

物业每月工作计划 物业服务合同(精选9篇)

人生天地之间，若白驹过隙，忽然而已，我们又将迎来新的喜悦、新的收获，一起对今后的学习做个计划吧。计划可以帮助我们明确目标，分析现状，确定行动步骤，并制定相应的时间表和资源分配。下面是小编带来的优秀计划范文，希望大家能够喜欢!

物业每月工作计划 物业服务合同篇一

法定代表人： _____

地址： _____

联系电话： _____

乙方： _____

法定代表人： _____

资质等级： _____， 证书编号： _____

地址： _____

联系电话： _____

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 _____
(物业名称) 的前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条

物业名称： _____

物业类型：_____

四至范围（规划平面图）：_____

总建筑面积：_____平方米；其中住宅_____平方米。

物业构成，物业规划平面图。

第二条

乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- （一）物业共用部位的维护；
- （二）物业共用设施设备的日常运行和维护；
- （三）公共绿化养护服务；
- （五）公共秩序的维护服务；
- （六）物业使用禁止性行为的管理；
- （七）物业其他公共事务的管理服务；
- （八）业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条

甲方按规定向乙方提供位于_____路_____号_____室（建筑面积_____平方米）的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条

乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

- （一）物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，
- （二）公共绿化养护服务，
- （四）公共秩序的维护服务，
- （五）物业使用禁止性行为的管理，
- （六）物业其他公共事务的管理服务，

第六条

甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。

第七条

乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

- （一）住宅：

高层_____元/月·平方米;

多层_____元/月·平方米;

别墅_____元/月·平方米;

物业: _____元/月·平方米;

(二) 办公楼: _____元/月·平方米

(三) 商业用房: _____元/月·平方米

物业每月工作计划 物业服务合同篇二

一、xx项目

2、做好外围红线报警的使用与维护,包括内外围两侧绿化植物遮挡的修剪等工作。

3、制定安全警报现场跟踪与核实,并明确解除警报及记录操作相关要求,避免作业疏忽。

4、跟进落实好会所泳池的开张营业,并做好相应的管理与维护工作,包括门票发售、泳池水质处理等。

5、督促做好12-15幢相关附属工程,包括架空层车位地面栏杆的安装、车位产权面积的明确(公司要求架空车位出售)、园林绿化、保安室、监控室、仓库等工作的完善。

6、跟进做好小区健身器材的安装。

7、督促做好各种费用的追收。

8、跟进第7幢破裂玻璃门扇的安装。

9、跟进部分绿化植物的补种和改造等(如:大门入口处即将枯死的大叶油棕树3棵,应该更换)。

二、三个小区公共事务方面

1、全面推行租赁经营服务工作,召开全体工作人员总动员会,明确租赁服务意义目的,统一思想,集体学习相关业务推广内容和业务办理操作流程,确保工作正常进展。

2、为提高费用收缴率,确保财务良性循环,以专题会议形式组织各物业助理、前台人员、领班级以上人员进行学习《各种费用追缴工作流程》。

3、以专题会议形式,组织三个小区管理骨干及相关工作人员集体学习《案例通报管理制度》、《案例通报操作流程图》及相关作业表格,明确责任关系,杜绝各种同类负面案例再次发生,全面提高管理服务质量。

4、制定《保安器材管理规定》,包括对讲机、巡更棒、门岗电脑等,并认真贯彻实施,明确责任关系,谁损坏谁负责,杜绝各种不合理使用现象。

5、回顾三个小区从去年7月份以来各方面情况,以对比分析、寻找差距,为下一步工作提高作出更可行的具体措施。

三、xx华庭项目

2、督促管理处及时做好26-29幢摩托车位车牌的制作及安装;并督促管理处及时颁发通知,要求业主在5月20日前到管理处办妥租赁停放手续,该区域摩托车从6月1日起全面执行收费。执行前协调保安做好落实工作。

