物业管理组织实施方案

物业管理组织实施方案：物业管理实施方案

小区物业管理实施方案

一、首语

非常感谢贵单位给我们制定物业管理方案的机会，我们将全心投入，争取这次和贵方合作的机遇，充分展示我们新生的实力，为贵单位提供值得信赖的物业管理服务。

在管理方案中，我司根据专业的物业管理并集合本项目的具体特点和要求，为小区提供一种操作性强、服务质量高、有针对性的货真价实的专业服务。

本计划书仅针对物业服务项目提出管理思路，它将作为以后物业管理工作中执行依据；接管后，我们还会根据贵单位具体情况制定一套完善的物业管理作业指导书。

xx 物业管理有限责任公司是经国家职能部门批准的合法企业。公司主要业务范围涉及写字楼、商场、住宅小区、医院、学校等物业管理，二手物业租售，电子监控设备、通信工程维护，园林绿化装修，清洁家政服务等。

公司内部下辖管理部、市场部、保安部、清洁部、绿化工程维修部。

二、项目管理分析

贵单位是实行 24 小时物业服务管理，为保证物业的服

务质量，我公司将由培训课招取保安人员进行严格培训；并对进出车辆、人员、货物进行严格检查、演练；

同时要求每个保安都要学会全天候对小区进行监控，消防检查，真正做到学有所用，以达到保证小区安全。同时将由我司客服质检课进行监督检查。

物业进场后，我司结合贵小区具体要求，全面配合小区工作确保本项目无消防事故、偷盗事故和其它事故发生。

四、物业管理初步方案说明

本计划书仅为今后服务的基本结构，主要提供物业管理公共服务，包括客户服务、安保、保洁、绿化、维修保养五个方面。

在顺利进场接管贵单位后，我们将根据实际情况，遵照国际的质量体系和一整套完善的各类服务的操作手册进行进一步优化，以便更有效的管理此项目，为客户提供超值服务。管理机构设路及人员配路

根据管理服务的总体设想及小区的特点，本着“精干高效“以岗定人”的原则建立物业管理机构，管理实行项目经理负责制。设客户服务、保安、保洁绿化和维修四个部门，共需配路至少 7 人。保安、保洁和绿化由我司区域主管进行归口管理，各部门日常工作任务执行由各部门队长在项目经理的指导下开展工作。项目部

根据本项目实际情况和按照国际质量体系标准，项目

部需设项目经理 1 人，管理员 4 人，每天正常上班，周六，周日轮流休息。

夜班安排管理人员轮流值班

岗位安排

保安队概述

根据本项目实际情况及严格按照国际质量体系标准，项目部保安队需设领班1 人，3 名队员，负责小区巡逻、门岗、监控，露天停车场管理等职责。实行 24 小时保安运作。

说明：如果在特殊情况下需要增加人员，我司将由保安部统一调派，以保证所有工作的顺利进行。

岗位安排

保洁绿化队概述

根据本项目实际情况，保洁队需设领班 1 人，保洁员 2 人，共计 3 人。

服务时间及人员分配

注：每天正常有1 人工作。当有重大活动需增加人员时由公司保洁部调派。岗位安排

物业管理组织实施方案：物业管理实施方案

物

业

管

理

实

施

方

案

邵阳市和谐物业管理服务有限公司

一、物业概述：

物业名称：帝豪澄湾

总筑面积176869平方米

由欢乐谷、港岛湾、怡景楼、怡雅楼、芙蓉苑、潇湘苑、浅水湾、藏龙湾、紫金阁、莱茵轩等建筑组成。

我公司前面分析小区的设计理念、总体布局、建筑风格、和物业特点后，在实施物业管理中，坚持规范管理，挚诚服务。专业的物业管理和业主自治自律相结合。通过科学管理，优质服务，为广大业主创建一个安全、文明、优美、舒适的环境。发挥物业最大的使用功能。使其保值、增值，最终实现社会效益、经济效益、环境效益的统一和同步增长。

二、管理依据

1

2 国务院令 5 04 号《物业管理条例》。湖南省物价局、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省物业服【物业管理组织实施方案】

