



在凝聚共识中激发干劲 在坚守本心中行稳致远



综合部讯 时光荏苒，告别难忘的2022年，迎接崭新的2023年。2022年，是极不平凡的一年，复杂多变的新冠疫情冲击着整个社会的经济发展，在这种不利因素的影响下，公司全体员工迎难而上，敬业奉献，履职尽责，把新冠疫情带来的不利影响降到了最低，公司业绩有了一定程度的进步。2023年1月，公司组织进行了下半年暨全年工作目标考核，次月召开了年度工作总结表彰暨新年度工作部署大会，在肯定成绩的同时找出问题、归纳出经验教训，提高认识、明确方向，共同开创公司发展的新局面。

2023年1月9日召开了年终考核的首次会议，为期4天的下半年暨全年工作

目标完成情况考核拉开序幕。总经理王科主持会议并要求：考核组要认真、严格、公平，务必通过考核发现问题，务必通过考核客观地反映出各部处全年工作的真实水平和相互间存在的差距。考核组成员抵达各项目处，按预先分组建展开各项考核。考核期间，考核组成员认真地巡视、检查，圆满完成了考核事项。

2023年2月4日“年度工作总结表彰暨新年度工作部署大会”顺利召开。首先对2022年工作目标考核完成情况进行通报，并对二〇二二年度公司先进集体和个人进行表彰。

总经理王科作2022年度工作报告，对2022年度工作进行总结，对2023年工

作做出了部署与要求。会议中王总特别指出2022年公司的总体工作思路：坚持稳中求进的工作总基调，紧紧抓住“收”“支”两条线，突出内部建设、服务品质、人才队伍、节能降耗、多元服务五个方面重点，努力实现公司在管项目量的积累和质的跃升。

展望新年度的工作，挑战与机遇并存，困难与希望同在。我们必须时刻保持清醒头脑，正确认识和把握客观发展规律，紧紧围绕公司既定的发展目标，充分发扬勇于斗争、敢于斗争、善于斗争的精神，踔厉奋发，勇毅前行，不断开创公司发展建设新局面，着力打造品质过硬的火炬安泰品牌。

一面锦旗，一个故事

项目处讯 2023年1月17日，一份特殊的新年礼物——写着“弘扬社会正能量，热情服务好榜样”的锦旗出现在了仪器仪表项目处客服中心，给即将到来的农历新年平添了更多喜气。

事情要从2022年12月30日起，上午10时许，工程维修师傅刘波正在组织园区巡检，忽然在路上发现一个小盒子，盒子里有2枚公章。刘波师傅心想，这么重要的物品丢失了，失主肯定很着急。他赶紧将公章交到了客服中心。经过一番了

解核实，确定该公章为智洋创新科技股份有限公司，项目处工作人员及时将公章送还至企业，企业对物业工作人员表示万分地感谢。

在火炬安泰物业各个岗位上，都活跃着一群普普通通、默默无闻的普通人，他们始终坚守岗位，认真履职尽责，用自己辛勤的汗水践行着物业人的职责。这拾金不昧的小小举动，温暖着业主，弘扬着社会正气，充分展现了物业人高尚的品格与素养。【通讯员 曹文娇】



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十一



继续发扬特区精神，勇当新时代的“拓荒牛”

“经济特区不仅要继续办下去，而且要办得更好、办得水平更高。”习近平总书记强调：“要弘扬以爱国主义为核心的民族精神和以改革创新为核心的时代精神，继续发扬敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，激励干部群众勇当新时代的‘拓荒牛’。”

兴办经济特区，是党和国家为推进改革开放和社会主义现代化建设进行的伟大创举。1978年12月，党的十一届三中全会作出把党和国家工作中心转移到经济建设上来、实行改革开放的历史性决策，动员全党全国各族人民为社会主义现代化建设进行新的长征。1979年7月，党中央、国务院批准广东、福建两省实行特殊政策、灵活措施、先行一步，并试办出口特区。1980年8月党和国家批准在深圳、珠海、汕头、厦门设置经济特区，1988年4月又批准建立海南经济特区。到2019年，深圳、珠海、汕头三大经济特区地区生产总值占广东省比重从1980年的6.4%提高到30.7%；到2020年，厦门地区生产总值从1980年的6.40亿元提高到了6384.02亿元；作为全国最大经济特区的海南，实现跨越式发展，正加速推进自贸区、自贸港建设……在党中央坚强领导和全国大力支持下，各经济特区解放思想、改革创新，勇担使命、砥砺奋进，在建设中国特色社会主义伟大进程中谱写了勇立潮头、开拓进取的壮丽篇章，在体制改革中发挥了“试验田”作用，在对外开放中发挥了重要“窗口”作用，为全国改革开放和社会主义现代化

