小区物业消防安全实施方案 小区物业的管理方案(模板7篇)

为了确定工作或事情顺利开展，常常需要预先制定方案，方案是为某一行动所制定的具体行动实施办法细则、步骤和安排等。方案的格式和要求是什么样的呢？以下就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。

小区物业消防安全实施方案篇一

为了搞好《金龙商贸广场》商贸、住宅区物业管理服务，给业主创造一个温馨、和谐、优美的居住环境，特制定如下实施方案：

本公司在物业管理中以人为本，服务至上，一切从业主的需要出发，对小区的房屋建筑、公共设施设备、公共秩序、环境卫生、绿化等实施全面的管理、维修、服务，努力营造温馨、和谐、优美的居住环境;以三级企业二级管理为目标，把《金龙商贸广场》商贸、住宅区建成安全小区、环保小区、文明小区，争创市、省级优秀示范商务、住宅小区。

1、与小区业主（使用人）签订规范的物业管理服务合同，双方权利义务关系明确。

2、对住宅小区房屋建筑与共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书。

4、制订完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

6、公示24小时服务热线电话，专人接听。急修1小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。

7、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务，并公示服务项目与收费价目。

8、按有关规定和合同约定，及时公布物业服务费用收支情况。

9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。

10、设立业主“意见箱”、电子邮箱、广播、公告栏等建立与业主沟通平台。每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率要求达二级标准指标75％以上。

《金龙商贸广场》商贸、住宅区占地总面积平方米，总建筑面积平方米（其中住宅平方米；商业用房平方米）。

1、房屋建筑管理维修

（1）、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

（2）、根据房屋实际使用年限，适时检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属急修范围的抢修不超过24小时；属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。（未成立业主委员会的向开发商报告）

（3）、每3日巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。

（4）、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，

依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告开发商、业主委员会和有关主管部门。

（5）、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

（6）、小区主出入口设有小区平面示意图，各幢及楼层、门户有明显标志。

2、共用设施设备维修养护

（1）、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

（2）、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。

（3）、设施设备标志齐全、规范，责任人明确;操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

（4）、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录。需要维修，属于小修范围的，及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造（未成立业主委员会的向开发商报告）。

（5）、消防设施设备完好，可随时启用;消防通道畅通。

（6）、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

（7）、小区主要道路及停车场交通标志齐全。

（8）、路灯、楼道灯完好率不低于95％。

（9）、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施;

（10）制订对可能发生的各种突发设备故障应急方案。

3、维护小区公共安全秩序

（1）、商贸小区（开业后）出入口24小时值勤、对重点区域、重点部位每2小时巡查1次。

（2）、对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放。

《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）、对火灾、治安、公共卫生等突发事件制订应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

（6）、对小区内高空抛物坠物、台风、火患等公共安全隐患及时公示、警示注意事项，共同做好安全防范工作。

4、保洁服务

（1）、在各楼层和各门厅口设置垃圾桶、果壳箱，垃圾袋装化，每日清理、集送1次，做到生活垃圾日产日清。

（2）、小区道路、小区范围内绿化带（及附属物）广场、停车场等每日清扫1次;

（3）门厅、楼道每日清扫1次，每周拖洗1次;

（4）人行楼梯及扶手每周清扫、抹擦2次;

（6）二次供水水箱按规定半年清洗1次，定时巡查，定时化验，水质符合卫生要求。

（7）、区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每2个月检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。

（8）、根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

5、绿化养护管理

（1）、安排专业人员实施绿化养护管理。

（2）、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

（4）、定期清除绿地杂草、杂物。

（5）、适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。

（6）、适时喷洒药物，预防病虫害。

我公司将把《金龙商贸广场》商贸、住宅区管理成为宁德市一流服务的物业管理区域。我司的管理服务将采用国家标准的管理模式，以建设部《全国物业管理示范物业标准及评分细则》为管理标准。具体物业管理过程的服务程序、质量标准及考核评价，依据iso9001国际质量管理体系□iso14001环境管理体系及ohsas18001职业安全卫生管理体系执行。

