# 小区物业安全生产管理制度7篇

来源：piedai.com 作者：撇呆范文网 更新时间：2023-10-20

*撰写突出的制度能够提高大家的办事效率，我们在完成制度的过程中，务必要强调逻辑严谨。下面是职场范文网小编为您分享的小区物业安全生产管理制度7篇，感谢您的参阅。小区物业安全生产管理制度篇1
一、安全文明小区管理制度
1、按时开关大门。早晨6时至*

撰写突出的制度能够提高大家的办事效率，我们在完成制度的过程中，务必要强调逻辑严谨。下面是职场范文网小编为您分享的小区物业安全生产管理制度7篇，感谢您的参阅。

小区物业安全生产管理制度篇1

一、安全文明小区管理制度

1、按时开关大门。早晨6时至晚上23时开、关大门。提前、推迟或深夜进出大门，事前与门卫联系，说明事由，不准砸门、爬墙。

2、教工、学员自觉接受值班人员和门卫查询，客人携贵重物品出大门需经户主和治保小组证明，方能带出。

3、坚持来客和暂住人口登记，学员不能留外人住宿，家长、家属确需住宿的，须经治保小组同意。

4、教职工自行车、摩托车编号，做好登记管理;学员自行车、摩托车定点停放。

5、严禁在教室、寝室、宿舍和办公室打麻奖，搞赌博，违者按治安管理条例处理。

6、不准在校园内燃放烟花爆竹，不准攀摘花木，不准在校园踢足球。

7、不准在楼上往街上、操坝毛扔果皮、杂物，泼倒污水。

8、节约用电、用水，自觉开关公用电灯，管理好公用水龙头，养成节约用电、用水的良好习惯。

9、不在校园内高声喧哗，不损坏消防器材。

二、门卫值班制度

1、坚守岗位，认真履行职责，按照开、关大门。

2、做好来客、暂住人口登记，查询可疑人员，防止不安全事件发生。

3、看管教工、学员自行车、摩托车对教工自行车、摩托车编号、登记、凭号出入;对学员自行车、摩托车定点停放守护。

4、阻止游商小贩进入校园、住宿区叫卖商品。

5、做好责任区的清洁卫生，保持校园干净、清洁。

6、保护报架，及时更换架报上的报纸。

7、坚持晚上关门后，对校园内、住宿区花卉巷道、背静处进行巡逻，消除不安全隐患。

8、坚持礼貌待人、文明执勤，按制度行事，化解矛盾。

三、防火制度

1、认真执行“预防为主，防消结合”的消防工作方针，树立人人防火意识。

2、认真开展消防安全教育，普及消防知识，杜绝火灾事故发生。

3、严禁小孩玩火，不准在住宿楼燃放烟花爆竹和存放易燃易爆物品。

4、安全用电、用气，不私拉乱接电线、气管，坚持每季度进行用电线路、用气管道检查，防止用电、用气起火。

5、保持灭火器、消防水带的良好性能状态，发挥急需时的充分效能

6、提高警惕，严防示人纵火行为。

四、清洁卫生管理制度

1、校区清洁卫生实行分片责任承包，任务到人，责任到头。

2、学管、后勤制定清洁卫生标准，对片区提出具体要求。

3、坚持每天一小扫、每周一次大扫除的检查评比制度，交将检查等次纳入年终奖内容。

4、班主任要经常对学员进行讲清洁、爱卫生的教育，不乱毛烟头、瓜壳、纸巾，保持巷道、走廊、操坝卫生。

5、坚持门前“三包”，学管、后勤要经常对小区内清洁卫生检查、督促。

小区物业安全生产管理制度篇2

一、消防安全教育、培训制度

1、每年以创办消防知识宣传栏、开展知识竞赛等多种形式，提高全体员工的消防安全意识。

2、定期组织员工学习消防法规和各项规章制度，做到依法治火。

3、各部门应针对岗位特点进行消防安全教育培训。

4、对消防设施维护保养和使用人员应进行实地演示和培训。

5、对新员工进行岗前消防培训，经考试合格后方可上岗。

6、因工作需要员工换岗前必须进行再教育培训。

7、消控中心等特殊岗位要进行专业培训，经考试合格，持证上岗。

二、防火巡查、检查制度

1、落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，落实巡查检查制度。

2、消防工作归口管理职能部门每日对公司进行防火巡查。每月对单位进行一次防火检查并复查追踪改善。

3、检查中发现火灾隐患，检查人员应填写防火检查记录，并按照规定，要求有关人员在记录上签名。

4、检查部门应将检查情况及时通知受检部门，各部门负责人应每日消防安全检查情况通知，若发现本单位存在火灾隐患，应及时整改。

5、对检查中发现的火灾隐患未按规定时间及时整改的，根据奖惩制度给予处罚。

三、安全疏散设施管理制度

1、单位应保持疏散通道、安全出口畅通，严禁占用疏散通道，严禁在安全出口或疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物。

