

# 上海古北物业管理有限公司信息公开

一、公司名称：上海古北物业管理有限公司，简称“古北物业”，外文名词：Shanghai Gubei Property Management Co.,LTD.

二、法定代表人：魏铭材

## 三、联系方式：

联系地址：上海市长宁区虹桥路1452号古北大厦8楼

邮编：201103

总机：021-62756281

传真：021-62751489

网站：<https://www.gubeiproperty.com>

## 四、工商注册信息：

1.注册登记日期地点：1991年11月23日注册于上海市长宁区荣华东道96号

2.统一社会信用代码：91310105607212608Y

3.证照编号：050000000202308310036

4.注册资本：人民币1000.0000万元整

5.经营范围：一般项目：物业管理；房地产经纪；停车场服务；居民日常生活服务；会议及展览服务；家政服务；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；城市公园管理；白蚁防治服务；工程管理服务；家具安装和维修服务；日用产品修理；市政设施管理；装卸搬运；通讯设备销售；办公设备租赁服务；住宅水电安装维护服务；家用电器安装服务；企业管理；采购代理服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；办公服务；办公用品销售；计算机及办公设备维修；城乡市容管理；住房租赁；文化场馆管理服务；礼仪服务；日用电器修理；节能管理服务；物业评估服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；

洗染服务；洗烫服务；旅客票务代理；建筑材料销售；针纺织品及原料销售；礼品花卉销售；日用家电零售；家用电器销售；体育用品及器材零售；建筑装饰材料销售；通信设备销售；日用陶瓷制品销售；电气设备修理；日用杂品销售；五金产品零售；家具零配件销售；日用百货销售；家具销售；电工器材销售；办公设备销售；日用品销售；洗车服务；消防技术服务。许可项目：食品销售；酒类经营；高危险性体育运动（游泳）；餐饮服务。

**五、股东名称：** 上海古北（集团）有限公司

## **六、历史沿革**

1.成立时间：1991年11月23日

2.发展历程：

### **● 开创先河 1991.11**

古北物业（前身为“安居乐物业管理有限公司”）成立于1991年11月，是上海成立的首家专业物业服务企业。它的诞生，开创了上海市物业服务的先河。由此，作为行业的先行者和引领者，我们义不容辞的担当了“问道安邦”的道义。同时，鉴于隶属国有企业和从事民生产业的背景，我们理所应当的踏上了“执业为民”的征程。

### **●十年创业 1991-2001**

十年一剑铸春秋。二十世纪九十年代，伴随着时代大潮，古北新区生逢盛世，藉此，古北物业快速成长。公司一贯奉行“以人为本，安居乐业”的服务理念，逐步走出了一条涉外高档住宅物业管理的成功之路，初步奠定了在行业中的品牌地位。

### **●走向市场2002-2006**

不失身份走市场。进入二十一世纪，古北物业依托优势资源，全面走向市场，物业管理规模与品质大幅提高，公司所管辖的物业类型涉及中高档住宅、办公楼宇、商业服务配套设施以及大型开放式人居社区等诸多领域，为企业的可持续发展打下了良好基础。

### **●战略发展2007-2011**

高瞻远瞩谋未来。古北物业编制完成“四·五”战略规划（2007-2011年），明确提出了构建以物业管理为平台、物业多元经营与物业专业服务为发展的“一体两翼”产业结构，开启了“创新驱动、转型发展”的新篇章。

#### ● **品牌建设2012-2016**

无形资产助发展。古北物业先后荣获上海名牌（物业服务）、上海市著名商标、上海市质量管理奖、上海市文明单位、全国物业管理综合实力百强企业（第59位）等殊荣，成为了名副其实的一流品牌企业。

#### ● **彰显实力 2017-2021**

制定标准树标杆。“六·五”战略规划（2017-2021年）启动伊始，古北物业进入了跨越式发展的新时期。时至今日，公司年营业收入超过4亿元，管理规模超过1300万平方米，综合实力名列上海前十位。

