

# 最新小区封闭式管理意思 物业小区管理方案(优质8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。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面是小编为大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 小区封闭式管理意思篇一

- 1、分别于住宅大堂设“礼宾助理”，24小时接受咨询和服务
- 2、为更好地宣传秘书管家服务，方便业户与助理取得联系，将特定专职“助理”的相片、个人特长、服务电话等助理资料镶嵌在每一幢住宅公区内，并印制助理名片派发业户。
- 3、每位助理必须了解其服务的家庭状况，如家庭成员、家庭背景、工作行业、生活习惯、饮食偏爱、娱乐及运动爱好、身体情况、商务要求等以便随时满足各服务对象的需求。
- 4、“助理”定期向业户通报社区最新讯息，向住户讲解物业相关法规政策；企业新闻及相关政策、制度改革最新动态；社区生活诸如：天气预报、健康信息和安全常识等最新服务信息。
- 5、“助理”倾情奉献秘书管家服务，不仅提供购物、订餐、购票、商务、家居、代召出租车等日常服务，更是您商务与生活的贴心顾问。

### (3) 小区公共部分维修方面的投诉处理时限

其他公共部分维修，不得超过3个工作日；

(4) 对其他业主行为的投诉，如邻居装修发出异味或过大噪音、休息时间邻居活动发出过大噪音等，物业助理在15分钟内到达被投诉业主家中并进行处理。

(5) 其他投诉的处理时限视具体情况而决定，到达处理时间不超过8小时。

(1) 关于小区一般情况，不涉及管理中心内部情况，不能马上回复的，不超过30分钟。

(2) 关于各项物业收费项目和标准，要求马上回复，无统一标准，需要确定的，征得业主同意，在30分钟内派人到现场确定收费，回复业主。

(3) 关于管理中心以外的服务项目和收费标准的咨询，一般要求马上回复，确实无法落实，不超过30分钟回复对方。

(4) 关于其它部门的办事程序、收费情况的咨询，马上答复或与业主约定时限内回复，但原则上不得超过2个工作日。

2、物业分管业主投诉/咨询回复工作的主任每月抽样回访，回访率不得低于50%（重大投诉回访率达100%），每月业主满意率要达到90%以上。

## 小区封闭式管理意思篇二

深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心，坚持以“环境改善、服务提升、机制建立、群众满意”为目标，结合市“五面红旗”示范创建专项行动、社区物业党建联建、“固体强基”等工作，因地制宜推进区住宅小区物业管理工作，确保xx年底无物业住宅小区实现“有组织机构、有清扫保洁、有物业维修保养、有绿化养护、有安全防范、有停车管理”的基本物业服务目标。

根据无物业管理小区实际情况，通过物业服务企业接管、业委会（物管会）自管、社区托管等不同方式，解决住宅小区无物业管理问题，改善居民生活环境，提升城市管理水平和城市软实力，切实增强群众的获得感、幸福感和安全感。

（一）推进物业服务企业接管。结合城镇老旧小区改造，对具备市场化运作条件的无物业小区（含单位自管小区），在街道办事处、社区指导下，充分征求业主意见，选择优质物业服务企业接管或引进国有物业服务企业，实施专业化物业管理。

（二）推行业委会（物管会）自管。不具备市场化运作条件的住宅小区，由所在街道办事处、社区指导组建业委会（物管会），以自管形式，做好保洁、安保、公共设施设备维保等物业管理工作。

（三）实行社区兜底托管。街道办事处指导社区成立“社区物业服务自管会”，对零散楼栋、院落实施托管。社区物业服务自管会可结合各小区实际，利用小区公共收益或进行适当收费，落实基础性物业服务。

（四）探索街道集中托管管理。以街道办事处为单位，建立“物业服务中心”，将辖区内无物业住宅小区统一打包成若干个物业管理区域，每个物业管理区域为一个物业服务项目，通过公开招投标方式聘请物业服务企业承担辖区物业管理服务。社区居委会通过日常监管、季度评议和年度考核等方式，对物业服务企业工作开展监督评价，并组织业主投票决定是否续聘。

