

最新小区出租房屋管理规约 物业小区管理方案(优秀8篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

小区出租房屋管理规约篇一

为了搞好xx小区的物业管理服务，提升本企业物业管理水平，为业主营造一种舒适的居住环境。

周一至周日上午8：00-下午18：00。

物业管理部客户服务中心设有24小时值班服务专员，以便于为广大业主服务。

1. 业主持小区业主的《入住通知单》、《购房合同》到服务中心办理迁入手续。

(1) 按规定要求填写《入住登记表》。

(2) 按规定缴纳有关款项。

(3) 与服务中心工作人员共同办理入住前的楼宇、设备、设施查验手续。

(4) 办理物业移交手续，领取钥匙。

2. 业主应保证在搬家过程中服从辖区物业管理人员的指挥，按指定路径进出迁入地域，并注意遵守小区的公共秩序。

1. 每年一次对房屋共用部位及共用设施设备进行安全普查，根据普查情况制订维修和管理计划，上报委托方并组织实施。

2. 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，保证房屋的使用功能和安全，杜绝事故的发生，有检修记录和保养记录。

3. 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，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，按有关规定办理。

4. 每日巡查一次小区房屋单元门、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。

5. 保持公共区域玻璃、门窗配件完好，开闭正常，需要维修的在两个工作日内完成；照明设施一般的故障（损坏的灯座、灯泡、开关等），在两天内安排修复完成，其他故障五个工作日内完成，保持90%的楼道照明灯具能正常使用；墙面、顶面粉刷层发现剥落或污损，应每一个月集中安排一次修补、除污；步行梯、楼房散水等设施，保持基本完好和使用功能，需要维修的，每一个月集中一次进行修补维修。

6. 按照政府有关规定，每年进行一次房屋避雷检测，符合避雷规范要求。

7. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为要及时告知与劝阻，并及时报告政府有关主管部门。

8. 小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。保持小区各组团、栋及单元（门）、户标志清晰。

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），共用设施设备能正常运行和使用，杜绝安全事故的发生。

2. 建立共用设施设备清册档案（或设备台账），有设施设备的运行、检查、维修、保养记录。
3. 有设施设备操作规程及保养规范，按操作规程及保养规范执行。
4. 对共用设施设备进行定期组织巡查，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，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，按有关规定办理。
5. 特种设施设备和测量仪表、仪器，按照政府有关规定，定期进行检验检测校准，符合相关规范。
6. 设备房保持整齐清洁，安全设施符合规范，无鼠害，无跑、冒、滴、漏现象，无堆积杂物；设备设施铭牌、标识规范、统一、完整；操作规程、维护规范、管理制度在明显位置做出标识；各类管线有分类标识和流向标识；各类记录本、登记本（运行、维修、保养、交接班等）齐全，记录完整；监控记录可保存15天，并能正常回放。
7. 对小区内变压器、高层屋面、有安全隐患的健身设施、车库限高、区内道路限速、燃气调压站（箱）、水系沿岸等危及人身安全的部位设置明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。
8. 公共区域内的雨水、污水管道每年检查、疏通一次；雨水、污水井每半年检查、清掏一次；雨水、污水管道及井发生堵塞时应及时疏通；化粪池每年至少清掏一次，每季度检查一次，防止外溢。
9. 建立设备设施巡视制度，有专人巡视，配电室、排污泵等每日巡视至少两次，有巡视记录。锅炉房、热力站、空调机房、高压配电室、中控室等有专人24小时值守，值守人员每

