

新

[HTTP://WWW.TFWY.COM.CN](http://www.tfwy.com.cn)

视野

NEW EYE SHOT

[2023年3月/总第145期]

2023

3月



主办 | 天津天孚物业管理有限公司



中央空调系统定期清洗 的必要性

随着人们生活水平的提高，中央空调使用的领域越来越广。中央空调越来越受到人们的喜欢，那么在中央空调的使用过程中，很多人忽略了对中央空调的保养和清洗。其实中央空调作为服务于人们生活的一种中央机电工程，清洗和保养是很重要的。

一、中央空调细菌超标严重

由于中央空调主宰着现代楼宇内部空气的新陈代谢，被人们形象地称为现代楼宇之“肺”。肺叶娇嫩，易被邪侵，故又称“娇脏”，同样的道理，中央空调也很容易被污垢细菌侵入。中央空调机组长期运行，通风系统极易污染，加之清洁不及时等原因，使管道中存留了大量尘土沙砾、炭类物质、结晶体等。一旦这些灰尘当中附着有细菌、真菌、酵母等微生物时，很容易使人患过敏或是呼吸系统疾病。

二、风管积尘极易传播病菌

常见的中央空调主要由空气处理装置和冷热送风管两大部分组成。空气处理装置负责对空气进行冷热处理，处理过的空气则通过风管送到各个房间，由于风管四壁湿度比较大，空气中的颗粒物很容易黏附在这里，日积月累形成很厚的积尘。这些积尘成为病菌滋生的乐土，因为这里有它们生存需要的营养、适宜的温度和湿度，病菌会很乐意在这里生活、繁殖和传播。

三、清洗中央空调有利节能

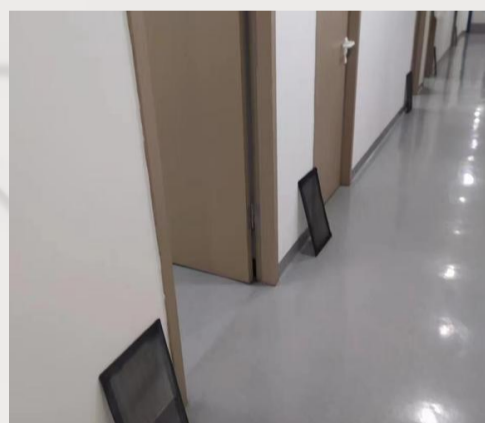
据调查，按照国际惯例，中央空调每年都必须科学清洗保养一次，否则就会出现生物黏泥堵塞，从而影响中央空调制冷效果，浪费能源，增加维修费用。根据日本栗田水处理公司提供的资料，生垢0.2—0.5mm厚度，换热效率降低33%，中央空调运行耗能平均增加20%左右。

四、定期清洗有利空调“延寿”

中央空调定期清洗可以延长使用寿命。这是因为定期清洗中央空调，能降低设备的故障率。冷水管道中的藻泥和水垢等积累下来，会导致设备和管道传输不畅、传热不爽，往往造成空调主机高压运行，引发故障停机，严重时甚至引发主机腐蚀穿孔等故障，其损失不可避免。尤其严重的是，这种故障，还会危及设备的安全运行，其后果就不堪设想了。

而清洗后，中央空调的锈蚀、水垢、微生物污染现象可以得到有效清除和控制，各部分换热铜管可以保持洁净，处于最佳热交换状态，减少管道堵塞，避免故障发生。同时还可以减少维修费用，保证机组良性运转。

所以，我项目对肿瘤医院中央空调在每个制冷季前最少进行一次清洗和保养，既可以保证空调区域的卫生，减少空调病，又可以是空调设备运行在良好的状态，节能且高效。



标识维修工作纪实

投服大厦已经建成20余年之久，为了保证设施设备的安全使用，工程部在部门管理者和员工的共同商讨下特别制定了一项专项检查工作——对大厦外围和楼顶设施进行定期巡检维修。

最近组织人员在这项专项检查中发现，南门外大标识牌底座因为长期暴露在外，风吹日晒等原因，下方底座腐蚀严重，如遇恶劣天气随时有倾倒伤人的重大安全隐患。工程部立即组织人员将标识牌拆下转运到安全区域先进行存放，减少伤人等不安全隐患发生。为了不影晌业主正常出入，另一方面标识牌底座维修工作复杂，工程部管理者立即决定利用周末时间组织员工进行迅速维修。因为底座严重腐蚀，不能重复再使用，工程部立即采购了相关配件，安排技术全面的老师傅在专用维修间进行了配件的重新再组装，随后制作好了固定架子安装在标识牌底部，在把标识牌运到指定区域进行了焊接加固，现已投入正常使用。