区住建局牵头、街道办事处组织，对辖区内无物业管理小区进行详细摸底，确保数据准确，上报区无物业管理清零行动领导小组办公室进行汇总统计。

1x月xx日前，街道办事处根据实际情况制定无物业小区工作

全覆盖工作方案，并在辖区内选定x个不同类型的小区，采取物业服务企业接管、业委会（物管会）自管、社区居委会托管等不同模式，打造专业化、精准化、精细化的试点小区。

2.x月xx日前，街道办事处精心打造x个专业化物业管理试点标杆小区，并将试点情况和经验做法形成书面材料上报至区无物业管理清零行动领导小组办公室。

月底前，街道办事处无物业管理小区实现物业管理全覆盖。

区无物业管理清零行动领导小组组织相关部门进行“回头看”，抓实巩固提升，确保无物业管理小区“销号清零”，实现“常治长效”。同时，总结一批可推广、可复制的好经验、好做法，努力为无物业管理小区清零行动提供示范、树立标杆。

（一）成立领导小组。为确保本次清零行动顺利开展，推动实现物业服务全覆盖，决定成立区无物业管理小区清零行动领导小组（名单附后），区直有关单位、有关街道办事处负责人参加，负责全区无物业管理小区清零工作，构建“市级统筹全局、区级综合协调、街道一线责任、社区具体实施、小区齐抓共管”五级抓落实的责任体系。

区委政法委负责协调做好住宅小区平安建设工作，配合完成其他相关工作。

区住建局负责牵头做好工作专班办公室日常工作，督促落实工作专班作出的各项决定；组织各办事处推进清零工作，协调处理工作中的具体问题。

区民政局负责指导物业管理融入基层社会治理；指导业委会（物管会）建设，提高住宅小区自治能力。

区发改局负责无物业管理清零行动中物业服务费的制定调整。

市公安局分局负责依法查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法违规行为，指导监控安防建设，加强房屋租赁治安管理。

区市场监督管理局负责住宅小区特种设备安全、食品安全、物业服务价格和收费等监督管理。

区水务局负责无物业管理小区供水的运营与监管。

市生态环境保护局分局负责无物业管理清零行动中的环境污染治理工作。

区工科局负责协调三大运营商（中国移动、中国联通、中国电信）以及广电相关业务工作。

相关街道办事处负责宣传动员，鼓励“两代表一委员”参选业委会（物管会）成员；按照“一小区一对策”原则，因地制宜、分类推进无物业小区物业管理工作。

无物业管理小区清零行动是“我为群众办实事”实践活动的一项重要内容，时间紧迫、任务量大。为更好协调推进工作、及时解决困难问题，区清零行动领导小组决定建立督查督办机制，相关街道办事处于每周五下午向领导小组办公室（联系人：，联系电话：）报送本周工作推进情况。对工作中推诿扯皮，或者不落实、假落实的，区领导小组将进行督办；不能按期完成工作任务或造成严重后果的，移交纪检监察部门进行追责问责。

## 小区封闭式管理意思篇三

### 1. 地理位置

该项目位于x区与x区的结合部，面临武德路，北挨江津西路，南靠北湖路。

## 2. 项目主要经济指标

物业管理将政策和法规为理论依据，寓管理与服务之中，建立社区服务体系。为住户带给全方位管理，服务项目呈现多元化、全方位态势，总体归纳为“六项管理、三类服务”，即“房屋及设施设备管理、环境卫生管理、治安消防管理、绿化管理、车辆交通管理和其它公共管理”；常规性公共服务(合同服务)委托性特约服务(非合同零星服务)和经营性多种服务(全方位、多层次的综合服务)。

