

# 物业工作方案

## 物业工作方案 1

为了确保物业公司春节安全工作扎实有序推进，让全体业主度过一个安全、安定、祥和、温馨、幸福的新春佳节，结合工作实际，特制定安全工作实施方案。

### 一、指导思想

以“安全第一、预防为主”的原则，按照安全工作计划，对各部门工作全面细致的安全大检查、为业主家人营造良好的春节安全环境。

### 二、活动主题

查隐患、严治理、防事故、保安全。

### 三、活动组织

组 长：\_\_\_

副组长：\_\_\_

成 员：\_\_\_

### 四、时间安排

20\_\_年\_\_月\_\_日-\_\_日。

### 五、活动安排

#### 1、自查自纠阶段

根据专项检查要求，各部门开展自查自纠安全大检查活动，就发现和存在的'安全隐患，问题制定工作推进表，明确整改责任人，切实把安全工作抓实抓严。

## 2、联合检查阶段

根据各部门上报的整改情况，物业公司\_月\_日采取抽查、突击检查等方式，对各项目检查、排查、整改情况进行督导联合大检查，重点检查各项目的隐患排查情况。

## 六、几点要求

1、统一思想、齐抓共管。各部门按照安全工作计划，有条不紊地开展安全检查工作，绷紧“安全无小事”这根弦，确保春节安全工作不出差错。

2、抓好宣传、营造氛围。物业公司可以通过向业主发安全通知、悬挂安全横幅等形式，提高全体业主安全意识，营造安全氛围。

3、落实责任、层层负责。抓好保安日常工作，努力提高各楼巡查力度，发现问题及时报告，做好保安值班工作，真正的负起工作担当，保小区一方平安。

## 物业工作方案 2

### 一、打造范围

按照县委、县政府对打造文明小区楼院的工作部署和要求，此次文明小区楼院打造工作涉及城区 4 个社区管辖范围的居民小区、移民安置小区。

### 二、打造时间安排

从20\_\_年3月中下旬开始，在前期开展打造试点的基础上全面展开打造工作。由于时间紧、任务重，及各社区务必抓紧打造工作，做到有计划、有安排、有落实，力争于20\_\_年4月底前完成文明小区楼院的打造工作。

### 三、打造内容标准

按照“美化、绿化、硬化、亮化”的“四化”标准，结合我镇实际，因地制宜深入推进“六个一”工程，即：一个群众自治性质的管理组织机构、一套行之有效的管理制度，一个门卫值班室、一个宣传公示栏、一个文化体育活动场所、一支志愿者服务队伍建设，使城区所有小区楼院、居民区（点）的形象和文明水平得到全面提升（具体打造标准及各单位点附后）。

### 四、打造工作保障

（一）小区楼院公共设施建设、绿化、美化工作，用小区公共设施建设、绿化配套资金解决；小区公共设施、绿化配套资金不足的，在小区房建节约资金中解决；上述资金都不能解决的，多渠道筹集资金解决。小区公共设施建设由县住建局负责组织实施，绿化、美化工作由县林业局负责组织实施。

（二）小区居民健身设施建设，由县体育局争取上级体育部门支持建设，或由政府支持建设，由县体育局负责组织实施到位。

（三）小区自治管理组织建立、制度建设工作和社会治安综合治理组织建立、社会治安综合治理制度建设，以及聘请最低需求保安、保洁人员经费，单位小区采取居民自筹一点、联系小区、居民区（点）部门、单位支持一点方式予以解决；移民安置点采取联系居民区（点）部门、单位支持一点和政府支持一点的方式予以解决。

## 五、打造工作要求

### （一）统一思想，提高认识

开展“文明小区楼院”打造工作，是我镇创建省级文明城市的一项重要举措，也是推进创建省级文明城市的有效载体，有利于提高人民群众的环境卫生意识和思想道德素质，创建优美环境和优良秩序，形成健康文明的生活方式，各单位有关部门务必高度重视，把该项工作作为一项重大民生工程，列入重要议事日程，采取有力措施，抓实抓好。

