

# 2023年商住房物业 物业管理方案(优质8篇)

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。范文书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇范文呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

## 商住房物业篇一

1、 物业地域范围开阔，封闭性交强

3、 购置物业用途复杂，有居住类要求、有办公类要求、有会所类要求等；

4、 物业管理为混合式管理，既有河道及市政道路的管理，又有客户私有设施及服务的管理。

1、 推荐在保洁管理方面实行两个分开，即河道及市政道路的保洁工作与针对业主带给的保洁工作相分开。因为，河道及市政道路的保洁工作是属于项目区域内具有公共及社会性质的工作，其对具体的环境卫生标准及人员素质与直接为业主带给保洁服务的要求不同，分开管理有利于降低物业管理成本，必要时能够透过物业公司将该部分工作对外进行分包处理。

2、 突出物业管理的两个体系，即突发事件的应急处理体系以及针对业主的管家式的服务体系。

2、 对市政道路的保洁；

3、 对业主庭院环境的保洁（主要集中在季节更替时，如刮风导致的尘土积累或落叶）；

- 4、24小时水电维修；
- 5、对业主生活垃圾的定时清运；
- 6、对水、电、燃气等设备日常的保养与维护；
- 7、项目范围内绿化的种植与养护；
- 8、业主能源费用的代收代缴；
- 9、定期花木杀虫及灭鼠；
- 10、暂住证等社区性证明u□
- 11、业主院落档案的管理。

1、管家的服务，是指由管家负责，带领包括保安、保洁、厨师、司机等为主人带给尽可能完善的服务，针对玉河项目提出的管家式服务，应理解为透过物业管家的努力为业主带给尽可能多的服务，随时解决业主提出的关于生活、出行等方面的需求。

2、管家式的服务推荐由2至3人24小时专职负责三到四位业主随时有可能提出的服务要求，业主有需求只针对所负责管家提出，由该管家负责尽可能的解决业主提出的问题；任何针对业主的服务均需由物业管家陪同。这样，业主提出的要求有专人负责，，避免了处理问题相互推托的状况提高解决问题的效率，同时对业主的各种服务也同样由该物业管家带领陪同，增加了业主对物业人员的认同感并且避免陌生工作人员带给业主的不安全因素。

3、管家式服务的资料：

a□业主订购报刊的派送（报纸需经过熨烫，免费）

b□带领工作人员完成业主提出的家政服务要求（付费）

室内清洁

搬家、搬物

地板、地毯的清洁养护

代收洗、补、烫衣物

室内插花、装饰

代购日常生活用品

车辆清洗服务

家庭看护管理

宠物看护管理

c□为业主带给车辆接、送服务（付费并需要提前预约）

1、保卫部门日常工作资料：

24小时固定安全岗位的值勤

24小时流动岗位的安全及消防巡视

车辆停放的安全管理

特殊时间段道路车流、人流的疏导管理

2、保卫部门的设施设备：

中央控制室

与中控室连接的门禁对讲系统

设像监视系统

电子巡更系统

业主院落重点部位（厨房）设置烟感报警系统

停车管理系统（如有大规模公共停车位需要管理）

安防器材（对讲机、灭火器、警棍等）

3、保卫部门带来的委托性特约服务：

礼仪性保卫

短途护卫（主要为业主携带贵重物品外出时对人员安全护卫）

（以上两种服务带给时需要由物业管家陪同并属付费项目）

业主物业的安全性是本项目物业管理的关键所在，除带给一般保卫方式外，还应建立联动体系，保证在突发事件发生时及时控制事态发展，将业主的损失降低。应急处理体系流程如下：

- 1、遇有突发事件，业主透过门禁对讲系统向中央控制室报警（或直接找物业管家）；
- 3、由物业管家向值班物业经理汇报现场状况；
- 4、物业经理根据物业管家对现场状况的汇报决定是否报警（110、119、120、999等）

## 商住房物业篇二

为深入推进我区社区物业化服务工作，改善人居环境，争创人民满意城市，特制定本方案。

以《省物业管理条例》和《市建立礼貌满意城市实施办法》为依据，在巩固礼貌建立各项成果的基础上，按照“居民自治、因地制宜、便民利民”的原则，和“三先三后”的工作思路，深入开展我区社区物业化服务工作。建立健全全区社区物业化服务体系，有效提升居民对社区管理和服务的满意度。

社区物业服务要以社区公共部分的管理和服务为重点，以完善社区功能、提升管理水平为目标，包括以下几个方面：

（一）公共秩序管理。加强对辖区内的流动摊担、店外经营、车辆停放的规范管理。

（二）公共环境卫生维护。做好社区辖区范围内（维护作业标段以外）公共场所、道路的清扫保洁，空中垃圾和楼道堆物清理，居民楼栋、门店生活垃圾袋装化及上门收集服务等工作。

