

# 最新物业公司综合管理员岗位描述 物业管理方案(大全7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？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

## 物业公司综合管理员岗位描述篇一

1. 国务院各相关行政部门、各省、自治区、直辖市、人大及常委会颁布的物业服务的行政规章及地方性法规规章。国务院的行政部门中以建设部的`规章居多。例如1990年《城市危险房屋管理规定》、1990年《城市异产毗连房屋管理规定》、20xx年《物业管理收费管理办法》等。地方性物业法规如《广东省物业管理条例》、《杭州市物业管理条例》等。
2. 最高人民法院关于物业服务法律法规的司法解释。如《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》和《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》。

通过物业管理招投标是物业管理市场发展、房地产管理体制改革的和提高物业管理水平的需要。20xx年建设部印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》，虽对前期物业管理招标应遵循的基本原则、招标方式等做出了规定，但并未对哪些项目必须实行招投标，哪些可以通过招投标或其他方式选择物业服务企业以及哪些不宜进行招投标进行规定。《物业管理条例》第二十四条只提到国家提倡通过招投标的方法选聘具有相应资质的物业服务企业。目前物业管理的招投标法规还未制定，给物业管理招投标中的不正当竞争留下了可钻的空子，使竞争者参与者无法可依，也无法对有关方面进行有效

的监督。

建设部发布了《物业服务企业资质管理办法》，以加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平。但对于物业管理模式的问题，最高层次的专门立法《物业管理条例》只允许具有相应资质的物业服务企业委托管理模式，与其上位法律《物权法》的规定存在冲突。

《物业管理条例》第三章从大体上规定了招投标的方式、前期物业服务合同与物业服务合同在期限上的衔接、建设单位与物业服务企业承接移交的总体规定，缺乏对承接验收更为严密的规定，对前期物业的开始时间界定不清，容易造成建设单位选聘前期物业服务企业不规范，前期物业服务合同侵犯业主合法权益的现象。由于物业管理服务十分复杂、牵涉主体广泛，要求采用书面形式的物业服务合同。为规范委托管理行为，保护合同当事人的合法权益，使物业管理委托合同更全面、准确地反映物业管理全过程的内容，更充分表述当事人双方的意愿，建设部和国家工商行政管理总局1997年发布的《物业管理委托合同(示范文本)》。《物业管理条例》第三十五条仅对物业服务合同的主要内容做出了规定，但其内容过于原则，不利于操作，并且对物业服务合同性质没有明确界定。我国《合同法》分则规定了15种典型合同，而今对物业服务合同的性质存在不同认识，导致实践中对物业服务合同纠纷案件适用法律的各行其是。

装饰装修是指为了使建筑物、建筑物内外空间达到一定的环境质量要求，使用装饰装修材料，对建筑物、建筑物外表和内部精心修饰处理的工程建筑活动。我国对物业装饰装修管理的规定主要体现在两个法律文件中：《物业管理条例》的第四十六条和五十三条的规定。建设部20xx年发布的《住宅室内装饰装修管理办法》。

《物权法》首次在法律上为建立业主自治机构提供了依据。

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》明确了业主的法律范围。《物业管

理条例》第二章对业主和业主大会进行了规定。为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，中华人民共和国住房和城乡建设部颁布了《业主大会和业主委员会指导规则》，建设部制定了《业主临时公约(示范文本)》，供建设单位制定《业主临时公约》参考使用。国内现行法律对业主大会、业主委员会的运作制度缺乏可操作性规定，业主自治机构的民事主体资格不明确。业主委员会的民事主体资格缺失，就有关物业管理服务合同而发生的某些诉讼，主体发生缺位，业主的权益就有可能受损。

《物权法》规定建筑物区分所有权分为：专有权、共有权和共同管理的权利。《物业管理条例》第五章规定了物业使用和维护的内容。另外，《建筑工程质量管理条例》、《商品房预售管理办法》、《商品房住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》、《开发经营管理条例》、《城市异产毗连房管理规定》、《住宅专项维修资金管理办法》、《住宅共用部位共用设施维修基金管理办法》、《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等，都直接或间接为物业的使用和维护提供了法律依据。当前法规未对物业的专有部分和共有部分做出明确的划分和界定，使得这方面的纠纷特别多。另外，《物业管理条例》对供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位对其相关管线和设施设备维修保养责任未细化，使物业公司维修责任被强制扩大。

