

保安能否“保安”——从徐汇苑现象说开去

地产评论员 马颖之

保安监守自盗、恶性伤人案件时有发生,常令市民人心惶惶。近日,徐汇苑却因为保安的突出表现被评为“上海与全国优秀物业管理示范小区”,究竟徐汇苑的物业管理有何独特之处,又有哪些措施值得其他物业借鉴?



道德高尚 心系居民

事件 1 2011 年 12 月 5 日,浦东周浦地区一高档小区内发生一起骇人命案,一名女业主被自家保安伙结外人杀死在地下室内,宝马车及随身财物被劫走。

事件 2 徐汇苑一位 80 多岁的老太太,子女都不在身边,老伴长期中风,曾多次从轮椅上摔下来,每当这时,只要她一按门禁系统或者一通电话,保安就会及时赶到家里帮忙。自 24 小时热线开通以来,10 年来未曾间断。

点评:保安这个职业首先必须要具备良好的道德品质,而道德品质是无法用外在尺度衡量的,这也造成了很多物业或者保安公司在招收员工的时候完全忽略了这项要求,造成恶劣的后果。特别是一些高档小区,不能仅仅是楼盘价格高,相应的服务也要跟上去,高档小区的业

主更容易引起犯罪者的觊觎,在招收保安时一定要严格挑选。

身强体健 护卫家园

现象 1 徐汇区某大厦业主在论坛上反映:“我们楼的保安队长看上去弱不禁风,怎么保护住户安全啊?”很多网友指出,现在不少小区、大厦的保安年纪都偏大,这让业主觉得很没有安全感。

现象 2 徐汇苑一共有 180 余名保安,实行四班两运转,每天在岗人员 100 左右,除了大门岗外每栋楼都配备一名保安,另外还有巡逻人员,保证徐汇苑的安全防卫密不透风。负责人表示,徐汇苑的保安要进行礼仪规范、保安概论、职业道德、法律法规、擒拿格斗、队列训练和消防常识等方面的培训。

点评:现在的小区基本都是物业直接面向社会招收保安员,工资低福利差,因此,招收的保安员年纪都越

来越大,这是一个比较普遍的现象。但是,这些保安人员能否在犯罪份子出现的时候维护居民生命财产的安全,却让人质疑。物业管理者在挑选保安人选时,不可只顾虑经济因素。

制度先行 以情感人

现象 1 按规定,不同等级的小区,应该按照不同要求,招聘不同等级保安。但现在很多物业都没有做到这一点。很多小区为了节省开支,不按照国家规定给保安办社保,工资也是能少则少,不签合同,不上保险,也不培训。于是,很多人都不愿做保安,物业只能放低要求,减少人数,放宽年龄限制。而业主因此觉得没有保障,又以此为由不交物业管理费,也使得保安的待遇直接受到影响。无形中,这就形成了一个恶性循环。

现象 2 徐汇苑保安制度严格,相应的福利也全面。员工互助,更是徐汇苑的优良传统。每年春节年会,

都由总经理带头组织“爱心捐款活动”,建立公司慈善捐款基金,由工会负责监管爱心慈善基金使用。自 05 年至今,公司每年自发捐助“爱心基金”共计数十万元,共计帮困员工达 100 余人。

点评:和谐共处是社会平衡发展之道,物业公司、保安、居民三者之间是密切相关的,损害其中一方的利益必然最终带来共同利益的损害。因此,彼此之间的感情联系必不可少,设身处地的为他人着想,才能高枕无忧。

从 1984 年深圳蛇口成立第一家保安公司至今,我国保安业已走过了 28 年的发展历程,正日益成长为新型的产业。《保安服务管理条例》已于 2010 年 1 月 1 日正式实施,但是还有很多不法现象的存在,榜样的缺乏也是原因之一。徐汇苑的物业管理给上海乃至全国做出了典范,希望社会和谐之音会愈奏愈响,保安真正成为安全的保障。

宝山万达谱写城市综合体成功模式

7 月 21 日,“万达商业模式高峰论坛”在宝山万达广场影城举行。论坛以“研讨万达第三代城市综合体商业模式”为主题,以“政府 + 专家 + 万达”为形式。万达第三代城市综合体引发了大家深入探讨,万达商业地产由单店模式、组合模式到第三代城市综合体模式是一次飞跃,也是万达首创的商业模式。万达广场第三代产品城市综合体模式具有规模大、功能强的特点,通过将不同业态融为一体,在业态间形成良好的互动作用。专家指出,作为国内商业地产的领军企业,万达把传统商业的做法进行流程模式再造,同时还拥有自己的

规划院、商管公司以及开发公司,正是这一商业模式的创新,使万达赢得了别人无法模仿更遑论超越的核心竞争力。据了解,宝山万达广场是集购物、休闲、娱乐、文化、生活为一体,充分享受消费潮流的大型城市综合体,是万达城市综合体商业模式成功的表现。6 月 29 日盛大开业,3 天即破 60 万客流,不仅引爆北上海消费狂潮,更在北上海商业史上留下浓墨重彩的一笔,推动了北上海商业能级的提高,促进了北上海商业地标的形成。宝山万达广场的开业,大大提升

