

物业创新方案怎么写（万能模板 20 篇）

物业创新方案怎么写篇 1

一、概述某项目位于甲县城东，将是甲县新城区及行政、文化、体育、经济中心，地理位置优越，物业升值潜力巨大。由此良好的物业背景，某小区的物业管理水准将更显重要。

二、目标贯彻开发商开发某小区项目构思，引进大都市物业管理理念，通过优良的服务将某小区管理成都市居住区，让业主在县城里享受都市生活氛围。并使物业功能发挥，力促某小区物业保值增值。树立某物管公司品牌，

三、组织物业管理行业是一微利行业，当前多数物业管理企业处于亏损状态。因此，物业管理企业的组织要更加简洁、实用，降低组织内耗及劳资成本等。

四、人事设置原则：一人多岗，不要因人设岗。预计 16 名员工(按整个小区交付时设计)。序号 岗位 人数 主要职责 备注

1	经理	1	在董事会领导下，全面负责经营等。	
2	经营部主任	1	具体经营事务、人事等。	
3	办事员	3	文书、财务、劳资、后勤等。	财会要持证
4	物业管理员	1	具体物业管理、装修监管、收费、维保服务等。	
5	安全护卫员	7	门卫、巡更、停车管理、小区内公共秩序等。	
6	水电工	1	公共区域水电设施维护、水电维修服务等。	
7	保洁员	2	公共区域卫生保洁、绿化养护等。	

员工招聘后即由公司聘请的物业管理顾问公司进行培训，骨干员工将送市主管部门的岗位培训结构培训。培训率 100%。

五、经营预测 a) 经营收入：19.14 万元(年度，以下省略)

1 物业管理费：11.34 万元 应收

12.6 万元 30000 乘 12 乘 0.35=126000(元)

预计收入 11.34 万元(收缴率 90%)

1	维修服务费	0.5 万元
1	特约服务	5.8 万元
1	其他收入	1.5 万元

b) 支出：20.25 万元

1	人员工资福利	14 万元
1	办公费用	2.5 万元(办公、安全护卫、绿化、保洁、消杀等)
1	维修保养费用	1.5 万元
1	税金	1.05 万元
1	不可预见费用	1.2 万元

c) 润亏：-1.11 万元

d) 物业接管期间前期投入：10 万元(办公设施购置费、通讯器材、员工服装配置费、安全护卫用品、绿化等)

e) 公共性服务费构成测

算：21.962 万元/年，0.61 元/月乘 m²

(1) 员工的工资和按规定提取的福利费序号岗位人数工资标准
工资合计 1 经理 1120012002 经营部主任 18008003 办事员
360018004 物业管理员 18008005 安全护卫员 750035006 水电工
17007007 保洁员 2400800 工资总额合计 9600

工资总额合计：9600 元/月；115200 元/年福利：115200 乘
23%=26496(元/年)合计：14.17 万元/年

(2) 公用设施设备维修及保养费：1.5 万元

(3) 绿化管理费：绿化率 45% $1.04 \text{ 万 m}^2 \times 1 \text{ 元/年乘 m}^2=1.04 \text{ 万元}$

(4) 清洁卫生费：2 人乘 12 月乘 80 元/月乘人= 0.192 万元

(5) 安全护卫费：7 人乘 200 元/年乘人= 0.14 万元

(6) 办公费：按管理人員工资总额 25%计算

$5.52 \text{ 万元乘 } 25\%=1.38 \text{ 万元}$

(7) 固定资产折旧费：按 10%计算即 1 万元

(8) 税费：按营收 5.5%缴纳即 1.052 万元

(9) 保险费：暂不投保(10) 合理利润：按营收 8%计算 1.36 万元 但为减轻业主负担，我司将通过多元化经营、特约服务，严控经营成本等多项措施增加收入，减少支出，从而降低公共性服务费价格，拟向政府物价主管部门申报本小区公共性服务费价格指导价格为 0.35 元/月乘 m^2 。