### （二）加强领导，认真组织

镇政府切实加强对打造文明小区楼院的指导，充分发挥社区两委的自治作用，将“文明小区楼院”的打造工作，纳入社会创新管理工作的范畴，纳入民主管理、民主监督的自治工作中，确保该项工作落到实处。小区打造实行县级部门、单位联系小区、居民区

（点），干部职工联系居民户制度，参与并支持、帮助所联系小区、居民区（点）文明小区楼院打造工作；各部门、单位在对所联系居民小区、居民区（点）支持、帮助打造的同时，也要切实抓好本单

位小区楼院的打造工作。

(三) 广泛宣传，营造氛围

“文明小区楼院”的打造是一项以人为本的群众性活动，必须切实抓好宣传工作，充分运用各种宣传方式、形式和载体，深入宣传创建文明城市的意义、作用，力求做到家喻户晓、老幼皆知，形成人人关心、户户参与、以“文明”为荣的良好氛围。各联系部门、单位在支持、帮助打造的同时，还要组织单位干部职工深入联系帮扶小区楼院、居民区（点）的居民户，开展创建文明城市和文明礼仪知识的宣传教育，帮助解决生产生活中的困难和问题，让居民知晓创建文明城市、支持创建文明城市、参与创建文明城市，解决入户问卷调查时群众满意度偏低的`难题。

#### （四）注重实际，确保效果

“文明小区楼院”打造工作要从实际出发，要与群众的需求紧密结合，真正把好事办好、实事办实，讲求实效。

#### 文明物业实施方案

为了提升小区的整体环境，改善居民的生活质量，我们制定了一套文明物业实施方案。

首先，我们将加强小区的环境整治工作。对于小区内的垃圾分类和处理，我们将制定详细的管理规定，并加强对居民的宣传教育，提高居民的环保意识。同时，我们将增加垃圾桶的设置，确保小区内的垃圾能够得到及时清理和处理。此外，我们还将加强对小区内绿化带和花坛的管理，确保植物的修剪和养护工作得到及时进行，美化小区的环境。

其次，我们将加强对小区内公共设施的维护和管理。对于小区内的电梯、楼道、停车场等公共设施，我们将制定详细的维护计划，定期进行检查和维修，确保这些设施的正常使用。同时，我们还将加强对小区内的安全设施的管理，确保消防设备和安全出口的畅通和有效性，提高小区的安全系数。

此外，我们还将加强对小区内的居民管理工作。我们将建立健全的居民委员会制度，加强对居民的管理和服务，解决居民生活中的实际困难和问题。同时，我们还将加强对小区内违规行为的管理，对于乱涂乱画、乱停乱放等行为，我们将依法进行处理，维护小区的良好秩序。

最后，我们将加强对小区内的文明宣传和教育工作。我们将利用小区内的公告栏、微信群等渠道，向居民宣传文明行为的重要性，提高居民的文明素质。同时，我们还将组织开展各类文明活动，增强居民的文明意识，营造和谐美好的小区环境。

总之，我们将全面加强小区的文明物业管理工作，为居民营造一个安全、整洁、文明的生活环境。希望广大居民能够共同配合，共同营造和谐美好的小区环境。

### 物业工作方案 3

汤山农贸市场是全街道最密集的人口车货集散地，周边环境整治工作是街道开展市容环境综合整治的重要内容。针对当前农贸市场周边街巷环境的现状，我们将结合城市管理的实际，按照“疏堵结合，方便市民，规范管理”的原则，重点整治背街小巷，为群众

提供便捷舒适的购物环境。

## 一、组织领导



成立整治工作领导小组，由主任张正佳任组长，副主任丁强任副组长，汤培富、王桂生、刘训进、张凤峰、李巧英、刘兴凤任成员。

## 二、整治内容

（一）市容秩序：对农贸市场街巷环境进行清理，取缔市场商户非法占道经营、乱摆乱占行为；清理店外牌（灯箱）；按照规定拆除市场周边乱拉蓬布、乱搭乱盖的各类违章建筑；疏通市场周边的消防通道，取缔影响市民生活环境的经营户小吃摊等脏乱点。

