



生活美如花

近日,景苑中区党员服务社组织民俗文化学校绢花班的老师和10余名学员开展了制作丝网花活动,喜迎新年的到来。授课老师一边制作,一边耐心地为学员们讲解。在老师的指导下,一朵朵丝网花在大家手中“绽放”。
本报记者 徐文君 通讯员 于景花 摄影报道

胜中物华物业公司探索创新,开展现场观摩会

打赢精细化管理“这一仗”

本报记者 徐文君 通讯员 丁洁

“暗访”发现问题 观摩会上职工互学经验

小区精细化管理是一场“持久战”,长期以来胜中社区物华物业管理人员不断追求创新。但如何能让这场“持久战”打得好打得快,物华物业管理公司推行了不定期组织观摩会的管理模式,以此来解决物业职工没有对比导致没有明确标准,比学赶超热情不足的问题,同时还有效提升了小区的管理质量。

近日,胜中社区物华物业公司在秀园和运通小区举行了新投产和改造小区精细管理现场观摩会。在观摩过程中,物华物业管理公司通过对小区门卫、楼道、垃圾台、架空线、室外环境、出租户等管理成果的现场观摩和经验介绍,让与会人员相互学习,取长补短,对小区物业精细化管理水平的提升起到积极的推动和促进作用。

“观摩会一般组织各物业站基层干部及部分现场管理人员走进小区现场,交流好的管理方法及高标准管理效果,互学互比促进提升。”物华物业公司经理马国华介绍,通过这种交流学习,提升了职工们对于工作的认识,激发了职工们的积极性,使他们在工作中不断地自我进取。

据介绍,观摩会之前一般要选择合适的样板区。“物业管理公司所管辖的小区较多,所以通过前期摸排选择出管理水平较高的区块作为样板区组织人员前去观摩,由该站负责人介绍管理经验及方法,进行推广应用。”马国华说:“运兴小区楼道管理较好,所以在公司组织人员进行观摩,学习他们先进的管理经验,在公司内进行推广。”

值得一提的是,物华物业管理公司还会不定时的进行“暗访”。不提前通知组织人员进行观摩,找到不足作为反面教材敦促改进。马国华说,通过这样的方式可以找到小区内管理的疏漏,及时通知职工进行整改。比如,某小区因为公厕管理效果不理想,物华物业管理公司组织人员观摩时不留情面的进行了点评。“通过这样的方式来促进职工们的进取心,在批评之后,该小区物业站站长组织全站人员积极整改,不出几个月情况出现了大逆转,并且多次被社区评选为公厕管理样板。”

物华物业管理公司还会邀请社区物业管理专家参与观摩。在多次的观摩会中,社区物业科管理专家对于管理的短板以及改进方式现场讲评指导,在提升管理质量上取得了不错的效果。“除了邀请专家以外,公司还会组织人员向其他物业管理公司学习。”去年四月份,在物华物业管理公司经理马国华的带领下,32名基层骨干及现场工作人员来到了馨园物业公司东利小区学习垃圾桶管理。东利物业站副站长吴永利向他们介绍了垃圾落地桶化管理方法的开展内容,令大家受益匪浅。

胜北热力大队解决供暖末端住户低温难题

本报1月20日讯(记者 徐文君 通讯员 李飞) 20日,胜北热力大队的职工来到锦霞南区实地测量居民家中的温度。原来,处于供暖管网前端居民的家中暖气片烫手,末端住户家中的暖气片才温热,锦霞南区14号楼的住户就经常抱怨供暖质量存在差距。据介绍,目前,胜北热力大队实施“水力平衡动态调节法”后,这种末端低温现象得到了大大改善。

“自2010年,由于锦霞南区由锅炉房供暖改变为换热站供暖后,换热站的地理位置距离南区14号楼太远。14号楼及周边楼栋的居民由曾经的供暖前端用户变成了末端用户,对供暖质量的意见反映尤为强烈。”胜北热力大队锦霞热力队队长赵松伟介绍,由于管网温度随输送距离增加而逐渐散失,往往管网末端温度不足16摄氏度,比前端用户的温度低好几摄氏度,一度被视为供暖低温区。

如何解决摆在面前的困难,胜北热力大队开始积极想办法。赵松伟介绍,大家集思广益,慢慢探索出了“水力平衡动态调节法”。据了解,该调节法的核心就是调节管网各个阀门开度,供暖远端住户的管网管径大、流量大、循环快,就调小相应阀门的开度,调低循环回水压力;供暖远端用户的支线管径小、流量小、循环慢,就调大相应阀门的开度,增强循环回水压力。

“锦霞热力管网区内,每个楼的每个阀门在哪个位置,需要调节多大开度,我心里十分有数。”赵松伟说,虽然每个阀门的开度不尽相同,但是开合的一丝一扣凝结的是这些年来对管网各处温度的分析和抗战严寒的艰辛。

目前,锦霞热力队分两个班组进行水力平衡动态调节。进行一次水力调节,热力队职工需骑着维修三轮车,一整天沿着管线穿梭10多公里,一个楼头一个阀门地巡线调节。搭起梯子站在高处掰动冰凉的阀门,冬季寒风常常将他们冻得手脚失去知觉。遇到老旧管线和阀门刺漏,水花飞溅浸透衣服,冰冷刺骨。

锦霞热力队还把水力调节进行分级细化,实行三次动态调节。首先是在换热站进行一级粗调,再入户测温,根据前端、中端、末端温度,对每个区域主管线进行二次调节,调节后再次测温,最后对楼头阀门进行微调。现在,锦霞南区14号楼及周边楼栋等管网末端用户的温度都能达到18摄氏度以上。赵松伟表示,热力队将严密监控管网各处的温度变化,确保管网末端住户过一个温度的冬季。

探索多种管理新模式 居民满意度提高

通过多种形式的观摩学习,物华物业管理公司职工比学赶超的热情高涨了,并通过这种方式激发了大家提升管理质量的意识,他们先后模式探索出了“三色管理法”、公共设施“3321”管理模式、自检工作流程管理和垃圾桶“1123”管理工作法等一系列富有成效的特色做法,小区管理质量也受到了社区各级积极居民的一致认可。

据马国华介绍,自“对标树样板,服务争标杆”竞赛活动开展以来,物华物业管理公司各单位不断在精细管理上下功夫,相继创新实施了多种管理新方法。通过观摩,公司广大干部员工在感受精细管理成果的同时,也为今后如何进一步增强精细化管理意识,强化精细化管理落实明确了方向。

一直以来,物华物业公司十分重视“对

标树样板,服务争标杆”活动,并且注重培养干部员工追求精细、实践精细、崇尚精细的品质。重视改造小区和新投产小区物业现场精细管理工作,明确楼道、室外环境面貌等工作重点,细化工作标准,注重管理规范运行,突出精细服务特色,小区品质不断提升,居民满意度不断提高。

在进行观摩交流的同时,物华物业管理公司的职工每到一个小区,还现场征询居民对“单项达标”结果的评价,针对居民提出的没解决、不满意的问题,逐一进行了现场答复和安排部署。他们还对各单位存在的问题进行细致的梳理,按照责任有分工、工作有目标、阶段有指标、全程有考核的要求,明确整改措施,实施跟踪检查,着力构建起全面、全员、全过程的精细管理体系。