务收费管理办法》的通知湘价服【XX】76 号。

3 普通住宅小区物业管理服务等级。

三、管理目标

条件成熟，两年内创“邵阳市物业管理优秀小区”，并作以下服务承诺。1

2 对保安、水电、消防监控提供24 小时服务。公示 2 4 小时服务电话，所有管理人员统一着装，佩戴标识，专业管

理。技术人员按国家规定 10 0%持证上岗。

3

4 房屋及其配套设施完好率达 95%以上。清洁无盲点，绿化完好率达 90%以上。

5

6 业主投诉处理率 10 0%每年不少于一次业主意见征询，业主满意率达 80%以上。

我们将为业主提供一流的物业管理服务赢得业主的信任和满意，实现“精到管理、精致服务、精彩生活”。

四、物业管理机构设路及资源配路

机构设路方案业务流程及各部门职责

1、机构设计图：

机构图说明：

机构图设路的原则：精干、高效、一专多能。实行小

区整体管理和各围合分片管理相结合的管理模式。

管理处实行垂直领导，职责分明，减少管理环节，提高工作效率。

2、业务流程：

根据公司机构设路，通过资源整合，流程设计，任务分解，过程控制，持续改进。为业主提供优质服务，让业主满意，使物业管理工作处于良性循环状态。

3、各部门职责：

主任：根据国务院令 504 号《物业管理条例》及公司有关规定，前面主持小区物业管理工作，确保小区各项管理工作顺利进行。

客服部：负责小区档案管理、财务管理、内勤管理、社区文化及考勤、品质管理等工作。

保安队：负责小区的公共秩序、安全防范、日常安保、车辆管理和消防设备设施的管理，消防宣传教育及监控设备的管理等。

工程队：负责小区房屋及其公共部位，公用设备设施的维修养护，确保小区公共设备设施的正常运行。

清洁绿化队：负责小区道路，楼道等公共部位场所的清洁卫生及小区绿地、花木的养护管理。

专业人员配路及培训计划

1、专业人员配备：根据小区实际管理工作需要，我公

司在小区人员

配路上坚持以“精干、高效、敬业”的用人原则，注重德才兼备的用人标准，从而建立一支技术精湛、工作高效的管理队伍。

人员配路总共50 人。根据小区的实际情况，合理配路。

2 、培训计划和目标

第一、培训计划：根据小区的特点和对各岗位的要求，分层面、分阶

段、有计划地对员工进行培训。培训计划见附表一

、培训的几个阶段：

岗前培训：对员工进行公司概况，管理理念，法律法规，仪容仪表，服务态度及物业管理操作技能的基本培训。

专业培训：在新的技术，新的法规颁布时。组织员工进行专门培训，以便更好地为业主服务。

外送培训：根据工作需要，选派业务骨干或岗位变动的员工参加行业管理部门和相关单位组织的各种岗位培训，操作资格培训，不断提高物业管理水平。

、实施计划：制定接管期间的强化培训和日常管理的定期培训。第二、培训目标：通过对员工进行培训，提高员工的文化素质、业务

技能和管理水平。为小区培养一支专业过硬的，作风优良，德才兼备的物业管理队伍。

档案管理：

档案资料的管理是物业管理工作的一个重要组成部分。科学的、规范化的档案管理，能有效地为楼宇及公共设施的使用、维修、改建和各项管理工作提供指导和服务。

a、管理内容

工程档案：从接管开始的所有工程技术、维修、改建资料及

各类设施设备资料等。

物业管理组织实施方案：XX小区物业管理实施方案

方案一：宁南街道住宅小区物业管理实施方案

为切实加强我街道老旧小区物业管理工作，努力构建与城市管理水平相适应的物业管理新机制，进一步完善小区公共配套设施，提升小区居住环境，规范物业管理活动，提高居民安居乐业的满意度，根据区政府关于加强住宅小区物业管理工作的有关要求，结合我街道实际，特制定本方案。

一、指导思想

以科学发展观为指导，以体制机制创新为核心，按照行业管理与属地管理相结合、物业管理与社区管理相结合、业主自主管理与社区自治相结合的 三结合 原则，强化属地管理职能，理顺物业管理体制，扩大物业管理覆盖面，建立健全规范、稳定、有效、和谐的物业管理长效机制，

不断巩固文明城市创建成果，进一步促进文明社区与和谐宁南建设。

二、职责任务

强化属地管理，建立责权明确的工作体系

按照 重心下移、属地管理 的原则，建立街道物业管理办公室领导下的 两站一中心 物业管理体系，承接市区物业管理部门下放的部分职能，具体落实辖区住宅小区物业管理的组织、监管工作，。

1.街道物业管理办公室职责

会同主管部门参与辖区物业管理招投标、新建居住小区的物业承接验收、物业服务企业资质审核、物业管理区域划分；负责物业维修资金续筹与使用审核，物业服务质量检查考评，物业管理项目交接监管等。

指导、监督业主委员会的成立、改选和换届工作，并对业主委员会的备案提出审核意见；负责指导、监督业主大会、业主委员会日常运作。

对本辖区内没有物业管理或物业公司弃管的住宅小区，在业主大会没有确定管理方式之前，负责组织街道物业服务中心有偿提供物业基本服务。

协调处理辖区内有关物业管理投诉和信访方面的工作。

对未按规划建设配套共用设施、社区和物业管理用房，或配套用房、设施存在质量问题的，提请有关部门责令开

组织建立辖区物业管理的领导机构。

2.街道各科室职责

街道城建科负责研究制定辖区内住宅区物业管理的发展战略，指挥协调领导小组各成员单位搞好住宅区物业管理工作。

街道财政所负责落实配套资金，按照规定及时拨付补贴款，监督资金使用，参与对社区的年度考核与奖惩评比。

街道市容卫生管理办公室负责牵头和督促社区及时拆除住宅区内违建，指导和督促保洁员做好职责范围内各住宅区的卫生保洁工作。

街道司法所负责协助街道成立物业管理矛盾调解站，加强对调解员的政策业务培训与工作指导，充分发挥调解机制作用，协调解决各类物管矛盾纠纷。

街道社会事务科负责社区建设的组织协调和综合管理工作。将社区符合低保条件的居民纳入保障范围，督促和协助社区和物管企业按照先征后返的原则，对低保户实行先征后返。

街道综合科负责积极协调住宅区内幼儿园和学校缴纳相应的物业管理费，以减轻物业公司经营负责。

街道纪工委负责对社区管理工作的年度考核，对物管

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/125031111011011130