# 2024年住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案(5篇)

来源：网络 作者：夜色温柔 更新时间：2024-08-01

*为了确保我们的努力取得实效，就不得不需要事先制定方案，方案是书面计划，具有内容条理清楚、步骤清晰的特点。那么我们该如何写一篇较为完美的方案呢？以下是小编为大家收集的方案范文，欢迎大家分享阅读。住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案篇一...*

为了确保我们的努力取得实效，就不得不需要事先制定方案，方案是书面计划，具有内容条理清楚、步骤清晰的特点。那么我们该如何写一篇较为完美的方案呢？以下是小编为大家收集的方案范文，欢迎大家分享阅读。

**住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案篇一**

一、指导思想

认真贯彻落实市纪委全会精神，坚持以人为本、执政为民理念，围绕全市物业管理行业存在的实际问题，扎实开展物业管理纠风治理工作，认真解决损害群众利益突出问题，为促进物业管理事业科学发展提供有力保证。

二、工作目标

按照市纪委届次全会精神和物业管理纠风调研汇报会的指示，全市物业管理纠风工作将认真贯彻落实上级部署，在市纪委统一领导和相关部门的通力协作下，实现以下目标：一是将优化经济发展环境与物业管理纠风工作相结合，结合行业存在的问题，将物业服务企业的管理服务行为上升到全市优化经济发展环境工作上来，提高物业服务企业对优化经济发展环境的重要性认识;二是认真落实我市环境建设的工作重点，严肃“工作人员五条禁令”，加强学习，提高认识，严格落实各项规章制度，特别是考勤制度、请销假制度等，严禁工作中的“吃、拿、卡、要”现象，树立部门良好形象;三是加强监管手段，树立服务为民的思想，进一步规范行政行为，强化服务意识，解决百姓关注的热点难点问题，拓宽群众投诉渠道，广泛接受社会各界监督，及时办理群众的咨询和投诉。

三、主要任务和责任分工

(一)重点加强物业管理法制建设。在市纪委支持下，拟定《关于加强物业管理工作的实施意见》，报请市政府颁布实施。加强物业管理关键环节监管。规范物业市场准入、退出流程，紧紧抓住物业服务企业资质管理、前期物业管理招投标、前期物业管理备案、物业项目竣工(承接)验收、物业管理用房落实、物业服务企业退出项目管理“六个”关键环节，依法加强行政监管，依法维护物业管理各方当事人合法权益。在强化监管的同时，形成各部门联动，齐抓共管的工作局面，为构建和谐社区形成联动合力。

完成时限：20\_\_年6月底。

牵头部门：住房保障局

责任部门：市政府法制办、各区政府、建设局、规划局、工商局

(二)切实加大行业监管工作力度。严格纠正随意降低服务标准或只收费不服务行为，促进物业行业规范服务，保障群众基本权益。一是开展业主委员会培训工作。结合推行社区物业服务站工作，举办社区、业委会专题培训，指导业主委员会切实发挥作用，促进业主自我管理、自我约束机制尽快形成，切实发挥业主委员会依法维护权益的功能。二是严格实行物业管理招投标制度。督促房地产开发与物业管理分离,鼓励有实力、信誉好的物业服务企业参与竞争，扶持其做大做强。三是严格规范物业服务收费行为。加快对住宅小区开展物业服务分等定级标准工作,实行优质优价,体现质价相符，进一步推广物业服务“菜单式”模式，切实提高服务收费透明度。

完成时限：20\_\_年12月底。

牵头部门：住房保障局

责任部门：各区政府、物价局

(三)开展创建业主满意的物业公司活动。今年市物业办将组织成立物业管理行风监督员队伍，同时开展创建业主满意的物业公司评议活动。通过以上载体，完善物业管理监督运行机制。指导行业内部处理好以下五个方面的关系：一是要处理好社区和物业的关系，建立社区与物业的良性互动机制;二是要处理好业主与物业公司的关系，提高物业服务企业的服务意识和技能;三是要处理好新区和老区的关系，通过有关制度和激励措施，妥善处理好协调发展的关系;四是要处理好日常管理和应急管理的关系，提高处理应急问题管理的能力;五是要处理好公共管理与物业公司的关系，梳理有关水电热气等公共服务与物业服务的界限，明晰物业管理范围。

