

2023年物业管理服务方案(实用5篇)

为保证事情或工作高起点、高质量、高水平开展，常常需要提前准备一份具体、详细、针对性强的方案，方案是书面计划，是具体行动实施办法细则，步骤等。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的方案吗？以下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。

物业管理服务方案篇一

- 2、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理
- 3、环境卫生
- 4、保安
- 5、交通秩序与车辆停放
- 6、房屋装饰装修管理
- 7、管家服务
- 8、委托经营服务

第三条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

- 2、住宅建筑面积：别墅：每月每平方米3.6元；
- 3、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；
- 4、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；
- 5、物业管理服务费用标准按市物价局批复调整；

第四条维修基金的管理与使用以《xx省物业管理条例》为参照，按出台的《本市物业维修基金管理办法》执行。

第五条违约责任

4、乙方违反合约，不按本合约约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补齐并从逾期之日起按每天万分之五交纳滞纳金并承担违约责任。

第六条在本合约执行期间，如遇不可抗力，致使合约无法履行，双方按有关法律规定处理。

第七条本合约内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合约未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第八条本合约在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向黄山市有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条除本合同及补充协议约定条款外，任何口头承诺无效。

第十条本合约一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十一条本合约自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

年月日

物业管理服务方案篇二

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方);

单位名称:

法定代表人:

地址:

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

单位名称:

法定代表人:

地址:

联系电话:

资质等级:

证书编号:

(前期物业管理:是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。)

根据《物业管理条例》和相关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方聘用乙方为(注:物业名称)(以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”)提供物业服务,订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：

物业类型：多层公寓、小高层公寓、高层公寓、商业用房、办公用房、车位(库)、库房、储藏室、地下层。(注：根据物业的实际情况填写)

座落位置：

四至东南西北

建筑面积：万平方米

其中：住宅平方米(可细分多层、小高层、排屋、别墅等)，办公用房平方米，商业用房平方米，地下车位个，其他物业平方米。(根据实际填写)委托管理的物业构成项目由委托人另附，并作为合同附件。(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

交付时间：年月日前。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和使用人。本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。乙方本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布置及设施设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议。本物业竣工后，乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件与甲方进行书面交接。

第四条 甲方按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第二章委托管理服务事项

第五条房屋建筑本体共用部位的维修、使用、管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生，并承担费用。

第六条物业公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、油烟排气道、公共照明、高压泵房、楼内消防设施设备、中央监控设备、建筑物防雷设施。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据法律规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

第七条附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第八条公用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理等。

第九条附属配套建筑及其设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第十条公共环境卫生，包括公共场所、房屋公用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。第十一条交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、车辆停放管理。

第十三条管理与物业相关的竣工总平面图，单位建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资

料，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件、临时管理规约、前期物业服务协议。

第十四条协助组织开展社区居委会文化体育娱乐活动。

第十五条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上接受委托，但收费由当事人双方协商。业主自用部位属保修范围的由甲方承担。

第十六条对业主和物业使用人违反临时管理规约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、向有关行政主管部门报告。

第十七条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第十八条其他委托事项：

1. 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；
2. 甲方要求乙方代为保修的，应另行签订委托维修协议，乙方收取相应管理费；3. ；（此条如有特殊约定的服务内容的应列明，反之应删除。）

第三章物业管理服务质量

第十九条乙方提供的服务应达到约定的质量目标：（前期物业管理服务质量标准见附件三）。

第四章物业管理服务费用

物业管理服务方案篇三

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：_____

房屋买卖(预售)合同、租赁合同编号为：_____

乙方所购买(租赁)物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业

管理企业的行为承担责任。

4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。

5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。

7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。

8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。

9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。

10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

(二) 乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，

享有相应的权力。

- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。
- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。
- 8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业

管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三) 编制物业管理服务和财务年度计划。

(四) 当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五) 为业主、使用人办理入住手续。

(六) 房屋共用部位的维护和管理。共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、楼梯间、走廊通道、_____等。

(七) 房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

(八) 房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、_____。

(九) 附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十) 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一) 公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二) 经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三)维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)_____。

(十九)_____。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《物业管理办法》、《住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二) 共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
- 4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
- 5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行

正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三) 共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四) 绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五) 环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
- 7、小区内无违章临时建筑。
- 8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
- 9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度。
- 2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

- 1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□_____□

3□_____□

(八) 消防

- 1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。
- 2、配备专职或兼职消防管理人员。
- 3、消防通道畅通无阻。