班工作时间不超过八小时。

10. 每日对园区路面、景观、小品、围墙（护栏）、窨井、健身设施、儿童娱乐设施、照明设施、门禁、周界报警监视系统等巡视一次。设施设备能正常使用，无安全隐患。

11. 设立日常消耗物料、备件仓库，保证日常维修的及时性。仓库有完善的管理制度，专人管理，物品分类码放。

12. 使用中水系统的，确保水质达到国家中水水质标准。

13. 保证载人电梯日夜24小时正常运行。

14. 消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通。

15. 小区主要道路及停车场交通标志齐全。

16. 路灯、楼道灯完好率不低于95%。

1. 小区出入口24小时值勤，进入楼幢门厅刷卡。

2. 实行封闭式管理，出入口有专人24小时值守，对访客出入进行登记管理，阻止小商小贩进入小区。在有可能危及人身安全处有明显标志。

3. 园区和楼内巡视。园区巡视白天三次、夜间四次，楼内巡视每天两次，夜间需两人同时巡视。巡视有计划、巡视路线图、巡视项目内容、要求及记录。

4. 门岗及巡视服务人员，形象端正、着装整齐干净、举止规范、语言礼貌、连续上岗时间不超过四小时；门岗服务设施完好、标识醒目；有服务操作细则。

5. 监视控制中心设专人24小时值班，负责小区监控的值守，处理各类报警和异常信息，每人每班工作时间不能超过八小

时。监视控制中心各类制度在明显位置做到标识。

6. 有机动车辆和非机动车的行驶方向、限速标识，交通指示标识应规范、清晰，对进出小区的车辆进行引导，车辆有序通行、停放。

7. 突发事件发生时及时报告政府有关部门，并设专人保护现场，配合公安等部门进行处理。

8. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件制定应急预案，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。

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

10. 对监控中心按责严密监视，发现问题立即发出预警报告，及时处理。日常摄像下载备份规定保留一周。

1. 在各楼层和各门厅口设置垃圾桶、果壳箱，每日清理、集送两次。集中的垃圾尽快外送，每日不少于两次，做到生活垃圾日产日清。

2. 小区道路、广场、停车场等每日清扫两次；门厅、电梯厅、楼道每日清扫一次，每周拖洗一次；电梯门、地板及周身每天清扫抹擦一次；人行楼梯及扶手每周清扫、抹擦两次；共用部位门、窗、不锈钢扶栏、用户信箱等每周抹擦一次；公用部位照明灯罩、消防水带箱、灭火器每月抹擦一次；小区范围内绿化带（及附属物）每天清扫一次；休闲区亭廊、桌凳、木栏杆每半月抹擦一次；路灯每月抹擦一次。

3. 区内公共雨、污水管道每年疏通一次；雨、污水井每月检查一次，并视检查情况及时清掏；化粪池每两个月检查一次，每年清掏一次，发现异常及时清掏。

4. 二次供水水箱按规定半年清洗一次，定时巡查，定时化验，水质符合卫生要求。

5. 根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

1. 雇请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。

3. 对水池进行定期检查，每星期打捞一次飘浮物及沉淀物，每半年清除池底污泥、换水一次。

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。

1. 定期评估

服务中心客户主管根据业户反映制订定期检查计划，会同维修人员、秩序管理人员及环境卫生人员每月x日定期在小区内进行服务检查，以评估服务效果。

2. 临时检查

总经理或其他高层领导认为有必要进行服务检查时，可以由服务中心具体组织实施，其他部门共同参加对小区物业服务进行临时检查，以评估其服务效果。

小区出租房屋管理规约篇二

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、首接责任制

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。

小区出租房屋管理规约篇三

本站发布小区物业管理方案，更多小区物业管理方案相关信息请访问本站策划频道。【导语】物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物场地进行管理的活动。以下是本站整理的小区物业管理方案，仅供参考！

篇一

一、项目概况

1. 地理位置

二、物业管理资料

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jt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jt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

jt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jt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jt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jt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jt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。

篇二

为落实市十三届人大三次会议审议透过的《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%；2019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《物业服务资质证书》。
- 4、强化对物业管理行为的监督及从业人员的培训，物业服务企业经理持证率到达100%，并建立起物业服务企业诚信档案、物业服务企业经理信用档案。
- 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，落实到责任单位，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）