#### 3.重要事件：

##### ● **1991年**

11月23日，上海安居乐物业管理有限公司（上海古北物业管理有限公司的前身）正式成立。它的诞生，开创了上海市物业管理的先河。

##### ● **1992年**

上海市人民政府副市长倪天增、中共上海市委统战部部长毛经权及市建委、市房地局、长宁区政府有关领导到古北新区和安居乐物业管理有限公司视察。

公司召开第一届第一次董事会，选举姚守良为董事长，聘任谈洪为总经理。

##### ● **1993年**

“上海安居乐物业管理有限公司”正式更名为“上海古北物业管理有限公司”。

## 1994年

公司召开第二届第一次董事会，选举赵定理为董事长，聘任黄伟兴为总经理。

公司按照市场经济的原则，在市物价部门的指导下，探索了涉外商品住宅物业管理收费的分类标准，同时草拟和试行了外销房维修基金的筹措、使用办法。

## 1995年

建设部部长侯捷在市建委、古北集团以及本公司领导的陪同下视察了古北新区。

公司管辖的古北新区被“九十年代上海十大新景观”评选委员会评为“上海十大新景观”。

公司被上海市房屋土地管理局、上海市物业管理协会评为首批“上海市优秀物业管理企业”。

经长宁区房地局批准，公司管辖的古城公寓成立了长宁区第一个外销房业主委员会。

## 1996年

公司副总经理刘权参与编写的《物业管理基础教程》由上海人民出版社编辑出版，该书被作为全行业的培训教材。

## 1997年

建设部部长俞正声在市建委、古北集团以及本公司领导的陪同下视察了古北新区。

公司被上海市人民政府侨务办公室、上海市归国华侨联合会评为“侨界信得过企业”。

## 1998年

公司召开第三届第一次董事会，选举单关兴为董事长。

公司管理的五金公寓，被建设部评为“全国城市物业管理优秀住宅小区”。

公司在古北新区建成本市第一个由企业独资设立，并服务于社区业主的境外卫星电视地面接收站。

## **1999年**

公司管辖的古北新区被市建设党委、市建委、上海现代建筑设计集团等27家单位联合评为“新中国50年上海最佳住宅小区”。

## **• 2000年**

公司召开第四届第一次董事会，选举黄伟兴为董事长，并兼任总经理。

公司通过了ISO9002:1994 质量管理体系认证。同时，确立了公司的质量方针和质量目标。

## **• 2001年**

上海市房产经济学会会长、上海市物业管理协会名誉会长桑荣林为公司成立十周年题词“继往开来、走向市场”。

## **• 2002年**

公司召开第五届第一次董事会，选举杜钧为董事长，聘任徐跃明为总经理。

公司通过了ISO9001:2000 质量管理体系认证（换版升级）。

## **• 2003年**

公司围绕“构筑社区家门口服务超市”的理念，整合优质服务资源，创立了“古北家园”增值服务品牌。

## ● 2004年

公司召开第六届第一次董事会，选举俞仲根为董事长。

公司出资组建“上海新古北物业管理有限公司”，围绕“东进西出”的市场开发战略，全面推进公司的市场化进程。

公司出资组建“西郊北干山物业管理有限公司”，在青浦赵巷国际别墅区开展住区公共物业管理的探索与实践。

公司管辖的古北新区被上海市精神文明建设委员会评为“上海市文明示范标志区域”。公司管理的巴黎花园，被上海市物业管理协会评为“上海市物业管理优秀住宅小区”。

## 2005年

公司管理的四季晶园，被上海市物业管理协会评为“上海市物业管理优秀住宅小区”。

由上海市物业管理协会等单位编辑出版的《上海市物业服务标准与收费指南》中收录了徐跃明总经理撰写的“住区公共物业的服务与收费”一文。

公司主办的《古北生活》社区文化杂志正式创刊。

## 2006年

上海市人大常委会主任龚学平为公司成立十五周年题词“以人为本、安居乐业”。

公司管理的古北国际花园、古北瑞仕花园，被上海市物业管理协会评为“上海市物业管理优秀住宅小区”。

公司建立了“古北不动产管理服务中心”，摸索出一套提升高端社区不动产经营与管理的有效方法。

## 2007年

公司管理的华丽家族古北花园，被上海市物业管理行业协会评为“上海市物业管理优秀住宅小区”。

公司荣获了中国物业管理协会颁发的“中国物业管理嘉年华金榜——年度特别企业奖”，充分表明公司特殊的历史地位和行业贡献获得了全行业的高度评价。

#### ● 2008年

公司管理的恒盛苑被上海市物业管理行业协会评为“上海市物业管理优秀住宅小区”。

公司编制完成“上海古北物业管理有限公司五年发展战略规划”，开启了“创新驱动、转型发展”的新篇章。

公司承接的“境外卫星直播系统及配合古北社区网络建设（高性能宽带信息网子课题）”通过国家863项目专家组验收，并荣获“上海市职工技术创新成果优秀奖”。

#### ● 2009年

公司管理的华宁国际广场被上海市物业管理行业协会评为“上海市物业管理优秀大厦”。

公司通过了ISO9001:2008质量管理体系认证（换版升级）。

#### ● 2010年

公司与上海世博会主办方签订“城市最佳实践区参观者服务合同”，开展了为期7个月的世博服务工作。其后，公司被中国物业管理协会授予“上海世博会物业服务保障先进单位”荣誉称号。

公司管理的古北国际广场被国家住房和城乡建设部评为“全国物业管理示范住宅小区”；古北大厦被上海市物业管理行业协会评为“上海市物业管理优秀大厦”。

公司在通过质量体系认证的基础上，自主建立了包括四项管理标准和五项产品标准在内的“企业标准化体系”，进一步提升了公司的核心竞争力。

公司取得国家工商总局商标局核发的商标注册证，并被上海市中小企业品牌建设推进委员会评为“品牌服务”企业。

## ● 2011年

中国物业管理协会会长谢家瑾为公司成立二十周年题词“二十年征程，真诚二十年”。上海市住房保障和房屋管理局副局长黄永平为公司成立二十周年题词“与业主同心，闯发展新路”。

