

汇成物业

生死边缘线 危急五分钟



汇成物业团支部“思齐”读书会顺利举行

2019年7月30日,上海汇成物业团支部“思齐”读书会顺利举行。此次读书会也特别邀请到党支部书记在临,与所有团员共同分享现阶段的心得体会。

读书会伊始,所有团员对本次阅读的书籍进行了感悟交流,在思想的碰撞下,增强了与会者对于“说话”这门语言艺术的重要认识,有效的达成了在日常生活和工作中,能够更好地运用这门艺术形式的目的。

读书会上,党支部书记对于此次活动也给予了肯定,并明确指出举办读书会的意义所在:希望通过读书会的活动形式,契合公司“责任、感恩、忠诚、学习、创新”的定位,培养热爱学习、不断学习、共同学习、共同进步的企业文化氛围。促使团员、青年员工在阅读中进一步充实自己,同时也总结前期工作中的一些失误和不足,引导团员、青年员工形成正确的思想观、价值观,形成良好的工作习惯和正确的精神面貌,提高员工团队协作建设,形成企业主人翁意识,提升员工、青年员工对公司的认同感、归属感、责任感,共建企业精神家园,共同携手创建企业更好的未来!

□ 郑芝芝

交易中心举行建国70周年知识竞赛

9月6日,上海汇成物业有限公司交易中心物业服务处利用午餐时间在交易中心办公点九楼食堂开展了关于建国70周年知识竞赛活动,我方精心准备了有关建国70周年的一些常见知识点,让各进驻单位员工通过竞赛的方式参与其中,使大楼各单位工作人员充分了解祖国母亲。在活动过程中每人有三次机会,答对则可赢得国庆主题灯笼一个。并且我服务中我们还自制了国庆海报张贴在活动现场,在此次活动中各单位人员踊跃参加,气氛融洽,现场共计发放礼品20份,活动圆满完成。

□ 范晓成

外调工作感想

为期一个月的项目外调工作已经结束,短短的一个月,有苦有乐,收获颇丰。能来到华滨华沁项目上实践学习,既是一种学习也是一种成长。

华沁华沁作为公司目前的一个重点关注的重点项目,目前正值综合治理的攻坚阶段,再加上7月1日会上上海正式推行的垃圾分类工作,小区的整体工作变得有些困难。我也在进入项目后,尽快熟悉自己的工作,资料的融入了到整个团队的工作中去。

暂时离开了自己熟悉的财务岗位,来到一个完全陌生的岗位,一开始确实还是有些不适应,有些茫然,在项目经理带领熟悉小区环境以及移交了部分工作后,我开始对综合治理的大致工作有了一个概念与框架。

从我的一个月的工作过程来看,我有以下心得体会:

一、刚接触一样新东西,要有信心把它做好,不要退缩。其实再难的事只要有信心,肯用心,积极主动就一定能够做好!我刚接触综合治理的资料汇总,工作小结的时候,也觉得什么都不懂,什么都难,常常摸不着头脑,怎样的对比,汇总是最能体现综合治理成效的。但我仔细地想了想,万事开头难,出现这种情况是很正常的事情。所以,我认识到自己的不足便开始了实际

本版编辑 杨秀凯



抗美援朝 保卫祖国

学校放假期间,华东理工大学党支部的于老师组织在校的一些党员和青年团员前往参观奉贤“中国人民志愿军纪念馆”,我本人也很荣幸能参加这次活动。上午8点半,我们所有人准时乘上校车前往目的地。

上海中国人民志愿军纪念馆坐落在上海奉贤永福园陵内。永福园为纪念在抗美援朝战争中的英雄,把他们的事迹树立传,使其永远传承下去,建造占地36亩的志愿军纪念馆,其中由中央军委原副主席、国防部长迟浩田上将题名的纪念馆占地1500平方米,分两期建设,由军史馆、英雄馆、专题馆、放映厅、展示厅、将军馆等组成,主要装饰布局以上甘岭抗道风格为主体,让参观者有身临其境的感觉。纪念馆通过翔实的历史资

参观中国人民志愿军纪念馆

料,精选500余幅珍贵的抗美援朝照片,1152件文物,以图片、实物、集声光、电于一体的展示形式,展现了中华优秀儿女组成的中国人民志愿军,雄赳赳,气昂昂,跨过鸭绿江的生动的画面,将参观者带入半个世纪前的烽火岁月,真正全面反映了抗美援朝战争的辉煌历史。

纪念馆广场上矗立着毛泽东和毛岸英的浮雕铜像,近百米浮雕纪念馆坐落在上海奉贤永福园陵内。永福园为纪念在抗美援朝战争中的英雄,把他们的事迹树立传,使其永远传承下去,建造占地36亩的志愿军纪念馆,其中由中央军委原副主席、国防部长迟浩田上将题名的纪念馆占地1500平方米,分两期建设,由军史馆、英雄馆、专题馆、放映厅、展示厅、将军馆等组成,主要装饰布局以上甘岭抗道风格为主体,让参观者有身临其境的感觉。纪念馆通过翔实的历史资

