

# 最新小区出租房屋 小区管理方案(模板6篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。写范文的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。

## 小区出租房屋篇一

- 1、通过实际工作中所产生的问题，不定期地安排当事人（指员工）参加班后的专题培训。
- 2、每位在岗员工每月参加公司组织的工作指引培训。组织员工座谈会，交流事件处理技巧及与业户沟通的经验。
- 3、上岗循环培训的考核办法。

在实际工作当中，业户的投诉率和员工违章的行为是评价员工工作的基础。并通过理论与实践考核，淘汰不合格的员工，达到优化管理的目的。

## 小区出租房屋篇二

第一条为进一步规范物业服务收费行为，提高物业服务收费透明度，维护业主和物业管理企业的合法权益，促进物业管理行业的健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》，制定本规定。

第二条物业管理企业向业主提供服务(包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定

以外的服务)，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。

第三条物业管理企业实行明码标价，应当遵循公开、公平和诚实信用的原则，遵守国家价格法律、法规、规章和政策。

第四条政府价格主管部门应当会同同级房地产主管部门对物业服务收费明码标价进行管理。政府价格主管部门对物业管理企业执行明码标价规定的情况实施监督检查。

第五条物业管理企业实行明码标价应当做到价目齐全，内容真实，标示醒目，字迹清晰。

第六条物业服务收费明码标价的内容包括：物业管理企业名称、收费对象、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、价格举报电话12358等。

实行政府指导价的物业服务收费应当同时标明基准收费标准、浮动幅度，以及实际收费标准。

第七条物业管理企业在其服务区域内的显著位置或收费地点，可采取公示栏、公示牌、收费表、收费清单、收费手册、多媒体终端查询等方式实行明码标价。

第八条物业管理企业接受委托代收供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用的，也应当依照本规定第六条、第七条的有关内容和方式实行明码标价。

第九条物业管理企业根据业主委托提供的物业服务合同约定以外的服务项目，其收费标准在双方约定后应当以适当的方式向业主进行明示。

第十条实行明码标价的物业服务收费的标准等发生变化时，

物业管理企业应当在执行新标准前一个月，将所标示的相关内容进行调整，并应标示新标准开始实行的日期。

第十一条物业管理企业不得利用虚假的或者使人误解的标价内容、标价方式进行价格欺诈。不得在标价之外，收取任何未予标明的费用。

第十二条对物业管理企业不按规定明码标价或者利用标价进行价格欺诈的行为，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》、《禁止价格欺诈行为的规定》进行处罚。

第十三条本规定自10月1日起施行。

## 小区出租房屋篇三

即物业公司除了提供常规性的公共服务外，还提供了多种多样的特约服务，将服务深度渗入到客户的衣、食、住、行中，并明码标价，除公共服务是必选的项目外，客户可根据自己的需要选择不同的特约服务，并支付相应的费用。

### 1、首按责任制

每一位员工都有责任和义务接待客户的建议，任何一位员工接到建议后，统一传递到办公室，并告诉建议人我处在二日内反馈处理结果。第一接待人负责跟踪这项服务建议处理的情况直至客户满意为止。

接待服务建议时应对处理时间做出适当的承诺，尽量在最短的承诺时间内处理完毕，因故未能在承诺时间内处理的应及时通知对方，争取取得理解。但不得出现同一件事情有两次推迟处理的情况。承诺时间最好控制在1~2天，一般不超过一周，特殊情况除外。处理完毕后，由处理人与对方交代清楚，

需要让对方签字确认的应该留签字记录，并告知第一接待人。

## 2、三分钟服务承诺

第一接待人接到客户的建议时，应及时将客户的建议反馈到办公室，由办公室安排相关人员到客户指定的地方，为客户提供相应的服务，这一过程不能超过三分钟。若有特殊情况，无法在三分钟赶到客户指定的地方，应在事先跟客户解释，取得客户的谅解，在客户同意的前提下，在最短的时间内，赶到现场为客户提供服务。