4□_____□

5□_____□

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)_____。

第四条自乙方办理入住手续当月起，物业管理服务费用(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳：

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(四)乙方交纳费用时间：_____；

(五)乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六)乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

(九)保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二)电梯运行费按下列约定执行：_____。

1、物业共用部位、共用设施设备维修；

2、绿地养护；

- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第七条违约责任

(一)甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二)乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管

理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三)甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。

(四)乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五)因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六)甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方_____元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八)_____。

第八条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未交纳的，按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十二条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，双方可采取以下措施：

(一)向当地仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院起诉。

第十三条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章)：_____乙方(签章)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

签订地点：_____签订地点：_____

附件

- 1、《物业使用守则》
- 2、《房屋装饰装修管理协议》

物业管理服务方案篇四

- 1、接待佩戴统一标志，仪表端庄、大方，衣着整洁，表情自然和蔼、亲切；对学校老师、学生一视同仁；接待时主动、热情、规范；迎送接待学校老师、学生时，用语准确，称呼恰当，问候亲切，语气诚恳，耐心细致；使用文明用语，不使用服务忌语。对学校老师、学生的报修与求助耐心细致。
- 2、值守有完善的值班制度和交接班制度；工作有记录。
- 3、服务时限急修(如：自来水设施跑水、下水管道和垃圾道堵塞、电源线路和照明设备故障等项目，具体责任范围、服务内容等通过物业管理委托合同约定。服务2小时内到位，8小时内修复，若不能，要有紧急处理措施，并对学校老师、学生做出合理解释，做出限时承诺；小修3日内修复，特殊情况必须做出说明和限时承诺。
- 4、领导小组成立有校方参与的物业管理共管机制，学校领导、班主任老师以及物业主要负责人组成的郑集中学物业管理领导小组，负责监督协调郑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。
- 5、联络管理人员、保安24小时值班，编排管理人员、保安24小时值班表，我们所有管理人员、保安、水电木工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。

6、意见调查设立意见箱，物业定期(每季度或半年)发放意见调查表，征求学校老师、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。

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)检查学生宿舍区公共排污、排水管道有无杂物，发现后做好记录，落实清理工作。

(2)检查学生宿舍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，当事人在场立即进行制止，不在现场视破坏情节轻重报校方处理后维修。

(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)检查学生宿舍区大门、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、宿舍楼内所有因维护不善而损坏的财物由我公司承担，但我公司不承担大修、更新换旧以及新投入设施项目的费用。巡检每年年底或年初对宿舍楼共用部位、设施设备、道路、绿地等进行全面检查1次，掌握宿舍楼设施设备完损状况，对完损程度做出评价；每半年检查巡视1次宿舍楼主体结构，发现质量问题及时向学校报告与建议；根据学校的委托组织维修工作；在冬、雨季和天气异常时安排组织宿舍楼设施巡视，对质量较差，易出问题的部位重点检查；每日巡视1次宿舍楼

楼房单元门、楼梯间通道部位以及其它共用部位的门窗、玻璃、路灯等。巡检有记录，巡检结束将检查情况、维修计划及需要进行大、中修或更新改造的项目报告学校，由学校视情况处理。

1、给水设施保持泵房清洁卫生，地面排水畅通；水泵运行正常，各种仪表指示稳定正常，阀门开关灵活，发现滴漏及时维修；消防泵、喷淋泵等不经常启动的水泵，每月启动1次，保持水泵能正常运行，每月检查1次消防泵及管道阀门，使之处于完好和正常开启状态；水泵运转部件经常加油，保持润滑灵活；受学校委托对宿舍楼内压力供水管道及泵房、水塔、水箱等损坏、漏水、脱落或零件残损等及时修复。

2、排水设施受学校委托对化粪池进行清理，保持出入口畅通，井内无积物浮于面上，池盖无污渍、污物；楼面落水口等开裂、破损等及时更换；每月清扫1次排水明沟内的泥沙、纸屑等垃圾，拔出沟内生长的杂草；排水畅通，无积水；地下管井堵塞及时疏通。

包括电气设备运行操作规程、安全操作规程、事故处理规程、巡视检查制度、维护制度、安全及交接班制度；值班人员具备变配电运行知识和技能，具备上岗资格，持有上岗证书；保持配电房清洁卫生，每周清扫地面及擦拭配电柜表面，要求地面干燥无积灰，配电柜表面无污渍；每日检查变压器电压、电流互感器、断路器、隔离开关、高压熔断器及避雷器、配电箱、导线等供配电系统的运行状况，并定时抄表做好记录，出现异常及时处理；潮湿天气时，采用安全有效措施，保持配电房内主要电器设备干燥；每月检测1次配电房内有无蛙、鼠、蚁等虫害，如发现马上采取措施杜绝；每日填写运行记录，建档备查。

