

# 小区物业安全生产管理制度

## 小区物业安全生产管理制度 篇 1

### 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、应按标准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，并定期组织搜检、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。ft>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班手续。无交接班手续，值班人员不得擅自离岗。

4、发现设备妨碍时，应及时报告，并告诉有关部门及时修复。

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电话告诉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，专职管理员每日搜检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搜检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，搜检其是否完整好用。

(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)对消防器材应经常搜检，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

搜检中，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 2

### 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、宿舍和办公室打麻将，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、操场乱扔果皮、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、坚守岗亭，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、用气管道搜检，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，严防示人纵火行动。

#### 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，对片区提出具体请求。

3、坚持每天一小扫、每周一次大扫除的搜检评比制度，交将搜检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搜检、督促。

#### 小区物业安全生产管理制度 篇 3

一、居委会、物业管理企业要经常向居民家庭、小区单位宣传消防基本常识，并根据季候特点，开展有针对性的消防安全教育。

二、小区内要设立消防宣传专栏、灯箱、标语、警句、漫画、横幅、黑板报等消防公益宣传设施，并及时更新内容，使宣传贴近居民、贴近现实。

三、小区消防教育活动室要经常向小区居民群众开放。

四、小区学校应增设消防课，定期或不定期组织居民学习消防安全知识。

五、小区发生火灾后，视具体情况组织居民和小区单位参观火灾现场，用活生生的教训，教育居民群众。

六、针对本小区的实际，开展小区消防运动会、消防知识竞赛、消防宣传黑板报展评等多种形式的公益消防活动。

七、每年的 119 消防活动日，要开展大规模的宣传活动的，掀起消防宣传高潮。

八、定期公布消防安全搜检情况和处理结果，对辖区内外发生的火灾及时向居民奉告，举一反三，吸取教训。

#### 小区物业安全生产管理制度 篇 4

一、小区各级消防组织应经常组织人员深入到小区单位、居民家庭开展消防安全搜检，及时消除火灾隐患，保障小区消防安全。

二、根据实际情况可采取白天和夜间、重点和一般、突击和日常搜检相结合的形式，也可针对重大节日、重大活动和火灾多发季候，或针对本地区的薄弱环节开展专项搜检。

三、小区内的单位和应认真按照《构造、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》的请求，开展消防搜检和防火巡查，落实各级防火责任制。



四、物业管理企业要经常开展以安全疏散、消防设施、灭火器具、用火、用电、用气、用油为重点的消防安全搜检，劝阻居民不要在楼道、走道上堆物，保障居民楼安全。

五、搜检要做到“三不放过”，即：隐患查不清不放过，整改措施不落实不放过，不彻底整改隐患不放过。

六、搜检要做好记录，发现火灾隐患应立即制止，并向有关居民或单位发出“火灾隐患奉告书”、“火灾隐患整改建议书”、“责令改正告诉书”等有关文书，对一时难以解决或有一定难度的隐患，应及时向公安派出所报告。

#### 小区物业安全生产管理制度 篇 5

一、对搜检中发现的火灾隐患应及时发出消防搜检意见书或建议书，督促有关单位、部门和居民落实整改措施。

二、有关单位、部门和居民接到小区消防组织的整改意见书或建议书后，及时制订整改计划，在规定的时间内落实整改。

三、小区消防组织应对火灾隐患单位进行跟踪督查，并在业务上给以指导。

四、对一时整改不了的火灾隐患，应填写《火灾隐患跟踪报告表》，每月向上一级小区消防组织报告存案。

五、小区消防组织对火灾隐患整改工具的跟踪督查和业务指导应当做好记录，对整改工作中形成的各种资料应予保存。

事人进行警示教育。

## 小区物业安全生产管理制度 篇 6

的指示精神，研究解决小区消防工作中遇到的问题，部署下一阶段工作。遇重大问题或突发性事件，各级消防组织应立即召开集会，研究对策和措施。

二、小区消防安全领导小组每季度召开由成员单位参加的联席集会，制定小区消防计划，解决重大消防问题，布置近期消防工作。

三、小区消防工作站每月召开一次例会，落实上级工作指示和请求，总结上月工作，布置本月工作。

四、小区消防工作组每周召开一次例会，汇报上周工作情况，安排下周工作。

五、每半年召开一次小区消防工作集会，向物业管理企业、业主委员会、小区居民代表、消防志愿者、小区单位等通报小区消防建设情况，征求小区居民的意见和请求，不断完善小区的消防自我管理体系。