1、使《金龙商贸广场》商贸、住宅区的服务管理水准达到国内一流水平，达到“福建省物业管理优秀示范物业管理”标

准。

2、若获业主委托，进一步挖掘我司自身潜力，开展有偿特约服务，为业主的商务、家居带来更大的方便。

小区物业消防安全实施方案篇二

近几年来，随着xx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xx平安和谐社区建设，制定一套规范的、符合xx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xx经济快速发展的同时□xx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□xx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

xx已有的成气候的商住小区基本都已经有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通畅造成物业管理和小区业主之间发生矛盾与摩擦。所以，对于xx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。

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点能够数量的常住人口，有独立或相对分界线的居住小区。

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xx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xx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xx镇创造一个优美、舒适、安全、方便的人居环境。同时也体现出xx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。

小区物业消防安全实施方案篇三

为加强小区物业管理整治组织领导工作，成立银塘镇小区物业管理整治工作领导小组，具体组成人员名单如下：

组长：

副组长：

成员

实施项目(小区)服务企业应严格按照物业法律政策法规和有关管理文件规定和要求，以及对照该项目委托服务合同约定，认真实施该项目(小区)各项管理和服务工作，全面开展小区环境卫生综合整治工作，做到依法依规管理、诚信履约、合理收费、规范服务，按时间要求达到创建文明城市整治目标。

全面开展整治工作，切实改变小区“脏、乱、差”面貌，积极推进小区筹建业主委员会工作，通过大力整治小区环境，落实并引进物业管理单位，建立健全各项长效管理制度，达到整治和创建文明城区目标，努力营造优美、舒适、温馨人居环境。

(一)小区共用设施设备管理。

1、排水、排污管道通畅。如：明沟疏通与加盖，化粪池清掏，下水道疏通，窨井盖无破损、管网修缮基本完好。

2、室外道路平整、整洁、无破损，基本完好，不影响行人和车辆通行。

3、供水、供电设备设施保持卫生，维护到位，运行正常。如路灯、楼道灯、电梯等公共设备配置基本完好，有应急处理方案。

(二)小区车辆、安全防范管理。

1、小区基本实行封闭式管理。

2、消防设备设施基本完好，安防人员认真负责，实行24小时

值班及巡逻制度。

3、小区机动车及非机动车车辆有序停放管理。

(三)小区卫生保洁、绿化养护管理。

1、环卫设施较完备。小区定点设置垃圾桶，配有保洁人员实行日常保洁工作。

2、无擅自占用公共部位堆放杂物、卫生保洁无死角现象。

3、小区绿化养护做到日常及时修剪，无违章破坏和占用绿地圈养家禽等行为，犬类管理妥善。

各社区以及各相关物业管理服务企业要严格按照开发区管委会工作部署以及本工作实施方案精神，精心组织力量，按照整体计划和实施步骤，集中时间，全力以赴，全面完成区域范围内各项环境卫生整治工作。

(一)高度重视，形成合力。

各社区、各物业服务企业要统一思想，提高认识，把我镇开展物业管理、小区环境卫生整治工作与全国城市文明程度指数测评迎检工作紧密结合，强化对整治工作组织领导，精心安排，形成合力，明确责任、任务和目标要求，确保整治工作组织实施和管理到位。

(二)严格考核，确保成效。

镇文教卫办、镇建设办要牵头组织物业管理公司及社区居委会，全力抓好有物业管理小区开展环境卫生整治活动情况专项检查和评议活动，对整个活动进行严格跟踪落实，确保整治工作取得实效。

小区物业消防安全实施方案篇四

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用处理。

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，对工程人员工作进行量化，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，有层次的进行处理。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。

小区物业消防安全实施方案篇五

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，以及绿荫停车泊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。

小区物业消防安全实施方案篇六

我司学习了泉州市规划建设局关于印发《泉州市物业服务企业考核暂行规定》的通知后，根据考核表的考核项目和内容，在规定的时间内完成自查，发现我物业公司工作中存在不足之处：