公司在中国物业管理协会主办的行业改革发展30周年先进表彰活动中，荣获“行业突出贡献奖”。

公司总经理徐跃明被中国物业管理协会授予“物业服务企业资深经理人”荣誉称号，并荣获“上海市物业管理行业突出贡献金奖”。

公司召开第七届第一次董事会，选举马建模为董事长。

公司完成新一轮五年发展规划的编制工作，描绘了公司未来发展的蓝图。

公司获得国家物业管理企业一级资质。同时，公司被上海市物业管理行业协会评为首批“上海物业管理行业诚信承诺 AAA 级企业”。

## ● 2012年

公司各部门、各认证点开始进行管理体系试运行工作，做好贯标工作。

公司在上海市物业管理改革发展20周年先进表彰活动中，荣获“行业突出贡献奖”并荣获协会优秀会员单位。

## 2013年

公司被中国物业管理协会评为“物业管理综合实力TOP200强企业”。

公司制订了《后备人才梯队建设管理办法》，进一步调整了现行的《经营管理工作考核制度》，并同步完善了公司《薪资管理办法》，基本建立了完整的绩效考核体系。

公司还拟定了《上海古北物业管理有限公司企业精神文明建设三年计划》，并成立了实施推进领导小组和工作小组。

## **2014年**

公司成为中国物业管理协会会员单位。

公司总经理徐跃明被上海市物业管理行业协会授予“优秀协会工作者”荣誉称号。

公司开展物业经营与创新服务的探索和实践推行《经营性创新服务项目实施若干意见》。

## **2015年**

公司荣获中国物业管理协会“综合实力百强企业”、“服务特色企业（住宅物业）”。

公司总经理徐跃明担任上海市物业管理协会副会长，并被授予“杰出人物奖”荣誉称号。

公司针对轨道交通业务，新注册“古北交通设施管理分公司”并编制了《分公司管理体系设计方案》。

公司建立《内部工作综合检查表》和《综合现场检查》模板，并编制了新修订的《采购和供方管理制度》。

公司管理的古北国际财富中心荣获“上海市物业管理优秀大厦（住宅小区）”称号。

公司在参与《高端住宅物业管理指南》的编纂工作。

## **2016年**

公司编制完成了《古北物业物业服务标准体系标准明细表》。

公司管理的古北国际财富中心项目取得了由美国绿色建筑协会授予的“LEED-EB 金级”认证。

## ● 2017年

公司完成新一轮五年发展规划的编制工作，描绘了公司未来发展的蓝图。

公司编制形成了《物业服务标准体系标准文件目录》，共确定通用基础标准体系文件31个、服务保障标准体系文件79个，服务提供标准体系文件79个。

公司被上海物业管理协会评为“2017年中国物业服务百强企业”以及“上海市物业服务综合服务能力五星企业”。

## ● 2018年

古北集团任命决定由李奕担任公司常务副总经理。

公司结合业务发展的实际情况，试行建立了“轨交设施管理事业部”。

公司修订了《外部提供的过程、产品和服务控制程序》，明确了供应商管理的流程和要求。

公司完成了“三体系”换版审核，并迎来“三体系”换证审核及认证点的变更（原古北大厦认证点更换为上海地产集团大厦认证点）。