小区出租房屋管理规约篇四

为深入贯彻落实省市关于xx区疫情防控工作部署和要求，有效应对严峻疫情形势，坚决落实“外防输出、内防扩散”“严格管控、措施到位”的小区封闭管控原则，打赢疫情防控阻击战，特制定本方案。

疫情发生后，根据防疫指挥部指令，属地街道应迅速明确封闭等级、封闭范围、起始时间、管控要求、组织架构等内容，经防疫指挥部批准后第一时间启动小区封闭管控工作。

小区封闭工作由属地街道牵头抓总，承担主体责任。人社、农业农村、卫健、商务、住建、公安门履行行业管理责任。

疾控部门确定小区出现呈阳或确诊病例后，应立即将信息推送至社区，街道组织社区迅速启动封闭管控措施，协助转运人员，及时对小区内各类通道及相关公共设施进行消杀。小区居民全部居家隔离，严格做到里不出，外不进，每家每户入户门和小区楼道入口全部张贴封条，建立居家隔离人员台账，对隔离人员每日两次测温并做好记录，每三天采集一次核酸。小区只保留1个人车出入口，进出小区防疫工作人员要测温登记并采取二级防护措施，工作车辆要登记、消杀。小区内部商业网点全部停业并张贴封条。由社区工作者、基层医务人员、民警组成“三包一”巡查组，对小区路街进行不间断巡查，对不配合封闭管控人员进行疏导教育，必要时采取强制措施。街道办事处负责安排专人24小时值守，建立并落实物资供应和医疗保障机制。

1、成立区、街两级工作专班，下设封闭管控、物资保障、医疗保障、公共服务、安全保卫等工作组。

2、落实街道、社区、小区、单元楼、楼道五级具体负责人员及工作职责，组建社区志愿者队伍，要保证每个楼道至少有1名志愿者。

3、设立小区生活保障服务热线，确保随时有人接听，及时安排专人解决居民生活困难。

4、建立老弱病残等特殊xx台账，实施一对一帮扶和24小时跟踪联络机制。

5、切实加强物资供应和医疗保障，要制定及时有效的物资供应方案，建立物资供应点和供应链条，制定外出就医及药品供给方案，满足封闭小区居民生活需要。

小区出租房屋管理规约篇五

北京通州运河湾小区毗邻北京奥体公园，是北京市一个较高档的大型城市综合体，周边有着度假村、酒店、银行、学校、医院和商业区等现代化配套设施，每逢节假日或者傍晚时分，这里总是有非常多的游客在奥体公园内休憩。

运河湾小区存在着一定的停车问题：一是奥体公园经常有游客自助开车游玩，因此会将车就近停在运河湾小区内，出入口经常发生拥挤；二是在运河湾小区有专门的一栋大楼作为出租的办公楼，因此每个工作日内也有很大的车流量，地面停车位无法满足需求；进出小区的人员较多较杂，无法保证车辆的安全。

运河湾小区停车场管理方找到了厦门大手控制技术有限公司 <http://>寻求帮助，并提出了以下要求：1、有效地排除出入口-交通的拥挤现象；2、保证小区内车辆的安全；3、以停车场收费和车位有效利用的方式带来一部分收入。

通过实地的考察和调研，针对运河湾小区停车场的情况，并结合停车场管理方的要求，大手为该小区停车场做出了以下的方案设计：地面车场采用三进三出的pm810c停车场管理系统，610，并配备月卡系统联网和图像对比两个模块。其中业主车（以下称为“月卡车”）停在地下车库。

临时车或月卡车靠近地面停车场入口时会触发地感，月卡车主将月卡在入口处控制机上读取、临时车辆按“读卡”取卡，同时摄像机会对车辆进行拍照，读完卡后入口道闸升起，车辆进入停车场。月卡车进入地下车库时，在入口处的控制机上再次读卡，读完之后道闸升起，月卡车顺利进入地下车库。