（三）公共安全防范。协助管理辖区内公共秩序的同时，搞好辖区内的治安巡查。

（四）公用设施管理。做好栋间道路、楼栋下水管网、化粪池、垃圾果皮筒、公共亮化、文体器材等公用设施的日常管理和维护。

（五）公共绿化维护。做好辖区内公共绿地的修剪、浇灌、施肥、除虫、补栽补种等绿化养护工作。

（六）其他。其他需要协调解决的物业服务项目。

（一）居民自治的原则。物业服务是社区服务的重要组成部分，要参照《物业管理条例》，在居民自治与政府引导的基础上，充分听取居民意见，透过无偿或低偿服务以及非赢利性经营，优化整合资源配置，逐步理顺和规范物业服务各主体之间的关系，创新社区物业服务新机制，力求解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。

（二）因地制宜的原则。充分发挥街道和社区在推进社区物业服务工作中的主导作用，根据各个社区的实际状况，制定包括费用收取和服务项目在内的社区物业服务章程，并按章程具体实施，不断促进社区建设与物业服务的协调发展。在不同社区或同一社区的不同小区、楼盘之间，可采用多种模式进行分类分层次管理。

（三）便民利民的原则。要将推进社区物业化服务作为为民办事的一项德政工程、民心工程，透过推行社区物业化服务，建立健全社区市容卫生维护体系、社区治安保障体系□xx人员就业体系和居民生活服务体系，在净化市容的同时，努力扩大社区就业，提高服务水平，提升市民对社区环境的满意度。

按照礼貌建立的标准和数字化城市管理的要求，把我区农民安置小区和破产企业宿舍区纳入社区物业服务推行计划。今年实施的xx个社区（小区）是□xx小区。

在推进社区物业化服务工作中，确定“三先三后”的工作思路。

（一）先整治后管理。按照“整治在先，管理长效”的原则，对先期实施物业化服务的社区进行“牛皮癣”、绿化设施、沟渠、围墙、路灯、地面、化粪池、晾衣架等多项设施的专项整治，再透过物业化服务的实施对其进行长效管理。

（二）先宣传后实施。透过广泛深入的宣传动员，加深居民对社区物业化的了解，取得居民对社区实行物业化管理的理

解与支持，为后续工作营造良好的群众氛围。

（三）先服务后收费。根据社区居民中失地农民、破产企业下岗职工较多，人均收入较低的现状，实行“先服务后收费”低偿服务原则，先带给优质的服务，让社区居民切实感受到实施物业服务所带来的好处，再收取必须的服务费，保证物业服务的正常运转。

成立全区社区物业化服务工作领导小组。

组长□xx□

副组长□xx□

办公室主任□xx□

办公室副主任□xx□

成员单位：区政府办、区综治办、区发改局、区财政局、区城管局、区民政局、区住房城乡建设局、区工商分局、区市政公司、区园林公司、区环卫公司及各街道办事处。

各街道办事处要成立由办事处主任任组长的社区物业化服务的组织机构。

区政府办：负责协调解决企业办社会职能分离的历史遗留问题；

区综治办：负责指导和支持做好治安防控工作；

区发改局：负责指导确定社区物业服务收费标准；

区财政局：负责社区物业服务的经费统筹工作；

区城管局：负责牵头组织协调和监督考核工作；

区民政局：协助做好特困、低保人员的就业工作；

区住房城乡建设局：负责行业指导工作；

区工商分局：负责对成立物业服务公司的办证和资质审批带给支持；

区市政、园林和环卫公司：在社区专业维护上给予指导、支持和配合；

各街道办事处：组织社区实施社区物业服务工作。

### （一）准备阶段。

1□xx月份对全区未实施物业服务的农民安置小区和破产企业宿舍区全面调查摸底，确定推行物业服务的社区（小区）名单。

2□xx月上旬组织相关部门召开协调会，专题研究开放式居民社区推行物业化服务工作。

3□xx月下旬组织召开工作部署会。

### （二）实施阶段。

1□xx月份对今年确定的物业化服务的社区，由街道统一组织，重点拆除违法建筑，改善治安，交通现状，整治老旧建筑的外墙，整修围墙，道路、绿地、路灯、供排水等设施，改善社区基本状况，强化小巷、小区、小院、小店“四小”管理，办好四件实事，重点解决路灯不亮，下水不通，路面不平，环境不洁的问题，为实施社区物业化服务打下基础。