建设作出了重大贡献。正如习近平总书记深刻指出的：“深圳等经济特区的成功实践充分证明，党中央关于兴办经济特区的战略决策是完全正确的。”

看似寻常最奇崛，成如容易却艰辛。各经济特区一路走来，每一步都不是轻而易举的，每一步都付出了艰辛努力。兴办经济特区，没有经验可鉴，没有先例可循，特区干部群众坚持逢山开路、遇水架桥、大胆探索，从“杀出一条血路”到“走出一条新路”，从开山第一炮到南下弄潮的闯海人，展现了敢闯敢试的拓荒勇气；坚持先行先试、争先开路、率先示范，从启动全国首次国有土地使用权拍卖到全国首次将“技术入股”写进地方法规，从推行“三证合一”改革到推进“多规合一”改革，展现了敢为人先的创新意识；坚持实干为要、行胜于言、奋斗以成，从“三天一层楼”的速度到“三天一制度”的新效率，从“时间就是金钱，效率就是生命”到“精耕细作，精雕细琢，一年一个样”，展现了埋头苦干的务实作风。各经济特区在改革发展实践中孕育形成的敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，是中国共产党人精神谱系的重要组成部分。

当今世界正经历百年未有之大变局，我国正处于实现中华民族伟大复兴的关键时期。踏上实现第二个百年奋斗目标新的赶考之路，我们深知越是接近民族复兴越不会一帆风顺，越充满风险挑战乃至惊涛骇浪，要发扬特区精神，激扬风雨无阻向前进的豪情，凝聚越是艰险越向前的力量，

在新的伟大征程上披荆斩棘、开拓创新、坚毅前行。要永葆“闯”的精神，敢于走别人没有走过的路，敢啃“硬骨头”，敢接“烫手山芋”，打开改革新境界，闯出发展新天地；永葆“创”的劲头，富有那么一股敢为人先的拼劲、追求卓越的韧劲，在实践中求真知，在探索中找规律，善于通过改革创新应对挑战、化解风险，在奋进中继承事业，在创新中光大事；永葆干的作风，牢记“空谈误国、实干兴邦”，保持爬坡过坎的压力感、奋勇向前的使命感、干事创业的责任感，务实求变、务实求新、务实求进，努力出实招、干实事、创实绩，以实际行动自觉深化思想自觉，以实绩实效检验初心使命。新形势需要新担当、呼唤新作为，立足新发展阶段，经济特区要完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，推动高质量发展，坚持“改革开放不停顿，开放不止步”，在更高起点上推进改革开放，以“闯”的精神、“创”的劲头、“干”的作风，努力续写更多“春天的故事”，努力创造让世界刮目相看的新的更大奇迹。

经济特区的沧桑巨变是广大特区建设者拼搏奋斗干出来的。在新起点上，继续发扬敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，从中国共产党人的精神谱系中汲取营养，风帆高扬、奋楫争先，勇于创新、接续奋斗，就一定能为全面建设社会主义现代化国家、实现第二个百年奋斗目标作出新的更大的贡献。

安全过大年 幸福你我他



项目处讯 春节是我们的传统文化节日，作为物业行业节日前和节日期间的安全是我们重中之重的首要工作。医创中心项目处就节日安全问题进行全面部署，从客户的假期安排统计，对企业入户进行安全用电检查，节日期间用电宣传等问题进行细细落实，一切只为一个共同的目标——安全过大年。



同时 2023 年 1 月 16 日项目处在高新区消防大队刘参谋的带队下，对现场进行

了检查指导，对设备的运行、系统存在的问题及解决问题的方法进行了指导，对日常工作标准、人员的业务技术能力、维保工作标准、存在问题的落实途径等等，进行详细的了解和落实。专业来自细节，品质来自细节的沉淀和积累，安全管理的发展离不开行业直属部门的监督、指导，我们在接受的同时同步提升着，推动着项目安全管理能力的提升，一切还为我们的项目安全提供有力保障！



物业安全无小事，消除隐患保安全，春节来临之际，呼吁全体业主及各位同仁带着安全意识过大年，幸福伴随你我他。
【通讯员 李美玲】

清扫积雪，用心服务



项目处讯 1 月 14 日淄博迎来了今年的第一场雪，给干涸的大地带来了久违的湿润，给万物带来了无限生机。为消除安全隐患，方便业主出行，下午，科学城新材料中试区项目处组织全体工作人员积极开展扫雪行动。虽然天气寒冷，但大家干



得热火朝天，顶着寒风，挥舞着笤帚和除雪铲，相互配合，你铲我扫。经过全体人员的努力，配套楼、研发楼、服务楼前的广场和主要路段都清扫干净。确保了业主的出行便利和安全。
【通讯员 白秀丽】

