

# 物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案(精选6篇)

确定目标是置顶工作方案的重要环节。在公司计划开展某项工作的时候，我们需要为领导提供多种工作方案。怎样写方案才更能起到其作用呢？方案应该怎么制定呢？以下是小编给大家介绍的方案范文的相关内容，希望对大家有所帮助。

## 物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案篇一

根据我校的实际情况，为了做好物业管理的示范、试点工作，故先从b1~b10公寓开始试行，待成熟后再在全校推行。

成立学生公寓管理部，负责学生公寓内日常工作和物业服务监督工作。每个公寓为一个班组，由公寓宿管组长负责公寓内日常工作。员工统一着装上岗、文明作业、规范操作。所有员工要积极做好学生信息反馈工作，做到“诚心待人、热心服务、耐心解释、细心工作”。进一步制定并完善了学生公寓服务内容和标准（附件1）、公寓管理部主要岗位职责（附件2）和公寓管理部工作规程（附件3）及公寓管理部员工考核制度和实施细则（附件4），按照物业管理行业标准和规范结合我校学生公寓具体工作进行管理。

学生公寓管理部部长：1名（由中心副主任兼任）

学生公寓管理部物业监理：2名（由正式职工出任）

学生公寓宿管员：8人

学生公寓楼内保洁员：8人

学生公寓场地保洁员：1人（由工作量教少的楼内保洁员出任）

共需外聘人员16人

1、人员工资

2、员工劳保、工具等费用

3、标牌、标示、垃圾桶等费用等

综上所述，运行费用约为300,000.00元。

附件1：学生公寓服务内容和标准

1、房屋共用部位的维护和管理

公寓管理处定期和冬、雨季节或天气异常时对房屋居住情况进行检查维修，或居住人发现问题及时报修。对房屋易出问题的部位，及时作出记录备案，重点检查。年底进行全面检查，对共用部位及其设施的完损程度作出评价，制定年度维护计划，作好检查和维修记录。

2、用部位及设施设备的运行维护管理

定期对共用部位及设施设备进行保养维护，保证设施设备的正常使用和运行。公寓公共设施设备完好率保持在98%以上。正确操作和使用设施设备，无因操作使用不当而导致安全事故发生。

3、环境卫生服务标准

(1)、公寓楼区域内的环境、场地及公共部位。

标准：目视地面无杂物、无尘土、无积水、无污渍；墙面干净整洁，无灰尘、蜘蛛网、无乱贴乱画；区域内无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味等。

(2)、楼道、楼梯及公共设施设备。

标准：楼道和楼梯洁净、无污渍、积水；楼梯扶手、护栏、电梯门电梯内壁无手印；门窗玻璃明净；天花板洁净无明显污渍，房角和设施设备无尘土和蜘蛛网等。

(3)、公寓内的公共卫生间。

标准：地面墙面干净、瓷砖无锈渍、室内无异味、便池内外无杂物无污渍，垃圾清理及时，设备完好无损，金属器具无锈迹、无长流水、无堵塞、无滴漏现象。

#### 4、安防服务标准

(1)、公寓管理接待处24小时管理服务值班，及时登记非本公寓内来访。

(2)、随时维护公寓楼周边车辆停放秩序。

(3)、定期对公寓内的消防设施设备、共用电器进行巡视、检修，保证楼内消防设施设备、共用电器完好，消防设施设备设置明显的提示标志。

(4)、公寓内严禁违规使用高负荷大功率电器、动用明火、私拉乱改用电线路或插座；严禁随意动用消防设施设备。

(5)、来访人员进行登记，晚间限时离开，严禁留宿。

(6)、公寓内无火灾、失窃、触电、斗殴、赌博、传播不良文化等事件和违法行为。

#### 5、维修服务标准

(1)、24小时受理报修，一般情况下10分钟内维修人员到场，维修及时率100%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及

