

明德人

王宗彦
书



2018.12.25 农历/戊戌年/十一月十九 【中国高校物业管理第1品牌】 总第137期 电话: 0531-88903731

明德集团组织收看庆祝改革开放40周年大会

本刊讯 12月18日上午10:00, 中共中央、国务院在人民大会堂隆重召开庆祝改革开放40周年大会, 中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席大会并发表重要讲话。在明德集团党支部书记、董事长刘德明的组织和带领下, 集团总部所有党员及总监以上人员在集团党建会议室收看大会实况直播。

详文转至第二版。



初心不改 坚韧不拔
明德物业成功开拓烟台市场十周年



烟台城市公司团队照



明德智慧校园展厅华丽亮相物专会2018展会

> 3版

就地利用变“废”为“肥”

《大众日报》点赞邹城环卫

> 5版

青师大项目荣获“高校物业管理优秀标杆项目”

> 6版

济南市历下区委常委、统战部长杜宝现调研明德集团党建工作



党建工作座谈会

本刊讯 12月5日上午，济南市历下区委常委、统战部长杜宝现莅临明德集团调研党建工作，历下区龙洞街道党工委书记解伟、历下区社会主义学院副院长高振华、历下区委组织部组织员杨晓琳、历下区龙洞街道党委副书记谷长荣、历下区统战部办公室主任刘明信、龙洞街道党工委党办主任王龙斌等陪同调研，明德集团党支部书记、董事长刘德明，执行总裁王正坤，党支部宣传委员、副总裁金艺，党支部组织委员、副总裁王成成，人力资源中心总经理、党建对接人刘丹丹，明德电梯总经理张培宽、副总经理刘传红热情接待杜部长一行。

杜部长一行观看完集团宣传片后，集团党支部书记、董事长刘德明首先对各位领导深入企业走访调研表示感谢。随后，刘德明董事长分别从集团发展历程、组织架构设置、业态分布、“四化”建设和集团转型升级等方面向杜部长一行做介绍，

并就企业党委创建工作情况等做详细汇报。他表示，在党和政府提供的良好时代背景下，明德物业自创建以来，致力于做新时代公共服务的领军企业，坚持走“差异化”发展道路，不断进行体制机制创新，随着“四化”建设的相继落地，现已形成了企业发展的“四大优势业态”，企业市场占有率和业主满意度不断攀升。

随后，集团党支部宣传委员、副总裁金艺分别从集团党建工作基本情况、党建工作推进、党建工作成效和党建工作规划等四个方面向杜部长一行做了详细汇报。

龙洞街道党工委书记解伟高度评价了集团党支部工作开展情况。他认为集团党支部充分发挥了政治引领和服务社会的功能，希望党支部能够进一步加强班子建设和党员队伍建设，充分发挥党员的先锋模范及党支部战斗堡垒作用。

杜部长对明德集团在党建工作开展、社会责任承担、集团自身建设等方面做



参观党建文化墙

出的努力和成绩给予高度肯定。他指出，通过听取集团党建工作开展情况汇报，充分体会到了集团经营班子特别是董事长刘德明同志对党建工作的高度重视。对于更好地发挥民营企业党建作用，杜部长提出几点建议：一、党支部在接下来的工作中，要进一步完善党组织制度建设和阵地建设；二、重视统战工作，坚持党建为重心、党建带统战、统战促党建工作的重要作用；三、组织党员开展形式多样的学习教育实践活动，创建学习型党组织；并希望集团党支部能够不忘初心，凝聚共识、凝聚智慧、凝聚人才，一如既往地服务员工、服务企业、服务社会。最后，杜部长对历下区民营企业相关扶持政策予以详细宣贯和解读。

最后，杜部长一行在集团党支部书记、董事长刘德明陪同下，参观了集团总部。

明德集团将以此次上级领导调研工作为契机，以扎实开展党建工作为抓手，坚持党务引领发展，明确狠抓党建就是抓生产力，党建做实就是生产力、党建做强就是竞争力、党建做细就是凝聚力。坚持以党建为引领，为集团顺利实现中长期发展规划指明方向。
(李冬冬)

明德物业逸水园服务中心成立党支部



本刊讯 “我志愿加入中国共产党，拥护党的纲领……”11月22日晚，明德集团东营城市公司逸水园服务中心召开党员大会，在东营区文汇街道营园社区美滨居委会的领导下成立明德物业逸水园小区党支部。

东营区文汇街道营园社区积极探索在党员较多、条件成熟的小区成立小区服务党支部，将物业管理纳入社区建设。此举构建了“社区党委—小区物业服务党支部—居民议事堂”组织体系，迈出了社区区域化党建工作坚实的一步。

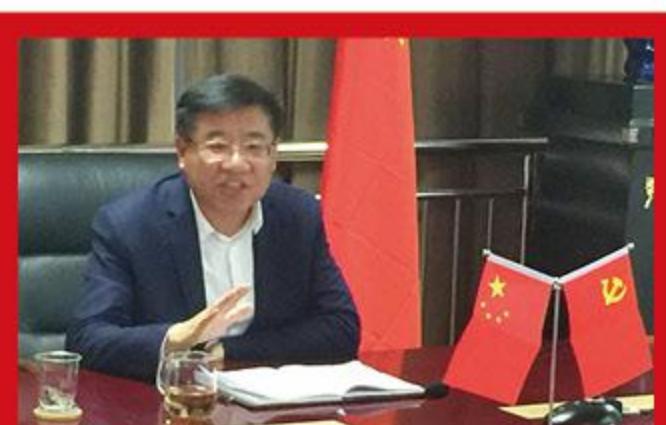
“明德物业有了党支部，小区党员就有了家。作为一名党员，一定为建好这个‘家’贡献更多力量。”刚当选为明德物业逸水园小区党支部书记的荣风强激动地表示，将不负大家信任，与支部党员一起充分发挥引领示范作用，服务居民、服务小区，不断解决小区居民反映的热点、难点问题，促进小区的健康和谐发展。现场围观的业主也都纷纷点赞：逸水园小区有了党支部，业主们有了“主心骨”。

逸水园服务中心党支部成立以后，通过文汇街道、社区居委会、物业之间互联互通，提高小区运转效率，协调多方共同参与小区治理。逐步建立以小区党支部为核心，居委会、物业和居民共同参与的协商议事机制，保证各项工作有序运行。