喜迎新春 美化环境

项目处讯 在春节来临之际，齐鲁电商谷项目处为营造干净、整洁、舒适的园区环境，让广大业主度过一个祥和美好的新春佳节，1 月 15 日项目处开展“喜迎新春、美化环境”为主题的全员卫生清理活动。



项目处工作人员积极参与了本次活动，对卫生死角进行了细致的大扫除。清理了绿化带白色垃圾和死角杂物，对公共区域管道井、设施设备机房、地下车库、楼道及楼梯下方等死角部位开展了重点清理工作，全力维护园区环境整洁。



活动中，项目处各部门员工发扬不怕苦不怕脏的精神，认真仔细的对园区环境卫生进行了一次彻底的清理，园区环境得到明显改善，也为业主节后恢复正常工作提供了良好的工作环境。
【通讯员 王娟】

物业公司到底管啥？不管啥？《民法典》统统都说清楚了！

01 公共部位、设施出问题谁负责？

问题：“我们园区个别外墙脱落较厉害。”
外墙脱落、电梯出现问题，到底该归谁管？

解读：电梯等共有设施设备出问题应区分看待，日常保养的工作，属于日常物业管理的范畴；如属于维修、更新、改造，符合维修资金使用范畴的，应通过申请使用维修资金解决。外墙脱落等公共部位出现问题，保修期内可向物业服务企业或业委会进行反映，由其协调建设单位进行维修；保修期外的，可由物业服务企业或业委会申请使用维修资金解决。

《民法典》第二百八十一条规定：“建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

02 私搭乱建该谁管？

问题：据很多业主反映，部分业主存在私搭乱建的现象，到底该归谁管？

解读：上述《民法典》第九百四十二条规定了物业有维护业主共有部分秩序的义务。因此，小区内如果出现了私搭乱建，首先可以通过业主大会、业主委员会进行维权；如果在业主共有部分进行私搭乱建，同样可以请求物业进行管理；如果私搭乱建者拒不履行相关义务，还可以向有关部门投诉或报告，请求有关部门介入处理。

03 消防出问题该谁管？

问题：“我们园区地下车库消防通道被人侵占改造成储藏间，极大增加消防隐患，业主多次反映没人管。作为日常管理方，消防通道被占，到底该归谁管？”

解读：《民法典》第九百四十二条规定“对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当

及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。”

因此，物业有义务防止其服务区域内出现违反消防法律法规的行为。这要求物业一方面应及时采取合理措施制止违反消防法的行为，另一方面有向消防救援机构报告并协助处理违法行为的义务。

04 房屋出现质量问题归谁管？

问题：买的房子出现裂缝、墙面掉沙、门窗破损等问题，究竟该找谁？

解读：应分情况讨论：

(1) 向开发商购买房屋，居住后发现质量问题：《最高院商品房买卖合同司法解释》第十二条规定：“因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”第十三条规定：“因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”因此，如果购买房屋并居住后发现房屋存在影响居住的质量问题后，业主可以向开发商请求赔偿。

(2) 购买二手房后发现存在质量问题：《民法典》第六百一十七条规定：“出卖人交付的标的物不符合质量要求的，买受人可依据本法第五百八十二条至第五百八十四条的规定请求承担违约责任”，因此，如果在购买二手房并居住后发现存在质量问题，现业主应向原业主请求赔偿；原业主如能证明房屋质量问题为开发商所致而并非由其所致，则可按上文规定向开发商请求赔偿。

05 物业换开关、水龙头该不该收费？

问题：“插座更换 10 元/个、马桶疏通 50 元……” 物业提供的这些服务该不该收费？

解读：《民法典》第九百四十二条规

定：“物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。”

而开关、水龙头并不属于业主的共有部分，物业并没有无偿为业主进行维修的义务，因此，不能要求物业无偿提供服务，物业给业主换开关、水龙头，属于增值服务，可以适当收费。

06 停水、停电该找谁？

问题：有时会遇到停水、停电问题，有的是供水、供电单位统一对某个区域进行停水、停电，有的是小区里的转供水、电设施出现了问题，而有的则是物业故意给某个业主家停水、停电。

解读：《民法典》第六百五十一条规定：“供电人应当按照国家规定的供电质量标准和约定安全供电。供电人未按照国家规定的供电质量标准和约定安全供电，造成用电人损失的，应当承担赔偿责任。”

供水、供电等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向用户收取费用。遇到停水、停电等问题，应要求供水、供电等单位解决问题。

如涉及物业服务企业转供水、电的，应区分属于源头问题还是转供水、电中的设备因素，如果是转供水、电中的设备出现问题，应由物业组织自行维修或申请使用维修资金维修。

同时，《民法典》第九百四十四条规定，业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可提起诉讼或申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

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