针对以上不足之处，提出整改措施如下：

一、保安服务方面

1.围绕提高保安的责任心问题，加强培训教育，结合工作考评，考评不合格进行劝退；

2.对个别年龄偏大的逐步进行调整，新进保安限至40岁以下；

5.门岗对外来人员的电动车一律禁止进入小区，同时对外来人员、材料、工具及车辆严格询问登记，做到凭证出入。

二、车辆管理方面

1、于8月20日前落实机动车停车的`管理方案，制定路面停车和地下车场停车的办法及服务收费标准，于8月中旬实施车辆的有效管理。

2、开设电动车充电和停车收费车库，设施已经到位，与此同时开设临时非机动车车库，方便临时停车和临时充电。

3、做好停车管理的告示宣传，於8月20日起，对各楼道公共出入口的电动车，自行车逐一进劝告和清理，确保环境整洁有序。

三、加强环境卫生清洁方面

1、加强对保洁人员的业务培训，严格环境卫生日检工作，及时发现死角和清理死角，对不负责任的保洁员及时进行辞退。

2、装修垃圾做到及时清理，管理员提高对装修现场的巡查力度，对垃圾乱堆乱放的行为及时进行教育与整改。

3、对地下车库进行全面清扫，12月份正式聘用车库保洁员，实施车辆和保洁的规范管理。

4、小区楼道墙面太脏问题，将组织一次全面检查，对污迹严重的状况及时进行整改，由于目前处在装修高峰期，大面积墙面整改需要暂缓，等到装修完工80%之后，会对楼梯墙面进行一次统一整改。

四、其他方面

1、门禁刷卡系统已经进行整改，对小区整个安防系统，管理处于8月份进行一次全面检查，对于业主报出的增加监控布点问题，将会同开发单位和施工单位，对小区监控布点进行合理化探讨，在不侵犯业主隐私的情况下，可合理增加监控。

2、手机信号覆盖，已和移动公司进行沟通，具体细节在进度中。目前信号覆盖已经完工。

3、小区晚间照明问题，已经延长晚间照明的时间，景观灯实行部分增开，确保一定光亮。随着住户的增多，管理处会不断进行晚间照明的调节，由于公共照明能耗不例入目前的物业收费内，本着为业主的利益考虑，管理处在交房入住时没有预收能耗费，准备试运作半年至一年再根据能耗消费的情况考虑，其目的也是尽量为业主节省开支。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

小区物业消防安全实施方案篇七

为提升我市老旧小区全面整治后的物业管理水平，巩固各类改善工程成果，改善人民群众的居住生活品质，决定在市区范围内实施老旧住宅小区物业管理改善工程。现制定如下实施方案：

以科学发展观为统领，围绕共建共享与世界名城相媲美的“生活品质之城”的目标，坚持解放思想、敢为人先，按照政府主导、企业和市民共同参与的要求，推进老旧住宅小区物业管理“扩面提质”，构建与xx经济社会发展水平相适应的住宅小区物业管理服务模式，着力提升人民群众居住生活品质。

总体目标：力争到20xx年年末□xx市区实施庭院改善和危旧房改善后的住宅小区（共约3000幢房屋，建筑面积约1000万平方米，涉及住户约13.2万户）基本实现物业管理全覆盖，未列入庭院改善和危旧房改善的住宅小区根据实际条件开展物业管理改善，逐步建立老旧住宅小区“低收费、广覆盖、有补贴”的物业管理长效机制，提升物业管理服务水平。

具体目标：在整治完善老旧住宅小区硬件配套设施的基础上，建立物业管理机制，争取实现“八个有”，即有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理。

xx市区五城区范围内同时符合下列条件的老旧住宅小区和零星住宅：

1、1999年以前建成；

2、房屋标准成套；

3、尚未开展专业化物业管理。

1、坚持属地管理。要按照“条块结合、以块为主、属地管理”的原则，充分发挥属地街道办事处（乡镇政府）和社区居委会的组织指导作用，因地制宜建立长效管理机制。

2、坚持突出重点。主要针对已完成庭院改善和危旧房改善，且目前尚未推行专业化物业管理的住宅小区，重点是在已完成庭院改善和危旧房改善工程的老旧住宅小区建立日常物业管理长效机制。

3、坚持“软”“硬”共建。在开展住宅小区基础设施改造完善的同时，建立健全日常物业管理工作机制，实现建管并举。

4、坚持项目结合。物业管理改善工程应与危旧房改善工程和庭院改善工程紧密结合。实施危旧房改善工程和庭院改善工程的老旧住宅小区，要结合物业管理改善工程的要求，对住宅小区的硬件设施进行改善，做到危旧房改善和庭院改善完成一个、物业管理改善推进一个，避免重复施工影响居民生活。

5、坚持业主参与。要重点突出业主、居民共同参与，在工程中切实落实“四问四权”，确保业主、居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确业主、居民共同管理小区的义务与职责。

