

# 2023年小区梯控管理方案(优秀6篇)

“方”即方子、方法。“方案”，即在案前得出的方法，将方法呈于案前，即为“方案”。怎样写方案才更能起到其作用呢？方案应该怎么制定呢？以下是小编为大家收集的方案范文，欢迎大家分享阅读。

## 小区梯控管理方案篇一

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。

## 小区梯控管理方案篇二

### 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。为住户带来全方位管理，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x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。

## 小区梯控管理方案篇三

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。

## 小区梯控管理方案篇四

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；

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；

了解各公共部分水电开关、装饰材料等的造型及位置，环境清洁用水预留接口等情况；

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；

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。

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。

## 小区梯控管理方案篇五

xx村危房改造“xx住宅楼”项目，在全体村民和有关部门的帮助支持下，于20xx年以全部竣工。住宅楼的质量和设计理念新颖超前，为xx市独一无二的建筑物，成为我村的标志性建筑，住宅楼整体建筑漂亮美观，新颖亮丽，房屋结构紧凑实

用，现以具备室内装修。为营造舒适清洁，温馨和谐的生活环境，提高住户的生活质量，确保小区长期有效健康发展，根据我们村和小区的实际情况，协同小区住户共同制定小区的各项管理制度，实行小区自治。

1：三个单元选举三名单元小组长。管理，监督，协调，小区的日常事务，搞好楼宇的环境卫生，收取单元的费用，协助楼长处理各类事务，促进小区清洁卫生，和谐发展。

2：选举住宅楼楼长一名。统一住户的意见，制定合理的管理方案，协调处理小区一切事务，共同维护大家的利益，营造舒适清洁，美观愉悦，文明幸福，温馨和谐的生活环境。

3：为减轻住户和小区的开支，单元组长和楼长不领工资，住户推荐，本人自愿。

4：楼长和组长要有责任感，办事公道合理，有协调矛盾的能力。

5：主要开支；水，电，暖气等各种设施费用和维修费用。水电费以表收取。

主要是暖气费，为保证冬季供暖正常，暖气费住户均摊，不可不交，不得拖欠。

（收费标准共同商讨约定，统一意见达成共识，水费，电费与暖气费捆绑制约收取等）

6：外墙，楼道，楼顶不得私自打眼，钉钉，随意安装物件，保证楼体清洁美观。

7：装修房屋不得损坏墙体，避免物件伤损楼梯，楼道的地砖。施工垃圾及时自行处理，不准在小区周围有遗留垃圾，自觉维护小区环境。

8: 维护住宅楼的周边环境，共同抵制乱修乱建，监督抵制街道规划内新建建筑物。小区环境长远发展。（如有侵害大家共同利益，影响街道长远规划的行为，三个单元组长要协同楼长，带领24户齐心协力合力抵制。）

9: 遵守社会公德，保持良好的生活环境，不乱丢垃圾、杂物；不乱贴乱写乱涂，保持住宅楼的环境清洁。邻里和睦友爱，团结互助。

10: 楼道内不得摆放杂物，保持楼道整洁干净，不得影响破坏国有资产。

11: 不准在住宅楼的楼道，窗户窗外燃放烟花炮竹，爱护公有设施。要将生活垃圾按时投放到垃圾池内，方便清洁人员清理。

12: 甲方保证向乙方提供水，电正常供给，满足乙方生活需求，费用与村民同等支付，维护乙方的权利。

美好的环境有利于大家的身心健康，提高大家的生活质量，让住户精神愉悦。请大家自觉主动配合，共同维护我们的共同利益，营造舒适清洁，美观愉悦，文明幸福，温馨和谐的生活环境，长久保持xx小区的环境清洁规范，望大家要齐心协力，共同努力。

## 小区梯控管理方案篇六

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

××已有的成气候的商住小区基本都已经有了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××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。