2□xx月上旬组织参观，学习其他单位经验做法。

3□xx月下旬全力推进社区物业化服务工作。

（三）考核验收阶段。

1、将开放式居民社区推行物业服务工作作为对街道全年绩效考核的一项重要资料。

2□xx月份组织相关社区进行交流讲评。

3□xx月份由区城管局牵头，组织相关部门进行验收，将以社区（小区）实施物业服务后脏乱现象是否得到根本改变，市容卫生是否得到显著提升，周边生活环境是否得到明显改善为依据，社区物业服务模式是否可持续、社区居民群众是否满意为标准，对社区居民上门问卷调查，满意度未到达xx%以上的社区一律要求“补课”，不予验收，扣除政府奖励资金和相应的绩效考核分值。

（一）高度重视，充分认清推行社区物业化服务的重要好处。

推行社区物业服务，是巩固礼貌建立成果、建设人民满意城市的基础工程，是提升社区城市管理水平、改善宜居创业环境的民心工程。各街道和社区要高度重视，把它作为推进社区城市管理水平、建立礼貌城区的一个重要抓手。要召开班子会，专题研究和部署此项工作。要统一思想，充分认清开展好社区物业化服务是提升城市整体形象的重要举措，是提高社区居民群众生活质量的重要途径，是加强社会治安、增强群众安全感的重要手段，也是加快推进建设人民满意城市的基本要求。

（二）充分准备，为全面实施社区物业化服务打下基础。

一是要有充分的思想准备。各街道要把搞好社区物业化服务，

完成任务指标，作为今年一项重要工作去抓，要明确职责和标准，要克服一切畏难情绪，不等不靠，充分发挥主观能动性，把此项工作抓紧抓实，抓出成效。二是要搞好宣传发动。要进行广泛宣传，努力争取居民的认可和参与。要广泛发动辖区内的民间组织、单位、团体和社区志愿者出资出力共同参与社区物业服务工作，最终实现服务和管理的常态化。三是要制定方案，落实职责。各街道要制定切实可行的工作实施方案，细化工作职责，要把职责落实到具体事、具体人身上，要有具体要求和质量标准。

（三）全力支持，为顺利实施社区物业化服务带给保障。

一是人员要落实。各街道和部门要明确专人抓此项工作，确定专责。二是经费要保证。每个实施物业服务的社区（小区）明确经费xx万元，区和街道各安排xx万元。区和街道先期各拿xx万元，作为启动经费，保证社区物业化服务前期工作的正常、快速运行，验收合格后，全部经费到位。要动员广大社区居民用心参与社区物业管理，自觉缴纳相应费用，并使之逐步成为社区物业管理主要经费来源。三是合力要构成。要努力构成齐抓共促的机制，牵涉到的各种专业问题各部门要通力协作，给予足够的支持。

前期物业管理方案

关于物业管理方案

前期物业管理方案范本

最新物业管理条例全文

2017最新物业管理法规定

## 商住房物业篇三

- 1) 、 管理人员监督检查不到位。
- 2) 、 各部门存在分工不明确，存在互相推诿的现象。
- 3) 、 与业主代表交流沟通不够，对部分业主提出的好的意见和建议，未积极听取、采纳。
- 4) 、 对小区商家监管力度不够，无强硬的措施，以至于部分商家的噪音扰民、油烟排放、环境治理不能得到有效的控制。
- 5) 、 小区已交房6年，小区各项设施设备老化，入住率仅有三分之二，物管费用收缴率较低，随着今年物价飞涨，项目各项支出比往年都大，公司经营压力巨大，工作开展较为困难。

### 整改措施

- 1) 、 项目经理每天对小区巡查不少于两次，对发现的问题，发整改通知给各部门负责人限期整改，各部门负责人每天对各部门员工工作检查不少于两次，对员工每天的工作进行量化，不完成不下班。
- 2) 、 严禁推诿的原则：对满足不了住户提出求助要求的，也应主动帮助其联系相关部门，切忌推诿。
- 3) 、 公司领导、行政部、项目中心、客服中心对小区进行交叉检查，要求每周形成督导报告，就不合格事宜，限期各部门完成整改。
- 4) 、 与业主委员会加强沟通和交流，就小区部分违规现象，和业委会一起采取措施及办法进行处理。

5)、就商家扰民问题与小区业主委员会一到联系相关职能部门,采取强有力的措施,力争本月内使扰民问题得到一定遏制,部分环境景观得到改善,取得业主基本满意。

6)、对小区欠费业主进行清理和统计,会同业委会对小区欠费大户进行费用催缴。

## 1、存在问题

1)、安防队员新队员较多,素质参差不齐,部分秩序维护队员虽经培训但是取得的效果有限,但是由于秩序维护队员难招,只能勉强使用。

2)、门岗人员的服务礼仪及仪容仪表欠缺,表情麻木、呆板对一些突发事情处理反映迟缓。

3)、小区门口乱停车现象严重,安防队员虽对车辆进行停放引导,但部分就餐的车辆依然不听劝告,乱停乱放,致使大门时常被堵,秩序维护队员和就餐车主发生冲突,交警和派出所停车员也不能解决,业主意见较大。