涉及物业服务收费的相关法规有《中华人民共和国价格法》、《消费者权益保护法》、《物业管理条例》、《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》、《物业服务收费明码标价规定》、《物业服务收费管理办法》等都是调整物业服务收费的相关法律。我国物业管理服务收费实行的是政府定价、政府指导价，业主与物业服务企业在指导价范围内在合同中明确约定。物业管理过程中还存在收费标准的争议，对车位费、停车服务费、车辆保管费的界定不一，物业管理费收取及管理权的归属错位，物业管理收费监管责任不明等问题。

在国家立法上，到目前为止我国尚无一部在行政法规以上的由最高国家权力机关制定的专门的物业管理法律。最高效力的专门立法《物业管理条例》层次低，与《物权法》存在冲突。各地的物业管理发展水平不一，立法者对物业管理立法的理解不一致，制定出来的物业管理条例在内容上大相径庭，与国家的规定不相一致，破坏了我国物业管理立法的统一性。只有从理论上科学认识和寻求物业管理内在的、必然的联系，通过立法途径，才能从根本上解决这些问题。

我国物业管理理论研究尚处于起步和探索阶段，理论研究滞后于物业管理的实践。必须加强物业管理的理论研究，通过借鉴国外的理论研究成果并紧密结合我国物业管理发展现状，深入研究我国物业管理发展过程中存在的问题，明确我国物业管理的发展方向，提出具有中国特色的物业管理发展模式。在正确理论的指导下不断完善物业管理的相关法律，提高物业管理立法的针对性和有效性，为物业管理的健康稳定发展奠定基础。

出台《物业管理法》，充分考虑已出台的上位法律相关规定的配套和细化，以现有的立法内容为基础并吸收近年来物业管理立法的成功经验，从法律层面上对物业管理中存在的问题进行具体规定，使其具有操作性。明确规定住户(业主和使用人)的权利和义务；业主大会和业主委员会的性质和法律地位，业主大会的职责、召集和决议方式，业主委员会的权利和义务；规定物业服务合同的定义、性质，合同的内容或事项，合同的订立、合同的解除和终止，合同的解释，对合同法的适用，对合同的监督和管理；规定物业管理收费的原则，收费用途，收费标准的制定，对收费的管理和监督等。这样一部专门法律，不仅提高了物业管理的立法层次，更重要的是使得物业管理各有关方面的工作都有法可依，消除之前的法律盲点。

不同层次的法律、法规和规章之间(即上下位法之间)应当互相衔接、不互相抵触，同一层次的有关规范内容协调配套，

不互相矛盾。在已制定的法规中，有与其上位法律明显冲突的地方应及时予以修订，如：《物业管理条例》中关于从事物业管理活动的主体的规定与《物权法》中的相关规定不一致，要予以修改；为避免地方性法规之间不协调，较高层次的法规应对物业管理在体制、收费等原则性问题上进行规范，但不宜太具体，以保证各地根据自身发展情况制定细则的自主性；各级部门应及时修改和完善相关法律法规，以适应物业管理发展的需要。

完善物业管理的司法保障制度，明确业主个人、业主集团、业主委员会等诉讼主体地位，对诉讼程序进行规范，并对监管、物业验收和保修等方面做出细致规定，保障物业质量及配套机制的完善，为我国物业管理的长远和高效发展提供保障。同时，建立专门处理系统，以解决物业管理纠纷为专职，不仅能提供相关法律咨询，同时也有利于及时、高效地处理物业管理纠纷。

## 物业公司综合管理员岗位描述篇二

### 1、团队面貌

一群有潜力的学生，怀着相同的梦想走在了一起。于是我们的团队诞生了。我们团队在工作上实行分工协作制，制度上实现民主制。我们的成员是各个方面的人才。团队管理者协调分工，做到物尽其能，人尽其才。创业初期，我们团队缺乏实际创业经验。在诸多方面会遇到较多困难，但在日后的工作中，随着困难不断被克服，这些困难将会变成我们宝贵的经验。能让我们团队的成员更快成长为精英。