六、每次消防集会都要做好集会记录，遇重大问题可发集会纪要。

## 小区物业安全生产管理制度 篇 7

低能弱智者、小孩、玩火怪癖者等人员，应作为消防安全弱势群体群体的管理工具，加强重点监护，形成街道(镇)、居委会、家庭、邻居、朋友共同参与的消防监护网络。

二、消防安全弱势人员的家庭、亲属是弱势人员的消防安全直接监护者，应采取各种措施，阻止弱势人员违反消防法规行动，预防火灾事故的发生。

三、弱势人员的周围邻居、朋友要经常细心留意他们的行动，提醒其要安全用火、用电、用气、用油，不要玩火、不要卧床吸烟，共同做好消防安全工作。

四、街道(镇)、居委会应落实专人，对弱势人员进行登记造册，定期或不定期上门宣传消防安全知识，并建立消防安全联系卡，经常与监护者、邻居等进行沟通，了解其行动动向，以利于及时采取措施，防患于未然。

止；当无法阻止时，要立即向公安派出所、居委会等报告。

六、弱势人员家庭的门口可张贴醒目标志，有条件的可装备相应的消防器材，提醒周围居民注意其消防安全行动。

## 小区物业安全生产管理制度 篇 8

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：各岗亭人员的职责分工、人员疏散路线、灭火措施和疏散措施，做到定人、定位、定职。

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办法。

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 9

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道理、性能和维护请求。

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搜检，并翻开末端放水阀，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搜检。

做好防范措施，并奉告居民。

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、撤除、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 10

一、使用煤气、天然气、液化气要防止气体泄漏，用后要随手关闭气源阀门。钢瓶、减压阀、橡皮管和灶具连接要牢固，不能用明火查漏(用皂泡)。烧煮东西要有人看管，防止熄火而发生事故，临睡前应搜检是否关闭气源。

二、安全使用家用电器，不用劣质的电器产品，不乱接乱拉电线，不超负荷使用。电炉、电熨斗、电吹风等电加热器具用后，应及时切断电源，置于安全地方。

三、燃油、燃气的助动车(摩托车)应停放于安全地带，储油器具、储油地方应安全可靠，并装备相应的灭火器材。

四、使用油漆、香蕉水等危险物品时，应开窗通风，落实安全措施，使用多少购买多少，不应超量储存，现场应装备灭火器材。家中尽量不储存汽油、油漆等危险物品。

五、使用香烛时要有看管，防止香烛倒塌引发生事故。

六、家长应教育孩子不玩火。

## 篇 11

一、认真贯彻《中华人民共和国消防法》、《云南省消防条例》等有关消防法律法规，组织、领导、协调开展小区消防工作；将小区消防工作纳入社会治安综合治理的主要内容；制定小区消防工作计划；定期召开小区消防工作集会。

二、建立消防安全责任制，与物业管理企业、小区单位、居委会签订《消防安全责任书》，并组织进行考核评比。

三、组织开展小区消防宣传教育，开设小区消防宣传阵地，不断提高居民的消防安全意识和自防自救能力。

四、组织开展消防安全搜检，认真处理群众消防举报，切实消除火灾隐患。

五、指导、督促小区消防工作站、物业管理企业开展小区消防工作。

六、建立健全各项消防安全管理制度，完善小区消防档案。

配合公安消防部门调查火灾原因、核实火灾损失。

八、积极开展以安装简易水喷淋、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 12

示。

二、协调、指导、督促物业管理企业、小区单位开展宣传、搜检等消防安全工作。

三、设立灭火点，装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。

### 寓民防火公约。

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、玩火怪僻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、搜检工作。

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 13

一、积极开展小区消防安全宣传，教育居民群众自觉遵守居民防火公约，重点做好孤寡老人、残疾病人、精神病人、瘫

疾病人、低能弱智者、小孩、玩火怪癖者等弱势人员的消防安全工作，主动上门宣传教育，落实消防监护人和监护措施。

二、对居民住宅楼和小区单位开展消防安全搜检工作，清理公共走道、楼梯上的堆物，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。