4)、小区内安全设施(如监控、红外线等)几乎瘫痪,小区内公共安全只能靠人防,安全管理难度很大。

5)、小区内车位随着业主增多,日益紧张,已不能满足业主停车需要,部分业主经常把车辆停放在绿化带上造成绿化损坏,停车场监控设施瘫痪,一旦发生车辆擦挂,物业公司就有责任。

## 2、整改措施

1)、加强安防队员基础素质的培训,每周不少于两次这种培训,就安防队员服务礼仪应明确,并作出示范照片,要求所有安防队员照做。

- 2)、加强安防队员平时工作程序的督导，就考核要求领班付连带责任，发挥领班的主动能动性，增加领班的责任心，使其具有一荣俱荣，一损俱损。
- 3)、门口因车辆停放发生的投诉不能超过3次，不能有停车乱收费现象，一旦发现坚决开除。
- 4)、加强和相关单位的合作，如派出所、交警，在大门口设立停车禁止牌，就就餐车辆乱停乱放，应通过交警进行拖车处理，杀一儆百。
- 5)、加强和业主委员会合作，就小区安全设施设备的状况，召开专题会议，进行专项整改，尽快启动维修资金的使用，使小区各项安全设施设备正常运作起来。
- 6)、加强出租户管理，对小区租住户进行清查，建立安全档案，安防队员晚上加大巡逻力度，对租住户作为重点巡查的对象。
- 7)、对重点区域、重点部位每1小时至少巡查1次；
- 10) 增加秩序维护队员大门实行双岗；

## 1、存在问题

- 1)、目前小区内设施设备、房屋屋面据已过质保期，业主反映的渗水、漏水问题及室内报修问题，仍然找物管处理，但是因为部分牵涉到费用问题，业主不愿意自己出钱处理，因此问题一直得不到妥善解决。
- 2)、小区内弱电问题如门禁对讲系统、监控系统等均线路老化，设备陈旧设计不合理，经多次维修仍然不能正常使用，必须进行更新及大修才能处理。

- 3)、小区排水系统因餐饮商家较多，原设计隔油池较小及数量不够，经常导致排污管道积油多，并与小区住户排污管道相通，因此小区排水系统不畅，经常需要疏通及清掏。
- 4)、小区路面凹凸不平，一遇到大雨部分路面就会积水。
- 5)、小区内木制作较多，经长时间日晒雨淋，已经腐朽，存在安全隐患。
- 6)、小区围墙栏杆及部分铁饰品（如彩虹桥）等虽每年都在刷漆翻新，但是因为时间较长，还是需要更换或者改造。
- 7) 装修管理缺位，措施和力度不够，小区内违章乱搭乱建现象严重。

## 2、整改措施

- 1)、建议公司加大工程整改力度和投入，尤其是形象工程及涉及安全隐患的问题应和现业主委员会达成协议，暂由物业公司进行垫付费用处理。
- 2)、加强和左岸花都业主委员会沟通，启用维修资金，就小区内大型的设施设备进行更新和维护。
- 3)、加强工程维修部自身业务技能的培训，对工程人员进行量化，提高工作效率。
- 4)、联系一家专门整改的施工队伍，在公司工程技术人员解决不了问题的时候，对公司项目的问题进行整改。
- 5) 对小区内存在问题应分门别类，分轻重缓急，落实重点，并有计划，有层次的进行处理。本月内完成彩虹桥的刷漆翻新、自行车棚棚顶修缮翻新、3号门污水管道的改造、大门道闸系统及门禁系统的整改，保证其正常运用。

6) 建立共用设施设备档案(设备台帐), 设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

## 商住房物业篇四

认真总结经验, 表彰先进, 交流经验, 部署工作, 凝聚共识, 加大管理力度, 推进我市物业管理科学、规范、健康发展。

1、市住房城乡建委领导、贵池区领导;

各县房产局局长、分管副局长、物业科长, 九华山建设环保处分管领导、房产科负责人;

3、主城区5个街道办事处分管领导、20个社区居委会负责人(区住建委负责通知);

4、主城区物业服务企业主要负责人(含外地来池企业), 省、市优小区获奖企业代表。

会议安排半天时间。内容如下:

1、集中参观考察华邦-阳光城小区(各县、处不参加);

2、市房产局作20xx年度全市物业管理工作报告;

5、贵池区领导讲话;