4、督促及时做好部份绿化带残缺空白补种工作。

6、做好个别岗位人员调整和招聘工作(如:绿化组长到位、管理处负责骨干到位等),确保项目工作正常运行。

7、拟定"xx华庭首届业主委员会成立方案"及筹备会一系列工作措施,为创建"市优"工作打好基础。

四、xx居项目

1、对第三期部分摩托车不配合管理工作进行加强,发挥标识识别作用,强化凭办理租赁手续方可停放,加强收费工作。

2、加强第四、五期摩托车租赁办理管理工作,杜绝各种长期免费停车现象,维护秩序正常。

3、与财务协调,及时做好坏帐处理。

4、督促全面检测该项目红外报警系统情况,找出问题所在,并做好相应改善,确保系统的灵敏度和正常运行。

5、对个别业主在私家花园内乱搭乱建的屋棚动员拆除,以免影响整体观容。

6、督促完善该项目小区商铺的资料管理。

7、督促做好第一期、第二期部分楼梯个别部位的朽木处理,维护物业的完好。

8、督促做好第五期共7幢对讲机故障检修。

五、其它事项

1□xx"士多"招商登记等工作配合。

2、按公司《议事日程》要求开展各项日常工作。

3、协调相关部门完成好各项工作任务。

当然，我的工作计划还是存在着这样那样的问题的，不过相信只要我在工作中尽量避免错误，由我带领我的员工的努力工作，相信一定能够将小区物业工作做好的。小区物业工作就是琐碎，没有什么特别大的事情，我想只要我们做到服务第一，我们物业公司的工作就好做了，我的物业总监的工作也好做，大家都舒服，我相信20xx年，我们将走的更好！

物业每月工作计划 物业服务合同篇三

一、工作目标及主导思想：

2014年我期工作重点依旧是以物业费收取及业主满意度为核心，同时整合及高效利用资源，打造适合三期特点的物业服务。在保证物业费收取率及业主满意度的基础上，做好各部门的协调整合，提高管理质量，力求完成公司下达的各项指标。

二、主体工作思路：

2014年依旧围绕物业费收取的主体展开工作，一切以收取率为根本目标展开多元化工作。深化进行体制改革和机制转换，以xx花园三期园区特点为基准，按其客观特点对工作方式与工作重心进行优化调整，以达到打造最适合三期的物业服务方式。同时进行资源整合及优化配比，充分提高资源利用率，在有限的资源里创造尽可能多的效益。增强我期市场竞争力，以自己为对手，增强忧患意识，不断提升自我水平，使三期物业更具竞争力。

三、具体实施办法：

（一）完善规章制度，加强内部管理

常言道，没有规矩不成方圆，然而，仅有规矩也只能为方圆。最好的并不一定是最适合自己的，最适合自己的才是我们最需要的。工作目标以物业费收取及业主满意度为核心，工作方式及方法可用多元化的方式来达到工作目标。打造符合三期特点物业服务方法势在必行，总结优秀物业服务经验，根据三期特点进行改造并加以利用，着重细节建立健全内部规章制度，塑造有纪律，能吃苦，有符合自己服务目标特点的团队。

（二）整合资源及优化配比

资源有限，创造力无限。合理利用资源是一种能力，更是一门艺术。合理优化配比及整合资源，可以提高物业服务的效率和质量。提高物资资源利用率可以为企业节省开支，提高人力资源利用率可以提升工作效率，提高时间资源利用率可以为服务锦上添花。在2014年中，“节能减排”成为新的热点，作为物业的我们更应该提高资源利用率，创造更多直接以及间接性的财富。

（三）加强业务知识熟练度，做有远见的团队

在工作中要做到工作与团队一体，对业务知识的熟练是必不可少的。只有对自己的工作业务熟练，才能做到对工作内容的充分理解，创造独有的符合特点的工作方式。熟练的业务知识水平是一个团队做好工作的根本，只有对本职工作了然于心之后才可能将工作提升到一个新的水平。掌握熟练的业务知识，不仅可以使团队更具工作效率及工作力度，更可以使团队具有长远的预见性，对于可能发生的问题充分进行预见及处理，规避可能发生的风险，降低可能出现的损失，从而直接提升业主满意度，提升工作的效率，不打无准备之仗。

（四）增强凝聚力与向心力

工进行张弛有度的管理，具备专业、严格、高效的专业素质，

从内部挖掘潜力，细化管理，狠抓落实，团结一心，增强大局意识，责任意识和写作意识。根据员工特点扬长避短，提高整体团队凝聚力，整合优势力量攻坚克难，最大化完成公司目标。

四、各部门工作重点

（一）客服部

客服部是三期的服务窗口，更是达成核心目标的重中之重。提高三期客服部的整体水平，严格化要求并熟练掌握业务知识，掌握交流技巧，在公众服务的规范中与针对业主事实情况的个性化服务中达到平衡，与业主建立良好沟通，打造和谐的三期社区。根据我期36栋楼特点进行有特点的服务方式，让业主真切感受到物业为其着想，建立良好的互利关系。

具体实施细则：

xx花园三期共有住宅3139户、商铺314户、车库73个、已售车位192个。其中住宅包含未收楼14户，2014年应收金额为5062728元；商铺包含未出售3户，2014年应收金额为863232元；车库包含未售1户，2014年应收金额为15687元；已售地下车位2014年应收金额为149736元。2014年物业费应收金额共计为6091383元。