发挥好小区党员作用是物业服务工作的有力抓手，明德物业逸水园服务中心鼓励党员主动亮身份、亮服务、亮承诺，围绕“便民、利民、为民”，以服务居民、服务小区建设为出发点和落脚点，着力解决小区居民反映的热点、难点问题，推进文明社区创建。结合集团近期推行的“暖心·破冰”行动，通过党员楼道党建活动扩大党员活动空间，参与小区管理，党员的主体地位得以延伸，增强责任感和归属感的同时又推动了物业服务工作的良好开展。

逸水园小区党建工作正在一步步推进，我们将努力把党建的触角延伸到每个楼栋、每个家庭，使党的工作在小区真正实现全覆盖，提升基层小区党建水平，着力构建“小区域、大党建”工作新格局。借着党建工作开展的同时，加大力度宣传明德物业的企业文化，提升明德物业的品牌知名度和美誉度。
(刘莎莎)

明德集团组织收看庆祝改革开放40周年大会



关于创业经历

2004年决定下海创业，明德物业也是那个时候伴随着改革开放的春风成长起来，到现在已历经14年的风雨。而2004-2018年这14年刚好是改革开放最快的14年。

关于物业管理行业发展

物业管理行业诞生于1981年，从1981-2018年，整整37年的光阴。从1981年第一家物业管理企业出现，第一家物业管理企业举行招投标，到现在物业管理行业的遍地开花，这都是改革开放带来的好时机。

其实，不管是明德集团发展14年，还是物业行业诞生37年，企业和行业赶上了改革开放的阶段和好时机，今天的一切都是改革开放带来的成就。期待在庆祝的歌声中，党中央能够凝聚起抓改革落实的更大气力，不断提升改革效能，将改革进行到底。明德集团也将不忘初心，砥砺前行，坚定跟党走中国特色社会主义道路、改革开放道路的信心和决心，积极推动物业管理行业蓬勃发展。
(刘翠玲)

本刊讯 12月18日上午10:00，中共中央、国务院在人民大会堂隆重召开庆祝改革开放40周年大会，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席大会并发表重要讲话。改革开放40年，特别是党的十八大以来，中国特色社会主义建设取得了重大成就和巨大发展，中华民族实现了从站起来、富起来到强起来的历史性飞跃。明德集团自上而下均热切关注大会盛况，在明德集团党支部书记、董事长刘德明的组织和带领下，集团总部所有党员及总监以上人员在集团党建会议室收看大会实况直播。公司其他员工在合理安排工作之余，自行选择手机或电脑踊跃收看。

关于自身成长经历

1978年-2018年，从最开始的挨饿闹饥荒到后来解决温饱问题，从村里有了第一辆自行车到后来私家车的崛起，从人民公社制到后来的包产到户，从电话通讯缺乏到后来的大哥大盛行，还有人均寿命的延长，工资的增长等等，这一切都有赖于改革开放带来的福音。

明德智慧校园展厅华丽亮相物专会2018展会



中国教育后勤协会领导参观明德展位

本刊讯 2018年12月16日，中国教育后勤协会物业管理专业委员会主办的2018校园物业管理技术设备展示交流会在西安盛大开幕，明德智慧校园展厅华丽亮相展会，“C位出道”，引来众多关注。

明德在高校后勤服务方面倡导大后勤服务理念，线上打造了集现代高校服务理念和互联网、智能感知等技术为一体的“智慧校园管理平台”，全面感知校园物理环境，智能识别师生学习、工作情景，线下建立了师生一站式服务中心“校园一号店”，目的是为师生建立“平安和谐、绿

色节能、便捷共享”大学校园，实现以人为本的个性化的创新服务。

展厅正前方入口模拟了人脸识别的公寓智能门禁管理系统，仿佛让你置身在大学公寓门口。明德物业为保证学生人身安全，在学生密集度最高的学生公寓安装的人脸识别的门禁系统，从入口处将闲杂人等拦截在外，实现学生身份认证，对擅自闯入的非本宿舍楼内的人员进行实时追踪和告警，有效保证学生人身安全，是公寓管理的安全高效的解决方案。

通过门禁系统继续往里面走，展厅正

中间位置展示的是智能化设备管理系统。设备安全方面，明德集团引入智能化设备管理系统，形成了“设备智慧”“设施物联”“运维服务”三位一体设备智慧管理系统；所有设施运行全方位信息（运行参数、环境参数、过程参数、能耗能数、状态信息）24小时实时在线监测，设施安全实时保障；随时随地通过移动端了解设施运行、故障及能耗状态，直观呈现；定时自动巡检，实现对设备的远程集中监控，确保设备的安全运行。

展厅一侧摆放着一台智能回收机——点点回收机，回收机可以吞废品，还可以吐钱，为师生提供7*24小时的有偿垃圾分类回收服务，借助互联网的手段为师生提供实时的回收数据和及时便捷的结算方式。分类回收各类有利资源，直接放置于“垃圾分类回收机”，可以大大提高垃圾分类回收率。

在便捷校园的打造方面，明德物业为



师生提供五位一体的生活体验，师生可拨打全国服务热线4000-900977，通过呼叫中心平台为师生提供服务，师生可通过客服中心、学院管家APP提出自己的诉求，通过明德云管理平台将业主诉求线上受理，员工通过移动物管APP线上接单，实时监控处理进度。

除此之外，明德利用智慧校园平台还可以统筹学校勤工俭学岗位资源，将物业适合学生的岗位拿出交与学生抢单。学生之间也可以通过相互发布任务方式，营造校园任务社交氛围，树立学生劳动价值观，激发学生劳动技能。塑造“人人参与，自我服务”的创新型校园管理模式。

（孔尧）



中国教育后勤协会物专会（2018）年会在西安召开

本刊讯 2018年12月16日，中国教育后勤协会物业管理专业委员会（2018）年会在陕西西安成功召开。中国教育后勤协会副会长兼物专会主任朱宝铜，中国教育后勤协会副会长兼秘书长黎玖高，安徽省高校后勤协会会长周先意，上海市教委学校后勤保卫处处长、上海教育后勤服务中心主任张旭，陕西省教育厅信息保障处副处长马骐，西安市物业管理行业协会会长杜小林，中国物业管理协会副会长、陕西省物业管理协会副会长宫雅玲，陕西省高校后勤研究会物业管理专业委员会主任、陕西师范大学后勤第一集团副总经理王社柱出席本次大会。中国教育后勤协会物业管理专业委员会副主任、副秘书长、常务委员、委员及各省级物专会相关负责人参加了大会。会议由中国教育后勤协会物业管理专业委员会秘书长刘德明主持。本次大会同步网络直播。