六、前期物业接管 a) 派物业管理员、水电工等工程技术人员参与工程验收(无验收权, 仅可从物业管理角度向开发商提出建议)。

b) 物业接管验收 1 既应从今后物业维护保养管理的角度进行验收, 也应站在业主的立场上, 对物业进行严格的验收, 以维护业主的合法权益。1 是物业通过竣工验收后, 对物业主体结构安全和使用功能的再验收; 1 供电、给排水、卫生、道路等设备设施能正常使用; 1 房屋幢、户编号已经有关部门确认; 1 落实物业的保修事宜(保修责任、保修期限、保修范围)。确保保修项目、期限、标准、责任、方式的落实, 重大保修项目细则与图纸校验到位; 1 接管小组按《图纸资料移交清单》, 技术资料进行对照检查, 发现产权、技术资料有缺漏的, 应以书面形式上报开发商, 请求给予协助解决。1 接管小组按《设备移交清单》, 对各类设备按数量、规格、性能、容量等进行对照检查, 发现接管设备(设施)与移交清单不符或有缺漏的, 应以书面形式上报开发商, 请求给予协助解决。1 接管小组对每套单元房的水、电、土建部分进行全面检查, 并将检查记录在册, 对发现的问题应及时督促有关单位迅速解决。1 在保修期内, 因施工、安装、设备等因素产生的质量问题, 公司应查明原因, 及时上报开发商, 请求尽快解决。1 抄水、电、气表的底数, 记录备案。1 接管验收中若发现问题, 应明确记录在案, 约定期限督促开发商督促建筑商对存在的问题加固补强、整

修，直至完全合格。1 接管验收符合要求后，物业管理企业应签署验收合格凭证，签发接管文件。1 当物业管理企业签发了接管文件，办理了必要的手续以后，整个物业验收与接管工作即完成。

七、入伙

1、准备工作 1 治安方面：小区四周种绿篱或安装防护栏；增设报警系统；统一安装防盗网、防盗窗或铝金窗；1 车辆管理：增设区间道路标志；封闭小区由多个出入口到一进一出；增设自行车棚；加固架空层车库；1 垃圾清运：增设垃圾池(屋)或垃圾清运站等 1 楼道灯：改用节能灯(如：温感、声控或角模式等)1 分步购置办公、护卫、保洁、水电工等设备及工属具和员工工作服等；1 制定入住流程；1 印刷入住表格；

2、协调工作 1 与供电局、自来水公司、石油液化气公司和邮局等单位搞好联系工作，保证住户入住后的水、电、气等的供应。1 代业主与电话公司联系电话安装事宜，争取现场放号，方便业主。1 与学校、派出所和居委会联系，了解小孩转学和迁移户口的手续办理细节，以及有关联系电话，入住时公告。

3、入伙现场入伙准备、协调工作到位后，要部署入伙现场，彩旗、横幅、花卉、背景音乐，安全护卫立岗、巡更，迎接业主入伙。举行入伙仪式：邀请政府官员、新闻媒体、业主代表剪彩，造声势。注意事项：避免后期工地的灰尘、噪音等不和谐的现象。

八、物业装修与管理业主在收楼后有权对自己所购物业进行装修，但装修必须在规定范围内进行。其有关规定包括：国家建设部发布的《建筑装饰装修管理规定》和物业管理企业制定的《住户装修管理规定》。根据上述规定，业主在装修前必须向物业管理企业申请登记，包括填写业主装修申请表、领取《装修管理规定》，根据约定在申请表上签字，缴纳装修管理押金及保证金，经批准后方可动工。业主在装修完成以后，物业管理企业应组织验收，合格后即退还装修押金及保证金。业主在装修前向物业管理企业申请登记时，需如实填写装修施工内容，并注明委托施工单位及进场人数，业主、施工队及物业管理企业三方应在申请书上签字盖章。

九、物业档案的建立物业档案资料的建立是对前期建设开发成果的记录，是以后实施物业管理时对工程维修、配套、改造必不可少的依据，也是更换物业管理企业时必须移交的内容之一。现代建筑工程随着科学技术的发展和使用需求的提高，楼宇设备设施以及埋入地下和建筑体内部的管线越来越多，越来越复杂，越来越高科技化和专业化，因此一旦发生故障，物业档案就成了维修必不可少的东西。物业档案资料的建立主要抓收集、整理、归案、利用四个环节。收集的关键是尽可能完整，时间上讲是指从规划设计到工程竣工的全部工程技术维修资料；从空间上讲是

