

无疫小区建设指南 小区物业的管理方案(精选5篇)

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

无疫小区建设指南篇一

倾听业主心声，落实整改措施，全面提升物业软硬件管理水平。

- 1)、管理人员监督检查不到位。
- 2)、各部门存在分工不明确，存在互相推诿的现象。
- 3)、与业主代表交流沟通不够，对部分业主提出的好的意见和建议，未积极听取、采纳。
- 4)、对小区商家监管力度不够，无强硬的措施，以至于部分商家的噪音扰民、油烟排放、环境治理不能得到有效的控制。
- 5)、小区已交房6年，小区各项设施设备老化，入住率仅有三分之二，物管费用收缴率较低，随着今年物价飞涨，项目各项支出比往年都大，公司经营压力巨大，工作开展较为困难。

整改措施

- 1)、项目经理每天对小区巡查不少于两次，对发现的问题，发整改通知给各部门负责人限期整改，各部门负责人每天对

各部门员工工作检查不少于两次，对员工每天的工作进行量化，不完成不下班。

2) 严禁推诿的原则：对满足不了住户提出求助要求的，也应主动帮助其联系相关部门，切忌推诿。

3) 、公司领导、行政部、项目中心、客服中心对小区进行交叉检查，要求每周形成督导报告，就不合格事宜，限期各部门完成整改。

4) 、与业主委员会加强沟通和交流，就小区部分违规现象，和业委会一起采取措施及办法进行处理。

5) 、就商家扰民问题与小区业主委员会一到联系相关职能部门，采取强有力的措施，力争本月内使扰民问题得到一定遏制，部分环境景观得到改善，取得业主基本满意。

6) 、对小区欠费业主进行清理和统计，会同业委会对小区欠费大户进行费用催缴。

1、存在问题

1) 、安防队员新队员较多，素质参差不齐，部分秩序维护队员虽经培训但是取得的效果有限，但是由于秩序维护队员难招，只能勉强使用。

2) 、门岗人员的服务礼仪及仪容仪表欠缺，表情麻木、呆板对一些突发事情处理反映迟缓。

3) 、小区门口乱停车现象严重，安防队员虽对车辆进行停放引导，但部分就餐的车辆依然不听劝告，乱停乱放，致使大门时常被堵，秩序维护队员和就餐车主发生冲突，交警和派出所停车员也不能解决，业主意见较大。

4)、小区内安全设施(如监控、红外线等)几乎瘫痪,小区内公共安全只能靠人防,安全管理难度很大。

5)、小区内车位随着业主增多,日益紧张,已不能满足业主停车需要,部分业主经常把车辆停放在绿化带上造成绿化损坏,停车场监控设施瘫痪,一旦发生车辆擦挂,物业公司就有责任。

2、整改措施

1)、加强安防队员基础素质的培训,每周不少于两次这种培训,就安防队员服务礼仪应明确,并作出示范照片,要求所有安防队员照做。

2)、加强安防队员平时工作程序的督导,就考核要求领班付连带责任,发挥领班的主动能动性,增加领班的责任心,使其具有一荣俱荣,一损俱损。

3)、门口因车辆停放发生的投诉不能超过3次,不能有停车乱收费现象,一旦发现坚决开除。

4)、加强和相关单位的合作,如派出所、交警,在大门口设立停车禁止牌,就就餐车辆乱停乱放,应通过交警进行拖车处理,杀一儆百。

5)、加强和业主委员会合作,就小区安全设施设备的状况,召开专题会议,进行专项整改,尽快启动维修资金的使用,使小区各项安全设施设备正常运作起来。

6)、加强出租户管理,对小区租住户进行清查,建立安全档案,安防队员晚上加大巡逻力度,对租住户作为重点巡查的对象。

7)、对重点区域、重点部位每1小时至少巡查1次;

10) 增加秩序维护队员大门实行双岗;

1、存在问题

1)、目前小区内设施设备、房屋屋面据已过质保期,业主反映的渗水、漏水问题及室内报修问题,仍然找物管处理,但是因为部分牵涉到费用问题,业主不愿意自己出钱处理,因此问题一直得不到妥善解决。