### 2、产业背景决定的优势

目前社会的高速发展，要求我们在校学生毕业之后能尽早的适应社会和融入社会。那如何能够实现就业呢？这就需要学生们充分利用在校的时间，培养自己的综合素质，磨练自己、

打造自己。寻找自己发展的空间，创造自己美好的前景。

随着学院新校区硬件设施的逐步完善，特别是在实训楼常规运行中，我们发现学生完全可以把实训楼的卫生清洁作为创业的试金石，作为学生体验劳动和创业快乐的机会。

考虑到学校在物业管理方面的需求，我们特在资环系成立学生物业管理公司，并合理组织和安排一些具有吃苦精神和创业热情的学生参与实训楼卫生清洁工作或负责某一具体的工作。

### 3、策划思路“高标准、高要求、高效率”

卫生清洁是否到位和即时的问题，因此，实训楼教室的卫生一定要具有高标准水平。

高要求——学生创业的目的是体验创业的过程。如何组织同学参与到公司的正常运作、如何满足学校对实训楼的高标准卫生要求等一些列问题。这就要求公司的运行一定要有很高的要求，必须制定高要求的规章制度，以适应和满足公司生存和发展的需要。

高效率——学生在校是以求学为主。在社会需要创业人才、学校提倡自我创业的大环境下，如何在课余时间完成固定或临时分配的工作任务？这就需要公司工作人员在高要求的公司管理模式下高效率的完成任务。

#### 1、团队内部管理

为加强团队的规范化管理，完善各项工作制度，促进团队发展壮大，提高经济效益，根据学院相关规定及团队制度，制订团队管理制度大纲。

一、团队全体队员必须遵守团队章程，遵守团队的各项规章

制度和决定。

二、团队倡导树立“一盘棋”思想，禁止任何部门、个人做有损团队利益、形象、声誉或破坏团队发展的事情。

三、团队通过发挥全体队员的积极性、创造性和提高全体队员的技术、管理、经营水平，不断完善团队的经营、管理体系，实行多种形式的责任制，不断壮大团队实力和提高经济效益。

四、团队鼓励积极参与团队的决策和管理，鼓励队员发挥才智，提出合理化建议。

五、团队实行“岗薪制”的分配制度，为成员提供收入和福利保证，并随着经济效益的提高逐步提高队员各方面待遇；团队为成员提供平等的竞争环境和晋升机会；团队推行岗位责任制，实行考勤、考核制度，评先树优，对做出贡献者予以表彰、奖励。

六、团队提倡求真务实的工作作风，提高工作效率；提倡厉行节约，反对铺张浪费；倡导队员团结互助，同舟共济，发扬集体合作和集体创造精神，增强团体的凝聚力和向心力。

七、队员必须维护团队纪律，对任何违反团队章程和各项规章制度行为，都要予以追究。

## 2、队员守则

一、遵纪守法，忠于职守，爱岗敬业。

二、服从领导，关心下属，团结互助。

三、爱护公物，勤俭节约，杜绝浪费。

四、不断学习，提高水平，精通业务。

## 五、积极进取，勇于开拓，求实创新。

我们采用民主制的领导方式。我们团队将采用“目标管理、团队竞争、集体决策、三级审核”的制度来保证质量。注重人才(实力+潜力+毅力)。吸引优秀人才加盟，不断完善和创新，使我们有信心对业主(学校)承诺：少量的付出，即可获得高附加值的回报！

我们深知，团队的发展取决于团队的建设。为了建设一个优良的团队，我们在管理中有计划、有目的地组织我们自己，并不断地进行训练、总结、提高的活动。

我们也注重核心团员的培养。因为团队的核心成员能使团队的目标变成行动计划，团队的业绩得以快速增长。团队核心层成员具备领导者的基本素质和能力，不仅知道团队发展的规划，还参与团队目标的制定与实施，使团队成员既了解团队发展的方向，又能在行动上与团队发展方向保持一致。