漕实业午间欢乐一小时

捕梦网源自18世纪,印第安人用它来捕获美丽的梦幻,让恶梦随清晨的阳光而消逝,把他们带入美丽的梦乡。

为丰富大厦白领午休期间的业余生活,汇成物业漕实业服务中心携手滑河泾街道党建服务中心联合开展午间一小时“捕梦网”活动。课堂上老师介绍了捕梦网的历史,在制作过程中的注意事项和初次制作捕梦网的颜色配搭等。大家都很认真学习制作捕梦网,很多客户表示第一次制作。通过本次“捕梦网”活动,让大家感受到手工制作的乐趣和成就感。

□ 李学雯

我对物业管理的认识

时光飞逝,转眼间进入汇成物业已经有2个多月了,我对物业管理也有了从0到1的了解。物业管理行业虽然还是个在不断发展中的新兴行业,但是它的前景是非常广阔的。在这两个多月的学习中,我发现了物业工作具有多事、事杂、事难等特点,需要懂得区别事务轻重缓急,在日常物业管理实践中提升服务质量的品质,务必做到“精、细、深”三点:

“精”——大到服务对象的环境卫生、绿化、设施设备的保养,小至一个工作牌、警示牌的视觉效果,在工作中

本报内容属上海汇成物业有限公司版权所有,未经许可,不得转载。

秩序。

樱花大道项目体的全体员工也深深地体会到:上海汇成物业公司总办和安品部要求各项目体进行每月风险和安全隐患的排查,进行每月应急预案演练是必要的;更加体会到:日常的应急预案演练工作对于提高实战能力而言也是非常重要的。

生死边缘的挣扎——危急5分钟所发生的突发事件,集中体现了樱花大道的团队工作的应急能力的成效,同时樱花大道物业服务中心对该事件事后也进行了认真总结。认真剖析导致事件发生的深层次原因的方法,找出工作中存在的不足。

既肯定了大家对突发事件时的冷静有效有序处置,同时也看到了巡视点的盲区。为了进一步提高樱花大道物业服务中心的预防、处置突发公共事件发生,会上强调“居安思危,思则有备,备则无患”的预防为上的原则,加强现场盲区的巡视点和新进员工的培训,将预防和减少突发事件的发生放在首位,真正做到防患于未然。

□ 赵倩倩

安全防范 全力以赴

据中央气象台最新发布,受今年第9号台风“利奇马”影响,9-11日本市将有明显的风雨天气,强降雨主要集中在9日夜里到11日上午,雨量可达暴雨到大暴雨。为贯彻汇成集团2019年防汛防台工作要求,上海汇成物业有限公司针对台风季节的气候特点,提前发布了《防汛防台专项工作检查表》及《防汛防台预警分级预防性检查作业对应表》,督促各管辖区域做好前期防御工作。

8月9日下午13时,台风“利奇马”登陆我市前,汇成物业领导班子工作小组深入各项目体逐项展开巡查工作,排查安全隐患,保障业主安全出行。办公室也立即安排统计各区域项目全天值班人员,共计117人次参与值班工作,全力开展防台攻坚战。

巡查小组一行先后来到华欣家园、华滨华沁、樱花大道、龙南佳苑查看防台应急工作开展情况并作出指导,如:各物业机构对小区内天台排水管道进行检查并清

漕实业午间欢乐一小时

捕梦网源自18世纪,印第安人用它来捕获美丽的梦幻,让恶梦随清晨的阳光而消逝,把他们带入美丽的梦乡。

为丰富大厦白领午休期间的业余生活,汇成物业漕实业服务中心携手滑河泾街道党建服务中心联合开展午间一小时“捕梦网”活动。课堂上老师介绍了捕梦网的历史,在制作过程中的注意事项和初次制作捕梦网的颜色配搭等。大家都很认真学习制作捕梦网,很多客户表示第一次制作。通过本次“捕梦网”活动,让大家感受到手工制作的乐趣和成就感。

□ 李学雯

我对物业管理的认识

时光飞逝,转眼间进入汇成物业已经有2个多月了,我对物业管理也有了从0到1的了解。物业管理行业虽然还是个在不断发展中的新兴行业,但是它的前景是非常广阔的。在这两个多月的学习中,我发现了物业工作具有多事、事杂、事难等特点,需要懂得区别事务轻重缓急,在日常物业管理实践中提升服务质量的品质,务必做到“精、细、深”三点:

“精”——大到对服务对象的环境卫生、绿化、设施设备的保养,小至一个工作牌、警示牌的视觉效果,在工作中

本报内容属上海汇成物业有限公司版权所有,未经许可,不得转载。

热烈庆祝中华人民共和国成立七十周年

上海汇成物业有限公司主办

汇成物业开展“不忘初心、牢记使命”主题教育

为认真贯彻落实中央、市委、区委关于开展“不忘初心、牢记使命”主题教育的相关部署要求,不断提高汇成物业党员同志的政治素质和思想水平,汇成物业党支部结合公司实际情况,根据上级集团党委《实施方案》要求,制定工作方案,积极落实此次主题教育工作。

一、全面启动部署

汇成物业党支部组织全体党员于9月17日下午召开“不忘初心、牢记使命”专题部署动员会议,党支部书记组织大家认真学习了集团党委下发的《开展“不忘初心、牢记使命”主题教育的实施方案》,强调要明确开展这次主题活动的重大意义,贯彻守初心、担使命、找差距、抓落实的总要求,并根据我