2)、小区内弱电问题如门禁对讲系统、监控系统等均线路老化,设备陈旧设计不合理,经多次维修仍然不能正常使用,必须进行更新及大修才能处理。

3)、小区排水系统因餐饮商家较多,原设计隔油池较小及数量不够,经常导致排污管道积油多,并与小区住户排污管道相通,因此小区排水系统不畅,经常需要疏通及清掏。

4)、小区路面凹凸不平,一遇到大雨部分路面就会积水。

5)、小区内木制作较多,经长时间日晒雨淋,已经腐朽,存在安全隐患。

6)、小区围墙栏杆及部分铁饰品(如彩虹桥)等虽每年都在刷漆翻新,但是因为时间较长,还是需要更换或者改造。

7) 装修管理缺位,措施和力度不够,小区内违章乱搭乱建现象严重。

2、整改措施

1)、建议公司加大工程整改力度和投入,尤其是形象工程及涉及安全隐患的问题应和现业主委员会达成协议,暂由物业公司进行垫付费处理。

2)、加强和左岸花都业主委员会沟通,启用维修资金,就小

区内大型的设施设备进行更新和维护。

3)、加强工程维修部自身业务技能的培训，对工程人员进行量化，提高工作效率。

4)、联系一家专门整改的施工队伍，在公司工程技术人员解决不了问题的时候，对公司项目的问题进行整改。

5)、对小区内存在问题应分门别类，分轻重缓急，落实重点，并有计划，有层次的处理。本月内完成彩虹桥的刷漆翻新、自行车棚棚顶修缮翻新、3号门污水管道的改造、大门道闸系统及门禁系统的整改，保证其正常运用。

6)、建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

无疫小区建设指南篇二

为进一步提升中心城区散片旧楼区居住功能，改善居民居住条件和居住环境，促进新旧居住区均衡发展，按照xx市20项民心工程的部署，现制定中心城区散片旧楼区居住功能综合提升改造（以下简称散片旧楼区提升改造）实施方案。

全面贯彻党的十八大精神，认真落实市委、市政府关于建设美丽xx的总部署，进一步扩大旧楼区提升改造受益面，按照以区为主、条口服务的原则，以居民受益、群众满意为目标，以综合提升居住功能、解决群众急难问题为重点，以各区政府负总责、相关部门指导推动为抓手，全力开展散片旧楼区提升改造，让群众住得更加舒适，生活更加幸福。

（一）改造范围。本市外环线以内，3幢楼以下（含3幢楼）、建成年代较早、房屋及配套设施设备老化、影响居民正常居住使用的散片旧楼区，包括公产房（单位产、直管公产）、私产（房改购房、合作建房、危改还迁房等）、宗教产和军

产以及早期建成且无人管理的商品房。不包括历史风貌建筑、新建商品房、超出设计使用年限未经加固处理的住宅楼房和已列入近拆迁计划的旧楼房。因拆迁计划调整等原因，遗留的中心城区成片旧楼区一并纳入散片旧楼区提升改造计划。

（二）工作目标。9月底前完成852个小区、806.21万平方米旧楼区改造任务，约12.2万户、30万群众直接受益。其中，散片旧楼区819个、666.85万平方米；成片旧楼区33个、139.36万平方米。散片旧楼区提升改造工作纳入对各区人民政府绩效考核目标。

（三）整修内容。散片旧楼区参照三年成片旧楼区规定整修项目，按照实事求是、因地制宜的原则确定整修内容；遗留的成片旧楼区仍按照中心城区旧楼区综合提升改造规定整修项目实施。相关区人民政府可结合小区实际和群众要求，安排增加非规定整修项目。

（一）准备工作阶段（2月底前）。市中心城区旧楼区居住功能综合提升改造指挥部（以下简称市旧楼区指挥部）下达投资计划，组织工程招标。相关区人民政府制定本辖区散片旧楼区提升改造工作方案；落实工程招标等政府采购工作，并签订施工合同；开展群众宣传动员工作；确定散片旧楼区提升改造的整修项目和施工组织方案。