（二）环境卫生：组织人员对市场三个大棚进行全面清理，尤其是肉类和鱼类大棚路面油污的根除；清理前期雨污分流施工后余留的各类工程垃圾；更换路口破漏垃圾桶和窨井盖；清洗“牛皮癣”和墙体“涂鸦”。

## 三、实施步骤

部署动员（10月26日——10月31日）分析当前农贸市场及周边背街小巷管理现状，剖析问题存在的根本原因，找出问题源头，针对性制订专项整治方案，研究下步环境综合整治措施，宣传环境整治相关管理规定，细化定人定责，突出“钉子户”、“邪头户”难点对象的查处。

集中整治（11月1日——11月30日）分批次对市场管辖门面房、棚区摊位进行“瘦身”整治，严厉制止占道经营、门（摊）前堆放杂物等溢摊行为；对路面卫生进行“洗脸”除脏整治，增置大型号垃圾桶，更换破旧窨井盖和路牙；两侧停车场及十字路口增设交通劝导员，疏导过往车辆和规范停车场管理秩序；店面招牌拆旧换新，统一大小和位置，清除安全隐患。

巩固提高（12月1日——12月31日）总结整治工作中好的经验、做法，强化定人定责制度，逐步形成长效管理机制；建立管理台账，对所有经营户建档监督，突出管理成果的良好延续性。

#### 四、建立市场日常管理的长效机制

要做到把背街小巷整治与经常性的日常监管相结合，克服“整治—反弹—再整治—再反弹”的怪圈，落实定人定岗普查制度，并定期开展集中清理活动，建立长效监管机制。市场周边环境整治工作涉及到方方面面，要克服“遇蛮服软”、“人情管理”等不负责行为，各自履行好自己的责任，把专项整治工作以及长效化日常管理落到实处。

#### 五、工作要求

1、重视整治中的宣传教育工作，注重整治技巧，讲究方法，避免矛盾激化。

2、对整治中出现的暴力抗法、阻挠执法、寻衅滋事的行为采取果断措施及时处理，确保整治工作顺利实施。

## 一、新员工培训目的

为新员工提供正确的、相关的公司及工作岗位信息，鼓励新员工的士气

让新员工了解公司所能提供给他的相关工作情况及公司对他的期望

让新员工了解公司历史、政策、企业文化，提供讨论的平台

减少新员工初进公司时的紧张情绪，使其更快适应公司

让新员工感受到公司对他的欢迎，让新员工体会到归属感

使新员工明白自己工作的职责、加强同事之间的关系

培训新员工解决问题的能力及提供寻求帮助的方法

使新员工迅速投入工作,降低离职率、

二、公司整体培训：

v 致新员工的一封信

v 企业简介

v 企业标识

v 企业文化及愿景

v 企业十年宣传片

v 企业组织结构图

v 各部门职能及各分公司简介

v 关于企业

v 企业人才观

v 工资体系

v 福利体系(补助,资金,假期,提成,优惠,培训,俱乐部,竞聘机制,沟通机制)

v 办事“指南”

v 智能化办公系统应用

- v 沟通交流机制及方式
- v 各经理邮箱列表
- v 转正及离职办理流程
- v 培训费及工装费
- v 着装规范
- v 卫生制度
- v 值班及脱岗处罚
- v 安保条例
- v 服务二十条
- v 服务二十条处罚条例
- v 考级制度

回答新员工提出的问题

### 三、培训流程

到职前：

- 1 致新员工欢迎信（附件一）
- 1 让本部门其他员工知道新员工的到来（部门经理介绍）
- 1 准备好新员工办公场所、办公用品
- 1 准备好给新员工培训的部门内训资料
- 1 为新员工指定一位资深员工作为新员工的导师
- 1 准备好布置给新员工的第一项工作任务

到职后：部门岗位培训（部门经理负责）

- 1、到职后第一天：

到部门报到，部门经理代表全体部门员工欢迎新员工到来

介绍新员工认识本部门员工

部门结构与功能介绍、部门内的特殊规定

新员工工作描述、职责要求 本部门 FAQ

讨论新员工的第一项工作任务

派老员工陪新员工吃第一顿午餐、

2、到职第五天：

到人力资源部报到，进行新员工须知培训(课件二)