黎玖高秘书长发表致辞，代表中国教育后勤协会对中国教育后勤协会物业管理专业委员会2018年会的举办表示热烈祝贺。他说，物业管理专业委员会成立五年来，在全体委员单位的大力支持下，不负众望，做了大量工作。建立了物专会秘书处运行机制，开展校园物业管理标准规范的研制，创办了《中国校园物业管理》杂志，积极联系沟通学校会员和社会企业单位，发挥自身优势，积极整合校园物业领域和社会物业管理行业资源，适应校园物业服务市场开放大趋势和提高校园物业管理质量的需要，组织开展校园物业设施设备管理、校园物业招投标管理、校园物业标准管理等方面的专业培训，组织“校园物业服务实体（企业）百强”排行活动，开展校园物业优质项目评选和校园“优秀物业人”评选，组织编撰《高校物业管理服务指南》，编纂和发布《校园物业管理发展报告》等方面，做了大量卓有成效的工作，对在教育系统履行行业协会职能，做

了积极的探索，积累了宝贵的经验，为中国教育后勤协会的建设和发展后勤事业高质量发展做出了重要贡献。

中国教育后勤协会副会长兼物专会主任朱宝铜代表物专会作2018年工作报告，对物专会2018年工作进行总结，并对2019年具体工作进行安排部署。他说，2018年物专会秘书处工作团队不断加强，依法规范办会逐步落实，在校园物业管理标准编制取得新进展。物专会举办三期标准化管理培训班，校园物业服务管理招投标制度、服务和监管的相关标准进行专题讲授和经验分享，受到了全国校园物业管理同仁的大力支持与欢迎。物专会坚持以评促建，示范标杆引领行业发展，联合独立第三方机构天津大学高校物业管理研究所组织物专会和业内知名专家，本着公开公正、规范透明的原则，在行业内开展“校园物业管理标杆项目和优秀项目”评比活动。在行业交流互动合作、省级物专会交流协作等方面取得了卓有成效的效果。同时，《中国校园物业管理》杂志办刊质量不断提高，配合“中国校园物业管理”官方网站及微信的自媒体宣传，构建起物专会对外宣传的多媒体平台，受到业内的欢迎。

朱宝铜主任布置新的一年工作重点，物专会将贯彻全国教育大会精神发挥育人功能，坚持社会化改革方向不动摇，继续加强物专会自身建设，研制推广高质量团体标准，继续做好校园物业管理培训，推进校园物业管理转型升级，规范开展评优工作和发布行业发展报告，适应新形势持续加强媒体建设。同时，积极应对社保新政对行业的影响，组织行业调研。

中国教育后勤协会物专会副秘书长、天津大学高校物业管理研究所所长杨书元宣读《关于表彰“高校物业管理优秀服务项目”及高校后勤“优秀物业人”的决定》。中国教育后勤协会物专会副主任、北京理工大学后勤基建处副处长宋希博同



志宣读物专会人事调整决定。年会议程结束后，“初心·使命·未来 致敬改革开放40周年——第五届中国校园物业发展论坛”正式开始。

本次会议同步进行了网络直播，在线观看人次达到了9500余人，受到了场内外的一致好评。

（孔尧）



初心不改 坚韧不拔

明德物业成功开拓烟台市场十周年

本刊讯 12月22日，明德物业开拓烟台市场十周年暨山东明德物业管理集团烟台城市公司揭牌庆典在烟台海科大厦举办。山东明德物业管理集团董事、青岛富源投资集团董事会荣誉主席孙久学，山东明德物业管理集团董事长刘德明，山东明德物业管理集团执行总裁王正坤，董事长助理慕庆君，集团副总裁路涛、杜明党，日照城市公司总经理辛琼、集团品牌文化中心总经理马敏以及烟台明德项目经理以上人员，烟台明德十周年老员工及家属参加了庆典，来自社会各界的朋友、业主、合作伙伴受邀参加了揭牌仪式。

集团副总裁、烟台城市公司总经理赵鹏首先代表烟台城市公司致欢迎辞。他说，烟台城市公司从一个人、一个项目、30万平米管理面积，发展到今天在管项目88个，在管面积1300万平米，合同额达1.5个亿，成为烟台物业管理行业的“标兵企业”。烟台城市公司能取得今天的成就，得益于刘德明董事长的睿智引领，得益于集团的帮助扶持，得益于各级政府和行业管理部门的关怀指导，也得益于广大业主的包容支持，以及烟台团队的团结奋斗。

展望未来，烟台城市公司将坚持“品质第一、效益优先”的发展策略，努力打造标杆示范项目，为公司品牌经营及推广创造更多机会。强力推进“管理数字化、服务专业化、流程标准化、操作机械化”的管理模式，为业主提供更多高端服务供给，为企业提质、增效贡献力量。坚持以“多、快、好、省、变”的经营理念，全力以赴向市场聚焦，向效率聚焦，向业绩聚焦，做新时代公共服务领军企业。

烟台城市的快速发展离不开团队的拼搏，离不开员工的奋斗。十年老员工薄夫英、谭辛香、刘崇分别代表一线员工、项目经理、管理层员工发言。烟台城市公司为十年老员工特别打造了纯金司徽，以示嘉奖。

庆典仪式上，烟台城市公司分别和山东建森园林、烟台起源电力签订了战略合作协议。

(张伟)



山东明德物业管理集团董事、青岛富源投资集团董事会荣誉主席孙久学为十年老员工颁发荣誉证书和纯金司徽



刘德明董事长为十年老员工颁发荣誉证书和纯金司徽



赵鹏副总裁为十年老员工颁发荣誉证书和纯金司徽



董事长助理慕庆君给十年老员工家属送上鲜花并颁发奖金



公司领导与获奖员工合影留念



公司领导与家属代表合影留念



董事长刘德明作重要讲话

初心不改 坚韧不拔 发扬烟台明德精神再创辉煌

在庆典大会上，山东明德物业管理集团董事长刘德明发表重要讲话。（全文如下）

在纪念改革开放四十周年之际，我们在这里隆重举行明德物业进入烟台市场十周年暨明德集团烟台城市公司成立十周年庆典。

烟台城市公司从一个项目发展到88个项目，从30万平方发展到现在1300万平方，我总结了八个字，烟台明德的精神就是“初心不改、坚韧不拔”。“初心”，就是“全心全意为业主服务的初心”，十年来烟台城市公司坚持全心全意为业主服务的初心不改；“坚韧不拔”，十年前赵鹏同志一个人来到烟台，举目无亲，在这种情况下带领团队成就了今天的事业，这是坚韧不拔的结果。