2、应按规范设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施。

3、应保持防火门、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风、火灾事故广播等设施处于正常状态，并定期组织检查、测试、维护和保养。

4、严禁在营业或工作期间将安全出口上锁。

5、严禁在营业或工作期间将安全疏散指示标志关闭、遮挡或覆盖。

四、消防控制中心管理制度

1、熟悉并掌握各类消防设施的使用性能，保证扑救火灾过程中操作有序、准确迅速。

2、做好消防值班记录和交接班记录，处理消防报警电话。

3、按时交接班，做好值班记录、设备情况、事故处理等情况的交接手续。无交接班手续，值班人员不得擅自离岗。

4、发现设备故障时，应及时报告，并通知有关部门及时修复。

5、非工作所需，不得使用消控中心内线电话，非消防控制中心值班人员禁止进入值班室。

6、上班时间不准在消控中心抽烟、睡觉、看书报等，离岗应做好交接班手续。

7、发现火灾时，迅速按灭火作战预案紧急处理，并拨打119电话通知公安消防部门并报告部门主管。

五、消防设施、器材维护管理制度

1、消防设施日常使用管理由专职管理员负责，专职管理员每日检查消防设施的使用状况，保持设施整洁、卫生、完好。

2、消防设施及消防设备的技术性能的维修保养和定期技术检测由消防工作归口管理部门负责，设专职管理员每日按时检查了解消防设备的运行情况。查看运行记录，听取值班人员意见，发现异常及时安排维修，使设备保持完好的技术状态。

3、消防设施和消防设备定期测试：

(1)烟、温感报警系统的测试由消防工作归口管理部门负责组织实施，保安部参加，每个烟、温感探头至少每年轮测一次。

(2)消防水泵、喷淋水泵、水幕水泵每月试开泵一次，检查其是否完整好用。

(3)正压送风、防排烟系统每半年检测一次。

(4)室内消火栓、喷淋泄水测试每季度一次。

(5)其它消防设备的测试，根据不同情况决定测试时间。

4、消防器材管理：

(1)每年在冬防、夏防期间定期两次对灭火器进行普查换药。

(2)派专人管理，定期巡查消防器材，保证处于完好状态。

(3)对消防器材应经常检查，发现丢失、损坏应立即补充并上报领导。

(4)各部门的消防器材由本部门管理，并指定专人负责。

六、火灾隐患整改制度

1、各部门对存在的火灾隐患应当及时予以消除。

2、在防火安全

检查中，应对所发现的火灾隐患进行逐项登记，并将隐患情况书面下发各部门限期整改，同时要做好隐患整改情况记录。

3、在火灾隐患未消除前，各部门应当落实防范措施，确保隐患整改期间的消防安全，对确无能力解决的重大火灾隐患应当提出解决方案，及时向单位消防安全责任人报告，并由单位上级主管部门或当地政府报告。

4、对公安消防机构责令限期改正的火灾隐患，应当在规定的期限内改正并写出隐患整改的复函，报送公安消防机构。

小区物业安全生产管理制度篇3

一、物业管理企业、小区单位应根据建筑的实际情况，制定灭火和应急疏散预案，内容应包括：各岗位人员的职责分工、人员疏散路线、灭火措施和疏散措施，做到定人、定位、定职。

二、参加演练的居民群众应了解灭火和应急疏散预案，熟悉安全出口位置和数量、疏散逃生路线和方向、逃生设施位置、灭火器材摆放位置，并要掌握使用消火栓、消防水带和预防烟气侵害的方法。