完成时限：20\_\_年12月底。

牵头部门：住房保障局

责任部门：市纪委环境办、各区政府(社区、城管)、建设局、规划局、环保局、供排水、供热、供电、供气、通讯等单位

(四)在保障性物业管理工作上实现突破。针对老旧小区物业管理存在的问题，进一步探索保障性物业管理工作，通过组织贴心人行动、好邻居行动、新管家行动等多种措施，

推进弃管楼房管理工作，计划成立社区物业服务站40个。

完成时限：20\_\_年12月底。

牵头部门：住房保障局

责任部门：各区政府、财政局、民政局

四、工作措施和保障措施

(一)工作措施

市物业办以推进物业管理纠风工作为契机，深入解决影响和制约行业发展存在的问题，严格处理侵害百姓权益的违规企业。重点从以下三个方面入手，一是重点研究解决如何规范服务行为问题。20\_\_年要从规范管理和服务方面出台有关规范性文件，明晰物业管理与公共服务单位的职责范围，解决好供水、供热、排水等维修管理责任划分问题。在市纪委的支持下，将物业管理服务与公共服务的责任进行界定。二是要规范入住收费工作。针对物业公司收取装修保证金及进户不合理收费问题，要会同价格主管部门共同研究规范收费行为的具体工作措施。建立收费价格公示制度，将企业等级、小区等级、服务标准、收费标准全面公示，服务成本也要定期公示，既是约束物业公司按标准提供服务，也能督促业主按标准履行义务。三是要开展经常性培训。现在的服务水准层次过低、服务程序、流程、职责不清晰，特别是一线人员缺少与服务标准对应的岗位培训。对此，我们将全面开展物业管理培训工作，开展多层次的岗位培训工作，提升服务水平。四是强化物业投诉调查、协调、调解措施，探索调解纠纷速裁平台，对业主的合理诉求提供法律支持，维护业主合法权益。

(二)保障措施

一是加强组织领导。物业办高度重视物业管理纠风工作，为认真贯彻落实市纪委届次全会和全市优化经济发展环境工作会议精神，成立物业办纠风工作专项推进领导小组，狠抓落实。

二是强化责任意识。各科室要认真履行职责，围绕纠风工作重点和百姓投诉热点，切实解决好百姓反响强烈的问题，明确责任，抓出实效。

三是加强协调和配合。不定期与有关部门沟通，研究解决问题的措施和办法，对重大问题及时与纠风办请示汇报。

**住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案篇二**

为了进一步创新服务方式，健全服务网络，激活社区（村）资源，强化服务功能，改进社区管理服务，提高工作效能，根据区《关于印发的通知》（合蜀办[20\_\_]77号）文件精神，结合我镇实际，制订以下实施方案。

一、总体目标

通过社区（村）管理体制机制的创新和实践，建立科学的分工协作机制、高效的工作运行机制、规范的监督考核机制，实现社区（村）管理的扁平化、精细化、信息化，社区（村）服务的全覆盖、全天候、零距离。

二、指导原则

条块结合，以块为主；上下联动，整体推进；重心下沉，夯实基层；以人为本，突出民生；一岗多责，一专多能；优化流程，高效便捷；公开公正，规范透明。

三、成立组织

成立由镇党委、政府主要领导任组长，分管领导任副组长，机关各部门、各村居、开发区主要负责同志为成员的实施社区（村）网格化管理工作领导小组（文件另发），领导小组下设办公室，办公地点设在镇社会事务办，具体落实网格化管理工作。镇党政领导班子成员及机关部门负责人实行包联制度。

四、划分网格、明确网格责任人

1、按照“任务相当、方便管理、界定清晰”的要求，考虑居民的认同度、社区工作人员状况等因素，根据自管小区、物管小区、单位小区等分类，依据户籍人口、流动人口和管辖面积，合理设置社区网格。原则上每个网格以300-500户、人口1000-1500人为宜。如有村民组的，可按村民组划分。网格责任人一般由社区两委成员担任。

2、坚持城乡统筹发展，同步推进农村地区的网格化管理工作。一般以村民组为单位划分网格，村庄经整治后集中居住的村，也可以参照社区的方式划分网格。网格责任人一般由村两委成员担任。

3、制定网格划分的网络图，各网格制作公示牌。各社居委（村）于2024年1月25日前完成划分，并将结果上报镇社会事务办。

五、工作职责

网格化管理实行“人员、职责、任务”三落实。社区网格责任人承办民政、计生、就业、社保等社会事务，协办党建、创建、综治、安全生产等工作任务；村网格责任人的管理和服务内容要贴近农民的生产生活实际，重点做好发展生产、民生保障、计划生育、综合治理、教育培训等服务管理。

网格责任人负责信息收集、便民服务、简易问题处理等；成立社区（村）受理中心，由社区（村）负责人和有关工作人员（可轮值）组成，负责社区（村）事务的综合、分析、初审、公示、调处问题、窗口服务等；镇行政服务中心（相关办公室）负责业务范围内的审核、公示、上传下达、执法、处置等。