烟台城市公司能取得十年的辉煌业绩，我思考主要有三个方面：

第一，一个人打开了一片新天地。2009年1月，赵鹏同志一个人来到了烟台，只有一个项目，他是项目经理，那时候我只给了他一个番号，叫烟台城市公司总经理，工资没加，待遇没提，赵鹏开着一辆巡逻车走遍了烟台的大街小巷。在刘崇、梁宗海等各位团队成员的帮助下，这个班子打开了烟台市场。

第二，一群人铸就了十年的辉煌。这一群人，我历历在目，烟台城市公司的基础是威海分公司，威海分公司的第一任总经理是慕庆君同志。慕庆君同志、赵鹏同志、刘崇同志、梁宗海同志、韩正坤同志、王艺钢同志等等，成就了烟台城市公司的辉煌，还有黑龙江城市公司总经理潘振忠，西安城市公司副总经理林超，也是从烟台城市公司走出去的，现在独当一面。集团优秀的项目经理邓忠孝也出自烟台。

我为什么用了“辉煌”两个字，是因为我们看到，在海科大厦的25层楼里，其实有三个独立法人的公司：烟台明德物业管理有限公司、烟台德威保安服务有限公司、烟台明德酒店管理有限公司。这一群人在烟台这块地上种了三棵树，这三棵树都茁壮成长。

第三，全体烟台明德人一定会打造烟台城市公司未来十年的辉煌。按照我们集团正常的发展速度，十年以后，烟台公司营业额一定会翻两番，德威保安和烟台酒店公司都会有长足的发展，所以我看好烟台公司未来十年的成长。

以改革开放40周年为契机，我们也将持续推进集团改革：

首先，发展是硬道理，未来将以项目为单位，加大横向发展和纵向发展力度，内部拓宽，外部拓展，全员市场化。

第二，继续推进股改制度设计，进行三层股权设计，从集团高管、城市公司管理层到项目层面，全面参与集团股改，分享集团发展成果，通过制度创新，实行人才+机制的发展路径。

第三，坚守老业态，突破新业态。高校物业管理是明德的优势业态，这一优势要坚守，同时要在高端住宅、商写等业态实现新的突破。随着集团五年规划的落地，以大中心战略，双总部推动，对接资本，实现明德梦。

我希望烟台城市公司继续发扬“初心不改、坚韧不拔”的企业精神，在未来的十年再创辉煌。

明德集团董事长刘德明视察西安城市公司



本刊讯 12月17日上午，明德集团董事长刘德明、执行总裁王正坤视察明德集团西安城市公司总部并指导工作。

集团董事长刘德明就西安城市公司的发展提出了以下的建议：

第一，发展才是硬道理。西安城市公司落户西安具有战略性的意义。整个城市公司都应该围绕市场拓展这个主题做好工作，推进全员市场化，促进城市公司的发展。

第二，要建立良好的机制。明德是完全第三方的物业公司，并且有灵活的机制。西北五省对西安城市公司来说是巨大的市场，我们要抓住机遇。

第三，要巩固优势业态，突破新的业态。目前我们的优势业态主要是高校、环卫。在西北地区我们一定要将优势业态发扬光大。此外我们还要突破新的业

态，在紧紧守住、做大老市场的同时进军新市场。

西安城市公司全体领导及员工对公司的发展及工作谈了自己的想法，表示在今后的工作中要紧跟公司发展步伐，为公司的发展出一份力量。

集团执行总裁王正坤指出，董事长刘德明从西安的历史、现状和未来给大家做了回顾、分析，给整个集团规划了一个宏大的蓝图。西安城市公司作为西北的龙头应充分利用灵活的机制，一定要落地到实处，为实现蓝图起到一个支撑作用。

会议最后，西安城市公司总经理林超表示非常感谢董事长对西安城市公司高屋建瓴的建议和指导。一定不负集团的期望，深耕西北地区，加快西安城市公司的发展。

(高琦)

东营市物协一行观摩明德集团东营银行等服务中心



东营市物协一行参观东营银行

本刊讯 为全面贯彻党的十九大精神，践行新发展理念，深入贯彻2018“服务质量提升年”主题，切实提升服务质量和效益，更好地满足广大业主对优质物业服务的需求，2018年12月14日，东营市物业管理协会组织20余家物业公司80多人观摩明德物业管理集团东营银行、逸水园服务中心。

东营银行服务中心经理曹汉卿介绍明德物业发展历程，他说，2018年是明德集团开启发展新纪元的一年，明德集团积极承担社会责任，着力打造“公共服务领军企业”。明德集团在行业内率先提出了“管理数字化、服务专业化、流程标准化、操作机械化”的管理理念，致力于打造“明德云管理平台”。指挥系统模块的搭建，实现了公司总部与各服务中心的远程对接。

曹汉卿介绍了东营银行服务中心物业

服务情况，包括项目概况、人员配置、服务亮点等，并现场参观设备机房、档案管理等方面。

东营市物协一行随后参观了逸水园服务中心，项目经理周玉刚介绍了本项目物业服务情况、小区的服务亮点。

观摩最后组织了座谈，大家一致表示通过此次观摩交流活动受益匪浅、收获满满，要把明德物业先进的管理理念、规范的操作流程融入到各自的物业服务管理中去。

物业管理行业已经踏上了新征程，行业发展更需要这样的观摩交流活动平台，让大家共同交流学习、共谋发展，凝聚行业智慧和力量，拥抱互联网高科技，实现行业持续健康发展。希望大家不忘初心、与时俱进，共同谱写东营物业管理服务新篇章。

(刘莎莎)

就地利用 变“废”为“肥” 《大众日报》点赞邹城环卫



资料图：邹城环卫服务中心迎接济宁市美丽乡村建设工作领导小组督导调研农村垃圾分类处理试点工作



全市配备了分类垃圾桶12000余套，建设村居垃圾收集点400余处，配备生活垃圾分类保洁员230余名，逐步取消了村内垃圾集中堆放点和垃圾池，实行全过程封闭式运转，实现垃圾从投放到处理全程不落地。

香城镇村镇办主任丁德贞介绍，全镇收来的不可腐烂垃圾，都送到垃圾中转站；可腐烂垃圾则送到旁边的资源利用站，利用微生物发酵技术生成有机肥。“这套机器每天接纳1500公斤，出肥200公斤左右，其中留三分之一作为菌床。”他表示，全镇已有4个垃圾资源化处理站点，有机肥每袋2公斤，售价8元，除了投放市场，还作为垃圾分类积分奖励发放给村民。

据了解，早在2014年前后，邹城市便建立了“户集、村收、镇中转、市处理”生活垃圾收集处理模式，实现行政村居城乡环卫一体化全覆盖，被住建部列为全国典型案例。去年，邹城市被列为全国农村生活垃圾分类及资源化利用示范市。