们企业的实际情况,把学习教育、调查研究、检视问题、整改落实贯穿主题教育全过程;对照党章党规

安全防范 全力以赴

据中央气象台最新发布,受今年第9号台风“利奇马”影响,9-11日本市将有明显的风雨天气,强降雨主要集中在9日夜里到11日上午,雨量可达暴雨到大暴雨。为贯彻汇成集团2019年防汛防台工作要求,上海汇成物业有限公司针对台风季节的气候特点,提前发布了《防汛防台专项工作检查表》及《防汛防台预警分级预防性检查作业对应表》,督促各管辖区域做好前期防御工作。

8月9日下午13时,台风“利奇马”登陆我市前,汇成物业领导班子工作小组深入各项目体逐项展开巡查工作,排查安全隐患,保障业主安全出行。办公室也立即安排统计各区域项目全天值班人员,共计117人次参与值班工作,全力开展防台攻坚战。

巡查小组一行先后来到华欣家园、华滨华沁、樱花大道、龙南佳苑查看防台应急工作开展情况并作出指导,如:各物业机构对小区内天台排水管道进行检查并清

汇成物业严密部署 防御台风“利奇马”

理淤泥;对台风天高空坠物隐患进行全面排查,预防因大风天气导致高空坠物而造成的人员受伤情况;对(非)机动车车库坡道等低洼区域进行防汛物资摆放,防止雨水倒灌,确保出行畅通;对小区绿化进行加固,预防因台风暴雨而造成树木倒伏现象等。同时,各小区均在楼道内张贴台风预防温馨提示,提醒居民关好门窗,尽量减少外出。

集团领导对此次高强度台风天气的到来也表示高度重视,亲自走访听取华滨、华沁防台工作安排部署情况,在肯定其安全防台工作的同时,也对此作出重要指示:要求密切关注台风发展走势,注意人员安全,做好各项应急准备。

时刻待命、毫不松懈的做好防汛防台各项工作,把各项措施落实到位,全力以赴,确保“利奇马”过境期间每一人的人身及财产安全。

□ 何欣颖

第一届“师徒带教”活动正式启动

8月1日上午,汇成物业举行2019年度师徒带教启动仪式,公司党支部书记、工会主席和部分区域经理参加了此次启动仪式。此次师徒带教活动,由公司区域项目现场6位具有丰富经验的师傅和13名一年以下工作经验的新员工自愿结对,活动旨在通过高水平、高技能人才的言传身教,有效发挥师傅对青年员工的传、帮、带作用,促进青年员工岗位能力、专业技能及管理水平的快速提升。

启动会首先由工会主席讲解“师徒带教”的方案、目标,以及带教方向。随后,各位师傅和徒弟进行自我介绍互相结对,并签订了带教协议。

党支部书记对师傅们以及相

主义思想结合起来,边学习、边对照、边检视、边整改,增强查摆和解决问题的针对性。不断增强党员意识、思想意识,不断提升政治境界、思想境界、道德境界。

二、开展学习教育

汇成物业党支部组织全体党员(含预备党员)共36人集中在线观看研习会直播,用新媒体的新型学习方式,增强主题教育的吸引力和感染力。为了便于党员同志进行交流体会,相互启发提高,党支部所属的四个党小组分别组织学习了《习近平关于“不忘初心、牢记使命”论述摘编》、《习近平新时代中国特色社会主义思想学习纲要》及《党章》,各位党员在学习会上积极发表个人体会和学习感言。

□ 何欣颖

三、落实岗位实效

根据公司党支部的主题教育工作方案,下一阶段将进一步发挥党建引领作用,优化“两岗一区”创建活动,以“华滨华沁党员先锋岗”、“漕实业大厦党员先锋岗”、“徐汇中学党员责任区”为载体,以创建优秀党支部为目标,搭建党员创先争优平台。开展对华滨华沁的“美化家园”活动,引领全体党员干部立足本职岗位,发挥党员先锋模范作用,增强党组织凝聚力。

通过此次“不忘初心、牢记使命”主题教育,汇成物业全体党员同志不断增强“四个意识”,坚定“四个自信”,做到“两个维护”,认真落实相关要求,奋力谱写企业发展新篇章!

□ 何欣颖

守初心、担使命,喜气洋洋迎国庆

国庆的脚步逐渐临近,为庆祝中华人民共和国成立70周年,进一步贯彻党的“十九大”精神,大力弘扬中华民族优秀传统文化,汇成物业在开展“不忘初心、牢记使命”主题教育之际,结合新时代文明建设的要求,充分发挥党建引领作用,进行“我们的节日——迎国庆70周年”主题活动,各区域项目积极行动:挂红灯笼、竖国旗、送国旗……为建国70周年献礼!