6、市住房城乡建委领导讲话。

## 商住房物业篇五

1、房屋共用部位、共用设施设备的维护

(1) 房屋

- a□房屋完好率达98%以上；
- b□房屋零修、急修及时率92%以上；
- c□房屋零修工程合格率98%以上；
- d□外观良好、整洁、无缺损现象；
- e□房屋装修贴合管理规定。

(2) 协调配合水、电等专业部门做好水、电等设施设备正常运行的保障工作，并保障小区内下水道、化粪池正常畅通运行。

(3) 环卫设施完好无损。

(4) 道路畅通，路面平整。

(5) 消防设施完好无损，可随时启用。

## 2、安全护卫

(1) 主出入口设有值班室，并实行24小时值班；

(2) 安全护卫人员24小时巡查；

(3) 小区24小时监控；

(4) 交通、车辆管理有序；

a□机动车辆出入登记、按章行驶，确保道路畅路。

b□机动车辆按序停放。



(5) 危及用户安全处，设有明显的标志并制定防范措施；

(6) 有应急处理计划、措施，遇警能及时报警，并努力防止事态进一步恶化，协助保护现场。

(7) 小区内无重大火灾、刑事和交通事故。

### 3、绿化与环境卫生

(1) 绿化贴合规划要求，布局合理，绿化覆盖率不低于30%；

(2) 花草树木长势良好，无枯死，无破坏，无大面积虫害现象；

(3) 修剪及时，整齐美观；

(4) 绿化品味高，有较高观赏价值；

(5) 小区内全方位持续清洁；

(6) 房屋立面整洁，公共楼道及道路整洁，无堆放杂物现象；

(7) 水、电等设施设备整洁，水箱定期清洗，供水贴合卫生标准，无二次污染及隐患；

(8) 环卫设施整洁；

(9) 无乱贴、乱挂、乱划现象；

(10) 噪音等贴合环境标准。

### 4、收费管理

(1) 服务人员尽职尽责，岗位职责上墙公布；物业管理收费实行明码标价；

(2) 用户主动参与、支持物业管理工作，自觉维护环境、秩序，共创礼貌小区；

(4) 模范遵守国家收费政策，无擅自增加收费项目、提高收费标准等乱收费行为；

(6) 业主意见反馈满意率90%以上。

## 5、相关条件

### (1) 硬件环境

a□小区贴合规划要求，无违章搭建，无擅自改变房屋用途现象；

b□小区楼宇、建筑等各类标识明显；

c□供水、排水、供电、消防、绿化、环卫等设施设备齐全；

d□停车场分类（汽车、摩托车、自行车可分别存放）；

e□有集中监控设备；

f□有生活服务配套设施；

g□有教育、文体活动及商务服务设施；

### 1、便民服务（部分收费）

(1) 清洗空调过滤网；

(2) 室内清洁；

(3) 检修电器（室内自用部位）；

- (4) 修理家具配件；
- (5) 安装、更换配件；
- (6) 修理，开关、插座、电话盒等；
- (7) 修理、更换门铃、门锁、信箱锁；
- (8) 修理、更换灯泡、日光灯、灯罩；
- (9) 修理、更换水龙头、水阀及各类软管；
- (10) 修理洗手盆、下水管及抽水马桶；
- (11) 代办缴纳电费；
- (12) 代办缴纳电话费；
- (13) 代办电话开户；
- (14) 代办有线电视开户；

## 2、商务服务（部分收费）

- (1) 代办收订报纸杂志、邮递；
- (2) 代订车、船、机票；
- (3) 中英文打字、传真；
- (4) 电话留言服务；

## 3、社区娱乐、文化活动服务

- (1) 棋类；

- (2) 牌类;
- (3) 球类;
- (4) 健身活动;
- (5) 书刊阅览;
- (6) 欢庆节日;
- (7) 义务服务活动。

1、企业须持有物业管理企业资质证书;

2、企业建立现代企业制度，内部考核制度健全，岗位职责明确;

3、人员培训，持证上岗;

- (1) 企业从业人员统一着装、佩戴胸卡;

- (2) 档案管理规范，资料齐全;

- (3) 用心使用新技术，广泛使用计算机管理。

2、不允许拆、敲打室内的柱子、承重梁等，避免不安全的隐患;

3、楼板打冲击钻时要避开水管、线缆等，深度不得超过10毫米，若由于装修打击管线造成损坏或影响其他住户的，应赔偿损失并负责修复。

1、严禁自行封闭阳台，加设防盗栏杆以及其他任何形式的附加物;

- 2、贴磁砖时不得污损外墙，若出现该状况时要立即清洗干净；
- 3、严禁改动入户门、门套；
- 4、严禁在窗户上安装防盗网，严禁加装防盗门；
- 5、靠窗部位推荐装修材料采用防水材料，以避免将来因渗水引起质变。