3、到职后第六天：

一周内，部门经理与新员工进行非正式谈话，重申工作职责，谈论工作中出现的问题，回答新员工的提问。

对新员工一周的表现作出评估，并确定一些短期的绩效目标

设定下次绩效考核的时间

4、到职后第十五天

部门经理与新员工面谈，讨论试用期一个月来的表现，填写评价表

心形卡片：说出心里话、建议、意见、疑问、无论是否合理，都应积极回应、不冷落

5、到职后第三十天

人力资源部经理与部门经理一起讨论新员工表现，是否合适现在岗位，填写试用期考核表，并与新员工就试用期考核表现谈话，告之新员工公司绩效考核要求与体系。

## 6、见习官制度：

转正后前三个月为观察期，(观察项目见表)、符合标准留用、不符合标准、继续试用或劝退、

### 四、新员工培训反馈与考核

岗位培训反馈表(附件三)(到职后一周内)

公司整体培训考核试题(培训后)

新员工试用期内表现评估表 (附件四)(到职后 30 天部门经理填写)

观察期考核表(转正后前三个月由部门经理填写)

### 五、新员工培训教材

入职培训课件，员工手册、本部门 FAQ、服务二十条、

### 六、新员工培训项目实施方案

首先在公司内部宣传“新员工培训方案”，通过多种形式让所有员工了解这套新员工培训系统及公司对新员工培训的重视程度

每个部门推荐本部门的培训讲师

对推荐出来的内部培训师进行培训师培训

给每个部门印发“新员工培训实施方案”资料

根据新员工人数，公司不定期实施整体的新员工培训

培训四步骤：

第一步：使员工把心态端平放稳(首先调整心态,让他把心放下)



迫不及待地对新员工灌输自己的企业文化或职业技能，强迫他们去接受，希望他们能尽快派上用场，而全不顾及他们的感受。新到一个陌生的环境，总会顾虑：待遇与承诺是否相符；会不会得到重视；升迁机制对自己是否有利等等。首先会肯定待遇和条件，让新人把“心”放下、与新人面对面地沟通，解决他们心中的疑问，鼓励他们发现、提出问题。另外还与员工就如何进行职业发展规划、升迁机制、生活方面等问题进行沟通。让员工真正把心态端平放稳，认识到没有问题的企业是不存在的，企业就是在发现和解决问题的过程中发展的。关键是认清这些问题是企业发展过程中的问题还是机制本身的问题，让新员工正视内部存在的问题，不走极端。要知道没有人随随便便跳槽的，往往是思想走向极端，无法转回时才会“被迫”离开。

## 第二步：使员工把心里话说出来

员工虽然能接受与自己的理想不太适应的东西，但并不代表他们就能坦然接受了，这时就要鼓励他们说出自己的想法——，如果你连员工在想什么都不知道，解决问题就没有针对性。所以应该为他们开条“绿色通道”，使他们的想法第一时间反映上来。给新员工每人都发了“合理化建议卡”，员工有什么想法，无论制度、管理、工作、生活等任何方面都可以提出来。对合理化的建议，海尔会立即采纳并实行，对提出人还有一定的物质和精神奖励。而对不适用的建议也给予积极回应，因为这会让员工知道自己的想法已经被考虑过，他们会有被尊重的感觉，更敢于说出自己心里的话。

新进员工受到的待遇与招聘时的承诺不太符合，产生不满，这种不满情绪原本并不算什么大事，只是员工出来乍到时很自然的一种反应而已，但不能很好的消除这种不满，就会造成了新员工情绪激化、

