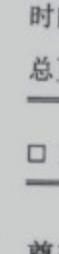


关于新康家园进场一月服务工作总结报告的函



金地物业

编号:【2019】001

关于新康家园进场一月服务工作总结报告的函

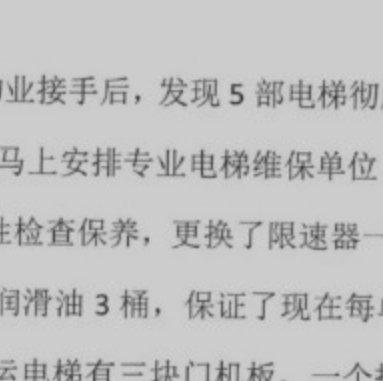
致:新康家园业主委员会
由:北京金地格林物业管理有限公司
时间:2019年1月31日
总页数:12页

□ 紧急 □ 请审阅 □ 请批示 □ 请答复 □ 请传阅

尊敬的新康家园业主委员会:

时光过得飞快,转眼间,金地物业已入驻新康家园小区一月有余,进驻小区后,金地物业在广大业主支持和业委会的指导下,开展了一系列工作,现向业委会和广大业主做一个工作汇报,请大家详知,如有意见和建议,请及时联系我公司。

附件:新康家园进场一月工作总结报告



抄送:公司领导

办庄新康家园

金地进驻新康家园一月工作简报

2018年的年关岁尾,金地物业在新康业主的欢呼声中列队进驻到新康小区。时光过得飞快,转眼间我们进场一个月了,为了让大家都知道并了解物业的各项

工作进展,消除因不了解引起的疑虑和误会,增强信息沟通,物业服务中心特制作进场一月工作简报,给全体业主做一个汇报,请全体业主对我们的工作予以监督和支持。

一、重难点工作:

1、小区5、7、8等5栋楼,停车场、东大门共19处灯长期不亮,以前业主反映1年多都没有得到解决。金地物业进场后,特别重视业主反映问题,立即着手解决,由于上任物业没有移交图纸,极大的增加了维修的难度,但这没有吓到金地物业人,工程部员工破开冻土、放倒灯杆,工程师们一点一点、一米一米检修线路3700米,遍测高杆灯29个,终于找到了故障点,点亮了19处公区灯,解决了业主的出行困扰。

2、电梯安全是广大业主最关心的,金地物业接手后,发现5部电梯彻底瘫痪,15部电梯也是带病运行。问题严重,我们马上安排专业电梯维保单位《北京华菱鑫奥电梯有限公司》对电梯进行了系统性检查保养,更换了限速器一台;外显显示屏2块;轿厢更换LED灯4组;加注润滑油3桶,保证了现在每单元有一台电梯正常运行。另外,我们还查出了停运电梯有三块门机板、一个抱闸坏,我们已向厂家订货,但因春节物流原因年前不能到货,不出意外的话,预计在2月20日前,完成1-2台停运电梯维修工作。

3、为保证小区春节期间排污正常,物业例行检查了小区4个化粪池,发现已到上限,物业立即安排供方对小区4座化粪池进行了清掏,清掏排泄物4车,消除了污水不畅返灌入户严重问题发生。

4、要向新康小区最难的事是什么,大家回答最多的肯定是“停车难、管控难”,为了有效的控制乱停车问题,物业收集业主车辆信息711户,发放临时停车证700多张;更换小区U型及柱型地桩共计86个;劝阻乱停乱放车辆113次;但现在还是有很多难题,一是还有很多业主没有配合登记,导致物业无法摸清底数,无法判断哪些是外来车辆、哪些是僵尸车;二是还有部分业主违规在生活区内过夜停车;三是破坏道路设施(路桩)。在此,物业郑重呼吁业主(住户),请大家遵守《业主公约》要求,配合物业做好停车管理工作,只有停车管理顺了,才能保障大家出行顺利、安全。

5、进场新康家园小区后,物业共清理园区杂物、装修、绿化各类垃圾18车(6米长的大卡车),但现在楼道、地下室还存放着很多,不但影响了园区整体面貌,更重要的是有严重的消防安全隐患,对此,物业已发出清理杂物的通知,现再次提示全体业主,不要在公区放置杂物!根据荣华街道、一里居委《新康家园业主公约》要求,物业有权清理放置在公共区域的任何杂物,不再单独通知,请大家知悉。

6、因为以前小区门禁卡管理、发放混乱,再加上现有的大门口门禁系统采用的是ID卡,没有加密,导致送外卖的、快递的都有小区的卡,严重影响了小区的安全,大部分业主对此深恶痛绝,希望物业尽快改变这个现状,还小区一个相对平静的环境。面对业主的呼吁,金地物业特别向公司申请,突破了公司先请示后采购的制度,请示与采购并行才得以在年前完成了大门口门禁系统升级更换工作,花费预算5万多元,由于发卡和安装时间太紧,给业主出行带来不便,深表歉意!在此,还要声明一点,物业更

办庄新康家园

换门禁系统,完全是为了顺民意、维安全,不存在任何其他意思,请广大业主知悉。

小区单元门门禁锁不上,有三块原因,一是“门”的问题,包括门框、单元门本身是否损坏、变形;二是电子配件问题,如电磁锁、电源等问题;三是现在已经安装的《联掌门户》软件是否匹配问题,需要将三块各自梳理清楚,然后再根据梳理情况维修。物业已经对能修的电磁锁和其他配件进行了部分更换,维修工作持续中。