截止5月3日xx花园三期物业费收取率已达46%，预计6月物业费收取率达60%，12月物业费收取率达90%，完成公司指标。

5月份针对未交费业主再次张贴物业费收费通知，并电话跟进，夜间由客服部及工程部员工配合进行上门入户催收物业费。

6月份以上门收取物业费为主，针对有遗留问题的业主，积极解决问题并收取物业费。7月份针对欠费业主再次张贴物业费收取通知。

8月份以晚上入户催缴物业费为主，电话催缴为辅。

9月份以电话与入户方式相结合催缴物业费，并在单元门口的公示栏张贴欠费业主明细。10月份采暖季节到来，与工程部配合积极入户收取物业费。

11月份针对欠费业主张贴或发放律师函，促进业主缴纳物业费。

12月份做好最后的冲刺，电话与入户相结合，争取为全年物业费的收取工作画上圆满的句号。

物业费收取工作的开展，以常住业主为主体，在第二季度对第一季度中未缴纳物业费的业主进行问题汇总与处理，以电话催费及上门发放催费通知单为主要手段进行物业费的催缴工作。在第三季度中，针对不同业主和情况展开有针对性的上门收费工作。最后在第四季度中，我们会结合小区供暖情况并采取一定手段强制收取部分物业费。最后采取集中优势力量以“一盯一，多盯一”的方式攻坚克难，完成最后指标。以“先易后难”为收费原则，使大部分愿意缴纳物业费的业主带动少部分消极态度的业主，结合区域管理员经常给业主做思想工作，解决业主提出的问题，多沟通，多跟踪，多慰问，建立良好的业主与物业关系。对于其他部门没有解决的房屋设计问题，做好详尽记录，对业主进行讲解，分清部门职能，及时反馈该类信息并进行处理。

如工作到位仍有业主恶意欠费，可采取书面通知并以起诉形式催缴物业费。

（二）工程部

工程部是物业服务的前线，最基本最客观的工作质量的直接体现，直观影响到业主对物业服务的满意度。要狠抓落实，注重细节，不返工，不做不合格的工程。按月度制定工作内

容重点，对三期园区进行有特点的优化改造，以“以人为本”为核心思想，脚踏实地，力求以业主诉求为基本，使改造更具人性化，更具实用性与舒适度。及时反馈改造维修质量及进度，同时及时跟进了解，让业主明白物业费的用与何处，提高业主对于物业费的价值认同。

具体实施细则：

园区及楼层内外掉砖、地面破坏部分进行硬化维修。

小区消防通道门、自行车停车棚、外配电箱等进行重新喷漆的翻新工作。

针对abd维保期已过的公共设备进行维修保养。

地下车库以及园区公共照明部分的维修及合理的亮化维护。

水泵、风机、照明控制柜的检修保养。

对给排水管道进行检查及维修。

入冬前对下水井及水表井做好防寒防冻保暖措施。

入冬前各单元加挂门帘，做好防寒措施预防一楼水表冻裂。

（三）环境部

具体实施细则：

一）xx花园三期工作计划

1) 开始做好防洪工作，配合安防部制定防洪预案。

2) 用打边机割各期过高的草坪。

3) 做好灭蝇，灭蚊消杀工作。（主要为，垃圾桶喷药）

8-9月工作计划：8-9月是一年中最早的月份，做好各期保洁的防暑工作。

10月工作计划：

1) 10月是水果收获的季节也产生生活垃圾最多的月份，环境部各期外围保洁，加大倾倒垃圾的力度确保生活垃圾桶日产日清。

2) 在10月底配合工程部将xx各期的水系池进行泄水，并清理池底卫生，进行绿化给水管泄水。

11月工作计划：各期环境部组织保洁清扫落叶，用打边机割草坪，清杂草，装袋做冬季地井保温使用。

12月工作计划：各期环境部做好冬季扫雪除冰工作。

二) 其他定期工作计划：

1) 定期擦洗楼道玻璃单元门电梯轿厢等工作。（每季度1次）

2) 定期组织保洁部学习公司文件，礼仪礼貌和环境部相关知识，由主管开例会传达给每一个员工按照。

3) 定期修剪小区草坪及树木，按照小区的树木实际情况喷洒果树药剂，在喷洒过药剂的树木上挂警示标牌（5月1日-10月30日）

4) 迎接三期2014年业主装修，监督装修业主的装修垃圾，安排倾倒装修垃圾。（长期）

5) 定期清理单元门门洞顶卫生，清理楼道及小区业主堆放的

杂物。

7) 每天巡查各期外围卫生及抽查楼道卫生，主管与班长检查楼道及外围卫生。

物业每月工作计划 物业服务合同篇四

乙方：

一、根据20xx年xx市物价局和烟台市住房和城乡建设局一起联合下发的《xx市住宅物业服务收费管理实施办法》第十三条房屋交付后空置一年以上的，其物业费按照30%予以减收。

