



以工匠精神铸品质社区

新虹召开 2018 年度“美丽家园”建设表彰会



3月20日,新虹街道召开2018年度住宅小区建设“美丽家园”工作总结暨物业管理工作总结表彰大会。大会总结汇报了2018年度新虹街道住宅小区建设“美丽家园”工作情况,同时为“我的美丽家园”征文获奖者代表颁奖,宣读了2018年度新虹街道重大活动标兵团体和个人以及“最美物业人”“好管家物业服务窗口”等多项名单并颁奖,介绍了红色物业创建优秀经验,点亮了新一轮美丽家园建设工作。

【数读新虹】

- 2018年,新虹街道增设简易喷淋 **6217** 处,
- 无线智能型烟感 **5000** 余处,
- 增设高清探头 **1257** 枚,
- 建立健全微型消防站 **11** 处,
- 完成吴淞路 **1005、1007** 号改造工程,
- 惠及居民 **36** 户,
- 小区共新增停车位 **500** 余处,
- 28个小区门岗标准化建设完成率 **100%**,
- 保安持证上岗率达 **96.5%**,
- 居民区两委成员与业委会成员交叉任职率达到 **100%**,
- 线上物业监督评价系统已受理市民上报问题 **549** 件,
- 问题办结率达到 **99.27%**,
- 居民满意率达到 **92.46%**。



编者按

社区是个大家庭,有家的地方就有物业。本栏目将陆续报道新虹地区的物业企业、物业职工的故事,带领大家一同走近身边的物业人,了解物业工作,感受物业服务对生活品质的影响。

房修问题找他准没错

爱博二村是2009年竣工的动迁小区,小区面积超过40万平方米,住户4890户,人口近26000人,物业每年接到报修平均有5000多起。

杨丹华现任爱博二村工程部经理,在物业行业工作十余年来,以脚踏实地、无私奉献和乐于助人的品质获得居民的一致好评。“用心成就品质”是他的服务理念。他觉得,累点苦点吃亏一点都没有什么,做人做事需要以心换心。

工程部的工作,说起来简单,干

起来却非常繁琐,小到窗户插销,大到配电布线,维修工程量很大。每桩每件都与人们的生活息息相关。这些年来,杨师傅的工作足迹踏遍了小区内的家家户户,维修了大大小小的上下水管道600多起,更换了300多个阀门、接头……

前不久,131号楼401室的下水道堵了,污水外溢,业主自己不敢做饭,也不敢洗衣服,同时也严重影响了楼上邻居的生活用水。业主找到他说:“下水道有硬物堵塞,就是弄不出来,现在影响正常使用,你看看怎么办?”

凭借多年的工作经验,杨师傅认为居民生活中不会有太硬的东西进入下水道,也许是油块和布类造成的堵塞。于是,他果断利用立式管道疏通机进行强行疏通,经过两个多小时的努力,终于疏通成功。

杨丹华每年参与小区质量体系达标认证、员工安全教育等工作,除此之外,他还利用闲暇时间考取了电梯管理证、高压证、助理物业管理师等证件,时刻不忘提升专业技能。

日常物业维修工作量大事繁,杨丹华做事从不拖拉,一直都



本期人物 | 杨丹华

是以“今日事,今日毕”的原则来要求自己。前两天,由于房屋沉降,115号楼由于房屋沉降,造成非机动车库内的上水总管接口开裂,严重影响居民日常生活。

接到报修后,杨丹华立即冲到地库先关闭总阀,利用移动排水泵将积水排除,随即通知其他维修人员赶到现场。待积水排除后,杨丹华带头爬入管道井内排查原因,并在1小时内完成修复工作,恢复用水。头脑冷静、处事果断,在最快的时间内解决问题,杨丹华的工作得到了业主及居委的肯定,他也因此被授予“虹物业联盟维修专家”的称号。



保安故事

晨虹新景苑保安队长擒贼记

2018年8月12日下午5点半,正是下班高峰时段。晨虹新景苑大门口人流如织,一个贼眉鼠眼的人也乘机混进了小区。在偏僻的3号楼前停车场,他东张西望,挨个拉车把看是否有未关好的车门,伺机偷盗车主放置的财物。