公司被评为“上海市物业服务综合能力五星级企业”，在上海市物业服务综合百强企业中排名第六。

## ● 2019年

中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在中共中央政治局委员、上海市委书记李强和市长应勇陪同下，深入古北社区，来到长宁区虹桥街道古北市民中心考察，古北物业作为虹桥街道基层立法联系点，公司常务副总经理李奕作为社区代表与习书记亲切交流。公司管理的华丽家族古北花园项目成为上海市首批试点推广垃圾分类的高档住宅，公司常务副总经理李奕受邀参加由市政府组织的全市生活垃圾分类工作推进大会并做交流发言。

公司成为上海市物业管理行业协会第六届理事会会长单位。

古北集团任命决定由刘志强担任公司执行董事、法定代表人。

公司党支部顺利召开了中共上海古北物业管理有限公司支部委员会“公推直选”换届选举大会，差额选举产生了新一届支部委员会委员；朱兴建同志为新一届党支部书记；李奕同志为新一届党支部副书记。

公司重新确立了以“品”字为主旨的企业文化内涵，并完成落实了企业文化宣贯责任人及企业文化宣传专员，并利用“古北物业”微信公众号宣传企业文化。

公司隆重举办了以“同心同行、携手奋进”为主题的团建活动。

公司被上海物业管理协会评为“2017年中国物业服务百强企业第7名”以及“上海市物业服务综合服务能力五星企业”。

## **2020年**

市房管局局长王桢率队检查我司古北国际广场安全生产工作。

市政协主席董云虎等领导到华丽家族视察疫情防控工作。

市委常委浦东新区区委书记翁祖亮检查尚海郦景防控防疫工作落实情况。

长宁区委书记王为人等领导到古北国际财富中心、新天地河滨花园检查疫情防控工作。

公司依据居住物业服务事业部组建的具体方案，建立了居住物业事业部并成功试运行。

公司被上海物业管理协会评为“百企千居示范企业”、“上海市物业服务综合百强企业第8名”、“上海市物业管理服务综合百强企业”、“上海市轨道交通管理第1名”、“上海市公众物业管理第7名”、“上海市服务质量第2名”。

公司管理的恒盛苑、华丽家族、嘉定萃庭、南郊中华园、上河湾、尚海郦景、西郊古北别墅、古北香堤艺墅、长风名苑、长风雅仕、臻庭、古北国际财富中心、上海地产集团大厦、华宁国际广场、浦江城市生活广场、上海国际舞蹈中心等项目被评为“2020年度上海市物业管理优秀示范项目”。



## 十、荣誉资质

### • 公司荣誉

序号	年度	名称	荣誉名称	颁发部门	颁发日期
1	2021	上海古北物业管理有限 公司	长宁区党建联建优秀 单位	中共上海市长宁区委员 会	2021.6
2	2021	上海古北物业管理有限 公司	上海市物业服务综合 能力五星级企业	上海市物业管理行业协 会	2021.7
3	2021	上海古北物业管理有限 公司	上海市物业服务综合 百强企业008	上海市物业管理行业协 会	2021.7
4	2021	上海古北物业管理有限 公司党支部	上海市建设交通行业 “房管物业先锋”党 组织示范点	中共上海市城乡建设 和交通工作委员会 中共上海市房屋管理 局党组	2021.6