物业工作平凡而又琐碎，但是工程部是物业各个部门中涉及安全管理的重要部门，所以对待本职工作我们一直是秉持着兢兢业业的心态，把设施设备的安全使用始终放在第一位。只有这样，才能真心服务于公司，服务于业主！

平凡岗位上的执着与坚持

——致默默奉献的天孚物业 工程维修员

工程维修部作为物业公司的一个重要部门，其对设备设施维修维护的质量，及在日常中开展设备设施抢修维护，电梯救援维保、解决业主报修问题等工作的效率，直接影响了物业公司管理水平的品质和档次。工程维修员们不仅要有专业丰富的水电知识，还需具备多方面的综合知识。我物业通过不断组织人员开展培训，加强工作人员各个方面的知识储备，以在面对业主不同的服务需求时，能够快速解决问题，满足业主所需。

日常的物业管理服务中，工程部的师傅们每天奋斗在一线，接到报修通知就迅速维修。也许会有业主觉得物业管理工作都是些微不足道的小事，但正是通过工程维修人员不辞辛劳的修理各种水管、维修照明器具、配合消防及安全检查工作等工作，体现出了天孚物业人的恪尽职守的工作态度和勤恳、务实、热情、高效的精神。



当业主们在享受和谐安宁，温馨舒适的生活时，我们的工程维修人员正在为了大厦内每一台设备的正常运行而忙碌。他们在工作岗位上默默奉献，在协助每一位业主解决工程方面的困难时，都离不开我们工程人员日复一日，年复一年的认真负责与辛勤付出。保证大厦设备设施的顺畅运转，是我物业工程维修员最大的使命，而业主和客户们的理解与尊重，才是对我们最好的支持和回报。



物业绿化管理

（一）合理规划小区绿地的面积以及景观。

首先在小区建设之初，就要对小区的绿地面积以及绿地景观有一个初步的规划设计，使小区居民有一个舒适，美丽的生活环境。

1、将小区绿化与周围其他的环境相结合，系统的整体的规划设计，使小区绿地与其他设施建筑能够和谐；

2、不同的城市的小区有着不同的地质地貌，因此，不同地区的小区物业要因地制宜，根据该小区的实际地形，设计绿地；

3、另外，小区物业也必须做到确保每一平米的土地都能得到有效利用，不能浪费土地资源；

4、还有一点是，小区物业要注重小区的绿地景观设计，根据当地的气候特征，选择合适的植物来绿化小区环境，不能过于单一，使小区环境毫无特色，最好保证小区能够在一年四季都有绿地景观。

（二）做好绿地建设管理工作。

1、做好绿地施工建设

在绿地建设的管理工作中，首先要做好绿地的施工建设，这是做好绿地养护等其他方面管理工作的基础。

（1）在绿地施工过程中，要科学合理的选择适合花草树木生长的优质土地，并且根据不同类型的植物生长需要选择不同地形地质的土地；

（2）在种植绿化植物之前，要先深翻一下土地，并且在绿化土地上施加适量的肥料，而且还要做到及时浇水，使绿化的土得到一定程度的改良，更加适合植物生长；

2、合理绿化建设小区园林

（1）在小区的园林建设中，首先要保证小区园林设计的美观性，以及与小区其他建筑的协调性，不仅能够吸引小区居民的目光，丰富人们的精神生活，也要使小区园林设计起到减少噪音污染，为人们遮风避凉，净化空气，美化环境的作用。

(2) 在营造小区美丽园林中，要选择合适的树木品种，绿化小区内不同地方的环境，例如，在小区的园路树选择中，不能种植矮小的树，这样不会起到遮阴的作用；还有在小区水池周围，不能选择落叶较多的树，这样不利于清理；另外，还有小区其他的绿化地方，要根据实际情况，合理科学的选择。

(3) 在绿化建设小区园林时，也应合理搭配植物，使植物配置的比较整齐，对称，形成小区园林鲜明的特色。

(4) 虽然植物是绿化小区的主要组成部分，但是可以选择适当的园林小品来进一步提高小区园林的绿化水平，比如，雕塑，水池等。

(三) 进一步完善绿化养护管理工作。

在做好小区的绿地建设的基础上，也要进一步完善小区的绿化养护管理工作。

1、首先要定时给绿化植物浇水，使植物在生长过程中保证有充足的水分；

2、小区物业要对不同植物根据生长状况，合理科学的施肥，促进植物的正常生长；

3、对绿化的植物还要进行除草以及松土处理，防止杂草吸收绿化植物的养分；

4、为了使植物具有观赏性，而且也有利于它们的生长，要根据植物特性进行不同的整形修剪；

5、还要对绿化的植物进行病虫害防治，因为病虫害严重威胁着植物生长，要经常检查植物的生长变化，做好病虫害的防治工作；

6、关于植物的过冬问题，小区物业也要充分的重视起来，采取合适的防冻保温措施，使植物能够防寒越冬。

(四) 加强与小区居民的配合。

小区物业要想做好小区的绿化管理工作，还需要小区居民的配合。小区物业可以向小区居民积极宣传绿化管理工作的规定，引导小区居民保护小区的绿化环境，并且对一些破坏环境的行为，给以一定的处罚。