### 1、三米微笑服务

管理处人员见到客户必须微笑示意，具体做法是：在距离客户三米时，必须自然微笑示意，微笑时以露出八颗牙齿为标准，等客户到身边时，轻声、清晰道早上好、下午好或晚上好。管理人员在见到认识的客户时，也必须遵守三米微笑服务原则。

### 2、站立式服务

站立式服务表现在：

(1) 各固定岗（道口岗、门岗护卫员）根据接待客户的不同，应在不同时期进行站立服务。道口岗实行16小时站立服务，早班和中班在工作服务均应树立站姿势的形象。门岗则应在客户上下班的高峰期站立迎宾，时间为：7:30—9:00，11:30—12:00，13:45—14:30，17:30—18:30。

(2) 接待员或办公室人员在接待客户时，在客户进门时，也必须站立并微笑致意，客户离开时，也必须站立微笑送别，并且送客户出门为止。

1、护卫班实行24小时专人服务，客户有任何需求可以得到最

及时的服务。

2、维修班实行24小时专人服务，客户普通维修事项可以得到及时的服务，有危及客户安全的大维修也能得到紧急处理。

3、客户服务中心实行16小时专人服务，并在无专人值班的时间段出示客户服务中心所有人员的联系电话，以便客户在无专人值班的情况下可以找到相关的人员。所有不值班人员在接到客户求助电话后，若不能在电话中处理了客户的问题，应第一时间赶到事故现场，给予客户最及时的关怀与帮助。

4、管理处全体人员非特殊情况都必须留守小区，随时待命，以便为客户提供服务。

丰富的社区文化活动不仅仅表现在举办多次的大型活动，还在于让大部分客户能自觉的加入到社区文化活动中来，变客户被动接受管理处提供的文化活动，为客户主动参与各种活动，并在整个小区中形成一种独特的文化氛围，一种有别于其他小区的文化氛围。

常规的物业服务内容仅是对公共设施设备进行维修、保养，对公共场所进行管理，对全体客户提供共同的服务，而没办法渗透到客户个人的衣、食、住、行中，因此开展多种多样的特约服务，不仅仅是物业服务内容的深入，也大大方便了客户的生活，同时也可管理处获得一些额外的收入。做好多种多样的特约服务将是除了社区文化活动以外的另一种新颖的服务内容。

传统的封闭式管理仅仅是对来访人员和无关人员的管理，并没有对外来送水、送饭、送报的人员进行管理，而我们实行的完全封闭式管理，是除了客户和拜访人员能进出小区外，其他送水、送饭、送报人员将完全不能进入小区，而由我们的人来完成这些服务，进而在做好服务工作的同时，把小区的安全隐患减到最少。这也是我们做好多种特约服务所带来

的另一个好处。

## 小区出租房屋篇四

心晴雅苑首次业主大会为小区确立了“凝聚各方力量，共立规则、共创环境、共谋利益、共享文明，使各利益方共生、共存、共赢”的小区治理原则，小区需要建立一套行之有效的物业管理解决方案。

按照《西安市物业管理条例》的有关规定，首次业主大会之前的安捷物业服务公司为建设单位选聘的前期物业公司，业主大会成立以后，应该启动公开招标物业服务公司的程序，签订正式的物业服务合同。必须有五家以上的物业公司参与投标，前期物业公司可以参与投标，最后由全体业主或业主代表抉择物业服务企业。经广泛征求业主意见后□20xx年1x月23日业主委员会召开会议经全体委员表决、监事会监督，一致通过了同意启动物业服务公司招标程序决议。现将招标方案与招标决议案汇报如下。

招标方本着“公开、公正、公平、合理”的原则组织所有的招标活动。备选的物业服务企业由业主委员会成员以外的业主或物业管理行政机构推荐邀标为宜。

根据本小区大部分住宅被非住宅化运营，以及前期物业服务企业管理失当而导致设备加速老化的特点，要从业主的长远利益与长远目标出发，着重考察物业服务企业未来对小区的投入建设能力、服务维护能力。

