



内强素质、外树形象 —淄博火炬安泰物业组织第一季度员工培训



综合部讯 为加强公司内部绩效考核管理，提高物业服务水平，充分调动员工的积极性，加强广大员工的责任意识、服务意识，提升公司的综合竞争力与良好形象，特组织此次培训。

此次培训由公司综合部组织，相关项目及部室负责人担任主讲，结合本季度工作回顾及下阶段重点推进绩效考核工作展开培训。培训内容涵盖多种经营、安全生产、满意度调查、能耗考核、项目处管理、部室管理等公司的各项绩效考核管理



要求，以提高全员对公司绩效管理优化的全面熟知。

课堂上，主讲人员从第一季度实际工作案例入手，结合物业管理工作实际深入浅出，引导员工充分理解优化后的绩效管理考核制度的重要性，提高服务意识，增强团队凝聚力；并结合工作逐一对照考核细节进行了细致入微的讲解，更加明确了岗位人员的职责任务。同时对于培训过程中存在的疑惑，主讲人员也都进行了详细解答。培训后，还现场组织了培训效果考试。



最后，公司领导做培训点评，她要求广大员工要学懂吃透考核管理办法的精神实质，明确自身努力的方向，持续不断提升自己的技能素养，凝聚团队的力量，珍惜岗位、爱护荣誉，共同为企业发展贡献力量。

通过此次一系列绩效考核专题培训，必将充分调动广大员工的积极性与主动性，激发大家更好为业主提供优质温馨服务的思想意识，增强企业软实力、树立企业品牌形象。

强化电动车安全管理，筑牢安全防护网

—淄博火炬安泰物业开展电动车消防安全管理专项整治行动！

品质部讯 为消除电动车火灾隐患，深刻吸取南京雨花台区“2·23”火灾事故教训，公司于3月份开展了电动车消防安全专项整治行动，效果显著。

针对电动车火灾隐患，公司根据政府相关部门要求、结合公司实际，制定了行动方案。各项目处根据方案要求，进行地毯式、拉网式排查，开展消防安全教育、悬挂宣传条幅、张贴安全警示标识、发送宣传视频以及宣传材料等积极营造舆论氛围；并对照要求全面进行安全隐患的自查自纠，对公共区域进行集中清理，对一系列安全隐患问题，现场协助业主整改。同

时，各项目处针对问题及时完善规定要求、加强日常巡检巡查力度、加强安保培训提升业务能力、严格监管及时制止违规行为、设备升级器材优化等有力举措，强化电动车消防安全。

公司品质部、工程部组成联合检查组，逐一对各项目处的自查自纠情况进行复查，提出进一步细化管理的具体要求；并创新工作思路，确保电动车管理规范有序、再上新台阶。

下一步，公司将持续做好电动车安全的监督检查，夯实电动车管理工作，筑牢安全防护网。【通讯员 孔月】



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



2006年，青藏铁路格尔木至拉萨段建成，至此世界海拔最高、线路最长的高原铁路青藏铁路全线胜利建成通车。建设青藏铁路，对于青海西藏两省区加快经济社会发展、改善各族群众生活，对于增进民族团结和巩固祖国边防，都具有十分重大的意义。在建过程中，广大铁路建设者发扬挑战极限、勇创一流的青藏铁路精神，顽强拼搏，开拓进取，勇克难关，胜利完成了全线铺通的任务，创造了人类铁路建设史上的奇迹。

建设青藏铁路是几代中国人梦寐以求的愿望。早在100多年前，孙中山先生就在《实业计划》中提出修筑进藏铁路。新中国成立后，党和政府始终高度重视修建青藏铁路。1958年，党中央决定建设青藏铁路西宁至格尔木段，1984年这段铁路建成通车。进入新世纪，党中央从推进西部大开发、实现各民族共同发展繁荣的大局出发，作出了修建青藏铁路格尔木至拉萨段的重大决策，提出了建设世界一流高原铁路的目标。经过全体建设者连续5年的艰苦奋斗，在世界屋脊建成了一条海拔最高、线路最长的运输大通道，突破了多年冻土施工、高原卫生保障、生态环境保护等技术难题，探索了复杂条件下重大项目建设的模式，谱写了我国乃至世界铁路建设史上新的篇章，青藏铁路建设达到世界一流水平。建设青藏铁路的成功实践向世人昭示，勤劳智慧的中国人民有志气、有信心、有能力不断创造非凡的业绩，有志气、有信心、有能力屹立于世界民族之林。事实证明，青藏铁路是藏族同胞与全国各族人民的连心路，是雪域高原迈向现代化的腾飞路，也是勤劳智慧的中国人民不断创造非凡业绩的奋斗路。