（二）全面开展阶段（3月至8月底）。按照3月份启动、5月底前全部小区开工、8月底前竣工的目标，相关区政府具体组织实施散片旧楼区提升改造工程。

治理私搭乱建、清理燃气和消防等设施占压、清理绿地和楼间杂物等工作，要在工程正式开工前先行启动。对屋面防水、外檐整修等受雨季影响较大的项目，早安排、早施工，确保6月底前基本完工。

（三）竣工验收阶段（5月至9月底）。相关区政府组织本区

旧楼区分指挥部、总承包单位、监理公司、街道办事处和居委会及区民政等部门和单位联合进行验收。对验收合格的小区，同步移交属地街道，纳入社区管理。市旧楼区指挥部对各区上报验收合格并已移交的小区，按照不低于30%的比例，进行整修质量和移交接管等情况的抽检。

散片（含遗留的成片）旧楼区提升改造总投资计划约为5.59亿元（不含节能改造、自来水管和燃气管改造等项目的专项资金），按照市、区两级财政各50%比例承担。在具备围合条件小区安装视频监控系统的，所需经费以区为主，市财政在市级负担投资中适当给予补贴。对住宅电梯、高层住宅消防系统维修改造的，所需费用由电梯所有权人、房屋所有权人承担，无所有权人的以区为主，市财政在市级负担投资中适当给予补贴。节能改造、市容环境综合整治等与散片旧楼区提升改造结合的项目，应安排专项资金，按照相应资金渠道解决。各区增加的非规定整修项目所需费用，由区财政承担。

（一）相关区人民政府。根据本方案确定的散片旧楼区提升改造范围，研究制定本辖区工作方案和施工组织方案；落实区级财政专项资金并按时到位；加强对区旧楼区分指挥部的领导，组织协调辖区有关部门和单位实施提升改造工作，并对竣工小区进行验收；研究制定散片旧楼区长效管理措施，并组织实施管理。

（二）市旧楼区指挥部。指导推动各区人民政府有序实施散片旧楼区提升改造工作；组织各成员单位做好检查、监督、指导、推动、服务和验收抽检工作。

（三）相关部门和单位

1. 业和信息化委负责散片旧楼区提升改造中综合配套相关工作的牵头工作，会同相关单位做好强弱电管线整理、电梯维修改造、信报箱更新补建、视频监控系统安装、消防系统维修改造、楼道公用表计安装等综合配套相关工作的指导、协

调、推动、检查工作。

2. 安局负责对消防设施使用状况进行综合判定，指导推动消防设施维修更新和验收工作；负责视频监控系统建设的规划设计、组织推动、指导和管理等工作。

3. 政局负责指导各区民政部门协调有关街道办事处、居委会做好群众宣传教育、施工对接等工作；负责指导各区民政部门做好竣工小区验收工作；负责散片旧楼区的长效管理工作，建立健全长效管理机制，推动各区确定管理模式，指导相关街道落实管理服务单位，对验收合格小区做好接收工作和日常管理服务的监督管理、评议考核工作。

4. 政局负责对市财政资金筹集、拨付和使用情况的监督管理。

5. 划局负责对涉及私搭乱建行为的确定，指导协调缺失单元门栋地名牌、楼体地名牌补建等工作。

6. 土房管局负责散片旧楼区提升改造的牵头工作；会同市旧楼区指挥部相关成员单位做好散片旧楼区提升改造的指导、协调、推动、检查工作；指导推动各区房管部门实施房屋综合修缮、物业用房配建等工作。

7. 委负责推动散片旧楼区既有建筑节能改造工程安全质量监督和管理；推动散片旧楼区提升改造中居住建筑供热计量及节能改造、户外供热设施整理、自来水户管改造、燃气户管改造、燃气灶具连接管改造、二次供水设施改造的实施和验收工作。

8. 容园林委负责指导推动各区开展治理私搭乱建、侵占绿地、乱堆乱放等工作，以及绿荫停车位和社区绿化提升工作；牵头相关单位做好小区甬路维修、排水管网疏通更换、路灯安装维修、楼门地名牌补建等外部环境相关工作的指导、协调、推动、检查工作。