二、乙方要求甲方为其减免空置房屋期间的物业服务费的，必须保证满足以下两个条件：（满足以下两个条件的，可到甲方处申请办理空置房物业费减免的相关手续）

1、房屋已经到甲方处正式办理交付使用的相关手续。

2、必须保证房屋交付使用后空置一年以上的。

三、甲方权利和义务

1、甲方负责对乙方提出的空置物业减免申请的受理和审核；

2、甲方负责对乙方申请房屋是否处于真实空置状态进行监督、确认；

6、甲方有权拒绝未按规定与甲方签订本协议的乙方提出减免空置房物业服务费的要求。

7、甲方有权拒绝与甲方签订本协议但一直未配合甲方办理相关手续，关闭水、电、气、暖阀门和核对表数工作的乙方提出减免空置房物业服务费的要求。

四、乙方的权利和义务

1、乙方应以书面形式向甲方提出空置房物业费减免申请；

6、乙方未按甲方要求签订本协议的或乙方与甲方签订本协议但一直未配合甲方办理相关手续，关闭水、电、气、暖阀门和核对表数工作的，不视为乙方符合减免空置房优惠的条件，乙方无权提出减免空置房优惠的要求。

五、房屋空置物业费减免标准

根据双方约定及相关规定，乙方房屋空置须连续一年（含一年即365天）以上享有减免物业服务费的权利，房屋空置未连续满一年（含一年）甲方不予以减免物业服务费。空置房屋以水、电、气、暖在空置期间均未使用作为衡量标准，如有使用视为该房屋未空置，乙方不享受物业费减免政策。

申请期限： 年 月至 年 月

六、办理程序

1、乙方向甲方提交书面空置房物业费减免申请；

3、首次交房，乙方应按照《前期物业服务合同》约定的物业费元/月·平方米和电梯运行费元/月·平方米标准向甲方预交全额的费用，一年后按照本协议标准，证实乙方房屋自交付之日起空置一年或一年以上，甲方减免乙方30%物业费，减免的物业费延续至次年应缴纳的物业费。

4、如乙方入住空置房屋时需书面通知甲方，由甲乙双方共同完成水、电、气、暖计量表核对及签字确认乙方房屋空置的截止期。如乙方不符合房屋空置物业费减免标准的，乙方将向甲方补缴签订协议时减免额费用。

七、其它约定

2、不符合本协议和政府文件通知要求的，不享受减免政策。

3、甲、乙双方因减免产生的任何争议或纠纷，由双方共同协商解决。协商解决不了的，可以向物业行政主管部门请求协调或向高新区人民法院提起诉讼。

甲方： 乙方：

负责人： 房屋使用人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

物业每月工作计划 物业服务合同篇五

法定代表人：

地址：

邮政编码：

电话：

邮箱：

乙方：

法定代表人：

地址：

邮政编码：

电话：

邮箱：

为加强_____（物业名称）的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国合同法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对_____（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

1、物业项目基本情况名称：_____。

2、类型：_____。

3、坐落位置：_____。

4、建筑面积：_____平方米。

区域四至：东至：_____；南

至：_____；西至：_____；北至：

_____。

（一）甲方的权利

1、审定乙方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制、费用预算，明确物业服务质量目标，监督乙方物业服务工作。

2、对乙方的服务实施监督、检查，每年进行一次全面的考核评定。如因乙方服务不善，造成重大经济损失或服务失误，有权要求乙方赔偿损失。

3、甲方有权参与乙方选聘保安、保洁等一切外包服务单位，并有监督和建设的权利。

4、法律法规规定的和合同约定的其他权利。

（二）甲方的义务

- 1、与乙方商定年度服务计划、费用概预算、决算报告。
- 3、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的服务和经营活动。
- 4、自合同生效之日起_____天内，向乙方办理完物业交接验收手续。
- 5、甲方对乙方配备的在岗人员有异议时，应提前_____日以书面形式通知乙方。
- 6、甲方应协助乙方做好物业服务的宣传教育工作，有义务教育职工爱护公用设施，保持环境卫生清洁，积极配合乙方进行物业服务。
- 7、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 9、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。
- 10、在乙方办理入住日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约平方米，位置为。

（一）乙方的权利

- 1、乙方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，经甲方书面同意后可另行委托有相应资质的第三方承担，委托第三方的相关合同、计划、方案、服务费用明细等须交甲方备案。委托的工作内容仅限于物业服务的分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。
- 2、乙方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度的服务方案，自主开展各项服务、经营活动，但不