1、调查计划阶段□20xx年6月底前，完成机构组建、五城区住宅小区物业管理现状调查、相关政策标准制订及计划安排等工作。

2、全面推进阶段□20xx年7月—20xx年年底，全面推进五城区物业管理改善工程，主要针对已开展庭院改善和危旧房改善的住宅小区，按照庭院改善和危旧房改善完成一个、物业管理改善工程推进一个的原则组织实施，其中20xx年完成100万平方米□20xx年完成500万平方米□20xx年完成400万平方米，累计完成1000万平方米。

对未列入庭院改善或危旧房改善计划的其他老旧住宅小区或零星住宅，每年根据财政预算安排和住宅小区实际情况因地制宜地实施住宅小区整治和物业管理改善工程。

（一）完善硬件配置。

1、已列入庭院改善和危旧房改善计划的住宅小区，除完成原定改善任务外，还要按照物业管理改善工程的`要求同步完成住宅小区物业管理所需硬件设施的配置完善。本方案出台前已完成庭院改善和危旧房改善工程的住宅小区，市庭改办或危改办要通过“回头看”进行查漏补缺，按照物业管理改善工程的要求进一步完善硬件配置。具体新增硬件配置任务如下：

（1）划定物管区域。在住宅小区设置围墙，形成相对封闭独立的物业区域；零星住宅和小规模住宅区，可因地制宜归并为一个物业管理区域实行管理。

（2）建设特种设施。包括小区房屋单元防盗门和小区内电子监控器安装，小区消防等设施设备检查和修缮。

（3）配备物管用房。补充配置小区物业管理用房，有条件的要争取按总建筑面积5‰的标准配置，暂时不能配置物业管理用房的可临时采取租赁、借用等办法过渡。

2、未列入庭院改善或危旧房改善计划的住宅小区和零星住宅，由财政每年安排一定的资金实施物业管理改善工程，具体由市物改办根据住宅小区实际，因地制宜、有选择性地组织实施。小区整治和硬件配置主要内容如下：

（1）新增配置。同列入庭院改善和危旧房改善计划的住宅小区新增配置内容。

（2）环境整治。包括小区道路平整、汽车停车位划定、自行

车棚（库）整饬、绿化整理、公共照明配置完善等。

（3）房屋整治。包括屋顶等共用部位维修整理（含平改坡）、立面整治、楼道刷白、管线序化、危房修缮等。

（4）公用事业管网整治。包括小区内自来水、电力和燃气等公用事业管线和设施的基础改造。

（二）建立物管机制。

在对住宅小区开展硬件设施整治改善的基础上，根据居民意愿引入物业服务企业实施专业化物业管理或由当地街道办事处（乡镇政府）委托社区公共服务工作站组织实施社区化准物业管理，建立住宅小区物业管理长效机制。

1、确定管理模式。

街道办事处（乡镇政府）应在硬件设施整治改善项目竣工并接收后一个月内完成居民意见的征求工作，确定小区管理模式。部分老旧小区（或零星住宅）因特殊原因未开展整治或硬件配置改善未全部完成的，经当地街道办事处（乡镇政府）确认同意后予以接收。

征求居民意见以户为单位（一个独立产权单位为一户），采取书面形式进行，公示告知居民专业化物业管理和社区化准物业管理的组织形式、服务内容和相应收费标准。小区内1/2以上户数居民选择采取专业化物业管理的，由街道办事处（乡镇政府）委托社区居委会在两个月内组织小区居民召开业主大会并成立业主委员会，指导业主委员会通过业主大会选聘物业服务企业；选择专业化物业管理的居民户数达不到总户数1/2以上的小区统一采用社区化准物业管理模式，由街道办事处（乡镇政府）委托社区公共服务工作站在两个月内组织建立日常物业管理机制。

2、实施物业管理。

（1）社区化准物业管理。社区化准物业管理由社区公共服务工作站组织开展。可以分别聘请保洁、秩序维护等工作人员负责小区日常管理，或统一委托一家物业服务企业负责管理，或组织居民自治管理，为小区居民提供基本服务，包括公共区域保洁、小区内安全秩序维护、停车秩序维护、共用设施维保、公共绿化养护、小区内道路保养、房屋共用部位维修管理等服务，并由社区公共服务工作站按照xx市社区化准物业管理服务收费管理办法向住户收取一定的服务成本费。小区内公共路面停车、物业管理用房等的`经营性收入由社区公共服务工作站统一收取和使用，作为小区物业管理资金，以弥补小区管理经费不足。

