# 社区物业化服务工作方案

来源：网络 作者：落花人独立 更新时间：2024-07-09

*社区物业化服务工作方案一、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...*

社区物业化服务工作方案

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。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！