

# 品牌建设引领高质量发展

汇成物业品牌直接关系到客户感知的优劣,关系到社会职责履行的成功与否,是体现公司整体管理能力的价值准绳。为把握客户需求,不断提升企业综合能力和品牌传播影响力,强化公司社会责任实践管理,实现从客户需求向客户满意的升华,成为广受客户信赖的物业服务企业品牌,在集团公司的正确领导下,汇成物业始终以品牌建设引领企业高质量发展,品牌建设之路永无止境。

2020年至今,汇成物业在毫不放松全面做好新冠肺炎疫情防控的前提下,继续深化品牌建设之路,已荣幸成为上海市物业管理行业协会副秘书长单位。再次成为“上海市物业服务综合能力五星级企业”,突破性进入到“上海市物业服务综合百强企业”TOP34,并列

“上海市服务质量领先企业”TOP19。并再次通过上海市物业管理行业协会“诚信承诺AAA企业”评定,并先后获得年度“先进基层党组织”、“优秀共产党员”、“优秀党务工作者”、“上海市最美物业人”、“上海市优秀服务能手”、“优秀会员荣誉”等多项荣誉称号。同时漕河泾实业大厦、龙南佳苑、徐汇中学、漕河景苑4个物业管理项目再次荣获“上海市物业管理优秀示范项目”;徐汇区不动产登记房产交易管理事务中心物业项目首获“上海市现场管理星级评价五星级现场”荣誉称号。漕河景苑在争创“汇治理·美丽家园先锋行动”示范小区活动中,进一步提升小区综合治理水平,持续强化基层社会治理创新,围绕“三先一美”行动目标,主动接受街道社区党组织领

# 汇成物业组织开展会务专项培训

2020年12月25日,汇成物业在漕实业项目组织开展会务人员业务专项培训。本次培训公司邀请了专业的培训师进行讲解和指导,通过理论与实操相结合的方式在场的会务人员奉上了一堂生动而又专业的会务课。



培训开始前期,公司与培训老师多次沟通,确认培训的流程及培训所需道具,并提前做好准备。同时,因为考虑本次培训课程的专业性和价值性,公司邀请摄像老师全程拍摄培训课程,并编辑制作会务培训教程,便于日后的培训教学。

在本次会务培训中,老师首先讲解了会务的基本礼仪规范。作为服务人员,要从仪容仪表、语言、服务态度、个人卫生等方面加强自我管理,其中老师讲到仪容仪表是会务人员最基本的一项礼仪,要求着装统一,不染发、不留披肩发,刘海不要遮住眼睛,最好学会画一点淡妆,在站姿和坐姿上都要规范,动作幅度不能太大。同时,服务态度

体现企业文化,微笑是给客户最好的服务,保持微笑会让客户有一种亲和感。

接着,老师开始给会务人员进行实操培训,从站立姿势、走姿、蹲姿、托盘动作(起抛、放抛)、摆盘、摆桌、续水标准动作等方面为大家进行逐一示范,并让大家进行现场演练,在学员演练的同时,老师对不标准、不到位动作进行耐心细致地指导和讲解。经过一下午的专项培

# 中医问诊活动



为更好地关注漕河泾实业大厦客户健康,并深入建立客户关系,提升大厦服务品质,12月1日,漕实业物业服务中心组织举办“午间中医问诊”活动。

本次活动非常荣幸地邀请了龙华医院医师李少滨和国妇婴中医妇科主任谢素云为漕实业大厦客户进行一对一问诊活动。为提高客户体验,我们按时间段分别安排客户候诊。两位专家总计为26位客户提供一对一的私密性把脉诊断、健康咨询,并提出个性化健康管理的意见和建议,此外还根据客户需求提供详细的医方和调理方案。

活动期间,物业服务中心客服人员利用客户等候时间与客户沟通交流,及时了解并关心客户的需求,积极采纳客户提出的

# 资产管理部年末安全教育活动

临近2020年末,随着冬季来临,天气逐渐变得干燥,为了减少安全事故的发生,提高租户的安全意识。资产管理部邀请了消防指指导师对我们所管辖的商铺租户开展了消防的安全教育。主要内容为禁止商铺内电瓶车充电及发送“三合一”情况,我们还对管辖的中南商务楼开展了安全巡视,也进行了



# 积极参与行业竞赛 提高专业技能水平

为进一步提升物业行业职业技能水平,促进行业人才队伍建设,展示上海物业人的专业形象和精神风貌,11月18日,由上海市城乡建设和交通工会工作委员会和上海市房屋管理局主办、上海市物业管理行业协会承办的“2020年度上海市物业管理行业职业技能竞赛”全市总决赛在上海市房地产学院圆满落幕。

本年度技能竞赛活动设物业管理、电工、水电维修、智能楼宇管理员四个工种的竞赛项目。汇成物业自7月份收到通知以来,积极响应,通过公司各部门(区域)推荐、选拔参加人员,最后选派专业知识丰富,职业技能过硬的14名员工参加全部四个工种的竞赛。在徐汇区工作委员会组织的初赛赛中,参赛员工全力以赴,经过两轮激烈的角逐,最终6人获得优秀奖,金

# 最美工程人员工作精彩瞬间

近日来,气温骤降,随着寒潮的来袭,一些突发情况也纷至沓来。在2020年的最后一天,我们接到了位育中学的紧急求助电话:“汇成物业工程师傅,你们快过来帮忙看看,我们的水管冻裂了,学校都停水了!”