9. 计局负责专项资金的审计监督工作。
10. 场监管委负责对电梯使用状况进行鉴定，指导推动各区做好电梯的维修、改造，并按照标准组织验收。
11. 通运输委负责按标准对养管范围内的楼间甬路进行养护维修，指导推动各区做好排水管网疏通更换和养管范围外的楼间甬路维修工作。
12. 育局负责体育锻炼器械的配置、验收等工作。
13. 信管理局负责指导协调楼道内通信、网络等相关管线的整理规范工作。
14. 政管理局负责信报箱更新补建的指导、推动、检查和验收等工作。
15. 力公司负责楼道公用照明设施的表计安装以及供电线路的整理规范；负责对管辖范围内的小区路灯按原标准进行维修、养护，对不属于管辖范围内的小区路灯做好协调移交，对没有安装小区路灯的组织补建等工作。
16. xx广播电视台负责楼道内有线电视线路等相关管线的整理规范工作。
17. 宣传部指导新闻单位做好舆论宣传引导等工作。
18. 有关单位按照各自职责做好散片旧楼区提升改造协助配合工作。

（一）加强领导，落实责任。相关区人民政府要认真履行第一责任人责任，严格落实与市人民政府签订的目标责任书，逐级分解目标，落实责任，按时间节点盯进度，按标准抓质量，确保按期圆满完成全年工作。市旧楼区指挥部及各成员

单位要充分发挥自身职能作用，进一步加强指导服务，推动工程有序实施。

（二）强化管理，严格考核。各区旧楼区分指挥部要强化组织协调，深化成员单位联动机制，齐抓共管，齐心协力，形成工作合力；要落实现场管理责任制和工程质量责任追究制，加强现场检查和施工考核，确保各项目应修尽修、整修到位、质量合格。市旧楼区指挥部要坚持考核通报、专项督办等工作机制，对问题突出的区，要采取通报、责令限期整改等措施，确保工程按时间节点推进。

（三）依靠群众，服务群众。坚持敞开大门，请群众参与，让群众监督。小区改什么、怎么改、改得怎么样，要多种渠道听取群众意见，确保改造效果让群众满意。民政部门要主动协调有关街道办事处、居委会做好群众工作，争取群众的参与、支持和配合。

（四）落实接管，严格验收。按照谁接管、谁验收的原则，属地街道要提前参与改造工程，为后期接管移交创造条件；要根据散片小区实际，采取多种形式提前落实后期管理，确保修管紧密衔接。各验收单位要共同把好验收关，不让一个不合格项目过关。市旧楼区指挥部要落实好合格小区抽检制度，对抽检不合格的，暂停下拨市级资金，督促区旧楼区分指挥部全面整改。

（五）精打细算，用好资金。坚持采取公开招标方式，优中选优，确定施工单位、监理公司等参建企业，用最合理的投入建设最优质的工程。市、区财政资金要按时、足额到位，并建立专门账户，实行专款专用。审计部门要加强对专项资金的审计监督。

（六）广泛宣传，营造氛围。充分发挥媒体宣传引导作用，积极宣传散片旧楼区提升改造的重要意义、主要内容、主要成效，切实增强旧楼区群众参与支持改造工程的积极性、主

动性。及时总结工程实施中的好经验、好做法，加大宣传力度，为散片旧楼区提升改造顺利实施营造良好的氛围。

无疫小区建设指南篇三

为落实市十三届人大三次会议审议通过的《关于依法加强居民小区物业管理的'议案》，进一步规范物业管理活动，切实维护业主和物业管理企业的合法权益，努力提高物业管理水平，根据《物业管理条例》及有关法律、法规，结合我市物业管理工作实际，特制定本方案：

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部落实到单位、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工作当作重要工作来抓，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级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。

无疫小区建设指南篇四

为加强住宅小区物业管理，明确物业管理责任，提升物业管理效果，规范物业服务市场，维护社会和谐稳定。根据《物权法》《物业管理条例》《xx省物业管理条例》及住建部《关于印发业主大会和业主委员会指导规则的通知》（xx号）文件相关规定，结合我区实际，特制定本实施方案。