安全生产标准化管理体系推进纪实

8月1日,公司主要领导组织召开各区域经理“安全生产标准化推进工作专题会议”,此次会议采取大会与集中讨论相结合的形式,旨在提升公司区域安全管理水平、取得统一思想,解决现场实际问题。

首先,公司总经理对2019年下半年安全标准化推进工作进行布置;要求各区域经理在日常工作中坚守“三个必须”原则,将安全生产工作落到实处,形成常态化、有效化的日常安全管理工作的。

其次,安全品质部经理对安全

上海汇成物业开展排查整治“三合一”场所工作

为进一步加强消防安全管理,坚守安全底线,坚决预防和遏制火灾事故发生,确保消防安全形势稳定,保障人民群众生命财产安全,为建国70周年大庆和中国国际进口博览会的顺利召开营造稳定的安全生产环境,公司根据区委安委办文件精神,在2019年8月下旬,全面开展了“三合一”场所的消防安全隐患排查和治理。公司安全品质部联合各项目经理对公司所属百色路、宾阳路、罗芳三村、华滨家园、华沁家园、华欣家园、龙南佳苑及华悦家园的沿街商铺进行“三合一”专项排查和治理工作。

通过检查组人员的认真仔细排查,针对现场存在的经营场所阁楼住人等消防安全隐患问题,各项目经理积极行动起来,对经营户提出立即整改要求,并要求各项目负责人在开展整治检查阶段,落实责任,强化动态监控,防止“三合一”回潮现象,确保“三合一”场所消防安全整治取得实效。

□ 尚若兰

漕实业开展电梯困人应急预案

为建立健全漕实业大厦突发事件应急处理机制,适应本物业服务中心管辖区应急防护需要,提高物业企业全员防护应急处理能力,保障公众安全,维护物业管理秩序。旨在提高各类人员对电梯困人的思想认知程度,增强安全意识等措施,熟悉并掌握电梯困人的安全操作。

借此,在08月29日下午,汇成物业漕实业服务中心携手徐汇资产公司组织了“电梯困人应急预案演练”。此次徐汇资产公司负责人朱伟和赵红等领导代表与物业服务中心舒意、苏文龙、单志超、李学雯、鲁勇等相关工作人员一同参加了此次应急预案演练工作

主要应急预案过程:在下午14:00,漕实业大厦的8F-1#电梯(无机房电梯)和9F-4#消防电梯(有机房电梯),先后分别突发故障停运,被困人员拨打电梯内三方通话,中控值班保安接到救援电话后立即回复并安抚被困人员。然后,立即通知物业服务中心的管理人员、工程部、保安部和电梯维保人员赶到现场。对其被困人员进行现场安抚(例如,不要紧张,询问是否感到身体不适和告知被困人客户、维保人员已经在现场检查电梯,很快就能打开轿厢门了等语言安抚),并告知注意事项(例如,勿依靠电梯轿厢门、勿随意按轿厢内的楼层按钮等事项)。

期间工程部协助电梯维保人员进行解救,过程中分析了电梯困人原因。接着由客服人员搀扶被困人员安全走出电梯,进行致歉、记录被困人员的信息和了解精神状况等,之后进行后期回访工作。最后工程部



协助维保人员有效排除故障并恢复电梯运行。各部门报告总指挥,演练结束。

在演练过程中徐汇资产的领导表示在生活中电梯被困是很常见的,最主要在被困中莫要慌张,要有应变能力和自救的能力。汇成物业漕实业舒经理对演练进行了总结:“首先,非常感谢徐汇资产的各位领导能在百忙之中参加物业组织的电梯困人应急预案演练。在如此的电梯困人救援期间,还原真实的被困解救过程,被困人员亲身感受到电梯内的闷热等身体不适情况,这也是很真实的反应之一。其次,我们物业此次特地对我们大楼两种不同类型的电梯都做了演练(1#、2#、3#电梯是有机房电梯,4#消防电梯是有机房电梯),这也是为了给我们的电梯维保人员一次锻炼,确保今后任何一种类型的电梯发生困人,我们

的维保人员都能及时、迅速、正确地应对,第三,维保人员的平层操作过程是完全的真实模拟,通过这个过程缓慢的过程,我们参与演练的同志能够切实体会到在真正发生困人时,这个援救的时间是真的非常漫长的,被困人员是多么的心急如焚,而轿厢内又是多么的闷热,因此我们物业人员应当在这个漫长的过程中不断给予被困人员予以适当的安抚。第四,被困人员在被困期间感到身体不适,从电梯里被安全搀扶出来后物业人员及时提供轮椅,让被困人员可以先稍作休息,这是物业高品质服务的体现之一。整个电梯困人救援过程取得了圆满成功,但仍有不足之处,比如除了提供轮椅外,还可以提供瓶装水、毛巾等物品,帮助被困人员缓解紧张的心情。在此次的维保人员援救中,还发现电梯机房内平层操作区光线较暗,必须用手机帮助照明才能操作,为了安全起见以及今后能够更加快速地解救被困人员,我们在演练结束后必须尽快加装照明。最后,我们漕实业物业服务中心今后会邀请更多的业户公司针对不同类型的内容进行应急预案演练,不断提升各部门对应急预案的协作能力和参与演练人员的实战性能、操作能力!