### • 个人荣誉

序号	年度	姓名	荣誉名称	颁发部门	颁发日期
1	2021	张紫青	党建之友	中共上海市长宁区虹桥街 道工作委员会	2021.6
2	2021	宣莹欣	学党史，庆百年红色朗诵 优胜奖	共青团中华企业股份有限 公司委员会	2021.7.21
3	2021	胡宁之	学党史，庆百年红色朗诵 优胜奖	共青团中华企业股份有限 公司委员会	2021.7.21
4	2021	李奕	长宁区助力对口地区脱贫 攻坚优秀个人	长宁区对口支援与合同作 交流工作领导小组办公室	2021.8

5	2021	吴君	2021年度青浦区物业管理行业职业技能竞赛智能楼宇一等奖	青浦区总工会青浦区住房保障和房屋管理局	2021.9
6	2021	俞仲夏	2021年度青浦区物业管理行业职业技能竞赛智能楼宇二等奖	青浦区总工会青浦区住房保障和房屋管理局	2021.9
7	2021	曾鸣	2021年度青浦区物业管理行业职业技能竞赛智能楼宇三等奖	青浦区总工会青浦区住房保障和房屋管理局	2021.9
8	2021	李奕	上海地产集团优秀党务工作者	中共上海地产（集团）有限公司委员会	2021.11.5

● 管理项目荣誉

序号	楼盘	年度	荣誉名称	颁发部门	颁发日期
1	上河湾	2021	示范教学基地	上海市物业管理行业协会物学网	2021.8

● 获得的经营资质

中国清洁清洗行业登记资质，国家一级

自行招用保安员单位备案证明

**十一、企业年度大事记**

年度重要事件

2021年1月21日，古北物业党支部召开2020年度组织生活会暨民主评议党员大会。

2021年2月5日，古北物业召开2020年度工作会议。

2021年3月26日，松江区房管局领导到古北物业华丽家族古北花园、上海国际舞蹈中心考察。

2021年5月6日，共青团古北怡德上房联合支部委员会举办“青春心向党·奋进新征程”庆祝中国共产党成立100周年五四主题团日暨“学党史、信念强、跟党走”学习教育红色寻访活动。

2021年6月5日，古北物业党支部开展“百年不忘初心，百年红色足迹”迎建党100周年主题党日活动。

2021年6月24日，古北物业积极协办“2021年上海国际物业管理产业博览会分论坛”古北物业常务副总经理李奕上台发言。

2021年7月13日，兰州市住房和城乡建设局到古北物业华丽家族古北花园考察。

2021年7月19日，古北物业执行董事兼总经理刘志强、常务副总经理兼党支部副书记李奕带领公司职能部门、事业部负责人至恒盛苑、华宁国际广场、轨交11号罗山路站、上海国际舞蹈中心等项目现场，看望、慰问奋战在高温一线各项目的广大员工并指导防暑降温工作。

2021年7月28日，古北物业居住物业事业部以“找差距补短板努力打造更具有“行业范、古北味、有潜力”的居住物业服务品牌”为主题召开2021年上半年度工作会议。

2021年8月12日，古北物业以“共同努力，打造好古北品牌”为主题召开2021年度半年度工作会议。

2021年9月，为平稳推进中华企业下属物业企业整合与改革工作，充分发挥基层党组织的战斗堡垒和党员先锋模范作用，进一步理顺党组织隶属关系，中华企业（古北）物业党总支正式成立。

2021年10月15日，古北物业积极协办由地产集团主办、中华企业承办的2021年度安全保障岗位练兵暨技能大赛，古北物业为中华企业共获得20枚奖牌。

2021年10月15日，古北物业参与由上海市物业管理行业协会举办的“党建品牌”评选并进入终评环节。

2021年10月18日，古北物业管理的地产集团大厦项目参评市国资委系统关于开展2021年“上海市巾帼文明岗”选树活动。

2021年10月28日，上海市物业管理事务中心主任樊好、副主任梁彪等领导一行莅临古北物业，就智慧物业、数字化转型及党建工作进行调研指导。中华企业党委书记汪丹、古北物业总经理刘志强、副总经理李奕参加调研。