工程部随即携带抢修工具在10分钟内赶到现场,在学校老师的带领之下我们先对事故现场进行了勘察,找到了水管的冻裂位置和出水点。通过工程主管金结洋的现场分析和判断,此次事故是由于水管老化加上气

消防安全的检查与宣传,并发放了安全告知和灭火器,得到了租户一致的认可和好评。

通过这次巡查和安全教育进一步加强了各租户的消防安全意识,改善了租户的消防安全环境,消除了各类火灾隐患,加强了租户的火灾防控

# 资产管理部年末安全教育活动

能力,为冬季防火工作打下扎实的基础。

结洋更是代表徐汇区参加了全市电工工种总决赛。

通过本次竞赛活动,充分展示了公司员工的专业形象和团队精神,为在公司形成“学技术、练本领、强素质”起到很好的带动作用,同时营造了重视技能、培养技能人才的良好氛围,进一步激发了公司员工爱岗敬业、岗位成才的职业热情。

# 最美工程人员工作精彩瞬间

提出在寒潮来临之前我们的管道进行重新捆扎保温防冻温骤降导致的偶发性事故。针对这样的情况,我方工程人员迅速定下了抢修方案并及时开展抢修,对老化的水管部位进行更换并加固,并且将已经超过使用年限且失效的保温防冻层进行重新捆绑,严防二次事件的发生。

抢修结束之后,学校老师激动地握着我方抢修人员的手连声说道:“今天幸好有你们,在这么短的时间内就解决了我们的难题,保障了全校师生的安全,之前也是你们主动

# 恭祝公司全体同仁新春快乐,阖家幸福



一个职场新人的蜕变

刘紫茵

2020年3月,怀着对未来美好的期待和一切从零开始努力奋斗的决心我来到了汇成物业有限公司,开始了我毕业后的第一份工作。从学校到社会,从学生到职员,我所处的环境在变化,角色也在转变,一时间有些茫然,也有些不知所措。

一转眼间,已经2021年了,我在汇成物业这个大家庭工作近一年了。回顾这近一年的工作,我真挚的领悟到工作的乐趣,忙碌而又紧张,快乐而又欣慰,曾经有一位哲学家说过:人生最大的价值莫过于充实,人生排除无聊的最好方法就是认真对待你现有的工作任务,并努力出色的去完成它。我一直将这句话牢牢的记在心里,时时来激励自己,我所追求的更是充实的快乐和成功的满足。

我在工作中减少了张扬与浮躁,褪去了大学时的那一份青涩,多了一份沉稳和内敛。从刚工作时的胆怯,到现在在工作方面也算是得心应手,有了质的飞跃和跨越性的成长。这和领导的关心,同事们的帮助是分不开的。在财务部这个大家庭中,领导的关爱给了我工作的动力,同事间的友情关怀及相互协助给了我工作的舒适感和踏实感,我很庆幸遇到了大家。

我在财务部任出纳一职,上学时对于出纳这个职位的概念还是比较模糊的,只是了解和现金银行相关的就是出纳需要做的,听上去就比较简单,但是当我真正投入工作,我才知道我对出纳工作的认识和了解是错误的,出纳工作不仅责任重大,而且有不少学问和技术问题,需要理论与实践相结合才能掌握。在平时的工作中做到日清月结,做到账实相符,发现帐实不符时,应及时查明原因,发现项目点账时,严格审核有关原始单据,不符合要求的一律不付款,严格保管有关印章,空白支票,空白收据,库存现金的完整及安全。

随着社会的发展,很多公司正在迈向智能化,我们公司也不例外,在财务方面自然不能落后,我们会尝试将“收款方式、开票系统与物业管理软件”融为一体,简称“三合一”。“三合一”推行后拓展收款方式,为业主提供便捷的付费通道,有助于增加收效率;能有效简化收费、开票与核销流程,提高工作效率,节省降本;能通过智能化手段实现区域化管理。

作为出纳人员,我根据智能化推进制定了一套更适合自己的审核方案,更高效快速的做到审核原始凭证。纸质发票变为电子发票后,少了很多问题,如纸质发票丢失、破损、看不清发票号等问题,而且更方便开具,核对电子发票时也不需要对接人员在将凭证导出发送给财务,我只需要登录开票系统就可以清楚的看到每一个项目点所开具的发票,简单明了,核实时更方便、审核更直观,可以一眼发现而存在的问题。

通过公司对新员工入职培训、部门岗前培训和实时的思想政治教育,不但培养了员工大局意识,提高了自身政治修养和职业素养,更让我明白在工作中要做到不推卸、不抱怨、努力上进。

在接下来的工作中我会继续努力,遇到问题时,首先我会独立思考解决,对于没有思路的问题,借助笔记先自己思考,实在解决不了的,虚心向领导和同事们请教。

很高兴公司能给我这个在汇成展示自我的机会,在此我也要感谢在工作中支持、帮助过我的领导和同事们,是她们悉心关怀和用心教导让我在这一年不到的时间里快速成长,完成了从懵懂到成熟的蜕变。在接下来的工作中我将努力提升自己的专业修为,希望通过努力迎合公司发展的脚步,与公司一同走向美好明天。

