# 社区物业管理工作人员工作总结通用(六篇)

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2025-07-07

*社区物业管理工作人员工作总结通用一1、分别于住宅大堂设\"礼宾助理\"，24小时接受咨询和服务2、为更好地宣传秘书管家服务，方便业户与助理取得联系，将特定专职\"助理\"的相片、个人特长、服务电话等助理资料镶嵌在每一幢住宅公区内，并印制助理名片派发...*

**社区物业管理工作人员工作总结通用一**

1、分别于住宅大堂设\"礼宾助理\"，24小时接受咨询和服务

2、为更好地宣传秘书管家服务，方便业户与助理取得联系，将特定专职\"助理\"的相片、个人特长、服务电话等助理资料镶嵌在每一幢住宅公区内，并印制助理名片派发业户。

3、每位助理必须了解其服务的家庭状况，如家庭成员、家庭背景、工作行业、生活习惯、饮食偏爱、娱乐及运动爱好、身体情况、商务要求等以便随时满足各服务对象的需求。

4、\"助理\"定期向业户通报社区最新讯息，向住户讲解物业相关法规政策；企业新闻及相关政策、制度改革最新动态；社区生活诸如：天气预报、健康信息和安全常识等最新服务信息。

5、\"助理\"倾情奉献秘书管家服务，不仅提供购物、订餐、购票、商务、家居、代召出租车等日常服务，更是您商务与生活的贴心顾问。

6、礼宾助理\"出现以下情况要承担过失责任，过失者视情节轻重给予口头、书面警告并相应扣减当月奖金或辞退；

（1）对自己职责范围内或自己可以即行处理的事情不予理睬或拖沓、推诿者；

（2）自己无法解决的投诉不及时向上级汇报者；

（3）有证据显示带有情绪或缺乏诚意地去处理投诉，令投诉人不满意者。

1、业主投诉处理的工作时限：

（1）服务人员服务态度方面的投诉处理时限：情节一般的，不超过半天；情节严重，不超过2天；

（2）工程维修方面的投诉处理时限：

水浸、停电、停水、马桶堵塞等，及时处理，维修人员到现场时间不超过10分钟；换灯泡、换门锁、更换小部件等简易维修项目，不超过半天；

其他维修，按与业主约定时限内完成，一般不能超过7个工作日；

（3）小区公共部分维修方面的投诉处理时限

明显影响业主生活起居，如：影响业主休息的公共设备噪音、沙井盖丢失、污水溢流、路面或地面积水、天面排水口堵塞等可能危及业主人身或财产安全的，及时处理，处理人员到现场时间不得超过10分钟；

其他公共部分维修，不得超过3个工作日；

（4）对其他业主行为的投诉，如邻居装修发出异味或过大噪音、休息时间邻居活动发出过大噪音等，物业助理在15分钟内到达被投诉业主家中并进行处理。

（5）其他投诉的处理时限视具体情况而决定，到达处理时间不超过8小时。

2、业主咨询回复工作时限：

（1）关于小区一般情况，不涉及管理中心内部情况，不能马上回复的，不超过30分钟。

（2）关于各项物业收费项目和标准，要求马上回复，无统一标准，需要确定的，征得业主同意，在30分钟内派人到现场确定收费，回复业主。

（3）关于管理中心以外的服务项目和收费标准的咨询，一般要求马上回复，确实无法落实，不超过30分钟回复对方。

（4）关于其它部门的办事程序、收费情况的咨询，马上答复或与业主约定时限内回复，但原则上不得超过2个工作日。

1、业主投诉处理和咨询回复工作时限除经管理中心经理特别同意，任何人员不得超过规定的时限；

2、物业分管业主投诉/咨询回复工作的主任每月抽样回访，回访率不得低于50%（重大投诉回访率达100%），每月业主满意率要达到90%以上。

**社区物业管理工作人员工作总结通用二**

甲 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

邮 编：

乙 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

资质等级：

证书编号：

邮 编：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》、国家、省、市《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方为提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

(一) 小区：

物业名称： ;

物业类型： ;

坐落位置： ;

建筑面积： 。

物业管理区域四至：

东至： ;

南至： ;

西至： ;

北至： 。

第二条 委托管理事项

1、房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房)的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备：通过竣工验收合格的(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、风道、共用照明、配电系统、电梯、二次供水加压系统、楼内消防设施设备等)的日常维修、养护、管理和运行服务。(不含法规规定的大中修理及改造更新)。

3、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场)的维修、养护和管理。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施日常维修、养护和管理。

5、公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集。

6、交通、车辆行驶及停泊。

7、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等护管工作，

8、社区文化娱乐活动。

9、物业及物业管理档案、资料;

10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项;补充：甲方在乙方正式进驻前应完成如下基础工作

1)管道疏通，清理垃圾，化粪池清掏完毕(甲方监督完成)。

2)地上停车棚改造增设完毕(为止甲方执行确定，日期待定)，地下车库非机动车停车位选址完毕。

3)围栏上增设铁丝网，缺损围栏及照明修复，

4)监控设备(包括地下车库的监控设备)维修完毕。

5)各单元门禁对讲系统、闭门器和楼道维修完毕。

6)小区公共照明及其他公用设施设备维护完毕(车道闸、刷卡机、起落杆、(rf或蓝牙)车辆感应器、任性门禁翼闸系统、水泵、变频柜等)