指物业构成的方方面面，从地下到楼顶、从主体到配套、从建筑物到环境，整理的重点是去伪存真、留下有用的，归档就是按照资料本身的内在规律、联系进行科学地分类与保存，利用即是在日后的管理过程中使用并加以充实。

十、日常管理

(一)房屋管理运作一览表工作内容核对业主装修审核巡视跟踪监督走访回访熟悉收费财务频度一天一天内办完二遍/天,入伙期间 6h/天,消灭违章于未然每周三次 100%标准准确符合规定,无危及安全、外观无改变、用途无改变无乱堆乱放、乱挖乱接,无违章装修,房屋完好率 100%,投诉率 1‰以下。无违章装修及时听取业主意见、满足业主合理要求,业主满意率 99%以上对小区幢数、套数、面积、公共实施、管线、开关、业主幢号、房号、姓名、单位、电话以及家庭情况等随问随答,正确率 90%以上收缴率 90%以上日清月结,帐表相符,每六个月帐目向业主公开一次工作程序 8:00~8:30 向总值班了解和处理业主保修、投诉。8:30~17:00 跟踪监督、巡视、走访、整理档案

(二)绿化管理工作项目浇水施肥修剪整形病虫害防治除杂草保洁补苗工作要求冬春季晴天每二天浇一次水,时间近午为宜;夏秋季每天二次,时间近早晚为宜春秋季一遍,根据长势局部加施灌木和粗生乔木春秋季多遍;冬季乔木一遍春夏秋季多遍,冬季清园,严重者重点防治每月一遍,严重者半月一遍 8h/天春夏季一遍,严重者随缺随补标准均匀,保持绿色长势良好均匀,无重、无漏乔木剪下丛生枝、内生枝、整形,灌木造型,地被草保持 30~50mm 长势优良不污染环境纯度 90%以上保洁率 99%以上绿化率 95%以上程序 7:00~9:30 浇水、施肥;9:30~11:30 除杂草、整形、保洁;13:30~15:30 除杀虫、补缺、保洁;15:30~17:00 浇水、施肥

(三)房屋及公用设施维修、养护运作一览表工作内容装修审查、监督巡视清理室内维修室外维修及养护道路停车场天面楼梯及墙面明沟暗沟外墙供水供电供气路灯频度 8h 内随来随办，随进度进行每天一遍污水井、雨水井一遍/月，化粪池一遍/半年，污水管二遍/季急修不过夜，小修补 24h 内，中修二天，大修二天内有回音检查二遍/天，及时维修每月检查一遍每二年漆刷一遍，每周查换梯灯一遍，随坏随修每周检查一遍，即坏即修每月检查一遍，即坏即修每月检查一遍，责任范围内即坏即修，责任区外及时报告有关部门每月检查一遍，即坏即修标准符合规定，无危及安全、外观，无改变用途熟悉房屋公用设施、种类、位置、分布、安全要求、开关位置，公用设施完好率 90%以上无堵、少污积、无缺损、井盖完好率 100%凭票收费不索要小费、好处，回访率 100%，业主满意率 90%以上平整率无积水，缺损，完好率 90%以上无积水，无漏隔热层完好整洁无缺，扶手完好，梯灯正常，无张贴痕迹畅通无积水、无塌陷无鼠洞无脱无鼓、无渗水、无违章、整齐统一运作正常，无乱搭乱接，无泄漏灯泡正常，灯罩完好率 90%以上程序 8：00~8：30 向总值班了解和处理业主保修、投诉。8：30~17：00 跟踪监督、养护维修、巡视、走访、整理档案工作内容定岗检查流动检查学习与训练消防设施家居安全违法行为装修监督车辆行驶停放保洁单车、摩托保管突发事件学习法规教育训

练频度 24h 每周一遍 24h, 每 20 分钟一遍 24h5 分钟内到达现场
每周一次, 每次 1h 标准人车进出有序, 车辆发牌、登记, 交费 90%
以上, 无收购、乞讨、商贩等可疑人物进出。完好率 100%被盗、
刑事、火灾、治安案件发生率 2‰违章率 5%以下无违章、无鸣笛
叫人 100%无违章采取正确、恰当措施国家和地方法规、业主公约
等遵纪守法、严明安全护卫纪律健身、队列等常规训练