# 汇成物业

上海汇成物业有限公司主办

2021年2月1日 第1期 总97期

# 公司成功承接“徐汇区公共卫生中心”物业管理项目

今年我司与徐汇区公共卫生中心多次接洽,已于12月底正式接管。徐汇区公共卫生中心位于上海徐汇区永川路50号,总建筑面积为17450平方米,目前已入驻5家单位,分别是徐汇区疾病预防控制中心、上海市徐汇区市场监督管理局、上海市徐汇食品药品检验所、徐汇区卫计委卫生监督所和徐汇区血液管理办公室。该项目集合多种不同性质物业于一体,既需要办公物业的管理模式,也需要解决医疗实验类物业以及特殊设备设施的难点问题。这是对汇成物业的考验,也是对汇成物业的认可。



汇成物业依照集团公司“立足徐汇、服务徐汇、贡献徐汇”的发展战略,努力为徐汇区公共卫生中心提供优质的服务,协助并配合各入驻单位的工作,打造行业内标杆项目。2020年,注定是不平凡的一年,不论身处哪座城市,又是身处哪个行业,都因一场疫情面临严峻的挑战。疫情是场持久战,徐汇区公共卫生中心是这场战争强力的一线输出,汇成物业将竭尽全力为各进驻单位安定“大后方”,寒夜必暖,盼岁月可期,愿春暖花开,山河无恙,人间皆安。

# 汇成物业党支部召开党风廉政建设专题会议



2021年1月8日,适逢春节将至,党支部组织全体党员开展党风廉政建设专题会议。此次会议以列举两起违反中央八项规定精神的典型案例为开篇,教育引导广大党员知敬畏、存戒惧、守底线,使全体党员充分认识到反腐倡廉的重要性,具有及其深刻的教育警示意义。

会议上,公司领导强调,作为服务性质的企业,一定要加强窗口作风建设,切实提高服务效能。党员、干部必须始终保持干干净净,以“无须扬鞭自奋蹄”的干劲加强

自身建设,提高党性修养,带领身边的群众守好纪律,守好底线。古人云:“天下之难持者莫如心,天下之易染者莫如欲”,为破“心中贼”,只有不断提高自我革新、自我净化、自我完善的能力,才能做到居安思危,时刻保持警醒。

接下来,党支部将继续坚持问题导向,全面落实党风廉政建设责任制,以史为鉴,以案示警,为全体党员敲响警钟,进一步筑牢思想防线,在全公司营造不敢腐、不能腐、不想腐的廉洁氛围。

# 公司成功承接“上海市位育初级中学”物业管理项目

随着学校物业类版块市场的不断拓展,公司凭借良好的行业口碑,在2021年新年伊始成功承接了“上海市位育初级中学”项目,为公司新一年赢得了一个好的开端。位育初级中学系联合国教科文俱乐部学校之一(全市仅两所中学),地址位于复兴中路1261号,总占地面积为5415平方米,是地处市中心的歷史名校。学校环境优美,设备齐全,设施一流,以“团结、严谨、求

实、进取”的校风,培育出无数社会精英而享誉沪上。

有幸承接位育初中,我们将把全体师生在校的感受度、体验度作为考量公司服务质量的关键指标。公司在承接的第一时间,立即搭建管理团队,成立项目筹备小组,期望做到即保障项目的顺利交接,又促进公司专业化服务与学校高质量教学的完美融合,让校方在开学之初享有优质的服务体验和物业保障。

# 华东理工后勤工作表彰大会



“2020年初,病毒突袭而至,疫情来势汹汹,学校的办学秩序和留校师生的正常生活受到严重影响,有这样一群人,他们不畏艰难,挺身而出,用积极行动和一年的坚守,守护校园净土和师生健康安全。他们就是——最美后勤人。”

2021年1月20日,华东理工大学举行了2020年度后勤表彰大会。在本次大会上,汇成物业华东理工区域保洁领班鲁士林被评为“最美保洁员”。在学校实施封闭管理期间,鲁士林严格遵守各项制度,不但肩负起了消毒工作,也扛起了巡视责任,每天都能见其穿梭在各个楼宇间确保封条完好无损。他不仅关心本

公司负责管理的楼宇,也会热心地关注校园内其它楼宇,做到及时发现问题及时处理。除此之外,他还自发地、义务地为学校各门岗进行每天2次的消毒工作,让学校门卫室的保安师傅们都感受了一丝温暖。鲁士林对待工作认真负责的态度,受到了周围同事和老师的一致好评。

同时,面对复杂严峻的疫情防控形势,华东理工大学服务中心对学校防疫

# 汇成物业开展群租房专项整治工作

为深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神,积极践行“人民城市人民建,人民城市为人民”的重要理念,扎实推进无群租区域常态化建设,在集团党委的正确领导下,公司组织相关区域、项目经理召开群租整治动员大会,向与会人员传达《徐汇区关于推进无群租小区创建活动加强住宅小区群租治理工作的实施意见》、《徐汇区关于进一步加强住宅小区物业服务企业防治群租等违规租赁行为的指导意见》等文件精神,部署群租

要求响应及时,积极配合校方做好各项防疫工作,在所有员工的共同努力下,荣获了华东理工大学颁发的“2020年度疫情防控突出贡献社会服务单位”称号。接下来,全体员工将继续做好本职工作,不忘初心,砥砺前行。