临时车出场时，将入场时取的卡在控制机上读取或者交给工作人员，缴完费用之后道闸升起，临时车顺利出场；月卡车

出场时，则免去了缴费过程，车辆出场更为简单快捷。（期间摄像机再次进行拍照过程，并将进出场两次照片自动提供给工作人员进行对比，发现前后不一致，系统不予放行。）

1、车位的有效利用。停车场分为临时车位和月卡车位，但是临时车位往往无法满足车辆的需求，而白天工作期间，地下车库月卡车位因工作原因空余出来，没有得到充分的利用，两者形成了鲜明的对比。因此，大手通过“错时管理”将车位进行有效的利用，将白天空出的车位提供给游客或者办公人员等临时车辆。

2、前后进出场图像对比功能保证车辆的安全。进出场时，摄像机分别对车辆进行拍照，在车辆出场时，自动将照片调出以供工作人员对比，前后信息一致给予放行，不一致则不予放行。

3、车辆进出场快速通行。月卡车无需取卡，直接读卡进场；临时车无需登记，只需自助读卡进场；出场时月卡车只需再次读卡便可快速通行，而临时车辆缴费采用读卡方式，更加简便快捷。

自2012年6月使用大手停车场系统后，运河湾小区的交通状况得到了很大的改善：停车场出入口车辆快速通行，以往的交通堵塞现象消失；来泊车辆得到了安全保障，车主放心停车；车位错时利用，为管理方增加了一部分额外可观的收入。

小区出租房屋管理规约篇六

为加强住宅小区物业管理，明确物业管理责任，提升物业管理效果，规范物业服务市场，维护社会和谐稳定。根据《物权法》《物业管理条例》《xx省物业管理条例》及住建部《关于印发业主大会和业主委员会指导规则的通知》（xx号）文件相关规定，结合我区实际，特制定本实施方案。

（一）指导思想

以党的十九大精神为指导，进一步提升治理和服务水平，推进城市社区治理体系和治理能力现代化建设。坚持以人民为中心，以服务群众、做好群众工作为目的，整合服务力量，提升服务水平，强化服务保障，全面凝聚社区治理合力，进一步理顺我区封闭式物业小区物业管理职责和权责关系，按照“政府负责、行业管理、部门配合、乡（镇）组织、社区落实、企业服务、业主自治、属地管理”原则，改善市民居住环境，构建平安和谐社区。

（二）工作目标

通过全面加强党的领导，完善社区物业党建联建，充分发挥党组织在社区治理和服务中的领导核心作用及“桥梁”“纽带”作用，搭建社区党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业等多元参与的公共协商平台，形成组织引领、多方互联、民主共商、协同共进的社区治理和服务模式，构建社区物业服务新体系、新机制、新格局，组织凝聚各方力量共同推动解决社区建设、物业管理、民主自治和社会治理等方面的重大问题，不断提高全区社区物业工作水平，让人民群众生活更有获得感、幸福感。

（三）组织机构

1. 成立物业行业管理联席会议。借鉴周边县区经验及我区网格化管理体系，建立三级物业服务管理联席会议制度，负责全区物业管理工作的组织、协调和督促。通过建立联席会议制度，充分发挥好乡（镇）政府及职能部门作用，切实解决群众最关心的物业服务管理问题，真正做到“问题发现在萌芽、矛盾化解在小区、难点处置在一线”，以依法治理和优质服务，提升城区住宅小区物业服务管理水平，最终全面达到星级服务标准。成立以区委副书记为组长，区政府常务副区长和分管副区长为副组长，相关职能单位负责人为成员的

物业行业管理联席会议领导小组，指导全区物业行业管理工作。

2. 成立xx区物业行业协会。通过成立行业性组织，切实加强行业间的统筹联动、沟通交流、良性竞争，进一步促进我区物业管理服务整体水平的提高。积极加强与市物业协会对接，及时获得行业最新动态信息，在联系企业、连接市场、服务政府等方面发挥重要优势，更好地提升我区物业企业品牌。