得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

3、乙方有权按合同约定收取物业服务费或物业服务酬金。

（二）乙方的义务

1、负责编制物业年度服务方案，维护、养护计划和大中修方案，经甲方审批后，由乙方负责组织实施。

2、积极配合甲方对物业服务工作的监督和考核，听取甲方的意见和建议，及时改进并不断完善和提高服务。

3、对本物业的公共设施不得擅自改变用途，如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意方可实施。

4、若乙方负责本物业的保卫和消防安全工作，负责监督和管理本物业的消防设施维修保养，则须承担相应的安全考核责任。

5、若相关国家对乙方承担维护保养的设备有定期检测或检验的强制性规定的，乙方应负责按时办理相关定期检测或检验的手续。检测、检验费用由_____方承担。

6、参照国家、地方物业服务收费指导价格，按合同内容，测算服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准取费，不得擅自加价，不得只收费不服务或少服务。

7、乙方应在合同终止时，向甲方移交各类物业服务档案、技术资料、公共区域、公共部位、设施设备、资产以及财务的交接等，并保证其完好及正常使用。

8、甲方房屋自用部位（房屋内部）、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

9、乙方应在承担承包业务人员进驻前一周将人员名单报甲方备案；乙方需调换原配备人员时，应提前_____日书面通知甲方并征得甲方同意后方可更换。

10、乙方人员应遵守甲方的各项规章制度，服从甲方对其职责内工作的指挥，不得影响甲方正常工作。

11、合同期内，甲方提出增加服务内容，应由双方协商并追加服务费用。

12、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

13、对业主和物业使用人违反本合同的行为，采取告知、劝说和建议等

14、法律法规规定的和合同约定的其他义务。

1、物业服务费用按建筑面积计算，物业服务费标准为人民币_____元/平方米/月，计每月（大写）_____元整（_____元），每年（大写）_____元整（_____元）。

2、乙方收取的物业服务费应专款专用，并用于本合同项下物业服务支出，不得挪用。

3、物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

- (4) 物业管理区域绿化养护费用;
- (5) 物业管理区域秩序维护费用;
- (6) 办公费用;
- (7) 物业管理企业固定资产折旧;
- (8) 物业公共场所、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (10) 法定税费及乙方的企业利润;
- (11) 乙方履行法律法规规定的和合同项下全部义务所需费用。

1、物业服务费按照_____（每月/每季/每半年）方式支付，甲方于_____（每月/每季/每半年）的_____日前，将应付物业服务费用支付到乙方指定的账户。

2、甲方向乙方支付物业服务费前，乙方应向甲方提供甲方所在地税务部门认可的正规等额发票，否则甲方有权据实顺延支付合同价款，但乙方仍应按照本合同约定履行义务。若乙方因违约需向甲方支付违约金或赔偿损失的，甲方有权从任何一期合同应付款项中予以扣除。

3、乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

1、乙方不履行本合同义务或者履行义务不符合约定的，甲方有权要求乙方承担继续履行、赔偿损失和支付违约金等违约责任。

2、乙方未按合同约定提供物业服务，或未按合同约定履行合同义务，经甲方催告在限定时间内仍未纠正的，甲方有权要求乙方退回全部或者部分合同价款，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的_____ %向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

3、乙方迟延履行合同义务，每逾期_____ 天，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的_____ %向甲方支付违约金；逾期超过_____ 日的，甲方有权解除合同，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的_____ %向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

4、乙方未经甲方同意，擅自将合同项下全部或部分物业服务工作转包或分包的，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的_____ %向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

适用法律本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

本合同自_____ 年_____ 月_____ 日起生效，有效期限自_____ 年_____ 月_____ 日止。

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，提交_____ 仲裁机构仲裁，按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

1、本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

2、本合同签订前，乙方按照甲方要求已为甲方完成的本合同范围内的工作包括在本合同内，具体内容以本合同约定为准。

3、本合同一式_____份，甲乙双方各执_____份，经双方签字盖章后生效，具有相同的法律效力。

甲方（签章）：

日期：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

日期：_____年_____月_____日

物业每月工作计划 物业服务合同篇六

为提升物业分公司的服务品质，促进业主对物业服务公司服务工作的认知度，保障业主在物业管理活动中的知情权、监督权，现公布我司二月份工作总结和三月份工作计划，欢迎各位业主/住户咨询、监督。

1. 消防设施设备检查维护；

2. 九号楼规范标识标牌；

3. 苑区标识规范；

4. 苑区秩序维护；

5. 开展暖心服务40余次。

1. 苑区公共设施设备检修；

2. 节前设施设备检查；

3. 节日装饰安装;

4. 公共区域井盖翻新;

5. 规范电梯标识标牌。

1. 楼道、电梯内卫生清洁;

2. 电箱、路灯擦拭、标识牌清洁;

3. 四害消杀;

4. 草坪杂草清理;

5. 苑区绿化日常养护。

1. 周一、周五做好朝送暮迎服务;

2. 举办便民服务以及社区文化活动;

3. 苑区巡查及整改;

4. 业户拜访并了解业户需求;

5. 装修及各项业务办理。

2. 标识标牌规范;

3. 加强装修噪音管控;