第三步：使员工把归属感“养”起来

这时就要帮助员工转变思想，培养员工的归属感。让新员工不当自己是“外人”。

创造感动，对新工关心到无微不至的程度，为新员工过日子，经常与新员工沟通交流、发现他们生活中，工作中的问题，帮助解决、

2、用企业先进事例鼓舞新员工、

3、让他感受到团队的温暖，力量、

第四步：使员工把职业心树起来

当一个员工真正认同并融入到企业当中后，就该引导员工树立职业心，让他们知道怎样去创造和实现自身的价值。由此体现招聘什么人很重要

把企业的使命变成自己的职责，为企业分忧，他们利用周末时间走访各商场、专卖店，观察、发现问题并反映给上级领导

将职能与公司实际情况结束，让员工自己体验，表现，让培训工作成为员工的一种主动行为、

物业工作方案 5

第一章 总则

第一条

为加强物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》和《浙江省物业专项维修资金管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 温州市行政区域范围内的物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。本办法所称的物业专项维修资金（以下简称专项维修资金），是指由业主交存的专项用于物业共用部位（以下简称共用部位）、物业共用设施设备（以下简称共用设施设备）保修期满后的维修、更新和改造的资金。

第三条 专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第四条 温州市物业主管部门会同财政部门负责全市专项维修资金交存、使用、管理的指导和监督工作。市物业维修资金管理中心（以下称市维修资金管理机构）具体负责鹿城区、龙湾区、温州经济技术开发区专项维修资金的日常管理工作。瓯海区、各县（市）物业主管部门会同财政部门负责本行政区域内专项维修资金交存、使用、管理的指导和监督工作，并指定机构负责专项维修资金的日常管理工作。

## 第二章 专项维修资金的交存

第五条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存专项维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、

共用设施的除外。

(二) 住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

(三) 住宅小区外用于销售的独立非住宅。

第六条 首期专项维修资金，由业主按照所拥有物业的'建筑面积交存。

物业首期专项维修资金交存的标准，多层为每平方米建筑安装平均造价的 5%，小高层、高层为每平方米建筑安装平均造价的 6%。市物业主管部门会同市财政部门可以适时提出专项维修资金交存标准的调整方案，报市人民政府批准后公布执行。

建筑安装平均造价由市物业主管部门会同市财政部门根据温州市当年竣工实际建筑安装工程造价进行测算，定期公布。

第七条 拆迁安置房首期专项维修资金按照下列规定交存：

(一) 在 9 月 1 日前领取拆迁许可证组织拆迁的，由建设单位交存。

(二) 在 9 月 1 日后领取拆迁许可证组织拆迁的，属合法拆迁面积或者视同合法拆迁面积的，由建设单位交存；增加部分面积，由业主交存。

第八条 新建物业首期专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在办理房屋权属初始登记之前，按照物业总建筑面积和本办法第六条、第七条的规定交存专项维修资金，待物业交付时向业主收取。建设单位应当向购房人说明，并将该内容约定为购房合同条款。未出售物业的专项维修资金由建设单位交存，待物业出售时

向业主收取。

第九条 维修资金管理机构应当通过招标方式，公开选择商业银行作为专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立专项维修资金专户。

第十条 收取专项维修资金，维修资金管理机构应当出具财政部门统一监制的专用票据。业主在办理房屋权属登记时，应当提交专项维修资金交存的专用票据。

第十一条 业主大会成立前或者业主大会未决定实行业主自主管理的，专项维修资金由维修资金管理机构代为统一管理。

第十二条 专项维修资金实行业主自主管理的，应当召开业主大会，经该物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意后，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。业主委员会应持下列材料到所在地维修资金管理机构办理专项维修资金移交手续，并报所在地物业主管部门备案：

- （一）业主自主管理专项维修资金书面报告。
- （二）业主大会自主管理专项维修资金的决议。
- （三）专项维修资金划转后的账目管理单位。
- （四）专项维修资金使用、续筹办法及应急支取预案。
- （五）专项维修资金账目管理制度。
- （六）专项维修资金有关的其他材料。

维修资金管理机构应当在收到上述材料之日起 10 个工作日内，通知专户管理银行将该专项维修资金本息划转至业主委员会在专户管理银行开立的专项维修资金专户，并将收支账目等有关资料移交业主委员会。

