

最新高端物业管理方案 物业管理方案(汇总5篇)

为有力保证事情或工作开展的水平质量，预先制定方案是必不可少的，方案是有很强可操作性的书面计划。写方案的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？以下就是小编给大家讲解介绍的相关方案了，希望能够帮助到大家。

高端物业管理方案篇一

近年来，在商业中出现了一种新的购物场所——超市，在城市中十分火爆。这种直接、方便、快捷的购物方式，不仅倍受顾客的青睐，而且这种购物场所日益增多。笔者认为，如果将社会化、专业化、市场化的物业管理引入大型超市的管理中，通过高素质队伍的高起点管理、高标准服务，定会给顾客创造更加安全、优美、洁净、方便的购物环境。这样不仅可以极大地方便顾客，而且会给经营者带来更大的社会效益和经济效益。

研究超市的物业管理，必须结合超市物业的特点，超市作为商业物业，除了具有一般物业的共性外，还有其自身的特点，这些特点大体可以归纳为：

- 1、直接性。直接性是指顾客在超市购买商品，不用经过营业员来帮助选购，而由顾客直接从货架上挑选。这样就改变了过去由营业员对顾客的直接服务，变成了购物者在商场中自行挑选，这种购物方式的革命不仅可以极大地方便顾客，而且可以节省大量的营业人员。

- 2、服务性。服务性是由超市自身的性质决定的，这是因为超市服务行业，为顾客服好务，让顾客乘兴而来，满意而归，即是超市的出发点，也是超市的归宿。为了达到此目的，超市的经营者应当尽量做到品种齐全，不仅要经营百货、食品、

服装，而且要经营图书、副食品、水产品等等，除不宜超市经营的商品外，应当是应有尽有。

3、时间性。顾客到超市购物的时间，大都集中在节假日、双休日和晚间，而平时和白天顾客相对少些。

4、客流量大。从目前来看，超市的客流量相当大，一般一个大型超市每天要接纳数千人、上万人、甚至更多，每逢节假日客流量更大。

5、面积大。一般一个大型超市的建筑面积小则几千平方米、上万平方米，大则几万平方米，有的甚至更大。

6、车辆多。一方面来超市购物的顾客，有的自带机动车或骑自行车，超市外面需要存放的车辆较多；另一方面，凡在超市内购物者大都要用一台购物车，这样无论是在超市内，还是在超市外，来来往往的车辆不断。

根据超市物业的特点，物业管理应遵循以下原则：

1、一切为了方便顾客的原则。设立超市的目的'就是为了方便顾客，为人民群众创造方便、快捷的购物环境，因此，物业管理企业的一切工作都要围绕方便顾客展开。这里除了超市经营者在为顾客提供的高品种类、商品的摆放、营业时间、交款结算、包裹寄存等要方便周到外，物业管理人员，要在购物指南、车辆管理、电梯管理、空调管理等方面为顾客提供方便。

2、刻意创造优美购物环境的原则。清洁的卫生环境，优雅的购物环境，良好的管理秩序，周到的服务质量，对超市来说是无形的广告，可以吸引众多的回头客，这将给经营者带来巨大的社会效益和经济效益。反之，如果超市卫生环境不好，购物环境差，管理服务不到位，即使超市具有方便顾客的诸多好处，也难以吸引顾客。因此，物业管理人员要通过

完善的管理和优质的服务，为顾客创造优美整洁、方便舒适的卫生环境和购物环境。为了保证超市购物环境井然有序，超市工作人员在往货架上货时要尽量在营业前或闭店后进行，切不要在营业时间进行。

3、确保顾客购物安全的原则。超市内装修多、电气设备和线路多，如果稍有不慎就会引起火灾，因此，物业管理人员除要经常对消防设备进行检查和维护外，要特别防止电器失火，杜绝火灾事故的发生，确保顾客在超市购物的安全。同时，超市在营业中要配备相应的保安便衣人员，在超市巡逻，防止偷盗案件的发生。晚间，保安人员要坚持值班巡逻，防止偷盗案件的发生。对顾客寄存的物品要妥善保管，做到不乱、不错、不丢失。