□ 李学雯



提高会务水平 开展专业培训

为提升汇成会务服务质量与会务服务风貌,市场运营部根据原有的会务队伍以及新进人员的加入,扩展了会务队伍,定期组织会务培训,培训内容将涉及会务工作方方面面,不断巩固、提升会务团队水平,使其更具专业性、统一性。8月29日下午开展了首次专业培训,培训内容为会务礼仪、会务着装、会务实操。

本次培训由李青背主讲,根据《汇成物业礼仪手册》、《会务服务手册》首先强调了会务着装、仪容仪表的要求,并为大家依次进行了站姿、坐姿、走姿、蹲姿、指示手势、托盘手势等示范,其次进行了规范的摆台、加水动作演示,讲解细节要求。在看示范动作后,大家有秩序分组进行动作练习,李青背对大家操练时出现的问题及时指正,在练习几次后,大家的会务动作有了明显提升。实操结束,主讲人对实操过程中共性问题进行了重申、对学员提出的问题一一讲解。最后,在参与人员对主讲人的感谢声中,本次培训圆满完成。 □ 尹佳

居民安全无小事 心系居民安危在心中

——漕河景苑开展燃气泄漏事故应急救援演练

为提高漕河景苑物业全体人员对突发事件的应急处变能力,增强小区业主及物业全体人员在紧急情况下的安全防护自救意识,为我们漕河景苑物业处于8月30日下午组织全体物业人员展开一场别开生面的模拟燃气泄漏应急救援演练。

所谓安全无小事,燃气泄漏事故在全国事故中排名靠前,是继消防安全之后,我们漕河景苑物业最为重视的安全问题。演练开始前,由项目负责人周三省宣读演练各类注意事项,梳理演练流程,让每一位参与人员明确自己的职责,确实认识到燃气泄漏的可怕性和重要性!下午1点演练正式开始,前台客服接到业主反映疑似燃气泄漏报警来电后,立刻通知工程部人员及拨打“110、

120、119”请求增援,工程部人员马上到达事故点楼道关闭燃气管道总阀;工程部及客服人员立刻到达事故楼道组织疏散该楼道居民到安全区域。秩序维护员穿戴好防护面罩进入现场,关闭燃气阀,打开业主家所有门窗。几分钟后,燃气味逐渐消失,由工程部人员检查后发现是业主家燃气接头老化导致燃气泄漏,随即联系燃气公司报修,随即警报解除。

通过本次演练,强化了我们漕河景苑物业服务处全体人员的安防防范意识,提高了应急救援能力,增强了团队紧急遇险时相互协作、共同作战的精神。更为漕河景苑全体业主安全用气提供强有力的保障! □ 章雯倩

市区区域展开消防演练工作

为了使市区区域全体员工了解消防基础知识,提高安全防范意识,增强自我保护能力,掌握对突发火灾的应变、逃生技能,学会灭火以及有序地进行人员疏散,确保员工生命安全和财产安全,消防安全演练活动方案经报请领导批准后,于2019年8月1日下午开展了消防演练活动。本次演练参加人员为市区区域全体员工。所有人按实施方案有序地进行,圆满完成演练任务。

一、领导重视,演练活动组织到位 此次消防演练活动,从演练策划、前期准备、组织实施到正式演练所经过的各个阶段,都井然有序。区域经理沈辉任演练总指挥,具体部署演练工作,现场进行指挥,下达演练指令,观察演练情况,全过程参与演练活动。各项员工作为消防安全工作小组准备演练需要的物资,并及时下发通知,做好演练的各项准备工作及现场事务的处理。

二、筹划缜密,演练方案安全可行 根据公司产品部要求,从各项项目的实际情况出发,主要目的是使每位参与者能学会灭火器的正确使用方法,掌握火灾逃生基本方法,提高自我安全意识,化解风险。经过认真研究,确定选择武康公寓门卫后空地作为演练场地。

三、积极参与,演练效果呈现良好 消防演练按预定方案进行:1号上午,市区区域通知全体员工下午12:45分在武康公寓门卫处集合,随后各项目员工陆续前往武康内物业办公室签到;1号下午13:00,区域经理宣布演练开始,全体员工集合到指定地点,由市区经理助理何琦豪向大家讲解消防基本知识,学习如何使用消防器材并进行有效地实操,在指定区域的空地上放置防火桶后点燃桶内物品,让每一位员工都会尝试使用干

粉灭火器,掌握好使用的技巧。大家认真听讲,在确保安全的情况下实际操作,使讲解、演练达到预期效果,最终获得圆满成功。

四、通过演练活动达到预期目的 参与人员,特别是一线员工的消防安全意识有所增强,对消防安全常识有了进一步的了解;演练前组织的消防基本知识培训,使参与人员的消防安全知识、突发应急能力、事故发生后逃生技巧等得到了全面的提升;演练过程中,参与人员都能遵守纪律,“一切行动听指挥”,团队凝聚力得到了升华。

通过此次消防演练,增强了员工的消防安全意识,掌握了一般灭火器材的操作使用步骤及方法,进一步提高员工应对突发事件的能力。 □ 顾玉琳

为迎接新学期开学,物业中心全体人员进行专项保洁,积极做好各项物业服务保障性工作,确保新学期工作有序开展。

迎难而上,应战专项保洁刻不容缓;暑假期间体育馆、健身房、网球场、羽毛球馆进行了各俱乐部的培训活动,各场馆区域的地面、墙体和玻璃等均贴满灰尘、污垢,需要进行全面的清洗和整理。物业中心集中保洁力量,确保开学前教学、办公环境整治卫生。

重视细节,坚持环境卫生不留死角;物业管理服务中心全体员工不辞辛苦,克服高温酷暑、任务繁重等诸多困难,在完成了体育馆、健身房、网球场、羽毛球馆等区域环境卫生大清理的基础上,重点对各卫生死角区域进行彻底的清洁,确保体育馆以整洁清新的面貌迎接新学期的全体师生。