第十三条 业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，业主应当按照下列规定续交维修资金：

（一）专项维修资金实行代管的，由维修资金管理机构向业主出具《专项维修资金续交通知书》，并抄送业主委员会、社区组织；业主应当在收到续交通知之日起 90 日内将维修资金存入专项维修资金专户。

（二）专项维修资金实行自主管理的，由业主委员会按照业主大会通过的续筹方案，通知业主续交维修资金；业主应当按照续交通知的要求将维修资金存入专项维修资金专户。

（三）专项维修资金可以由物业服务企业、业主委员会或者社区组织代收代交；负责代收代交的单位，应当及时将代收代交的专项维修资金明细情况，在物业管理区域内公布，并抄送所在地维修资金管理机构。

第十四条 本办法实施前未建立或者未按规定交存首期专项维修资金的物业，维修资金管理机构应当向业主出具《专项维修资金补建补交通知书》，并抄送业主委员会、社区组织。业主应当在接到补建补交通知之日起 90 日内，按照本办法规定的交存标准、交存方



式将维修资金存入专项维修资金专户。

## 第十五条

业主未按规定续交、补交专项维修资金的，业主委员会或者社区组织应当督促其交存；业主经督促仍不交存的，业主委员会可以依法向人民法院起诉。

## 物业工作方案 6

为加速推进全国文明城市创建工作，加强我区环境卫生管理、全面提升城区环境卫生工作质量，营造良好的城市生活和工作环境，根据区创城指挥部总体要求，结合我区物业管理住宅小区环境卫生实际情况，特制定本实施方案。

### 一、指导思想

按照区委、区政府建设精细优美城市的目标要求，重点解决环境卫生目前存在的“脏、乱、差”等突出问题，使环境卫生从应急式治标向长效式治本转变，打造宜居宜业宜游的生态环境，实现城市环境卫生管理的常态化、规范化、制度化。

### 二、整治要求

1、各物业服务企业要建立完善的卫生作业管理制度，安排专人清扫处理牛皮癣、小广告等脏乱问题，并建章立制实施常态化作业。

2、要在小区内合理布设垃圾投放点，并做到及时清运，无暴露垃圾。清运的垃圾一律进垃圾中转站，杜绝小区垃圾随意倾倒现象的发生。

3、集中整治小区内私搭乱建、乱堆乱放、圈地种菜、乱弄养殖、占用消防通道等乱象。上述问题即刻向业主下达整改通知。拒不整改的，应立刻报到综合执法局，整改后要保持成果坚决禁止二次违建

产生。

各企业要做到小区环境绿化美化，卫生状况良好，无乱扔垃圾现象，路面硬化、平整，无明显坑洼积水，车辆管理有序，无堵塞消防通道现象。垃圾箱（桶）整洁，楼道内干净整洁，楼道无堵塞，墙面玻璃无污秽破损，照明灯完好。各企业对照创城测评标准（附后）逐一整改。

### 三、工作步骤

1、为加强物业管理住宅小区环境卫生整治工作，保证此项工作的顺利推进，成立物业管理住宅小区环境卫生整治工作领导小组：

组长：

副组长：

成员：

领导小组下设办公室，办公室设在城建中心物业管理科。由杜邦耀同志任办公室主任，负责整治工作的协调、宣传报道和督查。

#### 2、宣传发动阶段

5月14日前印发整治方案，召集各物业服务企业召开物业管理住宅小区环境卫生整治动员会，部署整治工作。

#### 3、集中整治阶段

5月31日前，由各物业服务企业按照整治要求依法实施住宅小区楼院环境卫生、道路卫生、公共设施、清扫保洁、绿化美化等方面的进行规范整改，并建立健全物业管理住宅小区环境卫生管理制度和长效机制。

#### 4、总结验收阶段

6月1日—30日，领导小组组织物业管理科对全区物业管理住宅小区进行检查验收，对验收不合格的限期继续整治，确保达标。并总结成效，查找不足，研究长效的治理办法，巩固治理成果。

