

商业物业的物业工作计划(精选5篇)

做任何工作都应改有个计划，以明确目的，避免盲目性，使工作循序渐进，有条不紊。什么样的计划才是有效的呢？下面是我给大家整理的计划范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

商业物业的物业工作计划篇一

1、修改审核商铺租赁合同及补充协议约135份，2014重点对广场商户进行了租赁主体变更重签合同工作（前期签订的两方主体转变为三方主体），并明确租金和物管费分开支付，为后续加强广场运营管控，提高租费的收取率打下了坚实的一步。

2、修改审核广场美陈推广协议58份，行政采购和人事类合同34份，欧悦冰场和物业公司合同52份（包括奥山家庭梦想秀系列合同和还建小区幼儿园房屋租赁合同）。

3、起草审核对外交涉函件71份，主要涉及无印良品漏水赔偿，冰场化冰紧急处理问题□hm□屈臣氏、优衣库等主力店开业率和起租日确认、广场地板石材断裂处理、哈什商户解除合同、房屋销售款催缴及广场公众安全事故经过答辩书等函件，从源头控制了部分可能引起法律纠纷的风险。

等合同范本，对公司规范签订有关合同提供了依据，缩短了审核时间，提高了工作效率。

5、针对广场突发的公众安全事故，提供咨询服务，及时给予处理意见，建议商业公司对公众责任险的理赔额度进行了调整（由以前的1000元免赔额度降低到了100元的免赔额度）。对广场存在的安全隐患进行排查实地拍摄，并出具风险提示函供管理层参考。

6、联合公司法律顾问赵小美主任，开展了商业物业法律风险防范和处理的全员培训，针对商业管理中出现的一些常见法务实操问题进行了解答，强化了相关工作人员的法律风险防范意识，从源头上降低法律纠纷发生的可能性。

7、为了加强公司经营风险的事前预防和事中控制，制订下发了《合同履行跟踪管理制度》（试行）版，开展了合同履行跟踪管理制度的培训，并让各部门提交了合同履行跟踪报表，通过反馈机制提前发现和预警风险，从流程上提升了法律风险防范能力。

2015年工作重点计划及方向

一、目前商业公司美陈推广类合同、对外交涉函件需求频繁，审核量大，欧悦冰场、物业公司等各类创收合同和采购合同种类繁多，而相关工作进度经常比较紧迫，法务部明年将重点对此类合同进行分类归并，积极修订相关合同范本，缩短合同审阅和批示时间，提供工作流程，进一步提高公司的规范化管控力度。

二、2014年法务部对自营商户的100多份商铺销售合同进行了清理和查阅，发现自营商户前期基本没有签订有效的运营管理协议，导致对自营商户的管理难度很大，对自营商户的物管费催缴缺乏合法依据，目前法务部已经拟订了自营商户运营管理合同的范本，2015年将重点协助相关部门签订自营商户合同，对自营商户的管理提供法律支持。

三、广场商户请求减租免租甚至提前退场情况较多，2015年重点审核此类与商户沟通和交涉函件的相关函件，防范法律纠纷，提高公司经营效益。

四、加强培训工作，提高全员风险防范意识，例如针对广场商户提前退租的法律程序、事后补签合同的风险，对外发函收函及相关资料存档的注意事项以及突发事件处理等开展普

及性知识培训。

商业物业的物业工作计划篇二

甲方□xx购物中心发展管理有限公司(管理服务者)

乙方：（业主/物业使用人）身份证号：

为了维护xx广场广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据□xx市商品交易市场管理条例□□□xx市物业管理办法□□^v^□物业管理条例》等法律、法规的规定特签订本协议，甲、乙双方共同遵守执行。

一、甲、乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方享有对xx广场实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护协信长寿百年广场的正常运行。
2. 依据有关的法律、法规，制定和修改xx广场的各项规章制度。
3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3‰的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。
4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。

5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理协议之行为。
6. 在不影响整体经营布局的情况下，可利用部分空地、墙面等处从事经营活动，收益用于市场推广。
7. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主/物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。
8. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

(二) 乙方的权利和义务

1. 依法享有在《商品房买卖合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，自觉配合甲方组织的促销活动，维护xx广场的整体形象。
2. 自觉遵守xx广场的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。
3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。
4. 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。
5. 对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。
6. 对店铺承租人、使用人及访客等违反xx广场管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

7. 自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。
8. 业主出租商铺时，应事先以书面的形式通知甲方，与甲方签定《委托经营管理协议》，在与甲方签订该协议前，一切责任仍属乙方责任。
9. 承担由乙方行为引起的一切民事责任。