4. 加强商铺车辆停放管控。

1. 电梯维护及保养;

2. 节日装饰物拆除并收回仓库;

号楼、9号楼楼顶晾衣绳安装。

1. 电箱、路灯擦拭、标识牌清洁；

2. 常规卫生清洁；

3. 草坪修剪、绿化常规维护；

4. 楼道玻璃擦拭。

2. 举办3月份社区文化活动；

、4、9号洋房收楼工作持续推进；

4. 节日装饰及时拆除。

xx物业人始终秉承“对人好，对国家好，对社会好”的企业精神，一直以“用心建设、关怀住户、回报社会”为出发点，坚持“给您一个五星级的家”的服务理念，用心做好每件事，想业主之所想，急业主之所急，积极倡导和营造和谐的社区氛围，努力打造人居社区典范。

物业每月工作计划 物业服务合同篇七

居住是一种文化，一种生活方式，它包含了许多人文内涵，没有文化内涵和没有良好的物业管理服务的建筑产品，犹如一堆冰冷的水泥加钢筋的堆砌物，而优质的、与时俱进的物业服务会给予业主物超所值的感受。过去，一套房产是否能够升值，主要是看地段及位置，而随着业主对居住环境要求的提高，物业服务水平也成为人们评定楼盘质量的一个重要因素，成为购房者的关注点。

一、物业的定义和发展史

定义上物业管理是指，受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

在2007年10月1日公布施行的《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》中，根据《物权法》的有关规定，将条例中所涉“物业管理企业”修改为“物业服务企业”。称呼上的改变，意味着新的《物业管理条例》更强调了物业公司的服务性质。

改革开放初期，物业管理由深圳等沿海发达城市逐步进入内地。“保安看大门，阿姨做卫生”是人们长期以来对于物业行业所从事工作的思维定势，这样简单重复的工作往往以中年人群为主要从事者，也因此物业一直被视为低端行业。由于物业管理行业起步晚，市场化程度较低，行业在发展的过程中出现过不少问题。在行业初创的很长一段时间里，物业管理企业服务水平良莠不齐，物业公司收钱不办事，投诉率居高不下，各类业主与物业公司纠纷屡见报端。

近年来伴随着商品房本身的投资增值价值逐渐被人们所接纳认可，除了房屋本体建筑的优良与否、周边配套完善程度等因素，一个合格的物业管理企业所提供的服务也会影响到房屋的保值增值。

聊城市区的物业企业在经历了初创时期的粗放经营后，以星光、当代、金柱为代表的一批大型房地产企业开始注重自身品牌形象建设，走品牌路线，在小区经营管理过程中更加关注业主满意度，进而成立地产公司直属的物业公司，提供专业规范物业服务，提升小区整体品质。

二、优质的物业服务及其作用

前面提到的“保安看大门，阿姨做卫生”，这是物业公司提供给业主的最基本的服务。其实物业公司的服务远不止这些，

在房屋设计阶段有远见的地产公司就会引入物业公司，根据物业公司的后期管理经验对于房屋设计中可能会影响后期管理的部分甚至设计缺陷提出他们的合理化建议。这类被称为前期介入的管理行为，集中体现在房屋交付前物业公司对于房屋承接查验的过程中。对于房屋渗水漏水、管道堵塞、墙壁开裂空鼓、门窗变形等问题可以提前发现和解决，这也是合格物业公司的职责。可以说，物业公司是替业主把好房屋质量的第一关。

在日常管理过程中，除了保洁、绿化、秩序维护、房屋维修等最基本的服务之外，物业公司代收快递包裹也是常见的服务，但代收并不是简单的对包裹进行收揽。而是通过手机验证信息确认等手续，这是对业主的负责，更是服务的体现。中通时代物业在领秀城引进了聊城首个日日顺智能快递柜，快递员只需把快件放到柜子里，输入业主的手机号码，快递柜的后台就会自动发送带有密码的收件信息，业主凭发送到手机上的密码可以直接打开柜门取走邮件，很方便也很安全，体现了物业公司与时俱进、细心周到的智能化服务。

小区即是一个小社会，物业作为管理者可为业主居民带来的服务多种多样：家政服务、净水配送、建材团购、儿童看护等便民服务能拉近业主与物业的关系；文化活动、休闲旅游这些社区活动更能拉近邻里关系，活跃小区氛围。今年6月星海物业在东昌丽都小区篮球场成功举办了首期业主篮球赛，12支参赛队伍基本上都是由业主组成，比赛期间，小区篮球场每天至少有200人参赛和观战，场面十分壮观。一场看似普通的篮球赛，却无形中拉近了物业与业主、业主与业主之间的关系，赢得大家纷纷点赞。