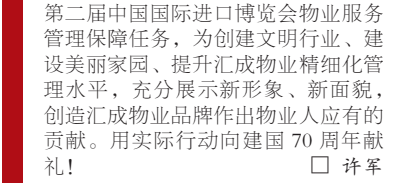
用心服务,完善各项教学设施设备;开学前,物业对教室玻璃白板、黑板擦等教器具进行了更新、将新学期各项活动告知场馆管理员,并集中检修教室桌椅、空调、电灯、标识标牌等各项设施设备。

防患未然,部署落实安全服务工作;健身房、羽毛球馆、田径场等作为人员密集区,人流量巨大,为了做好安全服务工作,每月进行应急预案,对体育场灭火器、消防栓等消防设施设备进行中期检查,确保消防设施设备齐备有效,并对员工进行安全知识培训,提高安全意识。 □ 金理智

迎国庆 迎进博

上海市物业管理行业第三届“最美物业人”评选活动历时半年,在上海市建设交通工作党委、市房管局党组和市总工会、团市委、市妇联、市文明办的关心支持和指导下,经汇成物业积极申报,各区工作委会审核、网络投票、现场走访、广泛听取意见和专家评审,决定授予李晓芳等100名同志为上海市第三届“最美物业人”荣誉称号。

值此金秋时节,公司领导寄语受到表彰的先进个人一定要珍惜荣誉、谦虚谨慎、戒骄戒躁、再创佳绩!号召汇成物业人一要学习业晓芳同志的先进事迹,进一步培育勤劳、敬业、诚信、奉献的服务品质和职业情操;二要通过树典型,动员和激发汇成物业人以更高标准、更加精细、更加优质做好上海第二届中国国际进口博览会物业服务管理保障任务,为创建文明行业、建设美丽家园、提升汇成物业精细化管理水平,充分展示新形象、新面貌,创造汇成物业品牌作出物业人应有的贡献。用实际行动向建国70周年献礼! □ 许军



地处徐汇区的樱花大道项目东至桂江路,西至中环快速路,南起沪闵路,北至钦州南路,全长近两公里,面积达19.5万平方米,面积大,人口多,园区开放,又处于高压线下,日常巡检工作至为重要。

秩序维护部巡检保安在户外作业,管理人员需要及时掌握巡检保安的位置、任务执行情况以及现场缺陷和隐患,并对现场作业进行指导,因此实际巡检过程中有很多难题需要克服,例如:巡检保安未按规定路线、规定时间和点位进行巡检,隐患未能及时上报,遗漏巡检点,纸质记录巡检情况,巡检保安难以管理,统计数据费时费力,缺少有效的巡检运营管理手段等等,最终巡检效率低,难以管理,不能及时发现处理安全隐患。

因此,经过半年多对樱花大道项目的运营管理,对智能化的巡检需求越来越强烈,迫切需要一款可以对现场巡检保安作业状态进行实时监控的管理系统,经过樱花大道区域物业服务中心团队的反复调研全程辅助巡检保安完成每一个必检点,并及时发现安全隐患,同时通过系统数据分析巡检保安工作效率,巡检任务完成率等,能够有效降低巡检成本,有效提升巡检管理效率。

最终,樱花大道项目选择了金万码科技的智能巡检管理系统,通过合理设置园区巡检点,利用巡检棒,方便了保安巡检打点,增强了管理效果,解决了巡检管理的痛点。

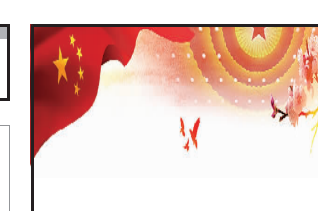
使用巡检棒,定位巡检点巡视提高了巡检视效,使巡检视更真实,这也标志着樱花大道项目在智能化巡检工作上发生了质的突破。利用智能巡检管理系统进行巡检数据管理与分析不但提高了管理效率,而且能够有效保证对现场的问题及时发现上报。这

上月连着下了几天的暴雨,致使小区内的高大树木根部土壤松动,造成倾斜具有安全隐患,物业服务处发现问题及时通知居委、街道,一起联系相关绿化部门请他们派专业人员过来进行处理。

通过物业、居委、街道的联动机制,绿化部门很快就派了相关的专业人员前来进行了处理,时间也非常及时。从发现问题到解决问题一共只用了一天的时间,未造成安全隐患,居民的财产安全和人身安全都得到了保障。

通过这件事情,让我深深的感受到了联动机制的重要性。现在公司也在实行区域管理,各项目点的联动机制已经形成,作为物业服务行业这是一个好的现象,不在是各自为政,相互推诿,发现问题可以一起解决,资源共享,大大节省了很多的时间,为我们的工作效率提高了很多,对于业主也是实实在在的享受到了贴心的服务。相信通过这样的企业管理模式,我们的物业公司会越做越好。 □ 李文琴

本版编辑 尹佳



不忘初心 牢记使命



五分钟捋明白——估算、概算、预算、结算、决算

我们先来捋一捋这些名词出现的顺序:一般情况下,结算是决算的组成部分,是决算的基础。决算不能超过预算,预算不能超过概算,概算不能超过估算。

一、估算 估算也叫投资估算,发生在项目建议书和可行性研究阶段。

估算的依据是项目规划方案(方案设计),对工程项目可能发生的工程费用(含建安工程、室外工程、设备和安装工程等)、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息(如果有贷款)进行计算,用于计算项目投资规模和融资方案选择,供项目投资决策部门参考。

