感和对企业的归属感。

三是通过月刊宣传表彰优秀项目经理的工作精神和思路，主张正面作用、提倡团结敬业、恪尽职守、任劳任怨的精神。并宣传各项目的动态、介绍一些构建和谐社区、开展社区文化活动，起到学习借鉴作用。四是给员工搭建一个展示自己见解和心得体会的平台，大家畅所欲言、各抒己见，起到宣传正面、积极向上的作用。晓波物业公司月刊编委组，非常感谢大家的支持和踊跃投稿。2013年牛总经理提出加大宣传力度的指导方针，我们有责任、有信心在全体员工的支持下，月刊办的生动活泼、喜闻乐见、形式新颖，希望大家提出宝贵意见和建议，集思广益办好月刊，为了更好宣传企业的同时，共同提高丰富我们的文化生活。



公司举行内部交流活动



为更好的贯彻公司“加强内部管理，提升服务品质”的工作方针，2012年12月11日公司组织各项目经理来到公司在管项目、位于汉沽的御景华庭小区进行公司内部交流学习。在牛总的带领下，参加交流的经理从成品保护、环境卫生、设备运行、秩序维护、装修管理、制度标识、档案管理等方面进行了检查和评价。最后，牛总做了现场总结，对现场管理比较好的方面进行了肯定，同时对有待改进的方面也提出了具体要求。希望通过此次内部交流，各项目经理对照各自项目的实际情况找差距，全面提升服务品质，为公司发展而努力。



福波园物业与居民委员会共建文明楼院



2012年10月中旬，居委会孙主任来福波园物业协商在小区内建立文明楼院的提议，得到了天津晓波房地产物业管理有限公司福波园物业管理处的大力支持，首先选定5号楼和6号楼一单元、6号楼二单元为文明楼院，物业管理处买来油漆、涂料将各楼道粉刷一新；居委会根据大港的生活环境特点对楼道内一层、二层进行布置（见图片）后对各单元业主进行走访，得到了业主的支持，大家把孩子们的绘画作品，油画、个人照片等，拿来支持文明楼院的建设，同时也得到了广大业主的好评，滨海新区大港古林街、大港工委分别来小区参观，得到了上级领导的好评与认可。同时参加了滨海新区文明楼院的评选活动。

业主拒物业入室检修被起诉

市民刘先生购房半年来从未居住。同楼层其他邻居的生活热水阀门都在刘先生室内，且该楼层燃气管路存在泄漏。但物业每次提出检修，都遭到刘先生拒绝。日前，物业将刘先生告上法庭。河东法院审理后认为，刘先生已签署《业主公约》，理应按约定条款配合物业各项工作。

某物业公司2010年3月与开发商签署《前期物业管理服务合同》，管理河东某小区。该小区8号楼5门101业主刘先生，自购房后始终未入住。由于该楼层其他邻居的生活热水阀门都在刘先生室内，给物业检修带来不便。而每次接到其他业主报修，物业公司准备进入刘先生屋内时，都遭到拒绝。后来，物业和燃气公司发现该楼门燃气管路存在泄漏现象，刘先生仍拒绝相关人员进入检修。

质量体系认证报道



12月19日上午8:30，北京兴国环球认证有限公司的专家莅临了我公司进行晓波物业认证年度监督审核，经过两天的全面审查，晓波物业公司顺利通过了此次监督审核。

审查组在总经理牛小波、副总经理孙宏志、公司办公室主任许艳、前期拓展部张雅静、塘沽区域经理蒋洲、阳光金地项目经理焦阳等人的陪同下，对公司的体系文件、运行控制的执行标准进行了逐一检查，并对阳光金地项目现场进行了审查，最终审核结论：建立并实施的质量管理体系基本符合标准要求，保持认证注册资格。

2010年9月，物业公司将刘先生告上法庭，要求其协助、配合物业对位于其房屋内的生活热水阀门及燃气管路进行检修、养护与管理。物业公司认为，刘先生购房时已签署《确认书》，阅读《前期物业管理服务合同》，同意严格遵守《业主公约》；但其仍对工作不配合，严重阻碍物业公司正常行使管理服务职权，侵犯了其他业主合法权益。

庭审中，刘先生辩称，物业以《前期物业管理服务合同》内容起诉；但该合同签约双方为物业和开发商，自己不是合同当事人，原告起诉主体不适格。河东法院审理查明，刘先生购房时签署《确认书》，载明“刘某作为某小区业主，已经全文阅读《前期物业管理服务合同》和《业主公约》条款，并理解、认同条款内容，同意严格遵守。”《业主公约》载明“全体业主均须自觉支持、配合物业管理服务企业的各项管理服务活动……在供水、采光、维修、环境卫生等方面，按照有利于物业安全使用、外观整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则处理好相邻关系。”

法院认为，被告签署确认书后，对于《前期物业管理服务合同》及《业主公约》的全部条款内容之效力，依法应当及于被告。原告依据《物业管理服务合同》主张权利，主体适格。被告之抗辩于法无据，其应当按照约定配合原告对位于被告房屋内的楼门生活热水阀门以及燃气管路进行检修、养护与管理。综上，法院一审判决，支持原告全部诉讼请求。