



火炬安泰物业扎实开展法律知识讲座

综合部讯 挑战无时不有，风险无处不在。为增强企业法律风险防范能力，提高企业员工的法律素质、思想意识和工作理念，更好地促进企业发展，为业主提供更加专业、安全、优质的物业服务，10月22日下午公司特邀签约律师为员工带来了一场生动实用的法律知识讲座。

授课律师深耕行业多年，理论扎实、经验丰富。培训中根据物业经营管理的特点，就《民法典》物业相关条款及物业纠纷的典型案例以理论联系实际、通俗易懂的语言风格进行了详实的讲解。讲师特

别指出：“看不到危机是最大的危机，预见不到风险是最大的风险”。物业管理本就事项繁杂、细节琐碎，风险隐藏其中。“见之于早，才能抓之于实，求之于解，才能化之于小”。提升员工的法律运用能力，让员工更加简单明了的知悉日常工作中常见的情况及正确地应对方式，有相应的法律知识的储备才能将未知风险超前预判、将潜在风险有效化解，日常风险实时处置、重大风险方能可控。

公司各部处高度重视此次培训，合理安排工作时间，组织所属部门员工积极参

与学习培训，参加培训员工认真记录、现场踊跃与讲师沟通交流，寻求化解矛盾、解决问题的法律支持。

通过这次的法律知识培训，不仅使员工提高了认识、开阔了视野、拓宽了知识、增强了能力。大家更是表示：要将所学到的《民法典》物业相关条款及物业典型案例运用到工作当中去，规避工作中存在的法律风险，知法、懂法、用法，以强烈的法治观念带动高效率、高质量地完成各项工作，不断提升物业管理的专业化水平，树立良好的公司形象。



火炬安泰物业“员工大讲堂”正式开讲

品质部讯 2022年10月9日，淄博火炬安泰物业发展股份有限公司“员工大讲堂”在陶瓷园3楼会议室正式开讲，公司管理人员50余人参与此次培训活动。

培训中，李美玲、张爽两位讲师作为从业近十年的物业经理，现场说法、以案施教，结合物业日常服务中的常见问题和易发纠纷，以“合规经营，规范服务”为主题，对新形势下物业管理的政策与法规进行了

详细解读，同时结合各项目处现场管理中出现的“疑难杂症”现场解疑答惑，为全体员工带来了一场干货满满的物业管理知识培训。全体员工认真听讲，深入思考，积极参与讨论，对《民法典》《物业管理条例》等相关物业法规常识有了更深的理解和认识，对日常物业服务中存在的问题和解决方法有了更新的答案和思考，对做好客户投诉及疑难问题的处理、提高物业服务质

量更加充满了信心，尤其对新员工来说更是一场生动别致的“入职第一课”。

通过学习培训，使大家认识到日常管理中存在的问题，促使大家进一步规范现场管理，提升日常服务品质。下一步，我们将不断完善改进、创新提升我们的服务质量和标准，以更加专业的知识技能为业主提供更高效、更便捷、更优质的物业服务！【通讯员 李娟】



公司定位

做园区集成管理服务者

为园区全面发展助力

公司价值观

真诚

专业

信任

共生

服务宗旨

让客户满意不断超越

中国共产党人的精神谱系学习之八



践行热爱祖国、无私奉献、艰苦创业、开拓进取的兵团精神

新疆生产建设兵团是维护新疆社会稳定和实现长治久安的一支重要力量，为推动新疆发展、增进民族团结、维护社会稳定、巩固国家边防作出了不可磨灭的历史贡献。长期以来，几代兵团人扎根新疆沙漠周边和边境沿线，认真履行党和国家赋予的职责，在兵团建设和发展实践中逐渐形成了“热爱祖国、无私奉献、艰苦创业、开拓进取”的兵团精神。习近平总书记强调：“要弘扬民族精神和时代精神，践行胡杨精神和兵团精神，激励各级干部在新时代扎根边疆、奉献边疆。”

1954年10月，党中央决定中国人民解放军驻疆部队大部就地集体转业，组建新疆生产建设兵团。这是党中央治国安邦的战略布局，是强化国家边疆治理的重要方略。从兵团数十万干部职工按照“不与民争利”的原则，挺进并屯驻在新疆两大沙漠的边缘地带，到一批又一批复员转业军人、城乡青壮年和大中专毕业生从祖国四面八方陆续来到新疆，加入兵团这支新中国屯垦戍边大军，几代兵团人发扬“热爱祖国、无私奉献、艰苦创业、开拓进取”的兵团精神，白手起家，艰苦奋斗，把亘古荒漠改造成生态绿洲，开创了新疆现代化事业，建成了规模化大农业，兴办大型工矿企业，建起了一座座新型城镇。正是在兵团精神的引领和激励下，兵团人克服

罕见的生存、生产困难，扎根边疆，报效国家，切实当好生产队、工作队、宣传队、战斗队，充分发挥建设大军、中流砥柱、铜墙铁壁作用，在天山南北、亘古荒漠上创造出人类发展奇迹。

“生在井冈山，长在南泥湾，转战数万里，屯垦在天山。”新疆生产建设兵团的发展史，就是一部红色基因和革命精神传承史，是一部中国共产党人自力更生、艰苦奋斗创业史。在极为艰苦条件下铸就的兵团精神，是中国共产党领导的屯垦戍边伟大实践中形成的宝贵精神财富，是民族精神和时代精神的生动写照，是中国共产党人精神谱系的重要组成部分，体现了党的坚定信念、根本宗旨、优良作风，凝聚着中国共产党人艰苦奋斗、牺牲奉献、开拓进取的伟大品格，要结合新的时代条件发扬光大。