工,积极配合居委会对租赁房屋进行排摸。为强化发现能力,公司以主动巡查为基,切实要求加强各小区的出入管理和动态巡查,及时督促业主、承租户严格履行开工报备义务,主动告知其严禁群租及其他需经批准的行为。

公司在集团党委的大力支持下,积极配合公安、城管、房管、居委等各部门有序推进

# 知规明矩 方能行稳致远

汇成物业党支部开展党章专题学习

习近平总书记曾指出,学习党章是全体党员的基本功,这个功课要经常做。2020年12月下旬,在中国共产党建党100周年来临之际,汇成物业党支部组织全体党员、入党积极分子等以党小组会议的形式开展党章专题学习,并下发《十九大党章公开课》供大家参考辅导。

会议上,党员按照党章的规定和要求,联系工作实际,对照党员标准深刻剖析了自身存在的问题,并围绕党章上的重点内容进行了激烈探讨。作为物业职工,与人民群众的沟通交流是必不可少,但作为一名党员,尤其是党员干部,如何发挥自身作用,带头做好群众工作,深刻领会“从群众中来,到群众中去”,是至关重要的。坚持全心全意为人民服务,不仅是我们的根本宗旨,也是每个共产党员行为的最高准则。出发易,行稳致远不易,只有在日常工作和生活中更加深入地学习党章,遵守党章,以正视听问题的自觉和刀刃向内的勇气,永葆共产党人的政治本色。

党章是宏大的,体现着中国共产党人共同的信仰信念,体现着世界上最大政党对自身的制度安排。党章也是具体的,每一位党员都可以从党章中得到引领,得到鼓励,得到约束。让我们一起努力,始终以党章为遵循,不忘初心,砥砺前行。

# 落实创建指标 打造一流企业

创建上海市文明单位一直是我司精神文明建设的重要工作和努力目标,是促进物质文明、政治文明、精神文明有机结合落实到全体员工的有机形式,也是加强和改进员工思想政治教育工作的重要基础。自创建工作开展以来,我司即刻成立工作领导小组,明确责任分工,对创建工作各项要求在动员会议上进行了安排部署,要求所有相关人员积极参与到创建活动中来。

我司在创建工作领导小组的正确指导下,巩固和深入学习各项活动,始终坚持务实、高效、勤奋、廉洁的工作作风,把文明单位创建工作与日常工作同布置、同检查、同落实、同总结,以忠诚、责任、严谨、奉献、创新、进取为工作信条,形成上下联动、部门配合、齐心协力争创文明单位的工作格局,先后获得了物业行业诚信承诺AAA级企业、市优项目等多项荣誉,为积极申报市级文明单位奠定了坚实的基础。

文明单位创建工作是一项需要长期奋斗、持之以恒的任务,不仅需要我司齐心协力参与和配合,而且需要全体干部员工思想和行为高度统一,共同保障文明单位创建工作顺利开展。

此次文明单位创建工作涉及面广、指标复杂、任务重,为能充分发挥我司对创建工作的指挥、协调、督办职责,妥善处理各种问题,我司严格按照文明单位测评相关要求收集、整理各类资料。创建工作领导小组成立以来,在时间紧、任务重、难度大的情况下,本着推进任务落实的原则,实事求是,发现问题及时整改,直至任务落实到位;在实务方面,通过强化学习和工作实践,做到对创建指标和推进工作的方法以及涉及的各项法规知识尽快熟悉掌握,确保在创建工作中做到耐心细致、部署周密,从而有利于推进创建工作深入开展。

群租整治工作,形成工作推进的强大合力。接下来,公司将进一步加强监督考核,强化目标导向,积极配合相关部门落实好集中整治、无群租创建和常态化治理各阶段任务,努力实现在存量群租零增量、新增群租零增长,为整治群租零增长的工作目标,合力打赢群租治理攻坚战。

# “三合一”智能化项目实施概况

为配合公司智能化推进和实现区域化管理,财务管理部尝试将“收款方式与物业管理软件、百旺税控电子发票开票系统”联通,简化收费、开票与核销流程(以下简称“三合一”项目)。“三合一”项目实施后开票人员将实现“收费-开票-销账”一步走,无需在开票后再至 MIS2011 软件内重新销账;收费时可携移动 POS 机实现上门收缴各类费用,当场开具电子发票,有效提高小区工作人员工作效率。目前“三合一”项目已于 2020 年 11 月 12 日正式启动实施。

“三合一”项目酝酿初期,财务管理部组织上海馨微信息科技有限公司、上海百旺金赋科技有限公司、中国农业银行和大部分居住小区财务对接人针对“三合一”项目的操作流程、预期实现功能、初装与后期产生的费用等内容多次进行调研、沟通,并对调研结果进行总结,形成书面报告。

确认“三合一”项目可行后,财务管理部正式与各方确定合作,对一通软件接口、百旺开票环境、税控服务代理器、移动 POS 一体机等基础工作进行了对接、移动,为保证“三合一”项目运行顺利,将“汇京佳丽园”小区作为首个试点。