超市物业管理的内容是多方面的，物业管理应突出抓好以下几点：

1、环境卫生管理。环境卫生是超市物业管理的重要内容。超市商品多，购物人员多、流动量大，每天有成千上万的顾客来此购物，其环境卫生的好差直接影响顾客对超市的印象，也直接反映出超市的管理水平和企业形象。因此，物业管理应当通过辛勤的工作，努力创造一流的卫生环境。特别是要针对超市面积大、人员流动性大的特点，配足清扫保洁人员，实行分片保洁，责任到人，尤其是对于前厅、通道、楼梯、电梯、水房、洗手间等要有专人负责，实行全天保洁。对房屋立面、玻璃围幕、走廊墙面、地面等要定期进行粉刷或清洗，使其始终保持待清洁的面貌。

2、治安保卫消防管理。治安保卫是超市物业管理的又一重要内容。物业管理人员在超市营业中要确保顾客不失盗，在闭店后要保证超市的物品不被盗，这就要求物业管理人员要忠于职守，尽职尽责。杜绝一切盗窃案件的发生。同时，要做好消防管理，防火工作是超市的重中之重，一旦发生火灾，后果将不堪设想。保安人员对于超市的重点部位要定时进行

巡逻，发现问题，及时处理，确保其财产的安全。

3、设备设施管理。超市的设备、设施主要有电梯、空调、供水、供电和北方城市的冬季供暖等等，如果任何一个方面出现问题，都将给顾客带来不便。再如，炎热的夏季或寒冷的冬季，空调或供暖出现问题，都将直接影响到经营。因此，物业管理人员要经常对设备设施进行维修和养护，保证其正常运行。

4、车辆管理。超市是购物者聚集的地方，其车辆多，流动性又大。因此，超市的物业管理要配足车辆管理人员，对顾客的机动车和非机动车要分别停放，注意保管，做到不丢失，不损坏。此外，对于超市中为顾客配备的购物方便车，要管理有序，摆放整齐，将顾客用后的购物车要及时收集，摆放到规定的位置，防止乱堆乱放，为购物者创造良好的管理秩序。

高端物业管理方案篇二

以国家《物业管理条例》为依据，以沈阳市城市管理工作会议精神为指导，以落实《关于依法加强居民小区物业管理的议案》为重点，以规范管理、提高物业服务水平为宗旨，进一步加强居民小区物业管理工作，推动我市物业管理健康发展。

（一）目标：

- 1、有效解决开发遗留问题，年底前整改率达到90%；对存在工程质量问题的房屋要及时维修，维修及时率达到90%。
- 2、新建住宅小区推行招投标率达到100%。20xx年新进入市场的楼盘，在商品房销售前要100%签订《前期物业管理合同》和《业主临时公约》。

3、凡从事物业管理活动的企业，要100%取得《物业服务企业资质证书》。

4、强化对物业管理行为的监督及从业人员的培训，物业服务企业经理持证率达到100%，并建立起物业管理企业诚信档案、物业管理企业经理信用档案。

5、大力推行物业管理，年底前对具备物业管理条件的住宅小区物业化率达到100%。

6、加强业主自治自律行为，具备条件的住宅小区年底前要达到80%以上成立业主大会和业主委员会。

（二）范围：对全市实行物业管理的244个住宅小区进行排查。根据排查结果，进行清理整顿，进一步规范物业管理行为。

（一）完善我市物业管理地方性规章建设。依据国家《物业管理条例》及相关配套法规、规章，结合我市物业管理实际情况，通过调研，同时借鉴国内先进城市取得的成功经验，尽快颁布实施《沈阳市物业管理规定》，依法加强我市物业管理活动的监督管理。

（二）全力解决开发建设遗留问题。开发建设单位作为行为主体要切实承担起责任，按照规划和施工标准，对住宅小区存在的问题从新进行完善，建委、规划、房产等相关部门，按照各部门职责，落实到责任单位，做到谁的问题、谁负责、谁解决。并对存在开发建设遗留问题的住宅小区，逐个建立整改档案，制定整改措施，整改合格后再行销号。特别是存在工程质量问题的房屋要确保及时维修，年底前房屋维修责任要全实到单位、到个人，维修及时率确保在90%以上。同时，有关部门要抓紧制定相应的规定和措施，明确住宅区的交付使用制度，杜绝新建住宅小区产生开发建设遗留问题。