估算时要注意准确而全面地计算工程建设其他费用,这部分费用地区性和政策性较强。随着项目的细化具体化,按照投资估算规程,可以得到不同精确定额,依据建设项目的要求,可在详细可行性研究阶段出具标志性的估算报告。

二、概算 概算也叫设计概算,发生在初步设计或扩大初步设计阶段。

以初步设计或施工图设计图纸为对象,依据现行的计价规范(建设工程工程量清单计价规范、相应工程的工程量计算规范)、消耗量定额,人材机市场价格,费用标准,按照建设项目施工图预算编制规程,逐级(分单位工程、单项工程、建设项目)计算建设项目建设总投资。

概算需要具备初步设计或扩大初步设计图纸,对项目建设费用计算确定工程造价;编制概算要注意不能漏项、缺项或重复计算,标准要符合定额或规范。

三、预算 预算也叫施工图预算,发生在施工图设计阶段。

以建筑安装施工图设计图纸为对象,依据现行的计价规范(建设工程工程量清单计价规范、相应工程的工程量计算规范)、消耗量定额,人材机市场价格,费用标准,按照建设项目施工图预算编制规程,逐级(分单位工程、分部工程、单位工程、单项工程)计算的建安工程造价(项目要求时,还要汇总为建设项目建设总投资)。

预算需要具备施工图纸,汇总项目的价;编制预算要注意不能漏项、缺项或重复计算,标准要符合定额或规范。

四、结算 结算也叫竣工结算,发生在工程竣工验收阶段,是在建筑安装施工任务结束后,对其实际的工程造价,进行核对与结清。

结算一般由工程承包商(施工单位)提交,以招标文件选定的计价方式,依据施工合同,实施过程中的变更签证等,按照合同规定、建设项目结算规程以及清单计价规范,完成的施工过程价款结算与竣工最后结清。同时,要汇总、编制建筑安装工程实际工程造价竣工结算文件。 □ 肖伟睿

五、决算 决算也叫竣工决算,发生在工程竣工验收阶段,是在建筑安装施工任务结束后,对其实际的工程造价,进行核对与结清。

决算需要具备施工图纸,汇总项目的价;编制预算要注意不能漏项、缺项或重复计算,标准要符合定额或规范。

六、决算 决算也叫竣工决算,发生在工程竣工验收阶段,是在建筑安装施工任务结束后,对其实际的工程造价,进行核对与结清。

七、决算 决算也叫竣工决算,发生在工程竣工验收阶段,是在建筑安装施工任务结束后,对其实际的工程造价,进行核对与结清。

本版编辑 郑芝芝

工程建设流程	出现顺序
项目建议书和可行性研究阶段	投资估算
初步设计阶段	设计概算
施工图设计阶段	预算造价
招投标阶段	标底
合同实施阶段	合同价
竣工验收阶段	结算价、决算价

价;编制预算要注意不能漏项、缺项或重复计算,标准要符合定额或规范。

四、结算 结算也叫竣工结算,发生在工程竣工验收阶段,是在建筑安装施工任务结束后,对其实际的工程造价,进行核对与结清。

结算一般由工程承包商(施工单位)提交,以招标文件选定的计价方式,依据施工合同,实施过程中的变更签证等,按照合同规定、建设项目结算规程以及清单计价规范,完成的施工过程价款结算与竣工最后结清。同时,要汇总、编制建筑安装工程实际工程造价竣工结算文件。 □ 肖伟睿

加强智能化巡检 提高管理效率

地处徐汇区的樱花大道项目东至桂江路,西至中环快速路,南起沪闵路,北至钦州南路,全长近两公里,面积达19.5万平方米,面积大,人口多,园区开放,又处于高压线下,日常巡检工作至为重要。

秩序维护部巡检保安在户外作业,管理人员需要及时掌握巡检保安的位置、任务执行情况以及现场缺陷和隐患,并对现场作业进行指导,因此实际巡检过程中有很多难题需要克服,例如:巡检保安未按规定路线、规定时间和点位进行巡检,隐患未能及时上报,遗漏巡检点,纸质记录巡检情况,巡检保安难以管理,统计数据费时费力,缺少有效的巡检运营管理手段等等,最终巡检效率低,难以管理,不能及时发现处理安全隐患。

因此,经过半年多对樱花大道项目的运营管理,对智能化的巡检需求越来越强烈,迫切需要一款可以对现场巡检保安作业状态进行实时监控的管理系统,经过樱花大道区域物业服务中心团队的反复调研全程辅助巡检保安完成每一个必检点,并及时发现安全隐患,同时通过系统数据分析巡检保安工作效率,巡检任务完成率等,能够有效降低巡检成本,有效提升巡检管理效率。

最终,樱花大道项目选择了金万码科技的智能巡检管理系统,通过合理设置园区巡检点,利用巡检棒,方便了保安巡检打点,增强了管理效果,解决了巡检管理的痛点。

使用巡检棒,定位巡检点巡视提高了巡检视效,使巡检视更真实,这也标志着樱花大道项目在智能化巡检工作上发生了质的突破。利用智能巡检管理系统进行巡检数据管理与分析不但提高了管理效率,而且能够有效保证对现场的问题及时发现上报。这