7、物业收集业主信息,完全是按照国务院颁布的《物业管理条例》以及北京市建委小区办要求执行,目的是建立档案,规范管理,没有任何其他目的。金地物业在北京管理着近30个项目,没有一个项目泄露过业主信息。为了让大家更放心,我们专门刻制了《仅供物业存档使用》的公章,业主可以盖在复印材料上,无法做为他用,请广大业主尽管放心。

二、各部门工作总结

(一)工程工作:

工程工作是小区工作的重中之重,因为它管理并掌握着我们生活的根本,那就是水、电、气。为了保证我们生活的根本,工程部进场当天,首先对小区生活水泵房及消防泵房进行了接管,后又接管了配电室5间;电梯机房20间;并对所有机房进行了换锁和登记造册。随后一个月又陆续完成了以下重点工作:

1、冒着寒风,在零下10度的环境下完成了5-5单元、8-11单元、16-2单元三次管道老化破裂跑水电抢修工作;

2、完成了8-8单元有安全隐患电闸更换工作,保证了8-8单元业主的用电安全;

办庄新康家园

3、更换单元楼道灯65个;

4、维修损坏草坪灯75个;

5、清理31间各类机房积尘积灰。

(二)客服部工作:

1、虽然办公场地很小,但我们用心将办公室装扮的越来越规范,努力为业主打造一个舒适温馨的办公环境。

2、组织开展进场新康家园后第一次“学雷锋便民日”社区活动,为业主提供免费磨菜刀、理发、修理自行车,并邀请书法学校的老师和学生过来书写对联和福字,约300余业主参与了此次活动,活动得到了广大业主的高度评价和欢迎!

3、接待业主报修、报事205件,咨询89件;

4、为了避免业主在寒冷的冬天接触冰冰的门把手,物业特意定制了84个单元门把手套,为每户回家的业主送上了属于金地物业的一份温暖;

5、完成业主信息收集711户。

(三)环境部工作:

为保证园区环境整治、干净,保洁的叔叔、阿姨们全员齐上阵,每天一身灰、一身泥,完成了以下工作,给小区带来了新面貌:

1、完成了84个单元门乱贴小广告、胶渍、污渍的清理工作;

2、完成了小区84个单元楼道卫生开荒清洁工作;

3、清洁室内消防栓箱50个;

4、清理园区枯枝败叶28000平米;

5、清理电梯轿厢及门框的胶渍、污渍106处;

办庄新康家园

6、新增垃圾桶27个,尽力保证垃圾不外溢。

(四)秩序工作:

1、为保证小区秩序队员的威慑力,给保安配备了4套防暴服,各岗亭安装了爆闪警灯;

2、为保证园区消防安全,为小区新购置灭火器200具,年检过期灭火器128具;

3、为保证春节期间消防安全,秩序部清理楼道及地下室杂物207处,现还有多处放置家具无法清理,还请广大业主配合主动清理;

4、清理乱放的杂物垃圾50余处;

5、为保证小区安全,巡逻岗巡逻372次;

三、由于各种原因无法开展的工作:

1、小区地面面砖脱落问题,需要等天气转暖后才能进行;

2、停车管理道闸更换,因需要安装底座,所以也需要天气转暖后进行。请广大业主静待。

北京金地格林物业管理有限公司



办庄新康家园

新康家园进场后客服部主要工作总结

序号	事件	工作前	工作中	工作后
1	管家上门为业主办理入住手续,为业主提供一份温馨服务。			
2	开展“学雷锋便民日”社区活动,为业主提供免费磨菜刀、理发、修理自行车,并邀请书法学校的老师和学生过来书写对联和福字,约300余业主参与了此次活动,活动得到了广大业主的高度评价和欢迎!			
3	管家上门为业主办理入住手续,为业主提供一份温馨服务。			
4	管家上门为业主办理入住手续,为业主提供一份温馨服务。			
5	管家上门为业主办理入住手续,为业主提供一份温馨服务。			

办庄新康家园

新康家园进场后秩序部主要工作总结

序号	事件	工作前	工作中	工作后
1	2018年12月18日,15:00时,新康家园南门入口处,地下车库水浸,积水严重,工作人员立即启动应急预案,第一时间进行清理,积水已清理干净。			
2	2019年1月13日,早上9:00时,业主反映,新康家园北门入口处,地下车库水浸,积水严重,工作人员立即启动应急预案,第一时间进行清理,积水已清理干净。			
3	2019年1月26日,14:00时,业主反映,新康家园北门入口处,地下车库水浸,积水严重,工作人员立即启动应急预案,第一时间进行清理,积水已清理干净。			
4	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
5	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
6	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
7	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			

办庄新康家园

新康家园进场后环境部主要工作总结

序号	事件	清理前	清理中	清理后
1	清理84个单元门框及小广告、胶渍、污渍。			
2	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
3	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
4	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
5	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
6	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
7	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			

办庄新康家园

新康家园进场后秩序部主要工作总结

序号	事件	清理前	清理中	清理后
8	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
9	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
10	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
11	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
12	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
13	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			
14	清理园区生活、装修、建筑垃圾,绿化垃圾18车。			

办庄新康家园