（三）加大对物业市场的监管力度，规范物业管理行为。

一是加强物业管理招投标的监督和指导，全面推行前期物业管理招投标机制，创造公平、公正的竞争环境，促进物业管理的专业化、市场化和社会化。依据国家《物业管理条例》和《前期物业管理招投标办法》，及时制定符合我市实际的《沈阳市前期物业管理招投标管理办法》。要求新建住宅小区实行招投标制度，建筑面积在5万平方米以上的（含5万平方米）的新建住宅区，必须采取公开招投标的方式选聘物业管理企业，建筑面积5万平方米以下的新建住宅区在区、县（市）房产行政主管部门的批准下可以采用邀标和议标的方式选聘物业管理企业。同时，鼓励业主大会采用招投标的方式依法选聘物业管理企业。并且，及时签订《（前期）物业服务合同》和《业主（临时）公约》，对于新建住宅小区要在商品房销售前100%签订《前期物业管理合同》和《业主临时公约》。

二是严格物业管理企业的资质审查。在我市从事物业管理活动的物业管理企业，要按照国家《物业管理条例》的要求依法取得《物业服务企业资质证书》，并遵照建设部《物业管理企业资质管理办法》的规定，按物业管理企业取得资质等级，承接物业管理项目。同时，加强物业管理企业的'年检和资质评定，出现违规违诺等行为的要予以警告，限期整改，情节严重的取消其物业管理资质。

三是强化对物业管理行为的监督及从业人员的培训，提高物业管理水平。建立物业管理企业诚信档案、物业管理企业经理信用档案和准入、退出机制，监督物业管理企业和从业人员以及物业管理企业履行《物业服务合同》情况，对物业管理企业和物业管理项目经理，实行实名诚信考评制度，如物业管理企业或物业管理项目经理出现违法、违规、违诺现象，依据情节的严重程度，扣除相应的分数，年终进行综合考评，考评结果作为物业管理企业年检和定级的要件，报房产行政主管部门，并在沈阳房产信息网予以公布。督促物业服务企业按照

《合同》约定的标准提供质价相符的服务，提高管理服务水平。同时，加强对物业管理从业人员的培训，与建设部培训中心联合，继续对我市物业管理从业人员进行培训，达到从业人员要持证上岗。特别是要对物业管理企业经理以及项目经理（物业管理处主任）进行培训，在取得建设部《物业管理企业经理岗位证书》的基础上，市房产行政主管部门与中国物业协会联合进行上岗培训制度，经过实务操作培训，考试合格的颁发中物协《物业管理实务操作专业岗位证书》，不合格的取消其上岗资格。

四是规范业主大会和业主委员会，积极引导业主正确行使权力和履行义务。根据国家和建设部的有关文件，结合我市实际，争取年底前出台《关于加强组建业主大会、业主委员会工作的指导意见》，明确各部门职责，充分调动街道、社区的积极性，依据《条例》依法成立业主大会、业主委员会，使这项关系到群众利益、社区稳定的工作，更具规范性、操作性。引导业主大会，在充分尊重全体业主意愿的基础上，按照合法程序选举热心公益事业、责任心强、有一定组织能力的业主进入业主委员会。规范业主大会、业主委员会的行为，促进业主自律和民主决策，切实维护自身的合法权益。

（四）建立市、区、街道、社区职责明确责任体系。对于具备物业管理条件的住宅小区，要明确由物业管理企业实行专业化管理，争取年底前物业化率达到100%；对于尚不具备物业管理条件的住宅区，要确定管理单位，实行专项服务，待具备条件后，推行物业管理。逐步形成以社区为主，专业管理和业主自治管理相结合的新型管理体制。各涉及物业管理活动的相关单位、部门按各自的职责承担社会管理的责任，为物业管理创造良好的环境。

（五）采取多种形式，加大对物业管理方面法规的宣传工作。制定具体的宣传方案，分阶段、有步骤、深入细致宣传国家《物业管理条例》及相关配套文件，引起社会各界物业管理的重视，让广大业主不断了解物业管理的政策法规，引导全

社会树立正确的消费观念，促进社会的和谐。

为使这项工作落到实处，市政府成立领导小组。

组长：邢凯

副组长：王铁

成员单位：市房产局、建委、规划局、公安局、行政执法局、民政局、各区政府。

领导小组办公室设在市房产局，负责日常的组织协调。各区政府也要成立相应的组织机构，抓好具体的组织实施。

规范物业管理工作是一项系统工程，要坚持“条块结合、区域负责”的原则，市领导小组全面负责此项工作的监督、指导；市领导小组办公室具体负责此项工作的日常指导、协调和监督、检查；各区政府要针对物业管理存在的问题负责此项工作的具体实施；各相关部门按照职责分工，密切配合各区政府实施整改工作。各单位、各部门要明确分工，落实责任，相互配合，加强检查验收，切实提高我市的物业管理水平。