(四) 安全护卫、停车管理

(五) 保洁管理工作项目地面清洁保洁楼梯道垃圾清运消杀灭
鼠、蟑螂频度二遍/天 14h/天扫二遍/周洗一遍/月二遍/天一遍/
天二遍/月, 向业主发药一次/年标准地面无杂物、垃圾、道路无
泥沙, 无杂草、积水, 单车棚、楼梯口无杂物和蜘蛛网, 清洁率 95%
以上所有公共区域无杂物、垃圾, 保洁率 95%以上无杂物和蜘蛛
网, 无张贴、乱堆, 扶手无尘, 清洁率 95%以上日产日清, 整洁
无味无污积, 垃圾清运率 100%无蝇、少蚊、少虫鼠密度 1%以下(夜
夹法); 蟑螂密度室内 15m² 或室外管道 20m 内 3 只以下程序 5: 00~7:
00 地面清扫; 7: 00~8: 00 清运垃圾; 8: 00~10: 30 保洁楼梯、清
洁、消杀、灭四害; 13: 30~15: 00 清运垃圾; 15: 00~16: 00 地面
清扫保洁

物业创新方案怎么写篇 2

为巩固我镇开展全国文明城市创建成果，做好 20__年全国城市文明程度指数测评迎检准备工作，大力开展我镇各物业管理小区环境卫生整治工作，进一步加强我镇物业管理工作，经研究制定具体工作实施方案如下：

一、健全组织，加强领导

为加强小区物业管理整治的组织领导工作，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： _____

二、工作目标

实施项目(小区)的服务企业应严格按照物业法律法规和有关管理文件的规定和要求，以及对照该项目委托服务的合同约定，认真实施该项目(小区)的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的整治目标。

全面开展整治工作，切实改变小区“脏、乱、差”的面貌，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的目标，努力营造优美、舒适、温馨的人居环境。

三、工作重点

(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、卫生保洁无死角的现象。

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。

四、工作时间

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的各项环境卫生整治工作。

五、工作要求

(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，强化对整治工作的组织领导，精心安排，形成合力，明确责任、任务和目标要求，确保整治工作的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的专项检查 and 评议活动，对整个活动进行严格的跟踪落实，确保整治工作取得实效。

物业创新方案怎么写篇 3

一、活动主题：

鼓舞飞扬音乐无处不在

__居圣诞音乐动感之夜

二、活动时间:

20__年 12 月 25 日(星期日)晚 7:00 至 9:30

三、活动地点:

四期文化广场

四、活动形式:

以音乐为主题,以舞蹈为媒介,包括

- 1、以外请的 BAND 队表演经典金曲及应景的英文歌曲为主线;
- 2、穿插火热街舞;
- 3、突出

- 4、加入互动的游戏:超级无敌估歌仔,大小同庆(踩报纸游戏)

超级无敌估歌仔:请上两组人(每组五人),分站在舞台两边,放音乐猜歌名,组员之间可以互相商量,猜到的跑到扩音器前讲出歌名,以一组估出最多者为胜。大小同庆:请上三组人,每组三人。首先是三人同时站在一张同开的报纸上,通过者,进入下一关。三个人同时站在 1/2 报纸上,通过者再下一关,三个人同时站在 1/4 报纸上……坚持到最后者为赢,长度为 8 分钟。

- 5、结束时圣诞老人在台下与小朋友玩游戏(蜈蚣步、超级无敌估歌仔、拨河)送小礼品,肯德基

五、活动对象:

__居所有业主

六、工作任务分配：

- 1、晚会前期筹备工作及各项工作组负责人：
- 2、晚会当晚现场准备工作及各项工作负责人：

七、费用申请见附页

物业创新方案怎么写篇 4

一、活动背景：

圣诞节作为西方传统节日，随着国际化的进程，已越来越受中国人欢迎。为让滨江国际的业主体验到圣诞节温馨浪漫的社区氛围，从而起到活跃小区文化生活、提高生活品味，进一步提高公司品牌影响力及小区服务质量。