我们是一个学习型组织：我们每一个人都认识学习的重要性，尽力为我们自己创造学习机会，表扬学习进步快的人，并通过一对一沟通、讨论会、培训课、共同工作的方式营造学习氛围，使我们团队成员在学习与复制中成为精英。

我们也深知团队精神的力量：它能使团队的成员为了实现团队的利益和目标而相互协作、尽心尽力的意愿和作风，它包括团队的凝聚力、合作意识及士气。它强调的是团队成员的紧密合作。一个没有团队精神的人难以成为真正的领导人，一个没有团队精神的队伍是经不起考验的队伍，团队精神是优秀团队的灵魂、成功团队的特质。

1、使命：通过创立企业的品牌，增强企业的市场竞争能力，促进企业的长效发展，使企业运营中的环境效益、经济效益、社会效益相结合的综合效益最大化，为学校、员工创造实际利益。

- 2、愿景：让我们体验创业激情，寻找创业路径。
- 3、理念：时时以一流标准要求自己，事事用服务观念对待一切。
- 4、精神：务实进取，锥心创优，在现代化管理进程中不断追求完美，力求管理一流，服务一流，员工素质一流，综合效益一流。
- 5、宗旨：业主至上，服务第一，寓服务于管理之中。
- 6、思想：业主并不总是对的，但他永远是第一位。
- 7、要求：把今天的事做到最好，明天的事考虑周到。
- 8、特色：新、严、细、精

新——管理中不断融入新理念

## 物业公司综合管理员岗位描述篇三

根据所提示数字，管理面积约为14.5万平方米，其中，高层建筑约占总数的50%，其余为小高层建筑或别墅区。小区包含变电站、换热站、二次加压水泵房、以及电梯、电子监控系统等大型公共设备，其设备数量不详。住宅约10万平米，绿化面积约1.7万平米，地下车库约2.9万平米，其中涵盖25部电梯、217个车库、264个车位等。

### 二、主要管理方案内容

根据上述数字显示，做出对该项目的物业管理方案如下：

#### 1、管理机构设置及人员配置

根据管理服务的总体设想及小区的特点，本着“以人为本、服务至上、精干高效、以岗定人”的原则建立物业管理机构，管理实行项目经理负责制。该项目设项目经理1人和客户服务部（以下简称客服部）、维修部、安防部、环境部等四个职能部门，共需配置约39人。每个部室分别设立一个主管，协助项目经理完成小区日常的各项服务工作。并制定个部门主管及员工的岗位责任书（附后），在公司检查时，可依照岗位责任书内容进行对员工的bi行为规范和工作质量进行检查。员工薪酬待遇和假期福利等由物业公司办公室根据本公司薪酬制度决定。

的服务等级为准。

### 1.1 客服部

根据管理面积和国际质量体系标准，客服部安排5名管理人员。其中包括：

客服主管一名，主要负责项目客服部的日常管理工作，检查客服人员的日常行为规范、服务质量及工作完成情况，处理客户的投诉和下属员工的绩效评定及培训，并参与小区各项费用的收取工作。

接待员1名，负责项目部服务电话的接听、记录、维修任务传达和客户满意度回访工作以及顾客花名册的管理、更新工作。

收费员（财务）1名，负责项目物业费、水电费的收取，并控制有偿服务费的收缴和管理的工作，对所收取款项应在当日做好相关记录后，交总公司财务室保管。并负责相关票据和收费台账的管理工作。（如有水电表查抄工作，可委托维修部门协助完成）

库房管理员1名，负责项目所需物资的采购报表，出入库管理和办公设备的管理工作。

行政文员1名，负责项目日常文件的打印、申报以及对外相关部门的沟通协调工作。

四名员工相辅相成，协作沟通，在完成本职工作的前提下，分别分配相应的收费任务，以便收费工作更顺利的开展。各项工作做到日产日清、及时记录、及时回访，并生成电子文档，以便日后查找。

