新思维

03 2017年 月刊

深圳历思联行物业管理有限公司
Shenzhen Lask JV Property Management Ltd.

深圳市罗湖区春风路佳宁娜友谊广场裙楼五层 18
☎（0755）82361991 ✉ info@laskjv.com
（0755）82361993 http://www.laskjv.com

LASK JV
歷 思 聯 行

一阵细雨一阵和煦，看风过处，桃红梨白。

这温暖的阳春三月，带给我们无尽的憧憬。

我们梦想着有这样一支团队—

我们既拥抱物质生活，又认可精神世界；

我们现实，但有梦想；

我们精明，但有坚持；

我们以个人幸福为生活的首要目标，又不摒弃远见；

我们注重自己的生活，

但我们更爱企业，更加乐于奉献。

如此，我们将不枉付出的艰辛和努力！

愿我们早日打造出属于历思联行的“十里桃林”。

编辑组

历思联行金浩仁和天地项目回馈业主活动

2017 年，历思联行芜湖分公司金浩仁和天地项目定位为“服务提升年”。

近期，芜湖金浩项目联合开发商开展一期回馈新老业主的活动：业主缴交一年物业服费，赠送食用油一桶。现场同时以 PPT 投影，展示了过去一年物业人为小区的和谐环境所的大事件。

本次活动效果远远超出预期，仅当天就收到业主全年物业服务费的 60%，原计划一天的活动，鉴于业主缴费的高涨情绪有增不减，不得不将活动后延两天。截至活动结束，共收到业主缴交预收物业服务费近 75%。

此次活动不仅拉近了业主与物业间的情感，使彼此的关系更加融洽，还为今后物业服务提供了一个良好的开端。

中国中区金浩仁和天地项目　靳龙

修订《深圳经济特区物业管理条例》的议案

深圳市第六届人民代表大会第三次会议的1号议案聚焦物业管理条例修订，李继朝等26名深圳市人大代表提出修订《深圳经济特区物业管理条例》的议案。据悉，去年同期，杨勤等93名深圳市人大代表也曾联名提出相同主题的议案，深圳市人大常委会正采用“项目管理”的方式推进前期立法，委托律师事务所起草的相关修订草案拟于今年初报市法制办审查。

议案提出，应尽快修改完善《条例》，并将其列入市人大常委会2017年度的立法计划。建议具体包括，在街道办事处设立专门机构负责辖区内的物业管理工作（定岗定编，专人专岗）；将小区的物业纠纷纳入人民调解体系，在街道司法所和人民法院的指导下负责调解；推行业主大会法人化，将物业小区业主大会纳入社团法人管理体系，严格审核业主大会法人团体的章程及其运作细则审核不合格的，不得申报，加大对业委会违法行为的打击力度；设立业主大会、业委会的监督机构；严格审核业委会委员及候选人资格，提高委员准入门槛；推行主任委员和执行秘书专业化、职业化、薪酬化。

同时，议案建议提高业主大会决议投票门槛，调整为国务院《物业管理条例》规定的“业主大会决定，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。”将决策权回归多数业主；建立物业服务企业资信制度；每年制订物业服务费用的市场指导价格；物业服务企业服务情况应每年审计一次并公示；房屋专项维修资金由政府统一监管，并出台相对简化的申报程序；物业服务企业入驻小区时缴纳“诚信保证金”等。

总部行政人事部　邹强

暴雨后地面停车场车被淹 车主要求物业赔偿

珠海遭遇大雨时，某小区业主停在小区地面停车场的私家车遭遇水浸，并造成损坏，该业主将小区物业告上法庭，认为物业没有定期维护排水设施导致排水设备损坏、排水口堵塞，应当予以赔偿损失。法院对此案作出判决，认为车辆被淹受损主要是由于不可抗力事件所导致，故对该业主诉求不予支持。

【案情回顾】

2013 年 5 月 22 日，珠海市气象局分别于当日 0 时 40 分、1 时 17 分和 2 时 45 分发布暴雨黄色、暴雨橙色和暴雨红色预警信号，记录珠海当天降雨量为 325 毫米、有暴雨。同日凌晨 2 时至 4、5 时期间，原告所有的别克小汽车在小区内划线指定的地面停车场停放时被暴雨浸泡受损。同时，该小区内的地下车库被淹，当时被告物业公司电话通知了小区部分业主，但并未通知到原告。