二、活动目的：

- 1、活跃小区氛围，形成小区业主间及其与物业公司间的亲近感。
- 2、聚集人气，通过业主的口碑，促进物业理工作的`协调发展。

三、活动主题：

乐结圣诞情系滨江

四、活动地点：

小区大厅内

五、活动时间：

___月 25 日 19：00-21：00

六、宣传计划：

- 1、邀请函(向小区业主发送邀请函)在公共部位张贴通知。
- 2、电话邀约或手机短信邀约。

七、参与人员：

- 1、小区业主 200 人
- 2、工作组人员：
 - A、保安 4 人
 - B、滨江物业工作人员 8 人

预计此次活动的参与人数将达到 300 人左右。

八、活动内容

- A、采摘圣诞帽许下圣诞愿
- B、全家齐动员欢乐连连连

九、活动流程

17：30-18：30 工作人员到场，并着手检查活动准备工作。

播放圣诞歌曲(如《平安夜》《圣诞钟声》《天使歌唱在高天》
《幻想当年时光夜半》《铃铛儿响叮当》等)

19：00-20：00 圣诞节趣味游戏。(见十活动内容详述)

物业工作人员向到场人员发小卡片业主许愿并将卡片挂在圣诞树上。20：00-21：00 两名“圣诞老人”开始逐户发放圣诞帽，小礼物。22：00 活动结束，做好人员的疏散、现场清理工作。

十、活动内容详述：

A、采摘圣诞帽许卜圣诞愿

准备：带挂钩的立柱一根，上面挂满圣诞帽

小钩环一个；两名“圣诞老人”。

装饰精美的圣诞树一棵。

游戏规则：参与者站在指定区域内，用小钩将立柱上的圣诞帽钩出，不能触动其它的圣诞帽落地，如能顺利摘取，则此圣诞帽归参与者所有。

所有参与者均可获得“圣诞老人”赠送的圣诞卡片一张。参与者可将自己的圣诞愿望书写在卡片上，并将其悬挂于圣诞树上。

B、全家齐动员欢乐连连连

此区域趣味活动由家庭成员协作完成

准备：气球

游戏规则：以家庭为单位，（两人或三人）手手相联，背背相对，齐心协力把夹在背上的气球，从起点运到终点，将气球放置于凳子上，在规定时间内完成者为挑战成功，获得小礼品一份。

十一、活动费用：

1. 圣诞服装两套，帽子 400 顶；

2. 圣诞树；
3. 彩灯；
4. 圣诞画；
5. 圣诞卡片；
6. 小礼品。

物业创新方案怎么写篇 5

一、指导思想

以《省物业管理条例》和《市创建文明满意城市实施办法》为依据，在巩固文明创建各项成果的基础上，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。

二、服务范围

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。

三、基本原则

(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，通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，通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、4050 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。

四、工作任务

按照文明创建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 10 个社区(小区)是：观沙岭街道金岭农民安置小区、观沙岭街道黄泥塘农民安置小区、咸嘉湖街道白鹤嘴社区安塑小区、咸嘉湖街道荷叶塘社区丽臣小区、西湖街道裕民农民安置小区南片、西湖街道裕民农民安置小区北片、望岳街道道坡农民安置小区、望岳街道上堆坊农民安置小区、岳麓街道洋海塘农民安置小区东片、岳麓街道洋海塘农民安置小区西片。

五、工作思路

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

通过物业化服务的实施对其进行长效管理。

(二)先宣传后实施。通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，先提供优质的服务，让社区居民切实感受到实施物业服务所带来的好处，再收取一定的服务费，保证物业服务的正常运转。

六、组织领导

成立全区社区物业化服务工作领导小组。

组长：

副组长：

办公室主任：

办公室副主任：

成员单位：区政府办、区综治办、区发改局、区财政局、区_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。

七、责任分工

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_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_和资质审批提供支持；

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。

八、方法步骤

（一）准备阶段

1、2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、3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、3月下旬组织召开工作部署会。