### 1、房屋及设施设备管理

1.1建筑公共部位得到维修、养护和管理范围包括：公共屋面、房屋承重及抗震结构部位、外墙面、楼梯间公共通道、门厅、共用排烟道。

房屋建筑的维护管理实行“管养合一”主要落实在以下几个方面：

#### a□工作的主动性

管理职责人与服务中心相结合，落实巡查制度及年度房屋建筑维护、养护，执行房屋修缮标准、有关工程施工技术规范、健全档案记录、持续房屋正常的使用功能及完好。

#### b□工作的多样性

根据房屋的完损状况、季节变化、住户对象等采取日常修缮服务，季节修缮服务、重点修缮服务和特殊修缮服务等形式，并做到制度化、规范化。

#### c□工作的针对性

在工作中要因地制宜、因时制宜、因房制宜、因户制宜，根

据住户的不同需求和所处的特定条件采取有针对性的服务措施。

## 1.2 共用设施、设备的管理

范围包括：上下水管道、落水管、共用照明、煤气干线、楼内消防设施、电梯、水泵房。

共用设施设备的管理由维修管理和运行管理两大部分组成，进行统一管理，对于不同的设施、设备进行不同的维修管理，执行相应的工作质量标准，建立设施设备管理帐册和重要设备的技术档案，落实定期检查、维修、保养制度各种运行记录齐备。到达设施设备齐全、功能正常、运行良好。

## 1.3 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理

范围包括：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠池、地上车库等。

根据共用设施和附属建筑、构筑物的类别不同，指定并落实巡查制度、维修保养制度、大中修工程的验收制度、积累有关技术资料。对于有些专项类别，如：车库、制定专业管理方案并实施。透过有序的工作使其到达功能正常、畅通、达标，基本完好。

## 1.4 智能化设施设备

范围包括：楼宇对讲系统、用户宽带数据网系统、室内红外线报警系统，周界红外线对射报警系统、门禁及车库管理系统、电子巡更系统等。

根据智能系统的构成、分系统设备的组成状况，建立起适合智能系统、操作性强的管理制度，从管理前期介入人员培训入手。做好智能系统设备的档案管理、智能系统的运行管理、

系统的维护保养管理、设备维护保养工作质量的检查及设备维修管理，并以科技为先导、智能指挥中心统一指挥、全方位服务，充分利用现有资源，提升智能系统功能，透过严格管理保证智能系统运作正常。

## 2、环境卫生管理

在x我们遵循“高标准、严要求”的环境卫生管理和“高质量、高频度”的环境卫生维护、实施环境卫生管理和环境卫生保护的职能。做好两项工作，即卫生管理、环境管理。

### 2.1卫生管理

是对房屋公共部位的清洁、卫生、垃圾的收集、清运到达环卫设施齐全，实行标准化清扫保洁，垃圾日清，按计划消毒、灭鼠、灭虫。透过对小区的清洁卫生，区域管理的过程控制，确保向住户带给高档次的服务水准及高质量的生活场所。

### 2.2环境管理

x的环境管理为小区礼貌洁净、环境质量良好、资源合理利用、生态良性循环基础设施健全、生活舒适便捷，构成环保意识，日常管理与保护有机结合，提高住户的生活质量。

## 3. 绿化管理

绿化的功能是美化环境。透过我们的管理到达绿草荫荫、绿树成荫的效果；我们以专业化的管理养护人员，将片区负责与巡查相结合，科学合理的' 保养、管理小区的绿化。绿化管理的主要资料是花木、草坪的养护。

## 4、治安消防管理

治安消防管理工作是x重点管理工作之一。我们要贯彻“预防



为主、防治(消)结合”的方针，对所辖物业区域的治安和消防工作进行全面的管理。

## 5、车辆交通管理

对小区内各类车辆(汽车、摩托车、自行车等)进出、行驶、停泊实施管理工作，确保车辆安全、交通畅通、组织有序，停放整齐，创造优美的辖区环境。

## 6、公共管理

### 6.1住户装修管理

在x物业辖区里，对业主及住户的装修实行全面的监管。以确保装修设计合理，隐蔽工程贴合设计规定及图纸要求。装修材料及施工过程贴合消防管理规定的要求，并安全使用。保障住宅的结构安全及小区的整体美观，使业主有一个舒适、安宁的生活环境。

6.2搞好维修基金以及储备金的核收与管理。

6.3协助政府进行社会管理，如在物业辖区范围内从事人口统计、计划生育、预防犯罪等方面的工作。

## 7、常规性公共服务

即物业处履行物业管理合同，为全体业主及住户带来的经常性服务，是所有业主及辖区内住户都能够享受到的。它贯穿于物业管理之中。如：清洁卫生服务、治安保卫服务、维修居住区环境服务等。我们将以专业、入微、优质的服务带给给业主及住户。