现在，中国共产党团结带领中国人民踏上了实现第二个百年奋斗目标新的赶考之路。在全面建设社会主义现代化国家新征程上奋勇前进，要践行兵团精神，厚植爱国主义情怀，把爱国情、强国志、报国行自觉融入坚持和发展中国特色社会主义、建设社会主义现代化强国、实现中华民族伟大复兴的奋斗之中。要砥砺无私奉献的品格，不计较个人得失，舍小家为大家，一心一意为民造福。要永葆艰苦创

业的作风，一茬接着一茬干，一棒接着一棒跑，知重负重、攻坚克难，以赶考的清醒和坚定答好新时代的答卷。要保持开拓进取的精神，坚决战胜前进道路上的一切风险挑战，努力创造无愧于党、无愧于人民、无愧于时代的业绩。习近平总书记强调：“新形势下，兵团工作只能加强，不能削弱。做好新疆工作，必须把兵团工作摆在重要位置，在事关根本、基础、长远的问题上发力。”要立足“两个大局”，心怀“国之大者”，完整准确贯彻新时代党的治疆方略，牢牢扭住新疆工作总目标，赓续红色血脉、继承光荣传统，践行兵团精神，发挥好兵团调节社会结构、推动文化交流、促进区域协调、优化人口资源等特殊作用，使兵团真正成为安边固疆的稳定器、凝聚各族群众的大熔炉、先进生产力和先进文化的示范区，履行好维稳戍边职责使命。

征程万里风正劲，重任千钧再出发。奋斗新时代、奋进新征程，践行兵团精神，从中国共产党人的精神谱系中汲取营养，用党的光荣传统和优良作风坚定信念、凝聚力量，不忘初心、牢记使命，不懈奋斗、锐意进取，我们就一定能够不断书写中华民族伟大复兴的精彩篇章！

平凡服务者，最美维修工



项目处讯 物业无小事，在物业人眼中都是不可轻视的大事，想业主所想，急业主所急，把品质物业落实到工作的方方面面。

在物业管理体系中，工程部属于一个后勤保障团队。工程师傅们的工作虽然平凡，琐碎，却与业主的生活点滴相关。他



们耐心地给业主解决问题，认真检查设备的运行情况，不辞辛劳的战斗在第一线。

近日，客服在日常巡查中发现园区有几处路面，台阶破损，坑洼，给业主造成诸多不便。客服看到这种情况后反馈给工程主管，工程主管立刻安排师傅们对存在破损的路面进行维修。师傅们修补完成后，



检查核验，清理好现场后才离开。

工程部的工作既不轻松又不清闲，有时抢修会很危险，有时疏通会弄得满身灰土，可他们从来没有抱怨过，看着园区里每个照明灯都是亮的，看着管道都是正常的，看着设施设备都是正常运行的，他们才是最开心的！【通讯员 曹文娇】

走进物业人的日常

项目处讯 有人问我，什么是物业？我说，有幸福的地方就有物业；有人问我，做物业苦吗？我说，苦，不分昼夜，无论寒暑，兢兢业业，岁岁年年三百六十五天；有人问我，做物业幸福吗？我说，幸福，因为我们是美丽的见证者，是和谐的领航员，是幸福的守梦人。

他，是一名保洁员，当天边露出一缕晨曦，他们开始为小区整理容妆，如火的骄阳，见证着他们的勤劳。

他，是一名维修工，他们的工作没有时间表，每天24小时巡检维修，日复一日，年复一年。

他，是一个秩序员，他用一步步脚印，

竖起防线，他见证雨后的生活，他也见过黎明前的黑夜，在你看不到的地方，他们24小时守护着园区的安全，他都是让你安心的存在。一个平凡却又肩负着重任的职业，无论寒霜酷暑，坚守岗位，始终如一。

她，是一名客服，用双肩扛起和谐的重任，用笑脸书写繁忙。

我们的物业服务工作是单调枯燥的，员工们都坚守在自己的岗位上，或站岗巡逻，或打扫卫生，铲除垃圾，或爬高蹲下，维修水电。大家用辛劳和汗水，守护着小区的安全，用辛勤的双手，装扮着业主们美丽的家园。【通讯员 曹文娇】



边用清洁球和刷子来回在支撑杆下移动清洗。内壁刷洗完毕后，工程师傅用消毒液，为水箱消毒。除此之外工程师傅们还定期对生活水泵房进行卫生清理、管道检查，设备运行巡视，确保饮用水质安全。为业主们创造良好的工作环境。【通讯员 隗昌帅】

项目处讯 2022年10月19日，科学城新材料中试区项目处为保障全体业主的用水安全，展开年度水箱清洗工作。

工程师傅携带清洗工具，爬到水箱的顶部，小心翼翼地从小小的入口处进入内部进行清洗。水箱内部环境杂乱，布满了错综复杂的支撑杆，师傅一边弯着腰，一



项目处展开年度水箱清洗工作

《中华人民共和国物业管理条例》一摘要

物业管理服务

第三十二条从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三十三条从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第三十四条一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第三十五条业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十六条物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十七条物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十八条物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十九条物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例

第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第四十条物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十一条物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十二条业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十三条县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十四条物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十五条物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十八条物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十九条县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