时到场处理的，应向报修人说明情况，做好解释工作，并尽快安排处理。维修结束后，将地面清理干净，物品归位。

(2)、定期对公共照明设备系统进行巡查，及时更换损坏的灯器具。公共照明完好率98%以上。

## 6、接待服务标准

(1)、文明服务、礼貌待人。对来访或住宿人员，及公寓居住人员热情接待、认真受理；对提出的问题和需求进行认真耐心地解答和帮助解决。

(2)、认真、全面、详细、准确地登记来访、住宿和公寓居住人员的基本情况，并备存登记资料，以便提供服务和查询。

(3)、按照公寓管理规定，及时办理入住和迁出手续，保证公寓物品的及时回收，损坏处置，相关费用的收取结算。蜂巢物业管理网收集并整理。

## 物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案篇二

一、概述 某项目位于甲县城东，将是甲县新城区及行政、文化、体育、经济中心，地理位置优越，物业升值潜力巨大。由此良好的物业背景，某小区的物业管理水准将更显重要。

二、目标 贯彻开发商开发某小区项目构思，引进大都市物业管理理念，通过优良的服务将某小区管理成都市居住区，让业主在县城里享受都市生活氛围。并使物业功能发挥最大，力促某小区物业保值增值。树立某物管公司品牌，三、组织  
物业管理行业是一微利行业，当前多数物业管理企业处于亏损状态。因此，物业管理企业的组织要更加简洁、实用，降低组织内耗及劳资成本等。

反馈 运行机制 组织结构图 经营环境图 四、 人事 人事设

置原则：一人多岗，不要因人设岗。预计16名员工(按整个小区交付时设计)。

序号 岗位 人数 主要职责 备注 1 经理 1 在董事会领导下，全面负责经营等。

2 经营部主任 1 具体经营事务、人事等。

3 办事员 3 文书、财务、劳资、后勤等。

财会要持证 4 物业管理员 1 具体物业管理、装修监管、收费、维保服务等。

5 安全护卫员 7 门卫、巡更、停车管理、小区内公共秩序等。

6 水电工 1 公共区域水电设施维护、水电维修服务等。

7 保洁员 2 公共区域卫生保洁、绿化养护等。

员工招聘后即由公司聘请的物业管理顾问公司进行培训，骨干员工将送市主管部门的岗位培训结构培训。培训率100%。

## 物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案篇三

\*\*年1月28日，辽宁省建设厅、公安厅联合颁布了《辽宁省城市住宅物业管理区域车辆停放管理规定》（以下简称《规定》）。该《规定》遵循了《物权法》、《物业管理条例》的立法精神，结合辽宁省实际情况，在小区机动车辆停车位设置、车辆管理、停车位内专用设备和公用设施的保护及物业过失致车辆受损赔偿等几个方面做出详细规定。辽宁槐城律师事务所丁达鹏律师就该《规定》相关内容做如下解析，小区车主和物业服务企业参考。

1、非住宅用途，如写字楼、商场等地下及周边范围内机动车

停放；

2、没有物业公司管理服务的区域；

3、非机动车辆的管理，如自行车、电动自行车等。

《物权法》第七十四条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。但随着小区私家车不断增多，规划用于停车的车位逐渐不能满足小区业主的需要，停车难困扰着业主和物业管理服务企业。为解决这一难题，《规定》第三、四明确了公安机关有协助指导业主大会和物业服务企业在住宅区周边为小区业主设立临时、夜间机动车车辆停车位的义务，由物业服务企业实施管理。

该《管理规约》不同于物业服务合同，是由建设单位或业主大会依据《物权法》、《物业管理条例》制定的，委托物业服务企业实施管理，委托费用由需要停车位的业主承担。

1、安排一定数量的车辆管理员。车辆管理员应尽职尽责，做好巡视记录和交接班记录，严禁擅自离岗；文明执勤、热情服务，及时指挥车辆停放，维持车辆停放秩序。

2、画明专用停车位的停车线，保持道路通畅，场地清洁卫生。指挥专用停车位的机动车辆在指定的车位停放。

3、指挥无专用停车位的业主及外来人员在临时停车位停放车辆。

4、指挥车辆在住宅物业管理区域内停放，不得对其他车辆的进出和其他车位的使用造成障碍。

5、严禁指挥将车辆停放在消防通道上。

6、在日常巡视过程中发现业主有乱停乱放行为时，物业服务

企业及管理员要及时劝阻。对劝阻无效的，要立即向业主委员会、社区委员会、有关行政主管部门报告。

物业管理区域内车主有要爱护停车位内的消防、供水、供电、通讯等一切专用设备和公用设施的义务。不慎损坏时需按价赔偿，若造成严重事故者，将追究其法律责任。

1、必须有证据证明物业管理企业未尽到本文第四项列明的6项管理义务，同时要结合物业服务合同约定的物业企业应承担的义务，如24小时门禁管理、夜间巡逻、录像监控等等，即管理过错。