## 1.2 维修部

根据本项目实际情况和按照国际质量体系标准，维修部共设维修人员6-8名（如有高压配电室则设值班人员2名，24小时轮流值班，并负责项目大型电力设施的维修保养工作），其中设：

主管1名，主要负责管理本部门员工处理本部门日常报修、日常设备巡检、维护保养和下属员工的培训及绩效评定工作。

其余5人分别为电工2名、水暖工2名、电梯维护人员1名（如电梯维保由专业维修公司分包，则可省去该职务人员），分别负责项目的水电暖日常维修和电梯维保工作。为扩大项目的服务范围，分别对5名维修人员培训学习物业相关的其他技能，例如单元对讲系统维修、土建维修、门窗维修等，使维修人员能够全方位发展。员工薪酬以绩效考核制制定，以激励员工的工作积极性。每天设一名维修人员夜间值班，负责项目夜间报修工作的处理和小区照明系统的检查与维修工作，做好值班记录。

负责辖区内大型设备设施的春秋季节检修工作，每年的4月和10月对小区内的大型公共设施（如：配电箱、水泵房、给排水系统等）进行常规性检查，确保设备设施的完好运行（春秋季节设备设施维保计划需根据实际另行拟定）。

负责辖区内重大节日期间，社区文化活动的协助实施工作。

如节日期间的园区布置及维保工作等。

### 1.3 安防部

根据项目实际情况，安防部设安防人员13名，以8小时三班倒的制度负责项目24小时安全防范工作。其中包扩：

安防部主管1名，主要负责管理本部门员工，处理本部门日常事务，并负责对下属员工的bi行为规范和工作的检查，下属员工的培训及绩效评定工作。

门岗3名，主要负责小区车辆及人员的出入管理和外来人员的检查工作，对出入小区的车辆进行检查登记，如有物品出入时，应在接到客服部的物品放行凭证后方可放行。

巡逻岗6名，分别负责高层区、小高层区和地下车库区的安全防范和车辆疏导工作。

电子监控室3人，以8小时3班倒制度负责24小时电子监控系统的监视，协助安防人员管理小区安防工作，力争在第一时间发现安全隐患，以便及时排除。并负责项目部各部门员工的工作监督。

### 1.4 环境部

根据项目的实际情况，环境部设服务人员12名，负责项目所辖区域的保洁、绿化等工作，其中包括：

环境主管1名，主要负责管理本部门员工处理本部门日常事务和下属员工的工作检查、培训及绩效评定工作。

室内保洁员5名，9栋高层安排3名，6栋多层安排2名，负责项目楼宇内的环境卫生打扫及电梯打扫和脚垫的更换工作。

室外保洁员3名，负责项目楼宇外的环境卫生打扫工作，包括项目水系的卫生维护工作。

绿化工3名，负责项目区域内的花草树木养护、修补、浇水、防寒等工作。

服务标准则根据项目物业服务等级而定。

### 三、其他管理方案

#### 1、常见突发事件的处理

##### 1.1 火灾突发事件处理

##### 1.2 水浸突发事件处理

##### 1.3 电梯困人突发事件处理

##### 1.4 未知停电事件处理

##### 1.5 暴力突发事件处理

##### 1.6 盗窃以及其他犯罪活动处理

以上各种突发事件均根据小区的实际情况制定详细的突发事件处理流程，防范于未然，确保项目的公共安全。

#### 2、社区文化的开展

服务中心结合项目的实际情况，以“健康、求知、情趣、文娱、公益”为导向，开展丰富多彩的社区文化活动，营造小区特有的文化氛围。主要为重大节日的园区装饰及宣传，有必要的. 情况下可开展相应的公益娱乐活动，例如由业主参加的节日联欢会、组织社区老年或儿童出行等，以增进物业与

业主的友好关系，促进物业公司的发展。

## 物业公司综合管理员岗位描述篇四

为深入推进我区社区物业化服务工作，改善人居环境，争创人民满意城市，特制定本方案。

以《省物业管理条例》和《市建立礼貌满意城市实施办法》为依据，在巩固礼貌建立各项成果的基础上，按照“居民自治、因地制宜、便民利民”的原则，和“三先三后”的工作思路，深入开展我区社区物业化服务工作。建立健全全区社区物业化服务体系，有效提升居民对社区管理和服务的满意度。