制定详细的道路维修养护计划，按照合同约定实施；保持学校道路畅通，路面平坦整齐，排水畅通；设立报修渠道，并有巡查制度，专人负责，发现损坏及时报学校处理。

1、宿舍楼共用楼道保洁每日打扫2次各楼层通道和楼梯台阶，并拖洗干净；每日收集2次学生垃圾；每日用干净的抹布擦抹1次楼梯扶手、各层和通道的防火门、消防栓、墙面、指示牌等公共设施；各梯间墙面、天花板每月除尘1次；每周擦1次楼共用门窗玻璃。地面、梯间洁净，无污渍、水渍、灰尘，无乱贴乱划，无擅自占用现象，无乱堆乱放；扶手护拦干净、光亮；梯间顶面无蜘蛛网、灰尘，地脚线干净无灰尘，地面干净无杂物、污迹，有光亮；楼梯道内外玻璃，玻璃、门窗等要保持明亮、干净。

2、共用卫生间保洁每日对共用卫生间清洁2次，（清洁内容包括：通风换气；冲洗洁具；清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、换新的垃圾袋；清洗大、小便池；用拖把拖干净地面）。室内无明显臭味、便池洁净基本无黄渍；地面基本洁净。

3、道路保洁每日对道路、两侧人行道清扫二遍，保洁人员不间断地循环保洁，目视道路、人行道干净、无浮尘、无杂物、无油污，无积水、积雪、污渍、泥沙；雨雪天气及时清扫路面，确保无积水、积雪。

4、绿化带保洁每日清扫2次绿化带、草地上的果皮、纸屑、石块等垃圾，目视基本无杂物、无污渍、无垃圾。

5、凉亭等人文景观保洁每天清洁1次（擦拭表面灰尘、清扫垃圾、擦拭座椅）；设施表面基本干净，无灰尘污渍、锈迹，目视凉亭内及其周围无果皮、纸屑等垃圾，及时发现设施、设备脱焊、脱漆、断裂及其他安全隐患并报告校方处理。

6、门卫、岗亭保洁门卫、岗亭每日由保安自行清扫1次，擦洗干净内外门窗玻璃及窗台，保持墙、地面基本干净、光亮、整洁，工、器具排放整齐、有序。

7、垃圾桶、果皮箱垃圾桶、果皮箱：每日清运2次；垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾、无污水、无明显污迹；垃圾桶、

果皮箱无明显污迹、油污。

8、垃圾收集与处理生活垃圾由学校老师、学生自己送至指定地点；垃圾桶、果皮箱垃圾，每日收集垃圾2次；垃圾日产日清；建筑垃圾定点堆放；垃圾运送过程有防掉落或飞扬洒落措施，而后运送至学校指定地点。

9、实行零干扰清洁卫生服务，学生上课后，清洁工再进行清扫。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。

物业管理服务方案篇五

甲方：

乙方：

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：

乙方所购房房屋销售(预售)合同编号：

建筑面积：12856平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下合约：

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料;
4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;
6. 依据本合约向乙方收取物业管理费用;
7. 编制物业管理服务及财务年度计划;
8. 每叁个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;
10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;
11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修保养等有偿服务;
12. 自本合约终止时起5日内, 与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续, 物业管理移交手续须经业主委员会确认。

二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会, 享有选举权、被选举权和监督权;
2. 监督甲方的物业管理服务行为, 就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;
4. 依据本合约向甲方交纳物业管理费用;
5. 雨润、御墅天筑区域以外的道路、酒店、商业休闲服务设施、基础配套设施为甲方单独投资建设, 权属为甲方所有。

6. 别墅内配置的地源热泵中央空调设备、风管、风机不得在室内装饰时随意改动管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。

7. 别墅内配置的智能化系统，不得在室内装饰时随意改动系统管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。

8. 如地方政府要求甲方更改部分公共设施方案，并由地方政府统一建设部分公共设施，则乙方不得追究甲方违约责任。

11. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；

14. 乙方自备车辆如需长期进入并停放小区内，必须在小区物业管理公司进行登记，办理出入证明，严格遵守物业管理的车辆行驶及停放规定，如经物业管理公司同意进入并需临时停放的车辆，须按物业公司的规定停放在指定位置并交纳相关停车费用；非甲方或物业公司指定的地点(如道路、广场)一律不得停放，否则甲方及物业管理公司有权拒绝乙方车辆进入小区内。