（一）指导思想

以党的十九大精神为指导，进一步提升治理和服务水平，推进城市社区治理体系和治理能力现代化建设。坚持以人民为中心，以服务群众、做好群众工作为目的，整合服务力量，提升服务水平，强化服务保障，全面凝聚社区治理合力，进一步理顺我区封闭式物业小区物业管理职责和权责关系，按照“政府负责、行业管理、部门配合、乡（镇）组织、社区落实、企业服务、业主自治、属地管理”原则，改善市民居住环境，构建平安和谐社区。

（二）工作目标

通过全面加强党的领导，完善社区物业党建联建，充分发挥党组织在社区治理和服务中的领导核心作用及“桥梁”“纽带”作用，搭建社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业等多元参与的公共协商平台，形成组织引领、多方互联、民主共商、协同共进的社区治理和服务模式，构建社区物业服务新体系、新机制、新格局，组织凝聚各方力量共同推动解决社区建设、物业管理、民主自治和社会治理等方面的重大问题，不断提高全区社区物业工作水平，让人民群众生活更有获得感、幸福感。

（三）组织机构

1. 成立物业行业管理联席会议。借鉴周边县区经验及我区网格化管理体系，建立三级物业服务管理联席会议制度，负责全区物业管理工作的组织、协调和督促。通过建立联席会议制度，充分发挥好乡（镇）政府及职能部门作用，切实解决群众最关心的物业服务管理问题，真正做到“问题发现在萌芽、矛盾化解在小区、难点处置在一线”，以依法治理和优质服务，提升城区住宅小区物业服务管理水平，最终全面达到星级服务标准。成立以区委副书记为组长，区政府常务副区长和分管副区长为副组长，相关职能单位负责人为成员的物业行业管理联席会议领导小组，指导全区物业行业管理工作。

2. 成立xx区物业行业协会。通过成立行业性组织，切实加强行业间的统筹联动、沟通交流、良性竞争，进一步促进我区物业管理服务整体水平的提高。积极加强与市物业协会对接，及时获得行业最新动态信息，在联系企业、连接市场、服务政府等方面发挥重要优势，更好地提升我区物业企业品牌。

3. 加大业主委员会建设力度。积极引导符合条件的小区成立业主委员会，把热心公益、责任心强、乐于奉献、具有一定组织能力的业主吸收到业主委员会。成立业主委员会要依托楼栋长、单元长等机制，注重吸纳不少于50%的党员进入，业

主委员会主任一般由党员担任，并在社区党组织领导下建立党支部、党小组，打通社区党建末梢，探索出“党建引领、有序参与、依法依规”新模式，切实推动破解小区治理难题，激发基层治理活力。

（一）纠纷调解机制。在物业行业管理联席会议下设物业管理纠纷调解专班和联动机制，吸收懂法律、懂政策、懂操作的民间调解高手参与，着力协调在物业服务活动中产生的各类矛盾，引导群众依法、合理表达利益诉求，推动矛盾在基层得到及时有效解决。

（二）考评奖惩机制。把文明创建、投诉处理等要求指标量化，建立考核清单，每年由区物业行业协会依据清单对物业项目开展考核工作。采取星级评定制考核：70-79分为一星级物业项目；80-89分为二星级物业项目；90分以上为三星级物业项目；对得分在60分以下的，限期整改，整改不到位的纳入黑名单，限制承接小区物业服务项目，未消除不良记录的，禁止参与新的物业服务招投标活动。同时，对物业项目及个人进行适当表彰和奖励。

（三）信用管理机制。建立诚信档案，对失信物业服务企业在五年内禁止参与我区辖区内物业项目竞标；经仲裁裁决或者司法判决确认后仍欠缴物业费的业主，按照信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

（一）完善物业服务企业的准入制度

1. 实行前期物业服务企业招投标市场准入制度。住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。投标人少于3个或者住宅规模较小的，经区房管局批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。禁止房地产开发商直接指定物业服务企业。