三、积极做好公共消防设施和灭火点上的消防器材的维护保养工作，确保其完好有效。

四、发动居民群众积极参与消防宣传和灭火逃生演练等群众性消防活动。

五、组织人员扑救初期火灾，维护火场秩序，协助有关部门做好火灾调查和善后处理工作。

六、建立由物业管理企业、小区单位和居民代表参加的义务消防队，开展小区消防宣传、扑救初期火灾。

#### 小区物业安全生产管理制度 篇 14

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、开展防火搜检，及时消除火灾隐患，并建立搜检记录。

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;定期搜检、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动。

七、落实一名专(兼)职消防安全员,承当消防安全搜检、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搜检制度

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标准管理工作,贯彻落实“安全第一,预防为主”,特制定如下安全生产搜检制度。

一、安全生产搜检的目的

建立与服务规模相适应的专职安全生产管理机构 and 安全生产保障体系,装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、安全生产搜检的内容

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、在搜检过程中发现的隐患，开具隐患整改告诉单，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赐与相关处罚。

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，按有关规定装备兼职安全管理人员，落实安全生产管理责任，并组织监督、搜检安全管理工作施行情况，认真做好搜检记录。

## 三、安全生产搜检的方式

### 1、定期安全生产搜检

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搜检。

### 2、经常性和节沐日安全生产搜检

经常性的搜检包括各部门自行组织的搜检、部门安全员进行巡回安全生产以及节沐日前安全生产搜检。

### 3、专业性安全生产搜检

专业安全生产搜检内容：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搜检。

#### 小区物业安全管理方案范文

##### 小区物业安全管理方案 1

为落实市十三届人大三次集会审议通过的《关于依法加强居民小区物业管理的议案》，进一步标准物业管理活动，切实维护业主和物业管理企业的合法权益，勉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集会精神为指导，以落实《关于依法加强居民小区物业管理的议案》为重点，以标准管理、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、新建住宅小区奉行招投标率达到 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《物业服务企业资质证书》。

4、强化对物业管理行动的监督及从业人员的培训，物业服务企业经理持证率达到 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、大力奉行物业管理，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动，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，进一步标准物业管理行动。

### 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，尽快颁布施行《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动主体要切实承担起责任，按照规划设想和施工标准，对住宅小区存在的问题重新进行完善，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）加大对物业市场的羁系力度，标准物业管理行动。

一是加强物业管理招投标的监督和指导，全面奉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》。请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》的请求依法取得《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，出现违规违诺等行动的要予以警告，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动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亭证书》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亭证书》，不合格的取消其上岗资格。

四是标准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，使这项关系到群众好处、社区稳定的工作，更具标准性、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。标准业主大会、业主委员会的行动，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，奉行物业管理。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，抓好具体的组织施行。

#### 四、职责分工

标准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、搜检；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施行；各相关部门按照职责分工，密切配合各区政府施行整改工作。各单位、各部门要明确分工，落实责任，相互配合，加强搜检验收，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动的查处工作，使物业管理活动更加标准，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、施行步骤

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施行。

### （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，各区政府组织施行，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。市政府有关本能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。

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》，整顿标准物业管理市场”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级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好处和社会稳定。

## 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施行办法》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

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、店外谋划、车辆停放的标准管理。

（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）公共场合、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谋划，优化整合资本配置，逐步理顺和标准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、最现实的好处问题。

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，并按章程具体施行，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，透过奉行社区物业化服务，建立健全社区市容卫生维护体系、社区治安保障体系、**xx**人员失业体系和居民生活服务体系，在净化市容的同时，勉力扩大社区失业，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'请求，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奉行计划。今年施行的 **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，对先期施行物业化服务的社区进行“牛皮癣”、绿化设施、沟渠、围墙、路灯、空中、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施行对其进行长效管理。

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施行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本能机能分离的历史遗留问题；

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、低保人员的失业工作；

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：在社区专业维护上赐与指导、支持和配合；

各街道办事处：组织社区施行社区物业服务工作。

## 八、办法步骤

### （一）准备阶段。

1、xx月份对全区未施行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，确定奉行物业服务的社区（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奉行物业化服务工作。

3、xx月下旬组织召开工作部署会。

### （二）施行阶段。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/82715412411006106>