试点初期,财务管理部将“三合一”项目的操作流程编写成操作手册,并亲临现场进行指导。在试推过程中,财务工作人员将操作全过程手把手向汇京佳丽园工作人员进行演示,并在业主至物业服务处缴纳物业管理费时,演示不同收费方式下的操作流程,确保收款步骤让每一个工作人员都有所了解。在试点中财务管理部将“汇京佳丽园”工作人员提出的问题和软件运行中发现的问题及时与一统软件进行沟通,通过不断完善与优化软件达到“三合一”项目的预期效果,并将发现的问题进行了总结。具体遇到的问题与解决方案如下:

**问题一:**POS 机开具电子发票无法填写规格型号,并且在备注输入信息时发票对应的备注法未开具相应内容。

**解决方案:**一、通软件开放“规格型号”填写限制,开放后,有应收账款的日常收费项目,在收款时勾选需收款的月份,则对应的“规格型号”会自动填入相应的时间段;其他收费项目则多出一行“摘要”栏,用于手动填写收费的时间段。

**问题二:**电子发票开具时无复核人信息。

**解决方案:**增加管理端操作权限设置

置——添加项目负责人名称。

**问题三:**停车费应收账款出现需补差价的情况。

**解决方案:**增加管理端操作权限设置——添加停车应收账款的增加和修改权限。

经过一段时间的试点,目前“汇京佳丽园”小区“三合一”项目运行情况良好,基本能达到项目预期推行的效果。小区工作人员也通过工作流程对比,觉得项目运行后减少了销账环节,有效提高了工作效率;携移动 POS 机上门收费缴费方式多样更便捷,有助于提高收效率。

“汇京佳丽园”小区试点运行成功后,相继在漕河景苑、华沁家园两个小区进行了“三合一”项目的推进,明年将根据试运行情况并结合小区自身情况进行分批推进,最终达到居住小区全覆盖。

财务管理部将根据公司发展规划,积极推进“三合一”项目;也将通过定期培训、编写操作手册,建立微信沟通群、现场指导等方式,确保“三合一”项目的顺利实施,最终通过智能化推进区域化,切实达到节员降本、提高工作效率的目的。 □ 刘紫天

# 节前加强疫情防控工作

1月13日上海市疫情防控工作领导小组办公室发布冬春季来沪返沪人员防控措施,我司也呼吁在职人员、外委单位员工都尽量不要离沪,在过年期间少聚集,少聚餐。在每周一召开疫情防控专项工作会议上,领导提出要继续提高疫情防控意识,确保安全工作正确实施,让老百姓安心过好年。

1月22日上午开始,汇成物业公司领导专赴项目现场,开展防疫工作检查。对各个项目上反映及时的现象,领导作出表扬,同时对部分工作提出整改意见。

领导重点检查入口处保安对外来人员的二维码检查是否到位(健康码、行程码),入口处消毒设施是否配置到位,快递外卖放置点是否做好消毒措施,此外还有设施设备日常消毒,工作人员测温等是否按时记录等。

为防止春节期间物流问题造成的物资紧缺,公司需要提前储备公司本部各项目防疫物资,并对现有紧急需求的项目点做好应急物资调配和发放。本次统计工作完成后,新采购口罩 1820 包,酒精 171 瓶,消毒液 526 瓶,免洗洗手液 276 瓶,一次性手套 130 套,测温枪 40 把,背包气喷壶 27 个,以及其他常用防疫物资。

做好过年的疫情防控方案,同时呼吁公司和外委单位员工,在过年期间少聚集,少聚餐,尽量不要离沪。如有离沪者需提交申请表,返岗前提交返岗申请表,并按照规定隔离,做好核酸检测。

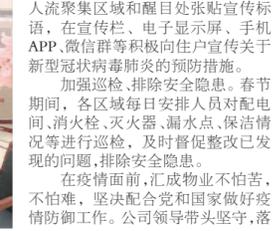
为了保障员工与客户的生命健康,对出入公司和项目点的人员进行管控,各区域项目设置测温点,要求出示健康码、测量体温、登记车辆、跟踪途径等工作。

检查做好信息记录,保留工作痕迹。现场工作人员每天上、下午各测量一次体温,完成每日防疫日志,记录当天的防疫工作,按时上报。

做好防疫宣传工作。在项目点人流聚集区域和醒目处张贴宣传标语,在宣传栏、电子显示屏、手机 APP、微信群等积极向住户宣传关于新型冠状病毒肺炎的预防措施。

加强巡检,排除安全隐患。春节期间,各区域每日安排人员对配电箱、消防栓、灭火器、漏水点、保洁等情况等进行巡检,及时督促整改已发现的问题,排除安全隐患。

在疫情面前,汇成物业不惧怕,不怕难,坚决配合党和国家做好疫情防控御工作。公司领导带头坚守,落实担当,公司员工众志成城,携手与共。汇成物业衷心地希望能够在全公司的共同努力下,让真正辛苦的老百姓过好年! □ 唐子钧



# 汇成物业全面部署落实防寒抗冻工作

据上海市气象局预报,受强冷空气影响,本市自 12 月 29 日起开始大幅度降温,风力明显增大,12 月 31 日至 2021 年 1 月 1 日市区最低气温达零下 4℃至零下 6℃,有严重冰冻。为确保城市安全运行和居民群众正常生活,汇成物业深入贯彻落实集团相关指示精神,坚持“人民至上、生命至上”重要理念,迅速行动、周密安排、强化责任、协同配合,及时落实各项防御和应对措施,坚决保障居民群众生命财产安全。