铁路作为国民经济的大动脉、国家重

要基础设施和大众化交通工具，在我国经济社会发展中具有重要作用。2020年，习近平总书记对川藏铁路开工建设作出重要指示，强调“广大铁路建设者要发扬‘两路’精神和青藏铁路精神，科学施工、安全施工、绿色施工，高质量推进工程建设，为全面建设社会主义现代化国家作出新的贡献。”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，必须时刻保持警醒，不断振奋精神，风雨无阻向前进。新的征程上，我们要发扬青藏铁路精神，敢于挑战极限、攻坚克难，不向风险挑战低头，不向困难艰险让步，顽强奋斗、自强不息，战胜一个又一个困难，取得一个又一个胜利；坚持勇创一流、开拓奋进，以攀登高峰的志向，以追求卓越的恒心，把一个又一个“不可能”变成“可能”，创造一个又一个中国奇迹。

“那是一条神奇的天路，把人间的温暖送到边疆，从此山不再高路不再漫长，各族儿女欢聚一堂。”一首广为传唱的歌曲记录下青藏铁路带来的发展巨变。发展永无止境，奋斗未有穷期。在新的历史起点上，继续发扬挑战极限、勇创一流的青藏铁路精神，保持“越是艰险越向前”的英雄气概，保持“敢教日月换新天”的昂扬斗志，埋头苦干、攻坚克难、锐意进取，我们就一定能为全面建成社会主义现代化强国、实现中华民族伟大复兴的中国梦作出新的更大贡献。

铁路作为国民经济的大动脉、国家重

要基础设施和大众化交通工具，在我国经济社会发展中具有重要作用。2020年，习近平总书记对川藏铁路开工建设作出重要指示，强调“广大铁路建设者要发扬‘两路’精神和青藏铁路精神，科学施工、安全施工、绿色施工，高质量推进工程建设，为全面建设社会主义现代化国家作出新的贡献。”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，必须时刻保持警醒，不断振奋精神，风雨无阻向前进。新的征程上，我们要发扬青藏铁路精神，敢于挑战极限、攻坚克难，不向风险挑战低头，不向困难艰险让步，顽强奋斗、自强不息，战胜一个又一个困难，取得一个又一个胜利；坚持勇创一流、开拓奋进，以攀登高峰的志向，以追求卓越的恒心，把一个又一个“不可能”变成“可能”，创造一个又一个中国奇迹。

“那是一条神奇的天路，把人间的温暖送到边疆，从此山不再高路不再漫长，各族儿女欢聚一堂。”一首广为传唱的歌曲记录下青藏铁路带来的发展巨变。发展永无止境，奋斗未有穷期。在新的历史起点上，继续发扬挑战极限、勇创一流的青藏铁路精神，保持“越是艰险越向前”的英雄气概，保持“敢教日月换新天”的昂扬斗志，埋头苦干、攻坚克难、锐意进取，我们就一定能为全面建成社会主义现代化强国、实现中华民族伟大复兴的中国梦作出新的更大贡献。

平凡中的执着 ——物业工程维修员

项目处讯 在一年的 365 天里，物业工程部的每个人都坚守在自己岗位上，勤勤恳恳为业主服务，虽然这里每天都在上演着不同的故事，但给业主带去的感动却是相同的。



每天，工程部第一项工作就是完成园区机房（消防室、水泵房、配电房、电梯机房）的巡查并做好记录，确保园区设备设施正常运行，发现问题及时上报、处理。

工程部作为物业公司的重要部门之一，其对设备设施维修、保养、维护的质量，直接影响到园区的运行品质。

正如许多工作一样，他们是最忙碌、最辛劳、最繁琐的一部分，是看不到的“幕后英雄”。他们的“主战场”或在公区大厅

不起眼的角落里修理灯具、或在一个阴暗的泵房内修理着水泵、或在难以抵达的楼顶天台之上排查雨排口、或在一个排污井口疏通着下水管线、或在配电室内排查隐患……他们的工作不仅如此，辖区内的巡查、检修、保养等周而复始，就像辛勤的“小蜜蜂”，每时每刻都在呵护着园区的正常运行，保障着园区的高效发展。【通讯员 许玉洁】