2、按《住宅区机动车停放管理规约》的约定进行赔偿，因此在制定《住宅区机动车停放管理规约》，一定要将赔偿事由、赔偿标准约定清楚。

## **物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案篇四**

为了贯彻执行《重庆市物业管理条例》，规范我办物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善社区居民的生活和工作环境，现结合我办实际，制定物业管理工作的实施方案。

组长：张劲松（牌楼街道办事处主任）

副组长：张成兵（牌楼街道办事处副主任）

成员：幸坤权（牌楼办事处社区服务中心主任）

骆霞（牌楼街道办事处城管科科长）

陈守元（印盒石社区主任）

陈联合国（观音岩社区主任）

黄东方（万安社区主任）

潘中英（太平社区主任）

王明（石峰村主任）

叶平（大河沟社区主任）

周君（搭马桥社区主任）

何永凤（袁家墩社区主任）

何小燕（牌楼社区主任）

领导小组下设办公室在社区服务中心，幸坤权兼任办公室主任。主要职责：负责指导各社区居委会划分物业管理小区，抓好试点，协调帮忙社区居委会解决有关问题，各社区要成立社区服务站，作为社区基层的物业管理协调机构。

1、小区根据需与合理原则，全办城建规划为176个物业管理小区，（其中基础条件较好的居民区（一类小区□xx个；单位型居住区（二类小区）个；目前，各方面尚不具备条件的小区（三类小区）个。

印盒石社区17个，其中一类小区1个，二类小区12个，三类小区4个。

观音岩社区19个，其中一类小区4个，二类小区5个，三类小区10个。

万安社区31个，其中一类小区2个，二类小区8个，三类小区21个。

石峰村1个，其中一类小区个，二类小区个，三类小区1个。



太平社区30个，其中一类小区5个，二类小区9个，三类小区16个。

大河沟社区20个，其中一类小区3个，二类小区3个，三类小区4个。

搭马桥社区29个，其中一类小区个，二类小区8个，三类小区21个。

袁家墩社区21个，其中一类小区4个，二类小区6个，三类小区11个。

牌楼社区8个，其中一类小区2个，二类小区4个，三类小区2个。

2、工作目标。社区物业管理工作是城市管理工作的基础，直接关系到居民的切身利益和社会的稳定与发展，加强社区物业管理有利于提高城市管理水平和改善居住环境，并且对于我区创立国家卫生城市、礼貌城市和一流人居环境具有重要意义。我办物业管理工作的目标是：加大物业管理工作的宣传力度，让社区居民充分认识到物业管理工作的重要意义，取得理解和支持；在辖区物业管理小区逐个召开业主大会，成立业主委员会，力争在20xx年底，逐步实现规范化的物业管理，以全面提升城市管理水平。

1、制定方案[20xx年8月1日——8月30日。组织街、居工作人员对社区居民住宅进行摸底调查，研究讨论，在征求有关单位和社区居民意见的基础上，划定物业管理小区、制定社区物业管理实施方案。

2、宣传部署[20xx年9月1日——9月30日)。对社区物业管理工作动员部署。运用墙报、黑板报、专栏等形式加大物业管理工作的宣传力度，使社区居民充分认识实行物业管理工作的必要性和意义，以及给群众带来的切身利益。

3、抓好试点（20xx年10月1日—10月30日）。确定大河沟社区、牌楼社区、太平社区为物业管理的试点社区。

4、总结推广（20xx年11月1日—11月30日）。总结试点工作经验在各社区加以推广，试点中的问题和不足之处加以修正和改善，在具体实施过程中搞好分类督促指导，推进《重庆市物业管理条例》在我办的全面落实。

1、物业管理领导小组每月召开一次会议，学习上级有关文件和会议精神，分析进度，查摆问题，研究部署阶段性工作等。

2、建立街、居二级目标管理责任制。街道和社区居委会主要领导是落实物业管理的第一责任人，对社区物业管理工作做到亲自规划部署，经常了解情景，进取协调解决问题，确保全办物业管理工作有步骤地推进。

3、强化考评，严肃纪律。街道将定期或不定期地对各社区居委会对推进物业管理工作的场景进行督促检查和评比，对物管工作落实好的社区和表现突出的个人，年终进行表彰。对群众反映强烈，不认真宣传条例，不主动划定物业管理区域，不进取支持业主成立业主委员会或配合有关部门推进物业管理工作的单位，要及时督导，责令限期改正，典型的要予以通报批评或组织处理。