本次物业服务合同签订为期5年，中标方必须进行本小区物业区域的独立核算，并定期公开财务报告；在服务期间原则上达成“互谅互惠”意愿，可根据市场价格变动情况重新协商议定物业服务价格的涨幅；中标方不得单方面提高物业服务价格、水电价格及其它运营项目价格。

第一步，招标工作组人员由业主委员会成员负责。业主委员会组织召开书面形式的业主大会，征求全体业主关于是否启动招聘物业服务公司程序的意见。同意启动招标程序的业主需达到小区住户的`50%以上方可进行正式招标。

全体业主可向业主委员会推荐服务优良的物业服务公司参与竞标，业主委员会委员和业主在邀标、议标前可以对被选公司进行“明察暗访”式考察，备选的物业公司应达到5家以上。

第二步，业主委员会按照相关规定制定招标标书，采用邀标和在非收费媒体网络公布的方式进行招标。

第三步，根据《招标法》定评标小组7人成员，其中业主委员会成员1人、2-4楼代表各1人，1号楼2人，邀请物业行政管理部门1人。评标前，评标组成员名单保密，评标会上评标组成员手机上缴集中保管。

第四步，召开由全体业主参与的或业主代表参与的业主大会（第三次大会）对备选物业服务公司进行首轮选择，选出由出席会议半数以上人员选择的2-3家竞标企业；定评标组对选出的2-3家竞标企业性价比进行排名；最后由业主委员会与2-3家物业企业具体商议物业服务合同，在此过程中选定一家企业。

第五步，业主委员会代表业主，与选出的物业服务企业签订物业服务合同。签订物业服务合同之后3日内，前期物业服务企业必须按照中华人民共和国住房和城乡建设部20xx年10月颁布的《物业承接查验办法》与新选聘的物业服务企业进行交接，并办理相关手续。

在小区236户业主中，客观上有1x1户为公司经营用房（占小区住户的51.25%），房屋出租业主占比30%左右，因此在20xx年1月23日（春节）前夕向业主发放业主大会书面意见稿和“告心晴雅苑业主书”。“告心晴雅苑业主书”事前已经

上报碑林区房改办接受指导与审查同意，主要内容为告知启动物业服务企业招标程序的依据、动议与流程。根据《心晴雅苑小区业主大会议事规则》的第五至第十条规定，为扎实地保证广大业主的知情权并履行表决权，想方设法动员业主行使表决权，向各业主发出且于2月6-16日在业主委员会办公室集中回收业主意见稿，2月16日晚7：00-9：30各楼业主代表、业主委员会成员、监事会成员在业主委员会办公室开会总结汇报本次业主大会组织与执行情况，之后统计回收的业主意见稿，此次书面业主大会形成了“通过招标方式选聘物业服务小区”的业主大会决议。统计结果显示：心晴雅苑小区共有236业主户，发出236份决议稿，决议共收回216份（意见回收率91.53%）；同意启动招标程序的业主209户占业主总户数的88.56%（超过2/3业主），不同意7户占总业主数的2.97%。由此，我们认为本小区具备了物业服务企业招标程序启动的基础条件。

业主委员会已初步拟定出招标文件和物业服务合同，招标文件待在有关政府主管部门审核批准后，网络公告3天。再按照法定程序召开业主大会，择日组织业主或业主代表参与评标、议标和定标。

对于业主或有关机构推荐的物业服务企业，业主委员会应当在邀标、议标前组织考察组到参与招标的物业服务企业“明察暗访”。考察组由业委会成员、监事会成员、各楼业主代表组成。主要任务是查明物业服务企业的管理服务实绩、质量、市场口碑、服务区域业主的评价意见。

