

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：xbwy_1998@126.com
 出版日期：2013年1月 第一期

新年贺词

春回大地、万象更新。2012年是晓波物业公司扩展转型规范化发展关键的一年、是努力拼搏的一年、是值得骄傲的一年。岁月不居、天道酬勤。在公司全体员工努力贯彻公司的整体发展目标和方向，达到预期的效果，取得巨大的成绩。公司保持着健康、稳步、持续的发展势头。在此公司向全体员工和各位朋友付出辛勤劳动和帮助表示衷心的感谢，并致以最诚挚的新春问候及最崇高的敬意。龙岁起强、蛇年更强。2013年是公司大发展、提速、转型关键的一年。面对日益激烈的市场竞争，我们一定要加强忧患意识、居安思危、艰苦奋斗。勇于面对挑战、善于抓住机遇、进一步解放思想、实事求是、与时俱进。宏图已绘就、号角已吹响、壮志已在心头、扬鞭在脚下。让我们满怀豪情、励精图治、团结奋斗去开创公司新辉煌。最后祝大家身体健康、家庭幸福、吉祥如意。

中国物业管理刊物发表

天津晓波物业确立了以“创资产管理服务一流品牌”的企业目标，以“创新、团结、求实、开拓、奉献”的企业精神和以“真诚关怀、敬业负责、务实高效、合作进取”的企业理念，这些概念与天津市政府倡导的“爱国诚信 创新务实 开放包容”天津精神相吻合，结合细化社会分工，公司努力使企业由劳动密集型向集约化转变。

晓波物业：从基础服务走向资产管理



总经理：牛小波

有专家曾经说过，民营企业发展五年是一个关键期，发展到十五年要看其是否适应行业发展。晓波物业10余年的发展历程告诉我们。

把握发展方向，准确市场定位

1998年天津的房地产业还处于发展初期，晓波物业的创始人牛小波先生已经意识到房地产业的发展必定催

生物业管理业的高机，牛小波先生通过了解开发各过程的流程，认识到物业管理在房地产开发产业链中的重要作用。于是，牛小波先生果断决策，自己出资成立物业公司，进军物业管理行业。

从物业公司整体发展来看，许多有规模、管理品质高的物业公司都是开发商派生的，而晓波物业却没有开发商的背景，因此公司成立之初并没有和其他公司一样只关注物业管理本身，而是研究和把握房地产开发整个产业链重要一环中物业管理所蕴含的资产资源和市场需求，所以公司定名为“晓波房地产物业管理有限公司”，并以“创资产管理服务一流品牌”为企业目标。

优质服务抢占市场，规模发展创造效益

正是有了清晰的公司定位，晓波物业快速开始了艰苦的创业。通过招投标承接物业管理项目，为了拿到项目，不嫌项目小、不怕项目远。凭着对物业管理的执着追求，晓波物业坚持下来了，而且这一干就是十多年。

面对利润率低的问题，物业公司都意识到要做规模化经营。要形成一定的体量和规模才能做到资源共享，进而达到降低成本的目的。晓波物业做的是坚定信念，坚守梦想：首先把在管理项目的服务做好，形成良好的口碑；再有就是严格按照物业管理招投标办法承接项

目。通过十多年不懈的努力，到2012年年底，晓波物业管理面积达到二百四十多万平方米，初具市场规模。

晓波物业注重建立科学的管理制度，将各项规范与制度化到各作业层面。2011年公司通过了ISO9000国际体系认证，吸收先进的管理方法，率先实现电脑办公，启用远程移动考勤系统、电梯故障远程报警系统、短信平台系统，建立了公司网站与企业邮箱，使各项管理工作更加趋于科学化与透明化，还从一定程度降低了管理成本。物业管理的节能降耗工作势在必行，晓波物业结合物业管理工作的具体实践，做出对物业工具、作业设备的更换和改造，通过调整物业管理结构，在降低物业保养和管理成本的前提下，节约资源，加强物业能源管理。

企业的竞争归根结底就是人才的竞争，晓波物业将人才的培养和储备视为企业的系统工程来抓，定期组织外派和集中培训，从企业文化、规章制度、作业指导、法律法规，还有案例分析，每次培训都辅以考核，以检



验培训效果。对于项目及部门经理则每年都要与公司签订经营管理责任书，年终与绩效挂钩。由此形成培训-考核-激励的模式，为公司发展奠定基础。

开放包容 合作共赢 创新发展 做大做强

晓波物业发展已经进入第十五个年头，公司要长远发展就要适应新形势下的要求，行业如何转型和改进商业模式摆在了晓波人的面前。积极探讨社区养老模式，学习行业先进企业的经验，根据所管小区空巢老人特点，建立孤寡老人档案并定期走访以外，联合业主委员会和街道居委会，想办法解决空巢老人生活问题，在小区热心志愿者积极参与下，成立了“社区日间照料服务中心”提供送餐服务，还为行动不便老人增加了送餐服务。社区日间照料服务中心更是他们的生活乐园，减轻了老人子女的负担，物业服务又增加了新的亮点。