社区物业服务要以社区公共部分的管理和服务为重点，以完善社区功能、提升管理水平为目标，包括以下几个方面：

（一）公共秩序管理。加强对辖区内的流动摊担、店外经营、车辆停放的规范管理。

（二）公共环境卫生维护。做好社区辖区范围内（维护作业标段以外）公共场所、道路的清扫保洁，空中垃圾和楼道堆物清理，居民楼栋、门店生活垃圾袋装化及上门收集服务等工作。

（三）公共安全防范。协助管理辖区内公共秩序的同时，搞好辖区内的治安巡查。

（四）公用设施管理。做好栋间道路、楼栋下水管网、化粪池、垃圾果皮筒、公共亮化、文体器材等公用设施的日常管理和维护。

（五）公共绿化维护。做好辖区内公共绿地的修剪、浇灌、施肥、除虫、补栽补种等绿化养护工作。

（六）其他。其他需要协调解决的物业服务项目。

（一）居民自治的原则。物业服务是社区服务的重要组成部分，要参照《物业管理条例》，在居民自治与政府引导的基础上，充分听取居民意见，透过无偿或低偿服务以及非赢利性经营，优化整合资源配置，逐步理顺和规范物业服务各主体之间的关系，创新社区物业服务新机制，力求解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。

（二）因地制宜的原则。充分发挥街道和社区在推进社区物业服务工作中的主导作用，根据各个社区的实际情况，制定包括费用收取和服务项目在内的社区物业服务章程，并按章程具体实施，不断促进社区建设与物业服务的协调发展。在不同社区或同一社区的不同小区、楼盘之间，可采用多种模式进行分类分层次管理。

（三）便民利民的原则。要将推进社区物业化服务作为为民办事的一项德政工程、民心工程，透过推行社区物业化服务，建立健全社区市容卫生维护体系、社区治安保障体系□xx人员就业体系和居民生活服务体系，在净化市容的同时，努力扩大社区就业，提高服务水平，提升市民对社区环境的满意度。

按照礼貌建立的标准和数字化城市管理的要求，把我区农民安置小区和破产企业宿舍区纳入社区物业服务推行计划。今年实施的xx个社区（小区）是□xx小区。

在推进社区物业化服务工作中，确定“三先三后”的工作思路。

（一）先整治后管理。按照“整治在先，管理长效”的原则，对先期实施物业化服务的社区进行“牛皮癣”、绿化设施、沟渠、围墙、路灯、地面、化粪池、晾衣架等多项设施的专项整治，再透过物业化服务的实施对其进行长效管理。

（二）先宣传后实施。透过广泛深入的宣传动员，加深居民对社区物业化的了解，取得居民对社区实行物业化管理的理解与支持，为后续工作营造良好的群众氛围。

（三）先服务后收费。根据社区居民中失地农民、破产企业下岗职工较多，人均收入较低的现状，实行“先服务后收费”低偿服务原则，先带给优质的服务，让社区居民切实感受到实施物业服务所带来的好处，再收取必须的服务费，保证物业服务的正常运转。