六、工作程序

一般性工作：网格责任人现场处理，登记备案；

需要协调处理的工作：网格责任人现场受理，带回社区（村）受理中心商处，处理结果报镇相关部门，反馈服务管理对象；

突发性工作：网格责任人立即上报，镇、社区（村）相关部门紧急处理，网格责任人现场跟踪；

需要审批的工作：网格责任人掌握信息，社区（村）受理中心受理界定，镇行政服务中心审核，报区行政服务中心审批，同时实行镇、社区（村）公示。

七、工作要求

1、岗位要求

网格责任人要强化责任意识，做到脑勤、腿勤、手勤、嘴勤、笔勤，成为发现、受理、处置、协调、报告第一人。启动阶段网格责任人实行“双岗双责”，要尽快熟悉相关政策和工作流程，过渡到“一岗多责”。能够发现问题，善于处置问题，及时报告问题；推行“错时工作制”坚持每天至少到网格巡查一次；主动与社区居民交流沟通、增进感情，及时了解掌握社情民意；认真填写网格责任人工作日志，做到工作日清周结、动态信息及时录入；注重自身形象，严格保守服务管理对象的个人隐私和不便公开的个人信息。

2、加强宣传

多渠道、多形式宣传，营造浓厚的舆论氛围，提高居（村）民群众的知晓率、支持度、参与率。在小区（村民组）宣传栏、公共活动场所、各个楼栋等张贴宣传材料，向每个住户发放一封信；在醒目位置设置网格化图谱，公布网格责任人照片、姓名、联系电话、工作内容和管理服务职责等信息，向每个住户发放网格责任人服务联系卡。

3、完善功能

要强化以下五种功能：一是信息联通功能。准确、快速、完整的获取和反馈信息。二是处置快速功能。调节、执法、处置环环相扣、运转快速。三是资源配置功能。对党的基层组织、行政资源、社会资源和市场资源善于整合利用。四是便民服务功能。社区（村）居民能够就近、及时、便捷的获得多样化、高质量的服务。五是社会保障功能。为社区（村）居民尤其是弱势群体提供社会救助、创造就业机会。

4、整合资源

立足自身与借助外力相结合，与辖区单位共驻、共建、共享，合理分割各自的责任和义务。引导和吸纳物业管理机构、社区自治组织、居民（村民）组长、“4050”人员、楼栋长、热心社区（村）工作同志以及社区（村）志愿者等作为义务信息员、监督员，视情给予适当的精神、物质奖励。

八、考核奖惩

对网格责任人的的考核纳入千分制考核，考核办法另行制定。对长期不能适应工作要求的，按有关规定予以转岗、辞退。网格责任人要自觉接受上级监督、内部监督、社会监督、群众监督，对以权谋私、玩忽职守等行为将依法依规严肃处理。

**住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案篇三**

社区是城市管理的基础和依托，加强社区工作是提高城市管理水平的核心问题。当前，随着我县城镇化建设进一步加快，城市管理与城市建设的矛盾日益突出，社区工作面临的管理体制问题亟待改善。为切实加强社区的服务管理工作，营造良好的社会治安稳定环境，促进各民族共同团结进步、繁荣昌盛，结合我镇实际，特制定本方案。

一、工作目标

按照构建社会主义和谐社会的总要求，以服务社区居民为宗旨，以强化住宅小区治安综合治理各项措施为主线，社区长治久安为核心，全面推进社区服务管理体系建设，进一步落实社会治安防范措施、化解矛盾纠纷、完善公共服务，确保我镇居民生命财产安全、社会稳定、各民族团结进步，营造和谐、稳定、文明、安全的人居环境。

二、管理体系和职能职责

为保证社会服务管理做到横向到边、纵向到底不留死角，在不打破原有层级的基础上，充分发挥社区网格化管理，在原有基础上提档升级，在启动社区网格化管理的同时，动员一切皆可参与的部门和社员共同来完成社区的服务管理工作。

（一）成立镇社区管理工作领导小组，由分管维稳工作的副县级领导担任组长，镇党委书记担任副组长，各相关部门的主要负责人为成员。在镇成立社会服务管理办公室，落实专人2—3名负责社区管理工作（公益性岗位人员），办公室设在镇政府，由镇党委、政府的统一领导下，在镇分管维稳工作副书记的具体指导下开展工作。