## 8、委托性特约服务

是为某些住户群体带来的服务，如：为高层住户14小时开启电梯、24小时高层供水、水泵的维修保养等。我们以专业的养护工作为业主及住户带给舒适便利的生活环境。

## 9、经营性多种服务

即向业主及住户带给便利、高效、经济的便民服务。营造x温馨、和谐的社区环境，努力使居民生活更方便、更迅捷。真正从居民的日常生活细节思考，以点点滴滴的积累和平凡的小事，体现物业管理的亲情和为业主服务的整体水平。从而使每一位业主及住户体验生活在x这个温暖大家庭的幸福。我们将以业主及住户为中心，有步骤地开展各种无偿与有偿服务，并不断倾听业主及住户的意见，开辟新的服务项目。

## 小区封闭式管理意思篇四

随着汽车的普及，私家车数量剧增，小区停车场配套设施不足，尤其是对于一些老旧小区，由于建设之初缺乏必要的停车位规划，导致居住小区停车难现象突出。

- 1、车多位少导致停车难，出现乱停乱放现象。
- 2、业主上下班时间集中，进出车效率低下，出入口通行缓慢。
- 3、小区物业管理跟不上，出现停车纠纷。
  - 1、小区车辆乱停乱放，影响小区形象和环境，有些还会损害小区绿化。
  - 2、小区出入口通行缓慢，影响门口道路通行，从而易引发交通拥堵。
  - 3、小区物业对于停车位大多是只收费不管理，停车场车辆出现事故问题无人问责。

## 1、建设立体车库，增加停车位

立体车库具有占地少、车辆排列紧凑的优点，可利用小区的空地，进行建设。在对绿化影响最小的前提下，满足更多的停车需求。

## 2、安装智能管理系统，提高出入口车辆进出效率

目前最先进的车牌识别系统，进出场不需要停车刷卡，而是通过出入口的车辆识别来判断车辆进出场的权限，实现不停车进出，快速通行的目的。

## 3、引入专业管理团队进行停车场管理

专业的'事情交由专业的团队做，停车场管理直接影响到小区的环境和业主的关系，聘用外部管理人员可以严格执行管理制度，保障停车场及业主车辆安全。

## 小区封闭式管理意思篇五

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%□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。

（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，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职责，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。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。

管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费。

## 小区封闭式管理意思篇六

为坚决打好打赢疫情防控阻击战，保障全县人民群众生命安全和身体健康，经县应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作领导小组决定，制定如下工作方案：

由住建局会同奇克镇对全县所有小区进行摸底排查，详细梳理出全县小区总数、物业公司及工作人员总数、有无物业小区数量、各小区单元楼数量等基本情况。（全县共有165个小区，266栋住宅楼，其中有物业公司管理小区118个，弃管小区33个，自管小区14个；165个小区中有建设主体单位的34个。拟参与小区管控人员为县扑火大队队员300人，运兵车70台。）

由县住建局负责对全县各小区进行围挡，无特殊情况每个小区只保留一个进出口。同时，围挡工作要秉持高效、简洁、节约的原则。

1. 包保社区地毯式排查工作的县级领导同时负责包抓本社区封闭管理工作。奇克镇对下辖5个社区的封闭管理工作承担主体责任，并安排一名科级干部具体包抓社区封闭管理工作。
2. 以社区为单位，每个社区具体安排本辖区内小区的封闭管理、人员调度、登记指导等相关工作。要充分发挥网格员作用，做好本辖区内小区封闭管理工作。

3. 县住建局要配合奇克镇各社区做好全县物业公司的协调、管理工作，负责各小区封闭管理的. 后期维护。同时，负责全县弃管小区的消毒工作。

4. 有建设主体单位的小区，建设主体单位要负主体责任，做好相应的管控工作，如法院、检察院、公安局、税务局、蓝天热力公司等单位或企业。

5. 除有建设主体单位外的小区均安排扑火队员做好封闭管理工作。有物业公司管理的小区 and 自管小区，要和扑火队员共同落实好本小区封闭管理责任。弃管小区封闭管理工作由扑火队员负责，扑火队员具体分组安排由社区和林业局协商分配。