成立全区社区物业化服务工作领导小组。

组长□xx□

副组长□xx□

办公室主任□xx□

办公室副主任□xx□

成员单位：区政府办、区综治办、区发改局、区财政局、区城管局、区民政局、区住房城乡建设局、区工商分局、区市政公司、区园林公司、区环卫公司及各街道办事处。

各街道办事处要成立由办事处主任任组长的社区物业化服务的组织机构。

区政府办：负责协调解决企业办社会职能分离的历史遗留问题；

区综治办：负责指导和支持做好治安防控工作；

区发改局：负责指导确定社区物业服务收费标准；

区财政局：负责社区物业服务的经费统筹工作；

区城管局：负责牵头组织协调和监督考核工作；

区民政局：协助做好特困、低保人员的就业工作；

区住房城乡建设局：负责行业指导工作；

区工商分局：负责对成立物业服务公司的办证和资质审批带给支持；

区市政、园林和环卫公司：在社区专业维护上给予指导、支持和配合；

各街道办事处：组织社区实施社区物业服务工作。

### （一）准备阶段。

1□xx月份对全区未实施物业服务的农民安置小区和破产企业宿舍区全面调查摸底，确定推行物业服务的社区（小区）名单。

2□xx月上旬组织相关部门召开协调会，专题研究开放式居民社区推行物业化服务工作。

3□xx月下旬组织召开工作部署会。

### （二）实施阶段。

1□xx月份对今年确定的物业化服务的社区，由街道统一组织，重点拆除违法建筑，改善治安，交通现状，整治老旧建筑的外墙，整修围墙，道路、绿地、路灯、供排水等设施，改善社区基本状况，强化小巷、小区、小院、小店“四小”管理，办好四件实事，重点解决路灯不亮，下水不通，路面不平，

环境不洁的问题，为实施社区物业化服务打下基础。

2□xx月上旬组织参观，学习其他单位经验做法。

3□xx月下旬全力推进社区物业化服务工作。

### （三）考核验收阶段。

1、将开放式居民社区推行物业服务工作作为对街道全年绩效考核的一项重要资料。

2□xx月份组织相关社区进行交流讲评。

3□xx月份由区城管局牵头，组织相关部门进行验收，将以社区（小区）实施物业服务后脏乱现象是否得到根本改变，市容卫生是否得到显著提升，周边生活环境是否得到明显改善为依据，社区物业服务模式是否可持续、社区居民群众是否满意为标准，对社区居民上门问卷调查，满意度未到达xx%以上的社区一律要求“补课”，不予验收，扣除政府奖励资金和相应的绩效考核分值。

### （一）高度重视，充分认清推行社区物业化服务的重要好处。

推行社区物业服务，是巩固礼貌建立成果、建设人民满意城市的基础工程，是提升社区城市管理水平、改善宜居创业环境的民心工程。各街道和社区要高度重视，把它作为推进社区城市管理水平、建立礼貌城区的一个重要抓手。要召开班子会，专题研究和部署此项工作。要统一思想，充分认清开展好社区物业化服务是提升城市整体形象的重要举措，是提高社区居民群众生活质量的重要途径，是加强社会治安、增强群众安全感的重要手段，也是加快推进建设人民满意城市的基本要求。

### （二）充分准备，为全面实施社区物业化服务打下基础。

一是要有充分的思想准备。各街道要把搞好社区物业化服务，完成任务指标，作为今年一项重要工作去抓，要明确职责和标准，要克服一切畏难情绪，不等不靠，充分发挥主观能动性，把此项工作抓紧抓实，抓出成效。二是要搞好宣传发动。要进行广泛宣传，努力争取居民的认可和参与。要广泛发动辖区内的民间组织、单位、团体和社区志愿者出资出力共同参与社区物业服务工作，最终实现服务和管理的常态化。三是要制定方案，落实职责。各街道要制定切实可行的工作实施方案，细化工作职责，要把职责落实到具体事、具体人身上，要有具体要求和质量标准。

（三）全力支持，为顺利实施社区物业化服务带给保障。

## 物业公司综合管理员岗位描述篇五

我校全校搬迁进入大学城，使得我校的学生公寓无论是宿舍外观还是住宿条件都比过去有了很大的提高，这同时对我们的学生宿舍管理有了新的要求，我们在经过调研的基础上，结合我校的实际情况，决定引入物业服务体系，使学生公寓管理由过去的单纯说教向行为管理方向转化，公寓内的服务管理向机制化、标准化服务方向转化，公寓管理手段向企业管理的方向转化，故特制定《广州大学城生活区学生公寓物业管理方案》，以下称本方案。

根据我校的实际情况，为了做好物业管理的示范、试点工作，故先从b1~b10公寓开始试行，待成熟后再在全校推行。

成立学生公寓管理部，负责学生公寓内日常工作和物业服务监督工作。每个公寓为一个班组，由公寓宿管组长负责公寓内日常工作。员工统一着装上岗、文明作业、规范操作。所有员工要积极做好学生信息反馈工作，做到“诚心待人、热心服务、耐心解释、细心工作”。进一步制定并完善了学生公寓服务内容和标准、公寓管理部主要岗位职责和公寓管理部工作规程及公寓管理部员工考核制度和实施细则，按照物