明德物业于2014年顺利中标并入驻邹城城乡环卫一体化保洁服务项目，现服务包括香城镇、中心店镇北宿镇、太平镇等九个乡镇城乡环卫一体化保洁项目。

(素材来源：《大众日报》、《邹城发布》；整理：邹城城乡环卫一体化服务中心张华)

本刊讯 12月9日，《大众日报》县域版头条以《就地利用变“废”为“肥”》为题，报道了明德物业管理集团服务的邹城城乡环卫一体化项目“户集、村收、镇中转、市处理”垃圾处理体系，积极探索农村垃圾“两次四分法”，努力做好就地资源化利用，实现可堆肥垃圾资源化和减量化，被列为全国农村生活垃圾分类及资源化利用示范市的典型经验。

“蓝色桶装可堆肥垃圾，像剩菜剩饭、果皮菜叶、肉鱼之类会腐烂的东西；绿色

桶装不可堆肥垃圾，比如废塑料、废金属等一般不腐烂的东西。刚开始不太会分，也嫌麻烦，现在大家都养成习惯了，村子也格外整洁干净。”明德物业邹城城乡环卫一体化服务中心所服务的全国文明村香城镇北齐村村民刘丽乐呵呵地告诉记者，全村每家每户都分到了两个垃圾桶，每天由明德物业的保洁员上门来收，给称重登记，积分可以换生活用品和有机肥。

邹城市积极探索农村垃圾“两次四分法”，即：村民按能否腐烂为标准对垃圾进行一次分类，分为“可腐烂的”和“不

可腐烂的”，投放到政府发放的两类垃圾桶；保洁员分类收集各户垃圾，运至资源化处理站后进行第二次分类，“可腐烂的”进行资源化堆肥处理，“不可腐烂的”垃圾再分“好卖的”“不好卖的”和“有毒有害的”三类，“不好卖”的纳入“户集、村收、镇中转、市处理”垃圾处理体系，“有毒有害的”统一收集后暂存，实现了生活垃圾的减量化、资源化利用。

“农村生活垃圾分类和资源化处理，源头细分是基础。”邹城市市容环卫局局长张田云介绍，为做好垃圾“两次四分”，

青师大项目荣获“高校物业管理优秀标杆项目”

校物业管理优秀标杆项目



本刊讯 2018年12月16日，中国教育后勤协会物业管理专业委员会2018年会在西安举行。同期举行“高校物业管理优秀标

杆项目、高校物业管理优秀项目、优秀物业人”颁奖典礼。山东明德物业管理集团服务的青海师范大学城北校区荣获“高校

物业管理优秀标杆项目”称号。

青海师范大学始建于1956年，是具有教师教育、高原地域和民族特色的省属重点大学。师范大学新校区官方名为城北校区（老校区更名为城西校区），是青海省历史上单项投资规模最大的教育重点项目，估算投资约14.9亿，实际投资20亿。现在校生8997人，（18年毕业生2209人）教职工1361人，建设面积29.52万平米。

公司于2016年8月正式进驻接管青海师范大学新校区的物业管理服务。服务内容包括：秩序维护、环境服务、工程维修、公寓管理、客户服务、会议服务六项工作。

据悉，青海师范大学服务中心近两年来，先后取得了比较理想的成绩和荣誉。尤其是2016年在进驻师大项目四个月内被评为“2016年度青海省物业服务企业信用等级AAA企业”，2017年12月被评为“青海省物业管理优秀示范园区”；2017年



度荣获集团“标杆项目奖”、“优秀团队奖”“安全生产奖”。

明德物业管理集团服务的青海师范大学城北校区获此殊荣，更加鼓舞了全体明德物业人的服务激情和热情，服务中心将继续按照集团“管理数字化、服务专业化、流程标准化、操作机械化”的管理理念严格要求自己，努力为青海师范大学提供更优质的服务。

（孔尧）

河工大东院环境服务主管赵相东荣获“优秀物业人”称号

高校后勤“优秀物业人”



本刊讯 2018年12月16日，中国教育后勤协会物业管理专业委员会2018年会在西安举行。同期举行“高校物业管理优秀标杆项目、高校物业管理优秀项目、优秀物业人”颁奖典礼。明德物业管理集团河北工业大学东院环境服务主管荣获2018高校后勤“优秀物业人”称号。

作为“95后”的他于2017年10月来校担任一名公寓管理员，公寓楼的阿姨们习惯的叫他小赵。刚担任管理员时，他也不知道怎么做，因为没有经验，所以他平时特别注重与其他管理员交流、与学生交流、与宿管交流，交流心得，想法和建议。

此外，在交流过后，他注重总结，注重提高管理水平。遇到不懂的问题就向领导、同事请教，慢慢地就熟悉了，并渐渐摸索出了一套自己的管理方法。

去年冬天的深夜，东八公寓楼由于暖气管道被冻裂发生漏水现象，他接到电话，为了能够在第一时间找到漏水点，他赤足趟过楼道，裤子完全被浸湿，暖气里的热水也变成了地上一滩刺骨的冰水，凛冽的寒意从足底袭来，为了能堵住出水口，保障学生安全且舒适的生活环境，他已然顾不上自己的冷暖。与此同时，他立即进行设备巡查并留守人员在现场及时跟进，防止意外再次发生。

用心服务，持续跟进是他一直以来工作的标准。及时整理手中报修的问题，联系相关部门和跟进维修是小赵的日常工作之一。就是这样朴实而又平凡的他几乎将所有精力都放在了为师生服务上，没有惊天动地的事迹，只有默默奉献的点点滴滴。

（孔尧）

明德服务暖人心 业主点赞送锦旗



本刊讯 近日，东营石大花园业主们说起保安英勇追盗车贼的事情，连连称赞。11月13日晚22时45分，服务中心当班保安正在小区内巡逻，巡查到34号楼附近时，保安师傅发现前面拐角处有一个20多岁的男子，行为躲躲闪闪，还不时四处张望。他判断此人可能是进入小区行窃，便躲在绿化带后面悄悄观察。果然不出所料，该男子见四周无人后就走到一辆电动自行车前，从怀中取出剪钳，熟练剪断车锁，用自制的工具打开电车电门企图逃窜。

保安师傅大喊一声冲向盗贼，并用对讲机迅速通知西门门岗保安封锁小区门禁出口，联合抓贼。最后，西门门岗保安师傅连同巡逻保安一起将小偷擒住并报警。事后，失主得知是保安师傅们冒险追回被盗的电动车，特意赶到服务中心办公室送来锦旗并表示感谢。