物业服务是房产的隐形价值，好物业可以带来房产保值与增值。良好的物业服务能够延长房屋的物理寿命，降低物业的物理损耗速度，避免了物业使用价值的超前损耗，还能使得物业的设备及功能等始终保持着与社会发展的同步性，延长房屋的经济寿命，起到保值、增值的作用。市区的山水文园

小区凭借自身优质的物业服务，同等面积的公寓比周边普通住宅租金高出一半。而房主提价的理由很简单：“我们这儿的物业公司好！”这无疑透露着一个讯息——买房居住、保值增值，选择物业很重要！

三、物业服务的发展趋势

二十多年前，中国的物业服务企业被认为是朝阳企业，现在却困难重重，为什么？成本上涨是物企面临的最大生存难题。10年前在聊城市区，一名保安每月工资是500元，现在要近2000元；保洁员每月300元，现在是1100元，还要包吃包住和五险一金。而目前我市物企收入单一，主要来源是物业管理费，实行政府指导价，价格确定后调整幅度较小。成倍增长的成本和几乎原地踏步的单一的收入，使得目前不少物企处于微利和保本经营状态，一些物企甚至出现了亏损。

由于企业自身发展的需要和市场环境的变化，传统物业服务已经不再适应市场需求，亟需转型。未来，物业服务的作用不仅仅能够为居住人提供清洁、优美、舒适、安全的生活和工作环境，还应围绕健康、安全、商务、定制等主题开展便民利民的多方向服务。

1)

便民服务

在接待大厅区域放置办公、生活常用的雨伞、气筒、针线、紫药水等，提供业户的生活方便；接待处作为与业主信息沟通的窗口，提供代订、代叫、代送等便捷服务；服务台提供小件物品的临时寄存服务；增设冷热饮品、简餐服务。

2) 安全服务

晚归的业主可以要求保安夜间私人随护服务；业主外出多日

时可以选择宠物托管服务；安排专人进行四点钟学校儿童接送服务，让家长省心、放心。

3) 商务服务

开展家居绿化，房屋、汽车代租赁，文件传真、打印、复印，汽车清洗，个人保险箱等增值服务，为物业企业创收的同时，让业主生活得更加舒心，没有后顾之忧。

专业化和人性化的物业服务就是优质的高端物业服务，它并不是策划和推广很多个性化服务项目，而是在物业的基础业务中融入自己的文化和精细化，在物业服务的过程中融入快乐、亲情、尊重、体贴等人性化内涵，通过制度和体系确保业主的生活细节得到关注和帮助。业主在消费商品房和物业服务的过程中体验到的是愉悦、体贴、舒服和尊重，这无疑对物业和房地产行业的发展皆为一个巨大的推动。

物业每月工作计划 物业服务合同篇八

根据***政府()规定，*****与***物业公司，在双方自愿、平等协商一致的基础上，经***小区业主委员会大会通过将***物业服务管理工作，委托给***物业公司。双方制定的收费标准服务管理范围予以公示。