二、各项费用标准及交纳办法

(一) 装修保证金

乙方如需要对店铺进行装修(租赁者需征得业主同意)，必须按xx广场《业主/物业使用人装修守则》规定，缴纳装修保证金，装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

(二) 物管费

按 元/平方米/月(按建筑面积收取)每季度支付一次，提前15日收取。

(三) 自用水、电费按乙方自挂表抄数收取独立上缴;公共能源费按实际发生费用根据经营建筑面积比例据实分摊。实行月计交缴。

(四) 市场推广费

根据实际需要，由甲方制定推广、促销方案，甲方代收的推广费全部用于xx广场整体的营销推广。计 元/平方米/月(按建筑面积收取)。

(五) 空调使用费

除乙方独立安装使用的情况外，由甲方根据空调使用当月总费用结合乙方场地面积大小，按比例收取。

(六)其他费用按相关规定办理。

三、双方约定遵守的市场管理公约

(一)经营秩序和经营行为的管理约定：

第一条：乙方必须遵守国家的法律、法规和xx广场的各项管理规定。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

第二条：乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

第三条：乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《产品质量法》《xx市商品交易市场管理条例》《消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

第四条：乙方必须遵守《产品质量法》《消费者权益保护法》《反不正当竞争法》《xx市商品交易市场管理条例》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护xx广场的整体信誉。

第五条：不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

第六条：不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

第七条：经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿(架)等任何物品，禁止任何占道行为。

第八条：严格遵守规定营业时间，按时开门营业，并遵循：

- 1、未经甲方同意不得迟开门和早关门；
- 2、不得擅自中途或提前关门停业(超过3小时按歇业1天处理)；
- 3、不得擅自歇业。

第九条：乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主/物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

第十条：乙方的电话、传呼、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

第十一条：乙方从业人员应按规定向甲方管理部门申报，营业期间内需佩带购物中心统一的《营业员证》，无证或佩带他人证件不得从事经营活动事宜。

第十二条：遵守国家和甲方有关变更物业的规定，乙方转让、抵押、出租、转租、调换、与他人合用摊位，需征得甲方书面同意并登记备案。

(二) 遵守甲方治安、消防管理的各项规定

第十三条：乙方须严格遵守《治安管理处罚条例》《消防法》《公安部61号令》《xx市消防管理条例》等法律法规规定，严禁在购物中心范围内吸烟、动用明火及其他影响购物中心安全的行为。

第十四条：不得收藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品(汽油、鞭炮等)等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。

第十五条：乙方捉获违法分子不得自行处置，应及时通知并移交甲方。

第十六条：严禁偷窃、挪用xx广场的公共设施、财产和他人物品等违法行为。

第十七条：乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作伪证等违法行为。

第十八条：乙方必须做好店铺内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗。闭市后不得私自进入购物中心取货，如有特殊情况须进入的，应当由乙方本人办理相关手续后与保安员一同进入本店铺，并迅速离开，不得逗留。

第十九条：严禁私自拆卸或损坏购物中心内的消防设施、设备和各种消防器材。

第二十条：在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用购物中心内所有的消防设施和器材。

第二十一条：严禁在消防卷闸门附近摆放任何物件，严禁圈占消防栓或防火间距、堵塞、妨碍消防通道。

(三)对购物中心机电设施设备的管理约定

第二十二条：严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

第二十三条：照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉(接)、更

改和增加用电负荷和线路。

第二十四条：店铺内电器设施发生故障，应向甲方提出报修，在甲方的监督下进行修理或由甲方进行修理、更换并按规定缴纳委托维修费。

第二十五条：购物中心电梯(电扶梯)运行时，需严格遵守“乘坐须知”：

- 1、未经管理部门同意，不得使用客运电梯和电扶梯运载货物和其他杂物；
- 2、电扶梯运行期间禁止反向行走、嬉戏和跑跃，停运期间禁止行走；
- 3、14周岁以下的未成年人乘坐电梯须有监护人陪同；
- 4、乘坐电扶梯时，头手身体严禁超出扶梯外，以免发生事故；
- 6、电扶梯运行期间，非紧急情况不得擅自使用停止电(扶)梯运行按钮；
- 7、使用电梯运载货物时，需听从电梯操作人员指挥，不得超载，进出货物时应避免损坏电梯的行为。