晓波物业企业文化特色是围绕党建工作的企业文化。2010年6月18日，中国共产党天津市晓波房地产物业管理有限公司支部委员会正式成立，党支部组织进行爱国主义教育、献爱心捐款、文艺汇演和赠送图书等形式的开展。企业通过内刊大量宣传和报导先进的员工与事迹；短信平台及时提醒恶劣天气和工作重点；形成企业自上而下的良好的企业文化氛围。

精心安排喜迎春节

笑辞龙去、喜迎蛇来。2013年春节就要到来，作为物业行业越是节假日、越是物业人最为关键的时候。晓波物业公司历来十分重视节假日、小区安全、祥和、喜庆的氛围。公司牛总经理亲自部署安排，按照市局指示精神要求公司所有在管项目。在项目经理的领导下落实如下工作：

- 一是；加强落实设施设备等重点部位的排查、检修工作。特别是电梯、二次供水等设施，确保节日期间安全运行，制定相应的应急预案，落实到人，要有针对性、实操性。
- 二是；集中开展环境卫生、易燃杂物、清理工作，保持节日期间环境卫生，创造良好的节日环境。以春节为契机增进与业主间的感情、以优质服务营造和谐、稳定的社区氛围。
- 三是；安排项目24小时值班制度、并在小区公示栏、张贴温馨提示及值班维修电话，确保节日期间通讯畅通，特殊情况第一时间汇报公司及有关部门。
- 四是；对节日期间燃放鞭炮、按照天津市有关规定做好宣传、疏导、提示工作，同时对防火防盗防爆及恶劣天气等做和相应的应急预案。
- 五是；按照公司的安排部署、根据各项目具体情况，积极营造好节日气氛，做好春节小区布置工作。体现红红火火、欢快、祥和、平安的氛围。积极配合居委会、业主会开展社区文化活动，共同营造和谐的节日气氛。



2013年元月23日上午、河北区光复道街办事处党工委、边书记带队由郭付书记、组织科刘科长参加莅临晓波物业公司非公企业党支部进行非公企业党建工作指导考察。这也是我们盼望已久的、也是非公企业党建工作特别需要上级领导进行指导和帮助，如何开展非公企业党建工作。特别是十八大党代会的召开、和习近平总书记提出非公企业党建工作全覆盖的指导思想的提出，街党工委领导的莅临指导太重要和及时了。首先由晓波物业公司党支部书记汇报公司自2010年6月18日成立党支部以来，在公司牛总经理全力支持下开展的工作。

- 一是；党支部按照党章的要求、在企业与员工之间起到桥梁作用、协调作用、维护双方的权利和义务，使员工有归属感和凝聚力，为企业发展壮大保驾护航。
- 二是；宣传党的改革开放方针政策、利用企业月刊宣传公司的发展规划、发展趋势、提升员工投身物业行业的自信心，与企业同心同德、励精图治、同甘共苦。公司发展壮大，企业员工经济利益双赢。宣传报道优秀项目先进管理理念和经验，构建和谐社区、开展社区文化、扩大提高企业知名度，倡导积极向上的正能量。
- 三是；党员发挥先锋模范作用、开展创先争优活动。党员、申请入党的积极分子都在项目一线发挥重要作用，勤勤恳恳、任劳任怨工作，深得业主和员工的赞许和认可。

公司牛总经理对光复道街党工委、边书记带队来晓波物业公司、非公企业党支部指导考察非常重视，十分感谢党组织对公司的支持和帮助，做为入党申请人认为是一次难得学习的机会，由衷感谢党的改革开放政策带来企业的发展壮大，对党怀有深厚感情和感恩情结。并介绍了企业发展的思路和回报社会、为和谐社会构建和谐社区、所做的工作。同时表示企业和光复道街搞共建活动做贡献，只要党组织需要、责无旁贷全力支持积极参与，以实际行动回报社会，来实现自己人生最大的追求加入党组织。

光复道街党工委、边书记对晓波物业公司党支部在非企业按照党章的要求、着实有效、因地制宜、灵活的为企业发展壮大保驾护航开展工作的方法很是赞许和支持。特别是对晓波物业公司牛总经理、远见卓识的政治胸怀、在光复道街和物业行业中率先成立党支部。并且在人力物力大力支持，使党支部在企业中发挥作用，促进企业健康发展。使晓波物业公司在区、街、乃至市同行业中、异军突起、成为民营企业中的佼佼者。光复道街有这样的民营企业应该总结、宣传、推广。特别是在非公企业党建工作提出很好的建议，如何更好的开展党建工作，并且要帮助指导建立规范化的相关资料和模式，做为民营企业党建工作方面总结，上报区组织部。边书记还介绍光复道街的发展形势和共建和谐社区、构建和谐社会、开展的有意义的活动，值得我们学习和借鉴。并对晓波物业公司党支部和入党申请人提出殷切的希望和要求。

通过这次光复道街党工委的考察指导，使我们受益匪浅、开阔眼界和思路。方向更清晰、目的更明确，我们一定不辜负组织的希望，在十八大党代会精神鼓舞下努力工作。



通讯报道



2012年12月31日天津市委副书记滨海新区书记何立峰等领导同志莅临滨海新区晓波物业公司在管项目海澜花园小区视察工作。