业管理行业标准和规范结合我校学生公寓具体工作进行管理。

学生公寓管理部部长：1名（由中心副主任兼任）

学生公寓管理部物业监理：2名（由正式职工出任）

学生公寓宿管员：8人

学生公寓楼内保洁员：8人

学生公寓场地保洁员：1人（由工作量教少的楼内保洁员出任）

共需外聘人员16人

1、人员工资

2、员工劳保、工具等费用

3、标牌、标示、垃圾桶费用等

综上所述，运行费用约为300,000.00元。

## **物业公司综合管理员岗位描述篇六**

1. 建立监督和记录制度，对工作计划、检查情况及对问题处理进行统计；

3. 对内外装修方式、布局、用料及工艺等从物业管理的角度提出意见；

2. 出席有关工程的会议，参与机电设备的测试检查，建立调试档案；

3. 及时发现可能造成的隐患或妨碍今后日常维修维护的问题，列出遗漏工程，从物业管理专业角度提出相应的整改意见，

及时通报业主方。

4. 做好接管验收清单和需要提交资料清单，协助业主单位做好相应资料的移交和验收问题的整改跟进与反馈。

项目经理进驻现场，根据项目进度派3-5名专业人员。

电梯技工：

人员数量：1人。介入时间：电梯安装至设备移交电气或机械专业，中专以上学历；有电梯前期介入相应经验；了解电梯安装的相关技术，持特种设备操作证（电梯）

空调技工：

人员数量：1人。介入时间：空调安装至移交。有大型商场或写字楼物业空调制冷两年以上工作经验；具备暖通基本常识，持相关上岗证和中级以上职业资格证书；有中央空调系统操作、保养工作经验2年以上。

高压运行维护技工：

人员数量：2人介入时间：配电房安装至移交。持高（电监会颁发）、低压电工证（安监局颁发）；一年以上星级酒店或超高层建筑物业供配电运行值班经验；有10kv高压环网柜倒闸操作和低压配电停送电实际操作经验；有变压器运行、报停管理经验。

## 物业公司综合管理员岗位描述篇七

我校全校搬迁进入大学城，使得我校的学生公寓无论是宿舍外观还是住宿条件都比过去有了很大的提高，这同时对我们的学生宿舍管理有了新的要求，我们在经过调研的基础上，结合我校的实际情况，决定引入物业服务体系，使学生公寓

管理由过去的单纯说教向行为管理方向转化，公寓内的服务管理向机制化、标准化服务方向转化，公寓管理手段向企业管理的方向转化，故特制定《广州大学城生活区学生公寓物业管理方案》，以下称本方案。

根据我校的实际情况，为了做好物业管理的示范、试点工作，故先从b1~b10公寓开始试行，待成熟后再在全校推行。

成立学生公寓管理部，负责学生公寓内日常工作和物业服务监督工作。每个公寓为一个班组，由公寓宿管组长负责公寓内日常工作。员工统一着装上岗、文明作业、规范操作。所有员工要积极做好学生信息反馈工作，做到“诚心待人、热心服务、耐心解释、细心工作”。进一步制定并完善了学生公寓服务内容和标准（附件1）、公寓管理部主要岗位职责（附件2）和公寓管理部工作规程（附件3）及公寓管理部员工考核制度和实施细则（附件4），按照物业管理行业标准和规范结合我校学生公寓具体工作进行管理。

学生公寓管理部部长：1名（由中心副主任兼任）

学生公寓管理部物业监理：2名（由正式职工出任）

学生公寓宿管员：8人

学生公寓楼内保洁员：8人

学生公寓场地保洁员：1人（由工作量教少的楼内保洁员出任）

共需外聘人员16人

1、人员工资。

2、员工劳保、工具等费用。

3、标牌、标示、垃圾桶等费用等。

综上所述，运行费用约为300,000.00元。