(二) 实施阶段

1、4 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、5 月上旬组织参观，学习其他单位经验做法。

3、5 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内容。

2、6 月份组织相关社区进行交流讲评。

3、8 月份由区_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，满意度未达到 85%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。

九、工作要求

（一）高度重视，充分认清推行社区物业化服务的重要意义

推行社区物业服务，是巩固文明创建成果、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、创建文明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，要明确责任和标准，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，落实责任。各街道要制定切实可行的工作实施方案，细化工作责任，要把责任落实到具体事、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提供保障

一是人员要落实。各街道和部门要明确专人抓此项工作，确定专责。二是经费要保证。每个实施物业服务的社区(小区)明确经费 10 万元，区和街道各安排 5 万元。区和街道先期各拿 2 万元，作为启动经费，保证社区物业化服务前期工作的正常、快速运行，验收合格后，全部经费到位。要动员广大社区居民积极参与社区物业管理，自觉缴纳相应费用，并使之逐步成为社区物业管理主要经费来源。三是合力要形成。要努力形成齐抓共促的机制，牵涉到的各种专业问题各部门要通力协作，给予足够的支持。

物业创新方案怎么写篇 6

1. 通知业主：

置业顾问在__日前，联系客户，并确认前来人数，是否有孩子一起。

2. 接待流程

2.1. 客户陆续到达，有车客户由物业公司负责首次接待，并安排车辆摆放，无车客户直接由置业顾问接待；

2.2. 置业顾问门口迎接，分批引导：

(1) 邀请小朋友玩游戏，游戏优胜者发放奖品，家人在旁边喝茶聊天；

(2) 引导部分客户到活动场所，由厨师接待并指导制作粽子；

2.3. 制作好后，分批煮制，粽子线留长并贴标签以区分；

2.4. 置业顾问选择一人作为主持，现场主持游戏及包粽子比赛，获胜的 39;队伍获得奖品（毛绒玩具或马克杯）；

2.5. 粽子制作完成后，自行装盒，并标注名称；

2.6. 送别客户时置业顾问将客户自制粽子与礼盒一起赠送于客户，送至门口；

2.7. 由保安带至停车处，敬礼送别。

3. 物料准备

3.1. 食材__日前采购到位（粽叶需提前预定）、并在活动过程中保证充足

3.2. 厨具由酒店提供；

3.3. 宣传材料（游戏提示板、宣传展架、新外滩 LOGO 贴纸）保证__日晚上前完成，并送到位；

3.4. 鑫业采购乐扣保鲜盒 50 个，并粘贴新外滩 LOGO；

3.5. 礼品装粽子__份；

3.6. 毛绒玩具/足球__份；

3.7. 便签纸、马克笔__支；

3.8. 相框__份，并选择最优照片制作成相框，赠送给客户。

4. 人员配置

4.1. 物业公司: 保安（负责引导客户停车、布置活动现场）__名，大厅服务（负责为客户提供甜点及饮品）__名；

4.2. 营销部：__名（现场调度，其中一名负责照相及相片的整理）+所有置业顾问（全程接待客户）。

5. 紧急预案

5.1 客户到访不足：

- （1）置业顾问__日提前通知客户，并确认是否到来；
- （2）活动开始前一天__日，再次确认客户是否有时间到访；
- （3）若活动当天上午客户到访不足，则要求员工亲友及客户单位（微生活、文君传媒、星火传媒等）支援。

5.2 客户到访过多：

- （1）通过前期通知规避客户过多情况
- （2）现场临时客户可排队参加活动；

5.3 临时停电：现场配置蜡烛，保证临时停电时的照明，未煮好的‘粽子’客户可自行带回家，阳光酒店提供温馨提示卡，教客户如何煮粽子。

物业创新方案怎么写篇 7

一、活动类型：AK47 野战俱乐部

二、活动时间：20__年 3 月 29 号(周六)中午

三、活动地点：番禺区大学城 565 公交车(广工)总站

3 四、活动目的：让物业管理学会的成员加深彼此的了解，增进彼此感情，以更好地促进共同工作的协调性以及物业管理学会和全体成员一起更好的发展。

五、参加对象：物业管理学会全体报名成员

六、活动流程：

(1) 自由活动。到达俱乐部之后，由于要等待开炉，这段时间大家可以玩在场的各种桌游(如羽毛、桌球、乒乓、麻将和多种纸牌等游戏)时间：二三十分钟。

(2) 烧烤。开炉搞定之后，大家可以开始烧烤，也可以继续玩游戏。烧烤时间：3 个小时左右。

(3) 玩游戏。谁是卧底(提前准备题目)