1、严禁改动厨房、卫生间的排水（排污）管道；

2、若将排水管埋于墙体内，应留有检修口，便于管道堵塞时的检修；

3、处理好排污口、地漏及周围防水，避免渗漏水；

4、推荐对预埋在墙体内的水管试压后再封闭。

1、严禁改变厨房及卫生间原有的位置；

2、按煤气公司有关规定煤气管道不得做任何改动和埋于墙体，避免不安全因素存在；

3、严禁敲打和改变属公共部分的通风管道井；

4、吊顶需做成活动式的或预留检查口，便于日后检修；

6、安装浴缸、马桶时，处理好接头，保证流水顺畅，防止渗水。

智能设施及管线：

严禁更改智能设施管线，严禁擅自更改智能系统所属设备的安装位置。

- 1、装修前应先确定好室内机的安放位置，以便于事先预埋好管线及插座；
- 2、空调外机务必放在指定的位置，保证整体外观的统一；
- 3、空调滴水管应接于预埋好的冷凝水管中。

## 商住房物业篇六

为巩固我镇开展全国文明城市创建成果，做好xx年全国城市文明程度指数测评迎检准备工作，大力开展我镇各物业管理小区环境卫生整治工作，进一步加强我镇物业管理工作，经研究制定具体工作实施方案如下：

### 一、健全组织，加强领导

为加强小区物业管理整治的组织领导工作，成立银塘镇小区物业管理整治工作领导小组，具体组成人员名单如下：

组长：

副组长：

成员

### 二、工作目标

实施项目（小区）的服务企业应严格按照物业法律法规和有关管理文件的规定和要求，以及对照该项目委托服务的合同约定，认真实施该项目（小区）的各项管理和服务工作，全面开展小区环境卫生综合整治工作，做到依法依规管理、诚信履约、合理收费、规范服务，按时间要求达到创建文明城市的整治目标。

全面开展整治工作，切实改变小区“脏、乱、差”的面貌，积极推进小区筹建业主委员会工作，通过大力整治小区环境，落实并引进物业管理单位，建立健全各项长效管理制度，达到整治和创建文明城区的目标，努力营造优美、舒适、温馨的人居环境。

### 三、工作重点

#### （一）小区共用设施设备管理。

- 1、排水、排污管道通畅。如：明沟疏通与加盖，化粪池清掏，下水道疏通，窨井盖无破损、管网修缮基本完好。
- 2、室外道路平整、整洁、无破损，基本完好，不影响行人和车辆通行。
- 3、供水、供电设备设施保持卫生，维护到位，运行正常。如路灯、楼道灯、电梯等公共设备配置基本完好，有应急处理方案。

#### （二）小区车辆、安全防范管理。

- 1、小区基本实行封闭式管理。
- 2、消防设备设施基本完好，安防人员认真负责，实行24小时值班及巡逻制度。
- 3、小区机动车及非机动车车辆有序停放管理。

#### （三）小区卫生保洁、绿化养护管理。

- 1、环卫设施较完备。小区定点设置垃圾桶，配有保洁人员实行日常保洁工作。
- 2、无擅自占用公共部位堆放杂物、卫生保洁无死角的现象。

3、小区绿化养护做到日常及时修剪，无违章破坏和占用绿地圈养家禽等行为，犬类管理妥善。

#### 四、工作时间

各社区以及各相关物业管理服务企业要严格按照开发区管委会工作部署以及本工作实施方案精神，精心组织力量，按照整体计划和实施步骤，集中时间，全力以赴，全面完成区域内的各项环境卫生整治工作。

#### 五、工作要求

（一）高度重视，形成合力。

各社区、各物业服务企业要统一思想，提高认识，把我镇开展物业管理、小区环境卫生整治工作与全国城市文明程度指数测评迎检工作紧密结合，强化对整治工作的组织领导，精心安排，形成合力，明确责任、任务和目标要求，确保整治工作的组织实施和管理到位。

（二）严格考核，确保成效。

镇文教卫办、镇建设办要牵头组织物业管理公司及社区居委会，全力抓好有物业管理小区开展环境卫生整治活动情况的专项检查和评议活动，对整个活动进行严格的跟踪落实，确保整治工作取得实效。