主要职责：领导社区服务管理工作，安排部署社会治安综合治理，社区环境整治，矛盾纠纷排查调处，外来人口管理，落实重点人员的管控措施和收集整理核实社区上报的情报信息等工作。解决下级管理部门无法解决的社会矛盾纠纷化解、惠民政策的贯彻执行工作。并对综治成员单位、社区办公室、网格员、安保人员进行目标考核。

主要责任人：镇党委书记、镇长。

（二）成立社区服务管理站，配备工作人员1-2名，由社区干部兼任。其工作在镇党委政府的领导下，开展本辖区工作的具体安排部署和网格员的管理指导，负责解决网格内群众的矛盾纠纷排查调处工作和社情民意的收集整理、上报工作；组织“网格员”和各机关单位信息人员开展工作，负责指导“网格员”和机关单位信息人员的开展相应的社会管理和各项安保工作。

成立县镇保安公司，主要负责社区各单位和居民居住区保安人员的招录、培训和管理。

主要责任人：两个社区大党委书记、社区主任

（三）网格化建设所划分的17个网格配备网格管理员27名（公益性岗位），“网格员”在社区服务管理站的领导和指导下，负责对各个网格的巡查巡逻工作，外来人员的登记和情报信息的收集上报、群众临时事务的处突工作。

每个社区配备片警2名，共4名干警。配合网格员开展治安巡逻和治安执法工作。

主要责任人：公安局负责人、网格员

(四)小区管理

1、单位门卫制度。各单位按照需求，由保安公司派出保安人员，保安人员负责本单位进出人员、车辆的登记、夜间巡逻等工作。负责向单位报告安全隐患，积极提出整改意见。

各单位主要领导是该单位的社会治安综合治理工作主要责任人，单位信息员配合门卫向本网格人员报告本单位的相关情况和工作开展情况。

主要责任人：各单位主要负责人、保安公司。

2、居民居住区。小区按照单位管理，实现门卫制度；其他居民居住区，划分为17个居民自治小组，选配小组长17名，承担本小组的治安巡逻、社情民意收集上报和外来人员登记等工作，实现居民自治。

主要责任人：社区居委会、保安公司

三、工作目标

通过关注民生、提高服务群众满意度、提升居民的幸福指数，及时掌握人口情况、治安情况、维稳情况、生活质量等情况。帮助协调解决群众关心的热点、难点问题；带领和发动群众积极开展平安创建工作，维护本辖区社会政治稳定。

四、工作要求

各综治成员单位、派出所、社区和业务公司要充分认识社区管理工作的重要性，切实加强组织领导，把社区管理工作作为确保稳定和发展的重要基础性建设工作来抓，把解决严重影响居民安全的问题作为管理工作的重点，作为解决社会治安问题，实现长治久安的战略任务，有针对性的制定近期整改措施和长期工作规划，常抓不懈，抓出成效。社区大党委在镇党委领导下，组织领导本辖区各支部，安排部署本网格的社区管理工作；组织党员服务队为社区居民提供科技、法律、医疗卫生、培训等方面的服务。

五、经费保障

为使工作得以顺利推进，整合公益性资金和其他资金，适当提高“网格员”补助标准，配齐社区管理队伍所需的服装和装备等必需品，要做好经费预算，严格把关，确保社区管理队伍的相对稳定。

六、强化监督考核

1、明确责任。细化单位部门、民警、网格、小区等不同层面责任主体的职责及任务，尽量优势互补，工作不留空档，把“软任务”变成“硬指标”。

2、狠抓落实。要强化日常工作和督查。作为每一个责任主体，要按照方案的要求以及自身的任务，有条不紊地付诸实施。各网格、小区、街道要通过社区管理工作，进一步加强制度建设，强化社区治安管理，完善硬件设施建设，建立长效工作机制。

3、强化考评与奖惩。要制定切实可行、操作性的社区管理工作考核奖惩办法，通过考核奖惩这一有效杠杆，达到改进工作、实现既定目标的任务。

**住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案篇四**

\_\_社区为了更加科学、严谨、细致、有效的对辖区进行管理，保证管理的敏捷、精确和高效。结合辖区实际，特制定本管理方案：

一、指导思想

以构建社会主义和谐社会为出发点，以将经济技术开发区（\_\_河区）建设为首善之区为目标，以数字化社区系统平台为载体。改变过去传统、被动、定性和分散的管理方式，转变为现代、主动、定量和系统的管理方法，从而使社会管理科学合理、高效有序，全面提升社区管理的本事与水平。

二、工作任务

实行“网格化”管理的工作机制，要求社区工作人员更加深入走访群众，关心群众，加强社区与群众之间的联系，了解掌握社会管理工作中的各项动态信息，帮忙群众解决实际困难，促进社会秩序稳定。具体任务：