第二十六条：店铺内预留的电话线路及附属设施，乙方有关人员不得私自拆、改、挪用甚至偷窃。安装电话开通后，应自觉遵守电信部门的有关规定和甲方有关的专项管理规定。

第二十七条：乙方电话出现故障，应请电信部门维修或向甲方管理人员提出委托维修，不得私自拆修。

第二十八条：空调运行期间，购物中心外沿的窗户需关闭，乙方不得擅自调整及用物体挡住进出风口，确因需要调整可

向甲方管理部门提出书面申请，经同意后方可。

(四)清洁卫生管理约定

第二十九条：禁止随地吐痰，乱扔瓜皮纸屑，乱倒污水，乱扔包装物、食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

第三十条：自觉维护购物中心的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除。

(五)对其它方面的管理规定

第三十一条：甲方对店铺的统一装修和设施设备的统一安装，乙方不得擅自拆卸、增添、移动。

第三十二条：开业后乙方需要对店铺进行装修的，需书面提出装修申请并经批准，在完清手续后严格按照业主/物业使用人《装修守则》的规定在闭市后入场进行施工并做好防噪处理，不得影响周边经营和生活。

第三十三条：因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。因城市建设、市场改造需要拆迁或停止使用场地设施，乙方须无条件服从配合。

第三十四条：不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

第三十五条：严禁携带各种宠物、家禽等进出购物中心。

第三十六条：乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费，不得拖欠。

第三十七条：乙方家属、来访客人、雇用的临时工(如营业员、

搬运工、保姆等)或乙方店铺的承租人或使用人违反本协议规定的,概由乙方负全部责任。

四、违约责任

第三十八条:凡有违反有关规定,乙方须向甲方支付100元-1000违约金并承担全额赔偿责任。超过规定期限加收滞纳金(3%/日),超过三天仍未完清的可由甲方对乙方摊位采取一切必要的措施。

五、本协议一式两份,甲、乙双方各执一份,具有同等法律效力。甲、乙双方签字后生效,自乙方使用期满完清有关手续退出商场当日为止。

六、本协议未尽事宜由双方协商解决。

七、附则

《装修守则》、《店铺经营规范》、《治安消防安全责任书》、《装修承诺书》为本协议有效附件具有同等法律效力。

甲 方: 乙 方:

代表人签章: 代表人签章:

联系地址: 联系地址:

邮 编: 邮 编:

电 话: 电 话:

年 月 日

商业物业的物业工作计划篇三

开展安全检查的程序，有四个阶段、

1、准备阶段，组织检查力量，制定检查计划、目的、要求、检查方法、

3、整改阶段，对发现的隐患、漏洞和不安全因素，研究整改措施，及时解决、

2、领导和店员认真落实安全责任制，做好安全防范工作，切实防止治安灾害事故的发生、

成帮结伙聚众斗殴，对超市危害很大，一旦发现和发生这类事件，就要采取果断措施处理解决、其办法是：

2、重点保护珠宝柜、银行、古董柜等、

3、提高警惕，防止以购物为由进行扒窃、盗窃或诈骗财物、

4、收银员应认真验证钞票、信用卡，防止使用假货币、假信用卡套购、诈骗、

商业物业的物业工作计划篇四

后可持续性发展的必由之路。而要实现这一目标，切实提高物业管理水平是根本的基础所在，因此，必须建立完善各项规章制度和内部管理机制，明确管理工作中的责、权、利，使该管的事情有人管、能办好的事情有人办，务实避虚，一切工作都从实际需要出发、以解决问题为目的，扎扎实实的做好各项基础工作。

因此，为了建立完善内部管理机制，我们将采用“走出去、引进来”的方式从实力强、水平高的物业公司“取经”，在

汲取先进物业公司内部管理经验的基础上结合我们的实际情况，对部门每个管理岗位的职能、作用、工作范围作了明确、具体的划分，从而将各项工作细化到每个人，促进了各职能岗位工作的积极性、主动性和创造性，使各级管理人员在工作实践中不断得到锻炼，业务、管理水平不断得到提高。

二、团结协作，提高服务意识。

物业工作只有不断提高服务意识、-

服务水平和服务质量，才能最大限度的满足商户和业主的需求，在此基础上才能稳步提升物业收入，从而提高企业经济效益，树立良好的企业形象。措施为：

4、抓好各项规章制度的落实，促进各项工作迅速有效的开展，建立检查监督工作机制，做到奖惩分明。

三、节能降耗、科学安排人员，提高管理效益。

惩规定加以约束，达到降低消耗的目的。同时，对能分表计量的设备进行安表计量，对各类能耗设备掌握详细数据，采取有效方法降低水、电等能耗。

四、团队建设工作

现有员工队伍整体业务技术含量低，在今后的工作中要加强对高技术、高能力人才的引进，并通过培训挖掘内部技术潜能，发现、培养和储备技术人才。

其次，1、因事设岗，按照工作需要和物业管理有关标准设立工作岗位，明确岗位结构比例，以避免出现行政、后勤人员多，专业技术人才少的问题；2、因岗定责，将工作、任务层层分解，落实到岗，不留责任空白区，避免相互扯皮、推诿。