### 商住房物业篇七

为了节省制作前期物业管理方案的时间，依照原有的样板做出相应的方面是比较有效的方法。

1、在业主接房中要用心宣传礼貌和谐小区建设要求和建设部《室内装饰装修管理办法》，告知业主禁止高空抛物及防火



常识。

2、直接负责高层物业管理的各项工作。

3、负责防盗门、防火门、管道井、梯间玻璃等公共设施设备的同常巡视和维护工作。

4、负责公共防火及钥匙管理，保证特殊状况的快速使用，领导装修管理员做好业主前期的装修管理工作。

5、领导电梯管理员对电梯使用管理，负责电梯、消防设施等特种设备的检查和维护工作。对屋面进行管理，除正常设备检查维护维修需要，严禁上人。

负责高层治安秩序维护工作以及治安秩序维护人员的管理。

6、做好高层外环境（卫生）及各类装饰装修材料出售的管理，广告张贴、悬挂要有序，出售商品摆放整齐、统一。

7、负责接待业主的各类投诉，并与开发公司等相关单位用心协调联系解决。

8、做好突发事件预案，发生突发事件时要及时启动预案，防止重大事故发生，协助处理各类突发事件。

1、每一天定时检查电梯的运行状况，并做好记录。装修期间每小时记录一次（正常使用后，每2小时记录一次），发现问题，及时告知管理员。

2、公共钥匙要有借有还，借出要签字，做好业主和外部人员钥匙的借用记录。

3、发现违章使用电梯、乱倒垃圾、损坏公共设施的行为，透过对讲系统及时记录并制止，并进行劝说。

- 4、如遇突发紧急事件，及时告知领导，并采取力所能及的措施。（如电梯进水故障、业主家中跑水等）
- 5、如遇业主搬运物品，告知业主注意事项，监督业主对楼道单元门、电梯的使用状况，直到搬运结束，如有损坏及时告知管理员。
- 6、每一天对楼道消防防盗门、楼道消防箱、安全出口灯，消防报警器进行检查，并做好记录。时间为上班后、下班前各一次。
- 7、不与业主发生争执，处理问题要注重语气和态度，无法处理时及时告知管理员。

## 商住房物业篇八

### 物业验收、接管前的`工作

#### 1) 成立验收、接管小组：

由××物业管理有限公司在接管物业竣工前组织、经营、管理、工程、保安和清洁等部门有关人员前往现场，对验收、接管工作中所涉及问题等进行考察。在此基础上，提交公司董事会或总经理办公会议讨论确认，并制定验收、接管工作方案，在公司领导下成立接管验收小组。

#### 2) 有关专业人员提前进驻小区：

提前派出工程技术专业人员进驻现场，与地盘的工作人员一起，参与机电设备的安装调试，了解整个物业内所装备的设备设施，熟悉各类设备的构造原理、性能，熟悉水、电、气管道线路的铺设位置及走向等，为下一步实物验收、资料移交等工作做准备。

## 物业验收、接管中的工作

### 1) 组成联合交接小组，商定交接注意事项和交接日期：

管理处验收、接管小组主动与开发商和承建单位联系，协商物业交接问题，及时将协商情况汇报给总公司。由开发商、承建单位和物业公司三方共同组成联合交接小组，制定验收方案，统一验收标准，商定交接注意事项和交接日期。

### 2) 印制验收、接管工作表格：

物业公司对所接收的建筑物、设备设施，要分别列项印制验收记录表格。主要有：物业接管验收移交工程资料清单，公用机电设备验收单，公用建筑、小型设施验收单，公用机电设备验收单，室外给排水验收单，绿化验收单，单元建筑接管验收记录表，单元室内电气设施接管验收记录，单元室内给排水接管验收记录表等。

### 3) 全面验收、交接：

验收时须有开发商、承建单位和物业公司三方共同参加，逐项进行验收，填写记录单，每份验收记录单上均须有三方人员的签名，验收记录单一式三份，三方各执一份。对验收合格的项目，列出清单，进行交接，交接双方在清单上签字；对不合格的项目，注明存在的问题，提交地盘和施工单位，限期整改，整改项目须经复验，合格后方可接收，物业公司将接收清单交管理处保存。开发商、承建单位把小区的各项资料（包括产权资料，技术资料，政府验收合格证明，水、电、气供应合同等）全数移交管理处，双方注意做好移交工作的相关登记、签字手续。

## 物业验收、接管后的工作：

### 1) 已接收项目的管理：

管理处从接收签字起，即组织人力对建筑物和机电设备进行保护，防止被盗和破坏，同时，组织人员对已接收项目进行清洁和环境整理。认真清点、检查、复核室内和小区的各种设施设备及有关物品，发现问题及时登记、反映、整改。

## 2) 入伙时业主及物业使用人收楼验收：

管理处与开发商在入伙接待处联合办公，实行一条龙服务。先由开发商为业主及物业使用人办清购楼手续，再由管理处收取入伙费用，并安排专人陪同业主及物业使用人视察房屋、验收设施设备，办好交接手续、交付钥匙，对业主及物业使用人提出的房屋质量方面的问题，逐项记录在《接管验收记录》四联单上（承建商、缙香名苑管理处、业主及物业使用人、开发商各一份），并负责与承建商联系，限期修好，保证业主及物业使用人按时入住。

