# 3281+ 2025年物业管理实施方案

来源：网络 作者：轻吟低唱 更新时间：2025-02-16

*3281+2024年物业管理实施方案一、指导思想和工作原则（一）指导思想：以深入落实科学发展观为指导，以x委提出的建设“生态之x”、“宜居之x”为目标，以改善城市环境面貌、提高群众居住质量、构建和谐社会为宗旨，以建立社会化、专业化、市场化的...*

3281+

2025年物业管理实施方案

一、指导思想和工作原则

（一）指导思想：以深入落实科学发展观为指导，以x委提出的建设“生态之x”、“宜居之x”为目标，以改善城市环境面貌、提高群众居住质量、构建和谐社会为宗旨，以建立社会化、专业化、市场化的物业管理新机制为根本，全面提高住宅小区管理水平。

（二）工作原则：总体按照“解决突出问题，完善服务功能，健全管理制度，提高物业管理水平”的原则，分步实施，整体推进。

二、工作目标

（一）建立并推行有关职能部门各司其职、分工协作、齐抓共管的物业综合管理机制。

（二）新建住宅小区前期物业管理推行招标，招标率达到100%。《前期物业管理合同》签订率达到100%，《业主临时公约》签订率达到100%。

（三）x物业供热办接管城区内无人管理小区，遗留问题得到有效解决，年底前整改率达到90%。

（四）物业管理企业全部取得《物业管理企业资质证书》，人员经过培训，经理持证上岗。

（五）加强业主自律行为，年底前入住的小区80%以上成立业主委员会。

（六）建立物业服务信用保证金制度。

（七）开展x城内裸地硬化和绿化。

（八）x城内100处二次供水水箱在8月25前100%完成清洗消毒。

三、工作任务及分工

（一）完成二次供水水箱清洗消毒工作

1.现有的二次供水设施不符合卫生要求的，应当限期改造，短期内不能改造的应当加强卫生管理，加大监督检测力度，并适当增加检测频次。（责任单位：卫生局）

2.二次供水的产权单位应当保证供水设施及设备完好，建立健全清洗消毒制度。二次供水设施每年清洗二次。消毒清洗后，经x卫生监督检验机构水质检验合格后方可供水。（责任单位：产权单位）

3.负责对全x100处水箱的责任单位清洗消毒工作完成情况检查验收。全面检验水质，对水箱内水质不合格的责任单位立即整改，确保居民饮用水安全。（责任单位：x卫生局、x物业供热办）

（二）完成裸地硬化和绿化任务

具备绿化条件的采取绿化方式覆盖，不具备条件的采取硬铺装方式覆盖。对车行道裸土地面，根据道路等级和承载能力，采用水泥混凝土或沥青混凝土结构，按照道路施工标准进行硬化。对人行道裸土地面，从路边石或人行道边缘至建筑物间进行硬铺装。不具备停车场功能的，采用普通人行步道板进行硬化；具备停车条件的，一律铺水泥或沥青混凝土。

1.城关镇所有街路、巷道、游园广场、城乡接合部、出入城口。（责任单位：建设局）

2.20个物业小区裸地9月末完成硬化和绿化。（责任单位：建设局）

3.企事业单位自有庭院、自管居住区范围内和道路。（责任单位：产权单位）

4.临街商家业户门前破损踏步。（责任单位：业户、行政执法局）

5.基建工地内的裸土地面(包括已硬化出现破损形成的裸露地和未硬化的土路)进行分类硬化。（责任单位：建设局）

（三）加大物业监管力度，规范物业管理行为

1.依据国务院《物业管理条例》、《x市前期物业管理招标投标管理暂行办法》，进一步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。（责任单位：建设局）

2.严格物业管理企业的资质审查。按物业管理企业取得资质等级，承接物业管理项目。加强物业管理企业的年检和资质评定。（责任单位：建设局）

3.强化物业管理监督。建立物业管理企业诚信档案、实行实名诚信考评制度，考评结果作为物业管理企业年检和定级的要件。督促物业企业按照《合同》约定的标准提供相符的服务，提高管理服务水平。（责任单位：建设局）