3. 加大业主委员会建设力度。积极引导符合条件的小区成立业主委员会，把热心公益、责任心强、乐于奉献、具有一定组织能力的业主吸收到业主委员会。成立业主委员会要依托楼栋长、单元长等机制，注重吸纳不少于50%的党员进入，业主委员会主任一般由党员担任，并在社区党组织领导下建立党支部、党小组，打通社区党建末梢，探索出“党建引领、有序参与、依法依规”新模式，切实推动破解小区治理难题，激发基层治理活力。

（一）纠纷调解机制。在物业行业管理联席会议下设物业管理纠纷调解专班和联动机制，吸收懂法律、懂政策、懂操作的民间调解高手参与，着力协调在物业服务活动中产生的各类矛盾，引导群众依法、合理表达利益诉求，推动矛盾在基层得到及时有效解决。

（二）考评奖惩机制。把文明创建、投诉处理等要求指标量化，建立考核清单，每年由区物业行业协会依据清单对物业项目开展考核工作。采取星级评定制考核：70-79分为一星级物业项目；80-89分为二星级物业项目；90分以上为三星级物业项目；对得分在60分以下的，限期整改，整改不到位的纳入黑名单，限制承接小区物业服务项目，未消除不良记录的，禁止参与新的物业服务招投标活动。同时，对物业项目及个人进行适当表彰和奖励。

（三）信用管理机制。建立诚信档案，对失信物业服务企业

在五年内禁止参与我区辖区内物业项目竞标；经仲裁裁决或者司法判决确认后仍欠缴物业费的业主，按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

（一）完善物业服务企业的准入制度

1. 实行前期物业服务企业招投标市场准入制度。住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。投标人少于3个或者住宅规模较小的，经区房管局批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。禁止房地产开发商直接指定物业服务企业。

2. 实行物业服务企业招投标制度。前期物业服务合同期满或业主委员会成立后，如更换物业服务企业的，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。小区前期物业服务企业申请参与投标的，应事先征求社区居委会、派出所、区市场监管局、区房管局的意见。

3. 加强物业服务企业管理。区物业行业协会每年度对物业服务企业服务进行考核，由小区所在地乡（镇）政府、社区居委会、派出所、业主委员会签署意见。对处于整改期内、评价差、被列入不诚信名单的物业服务企业，限制承接小区物业服务项目，未消除不良记录的，禁止参与新的物业服务招投标活动。

（二）明确物业管理服务范围。

在住宅小区房屋竣工验收时，规划内的物业管理用房、社区用房、停车场（泊位）、公共设施设备（含地下水管网、电网、雨污水管网等）验收应当由区房管局、属地乡（镇）政府、社区、前期物业服务企业确认盖章，避免因权属不清导致管理混乱。

（三）建立诚信档案，加大对物业服务企业的扶持力度。

1. 建立诚信档案，对失信物业服务企业五年内禁止参与物业项目竞标。

2. 对星级物业项目实施奖励支持政策：

（2）区司法局监督指导小区成立人民调解组织，为处理物业管理纠纷提供法律帮助；

（3）星级物业项目采取司法程序追讨物业费的，可向物业管理联席会议领导小组申请法律援助“绿色通道”。

小区出租房屋管理规约篇七

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畅通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。

《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、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定数量常住人口的居住小区。

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××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××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××镇创造一个优美、舒适、安全、方便的人居环境。同时也体现出××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。

小区出租房屋管理规约篇八

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，年底前整改率达到90%；对存在工程质量问题的房屋要及时维修，维修及时率达到90%。
- 2、新建住宅小区推行招投标率达到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达到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达到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达到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情况，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责任，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，落实到责任单位，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，年底前房屋维修责任要全部落实到单位、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管力度，规范物业管理行为。

一是加强物业管理招投标的监督和指导，全面推行前期物业管理招投标机制，创造公平、公正的竞争环境，促进物业管理的专业化、市场化和社会化。依据国家《物业管理条例》和《前期物业管理招投标办法》，及时制定符合我市实际的《沈阳市前期物业管理招投标管理办法》。要求新建住宅小