11月19日，小区陈大姐来到服务中心，一进门陈大姐就高兴地问：“你们王经理呢？我来给你们王经理送锦旗啦！”

陈大姐家的故事，要从去年供暖期开始，去年供暖，冷水循环时，家里还没

有漏水，到了15号送暖，陈大姐心想暖气每年也没有漏水，家里肯定没事，于是就出门了。回家一看不得了，暖气漏水了，陈大姐第一时间想到物业公司，拨通了物业公司的电话。虽然暖气已移交热力公司运营，但服务中心工程值班师傅在接到报修电话时，第一时间赶到了现场，关闭了暖气阀门，看着家里被水淹了，陈大姐心急如焚，拨通热力公司电话后，热力公司告知：室内暖气设备损坏造成的水淹不在公司保险范围之内，不予赔偿。情急之下，陈大姐拨通了王惠民经理的电话，想通过王惠民经理与热力公司协商赔偿问题。王惠民经理首先安抚了业主情绪，并第一时间联系了热力公司，本着“以业主的需求为工作的第一出发点”为原则，在2018年3月15日停暖后，与热力公司负责人对接交涉近半年多的时间。终于在今年供暖前，陈大姐拿到了热力公司的赔偿。陈大姐高兴地说：“谢谢你们王经理的坚持，把我们业主的着急事儿真正放在心上！”

2018年，集团以提高客户满意度为目标，以提升服务品质为首要任务，石大花园服务中心积极响应，在物业服务上推行精细化和人性化的管理，以细致入微的服务赢得了更多业主的纷纷点赞。

（周煦婷）

明德集团刘会军荣获河北省物业服务行业职业技能竞赛三等奖

本刊讯 根据河北省“人才强冀工程2018年度重点人才项目”安排，河北省住房城乡建设厅会同河北省人力资源社会保障厅、河北省总工会于2018年12月15日组织开展了2018年中国技能大赛——河北省物业服务行业“恒辉杯”职业技能竞赛活动。

华北理工大学中区服务中心刘会军同志代表山东明德物业管理集团参加竞赛，并荣获三等奖。刘会军同志在日常工作中积极主动、任劳任怨、技术过硬，并在集团组织的第一届技能大赛中获得过优异的成绩。

刘会军于2016年11月1号入职于明德集团北京城市公司华北理工大学中区服务中心，当时处于基础查验阶段，工程师们每天加班加点比对钥匙、检查设备，不辞辛劳。刘师傅也是明德华北理工项目的工程师了，平时有师生报修，刘师傅总是尽职尽责，第一时间赶到，认真维修，耐心解答，不管遇到什么麻烦，刘师傅总是和和气气的，带着乐呵呵的笑容，得到了师生的一致好评。

（李蕊）

关爱老人 明德志愿队在行动



志愿者为老人理发

本刊讯 为了进一步弘扬“奉献、友爱、互助、进步”志愿服务精神，继承和发扬尊老爱老的传统美德，2018年12月9日，明德集团东营城市公司志愿服务队，走进胡家村慰问孤寡老人。志愿者

们走进老人家中，亲切的和老人交谈，了解他们的身体状况以及生活状况。

志愿者们为老人送上慰问品，大家一起包水饺、清理院子卫生。志愿者还帮助老人理发，老人们心里非常感动。

志愿者的到来让老人的脸上挂满笑容，开心的说着近期的生活琐事，老人们对志愿者表示衷心的感激与感动。

尊老敬老是中华民族的传统美德，人生最美夕阳红，世间最美老人花。明德物业志愿者用自己的实际行动给老人们送去一份关爱。

此次志愿活动，提高了明德人的尊老敬老意识，秉承着“老吾老，以及人之老”的仁爱之心，将尊老、爱老落实到工作、生活当中。
(刘莎莎)

开封五馆服务中心举办员工跳绳拔河比赛

本刊讯 2018年11月25日早上，在明德物业开封五馆服务中心副经理逯香菊的带领下，全体员工在东广场举办了拔河和跳绳比赛，这是服务中心启动的寒冬“健体魄、促团结”员工体育类娱乐活动。

此次活动首先进行的是5人组的跳绳比赛，共分三组，在裁判和工作人员的监督下，依次进行了比赛。在比赛现场不时地响起欢笑声和加油声，把现场的气氛推向一次又一次的高潮。最终，保安代表杨子薇、王子慧分别荣获第一名、第二名，保洁翟风云荣获第三名。

随后进行的是拔河比赛，共有2支队伍参赛，每队11人，采取三局两胜制。裁判员依据公平公正的原则，参赛员工本着“友谊第一、比赛第二”的理念努力拼搏，为团队争得荣誉。整场比赛进行有序，在阵阵呐喊助威声中，经过力量的碰撞和耐力的较量，最终工程保洁组代表赢得胜利。

最后，副经理逯香菊为获奖员工颁发了奖品。逯香菊表示，举办这次娱乐活动不仅丰富了员工的文化生活，让员工感受到运动带来的活力与快乐，也强化了团队素质，增强了团队的荣誉感和凝聚力。此次活动同时也得到机关事务局领导的好评，为公司的和谐发展再立新功。
(李锦霞)

山东医药技师学院携手明德物业开展“创文明寝室 展青春风采”活动



本刊讯 为进一步加强学生宿舍文化建设，创建温馨、整洁、文明且具有浓郁文化氛围的学生寝室，全面提升、促进校园的精神文明建设，11月20日下午14时，山东医药技师学院首届公寓文化节——“创文明寝室，展青春风采”动员大会在教学楼四楼会议室隆重举行。

出席本次动员大会的领导有学院副院长杨挺、院长助理翟树林、学工部部长黄鹏、后勤处处长张立赟、山东明德物业管理集团泰安城市公司副总经理韩帅及各系领导、全院师生等300余人。

学工部部长黄鹏主持并致开幕词，黄部长隆重介绍了出席本次活动的各位领导，并对参与筹备策划此次文明寝室活动

的各部门领导及明德物业员工，表示衷心的感谢。

后勤处处长张立赟宣布活动主题、安排、评选办法及相关事项，就活动内容进行详细讲解。

学生代表上台进行发言，讲述了对本次活动的深刻理解并表达了认真对待、积极参与活动的决心。

明德物业泰安城市公司副总经理韩帅代表明德物业进行发言，围绕明德企业文化与本次活动主旨内容生动阐述了本次活动的意义，并预祝“创文明寝室，展青春风采”主题活动圆满成功。

最后，由学院院长翟树林做大会总结、动员讲话，就如何从自身做起，创建文明公寓，积极参与文明宿舍活动提出了倡议。

本次活动时间为11月26日—12月20日，在为期一个月的时间里，明德物业山东医药技师学院服务中心将会严格落实工作方案，认真抓好基础管理，根据活动要求做好品质与服务工作，开展落实好活动的各项内容，确保此次活动圆满完成。