#### 四、工作要求

##### 1、广泛宣传、营造氛围

各物业服务企业要加大宣传力度，通过多层次、多形式的宣传引导，提高广大业主的卫生意识、环境意识，形成齐抓共管、共同努力的良好气氛，确保实现环境卫生整治目标。

##### 2、加强领导，明确责任

各物业服务企业负责人要提高认识，加强督促检查，落实专人，把此次环境卫生专项整治工作抓紧抓实。

##### 3、加强协调，密切配合

各物业服务企业要牢固树立全局观念，既要各司其职、各负其责，认真落实住宅小区环境卫生整治工作。又要增强主动参与意识，与镇（处）、社区密切配合、协同作战，确保整治活动顺利进行。

##### 4、强化监督、确保实效

物业管理住宅小区环境卫生整治工作领导小组将对全区物业小区进行严格检查。对检查中发现的问题，将当场下发整改意见书，对整改不到位的小区将严肃追究物业服务企业责任人责任，情节严重的予以清退物业服务市场。确保责任到位，措施到位，工作到位，效果到位。

## 物业工作方案 7

为贯彻《市政府办公厅关于应对低温冰冻天气保障冬季城乡供水安全的通知》、市禁放办《全市 20\_\_年春节期间禁放烟花爆竹专项行动工作方案》等通知精神，让广大业主或物业使用人过一个欢乐祥和的春节，就节日期间进一步做好物业服务工作有关事项安排如下：

### 一、严格落实雨雪防冻工作措施

1、各区房产（住建）局要高度重视强降温、雨雪天气防范应对工作，督促辖区内物业服务企业强化责任管理，落实各项防范应对措施，维护业主的生命财产安全。同时，各区房产（住建）局在强降温降雪期间应建立完善 24 小时值班制度，设立值班电话，并对值班人员在岗情况进行检查。

2、各物业服务企业要进一步落实扫雪、防冻责任制，避免因积雪、结冰导致业主滑跌现象的发生；组织对供给水的外露水管和零部件进行全面检查，做好防冻措施，避免或减少水管冰冻和爆裂；做好供水、供电、电梯、消防等重要设施设备的报修接待和抢修工作，确保为业主提供及时服务。

3、各有关单位要进一步理顺防冻应急领导体制和应急抢修机制，及时修订或完善应急预案，确保应急条件下工作到位、人员到位、措施到位。要将应急抢修的物资器材储备到位，切实做到数量充足、管理规范、调运快捷。同时，要加强值班制度，确保信息渠道畅通，一旦发生突发事件，及时报告并妥善处置。

### 二、严格执行烟花爆竹禁放规定

4、各物业服务企业应针对《南京市关于禁止燃放烟花爆竹的规定》的文件精神进行贯彻宣传，围绕禁放的“必要性、文明性、安全性、环保性”等内容开展多种形式的宣传活动，力求赢得广大业主对禁放工作的认同和支持。

5、对物业管理区域内违规销售、燃放烟花爆竹的行为，物业服务企业应当立即进行劝阻、制止，并及时向项目所在区的禁放办和公安部门报告。

6、春节前，各物业服务企业应组织开展全面清理可燃物行动，消除火灾隐患，并针对服务区域内可能出现的违规燃放现象制定应急预案，杜绝因违规燃放烟花爆竹引发爆炸、火灾及人员伤亡事故。

### 三、严格落实日常安全生产职责

7、各区、各物业服务企业要严格落实日常安全生产职责，特别要高度重视消防、用电、燃气、供水、电梯、治安、防冻等事项，针对可能疏忽的薄弱环节，提前开展节前安全生产巡查工作，对于发现存在问题和隐患要尽快整改。各物业服务企业负责人要亲自参与节前的安全生产工作布置和日常巡查，落实专人负责物业管理区域内的安全生产工作，形成必要工作制度和应急预案，要坚持节日值守值班制度，确保节日期间物业管理的有序和谐。

### 四、严格避免出现重大矛盾纠纷

8、各区房产（住建）局结合近期通报的物业管理涉及行政诉讼典型案例的宣传学习，加强对街道办事处（镇人民政府）的业务指导和服务，妥善管控和处理好辖区内的物业管理矛盾纠纷，共同维



护物业管理领域的社会稳定工作。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/435121021224011223>