原告主张，涉案车辆没有购买车损险，其在事发当天通知保险公司后被告知不属于保险理赔范围。被告物业公司没有定期维护排水设施导致排水设备损坏、排水口堵塞，且应对灾情措施不力、没有尽到通知预警义务才使原告等人的车辆浸泡受损，因双方存在物业管理合同和车辆保管合同关系，故被告物业公司应当予以赔偿损失。

被告物业公司主张，其已将小区的清通业务外包给专业团队，定期对小区的所有污水、雨水管网进行检查、清理、疏通，确保畅通；保安按时巡查小区及车库情况；当天发生暴雨时，其已经致电小区的大部分车主，要求车主将车辆开出车库，但由于情况紧急不可能通知到所有车主，才没有通知到原告。被告物业公司以“5·22 特大雨十年一遇，园林花园地势低洼、遇暴雨容易积水，事发当天与园林花园一墙之隔的小区的围墙突然倒塌，导致额外进水，排水通道根本无法在短时间内排清积水，从而内涝，最终导致小区地面及车库遭受水浸，这是不可抗力事件”为抗辩理由。

【法院判决】

法院审理认为，尽管原告向被告物业公司交纳了停车服务费，这属于物业管理的部分内容，并不能就此证明双方存在车辆保管合同关系。事发当天，珠海市出现了特大暴雨，与小区一墙之隔的广场的围墙被积水冲垮，积水瞬间涌入地势低洼的小区，这超出一般人的预见能力。这是被告物业公司不能避免和不能克服的。

【学习感悟】

即将进入清明节气，都说清明时节雨纷纷，通过以上案例，物业公司一定要做好暴风雨天气突发事故的防范工作。

一、暴风雨的防范准备

1、接有关单位的大风、暴雨警报后，提前在告示牌上发出书面通知，提醒业户做好暴风雨来临的防范措施，必要时使用消防广播进行通知。

2、提前进行安全隐患的全面检查，如配电机房、配电设备、排污排水系统、地下车库、高楼易坠物等，发现问题及时解决。

3、检查防汛物资（沙袋等）的情况，确保摆放到位、数量达标、完整有效。

4、落实每个岗位责任人，坚守好岗位，保持通讯通畅，并实行 24 小时轮值。

二、暴风雨来临时

1、保证地漏、水沟排水通畅。

2、风压过大，影响电梯正常运行，可暂停电梯使用。

3、加强巡逻，并暂时封闭部分受影响的险区，待险情结束后，方可解除封闭现场。

4、情况跟踪，安排专人收看气象部门发布的最新消息，根据发布的最新消息，及时安排相应人员待命。

三、暴风雨后的处理

安排人员清理现场，走访受灾业户，在最短时间内协助受灾业户恢复正常办公秩序。

只有物业公司和业主都尽到了相应的责任和义务，只有物业公司和业主积极联动、家园共建，才能达到和谐共赢。

编辑组

精英齐聚 再创佳绩

2017 年 3 月 4-5 日，历思联行隶属子公司历思环境春茗盛会在惠州举行，历思环境领导成员、主要负责人及优秀员工代表等近 40 人参加了本次总结表彰大会。

盛会期间，各位领导进行了激情澎湃的发言，总结过去，展望未来。这次会议不仅让大家交流并总结了工作中的好方法，提升了自我，同时也让同事们之间的关系更加融洽，呈现出团结欢乐的良好氛围。

2017 年，新的一年，新的目标，新的希望，我们相信在公司领导的带领下，在大家的共同努力下，我们的明天将更加辉煌！

历思环境综合部　黄森

历思联行北京分公司全面接管朝北陆港城的日常保洁服务

陆港城项目位于朝阳北路与管庄路交叉东南角，龙湖购物中心西侧，常营华联购物中心西南侧，地铁 6 号线常营站 F 口出，紧临朝阳医院新院址住院部，周边常住人口 40 万，交通便利。项目以临街一二层独栋商业楼为主，临街展示面近 450 米，总面积 3 万多平方米，集儿童教育培训、餐饮、酒吧、生活娱乐等为一体的全天候活力街区。

陆港城招商率达到 92.8%，据业内人士分析，随着知名品牌及教育机构的入住，陆港城将逐渐成为朝北地区商业新引擎和教育新地标，为历思联行全国市场的开拓新添了一份奠基石。

中国北区　冯京