市房产局为全市住宅小区物业管理的行政主管部门，具体负责全市物业管理工作的指导、监督，并会同相关部门抓好物业管理企业和住宅小区存在问题的整改工作，如：物业管理立法、前期物业管理招投标、物业管理企业资质审查、业主大会、业主委员会组建、物业管理工作的调研和宣传等工作。

市建委、规划局为开发、建设单位的管理部门。一是在进行住宅小区前期规划时，要规划建设必要的物业管理服务用房等相关配套设施，以方便后期的物业管理工作；二是严格按照规划对住宅小区进行竣工验收，不按规划建设的小区，不能予以验收，并限期整改；三是对开发建设遗留问题，要

制定整改工作方案，积极组织整改，达到合格标准。

市行政执法局、公安局负责对物业管理行为的查处工作，使物业管理活动更加规范，促进物业管理水平的提高。

各区政府为物业管理工作的责任主体，要针对目前物业管理工作中存在的问题，制定具体的整改工作方案，积极配合市政府相关部门，加大管理力度，认真组织整改，使问题得到及时有效的解决。

依法加强居民小区物业管理是一项长期工作，为确保完成本方案确定的工作内容，今年要分三个阶段进行实施。

（一）排查阶段□20xx年5月10日至5月31日）

由市领导小组牵头，建委、规划、房产、公安、行政执法等相关部门配合，各区政府组织实施，对开发建设遗留问题、物业管理和住宅小区存在的问题进行一次拉网式排查，并进行登记造册，建立管理档案。

（二）整改完善阶段□20xx年6月1日至10月31日）

各区政府对排查中出现的各类问题进行认真分析，查找根源，制定相应的整改措施，报市领导小组审查，审查合格后，方可按责任分工认真组织整改。

（三）验收阶段□20xx年11月1日至11月15日）

领导小组成员单位按照工作内容和标准，集中时间，认真组织，对整改后的物业企业和住宅小区逐个进行审核，确保达标。

（一）提高认识，明确责任。各级领导要把加强居民小区物业管理当作重要工作来抓，实行“一把手”负责制，层

层落实责任。建立市、区、街道、社区职责明确的责任体系和长效管理机制。市政府有关职能部门要按照各自的职责承担起社会管理责任，切实把居民小区物业管理工作抓细、抓实、抓出成效。

（二）密切配合，抓好整改。市政府相关部门和各区政府要上下联动，密切配合，针对物业管理存在的问题，制定切实可行的整改措施，认真抓好整改。对整改不及时或不彻底的，有关部门要按照相关规定进行查处，确保全部达标。

（三）加强宣传，营造氛围。要结合开展“贯彻《物业管理条例》，整顿规范物业管理市场”活动，大力宣传物业管理的政策法规及有关规章制度，使广大居民了解物业管理的有关政策和权利义务，进一步增强参与意识和维权意识，树立正确的消费观念，使物业管理逐步走向良性循环轨道。

（四）强化管理，巩固成果。市政府相关部门和各区政府要把物业管理作为社会管理的重要组成部分，分工负责，强化管理。特别是对存在问题进行整改后，要进一步明确管理单位和管理责任，避免类似问题的再次发生，切实维护广大居民的切身利益和社会稳定。

高端物业管理方案篇三

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。

高端物业管理方案篇四

为进一步加强物业管理工作，提高物业管理水平和服务质量，改善人民群众的生活和工作环境，建立物业管理长效机制，根据国务院《物业管理条例》和《大连市实施〈物业管理条例〉办法》等有关规定，结合我区的实际情景，制定以下实施方案。

按照“重心下移、属地管理、条保块管、综合协调”的原则，在我区率先构建与现代城市管理相适应的物业管理新体制。明确街道办事处和社区居委会在住宅区管理中的主体地位，充分发挥社区基层组织与业主自治组织的作用，各职能部门履行各自职责范围内的工作，建立辖区内物业管理的监督、协调、考核工作体系和工作机制，实现社区建设与物业管理相互促进、共同发展。