“实战化消防演练” 筑牢安全防线

项目处讯 为强化消防安全意识，进一步提升项目处员工应对突发火情的处置能力。仪器仪表项目处邀请消防专业人员，开展了一场消防安全培训及消防演练。



消防专业人员杨秋鹏首先对消防器材的正确使用方法，进行了现场讲解示范。接着演练正式开始，中控室人员接到火警报警信号，迅速通知巡逻人员到场查看火情，并向项目处指挥员汇报，指挥员立即启动消防应急预案，控制现场组织救援。灭火行动组确认火警信号，携带灭火器材奔赴着火点，操作消防设施进行灭火作业。



疏散引导组确认火警信号后，立即组织引导人员有序疏散。安全救护组检查消防通道情况，人员疏散至安全区域后清点人员，确保无一遗漏。

通过消防演练，有效提升了仪器仪表项目处人员的消防安全意识和应急处置能力，时刻警钟长鸣，筑牢安全防线。【通讯员 许玉洁】



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

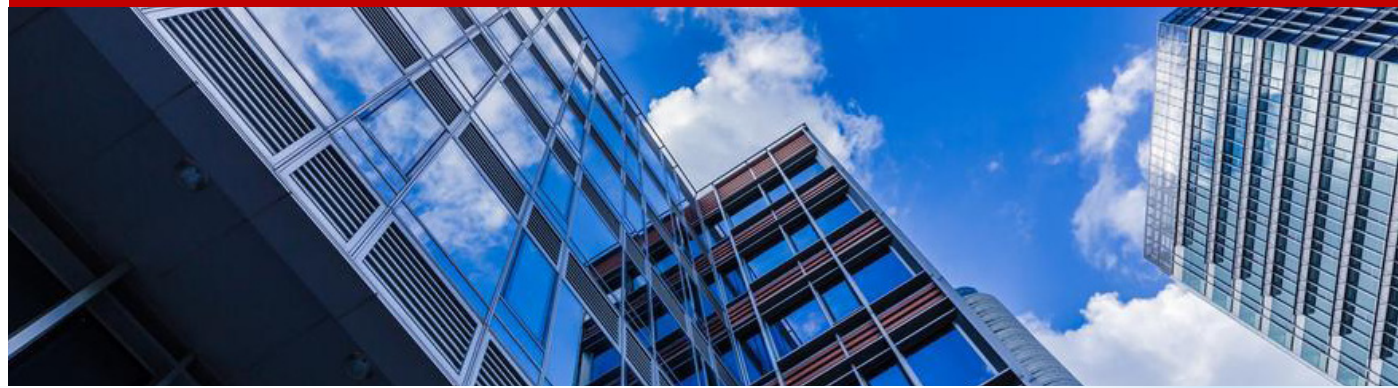
专业

信任

共生

服务宗旨

让客户满意不断超越



拒缴物业费，这些理由充不充分？

物业费，是由物业服务企业根据物业管理服务合同约定，向接受物业服务的业主收取的费用。业主按时足额缴纳物业费，对于保障住宅小区生活品质、实现物业增值保值具有重要意义。发生物业合同纠纷时，业主能否通过拒缴物业费的方式维护自身合法权益？近日，广东省江门市两级法院审结的数起涉物业服务合同纠纷案件，对这个问题作出了回答。

一、物业费涨了但未超出约定，拖欠构成违约

某房地产公司与某物管公司签订《前期物业服务合同》，约定由物管公司对涉案住宅小区提供物业服务，物业费收取标准为每月每平方米建筑面积 1.65 元。合同签订后，物管公司实际按每月每平方米建筑面积 1.2 元的优惠标准收取了物业费。两年后，物管公司决定调整优惠标准，按 1.48 元每月每平方米建筑面积收取物业费。小区业主林某、廖某闻讯，以未与物管公司签订物业服务合同为由，拒绝缴纳此后的物业费。