自我审视力求质的升华

时光荏苒，在日与夜的轮回中新的一年已悄然而至。回顾2022年在接待部领导的带领和各同事的配合下，本部门也顺利完成逾千场会议接待。其中有规格较高的重大会议，例如年前的职代会，也都以我们高质量的服务得到参会领导的肯定。

通过这一年的工作过程，让我深刻的体会到，会务接待是一项看似简单实则复杂繁琐的工作。从会前的沟通、筹备到不同会议不同要求的具体落实体现，都需要极大的耐心和细心。所以在日常工作中对于会场布置和会中服务，我都时刻保持着认真、细致、严谨的态度。因为细致入微的会议服务前期工作是接待任务顺利完成的关键。从确定会议时间，人数，地点，设备的调试以及会中的蓄水工作都要提前与会议主办方做好沟通，力求尽善尽美。从中我也体会到能够更好的做好会服接待工作，饱满热情的精神状态和工作面貌也是必不可少的。日常工作中规范服务、规范动作，做好及时的自我调整，摆正心态。坚决杜绝带情绪上岗，消极怠工，服务不规范等现象的发生。然而在仔细审视这一年的工作时，我仍然发现自己在工作过程中也有所不足。有时会前工作做的不够周到，不够细致，与同事之间的配合也需要提升一定的默契度。



在新的一年里，我会不断完善自身素质、提升服务质量、更加细致的对待工作。并和接待部的其他成员一起努力，将会议服务做的更好，更出色。



渺小的物业人

物业服务中，很多都是大家觉得微不足道的小事，比如：修水管、换灯泡、刷漆等，但正是这些微不足道的小事，才能真正体现我们物业人的工作态度和精神！

工程师傅不畏劳苦，无私奉献，默默无闻，他们不求回报，换来的是业主更加完善的生活体验。

保洁员为了我们大家的环境，宁可一人脏，换来万家洁。他们虽然平凡，可是他们的那种精神让我敬佩，牺牲自己，奉献别人。在我眼里，他们就是最高尚的人！

秩序员安静的默默付出，奔波忙碌24小时的坚持与守护，换去大厦日复一日的顺畅与安全，最简单的重复，确实最辛苦的付出，最平凡的岗位，却有最重要的职责这就是秩序员。

我们的物业服务是为了让业主们感到更加的贴心和放心，物业的工作平凡而渺小，但正是因为有这种渺小的事情才更能体现出我们物业人的平凡和伟大！

我们虽没有轰轰烈烈的壮举向别人展示我们的魅力，没有伶牙俐齿口若悬河的发表演说，但我们用自己辛勤的汗水和熟练的技能换来公司的正常运行和干净整洁，这一切就足以说明我们的价值，所以，我们为我们的工作骄傲，我们为我们是物业人感到骄傲！

回首过去、展望未来

回首2022整个国家全体人民都在面临着一场巨大的挑战,但幸运的是我们在奔赴前程的新岁月里,追逐梦想的心始终都没有失去热忱。

过去的一年里,在全体同事的共同努力下,在公司领导全面的支持下,本着一切为业主服务的宗旨,圆满的完成了2022的工作,就像农民手里捧着粮食,心里充满欣喜,但也有很多不足和粗心马虎的地方,做服务行业,最重要的就是真诚,必须抱着一颗真诚的心,诚恳地对待客户、对待业主、对待同事,只有这样,别人才会尊重你。

在今后的工作中,我更要严格要求自己,真诚热情的服务,改掉粗心马虎的习惯,积极配合部门经理的工作安排,态度决定一切,不管做什么事情,都要以最饱满的热情最真诚的态度认真工作。春天是适合播种的季节,从今天起种下希望的种子,严格要求自己,唯有将明天的希望付诸今天的努力,汗水酿成的甘露才会在下一站等你。

人生短短数十载,就应该尽自己所能去绽放生命的光彩,如果普普通通通过一生就像河流里一粒沙子一样,可有可无,那样又有什么意义呢。不需要所有人都建功立业,只需要每个人都尽自己所能做到最好,无愧于心。

未来的路上,等待我们的也许是荆棘,也许是指南针,我不知道,我唯一可以肯定的是,我该对未来有信心,因为我仍在努力!