公司经理室第一时间召开紧急会议,对所有部门、区域进行工作部署安排,要求落实责任分工,分层分类制定应对措施。公司积极协调各区域项目,对防寒抗冻专项物资进行紧急储备,采购稻草垫 360 个,工业盐 200 斤,防梯防滑条 8 条,铲雪铲 10 把,工业用暖风机 9 台,麻袋 20 个,保温棉 5 根,保温毯 300 米。南北两区域应急中心做好应急值守,加强值班备勤力量,严格落实 24 小时值班制度,确保信息联络畅通。同时,公司领导班子带领设施设备中心、安全品质部对 30 多个项目点进行防寒抗冻安

全检查工作,对存在的隐患问题当场要求整改落实。

各区域项目对防寒抗冻注意点进行了广泛宣传,在 749 处楼宇门栋入口处,户外宣传栏、电子屏幕等人流量集中区,张贴注意事项、温馨提示等,提醒居民在气温降至零下

5℃的时候注意清空水管、关闭水表或保持水长流。工程人员提前落实各项目供水管、水箱、水表等生活设施的防寒保暖工作,对裸露在外的相关设施设备加装防水性保温棉,定时巡检检查管处有无破损。由于气温下降,可能会出现空调使用增加,用电量剧增的现象,各项目工程人员做好设备巡查,保障用电安全。

寒潮即将来临,汇成物业将持续密切关注天气变化,加强安全巡查,要求各区域项目严格落实防寒抗冻专项工作,为居民群众的人身和财产安全保驾护航。 □ 许玲玲

# 市二中学保洁开展疫情防控专项培训

在新冠肺炎疫情持续蔓延的当下,疫情防控工作仍是首要重点工作,特别是学校的疫情防控工作,更为重要。

市二中学作为市重点学校,疫情防控管理要求非常严格,为配合校方做好校园疫情防控工作,物业项目组在 2020 年 7 月接手项目后与校方卫生室老师积极沟通,联系卫生室老师利用暑假时间给保洁员进行卫生消杀的专项培训,以便做好开学前卫生消杀工作。在开学后为使整个学期内校园卫生消杀工作顺利开展,积极联系卫生室老师定期对保洁员开展消毒专项培训,使保洁员能牢记消毒工作的各个环节,并正确开展卫生消毒工作。

进入 11 月随着疫情的持续爆发,根据教委及学校关于加强校园疫情防控的要求,物业项目组及时与卫生室老师联系,利用午休时间给保洁员进行卫生消杀的专项培训。卫生室老师向保洁员讲解了消毒剂的配比比例、各个区域(卫生间、办公室、教室、走廊)的消毒要求;此次培训还着重讲解呕吐物清洁消毒的处理流程,并让每位保洁员都模拟现场操作,确保培训成果。

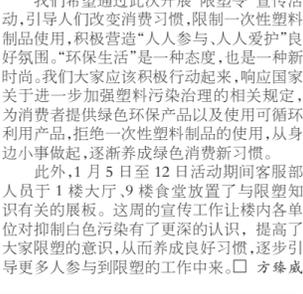
通过此次的专项培训,我们让保洁员对卫生消毒中每一环节有了更深的知晓,模拟实操的方式也确保保洁员熟悉操作步骤,以便在今后工作中更好的实施。物业项目组后续将根据学校的实际情况有针对性的开展各类培训,在学校开展更好的服务工作。 □ 张玲

# 交易中心客服限塑令活动

21 年 1 月 12 日上午,为了贯彻落实国家发展改革委生态环境部《关于进一步加强塑料污染治理的意见》,有效遏制白色污染,切实保护生态环境,引导群众合理使用塑料购物袋,我物业服务中心利用午餐时间在交易中心办公点九楼食堂开展了关于“限塑令”的有奖竞猜活动。我们准备了有关限塑工作的一些常见问题,对答对问题的员工奖励暖手宝一个,希望通过竞猜的方式让各驻单位员工增添参与活动的意愿。最终,各单位人员踊跃参加,连我们工作人员也学到了许多生活中常见的但却容易忽视的限塑小知识,整个活动气氛融洽,现场共计发放礼品 60 份。

我们希望通过此次开展“限塑令”宣传活动,引导人们改变消费习惯,限制一次性塑料制品使用,积极营造“人人参与、人人爱护”良好氛围。“环保生活”是一种态度,也是一种新时尚。我们大家应该积极行动起来,响应国家关于进一步加强塑料污染治理的相关规定,为消费者提供绿色环保产品以及使用可循环利用产品,拒绝一次性塑料制品的使用,从身边小事做起,逐渐养成绿色消费新习惯。

此外,1 月 5 日至 12 日活动期间客服人员于 1 楼大厅、9 楼食堂放置了与限塑知识有关的展板。这周的宣传工作让楼内各单位对抑制白色污染有了更深入的认识,提高了大家限塑的意识,从而养成良好习惯,逐步引导更多人参与到限塑的工作中来。 □ 蒋成



# 不忘初心 牢记使命

# 如何做好工程设备管理

## 冬季树木为什么涂白



冬季树木涂白很常见,显得非常美观,冬季树木为什么涂白呢,只是为了好看吗?为什么连少有人去的果园树林等冬季也会进行涂白呢,涂白还有什么作用?