一、收费标准：

1、住宅月收费1平米×0.35元非住宅月收费每平方米×0.34元。

2、空置房收费标准按上述标准执行。

3、房屋产权变更后，新房主要缴纳前业主拖欠的物业费。

4、业主未及时交纳物业费，物业企业可以限期催缴，逾期不

缴纳，物业公司可按合同向人民法院诉讼。

二、物业服务范围

1、维护管理

楼梯面、消防通道设施，楼道声控灯、小区公共照明设施、自行车棚、单元门、道路、绿地。

2、卫生保洁服务

小区公共场所，楼道卫生无死角无灰网。垃圾及时收集做到无散垃圾日产日清。公共环境部位要清洁养护及时清运。装修垃圾业主自负，小区内道路保持整洁干净。

3、化粪池、下水井定时清掏保证排污水通畅。

4、落雪停后48小时内清理，72小时内清理完毕。

5、公共绿地适时栽种花草，及时修剪，草坪无杂草，树木花草成活率达到95%以上。

6、楼梯间院区公共照明发现损坏二日内修复。

7、其它设施发现问题随时处理。

三、业主责任化分

1、异户因此连部位、室内渗漏由造成责任的承担责任。

2、室内管道发生堵塞由被堵塞部位以上业户承担疏通维修责任及费用。

13、自用部分室内装修所发生的费用由业主自行承担。

一、共电设施：进户内线由物业管理养护，维修费用成本由业主承担。进户外线（含电表箱）由电业部门负责。

二、自来水管线：室内管线由物业负责，费用由业主承担，室外供水管线由二次供水负责，一次供水由供水企业负责。

三、电话、电视、网线，室内由业主负责，室外由电信、电视单位负责。

四、供热网线：室内供热管线由供热单位负责，费用由业主承担楼内共用和楼外地下管线由供热单位负责。

小区物业管理规定

2、不准在公共建筑、住宅外、墙面及楼梯间乱写乱画，如有小孩所为由家长负责清理。

3、不准在阳台窗口堆放箱柜杂物等物品严禁在楼道内停放自行车、摩托车。

4、小区内禁止饲养家禽家畜及犬类。

5、机动车辆进入小区如损坏建筑物、公共设施、硬铺盖及花草必须照价偿。

6、小区地面、绿地及花草树木，任何人都不得随意侵占损坏、踩踏花草。

8、严禁在小区内私搭乱建违章建筑。

凡违反上述规定造成损失，损坏者根据情节给与批评教育赔偿损失或处以罚款。

物业每月工作计划 物业服务合同篇九

组织名称：_____

业主委员会代表人：_____

地址：_____

联系电话：_____

乙方（物业管理企业）：_____

企业名称：_____

法定代表人：_____

地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就（物业名称）实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：_____； 物业类型：_____； 座落位置：_____； 占地面积：_____平方米； 建筑面积：_____平方米； 四至：东至：_____，南至：_____，西至：_____，北至：_____； 其他：_____。

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第三条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

- 4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；
- 7、交通秩序与车辆停放的管理；
- 8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作；
- 9、物业档案资料管理；
- 10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划；
- 11、装修管理；
- 12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取；
- 13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

2□_____□

3□_____□

第五条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准（具体服务标准见附件三）。

1、包干制（物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润）

(1) 住宅：_____元/月·平方米

(2) 写字楼：_____元/月·平方米

(3) 商业物业：_____元/月·平方米

(4) 其他物业：_____元/月·平方米

业主向乙方按约定的标准交纳物业服务费，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制（酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金）

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下（按建筑面积计算）：

(1) 住宅：_____元/月·平方米

(2) 写字楼：_____元/月·平方米

(3) 商业物业：_____元/月·平方米

(4) 其他物业：_____元/月·平方米

乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

(2) 乙方每月/每年按预收物业服务资金数额_____%的比例提取。

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

□9□_____□

预收的物业服务支出应当全额用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第七条 共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，采取_____方式向业主分摊计收。

第八条 业主应于_____之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

已纳入管理服务范围的，开发建设单位未出售或未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳；业主的空置房（经乙方与业主双方认定，其水、电、气表起止数均未走动的），其物业服务费用或物业服务资金由业主按50%的比例交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，

业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每年/每季/每月）前_____日内履行交纳义务。

第九条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主书面报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年_____次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

3、车位权属系业主的，应按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月标准或按占地面积（包括公摊面积）_____元/m²的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条 乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

1□_____□

2□_____□

3□_____□

第十三条 乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费；乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费；乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他

共用部位、共有设备设施进行经营（如：设置商业广告招牌），应当征得甲方相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后剩余部分的本金和利息归全体业主所有，可根据业主公约的规定纳入物业专项维修资金进行管理。

第十五条 乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条 其他约定_____。

第十七条 甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

- 1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；
- 6、代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼；
- 7、对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理；
- 8、监督乙方实施物业服务的其他行为；
- 10、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

- 1、甲方应向乙方移交下列资料：
 - （2）规划设计资料；
 - （3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
 - （4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(5) 物业管理所必需的其他资料。

- 2、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费；
- 4、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系；
- 5、负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹；
- 6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
- 7、协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
- 8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；
- 9、法律、法规规定的其他义务。

第十八条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

- 6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。
- 9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；
- 10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

- 12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

13、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给甲方。

14、法律、法规规定的其他义务。

第十九条 甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，建筑面积平方米，其中包括：办公用房_____平方米（含物业管理企业和业主委员会的办公用房）、位于_____，住宿用房_____平方米、位于_____，其他用房_____平方米，位于_____。

第二十条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第二十一条 本合同期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。合同期届满前三个月内，甲方作出续聘或选聘的决定，在甲方与续聘或选聘的物业管理企业签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十二条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的；
- 2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；
- 4、二分之一业主不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

第二十三条 需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业小区正常的

生活秩序，业主和物业使用人应支付费用。

第二十四条 乙方因管理不善造成房屋建筑质量、设施设备质量损害，达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应责任。

第二十五条 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

第二十六条 乙方违反合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方清退，并由乙方按多收费用的3倍标准给予业主或物业使用人赔偿。

1□_____

2□_____□

第二十八条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之的标准向乙方支付违约金。

1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第三十条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第三十一条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物

业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第三十二条 双方约定自本合同生效之日起_____日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十三条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第三十四条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

1、向重庆仲裁委员会仲裁；

2、向人民法院诉讼。

第三十六条 本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具同等法律效力。

第三十七条 本合同自起生效。

附件：

1、物业构成明细；

2、共用设施设备明细；

3、物业管理服务标准。

甲方（签章）：_____ 乙方（签章）：_____

委托代理人：_____ 委托代理人：_____