了宝山区中心城区板块的商业氛围,给本区及辐射周边的百姓带来前所未有的一站式体验消费,这对宝山乃至整个上海北部区域“十二五”期间的商业成果都具有里程碑意义。宝山区政府为了继续放大宝山万达广场作为现代商务示范区效应,也针对宝山万达广场写字楼的业主给予了税收、购房等多种专项资金补贴。宝山万达广场的成功开业,兑现了万达的承诺,实现了商业的繁华,随着 8 月份开始的 5 号楼、商铺及写字楼的分批入住,将进一步印证万达第三代城市综合体的成功所在。(蔡骏)

香港低密度临海项目在沪推介



由香港著名地产发展商信和置业、南丰发展、嘉华国际及永泰地产携手打造之香港吐露港畔天赋海湾第二期项目“溢玥”自上月开售以

来,一直吸引不少居港及内地有兴趣人士查询并参观示范单位及到现场视察环境。为让上海消费者亲身感受“溢玥”的尊贵生活,“溢玥·天赋海湾”于 2012 年 7 月 23 日—7 月 29 日(上午 11 时至下午 7 时)在上海市来福士广场中厅(西藏中路 268 号)隆重举行上海推介会。据悉,“溢玥”坐落于吐露港畔,

背靠连绵九肚山脉,是香港近年罕有大型低密度临海项目,主打三房及四房的大户型,整个项目共有 537 个分层单位以及 11 幢“溢玥别墅”。相关负责人表示:“路演活动中,除展示‘溢玥·天赋海湾’的沙盘外,更将有发展商代表为有兴趣人士深入介绍项目资料及发展蓝图。”之后将在国内主要城市包括广州、深圳等地进行路演。(蔡骏)

家居建材业巨头进军商业地产

“易家中心”正式启动 超大综合体打造金山商业中心

日前,由沪上著名家居建材业巨头同福易家丽打造的金山易家中心正式启动。据悉,金山易家中心是同福易家丽首次进军商业地产打造的大型商业中心,项目地处金山核心腹地,区域价值潜力巨大。据了解,整个易家中心项目总建筑面积 16 万平方米,由 8 栋独立的 BOX 式建筑群落组成,是金山首家集零售百货、家居建材、中西餐饮、休闲娱乐及生活配套为一体的大型综合体,价值极为稀缺,同时还是同福易家丽首次以城市商业运营商的角色开启的商业综合体中心。

项目位于金山核心腹地,是金山未来行政中心、商业中心、生活中心所在,区位优势得天独厚,有着璀璨的发展前景。易家中心作为超大型商业综合体,直接面对未来金山及周边 120 万常住人口以及作为上海南大门周边浙江的平湖、嘉善、乍浦等客户的潜在消费需求,其将发挥作用带动片区经济的发展,成为大金山 GDP 增长的巨大引擎。同时随着城际快速轨交 22 号线的运行通车,金山导入的人口也会越来越多,发展机遇更加明显。(程威菁 欧阳禹平)

“慈善‘典’滴爱” 富力善爱向前冲

富力地产筹办的“慈善‘典’滴爱”写书签、送祝福活动,自 6 月 1 日启动以来,吸引了众多善心人士参与其中。每个周末,活动现场奉献爱心的人士络绎不绝。从广州到北京,从上海到天津,从海南到哈尔滨,由南至北,有富力的地方,就有不断汇聚的点滴之爱,温暖全国各地需要帮助的孩子们的心灵。目前活动现已进入冲刺阶段,从规模上而言,这也是迄今为止富力地产所组织的参与人数规模最大的一次善爱活动。时值暑假,不少家长也带着孩子加入到这次活动中,对于孩子们而言,这更是一次难得的善爱教育。“让孩子从小就懂得去关爱、帮助其他孩子,让我们的社会充满真挚的爱,这样的活动对每一个人,尤其是对孩子而言极具意义。”一位业主如是说。此外,富力也在微博发起祝福语征集活动,通过网络

活动进行更加广泛的善爱传播,吸引了广大网友的参与,这些来自网络的祝福也将和字典一起被送到需要帮助的孩子们手上。在响应集团活动的同时,各城市项目现场还自发以不同的形式为善爱活动助力。广州的小朋友在父母的帮助下写下给同龄人的美好祝福;天津津南新城和教育局一同助飞学习梦想,把希望送到孩子手上,例子不胜枚举。“看到人们的这份参与热情,我们所有的辛苦努力都是值得的。我相信我们富力地产的这份拳拳之爱,一定会像燎原的星星之火一般,将爱与善传遍人心。”富力地产的一位活动负责人如是说。诚然,这不正是一次充满爱的活动,更是一份将爱传递的力量,正如那一本本承载着祝福和爱的字典一样,如火炬般传递慈善之爱。(黄莹)

上海买房呼叫中心:400-635-8880转900



看房召集

申亚花满庭 4006358880 转 999

99 万元,复式四房,先到先得。

集合地点:8 号线航天博物馆站 2 号出口对面公交车站候车
发车时间:7 月 28 日、7 月 29 日每天 10 时、12 时、14 时准时发车,不需预约,过时不候。
(注:若找不到车请及时与售楼处联系)

乾耀·东港 4006358880 转 209

7 月 28 日,盛大公开。88 平 2+1 轨交房,环公园,邻学校,支付 2 千元意向金享 4 万元购房特惠。
集合地点:轨交 2 号线龙阳路 4 号口乾耀·东港接待中心
发车时间:7 月 29 日(周日)下午 14:00
(注:若找不到车请及时与售楼处联系)