三八妇女节活动感想

俗话说的好：“我为人人，人人为我”见义勇为、乐于助人的精神值得人们学习，在3月8日国际妇女节这一天，公司组织员工来到了妈祖文化园，我特别钦佩妈祖那种见义勇为、乐于助人的精神。

妈祖即使受到民间舆论的责难，父母亲情的压力，男女爱情的困扰，但她最终坚定地舍小我全大我，梳发不嫁，永世护航；她在救护感化世人的同时，也完成了自身从人到神的人格升华，成为世界和平女神，而我们需要学习的正是妈祖的这种立德、行善、大爱的精神。我们常说“做人要多行善，这样才能温暖他人，幸福自己。”行善就在我们中间不经意间就可以行善，受到帮助的人心中会有一缕温暖，帮助别人的人心中会产生快乐。

平日里，公司女员工们在各自的工作岗位上演绎着巾帼的职业风采，展现着女性建功新时代的良好精神风貌。此次丰富多彩的“三八”节活动，不仅让女员工通过参观学习了妈祖的乐于助人的精神，更是让她们充分感受到了公司领导的关怀和温暖，在活动中释放了心情，陶冶了情操，平添了乐趣。女员工们从容、自信的笑容在春意中绽放。

一年之计在于春

—— 之养生在春季

2023年，将是美好的一年，疫情过了，经济复苏，又能回到原来幸福快乐的日子了！


每个人都在憧憬在新的一年里，自己的事业成功与家庭美满。但是我们也需要注意自身的健康，毕竟毛主席说过“身体是革命的本钱，健康才是最大的财产”。

一年之计在于春，春是万物复苏的最佳时机，同时更是人们养生的起点。养生讲究顺应四时季节的变化进行调养。正所谓春生、夏长、秋收、冬藏，春天是生发的季节，阳气逐渐生发、生长。春天需要根据阳气的变化规律进行调养，重在养阳、养生。

春分养生忌食大寒大热的食物。如在烹调鱼、虾、蟹等寒性食物时，佐以葱、姜、酒、醋类温性调料，以防止本菜肴性寒偏凉，食后有损脾胃而引起脘腹不舒之弊；又如在食用韭菜、大蒜、木瓜等助阳类菜肴时常配以蛋类滋阴之品。且不宜食用过于肥腻的汤品。吃海鲜时来点劲酒，温良互补，有滋有味。

春季肝气旺、脾气弱，脾虚易致疲乏、四肢无力等。此时当多吃甘平补脾之食物，可增强人体脾胃之气。“酸伤肝”，要尽量少吃酸性食物。春天肝气旺可伤脾，因此应多食甘味的食物，如大枣、糯米、菠菜、荠菜、百合、银耳等，少食酸味的食物，如番茄、柠檬、橘子等。

春分后白昼增长，人们活动增加，易有春困的感觉，加之人体阳气随着自然界的升发而波动，影响肝气的条达畅快，易出现情绪不稳定，也就是春躁。这时候，我们要多出门走走，比如做做活动，与好友结伴郊游，接触大自然，保持身心平衡，切忌大喜大悲，这样会不利于肝气的疏泄。如果我们多做户外活动，就能顺应阳气升发，使肝气顺畅，这一年就能平安顺遂。饮食方面要多吃些绿叶蔬菜，适当喝些玫瑰花或菊花茶，以疏肝解郁或疏散风热，提振精神。



春分、秋分、夏至、冬至是许多疾病发作的季节，在季节变化的节点，日照、气候变化也会影响人体内分泌代谢，一些体弱或有基础疾病的人尤其敏感，也更容易诱发或加重睡眠障碍。特别是一些体虚阳气不足或肝郁阳气瘀滞的患者，现代医学认为脑供血不足的患者，由于春天阳气升发，皮肤舒展，末梢血液供应增多，脑部供血可能更显不足，加重睡眠障碍。

因此，此时建议大家早睡早起，不要熬夜和晚睡。

春分后气候转暖，阳光和煦时要根据自身情况增加室外运动，爬山、散步都是不错的选择。伸动肢体的活动要多做，有益于气机疏泄。

我一直都坚信，只有我们身体健康，我们才能更好的去争取其他的东西。身体是革命的本钱，健康是幸福的基础。也希望在崭新的2023年里，我们天孚每一位物业人能身体健康、达成所愿！



编辑部/ The Editorial

Editorial board

编辑单位：天津天孚物业管理有限公司

Market cooperation

市场合作：022-66288388

欢迎您的垂询



天津天孚物业管理有限公司

地址：天津经济技术开发区第四大街

80号天大科技园软件南楼四层

电话：022-25320732