区实行招标投标制度，建筑面积在5万平方米以上的（含5万平方米）的新建住宅区，必须采取公开招标投标的方式选聘物业管理企业，建筑面积5万平方米以下的新建住宅区在区、县（市）房产行政主管部门的批准下可以采用邀标和议标的方式选聘物业管理企业。同时，鼓励业主大会采用招标投标的方式依法选聘物业管理企业。并且，及时签订《（前期）物业服务合同》和《业主（临时）公约》，对于新建住宅小区要在商品房销售前100%签订《前期物业管理合同》和《业主临时公约》。

二是严格物业管理企业的资质审查。在我市从事物业管理活动的物业管理企业，要按照国家《物业管理条例》的要求依法取得《物业服务企业资质证书》，并遵照建设部《物业管理企业资质管理办法》的规定，按物业管理企业取得资质等级，承接物业管理项目。同时，加强物业管理企业的年检和资质评定，出现违规违诺等行为的要予以警告，限期整改，情节严重的取消其物业管理资质。

三是强化对物业管理行为的监督及从业人员的培训，提高物业管理水平。建立物业管理企业诚信档案、物业管理企业经理信用档案和准入、退出机制，监督物业管理企业和从业人员以及物业管理企业履行《物业服务合同》情况，对物业管理企业和物业管理项目经理，实行实名诚信考评制度，如物业管理企业或物业管理项目经理出现违法、违规、违诺现象，依据情节的严重程度，扣除相应的分数，年终进行综合考评，考评结果作为物业管理企业年检和定级的要件，报房产行政主管部门，并在沈阳房产信息网予以公布。督促物业服务企业按照《合同》约定的标准提供质价相符的服务，提高管理服务水平。同时，加强对物业管理从业人员的培训，与建设部培训中心联合，继续对我市物业管理从业人员进行培训，达到从业人员要持证上岗。特别是要对物业管理企业经理以及项目经理（物业管理处主任）进行培训，在取得建设部《物业管理企业经理岗位证书》的基础上，市房产行政主管部门与中国物业协会联合进行上岗培训制度，经过实务操作培训，考

试合格的颁发中物协《物业管理实务操作专业岗位证书》，不合格的取消其上岗资格。

四是规范业主大会和业主委员会，积极引导业主正确行使权力和履行义务。根据国家和建设部的有关文件，结合我市实际，争取年底前出台《关于加强组建业主大会、业主委员会工作的指导意见》，明确各部门职责，充分调动街道、社区的积极性，依据《条例》依法成立业主大会、业主委员会，使这项关系到群众利益、社区稳定的工作，更具规范性、操作性。引导业主大会，在充分尊重全体业主意愿的基础上，按照合法程序选举热心公益事业、责任心强、有一定组织能力的业主进入业主委员会。规范业主大会、业主委员会的行为，促进业主自律和民主决策，切实维护自身的合法权益。

（四）建立市、区、街道、社区职责明确责任体系。对于具备物业管理条件的住宅小区，要明确由物业管理企业实行专业化管理，争取年底前物业化率达到100%；对于尚不具备物业管理条件的住宅区，要确定管理单位，实行专项服务，待具备条件后，推行物业管理。逐步形成以社区为主，专业管理和业主自治管理相结合的新型管理体制。各涉及物业管理活动的相关单位、部门按各自的职责承担社会管理的责任，为物业管理创造良好的环境。

（五）采取多种形式，加大对物业管理方面法规的宣传工作。制定具体的宣传方案，分阶段、有步骤、深入细致宣传国家《物业管理条例》及相关配套文件，引起社会各界物业管理的重视，让广大业主不断了解物业管理的政策法规，引导全社会树立正确的消费观念，促进社会的和谐。