6. 县公安局负责安排警力在县城内开展巡逻，发现强行“闯岗、冲卡”等不配合封闭管理的人员，将依法严肃处理。

各小区每天封闭管理时间为7时至21时，进出小区的人员和车辆要实行双向审核登记。一是进出人员审核登记内容包括：核对登记身份证、手机号码、外出地点及事由、居住楼号、单元门号；二是进出车辆审核登记内容包括：核对登记车辆行驶证、机动车驾驶证，以及车内所有人员身份证、手机号码、外出地点及事由、居住楼号、单元门号。不带口罩的居民一律不得进出小区，车辆内有不带口罩者一律不得进出。社区、物业公司、扑火大队和包保单位要严格管控小区人员流动，杜绝出现工作人员空岗现象。各社区负责每天本辖区的小区封闭管理信息汇总工作，并由奇克镇综合各社区情况后，上报综合协调组；由综合协调组上报指挥部。

## 小区封闭式管理意思篇七

为规范小区管理，为业主带给优质的物业管理服务，我公司将采取一系列的管理措施，确保小区品质。

物业公司本着“科学规范、竭诚高效、安全礼貌、持续发展”的质量方针，坚持“以人为本”的服务管理理念，对小区物业实施科学的管理、带给优质的服务，并在现有管理经验及管理资源的基础上，不断调整更新，导入先进的管理理念，使广大业主及使用人能真切地感受高品位的物业和高品质的管理所带来的超值享受。我公司将按照河北省及唐山市有关标准（并高于此标准），确保业主及使用人综合满意率达到90%以上。

为实现即定管理目标，追求最佳的环境效益、社会效益和经济效益，在物业管理过程中将始终把握以下原则：

### （一）服务第一、管理从严的原则

“服务第一”是物业管理的宗旨，因此管理中要继续秉承“以人为本”的管理理念，从业主及使用人的需求出发，强化服务机能，丰富服务内涵，带给优质、周到、及时的服务。“管理从严”是服务的保障和基础，包括对物业的维护管理、员工的管理以及对业主及使用人不适当行为的管理和劝阻，建立严格、周全的管理制度，实施依法管理、从严管理、科学管理以确保物业管理服务收到应有的成效。

### （二）专业管理与业主自治管理相结合的原则

在日常管理中，要充分发挥两个用心性，即物业管理公司的用心性和业主使用人的用心性。物业管理公司应当尊重并按照广大业主及使用人的要求，透过服务中心对小区实施专业化的管理，同时努力争取业主及使用人的支持配合，使其能正确使用和维护物业，并自觉遵守业主公约，共同建立礼貌的办公环境。

### （三）物管为主、多种经营的原则

在搞好日常管理和常规服务的同时，从物业的实际出发，开

展一系列服务性的多种经营，既满足广大业主及使用人的不同需求，又增强物业公司的造血功能，增加经济积累，以利于更好地为业主及使用人服务。

（二）成立物业服务中心，配备专业管理人员，实施专业化管理；

（六）依照市场化、企业化的运作方式，带给全方位服务，开展多元化经营。

## 小区封闭式管理意思篇八

即物业公司除了提供常规性的公共服务外，还提供了多种多样的特约服务，将服务深度渗入到客户的衣、食、住行中，并明码标价，除公共服务是必选的项目外，客户可根据自己的需要选择不同的特约服务，并支付相应的费用。

### 1、首按责任制

每一位员工都有责任和义务接待客户的建议，任何一位员工接到建议后，统一传递到办公室，并告诉建议人我处在二日内反馈处理结果。第一接待人负责跟踪这项服务建议处理的情况直至客户满意为止。

接待服务建议时应对处理时间做出适当的承诺，尽量在最短的承诺时间内处理完毕，因故未能在承诺时间内处理的应及时通知对方，争取取得理解。但不得出现同一件事情有两次推迟处理的情况。承诺时间最好控制在1~2天，一般不超过一周，特殊情况除外。处理完毕后，由处理人与对方交代清楚，需要让对方签字确认的应该留签字记录，并告知第一接待人。

### 2、三分钟服务承诺

第一接待人接到客户的建议时，应及时将客户的建议反馈到



办公室，由办公室安排相关人员到客户指定的地方，为客户提供相应的服务，这一过程不能超过三分钟。若有特殊情况，无法在三分钟赶到客户指定的地方，应在事先跟客户解释，取得客户的谅解，在客户同意的同提下，在最短的时间内，赶到现场为客户提供服务。