三、街道(镇)、公安派出所和居委会等部门要指导、督促物业管理企业、小区单位开展灭火和应急疏散逃生演练。

四、物业管理企业、小区单位要定期组织居民群众进行演练，通过演练不断修改、完善预案。

小区物业安全生产管理制度篇4

一、认真贯彻消防法律法规和上级有关消防工作精神及指示。

二、协调、指导、督促物业管理企业、小区单位开展宣传、检查等消防安全工作。

三、设立灭火点，配备相应的灭火器材和疏散逃生设施，维护消防设施，确保其完好有效。

四、完善各项消防安全管理制度，建立防火档案，制定居民防火公约。

五、落实孤寡老人、残疾病人、精神病人、瘫痪病人、低能弱智者、小孩、玩火怪辟者等弱势人员的消防安全监护措施，主动上门宣传消防常识。

六、指导、组织物业管理企业和消防志愿者、居民楼组长等开展消防宣传、检查工作。

七、指导、督促物业管理企业、小区单位开展灭火和疏散逃生演练。

八、认真做好以安装简易水喷淋、逃生设施、疏通楼道、改造灶间和老化电线为主的老式居民住宅楼消防安全综合整治工作。

小区物业安全生产管理制度篇5

一、物业管理企业要对本管辖范围内或受委托管理的公共消防设施、灭火器材进行维护保养，保障其完好有效。

二、街道(镇)和居委会要督促物业管理企业做好对消防设施和消防器材的维护保养工作。

三、维护管理人员应熟悉简易水喷淋、消火栓、火灾报警、自动灭火系统、灭火器材、逃生设施等消防设施的原理、性能和维护要求。

四、每年对市政水源供水能力进行一次测定;每季度对水喷淋管网上的阀门、喷头和压力表作一次检查，并打开末端放水阀，释放锈水，防止管网腐蚀而影响喷淋头正常工作;每季度对火灾报警设施联动功能进行一次检测和试验;每季度对消防水带、水泵接合器、消防水泵、灭火器材等进行一次维护检查。

五、消防设施发生故障，需停水抢修时，物业管理企业应做好防范措施，并告知居民。

六、每次检查、维护、保养消防设施、器材都要进行记录，并对灭火器材的品种、数量、购置时间、有效期限等登记造册，建立档卡。

七、任何单位和个人不得圈占、埋压、拆除、损坏、停用、挪用消防设施或器材。

小区物业安全生产管理制度篇6

为了贯彻“安全第一、预防为主、防治结合”的方针，加强雷电灾害防御工作，防止因雷击造成的人员伤亡和财产损失，结合公司实际制定以下制度。

一、成立防雷安全领导小组，组长：工程采购总监，副组长：工程维修部经理，成员：工程维修部全体维修人员、物资供应部经理、工程材料采购员。

二、由防雷安全领导小组制定雷电灾害应急预案，并在发生雷电灾害时启动预案，必须在最短时间内做到组织领导到位、技术指导到位、物资供应到位、救援人员到位，确保高效妥善处理灾情。

三、建立健全雷电灾害报告制度，在遭受雷电灾害后由防雷安全领导小组长及时向总经理、董事会和市气象局防雷办公室报告灾情，并协助防雷办公室组织做好雷电灾害的调查、鉴定工作，分析雷电灾害事故原因，提出解决方案和措施。

四、由工程维修部电工班长负责关注气象部门发出的雷暴预报，并及时告知防雷安全领导小组组长和副组长。

五、为确保防雷设施安全有效，工程维修部应加强对防雷设施的检查维护，如发现防雷设施损坏的，应及时告知防雷安全领导小组组长和市气象局防雷办公室，尽快排除防雷安全隐患。在检查报告，合格证失效前十五个工作日提前由工程维修部经理向市防雷办公室提出检测申请，并积极配合做好防雷设施定期检测工作。

六、要加强防雷知识的宣传教育，提高公司员工防雷安全意识和自我保护技能，制定相应的防范措施。

七、对违反法律法规导致雷击责任事故的，要依法追究有关责任人的法律责任。

小区物业安全生产管理制度篇7

一、制定消防安全制度、落实消防安全责任，开展消防安全宣传、教育和培训。

二、开展防火检查，及时消除火灾隐患，并建立检查记录。

三、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散标志。

四、按照国家有关规定配置消防设施和器材、设置消防安全标志;定期检查、维护管理区域内公用部位的消防设施和器材，保障其完好有效。

五、制定灭火和火灾应急疏散预案，并定期组织居民和小区内的企事业单位进行演练。

六、劝阻和制止违反消防法律法规的行为。

七、落实一名专(兼)职消防安全员，承担消防安全检查、宣传和督促整改火灾隐患的职责，做好义务消防消防队的日常工作。

八、发现火灾及时报警，并组织扑灭初期火灾，协助公安消防部门开展火灾原因调查工作和善后处理工作。

附：物业管理项目安全生产检查制度

为了确保项目在服务过程中安全生产的顺利进行，确保物业管理服务期间无安全事故发生，确保物业管理处员工的安全和健康，顺利实现安全生产的目的，提高物业管理处安全生产规范管理工作，贯彻落实“安全第一，预防为主”，特制定如下安全生产检查制度。

一、安全生产检查的目的

建立与服务规模相适应的专职安全生产管理机构和安全生产保障体系，配备具有相应管理能力和足够数量的专职安全生产管理人员并建立健全安全生产管理责任制度，制定和确定安全生产考核指标，完善各项安全生产规章制度、奖惩办法及操作规程。