警卫室里,当班保安阮文龙正盯着监视屏幕。他发现了这个动作反常、行迹可疑的人影,心想不妙,就迅速赶赴现场查看。就在犯罪嫌疑人准备破窗敲门下手作案的时候,阮文龙一个箭步冲上前去,擒住了他的双手。

阮文龙将其揪到警卫室询问。没想到小毛贼趁阮文龙不备,一把挣脱,夺门而逃。刚逃至大门口,还是被阮文龙和赶来增援的同伴按倒在地。不久,警方赶到现场,犯罪嫌疑人被带回警署作进一步调查。据调查反馈,该犯是名刑满刚释放的盗窃惯犯。由于阮文龙忠于值守,始终保持警惕,在需要他挺身而出的时候又没有丝毫犹豫,才保全了业主财物。

阮文龙刚过而立之年,2015年从老家河南来到上海,当上了社区保安。三年间,凭借自己踏实务实

的作风,和关键时刻果敢担当的勇气,从普通队员当上了保安队长。这是三年努力工作的见证,也是他成长的记录。

当上队长后,阮文龙操心的事更多了。队员工作的把控、小区各种琐事的协调,比如停车位被占、居民家里帮忙搬个东西等都成了安保人员的日常。就比如前段时间有业主丢了个名牌包,和阮文龙一说,他下午巡逻时留意查看了花坛草丛,结果还真的找到了。“保安的工作大部分时候很寻常,尽好本分做好本职就是。”阮文龙的想法很朴素。

政策法规



每户业主最多只能有两个车位

3月1日起,经修订的《上海市住宅物业管理规定》开始施行。原《规定》88条款中有一半进行了原则性修改,改动幅度较大。“新规”聚焦在住宅小区内尚未根本解决的老问题和新的“急、难、愁”问题,包括:公共收益使用账目不透明、业主委员会运作不规范、物业服务收费和停车收费价格放开后缺乏议价机制、专项维修资金续筹和使用难及停车难等。

小区公共收益使用账目能否“一目了然”?

小区公共收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

公共收益补充专项维修资金后的剩余部分,应当按照业主大会或者共同拥有该收益业主的各类所需。“小区业主可以在账户上看到公共收益‘分红’,但无法独立支取,必须以小区集体的名义使用。”市房管局相关工作人员说。

此外,“新规”还要求,如果使用物业公共部分进行广告、商业推广等来获取小区公共收益的行为,必须经业主大会同意。

停车难、车位乱涨价,怎么解决?

“新规”从公平分配停车资源角度出发,物业管理区域内,建设单位所有的机动车停车位数量少于或者等于物业管理区域内房屋套数的,一户业主只能购买或者附赠一个停车位;超出物业管理区域内房屋套数的停车位,一户业主可以多购买或者附赠一个。这相当于每户业主最多拥有两个车位。

位、个人;停车位满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的单位、个人。

“新规”还明确建立停车资源共享协调制度。针对车位价格,“新规”提出,开发商在业主大会成立前不得擅自调整前期物业合同中约定的产权车位租赁价格;设立了业主大会成立后,开发商产权车位调整租赁价格的备案制度,解决实行市场调节价情况下开发商产权车位乱涨价问题。

业主拖欠、拒缴专项维修资金现象怎么整?

“新规”对住宅专项维修资金做了几方面规定:专项维修资金余额不足首期筹集金额30%的,业主应当及时启动再次筹集程序。

专项维修资金管理规约未就再次筹集专项维修资金进行约定,且业主大会在90日内未作出决定的,业主委员会应当书面通知专项维修资金开户银行向需要交纳专项维修资金的业主发出交款通知,通知其应交金额和交纳时间。业主应当自收到交款通知之日起90日内,一次性将专项维修资金账户余额补至首期筹集金额的50%。业主经催告后仍不交纳专项维修资金的,经业主大会决定,业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

物业费涨价了,业主如何辨别涨幅是否合理?

“新规”指出,市房管部门将定期发布住宅小区物业服务标准,物业协会定期发布物业服务价格监测信息,实行包干制收费方式的小区物业服务费调整前必须经过审计或者评估,促进形成“质价相符”的物业服务收费议价机制。

值得注意的是,业主的权力和义务首次全文写入“新规”。此外,居(村)委会、业委会、物业服务企业三者关系也进行梳理,并对社区党建引领进行了规定。