4.依据《x市业主大会和业主委员会成立指导程序》依法成立业主大会、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。（责任单位：建设局）

5.加大住房专项维修资金的收缴力度。严格按照依政办发〔xxxx〕18号文件的有关规定，加大力度足额收取，按照业主所有、专户储存、专款专用、业主决策、政府监督的原则，切实收好、管好、用好维修资金，逐渐形成“资金依法交，问题有人管，故障有人修，设备有人换，物业质量优，生活环境好”的良好局面。（责任单位：建设局）

6.依据《x市物业服务信用保证金规定》收取物业服务信用保证金，对物业企业承接物业项目、提供物业服务的，应当交纳物业服务信用保证金，保证金由x建设局统一监管，专项用于物业企业擅自退出管理，出现重大质量事故的处置等。（责任单位：建设局）

（四）建立x、乡（镇）、社区职责明确的责任体系

城市住宅小区的物业管理工作要接受建设局监督指导，各乡镇政府认真贯彻落实《物业管理条例》，各涉及物业管理活动的相关单位、部门要按照各自的职责承担管理的责任，为物业管理创造良好的环境。

1.理顺管理体制，创新运行方式。

对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，争取年底前物业管理率达到100%；对达不到要求、基础设施不配套，不具备物业管理条件无人管理的小区，统一由建设局物业供热办接管，提供基本的卫生保洁和二次供水服务。（责任单位：建设局）

2.建立责权明确的工作体系。

x建设局为全x住宅小区物业管理的行政主管部门，具体负责全x物业管理工作的指导、协调、监督和认证工作，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。

x环保局负责住宅区（楼）有关噪音、油烟污染的治理工作。

x工商局负责审查房地产开发企业房屋销售广告内容，加大对虚假销售广告的查处力度，对有减免、赠送物业管理费而损害其他业主利益的违规销售广告不予审批。治理和规范住宅小区（楼）各类经营行为。

x法院对物业公司起诉业主拖欠物业管理费的案件，应依法予以支持。对事实清楚、无争议的拖欠物业管理费的案件应依法采取支付令形式予以执行；对物业公司胜诉、业主拒不履行的生效判决应依法予以强制执行。

x公安局负责住宅区（楼）安全防范工作，对存在的薄弱环节，督促管理单位消除隐患，堵塞漏洞，完善安全防范措施，提高物业企业安全防范服务能力和水平。督促落实住宅小区（楼）安全防范设施建设，大力推广电子摄像监控系统、门禁对讲系统为主要内容的安防技术，建立健全以管理单位为主体的群防群治工作制度，构建住宅小区（楼）安全防范体系。及时对住宅小区（楼）发生的治安、犯罪案件进行侦破。

x行政执法局负责物业管理违法违规行为的查处工作，使物业管理活动更加规范，促进物业管理水平的提高。

社区居委会负责根据辖区内住宅小区的划分，组织成立业主委员会，协调业主委员会和物业管理企业之间的关系。

水、电、有线电视、燃气等供应单位作为经营和受益单位，负责住宅小区（楼）相关管网、线路的铺设、维修及费用的收缴工作，一律实行收费到户。物业企业必须与相关部门签订委托代收协议后，方可代收水、电、有线电视、燃气等费用。

四、保障措施

（一）提高认识，明确责任。加强居民住宅小区物业管理工作，实行“一把手”负责制，层层落实责任。成立x物业管理工作领导小组，代x长xxx任组长，副x长xxx、xxx、xxx，x长助理xxx任副组长，副x长xxx为常务副组长。x建设局、法院、房产住宅局、卫生局、环保局、公安局、行政执法局、工商局、x镇等为成员单位。建立x、乡（镇）、社区职责明确的责任体系和长效管理机制。x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。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，x领导小组全面负责此项工作的监督、指导；x领导小组办公室（设在建设局）具体负责此项工作的日常指导、协调和监督、检查；x政府相关部门要上下联动，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。

（三）加强宣传，营造氛围。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。x政府相关部门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，定期检查。特别是对存在问题进行整改后，要进一步明确责任，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。

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！