（一）负责本区域网格单元内所有社会管理工作的巡查、监督，对出现的问题做到及时发现、及时处置、及时上报。

（二）向群众宣传党的路线、方针和各项政策，宣传国家各项法律法规，教育群众增强法制观念和自我安全防范意识。

（三）详细掌握社会治安、计生、安全生产、流动人口等状况，以及社会各类矛盾纠纷和不稳定因素等社会管理工作中的动态信息，调处化解各类矛盾纠纷，落实重点人员的帮教和管理。

（四）关心群众的生活和生产状况，组织开展各类活动，帮忙群众解决生活和生产中的实际问题和困难，引导群众创办经济实业、发展经济。

（五）加强舆情信息的收集，及时汇总群众的意见与提议并及时上报，为社区更好的开展工作供给参考依据，便于社区安排或调整工作计划，提高工作效率。

三、工作要求

（一）实行“网格化”社会管理工作是社区工作人员进一步深化细化社区管理工作的延伸载体。按照“属地管理”、“谁片区、谁负责”的原则，将职责进一步完善和细化，分解到人，全面构建横向到边、纵向到底，一层对一层负责的工作格局。社区工作人员要充分认识到实行“网格化”社会综合管理工作的重要性，积极主动参与，切实发挥能动作用，切实做好辖区内的社会管理工作。

（二）相互交流，取长补短。实行“网格化”社会管理是新时期做好社区综合管理工作的新思路、新方法，在“网格化”社会管理工作过程中，每一个工作人员之间，各网格包户工作人员之间要加强沟通，密切联系，加强相互交流合作，相互学习切磋，不断完善“网格化”社会管理的具体操作步骤、方法，提高工作成效。

（三）认真总结，逐步提高。实行“网格化”社会管理工作是社区在新形势下推出的社会管理工作新举措，需要努力探索，不断改善，逐步完善，全体社区工作人员要以此为契机，积极参与，认真探讨，总结好的做法和经验，使之构成社会管理工作有效的工作模式，使社区管理工作真正做到小事不出社区，大事不出街道，矛盾不上交，为经济技术开发区（头屯河区）的跨越式发展和长治久安发挥作用。

**住宅小区的管理方案 住宅小区物业管理服务方案篇五**

为做好香格里拉小区车辆管理工作，为广大居民营造一个安全、文明、舒适的生活环境，为了做好车位安排工作，在广泛征求业主意见的基础上，经冯庄社区、香格里拉小区业主委员会、丽嘉物业管理有限公司共同商议，确定香格里拉小区车辆管理方案如下：

一、车位确定的方法

1）地面车位不对外开放，已报名业主经物业公司审核，业主委员会监督方可参加摇号，东区27个车位，西区42个车位进行摇号，西区预留3个做为临时停车位，供来访车辆使用。

2）公开透明操作，社区指导、业主委员会监督、物业公司执行。

3）车位申请登记时，需提供房产证或承租合同、业主身份证复印件及车辆行驶证复印件。

4）车位按摇号前后顺序安排车位，按户为计算单位，选定后，车主需要缴纳一年的停车服务费，欠缴物业费的业主请结清费用并与物业服务企业签订停车服务协议后方可取得使用权。

二、车辆日常管理

1、取得车位使用权的业主车辆进出一律刷卡通行，外来车辆进入小区，须经门岗登记，接受秩序维护员的指挥和安排。并按市物价局、市房管局相关文件规定缴纳临时停车费，营运车辆进入小区必须经门岗登记和同意，并不得在小区内滞留。

2、进入小区的车辆，应服从秩序维护员的指挥和安排，不得在小区支干道、车行道、消防通道随意停放车辆，不得跨骑路牙辗压绿化草地、损坏路牌、各类标识及其他公用设备，如有损坏应照价赔偿；造成严重事故的，将追究其经济和法律责任。

3、车辆进入小区禁止鸣笛，应减速慢行，避免发生意外

4、车辆停放后，车主应随身携带好贵重物品，锁好车辆车门，设置好防盗系统。

5、车辆带货出门，必须有相应证明，属贵重物品，大件物品或搬家时必须由业主到管理处填写物品出门单，领取放行条，经门岗查验后方可离区。

三、附则

1、对于违章停放的车辆，物管处有权联系相关职能部门协助处理，清理费用由车主承担。

2、本规定只适用于车辆进入小区后行驶、停放的秩序维护，不承担车辆等其他义务，如发生意外由公安部门处理。

3、当地面临时停车位饱和时，其余车辆不得进入小区，自行在小区外寻找停车位。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找