再次，争取树立品牌服务，利用“蜀-

信物业”品牌，在市场竞争中取得优势，充分发挥地缘优势、品牌优势，创造机会在从先进的物业公司学习其先进的管理、经营方法和经验，在全面提高服务水平的基础上，打造出自身的物业管理新品牌。

五、客服中心实行规范化作业，从整体的着装，礼貌用语进行规范。对业主提出的各类投诉及时处理及回访，做到客户真正的满意。公司内部文件资料做好相应的传阅及归档。认真对待每个员工的工作言行衡量其个人工作能力。

六、确保商业项目及公司办公楼整体安全及各类突发事件的处理要求，蜀信物业公司展开全方面的培训，对日常进出的人员严格实行外来人员访客登记制度。对安全监控设施设备做好日常保养维护，确保正常使用。

深入到客户生活中，得到客户的认可。

八、做好商业街设施设备完好运行正常率95%以上。公平公正的衡量员工的工作质量，做好员工的思想沟通及培训工作。形成书面材料存档。

九、完善停车场设备系统工程安装工作，确保2014年停车场安全，有序情况下，提高费用的收缴率。

十、对蜀信物业各部门日常工作实施量化，有效，可行的监管和考核，确保商业街的日常管理工作，确保商家正常经营。

行监管。确保极地海洋项目的绿化完整率及成活率。

十三、对商业二期开发进行物业前期介入，从设计，工程，安装方面入手进行有效可行的建议及书面资料，从后期管理角度，客户使用角度进行考虑。

商业运营部

2014年1月20日

商业物业的物业工作计划篇五

社会管理综合治理工作事关每个学生、家庭的幸福。一年来，学校把社会管理综合治理工作放在各项工作之首，牢固树立安全无小事，责任重于泰山的理念，坚持预防为主、防治结合、加强教育、群防群治的原则，进一步完善和落实各项安全政策和措施，努力提高安全管理水平，继续延续20xx年学校安保工作成效，切实保障师生安全和财产不受损失，维护学校正常的教育教学秩序。

为进一步做好安全教育工作，切实加强对社会管理综合治理工作的领导，学校把安全工作列入重要议事日程，视为学校日常工作的一个重要组成部分。学校坚持以人为本，全面深化学校安全稳定责任制，积极贯彻《中小学幼儿园安全管理办法》、《中小学生公共安全教育指导纲要》等法规精神，不断提高师生的安全意识。学校成立社会管理综合治理领导小组，符冠焯校长负责学校全面安全工作，副校长分管安全工作，各班主任具体负责安全工作的组织实施，真正做到齐抓共管，切实把各项安全防范措施落到实处。

学校社会管理综合治理工作领导小组成员

组长□xx

副组长□xx

组员□xx

1、建立社会管理综合治理工作领导责任制和责任追究制。学校将安全工作列入年度目标考核内容，并严格执行责任追究制度，对造成重大安全事故的，严肃追究相关领导及直接责任人的责任。

2、签订社会管理综合治理责任书。学校与班主任层层签订责任书，明确各自的安全职责。坚持谁主管，谁负责的原则，做到职责明确，责任到人。

4、健全学校安全意外事故处置预案制度。学校成立事故处置领导小组，并修订和完善意外事故处置预案，对上一年度学校存在的安全问题进行综合整治，配合五指山市综治办、辖区派出所对学校周边的安全隐患进行监控和整治。

学生的社会管理综合治理工作，是一项社会性的系统工程，需要社会、学校、家庭的密切配合。学校积极与街道、派出所等部门通力合作，做好学校安全工作，取得了良好的教育效果。

1、宣讲安全知识、普及安全常识。学校邀请法制副校长、消防大队领导等讲解交通安全知识，以及用电、用气及安全逃生等知识，普及家用电器的正确使用操作方法。

2、召开安全教育主题班会。学校在利用光盘、黑板报、宣传栏等形式宣传安全工作的基础上，借助主题演讲、主题班会等形式加以宣传教育，以提高学生对安全工作的认识。

3、定期排查与反馈各时段的学校安全工作，及时查找问题排除隐患。每月末，学校组织各部门对自己所辖的部门进行安全大排查，力求做到有安全隐患及时排除、安全工作及早布置、安全措施及早落实、安全警钟长鸣。