上月连着下了几天的暴雨,致使小区内的高大树木根部土壤松动,造成倾斜具有安全隐患,物业服务处发现问题及时通知居委、街道,一起联系相关绿化部门请他们派专业人员过来进行处理。

通过物业、居委、街道的联动机制,绿化部门很快就派了相关的专业人员前来进行了处理,时间也非常及时。从发现问题到解决问题一共只用了一天的时间,未造成安全隐患,居民的财产安全和人身安全都得到了保障。

通过这件事情,让我深深的感受到了联动机制的重要性。现在公司也在实行区域管理,各项目点的联动机制已经形成,作为物业服务行业这是一个好的现象,不在是各自为政,相互推诿,发现问题可以一起解决,资源共享,大大节省了很多的时间,为我们的工作效率提高了很多,对于业主也是实实在在的享受到了贴心的服务。相信通过这样的企业管理模式,我们的物业公司会越做越好。 □ 李文琴

本版编辑 郑芝芝

个人所得税专项附加扣除是指个人所得税法规定的子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息、住房租金和赡养老人等六项专项附加扣除,自2019年1月1日起实施。

政策实施过程中有些员工提出“自己的孩子6月高中毕业,9月上大学,7-8月能否享受子女教育附加扣除”等问题,为解决员工的疑问,也为了让员工能更好地理解政策,运用了政策,真正享受政策红利,本次对子女教育专项附加扣除政策做详细解析。

一、子女教育专项扣除规定 (一)扣除范围: 纳税人的子女接受全日制学历教育的相关支出,按照每个子女每月1000元的标准定额扣除。学历教育包括年满3岁至小学入学前处于学前教育阶段的子女、义务教育阶段(普通高中、中等职业、技工教育)、高等教育(大学专科、大学本科、硕士研究生、博士研究生教育)。

(二)扣除标准: 父母可以选择由其中一方按扣除标准的100%扣除,也可以选择由双方分别按扣除标准的50%扣除,具体扣除方式在一个纳税年度内不能变更。

二、信息填写 享受子女教育专项附加扣除,应当填报配偶及子女的姓名、身份证件类型及号码、子女当前受教育阶段及起止时间、子女就读学校以及本人与配偶之间扣除分配比例等信息。

三、申报方式 自符合条件开始,可以向支付工资、薪金所得的扣缴义务人提供上述专项附加扣除有关信息,由扣缴义务人在预扣预缴税款时,按其在本单位本年可享受的累计扣除额办理扣除;也可以在次年3月1日至6月30日内,向汇缴地主管税务机关办理汇算清缴申报时扣除。

四、实务解读 (一)对于连续性的学历(学位)教育,升学衔接期间属于子女教育期间,可以申报扣除子女教育专项附加扣除。如:孩子6月高中毕业,9月上大学,7-8月能享受子女教育扣除。

(二)本科毕业之后,准备考研生的期间,父母可以扣除子女教育,孩子已经本科毕业,未实际参与全日制学历教育,尚未取得研究生学籍,不符合《暂行办法》相关规定。研究生考试通过入学后属于全日制学历教育的,可以享受高等教育阶段子女教育。如:孩子6月入学,考取研究生,7-8月不能享受子女教育扣除,9月入学当月可以享受高等教育阶段子女教育。

(三)大学期间参军,学校保留学籍,可以按子女教育扣除。服役是公民的义务,大学期间参军是积极响应国家的号召,休学保留学籍期间,属于高中阶段,可以申请扣除子女教育专项附加扣除。

(四)寒暑假等假期可以按子女教育扣除,施教机构按规定组织实施的寒暑假等假期中断享受。需要提醒的是,纳税人填写信息表时,寒暑假等假期不要填写终止受教育时间,只要不填写终止受教育时间,当年一经采集,全年不中断享受。

(五)孩子参加“跨校联合培养”需要到国外读书几年。一般情况下,参加跨校联合培养的学生,只要原学校保留学籍,父母可以享受子女教育附加扣除,但需要留存备查资料包括:境外学校录取通知书、留学签证等境外教育佐证资料。

(六)在境外学校接受教育的话,可以享受扣除,无论子女在境内学校或境外学校接受教育,纳税人都可以享受扣除,但需要留存备查资料包括:境外学校录取通知书、留学签证等境外教育佐证资料。

(七)子女年满3周岁当月至小学入学前一月,子女接受全日制学历教育入学的当月至全日制学历教育结束的当月。 □ 凌莹

电梯使用注意事项及自救

假如被困电梯,首先要与外界联系,找到电梯内的警报按钮,五方通话,与电梯值班室或电梯维修人员取得联系;如果这个方行不通,就要大声呼救。如果大声呼救也没人响应的情况下,还可以选择拿身上的硬物来敲响电梯,发出声响引人注意。

电梯是非密封结构的,即使停电,风扇口仍在,被困电梯内的人不必担心氧气不足的问题,要保持镇静,等待救援。假如电梯下坠,乘客需迅速按每层楼

的按键,整个背部和头部紧贴电梯内墙,呈一直线,紧握把手。紧急情况下,电梯会启动安全自动装置,进入紧急制车的状态,在限速器和安全钳的保护下,通常不会自由落体到地面。

电梯的安全是物业管理中非常重要的一部分,只有在日常管理时警惕,才能在遇到突发事件时能顺利、快速地作出反应,将危险系数降到最低。 □ 凌莹