树干涂白是指树干上刷了一层白色的液体。树干涂上石灰水打成的白粉后,能把 10%的阳光反射回去,如此这般,吸热减少,树干就不会因昼夜温差巨大而冻裂,同时还有杀菌和防虫的作用。城市中一道独特的风景线。

**一、涂白作用:**

1. 杀菌,防止病菌感染,并加速伤口愈合。
2. 杀虫、防虫。杀死树皮内的越冬虫卵和蛀干昆虫。由于害虫一般都喜欢黑色、肮脏的地方,不喜欢白色、干净的地方。树干涂上了雪白的石灰水,土壤里的害虫便不敢沿着树干爬到树上来捣蛋,还可防止树皮被动物咬伤。
3. 防冻害和日灼,避免早春霜害。冬天,夜里温度很低,到了白天,受到阳光的照射,气温升高,而树干是黑褐色的,易于吸收热量,树干温度也上升很快。这样一冷一热,使树皮容易冻裂。尤其是大树,树干粗,颜色深,而且组织韧性又比较差,更容易裂开。涂了石灰水后,由于石灰是白色的,能够使 40%~70%的阳光被反射掉,因此树干在白天和夜间

## 如何做好工程设备管理

设备管理是一门发展中的应用学科,它包括系统理论和丰富的实践经验两个有机的组成部分。为了实现物业管理企业设备管理现代化的目的,必须学习和掌握设备管理的基本原理,树立现代化科学管理的思想,结合物业设备的特征和具体实践,完善科学的管理组织机构和管理制度,提高管理人员的素质水平,推广先进的设备管理方法和管理技术手段,以促进物业管理企业的设备管理向着现代化的方向发展。

一、在设备管理方式上要实行“三全管理”

现代的设备管理不同于传统的设备管理,它是综合性的,可以概括为设备的全面管理、全员管理和全程管理,有效保证设备的技术性能和正常工作,提高其使用寿命和利用率。

二、在设备检修维护上要实行“三严”

一是严格执行检修计划和检修规程,有计划、有准备地进行设备的检查和维护。二是严格把好备品备件质量关。力求既保证质量,又经济节约。三是严格抓好检修质量和技改检修竣工验收关。对设备检修和技改检修实行定人、定时、定点、定质、定量,纳入经济责任制考核,确保检修质量和技改质量。

三、在设备安全运行上要力求“三个坚持”

一是要坚持干部值班跟班制度,做好交接班记录,及时发现问题和及时处理,不把设备隐患移交下一班,最大限度地减少设备事故的发生。二是坚持持证上岗。要加大教育培训力度,使操作者更加熟悉和操作所有设备的性能。三是要坚持抓好纪律。不乱操作设备,一定要听从上级安排,使得设备管理工作更加扎实。

四、在设备的保养上要实行“三级保养”

三级保养是指设备的日常维护保养(日保),一级保养(月保)和二级保养(年保)。

五、在设备事故处理上要做到“三个不放过”

企业逐步健全各种设备管理制度,做到从制度实施、检查到考核日清月结,把执行制度的好坏作为奖惩的重要条件。坚持对一般设备事故按“三不放过”的原则问题,即事故原因不清不放过,责任者未受到教育不放过,没有采取防范措施不放过。

设备管理是一项复杂且需要耐心的工作,既需要设备管理人员具备一定的专业技能、组织能力,也需要具备高的思想政治水平。并持之以恒严格按照标准来做,才能把设备管理的工作做好。 □ 金伟林

## 时节能替不停 精心养护常新

进入冬季以来气温逐渐走低,天气干燥,植物生长速度日趋减弱,因为在冬季得不到精心的养护,植物就会呈现冻死、干死的情况,所以冬季养护是日常绿化养护中的重点之重,做好冬季树木、绿化养护不仅可以巩固小区现有的绿化的成果,更可以美化小区居住环境。

绿化养护工作看似简单,实则不易,看似平凡的工作,却是在为美化小区环境添砖加瓦,绿化养护师傅们都在靠自己勤劳朴实的双手,谱写着—曲爱岗敬业、无私奉献的新篇章。

入冬前,物业服务处与小区绿化养护单位人员根据今年的气候特点和绿化苗木生长习性,特别是针对今年新种植物、草坪,采取多种措施,全力做好冬季苗木管护工作。在加强日常巡检工作的同时,安排绿化养护人员加强日常浇水、除草、防治病虫害等工作,及时有效处理因人为破坏、虫害、植物正常生长环死等原因造成的影响

# 加强 2020 年冬春火灾防控工作

**一、工作目标**

认真贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要指示精神,树牢安全发展理念,严格按照“党政同责、一岗双责、失职追责”和“管行业必须管安全、管业务必须管安全”的工作要求,各学校、各单位要认真履行防火职责,动员广大师生员工积极参与,强化各项火灾防控措施,组织开展冬春火灾防控工作,切实提高学校 and 单位火灾防控水平,维护徐汇教育系统安全稳定的工作局面。

**二、工作任务**

1. 落实消防安全管理责任。
2. 开展火灾防控工作检查。

全面开展火灾防控工作检查,结合前一阶段的消防安全标准化考核自查和抽查情况,对未达标项目逐步落实整改,根据冬春火灾防控特点进一步开展自查自纠,确保消除各类消防安全隐患。在元旦、春节等重要节日期间,各学校各单位要进一步强化火灾防控各项工作。