二、安全生产检查的内容

1、查行政措施。内容主要包括：查领导、查制度、查隐患、查组织、查教育培训、查事故处理。

2、查安全设施。内容主要包括：查安全设施、机械设备、劳保用品使用情况。

3、在检查过程中发现的隐患，开具隐患整改通知单，限期整改，并在限期内书面写出整改措施和结果报物业管理处。对于无视隐患存在及对发现的隐患不进行整改的部门给予相关处罚。

4、物业管理处安全生产领导小组及相关部门将对隐患整改结果实地进行复查，如发现未按期整改或整改不彻底，仍然存在隐患，将对有关责任人进行处罚，直至完全消除不安全因素。

5、各部门经理制定完善本部门的安全生产管理体系，按有关规定配备兼职安全管理人员，落实安全生产管理责任，并组织监督、检查安全管理工作实施情况，认真做好检查记录。

三、安全生产检查的方式

1、定期安全生产检查

由物业管理处总经理负责，带领安全生产领导小组组织相关部门，每季度组织一次全面的安全生产检查。

2、经常性和节假日安全生产检查

经常性的检查包括各部门自行组织的检查、部门安全员进行巡回安全生产以及节假日前安全生产检查。

3、专业性安全生产检查

专业安全生产检查内容：包括用电安全、消防安全、以及升降机、吊兰等各种机械设备的安全，普遍性安全问题进行单项专业检查。

小区物业安全管理方案范文

为了确保工作或事情能有条不紊地开展，常常需要提前制定一份优秀的方案，方案是在案前得出的方法计划。那么问题来了，方案应该怎么写？下面是小编为大家整理的小区物业安全管理方案范文，希望能够帮助到大家。

小区物业安全管理方案1

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：

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。

三、工作内容

（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。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，必须采取公开招投标的方式选聘物业管理企业，建筑面积5万米以下的\'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。

三、组织领导

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。

四、职责分工

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，不按规划建设的住宅小区，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。

五、实施步骤

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。

六、保障措施

（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。

小区物业安全管理方案2

为深入推进我区社区物业化服务工作，改善人居环境，争创人民满意城市，特制定本方案。

一、指导思想

以《省物业管理条例》和《市建立礼貌满意城市实施办法》为依据，在巩固礼貌建立各项成果的基础上，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，透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状况，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，透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、xx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

按照礼貌建立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xx个社区（小区）是：xx小区。

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，再透过物业化服务的实施对其进行长效管理。

（二）先宣传后实施。透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，先带给优质的服务，让社区居民切实感受到实施物业服务所带来的好处，再收取必须的服务费，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：xx。

副组长：xx。

办公室主任：xx。

办公室副主任：xx。

成员单位：区政府办、区综治办、区发改局、区财政局、区城管局、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、职责分工

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；

区城管局：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办证和资质审批带给支持；

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、xx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、xx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、xx月下旬组织召开工作部署会。

（二）实施阶段。

1、xx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、xx月上旬组织参观，学习其他单位经验做法。

3、xx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资料。

2、xx月份组织相关社区进行交流讲评。

3、xx月份由区城管局牵头，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，满意度未到达xx%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好处。

推行社区物业服务，是巩固礼貌建立成果、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、建立礼貌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，要明确职责和标准，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，落实职责。各街道要制定切实可行的工作实施方案，细化工作职责，要把职责落实到具体事、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带给保障。

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xx万元，区和街道各安排xx万元。区和街道先期各拿xx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用心参与社区物业管理，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。三是合力要构成。要努力构成齐抓共促的机制，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。小区物业安全管理方案3

为规范小区管理，为业主提供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。

一管理目标

物业公司本着“科学规范、竭诚高效、安全文明、持续发展”的质量方针，坚持“以人为本”的服务管理念，对小区物业实施科学的管理、提供优质的服务，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。

二管理原则

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，提供优质、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，要充分发挥两个积极性，即物业管理公司的积极性和业主使用人的积极性。物业管理公司应当尊重并按照广大业主及使用人的要求，通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，共同创建文明的办公环境。

（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。

三管理方法

（一）实施全程物业管理，从开发商、业主及专业物业管理公司的角度对物业提出合理化建议，构筑一个优秀的物业管理硬件环境；

（二）成立物业服务中心，配备专业管理人员，实施专业化管理；

（三）在公司现有管理资源的基础上，充分借鉴行业先进管理经验，积极培养高素质的管理人才，组建一支高素质的物业管理队伍；

（四）制定一套切合实际的规章制度，确定一系列高标准的物业管理行为规范，以制度促管理，寓管理于服务；

（五）严格遵守有关物业管理法规，制定切实可行的管理方案；与业主签订各项协议，依法约束双方行为；

（六）依照市场化、企业化的运作方式，提供全方位服务，开展多元化经营。

本文档由撇呆范文网网友分享上传，更多范文请访问 撇呆文档网 https://piedai.com