为使这项工作落到实处，市政府成立领导小组。

组长：邢凯

副组长：王铁

成员单位：市房产局、建委、规划局、公安局、行政执法局、民政局、各区政府。

领导小组办公室设在市房产局，负责日常的组织协调。各区政府也要成立相应的组织机构，抓好具体的组织实施。

规范物业管理工作是一项系统工程，要坚持“条块结合、区域负责”的原则，市领导小组全面负责此项工作的监督、指导；市领导小组办公室具体负责此项工作的日常指导、协调和监督、检查；各区政府要针对物业管理存在的问题负责此项工作的具体实施；各相关部门按照职责分工，密切配合各区政府实施整改工作。各单位、各部门要明确分工，落实责任，相互配合，加强检查验收，切实提高我市的物业管理水平。

市房产局为全市住宅小区物业管理的行政主管部门，具体负责全市物业管理工作的指导、监督，并会同相关部门抓好物业管理企业和住宅小区存在问题的整改工作，如：物业管理立法、前期物业管理招投标、物业管理企业资质审查、业主大会、业主委员会组建、物业管理工作的调研和宣传等工作。

市建委、规划局为开发、建设单位的管理部门。一是在进行住宅小区前期规划时，要规划建设必要的物业管理服务用房等相关配套设施，以方便后期的物业管理工作；二是严格按照规划对住宅小区进行竣工验收，不按规划建设的小区，不能予以验收，并限期整改；三是对开发建设遗留问题，要制定整改工作方案，积极组织整改，达到合格标准。

市行政执法局、公安局负责对物业管理行为的查处工作，使物业管理活动更加规范，促进物业管理水平的提高。

各区政府为物业管理工作的责任主体，要针对目前物业管理工作中存在的问题，制定具体的整改工作方案，积极配合市政府相关部门，加大管理力度，认真组织整改，使问题得到及

时有效的解决。

依法加强居民小区物业管理是一项长期工作，为确保完成本方案确定的工作内容，今年要分三个阶段进行实施。

（一）排查阶段〔20xx年5月10日至5月31日〕

由市领导小组牵头，建委、规划、房产、公安、行政执法等相关部门配合，各区政府组织实施，对开发建设遗留问题、物业管理和住宅小区存在的问题进行一次拉网式排查，并进行登记造册，建立管理档案。

（二）整改完善阶段〔20xx年6月1日至10月31日〕

各区政府对排查中出现的各类问题进行认真分析，查找根源，制定相应的整改措施，报市领导小组审查，审查合格后，方可按责任分工认真组织整改。

（三）验收阶段〔20xx年11月1日至11月15日〕

领导小组成员单位按照工作内容和标准，集中时间，认真组织，对整改后的物业企业和住宅小区逐个进行审核，确保达标。

（一）提高认识，明确责任。各级领导要把加强居民小区物业管理工作当作重要工作来抓，实行“一把手”负责制，层层落实责任。建立市、区、街道、社区职责明确的责任体系和长效管理机制。市政府有关职能部门要按照各自的职责承担起社会管理责任，切实把居民小区物业管理工作抓细、抓实、抓出成效。

（二）密切配合，抓好整改。市政府相关部门和各区政府要上下联动，密切配合，针对物业管理存在的问题，制定切实可行的整改措施，认真抓好整改。对整改不及时或不彻底的，

有关部门要按照相关规定进行查处，确保全部达标。

（三）加强宣传，营造氛围。要结合开展“贯彻《物业管理条例》，整顿规范物业管理市场”活动，大力宣传物业管理的政策法规及有关规章制度，使广大居民了解物业管理的有关政策和权利义务，进一步增强参与意识和维权意识，树立正确的消费观念，使物业管理逐步走向良性循环轨道。

（四）强化管理，巩固成果。市政府相关部门和各区政府要把物业管理作为社会管理的重要组成部分，分工负责，强化管理。特别是对存在问题进行整改后，要进一步明确管理单位和管理责任，避免类似问题的再次发生，切实维护广大居民的切身利益和社会稳定。