## 小区出租房屋篇五

1. 加强领导，提高认识。各级领导要从建设新型现代社区、提升城市管理水平，促进和谐社会建设、推进礼貌城市建立的高度出发。认真领会物业管理体制创新的重要好处，强化职责意识，精心组织，周密部署，明确措施，建立问责体系，确保体制创新各项工作落到实处。

2. 强化宣传，营造氛围。要做好舆论正面引导，大力宣传实行规范化物业管理的好处、作用及物业管理的有关政策法规。采取散发宣传单、印制便民手册、宣传板报等方式，用心引导业主自觉遵守物业管理的有关规定，树立物业管理是消费、是商品的意识，营造全社会共同关心、支持、参与住宅小区实行规范化物业管理工作的良好氛围。

3. 明确职责，落实要求。各职能科室要齐抓共管，相互配合，落实支持物业工作的各项政策。各社区要建立物业管理工作领导小组机构，建立“一把手”负总责的职责体系，抽出精干力量落实社区职责及考核标准。街道物业管理办公室要认真组织检查考核工作，建立健全联席会议制度，严格督办并通报检查结果，确保试点工作顺利进行。

4. 突出重点，加大投入。各社区要加大对本辖区物业管理的监管，个性对老旧小区要重点扶持，完善各项公共配套设施，并延伸服务资料。同时，街道将采取争取一点，自筹一点的办法，对老旧小区物业管理给予必要投入。

## 小区出租房屋篇六

### 1. 企业宗旨

依法管理 业主至上 营造温馨家园

### 2. 企业精神

敬业修德 高效创优 诚信进取

### 3. 动作态度

主动 热情 周到 细致

### 4. 服务准则

用我们的真心、热心、爱心、细心、精心为业主提供五心服务

## 5. 企业管理理念

5.1 领导与管理不是耍威享福，而是引导与劝诫，更是支持与服务

5.2 兼听则明，偏信则暗

5.3 上级不引导，下级无目标

5.4 要求下级做到的，自己要先做到

5.5 谁砸企业的牌子，企业就砸谁的饭碗

5.6 奖励20%的优秀者，鼓励70%的普通者，淘汰10%的落后者

## 6. 员工修养理念

6.1 勿以恶小而为之，勿以善小而不为

6.2 天下大事，必做于细；天下难事，必做于易

6.3 绝不内耗

6.4 无成见的对待团队中的每一位同事

6.5 成就企业，成就自己

6.6 每日学习，每日进步

## 7. 企业服务理念

7.1 我们所有的工作就是把客户的不满消除到零

7.2客户对同一件事的投诉最多只能一次

7.3迅速反应，马上行动

7.4不要计较客户的态度如何，你需要的就是把服务做到位，记住，这就是你的工作

7.5永远不要与客户争辩

7.6始终保持耐心，始终保持笑容

7.7服务机制与服务理念创造企业最核心竞争力

7.8企业的每一位员工都是企业的形象代言人，每一个人的一举一动都代表着公司形象

7.9客户的事即使是一件小事，也比其他任何事都重要，甚至是领导的事

7.10客户的关切是我们工作的重中之重

7.11客户服务无小事

7.12专精创造卓越

7.13有缺陷的服务等于无效服务

7.14将投诉做成惊喜

7.15日清日审

业主的报修、投诉、求助事项每天都要清理汇总，检查是否都已经按要求的时限及时处理，是否有遗漏，由于工程复杂程度及难度因素没有处理完毕的，要日日跟踪，及时给业主回复处理的进展情况。

## 8. 企业愿景

8.1 做本地最好的物业企业，永远领先对手一步

8.2 危机感不但是企业发展的动力，也是个人成长的动力

8.3 学则逆水行舟、不进则退；企业不发展就是退步。

### 一. 项目基本情况

苗庄小区总占地面积为43公顷，总建筑面积约为20万平方米，该小区于1989年投建至2002年建成，因建设年代的早晚故有南北区之分。

### 二. 项目分析

该小区地理环境优越，交通便利，在我市属最大的居民住宅小区，曾于1998年获得建设部办法的“全国优秀住宅小区”的荣誉称号，还在1999年山东省的“齐鲁杯”争创活动中获得“齐鲁杯”，种种殊荣说明苗庄小区是一个有潜力的小区，只是因为以前的物业管理不到位，才造成了今天这个局面。