（一）房管部门是物业管理的行业主管部门，负责监督、指导物业管理工作

- 1、拟定物业管理发展规划、发展目标及工作思路，制定相关配套措施；
- 3、落实物业管理项目的招投标制度，组织物业管理行业的检查、考核和人员培训工作；
- 4、监管物业服务企业，规范物业管理服务行为，调处物业管理重大纠纷案件。

（二）街道办事处负责具体实施辖区内住宅区的物业管理综合协调和监督管理工作

3、负责将住宅区物业管理作为社区居委会重要工作之一，融入社区综合管理；

4、协调处理辖区内物业管理方面的投诉和信访工作；

5、物业服务企业退出物业管理区域后，业主大会尚未选聘出物业服务企业的，由街道办事处负责协调城建部门委托经核准的生活垃圾经营性处置单位负责环境卫生工作，物业公用设施设备、场地需要维修养护的，组织利益相关的业主按照规定使用专项维修资金维修，没有专项维修资金或者专项维修资金不足的，组织利益相关的业主自筹。

（三）社区居委会在街道办事处的领导下，协调业主委员会，配合物业服务企业实施物业管理。

协调辖区内的物业管理活动，组织业主委员会制定管理公约、业主大会议事规则，协调业主和物业服务企业之间的关系，规范物业服务行为。

街道办明确分管领导，根据辖区规模和工作量配备落实相应的管理人员和工作经费并指定村委会代行社区居委会职责，待街道和社区组织机构建设完善全面落实此项工作。

（四）公安、经发、财政、规划、城建、城管、执法、工商、环保、技术监督等各职能部门各司其职，做好以下工作：

3、财政局负责物业管理工作的必要的财政资金的配套落实；

4、规划局负责物业管理区域内建筑外立面、搭建、开挖地坪的审批、监管；

- 5、城建局负责对物业管理区域内市政、绿化等建设期的监管；
- 7、执法局负责行使对物业管理区域内综合执法职能；
- 10、技术监督局负责对物业管理区域内特种设备的检验和监督管理。

建立管委会领导分管、会议决策、部门协调抓落实的物业管理运行机制和快速反应机制。联席会议成员单位由街道办事处、社区居民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表、专业经营单位及各相关职能部门的代表组成。街道办事处为联席会议召集人。

（一）联席会议主要协调下列事项

- 1、业主委员会和有关部门不依法履行职责的情景；
- 2、物业服务企业在履行退出程序以及交接工作中出现的问题；
- 3、物业管理区域内发生的突发事件；
- 4、物业管理与社区管理的衔接和配合；
- 5、物业管理区域划定后的调整；
- 8、需要协调的其他物业管理事项。

（二）联席会议议事议程

- 5、街道办事处负责议定事项的督促、落实，并将最终落实情况以简报形式发至各参会单位。

（一）开展前期物业管理招投标，实现建管分离

在实施物业企业备案的基础上，全面推行前期物业管理招投

标制度，推进房地产开发与物业管理的分业经营。经过公开、公平的市场竞争，实现双向选择、优胜劣汰，提高物业行业整体素质。关于物业管理招投标及前期物业管理的相关规定，由房管部门另行制定。

（二）制定贴合我区实际的物业服务费收费指导标准

由经发局牵头，国土、城建、街道办等单位参与，按照市场规律，经过市场调研，必要时举行听证会，制定出贴合我区实际的物业服务费收费指导标准。对物业服务各单项平均成本价格每年根据物价指数、劳动力成本增长指数等进行客观、科学的调整，定期向社会公开发布，建立质价相符的收费机制。

（三）全面贯彻执行交接验收制度

为减少建设单位的开发遗留问题，降低物业服务企业的管理服务风险，维护业主的共同财产权益，要严格落实《大连市房屋建筑工程竣工验收备案管理暂行办法》（大政发〔20xx〕70号）及我区有关规定，有效化解物业管理的矛盾纠纷，构建和谐互信的物业管理关系。

成立长兴岛临港工业区物业管理工作领导小组，组长由分管城建的副主任担任，下设办公室，办公室主任由房管部门主要负责人担任，办公室负责物业管理的日常指导工作，加强对《实施方案》贯彻情景的调查研究，及时协调解决工作中存在的问题，不断完善管理措施。

高端物业管理方案篇五

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、市住房城乡建设委领导、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。