（2）专业化物业管理。专业化物业管理由专业物业服务企业组织实施。业主委员会通过业主大会选聘专业物业服务企业进驻小区开展专业化物业管理，双方签订物业服务合同。受聘的物业企业应根据《物业管理条例》等的规定和《物业服务合同》的约定，提供专业化物业管理服务并按合同约定向住户收取物业服务费。

1、硬件配置工程列入庭改和危改工程实施的，其硬件配置项目费用列入庭院改善和危旧房改善工程专项经费。

2、硬件配置工程列入物业管理改善工程实施的，其硬件配置项目费用列入物业改善工程专项经费。经费承担方式如下：

（1）环境整治涉及的道路平整、雨污管道改造和收水口设置、照明及休闲设施设置、环卫设施改造、绿化改造等纳入工程招标范围内的内容以及电力“上改下”工程的土建费用，由市、区两级财政根据工程决算结果按1：1配套解决。

（2）房屋整治涉及的平改坡、外立面和楼道等房屋公共部位的整治费用，按照“谁家孩子谁家抱”的原则，由产权单位

承担；承担确有困难的，由产权单位向区政府提出申请，经区政府审核并报市物改办同意后，由市、区两级财政根据工程决算结果按1：1配套解决。直管公房、房改房和无产权单位的房屋整治费用由市、区两级财政根据工程决算结果按1：1配套解决。

（3）弱电杆线“上改下”和合杆序化梳理所需费用按照“谁家孩子谁家抱”的原则，由各产权单位承担；电力杆线“上改下”的电气配套费及一户一表改造经费由市电力局承担；管道煤气的建设（改造）费用由市燃气集团承担；自来水一户一表改造费用，除居民按规定需缴纳的相关费用外，其余由市水业集团承担。

（4）物业管理改善工程原则上免缴工程涉及的绿化补偿、占道挖掘以及因市政工程需要迁移综合管线等费用。工程实施单位必须根据相关部门的要求，按照有关标准做好绿化恢复和路面修复工作。

3、住宅小区日常管理长效机制建立后，困难群众物业服务费用减免补贴和社区公共服务工作站物业管理人员岗位补贴所需经费由市、区财政按1：1配套解决。

1、建立工作机制。成立市物业管理改善工程领导小组，负责改善工程的组织和领导。领导小组下设办公室（设在市房管局），具体负责物业管理改善工程的组织、监督和政策制订等工作。各区政府及所属各街道办事处（乡镇政府）应建立相应的组织机构，负责实施本辖区内物业管理改善工程的各项具体工作，协调有关问题。各级建设、规划、房管、民政、公安、城管、城管执法、交通、绿化、环保、价格、工商、质监、消防等部门按照各自职责依法开展住宅小区物业管理的有关工作。

2、落实资金保障。物业管理改善专项经费列入财政年度预算，具体使用规定另行制订。各级财政应确保资金的配套落实，

并实行全程跟踪审计。要加强对资金使用的管理，审计结果作为最终决算依据。

3、加大扶持力度。住宅小区实行“准物业管理”的，原绿化、市政等各项资金补贴和优惠政策不变，并根据社区准物业管理小区规模设置服务人员岗位补贴；建立物业管理改善考核评优机制，对考核优秀的单位（个人）进行奖励；住宅小区内的困难群众确实无力支付物业服务费的，经所在社区公示无异议后予以减免；水、电、环卫等各公用事业专业单位委托管理单位统一收费的，应严格执行物价部门核定的收费标准，并支付管理单位专项委托费用。社区公共服务工作站统一委托物业服务企业提供社区化准物业管理的，补贴和优惠政策不变。

4、加强考核督查。物业管理改善工程要按照市区联动、以区为主、属地管理的原则，建立市、区、街道（乡镇）、社区四级联动机制。市政府与各区及市各相关单位签订目标责任书，实施年度目标考核，具体考核办法另行制订。

5、加强舆论引导。各有关部门要加强对物业管理改善工程的舆论宣传，引导群众了解物业管理的基本内容，理解物业管理行业运作的基本规则和标准要求，配合做好小区物业管理工作。