各学校要重点消防泵房、灭火器材、各类实验室、配电间、计算机房、物资库房、地下室等重点火灾防控部位,加强对生化实验室危险化学品的管理,规范库房易燃易爆物品存放,及时消除重点部位火灾隐患;各学校要加强对电气火灾的防控,对各类用电器具、接线板、插座、开关等及时进行安全检查,对存在隐患的电气设备及时淘汰或更换,杜绝私拉乱接现象。

加强电动自行车停放和充电的安全

工作,建立充电安全管理制度,并配套相关安全管理措施和防火设施。对各类建筑物建筑材料进行筛查,严禁使用易燃、可燃材料搭建建筑。

12 月 9 日,徐汇中学物业办公室工程陪同校方安全主任对学校消防泵房、实验室、物资库房、地下室等重点部位,排除隐患,避免火灾等安全事故的发生。对消防器材安全查其品种、规格、数量适用、配置合理、使用方便;器材无严重锈蚀、零配件完好无损;处于正常使用状态,消防给水水压充足,可确保在保护有效范围内使用;器材已落实到班组或专人保养;有器材检查记录。检查各安全出入口有无障碍,消防栓、器材放置点是否被堵塞,停车棚是否电气乱拉乱接;各类房间、教室、实验室、配电间是否有标识、警示标志;各办公室、教室是否有违章用电情况。 □ 刘帅奇

# 冬季消防安全

冬季来临,天气干燥,是火灾的高发季节,关于冬季消防安全,主要包括以下两个方面。

**1、用电安全**

明火是可以看到的,但是可怕的是用电方面引起的火灾,这些危险往往难以被人察觉。所以我们要提前排除一些危险用电现象,包括检查线路是否老化,特别是插座附近和用电器之间是否存在老化破损或者脱落;合理使用电器,在使用完后及时关闭;电路不能超功率使用,物业内严禁乱拉乱搭电线,其中我们需要特别注意电瓶车充电的问题,现如今电瓶车拉线充电已经成为了火灾高发的起因之一,所以电瓶车禁止在插线板上充电,防止图一时之便引发危险问题。

**2、合理放置**

禁止将杂物堆放在楼道内,

要保持逃生通道的畅通。禁止占用消防通道,不得封闭防火门,以免妨碍消防通道的正常使用。另外禁止在楼道堆杂物,这些在危险发生时都会造成严重后果。

近日,集团物业在项目经理的带领下进行了关于非机动车停放点杂物堆放以及电瓶车违规充电的消防安全隐患排查整治。排查的主要地点是集团的非机动车停放点,在巡视中发现了一些平时并不重视的安全隐患问题,其中最严重的是关于电瓶车充电问题。部分集团内人员贪图方便私自连接拖线板进行电瓶车充电,这有很大的火灾隐患。除此之外,在停放点的角落还有杂物堆放。随后,项目经理带着物业工作人员一起对停放点进行了整改,现所有的杂物已全部清理干



# 冬季养花

冬季天气寒冷,养花也需多一份细心,切不可还如春夏般对待花草。“冬至”已过,气温将会持续走低,整理了以下常见的花草在冬季的养护知识,与您分享。

**一、绿萝:绿萝冬天怕冷,一旦家里温度低于 0 度,叶子会全面发黄萎蔫,多持续 2 天就容易死掉!**

1. 家里温度低于 0 度就给绿萝头套一个塑料袋保温,放阳台多晒太阳。

2. 最低温度低于 3 度,浇水不要太多,1 个月 2 次左右就行。

3. 不要把绿萝直接放在有地暖的地板上或暖气片周围。

**二、君子兰:会遇到不开花的情况,如果不管三七二十一一杯水浇下去,结果君子兰肯定烂根烂茎!**

1. 君子兰不开花是由温差、土壤、养分等多种原因造成的,弄明白了再对症下药。

2. 君子兰需要一定的低温和 10 度左右的温差,才能孕育花蕾,所以,温度没有低于 0 度就不要着急采取保温措施。

3. 看到表面土壤发白干就浇透水,温度低于 3 度断水。

冻着,就赶紧把它搬到暖气片旁边,结果 1-2 天内发财树叶子就全变黄了!

1. 发财树虽然不耐寒,但绝对不能放在暖气片、空调口周围。

2. 少浇水,1 个月 1-2 次即可,中午浇,不要早晚浇,温度低于 3 度彻底断水。

3. 温度低于 6 度,1 个月浇水 1-2 次即可,低于 0 度断水。

**七、茶花:茶花是比较耐寒的花卉,但有些茶花,温度一低于 10 度就搬进室内,结果一冬天也没出花蕾。**

1. 温度不低于-5 度,别着急把它搬进室内,适当的低温有利于花芽分化孕育。

浇水不能太勤,土壤有缝隙叶片有点下垂时再浇,分 2 次浇。

2. 冬天浇水,为什么自家的富贵竹一到冬天就死?其实啊,大部分是因为富贵竹怕冷。

1. 水培富贵竹基本温度低于 5 度,就很容易冻死!家里没有暖气的最好把水培转为了土培。

2. 但也不要把富贵竹放在地暖地板或暖气片上,容易冻死。 □ 肖伟容