2. 实行物业服务企业招投标制度。前期物业服务合同期满或

业主委员会成立后，如更换物业服务企业的，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。小区前期物业服务企业申请参与投标的，应事先征求社区居委会、派出所、区市场监管局、区房管局的意见。

3. 加强物业服务企业管理。区物业行业协会每年度对物业服务企业服务进行考核，由小区所在地乡（镇）政府、社区居委会、派出所、业主委员会签署意见。对处于整改期内、评价差、被列入不诚信名单的物业服务企业，限制承接小区物业服务项目，未消除不良记录的，禁止参与新的物业服务招标投标活动。

（二）明确物业管理服务范围。

在住宅小区房屋竣工验收时，规划内的物业管理用房、社区用房、停车场（泊位）、公共设施设备（含地下水管网、电网、雨污水管网等）验收应当由区房管局、属地乡（镇）政府、社区、前期物业服务企业确认盖章，避免因权属不清导致管理混乱。

（三）建立诚信档案，加大对物业服务企业的扶持力度。

1. 建立诚信档案，对失信物业服务企业五年内禁止参与物业项目竞标。

2. 对星级物业项目实施奖励支持政策：

（2）区司法局监督指导小区成立人民调解组织，为处理物业管理纠纷提供法律帮助；

（3）星级物业项目采取司法程序追讨物业费的，可向物业管理联席会议领导小组申请法律援助“绿色通道”。

无疫小区建设指南篇五

近几年来，随着××经济建设的不断发展，人民生活水平和整体素质的进一步提高，各村的拆迁小区和商业性的开发小区如雨后春笋般涌现出来。然而由于历史、区域性发展与建设、集镇规划等问题，并没有全部实行专业化、市场化物业管理。为加快推进××平安和谐社区建设，制定一套规范的、符合××实际的物业管理方案，并在全镇小区推广是及时且必要的。

在××经济快速发展的同时，××的城镇建设也得到了突飞猛进的发展。居民群众的居住环境发生了巨大的变化，一个个新建起来的小区为居民打造了一个舒适、优美、和谐、文明的家园。全镇范围内，已经实行正式的物业管理的小区有金都华庭、丽景花苑、锦绣家园、金湾花苑等6个；而各村的拆迁安置小区如宗言村和谐苑、××村卧龙湖小区、三房巷的周南花苑等都是由村委代管或基本没有管理。

(一) 商业住宅小区

××已有的成气候的商住小区基本都已经有了专业的物业管理公司进驻管理。在小区管理上，他们有一套专业的、相对完善的管理模式，但并不代表可以高枕无忧，因为城市经验移植到农村有时也会水土不服。由于历史、文化及风俗习惯的差异，农村居民和城市居民存在一定的差距。虽然经济发展了，但城市化进程相对滞后，如果不从农村实际出发，完全照搬城市物业管理模式，就是引发很多问题，锦绣家园和金湾花苑已经因为沟通上的不畅通造成物业管理和小区业主之间发生矛盾与摩擦。所以，对于××镇的商业小区而言，物业管理也需要因地制宜。

(二) 农村拆迁小区

各村经济的发展及对生活环境要求的提高，促使拆迁小区建

设进入到一个蓬勃发展的阶段。在管理模式上都是由各村自行管理，由于没有统一的规范，造成管理效果参差不齐，引发一系列问题。

1、安全问题:目前，很多村的拆迁小区因没有建设完毕，还有后期工程正在进行，所以没有进行封闭式的管理。小区道路虽装有监控设备，但基本形同虚设，早安全上造成了隐患。

2、卫生环境问题:拆迁小区使村民原来的闲散的聚居模式变为集中的居住模式。原来只要自扫门前雪就行，现在多出很多公共地方需要大家共同维护，但由于小农思想的影响，很多村民就疏忽了这一块，造成一些公共区域(如楼道)垃圾成灾。

《小区物业管理方案范本》全文内容当前网页未完全显示，剩余内容请访问下一页查看。

3、绿化问题:小区建成伊始，绿化设施齐全，环境优美。然而过不多久，花圃都成了村民各自的菜园子，甚至还出现为了争点方寸之地令邻里之间产生矛盾。村里没有办法，只能让铲车铲掉重新种上绿化，但紧跟着村民又会种菜，于是，在村委和村民之间就会进行一场你栽我铲，你铲我栽的持久拉锯战。这种治标不治本的方法，造成了资源的严重浪费。