(燕梦宇)

求知探索 燃放激情

唐山市展览馆服务中心组织讲解员专项培训



本刊讯 初冬十一月，明德集团唐山市城市展览馆服务中心主办的为期一周的讲解员专项培训活动，于11月20日正式拉开帷幕。此次培训秉承着“超值服务，精益求精”的主旨，目的是为了提高公司人员整体

素质，以达到服务专业化的职业素养。

本次培训特邀请到的是资深讲师、唐山电视台主持人高红颖女士和唐山市城市展览馆书记（从事讲解12年）李冬琪女士，对讲解员进行系统专业授课。



培训当中，高老师和李书记紧紧围绕“声台形表”四个方面，对11名学员逐一进行培训指导。课程生动，气氛活跃，每一位学员经历了为期7天的培训后，讲解技能得到了飞跃式的进步。

高老师和李书记的谆谆教诲让每一位学员如沐春风，本次培训给大家的不只是专业的讲解技能，九层垒土始于足下，是基础，也是关键的一笔。这不是结束，而是新的开始。
(崔燕)

重温创业史 再启新征程



编者按：今年是改革开放四十周年，知史明鉴，不忘初心。明德物业创办于2004年，从一个项目到项目遍布全国，饱含无数明德人的心血和汗水。明德发展壮大的14年，是改革开放发展最快的14年，也是行业发生巨大变化的时期，我们有幸成为历史的见证人和经历者。回首来时路，重温创业史，往日情景历历在目；走进新时代，再启新征程，明德物业的明天会更加美好。

《明德人》报自本期开设“重温创业史，再启新征程”专栏，让大家以回顾为契机，认真梳理创业史，总结经验，不忘初心，以最好的状态迎接公司更大的发展。现推出第一篇文章《初心不改 坚韧不拔·明德集团烟台城市公司创业纪实》，让我们一起重温烟台公司十年发展史，感受烟台明德人“初心不改，坚韧不拔”的企业精神。

初心不改 坚韧不拔

明德集团烟台城市公司创业纪实

2004年4月14日，山东明德物业管理有限公司在济南成立，拉开了明德物业攻城略地、快速发展的大幕；2006年12月，明德物业中标滨州医学院烟台校区的物业管理项目，拉开了进军烟台的序幕；2009年7月，山东明德物业管理公司烟台分公司成立，开启了明德物业在烟台的创业实践。

“开荒”——打下立足的根基

开荒保洁的好坏，直接影响到业主日后居住的质量和档次，影响到业主的身心健康。而烟台明德物业服务公司的“开山之作”就是从“开荒保洁”开始的。

2006年12月，滨州医学院烟台校区迎来了建成后的第一次大考——教育部本科教学工作水平评估。而此时，800亩的校园堆弃了成堆的建筑垃圾、装修垃圾，涂料油漆斑驳陆离，开荒保洁成为迎接教学评估的当务之急，需要在半个月的时间内完成。

而此时，明德物业刚刚中标滨州医学院烟台校区的物业管理项目，在烟台没有一兵一卒。

时间紧迫，任务艰巨，明德物业迅速部署，在当地临时招工已经来不及了，明德物业迅速调兵遣将，从济南总部紧急调往烟台50名保洁员工。他们当中大部分是女工，抛家舍业，隆冬时节来到千里之外的烟台，各种困难可想而知。当时还在济南公司担任项目经理的王正坤被紧急调往烟台负责“开荒”。吃住均在校园，边“开荒”，边招聘，边培训，边上岗，不分8小时内外，困了打个盹儿，饿了啃口面包，一定要赶在评估前完成“开荒保洁”任务。长时间、高强度的工作，铁人也会被累垮。王正坤病倒了，发高烧，打吊瓶。打完吊瓶，刚拔下针头他就赶往开荒现场。“关键时刻不能掉链子”的信念鼓舞着他带领着明德物业这支训练有素、能打硬仗的队伍，终于赶在评估前高质量地完成了“开荒保洁”任务，为滨州医学院（烟台校区）顺利通过评估立下了汗马功劳。2006年12月，在教育部本科教学工作水平评估中，滨州医学院（烟台校区）被评为“优秀”。

12年过去了，滨州医学院（烟台校区）仍是明德物业在服务。

“扫街”——扫出一片新天地

扫街，原意为网络用语，意思是在街上抓拍照片。后来延伸为许多行业的业务术语，指业务员寻找客户的时候找不到固定目标，就以一条街或一片区域为限，挨个拜访，这就是扫街。

2009年元旦刚过，烟台市区的街道上出现了一辆写着“校园110”字样的面包车。开车的是一个中等个头、虎头虎脑

的年轻人，姓赵名鹏，刚刚由明德物业威海分公司派往烟台筹建明德物业烟台分公司。而此时的烟台，只有滨州医学院（烟台校区）一个项目。

而立之年的赵鹏当过八年兵，八年的军旅生涯养成了他不肯服输、敢于拼搏的劲头。他是济宁人，当兵在河北，在烟台举目无亲。要在这样一座陌生城市打开局面，谈何容易？赵鹏到烟台后，经过扫街，也接触过几个项目，但三次投标都铩羽而归，赵鹏的精神几近崩溃。

畏难发愁不是赵鹏的性格。他开起那辆校园巡逻车，驶上了烟台的大街小巷，开始“扫街”。一天，他开着巡逻车驶上了金沟寨立交桥，看到桥东北处有一座尚未完工的弧形双子楼——润利大厦。他走进正在装修施工的大楼，打听到这里将来的业主是市工商局。后来，他辗转打听到市工商局的办公地址，想进门自我介绍、递交企业资料。可没想到忠于职守、警惕性颇高的保安紧紧地盯住了他，就是不让他上楼。一次不行两次，两次不行三次。终于有一次，他找到了工商局分管物业管理工作的办公室，递上名片和宣传资料。办公室一位负责人告诉他，大楼的物业管理需要面向社会招标，他们可以参加招标。

