

最新物业城市服务工作计划方案(实用6篇)

为确保事情或工作顺利开展，常常要根据具体情况预先制定方案，方案是综合考量事情或问题相关的因素后所制定的书面计划。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的方案吗？下面是小编帮大家整理的方案范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

物业城市服务工作计划方案篇一

乙方(受委托方)：_____ 物业管理公司

为加强 小区(大厦)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 _____市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议，以便共同遵守。

第一条 物业管理内容

1. 甲方将位于 _____区 _____路的 范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

2. 管理事项包括：_____房屋的使用、维修、养护；

公共生活秩序；

(5) 文娱活动场所；

(6) 便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

(7) 车辆行使及停泊；

(8) 物业档案管理;

(9) 授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

委托管理期限为 _____ 年, 自 _____ 年 _____ 月
_____ 日起到 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

第四条双方权利、义务

1. 甲方权利、义务: _____

根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

监督乙方对公用设施专用基金的合理使用, 并按公用设施专用基金管理辦法拨付给乙方。

(6) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

(8) 负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

(11) 政策规定由甲方承担的其他责任。

2. 乙方责任、权利、义务: _____

(6) 乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

(7) 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情

况；

标签：

(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

(12)有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条物业管理目标和经济指标

1. 各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后 _____年内达到 标准。

2. 确保年完成各项收费指标 _____万元，合理支出 _____万元，乙方可提成所收取管理费的 _____%作为经营收入。

第六条风险抵押

1. 乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 _____元，作为风险抵押金。

2. 乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

3. 如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

4. 如由于乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

第七条奖罚措施

1. 在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额 _____%奖励乙方。
2. 如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币 _____元(全国)、 _____元(省)、 _____元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。
3. 如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。
4. 如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币 至 _____元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。
5. 由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

第八条 合同更改、补充与终止

1. 经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。
2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。
3. 合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条 其他事项

1. 本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、

地震等), 造成经济损失的, 双方应相互体谅, 共同协商, 合理分摊。

2. 本合同自签订之日起生效;为合同的有效组成部分。

3. 本合同正式一式三份, 甲、乙双方和物业管理部门各执一份, 具有同等法律约束力。

4. 双方如对合同发生争议, 协商不成的, 可提请物业管理部门调解, 或诉至人民法院。

甲方(盖章): _____

乙方(盖章): _____

代表(签名): _____

代表(签名): _____

物业城市服务工作计划方案篇二

搜狐焦点保定站

楼盘项目

1、同美生活区5号楼七年不动工

竞秀区委

经核实, 开发企业正在积极办理土地出让手续, 手续办理完毕启动项目建设。

2、东湖铂悦山夏花园交房问题

莲池区委

经莲池区东金庄乡政府核实，夏花园项目目前正按计划有序施工中，前期因大气环境污染治理、冬奥会及疫情等因素停止施工。依据购房合同第三项第3条因自然灾害、环保政策等不可抗力等因素影响项目施工进度及停工的，可顺延交房。

3、高开区汇明. 朝阳中心项目退款问题

保定国家高新技术开发区管委会

经高新区贤台乡核实，为进一步推进汇明朝阳中心项目工作进展，高新区管委会主要领导已多次召开调度会，要求^v^门扩大侦查范围，加快追回资金。

4、南湖春晓项目办理公积金贷款问题

莲池区委

经莲池区南关街道核实，为妥善处置南湖春晓项目遗留问题，我区成立了专班，针对开发商账户被法院冻结问题，一方面，专班与石家庄裕华区人民法院多次沟通，希望通过开发商提供反担保等方式解封账户；另一方面，专班督促诉讼各方，尽快协商解决纠纷，或在不影响项目的情况下进行诉讼，解封账户，保障项目正常运营；同时，专班与市住房公积金管理中心高新区管理部沟通，待账户正常后及时恢复公积金业务办理。

5、秀兰花漫里项目不交房不退款问题

保定市满城区委

经区住建局调查核实，花漫里一期项目由秀兰集团全资子公司保定天望房地产开发有限公司开发建设。秀兰集团发生资金问题后，天望公司股权、土地及在建工程被竞秀区公安分局查封。秀兰集团相关问题成因复杂，涉及资金、人员较多。

区工作专班多次召开专题会议，安排专人与开发商对接，正统筹推进花漫里项目遗留问题化解。

6、上东御景项目交房问题

莲池区委

物业城市服务工作计划方案篇三

为进一步推进文明城市创建工作常态长效，切实打牢创建基础，根据《市20xx年文明城市创建工作实施方案》（__办文〔20__〕__号）相关要求，结合市局工作实际，特制定本方案。

一、指导思想

以党的__大和__届__中、__中、__中、__中全会精神为指导，积极培育和践行社会主义核心价值观，扎实开展全国文明城市创建工作，着眼于提高市民文明素质、群众生活质量、社会文明程度，增强综合竞争实力，全面提升人民幸福指数和对外文明形象，为建设水乡田园城市提供有力保障。