## 3) 归档小区各种资料：

建筑施工图纸、隐蔽工程资料、各种交工验收证书复印件、各种设备使用说明书、合格证书复印件等。

4) 拟定小区设施中不完善方面的改进计划，并与有关方面联系实施。各项工作执行企业的质量方针和目标，以及iso9000质量管理体系标准，为物业使用人创造安全、清洁、优美、舒适、方便的生活环境。

## 五、物资装备

物资装备以满足现代化管理需要为目的，以确保管理服务质量为根本，以为机关工作人员提供文明、舒适的办公、生活环境为追求，结合实际情况拟定。

### （一）管理用房

## 1. 办公用房安排

管理处前期办公安排。关于前期维修间和仓库位置，根据现场情况临时协商解决。

## 2. 宿舍与食堂安排

前期保安及工程技术人员宿舍在办公大楼临时解决，综合服务楼交付使用后，管理骨干和保安员等住宿由管理处统一解决，在某某市聘用的非保安员工尽量自行解决住宿问题。前期员工就餐问题拟与快餐公司协调解决。综合服务楼建成后统一在正规食堂就餐。

## 二、业主入住管理方案

住户入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为住户排忧解难的措施。一旦我司中标，我司将立即组织资深专家组为某某小区提供全面的前期服务，结合物业管理角度在项目规划、设计、施工、验收等阶段提供合理化建议，为今后开展物管工作及控制管理成本打下良好的基础，同时为进入实操阶段做好充分的准备工作：

### （一）入伙（住）管理方案

#### 1. 做出入伙方案。主要包括：

- （1）做出明显的指引标识；
- （2）入伙车辆的引导工作；
- （3）保安的安全保卫工作；
- （4）入伙期的日常保清工作；
- （5）办公家具的包装物及杂物的及时收拾工作；

- (6) 协助物品的搬运及摆放工作；
- (7) 小区内搬运小车及搬运工具的配备准备工作；
- (8) 水电工的供水、供电的保障工作；
- (9) 欢迎入伙的准备工作；
- (10) 确定入伙时间。

## 2. 每个房间的通电、通水检查和最后一次清洁开荒

在入伙的前一个星期，由工程部主管带领水电维修人员，对供电供水情况进行每个房间的仔细检查，以确定入伙后水电畅通。

在入伙的前一个星期，在水电维修人员检查后的房间，进行最后一次的清洁开荒，然后关闭门窗，锁好房门。

## 3. 挂彩旗等迎接准备工作

在入伙的前二天，我们根据事先的准备安排，做好入伙欢迎工作。

- (1) 在小区现场的主要出入口挂职出横幅标语；
- (2) 在南北方向的两个门口设置充气拱门；
- (3) 在小区的四周设立彩旗；
- (4) 在建筑物的周围悬挂气球等。

## 4. 现场的保障及配合

按照《入伙方案》中的相关内容，入伙的当天和入伙阶段，

切实做好现场的保障和配合工作，以使业户方便、快捷、安全、省时、省力地顺利地入住。

提示业主在入伙前明白办理入伙手续时应带的文件资料及准备工作，以免办理手续时徒劳往返。

为业户办理入伙手续时，应程序顺畅，手续完善，票据正规。即时完成入伙注记。受理代办服务手续齐全、收费合理、守时守约、保证质量。

## 5、业主入伙流程

1) 业主向售房单位/发展商办理售房手续后，签订售房合同并开出入伙通知书。

2) 凭售房合同与入伙通知书到物业管理公司办理入伙手续。

3) 物业管理公司在审核资料无误后，向业主介绍物业管理服务情况、收费情况；代发展商与业主签订《使用公约》。

4) 若业主验房发现并提出质量问题，经确认，填写返修表送交发展商，管理处应协助发展商对房屋进行整改后，请业主再次验房。

5) 如需二次装修的，需到物业管理公司办理装修手续。

6) 业户入伙流程图如图所示。

## 2、租赁住户入住流程

1) 签订《租赁意向书》，并交付定金。如一次看中房子的可直接签署租赁合同。

2) 签订《租赁合同书》。合同应附有《管理公约》等有关附件。

- 3) 由物业管理公司工作人员带业户到现场验收房屋，如发现房屋质量问题的，由物业管理公司通知工程队整改。
- 4) 整改后或验收房屋没问题，业户就同物业管理公司签验收单，并从物业管理公司领取房屋钥匙。
- 5) 交付押金和首期租金。
- 6) 如需二次装修的，需到物业管理公司办理装修手续。