## **物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案篇五**

随着城市化的不断发展和土地使用的现实情况，高层住宅逐渐成为城市居住建筑的主趋势以及有效利用土地资源的结果。而建立与此相匹配的高层住宅物业管理尤为必要。

一、高层住宅物业管理的特点和难点；

1、高层住宅建筑高度大、层数多、居住人口稠密，保证高层

和楼内居民的生命、财产安全、物业管理任务较为艰巨。

2、高层住宅运行设备多、结构相对复杂、管理起点高，对物业管理队伍的素质要求也必然较高。在实际物业管理工作中，必须要运用先进的管理手段、管理方法，对高层住宅的各种系统进行维护、保养和管理，保证这些系统的正常运转。高层住宅能源、动力消耗大，管理服务人员多。管理成本偏高。

二、高层住宅物业管理的原则；

1、统一管理的原则；首先，高层住宅是一个整体，所有的系统均为这个整体服务，多头管理势必影响整体运行的一致性；其次，多头管理极易造成职责不清、推诿扯皮的现象发生，使出现的问题和故障无法及时得到解决；第三，多头管理会造成管理死角。因此，高层住宅应坚持统一的管理模式。

3、经济效益、社会效益和环境效益兼顾的原则。高层物业管理要以通过科学的管理、良好的服务、优美守合同、遵守协议、按规章制度办事的原则。的环境、合理的收费来树立自身的企业形象，增强知名度，赢得业主的信任。

4、公共服务、专项服务和特约服务相结合的原则。

随着城市化的不断发展和土地使用的现实情况,高层住宅逐渐成为城市居住建筑的主趋势以及有效利用土地资源的结果。而建立与此相匹配的高层住宅物业管理尤为必要。

1、高层住宅建筑高度大、层数多、居住人口稠密，要管理好高层住宅，确保各部分正常运作，保证高层住宅和楼内居民的生命、财产安全，物业管理任务较为艰巨。

2、高层住宅设备多、结构复杂、管理起点高，对物业管理队伍的'素质要求较高。在实际物业管理中，必须要运用先进的管理手段、方法，对高层住宅各系统进行维护、保养和管理，

保证这些系统的正常运转。高层住宅能源、动力消耗大，管理服务人员多，管理成本高，收取的物业管理费也高。

早期介入的作用有两方面：一是熟悉高层住宅基本情况；二是可提出便于日后物业管理的整改意见。

这一原则最通俗的说法便是物业管理的收费要与所提供的服务相符。不论如何，物业管理队伍都应采取公平、合理、协调一致的原则。

物业管理须坚持依法办事、信守合同、协议、按规章制度办事的原则。

物业管理要通过科学的物业管理、良好的服务、优美的环境、合理的收费，树立自身的良好形象，增强知名度，赢得住户的信任。

针对高层住宅的实际情况物业管理不仅要做好供电、供水等服务项目，也可以做好住户需要做好专项服务与特约服务，为住户提供最大的方便。

1、高层房屋建筑主体应有的维修管理。物业管理应定期掌握房屋的基本情况，对楼面、楼道等房屋要进行经常的维修、养护和管理，使建筑物保持完好、整洁和美观。对住户的房屋装修进行严格的监督管理，不因装修而影响寿命和危及他人安全。

2、高层住宅各系统设备设施的管理。物业管理人员要经常对供电、供水及排水、电梯、消防、公共照明等公用设施进行维护检查，发现问题，及时处理，保证设备完好的运行状态。

3、清洁卫生的管理。清扫保洁人员应全面负责各房屋以及公共场所的清洁和保洁工作，保持公共部位不被占用，垃圾日产日清。

4、绿化管理。绿化人员应对高层住宅周边及内部的花草树木和景点进行养护和管理，为住户创造优美整洁舒适的高雅的环境。

5、停车场、车辆及交通管理。物业管理人员要对住户以及外来人员的车辆进行管理，保证停车场的车辆停放整齐、管理有序，保证车辆安全。

6、消防及治安管理。保安人员对高层住宅及其范围内进行全天候保安值勤，设立固定保安岗位和流动巡逻岗。确保住户人身财产安全。监控系统要保证24小时值班监控。做好消防器材的维护，对违法违纪行为要及时处理。