二、工作目标

按照“打基础、管长远”的思路，突出问题导向，以《20__年文明城市创建工作实施方案》为依据，紧紧围绕市委市政府中心工作，把文明城市创建作为加强公民道德教育、法治宣传教育、提高市民生活质量、推进现代化建设的重要抓手，不断加强文明城市创建机制建设，广泛开展培育和践行社会主义核心价值观，广泛开展多层次的文明创建、志愿服务、窗口服务、普法宣传、评选道德典型等多项行动，全面提升司法行政干部综合素质，全面提高司法行政管理水平，全面提高全民法律意识，为推进我市进入全国文明城市行列作出应有的贡献。

三、重点工作

（一）深入开展社会主义核心价值观和__精神宣传践行活动。

由局政治处负责出台实施《培育和践行社会主义核心价值观行动方案》，进一步推进培育和践行社会主义核心价值观落实落细落小。

组织开展“践行__精神，推动绿色崛起”演讲比赛，开展“寻找身边__精神践行者”评选，引导本系统干部职工见贤思齐、崇德向善，在全系统形成学习价值观、践行价值观的浓厚氛围。

（二）进一步加强公益广告宣传工作。

加大公益广告宣传力度，在单位醒目处设置社会主义核心价值观、“讲文明、树新风”等标语，宣传内容每月更新1次。

（三）选树学习宣传道德典型。

参加__楷模、__市第五届十大道德模范和德艺双馨艺术家评选等活动。

积极向外推介系统内先进典型，传播社会正能量。

积极参与中国好人榜、荆楚楷模榜评选活动，推荐典型不少于3人，学习宣讲活动不少于4次。

（四）推进志愿服务活动常态化。

物业城市服务工作计划方案篇四

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！

物业城市服务工作计划方案篇五

在原有基础上修定各部门工作手册，规范工作流程，按工作制度严格执行，加大制度的执行力度，让管理工作有据可依。并规范管理，健全各式档案，将以规范表格记录为工作重点，做到全面、详实有据可查。

以绩效考核指标为标准，实行目标管理责任制，明确各级工作职责，责任到人，通过检查、考核，真正做到奖勤罚懒，提高员工的工作热情，促进工作有效完成。

根据公司培训方针，制定培训计划，提高服务意识、业务水平。有针对性的开展岗位素质教育，促进员工爱岗敬业，服务意识等综合素质的提高。对员工从服务意识、礼仪礼貌、业务知识、应对能力、沟通能力、自律性等方面反复加强培训，并在实际工作中检查落实，提高管理服务水平和服务质量，提高员工队伍的综合素质，为公司发展储备人力资源。

从制度规范入手，责任到人，并规范监督执行，结合绩效考核加强队伍建设，加大对小区住户安防知识的宣传力度，打开联防共治的局面。

以制度规范日常工作管理，完善小区楼宇、消防、公共设施设备的维保，让住户满意，大力开展家政清洁、花园养护、水电维修等服务，在给业主提供优质服务。

根据年度工作计划，近阶段的工作重点是：

1、根据营运中心下发的《设备/设施规范管理制度》、《电梯安全管理程序》、《工作计划管理制度》等制度规范，严格执行，逐项整改完善，按实施日期落实到位。

2、根据《绩效考核制度》中日常工作考核标准组织各部门员工培训学习，明确岗位工作要求。

3、拟定车辆临停收费可行性方案。

4、配合运营中心。温馨社区生活剪影。等社区文化活动的开展，组织相关部门做好准备工作。

20xx年xx区将以务实的工作态度，以公司的整体工作方针为

方向，保质保量完成各项工作任务及考核指标，在服务质量提升年中创出佳绩。

物业城市服务工作计划方案篇六

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方（以下简称乙方）：

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将_____（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

第三条制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；_____。

第四条房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、_____、_____、_____、_____等。

第五条共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、_____、_____、_____、_____等。

第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、_____、_____、_____、_____等。

第七条公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收

集、_____、_____、_____。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查_____、_____、_____。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，_____。

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1. 房屋外观：_____；
2. 设备运行：_____；
3. 房屋及设施设备的维修养护：_____；
4. 急修：_____；
5. 小修：_____；
6. 绿化维护：_____；
7. 环境卫生：_____；
8. 公共秩序维护：_____；

9. 停车管理：_____；

10. 消防管理：_____；

11. 电梯运行维护：_____；

12. 装饰装修管理：_____；

13. 其他：_____。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为_____年。自_____年____月____日起至_____年____月____日止。

第十七条合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

物业服务费价格的调整，按政策规定/_____调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之_____。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：_____

2. 车库车位：_____

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米_____元的标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起____日内向乙方移交以下资料：

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 各专业部门验收资料；

(5) 房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：_____。

第二十二条乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；
2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。
3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；
4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；
8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；
9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：_____；服务要求为_____。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：_____，由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；
2. 甲方负责返修；

第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3

个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起____日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款_____。

第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款_____。

第十章附则

第三十三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，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在

不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共_____页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第_____方式解决。

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自_____起生效。

甲方_____乙方_____

签章_____签章_____