### 三. 收费项目及依据

该小区的收费现仅为单纯的物业管理费、垃圾转运处理费、物业管理费为0.16元/平方米且是1995年指定的标准。

根据国务院《物业管理条例》、发改委《物业服务收费管理办法》、山东省《山东省物业管理条例》，结合临沂本地的物业管理市场行情，拟定该小区的收费为：

1. 物业管理费为：北区0.25元/平方米、月；南区0.40元/平方米、月

2. 垃圾转运处理费：每口人3元/月、（低保2元/月）

4. 车位使用费：60元/月、每个车位（年费制500元/年）

5. 经营用房租赁费：（根据合同由社区及业主委员会监管资金用途）

#### 四. 机构及人员设置

经理：1名

小区主任：1名

财务：财务主管1名（现金出纳1名、收费员1名）

综合管理：2名

保安队：队长1名、（金苗元3名、银苗元3名、兰苗元3名、北区4名）维修队：主管1名（维修人员3名）

绿化队：主管1名（绿化人员3名）

保洁队：主管1名（金苗园3名、银苗园3名、兰苗园3名、北区分四组2人/组、中心游园2名）

地下车库管理员：2名

#### 五. 总体管理构想

针对该小区的自然条件和业主的构成特点，对本小区的总体管理思路为：

##### 1. 安防管理

安全管理是物业管理中最敏感、最重要、最为业主所关注的工作，必须做到万无一失。针对本小区特点，主要采取半封闭式及全封闭式管理两种管理模式。

1.1对南区三个组团实行全封闭式管理，并增设三部挡车器（对于来往区内的汽车等实行持卡出入制）

1.2对区内缺损的护栏进行修补、更换

1.3相应增加一部分红外线监控探头

1.4对区内空置处划出停车位，安保人员对其重点看护

1.5对未进行封闭管理的区域实行安保人员巡逻制

1.6积极协调供电部门使路灯发挥其应有的作用，让居民早日摆脱晚饭后的黑暗居住环境。

## 2. 环境保洁管理

2.1道路、绿化带等全日制保洁，做到区内目观无异物

2.2楼梯与扶手每月进行二次清扫

2.3增设2-3处垃圾投放点

2.4垃圾日产日清

## 3. 绿化养护管理

营造良好的区内居住环境，仍然是物业管理的重头戏，针对本小区的情况采取如下措施：

3.1尽快对中心游园、广场周围、居民活动场所等的绿化带进行种植、补植、浇水修剪及养护，为居民营造一个良好的居住环境。

3.2积极协调居民，尽快清除楼前、楼后绿化带内种植的青菜等杂物

3.3在区内显眼处增种一些色彩鲜艳的、四季常青的高冠花木

4.对区内破坏的路面、楼间小道及破碎的花板等进行修补或更换

5.公共事务管理与人性化配套服务

5.1在营业用房屋条件允许的情况下，配合社区等部门重建一所老年活动中心

5.2增加公共活动场所的健身设备，并对老旧的健身设备进行维修及养护。

6.居民供水系统的改造管理

6.1迅速协调供水部门完成区内所有业主的户表改造工作。

6.2保证居民的全日制用水。（供水用电费用不足部分由经营房收入补贴）

7.苗庄小区公共设施的整修改造（道路、绿化、护栏等）由社区牵头争取政府资金补贴我们金辰物业全体工作人员深信在办事处及蒙山社区的正确领导下、在业主委员会的监督以及全体业主的配合下我们苗庄小区将迎来崭新的一面。