台山市人民法院审理后认为，在小区尚未成立业委会的情况下，开发商依法与物管公司签订的物业服务合同对全体业主具有约束力，物管公司按每月每平方米建筑面积 1.48 元的标准向业主收取物业费并未超出合同约定标准。林某、廖某作为小区业主，享受了物管公司依约提供的物管服务，应按期足额缴纳相应费用，其

拖欠物业费的行为已构成违约，依法应承担相应违约责任。综上，判决林某、廖某向物管公司支付物业费及相应逾期付款的违约金。

二、无法证明服务有瑕疵，被判支付物业费

物管公司与业主杨某签订《前期物业服务合同》，约定由物管公司为杨某位于恩平市的某处房产提供物管服务，杨某按住宅按建筑面积每月每平方米 2.5 元标准向物业管理公司支付物业费。同时约定由公司提供水费、电费等代收代缴服务，公摊电费按每月每户或建筑面积比例在业主或使用人中进行分摊。杨某应于每月 15 日缴纳物业费，逾期缴纳时，则从逾期之日起每日按应付物业费的 1% 缴纳违约金。合同签订后，物管公司依约为杨某提供了物管服务。一年之后，杨某以物管公司为未尽管理义务、擅自更换管理主体、收费标准过高、财务账目不透明等为由，累计未付公摊电费 336.78 元、物业费 11971.15 元、违约金 6023.27 元，并认为在物业公司纠正错误履约行为前，自己有权拒绝缴纳相应费用。

恩平市人民法院审理后认为，业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人签订的物业服务合同，对业主具有约束力。杨某提供的证据不能充分证明物管公司没有履行合同约定的物业服务进而导致不能实现合同目的情况。在物管公司已经证明

主要物业服务履行情况下的前提下，杨某主张行使先履行抗辩权拒绝缴纳物业费缺乏事实依据，依法不予采纳。综上，法院判决杨某向物管公司支付欠款及相应违约金。

三、实际享受业主权利的住户，应依约缴纳物业费

杨某夫妇与某投资公司签订房屋买卖合同，约定购买一套住宅，投资公司应协助杨某夫妇办理房产证。合同签订后，由于房产证手续办理不畅，该公司向杨某夫妻出具了承诺书，约定若住宅最终不能办理房产证或不能达成交易，装修费用及经济损失均由该公司承担，物业费亦自办理房产证之日起算。其后，杨某夫妇入住该住宅，入住一年时间，杨某夫妇以涉案房屋房产证尚未办妥、己方并非业主为由，拒绝缴纳物业费 and 电梯维保费。

江门市中级人民法院审理后认为，虽然杨某夫妻并未办理房屋所有权登记，但根据《广东省物业管理条例》第十条规定，该住宅已由杨某夫妇占有及使用，且实际享有业主权利，应承担相应义务。承诺书系某投资公司与其之间的协议，应视为该公司对办妥房屋不动产权证前物业费等债务的加入，并不当然免除杨某夫妻向物管公司支付物业费、电梯维保费等费用的法律义务。综上，法院判决杨某夫妻、某投资公司向物管公司支付欠款及相应违约金。

齐鲁电商谷项目处多举措确保消防安全

项目处讯 近日，齐鲁电商谷项目处组织全体员工，进行消防安全知识培训及实操演练活动，多举措确保消防安全。

根据园区实际情况针对性宣讲如何排查火灾隐患，如何应对突发事故，以及发现火灾的处理程序。要求岗位人员密切配合，认真巡查，对发现的隐患早报告、早处置，杜绝麻痹大意。

现场指导灭火操作规范流程、干粉灭火器的使用、消防水带的连接、消防手报的使用等必备消防技能。并要求岗位人员逐一进行实操演练，以“理论 + 实践”的方式进行，让大家熟练掌握消防安全应急处置能力，做到“警钟长鸣、防患未然”，确保园区消防安全。【通讯员 王娟】