7、收费管理。要严格按照协议或合同当地物价部门核定的物业管理服务收费标准，及时、定期收取租金及管理费用，并接受住户监督。

---

## 物业的管理方案工作计划和目标 物业管理方案篇六

针对侯集中学的实际情况，经过我们现场考察以及根据校方的要求，为确保学生能够正常学习与生活、按时作息、及时上课，我们将侯集中学日常的物业管理分为三大块：安全管理、环境卫生管理、水电及公共设施管理。

### 一、安全管理

1、成立有校方参与的共管机制。学校领导、班主任教师以及物业主要负责人组成的侯集中学物业管理领导小组，负责监督协调侯集中学日常物业管理运作，物业定期（每月或每季度）向物业管理领导小组汇报上阶段的物业管理情况，增强沟通，促进了解，有利于物业管理日常工作的开展。

2、从专业物业管理的角度提出可行性的意见，与校方联手制定学生宿舍管理规定，使学生在宿舍有一个行为规范，便于管理。

3、管理人员持证上岗、着制服、标志明显。

4、管理人员24小时值班，编排管理人员24小时值班表，我们所有管理人员的联系方式交校方一份，以备紧急事件能够联系到，24小时值班不因双休与节假日而中断。

4、抓好消防工作，把消防隐患消除在萌芽状态。和校方合作在学生宿舍每层楼设置灭火器、紧急备用灯、张贴禁烟标志成立义务消防队，做好学生的防火监督教育工作。

5、24小时全面监管。保安与舍管不间断24小时巡逻，保障学生不受侵害，保障宿舍楼内公共设施完好，保障宿舍楼内的治安环境，保障学生人身与物品安全。

6、完善各项管理制度

(1) 来访登记，来访人员经被访人确认后，本校人士可入内，校外人士须在大厅内等待。

(2) 男女生不得互相串宿舍。

(3) 按校方规定开关宿舍大门，非规定时间一律拒绝进入宿舍。

(4) 每天查寝，对外宿、缺寝人员以及熄灯后点蜡烛、讲话者进行登记，及时回报给校方。

(5) 发现打架斗殴现象立即上前制止，并第一时间报校方。

(6) 开展意见调查，物业定期（每季度或半年）发放意见调查表，征求学校与学生的意见，了解对物业管理的需求，确

保我们能够提供及时、周到、方便的物业管理服务。

7、员工服务态度：员工以发自内心的真诚笑容热情服务，做到文明礼貌、谈吐文雅、遵章守约、移冠整洁、举止大方、动作雅观、称呼得当。

8、我方不承担因学生自身行为造成的安全事故责任。

## 二、环境卫生管理

1、实行零干扰清洁卫生服务，学生上课后，清洁工再进行清扫。

2、做好环境卫生宣传工作，把提高学生的清洁卫生意识、纠正学生的不良卫生习惯与环境卫生管理相结合，使学生也自觉地参与到环卫工作中。

3、遇到有损害环境卫生行为的学生，进行耐心教育和劝阻，决不因人而异，对于极少数屡教不改者采取典型暴光或让其清理干净的方法，在校方的支持下公开其不文明行为以儆效尤。

4、每天上下午各打扫一次，全天候保洁，每小时循环保洁一次，先外至内。

宿舍楼层通道、地面标准：目视，干净，无污渍、无杂物。

## 三、水电及公共设施管理

1、建立巡视制度。每天上下午两次巡视水电及公共设施。巡视内容：

(1) 检查学生生活区公共排污、排水管道有无杂物，发现后做好记录，落实清理工作。

(2) 检查生活区内路灯及楼梯照明是否正常，发现问题及时进行维修。

(3) 检查有无损毁公共设施，包括门窗、床铺、桌子、室内照明、电线等，如有上述情况，立即进行维修，如属人为破坏，立即进行制止并视破坏情节轻重报校方后给予一定的处罚。

(4) 检查各类管道电线有无破损、断裂、生锈等情况，一经发现立即进行维修并做好记录，保证各类管道电线正常使用。

(5) 检查学生生活区大门、围墙等设施是否完好。

(6) 配电部分电缆沟（竖井）无水渍、杂物、鼠害，楼层配电箱外观美观、完好、清洁、开关运行无影响等。

2、水电工24小时值班，并把每个水电工的紧急联系方式脚校方一份，以备出现突发事件后联系。

3、宿舍楼内所有因维护不善而损坏的财物由我方承担，但我方不承担大修、更新换旧以及新投入设施项目的费用。