杀人游戏(准备卡牌)时间：一个多钟。

七、报名：3 月 25 号(周二)通知物管学会所有干事及上层，确定要参加的人数并上报。(说明是自行到达还是随大队集合出发。负责部门：人力部。)

八、方式：

(1) 周五回家的可按照自己的意愿决定是否自行到达指定的活动地点(12 点必须在目的地集合)

(2) 桂花岗在校干事在 29 号上午 10 点到综合楼 2 楼架空层集合出发。乘车路线：校门口坐 481→童心北下车→转乘专线 1→广

大公寓站下车(预计 11 点半到达)。大学城其他报名同学要在 11 点半左右在广大公寓站集合完毕。再走半个多钟到达目的地。

(桂花岗负责人：黄昌盛、梁嘉宏、龙忠兴

大学城负责人：陈小莹及部长)

九、经费：团购价每人 37 元。到时学会再多带两箱王老吉饮料。(负责人：陈小莹)

十、结束时间：下午五点，桂花岗的同学集合后一同回校。

乘车方式 1：广大总站坐专线 1→广园客运站下车→走路回去。
专线 1 整点一班车，若回去时间接近整点则选择此方式。

乘车方式 2：广大公寓站坐 B25→石牌桥下车→换成 B2 或 B2A→越秀公园北门→走路回去。

十一、突发情况及应对方案：

(1) 天气突变则更改时间(提前一天进行确定)

(2) 若干事在集合时间还没到场，由其部长打电话联系，催赶其到现场。

(3) 如果活动超时，由策划部成员负责提醒

[u1]改为下星期六，即 22 号

[u2]这些东西是那里本来就有的还是要自备的

[u3]走路去广工?好远的喔

[u4]谁去团购?什么时候收钱?

[u5]社团给钱吗?

物业创新方案怎么写篇 8

为预防春节期间消防安全事故发生，营造平安祥和的节日气氛。20__年1月，天健物业西南区域公司组织各物业服务中心开展为期一个月的春节防火专项行动，全力保障业主的生命财产安全。

一、开展消除安全隐患行动宣传。

组织各物业服务中心在小区张贴消防安全宣传画，发放宣传手册、宣传单等消防安全材料，悬挂消防安全主题横幅和消防安全标语，充分利用宣传栏、公告栏等宣传阵地，开展消除安全隐患行动宣传。

组织各物业服务中心结合消防安全案例开展讲座，普及消防安全知识，提高员工与业主的消防安全意识，还要求各物业服务中心针对不同岗位的特点，培训员工掌握查改火灾隐患的方法及灭火逃生技能。

二、开展消防安全隐患排查

行动期间，各物业服务中心按照方案要求，全面排查可能危及人员生命财产安全的隐患，重点检查用电、用气、消防、线路、公用设施设备以及社区地下商场、餐饮商铺等要害部位安全情况。西南区域公司还会在行动最后对上报的安全隐患整改情况进行复查，确保所有隐患得到整改。

三、开展消防应急疏散演练

组织各物业服务中心开展疏散逃生和灭火演练，使广大业主和住户都能熟练掌握火场逃生及自救基本技能、熟悉逃生路线和疏散程序，确保火灾事故发生时，能有效规避人员伤亡。

天健物业西南区域公司坚持“预防为主防消结合”的工作方针，注重循序渐进地提高员工与客户的消防应急知识水平，同时不忘做好硬件设施的维护与保养，定期进行隐患分级管理与排查，防隐患于未然，踏踏实实地守护一方平安。

物业创新方案怎么写篇 9

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：

一、指导思想

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。

二、目标和范围

(一)目标：

1、有效解决开发遗留问题，年底前整改率到达 90%;对存在工程质量问题的房屋要及时维修，维修及时率到达 90%。

2、新建住宅小区推行招投标率到达 100%;2015 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到达 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到达 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到达 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。