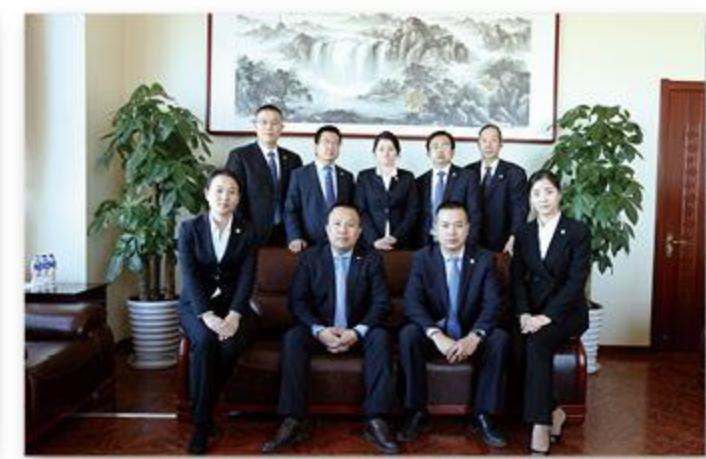
烟台市工商局办公楼22层，楼高88米，建筑面积2.5万平方米，有烟台市工商局等10余家单位在此办公。该项目引人注目，竞争激烈。有12家物业管理公司报名竞标，包括明德物业在内的三家公司入围。这是明德物业在烟台的第一个写字楼项目，赵鹏志在必得。他勘察现场，精心准备，最后，凭借总公司的雄厚实力做后盾，加上赵鹏的精心准备，明德物业一举拿下该项目。中标后，明德物业秉承“亲情化管理、个性化服务”的服务宗旨，兢兢业业，精心服务，赢得了业主的信任。2011年12月开始，该项目先后获“烟台市物业管理优秀项目”、“四星物业服务项目”“明星楼宇”等称号。

凭借市工商局物业管理的项目优势，烟台明德继续扩大战果。2010年，陆续中标中国农业银行烟台分行、鲁东大学物业管理项目；2011年6月，中标烟台市芝罘环卫项目；2012年，公司又拿下烟台城市规划展览馆物业管理项目。

优秀管理的示范效应继续扩大。2015年，与润利大厦隔路相望的烟台市公路局大楼（建筑面积1.55万平方米）的物业管理，也由烟台明德物业服务公司接管。位于莱山区迎春大街的烟台市金贸中心，地处莱山区中心地段，总建筑面积6.6万平方米，是集金融、证券、商务、办公等于一体的高档商务写字楼。2012年，烟台明德接管金贸中心物业管理后，就立下争创“省级物业管理示范大厦”的目标，努力提供优质高效的服务。2014年，该项目在全



2011年烟台团队照片



2018年烟台团队照片

国创省级示范项目评比中获得烟台市第一名的好成绩，并被评为“四星级物业服务项目”。

“刷流黄”——冲进环卫新领域

现代城市，每逢强降雨都会导致市区许多裸露路段出现黄色的泥浆，俗称“流黄”。“流黄”严重影响市区道路卫生质量和市民出行。雨后“刷流黄”便成为城市环卫工作的一项重要任务。

2011年6月，烟台明德物业服务公司便从“冲流黄”开始，冲进了市区环卫管理的新领域。

2011年6月，烟台市芝罘区政府率先试点，通过招标方式对市区环境卫生实行政府购买服务。物业管理虽然是新兴行业，但由于门槛较低，发展迅速，招标公告一出，各路豪杰跃跃欲试。

自2006年进军烟台后，明德物业便在校园管理、高档写字楼等领域做得风生水起，在烟台市近千家物业管理公司中脱颖而出。但城市环卫投入大，难度大，在烟台明德物业的业态领域尚是空白。进军城市环卫领域，既是机遇，又是挑战。如今，机会来了，岂能错过？

实地考察调研，精心准备标书。有8家物业公司参与竞标，家家实力雄厚，个个志在必得。由于实力雄厚、准备充分，烟台明德成功中标东山和幸福两个片区的环卫保洁任务。虽然这两个片区环卫保洁面积只占主城区面积的四分之一，但是地段特殊，难度较大。东山片区是旅游风景区，景点多，要求高；幸福小区流动人口多，治安状况差，管理难度大，都是两块硬骨头。

由于烟台明德之前没有城市环卫业态，初步估算，仅购置洒水车、扫路车等专用设备就要投入300万元。有人断言，这是个“赔本赚吆喝”的买卖。

做企业是要有效益的。这样的买卖能做吗？

面对种种非议，总经理赵鹏心里自有一本账。现代物业管理，必须拓宽业态领域，而城市环卫是烟台明德的业态空白，必须填补；城市环卫潜力大，影响大，即使暂时没有效益，也要硬着头皮坚持。

更为严峻的现实是，中标当年，正

赶上全国文明城市复评，烟台人俗称“创城”。烟台市是全国仅有的两个连续五届的全国文明城市，假如因为烟台明德的“不给力”而给烟台这张靓丽的城市名片抹了黑，谁也承担不了这份沉甸甸的责任。

赵鹏掂得出这份工作的分量。购置设备，招聘人员，全公司上下紧急动员，全力以赴。在“创城”的日子里，每天凌晨4点半，当许多人还在被窝里睡着回笼觉的时候，赵鹏和他的员工们已经奋战在大街小巷。与其他公司“老总”不同的是，赵鹏的车后备箱里总是装着“三件宝”：扫把、撮子、抹布，无论走到哪里，随时可以投入使用。凌晨4点半准时上路，巡视、检查、督导，一天下来，车上的里程表足有200多公里。在烟台“全国文明城市”五连冠的辉煌中，有烟台明德的一份贡献。

烟台明德的优质服务，政府主管部门也是看在眼里，记在心里。在不断的理解沟通中，这两个片区的合同收入也在不断增长，再也不是一些人眼里的“鸡肋”，而成为烟台明德新的经济增长点。2014年12月，明德物业获得环卫二级资质，并荣获道路保洁“示范企业”称号，成为烟台环卫领域的一支生力军。2017年2月，明德物业荣获烟台市2016年度城市管理“优质企业”。

从2006年滨州医学院烟台校区的“开荒保洁”算起，明德物业在烟台已经12个年头；从成立烟台明德物业服务公司算起，已经整整10年。十年创业写辉煌。10年来，烟台明德物业服务公司的在管项目由成立初期的1个发展到88个，在管面积由当年的30万平方米扩展到1300万平方米，服务范围由烟台一地发展到潍坊、临沂等地，合同收入由十年前的不足百万元发展到现在过亿，在集团所属子公司中名列前茅。2017年2月，烟台明德物业服务公司荣获烟台市2016年度城市管理“优秀企业”称号。

“大学之道，在明明德。”走过14年光辉历程的山东明德物业管理集团正迅速成长为立足山东、面向全国、走向世界的新时代公共服务领军企业。作为明德物业在烟台的子公司，烟台明德物业服务公司将在集团的统一引领下，进军新目标，创造新辉煌。

孙为刚 张伟 王燕