4、维护问题:俗话说：“三分建、七分管”，房屋时一年新、二年旧、三年乱、四年破。由于缺乏定期的、专业的房屋维护，很多拆迁小区的房屋状况都出现了一定的问题，影响了房屋的使用年限。所有这些凸显出来的问题，都在提醒我们，在全镇实施统一规范的物业管理是非常迫切的，它对全镇经济建设、精神文明、文化素质的提升起着重要的作用。

1、为全镇的小区合理规划物管区域

物管是区域化管理，首先明确各区域边界，物管区域划定与

规划相匹配，考虑物业共用设备设施、建筑规模、社区建设，以方便人们生活、生产，合理利用区域资源。以便于管理为原则，形成一定规模面积与一定数量常住人口的居住小区。

2、为老居住区域完善物业管理基础设施，协调部门关系。政府在镇区老居住区加大投入，改善小区的基础设施和生活环境，改变一般散沙的现象，完善至物管的基本状态，并要与国土、房管、建设、卫生、公安、规划等部门协调好，做到全体配合，各自做好本职工作，不越位、错位和缺位，共同推进老小区的物业管理。

3、加强宣传，增强居民物业管理意识物业管理是新生事物，存在一个逐渐熟悉与接收的过程，政府应当以多种形式向社区居民宣传《物业管理条例》等法律、法规和政策，有针对性地做好宣传引导工作，提高居民对物业管理法的认知度，逐步使其树立依法管理的意识。通过周边物业管理示范小区，使居民清楚认识到小区引入物管的优点，使之逐步树立有偿服务的意识，通过讲座、讨论、问答等多种交流方式，生动形象地普及物管常识，提高居民群众对物管的认识程度，使其逐步树立自治管理意识。

4、制定小区物业管理实施细则虽然物业管理有了《物业管理条例》，但条例主要针对新建商住小区，对拆迁安置小区管理关注不多。我们应该在《物业管理条例》这一大框架下，根据本地区特点，以《物业管理条例》为指导，制定适应于本地区的、可操作性强的物业管理办法与细则，从而以法律手段推进××的小区物业管理。

5、成立物业管理科，全程跟进小区物业管理××是个经济发达的工业重镇，新兴的生态名镇。城镇建设标准按照城市的格局在规划和建设。各式小区在快速建设成长中，随着居民收入水平与消费水平的提高，对工作于居住环境的要求也随之提高。一支专业的物业管理队伍，为××镇创造一个优美、

舒适、安全、方便的人居环境。同时也体现出××政府为民造福，加强城镇管理的一个重要举措。

1、简易物业管理

在各项设施、规模等还不完善的情况下，社区或村委可采用简易物业服务。由小区内失业人员、低保和离退休人员组建服务队，提供公共秩序、安全防范、环境卫生保洁为主的服务，在镇物业管理科的督导下，具体由各村委、社区负责。

2、专业物业管理条件好，设备齐全的小区，可通过业主大会，选聘专门的物业管理公司进驻小区进行管理。具体筹备由村委社区负责，镇物业管理科做好统筹和协调工作。

3、业委物业管理在条件成熟的区域，业主自己选出一个比较精良的管理委员会，全权负责整个小区的物业管理，民主的制定各项规章制度。所有业主都要自觉爱护房屋及公共设施；维护安全与环境卫生。如有业主违约，将会按照既定的规章制度按约处理。如此民主自治的物业管理，形成成本低，效率高的双赢局面。

综上所述，我镇的小区物业管理应当是“三位一体”的管理模式，即业主、物业公司、村(社区)在平等合作的基础上，追求效用和业主利益最大化的物业管理。这是政府加强公共社会管理、关注民生的具体体现。抓好典型，以点推面，条块结合，以块为主，巩固成果，统一管理，从而形成齐抓共管、共管共建的局面，最终实现平安和谐社区这一目标。