2021年11月12日，古北物业四个支部联合组织开展“缅怀革命先烈、赓续红色基因”主题党日活动，组织观看电影《长津湖》。

2021年11月16日，古北物业本部作为长宁区第85选区第6投票站，组织员工做好人大选举投票工作。根据姓氏笔画排序，刘志强、周翔、盛弘当选为长宁区第十七届人民代表大会代表。

2021年11月16日，古北物业参加“上海市重点工程实事立功竞赛”评选并进入终评环节。2021年11月16日，2021年度上海市物业管理行业职业技能竞赛在上海市房地产学校举行。富源置地项目的俞仲夏获得智能楼宇管理员组别的亚军，尚博金融中心项目的吴君获得了智能楼宇管理员组别的第十名。俞仲夏被推荐2021年上海市房屋管理实事立功竞赛优秀建设者候选人。

2021年11月17日，古北物业举办2021年度非居项目服务品质提升工作总结会议。

2021年12月1日，古北物业参加长宁区房管局主办的红色物业示范企业评选并进入终评环节。

2021年12月7日，市应急管理局陈红玲处长、市安全生产协会副秘书长徐晓骏和地产集团副总裁徐孙庆、安委办主任郭玲、工程管理部（安全管理部）副总经理李鹏、中华企业总经理王政、副总经理卢云峰以及市安协专家组一行到古北国际财富中心项目进行安全生产管理检查考评和工作指导。古北物业总经理刘志强、常务副总经理李奕等相关人员参加考评。

## **十二、治理结构**

1.执行董事：未任命。公司未设董事会。

2.监事会成员：邬忠辉

3.高管人员：魏铭材、李奕

### 十三、人事任免信息

法定代表人，魏铭材，2023年4月21日

常务副总经理，李奕，2018年12月18日；

### 十四、员工招聘

公司今年无应届实习生招聘

### 十五、企业文化

#### 1.企业使命与愿景

- 使命：问道安邦，执业为民。
- 愿景：成为现代城市最具核心价值的物业服务管家。

#### 2.企业精神

- 敬业、职业、专业。

#### 3.企业价值观

- 讲品格、重品质、立品牌。

#### 4.企业服务理念

- 以人为本，安居乐业。

#### 5.企业文化活动

公司编制了《企业文化与精神文明建设工作计划》、《企业学习宣传活动计划》和《企业品牌建设规划》等方案，要求各项目每二个月递交一篇与项目重点工作、举办活动、好人好事、员工风采等相关内容的文章，公司精神文明办从中选取优质内容以及具有推广价值的文章入选《公司企业文化汇编》，2021年度共有105篇文章汇编成册。

2021年6月，古北物业党支部在黄金城道开展了“百年不忘初心，百人红色足迹”迎接党100周年主题党日活动，全体党员、入党积极分子、入党申请人及青年团员等100余人参加活动。

## 十六、社会责任

### 1. 社会公益、志愿服务及节能环保活动

- 社会公益：2021年6月，古北物业共有29名员工参加了无偿献血工作。
- 志愿服务：2021年，公司组织志愿者分别参加了轨道交通清明节志愿服务以及冬至服务48人次。另外，还有22人次参加158车站秩序维护志愿活动。

#### 节能环保：

- 地产大厦项目：通过BA系统改造，达到节能目标，预算80万元，目前正在改造中；
- 古北国际财富中心：每月做好MD监控，使高峰负荷处于MD值之内，对供电局电表计量的数据、支路耗电量MD值和设备运行规律进行分析，确保高峰负荷不超MD；
- 华丽家族：优化利用水景中的水资源，在水景水位较高时采取水泵抽取浇灌绿化冲洗水池、地面每年可节约300左右吨水

### 2. 乡村振兴

2021年，公司积极贯彻落实政府关于做大消费扶贫，加强产销对接工作力度，帮助贫困地区特色产品销售改造生产链，认购消费扶贫产品共计205,000元。

### 3. 突发事件处置企业安全生产提示、公告；重大突发事件处置情况报告2021年公司未发生突发事件及重大突发事件