三、工作资料

(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状况，透过调研，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职责，按照规划设计和施工标准，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，落实到职责单位，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，整改合格后再行消号。个性是存在工程质量问题的房屋要确保及时维修，年底前房屋维修职责要全实到单位、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督。

四、物业费的成本测算

- 1、管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费。
 - 2、清洁卫生费清洁卫生费测算表(04)
 - 3、保安费:保安费测算表(05) 物业创新方案怎么写篇 10
- 前言

农历五月初五端午节是我国的传统节日之一。两千多年来，端午节一直是防疫祛病、避瘟驱毒、祈求健康的民俗佳节。随着生活品质的提高，如何保护和重视传统节日已成为中国人的热门话题，当端午与中秋等中华民族的传统节日被国家列入法定节假日之后，发掘传统节日的内涵，让端午过得更有意义，也成为公众的关注点。

在端午节当天，策划举办“香囊制作大赛”，同时定制 5000 个香囊在主城区各加油站、停车场等向私家车主进行派发。端午节制作、佩戴香囊有避瘟驱毒之义，且在世界上其他国家“___”暴发的情况下，向私家车主赠送香囊也有特殊意义。

活动主题：

端午，我们一起做香囊。

在这一主题涵盖下，本次活动包含两方面内容：

1、香囊制作大赛。5 月 28 日，在某广场组织五个社区居民（60 至 100 名）及自主报名的私家车听众进行香囊制作大赛。在大赛现场设置舞台，进行时长为一个小时的互动节目。

2、向私家车主派发香囊。28 日端午节当天，在主城区各加油站、停车场、超市等地向私家车主免费派发香囊。

活动时间：

__月__月初至__月下旬，活动筹备阶段。

5月28日，活动高潮，同时举行香囊制作大赛、向私家车主派发香囊两项活动内容。

活动步骤和具体安排：

1、筹备期：

5月初，筹备香囊制作大赛所需物料，含布料、填充香料、包扎线材等；落实好28日广场活动场地。

定制5000只向车主派送的香囊。

2、宣传预热期：

通过频道宣传带，发动各社区居民和私家车听众报名参加香囊制作大赛。

同时，可以展开领取香囊的预报名。

3、广场活动：

时间：5月28日上午内容：在广场进行60至100名参与者的“香囊制作大赛”。在比赛进行过程当中，主持人与听众、现场观众进行互动游戏。互动内容可结合商家要求进行。

邀请其他媒体（2家平面媒体、2家电视媒体）报道本次活动。

奖项暂定名为：美感奖、创意奖、制作奖、形态奖、色彩奖、设计奖。

4、香囊派发：

5月28号端午节当日，将赞助企业的香囊送往各加油站及各停车场，现场发放给私家车主，并帮助悬挂于车内。预报名私家车主可以前往指定地点领取香囊。（地点待定）

物业创新方案怎么写篇 11

主办单位：南宁市恒宝物业服务有限责任公司

协办单位：双虎家私名品、千里香中外名酒超市、千色花漆、中国联通、中国移动

承办单位：南宁市恒宝物业服务有限责任公司

大力支持：南宁市恒宝安防科技有限责任公司、小蜜蜂家政、广西东辰房地产开发有限公司、金苹果幼儿园

参展商家：绿城水屋、协力会所、中国人寿保险公司、冠军陶瓷等

一、活动构思：

整个活动以文艺表演节目与业主互动为主，中间穿插游园趣味活动，物业公司组织参与业主与业主、业主和各个商家一起进行互动，加深大家的邻里关系，营造社区节日氛围。游戏节目要求互动性，参与者在游戏的过程中建立良好的友谊，为建立和谐的邻里关系打下基础，展现恒宝物业公司对小区文化建设的重视和对业主的人文关怀，以扩大恒宝物业的美誉度和亲切感。

二、活动目的：

通过该项活动，促进恒宝物业和业主(客户)之间的相互沟通和联络，加强社区建设，弘扬社区文化，增强大家对恒宝物业的品牌感知，通过联系各商家的参与达到回馈业主的目的。

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/435321240204011140>