7)小区道路缺损及沉降地面修复工作。

8)给排水管网检修完毕后移交。

9)小区全部消防设施有甲方负责协调高耸房地产开发公司，进行完善和通过消防竣工验收合格的工作，乙方予以必要的配合。

10)物业费及相关费用(电梯、水泵房、照明、空调等全部公共能源费用)由甲方与上任物业公司结算完毕后在小区公司两周，并准确核算后移交乙方。

11)因本小区代为管理运行，热力贵公司不负责本小区供暖。小区供暖由乙方代为管理运行，供暖产生所有费用和收取的哦个年暖费

12)甲方应协调卫生所和酒店，与本小区连接部位采取封闭措施，以保障本小区业主财产和人身安全不受外来侵害，乙方不对通过上述2处场所进入本小区的外来侵害事件承担任何责任。

第三条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概率计算、决算报告;

2、对乙方的管理实施监督检查，不定期检查乙方物业服务质量，每半年进行一次全面综合考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定属实的，有权终止合同;

3、甲方委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、甲方对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取劝阻、仲裁等相关合法催缴催改措施;甲方并对上述事宜负有协助配合义务。

4、甲方在合同生效之日起30日内按规定向乙方提供管理用房不低于200平方米。

5.甲方在合同生效之起一月内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户、承租户资料)，并在乙方管理期届满时予以收回;

6、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;乙方利用共用部位开展多种经营收入扣除必要的费用后，归属全体业主所有。该款项专项列支，除开展各种社区活动和节假日活动的经费支出外，优先用于补充小区公共应急抢修费用，结余部分转作专项维修资金。

7、负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，一般采取联合下文(盖公章)方式，特殊情况甲方应乙方要求给予必要协助。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

10、甲方有权对乙方在物业管理服务过程中因乙方原因造成的服务不到位、不及时，不尽责等消极怠工行为及产生的不良后果，按照合同约定的合格标准进行一次性(100—500元)罚款，该款项专项列支，由甲方决定使用。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，自助开展各项管理经营活动。但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，以获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务质量、测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主管理规约和物业管理法规政策的行为进行处理。

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得重要专项业务承包给个人;

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

7至少每六个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支帐明细。

8.对本物业的公用部位和设施不得擅自占用和改变其使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目或开展多种经营项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.按照《物权法》和《物业管理条例》不承担对业主及非业主使用的人身、财产的保管保险义务。

第六条 管理目标及达标约定

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。甲方提供的共用设施设备和共用部位通过竣工验

第七条 本物业管理区域服务收费选择包干方式收取，按照一年一交的时间标准收取;

1包干制

物业服务费按业主拥有的物业建筑面积交纳，具体标准如下：

(1)高层住宅： 元/月﹒㎡，电梯电费和二次加压供水电费按照实际能耗和用户用量分摊收取。

(2)、商业物业： 元/月·平方米，商业物业电梯电费和二次加压供水电费，按实际能耗和用户用量分摊收取。

(3)、住宅空置房(已上房业主长期未住)的物业费由甲方通知业主及时缴纳，3个月不交的，甲方应协调业主缴纳，协调无效的情况下，乙方可以通过法律途径催缴。

(4)、地下车库售车辆车位服务费，按 元/个/月，一次性按照全年 元/个支付给乙方。

(5)、办公楼由乙方承担的维修养护工作，甲方承担维修养护产生的人工费和配件更换费。

(6)、甲方负责承担小区共用部位、共用设施设备的应急更换及改造、抢修费用，上述事宜乙方应配合甲方工作，甲方有权对上述费用及方案进行审核。

(7)、合同期内本小区垃圾清理清运费用由乙方负责，并不受外因变化影响。

(8)、在保活期内，草坪补植及开春后木本植物补种费用，由甲方负责。

2、物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)固定资产折旧 与低值易耗品摊销;

(9)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(10)法定税费;

(11)物业管理企业利润。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

3、为保证物业企业的物业管理服务工作顺利进行，乙方为项目配备必要的物业管理办公设施。

4、为保证小区物业服务正常开展，甲方应按照约定对部分共用部位及设施设备进行必要的改进。改造标准应不低于创建市级优秀住宅小区的标准执行。具体施工改造工程应于本合同签订日内完

5、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

6、房屋建筑(本体)有共用部位及共用设施设备的大中小维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行济宁市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合乙方进行施工，协调业主配合维护。没有交存维修基金的维修改造费用，由相关受益业主分摊。

7、物业服务费用(物业服务资金)按一年一次交纳，业主或物业使用人应在 前履行交纳义务。

8、业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

9、利用储藏室和车库改作住宅或者经营用途的，按住宅或商业物业标准收取服务费。业主或物业使用人占用小区和楼道内共用部位存放杂物的，应立即清理。占有共用部位经营活动的，需按照物业公司划定区域范围有序经营，并交纳物业服务费补充小区排污、维修等支出。

10、对违反交纳物业服务费用(物业服务资金)规定的物业使用人、业主，乙方可根据《\_\_省物业管理条例》、《\_\_市物业管理办法》等法律、法规，业主管理公约等规定进行处理。

11、禁止个人在小区内私自从事收费的房屋中介业务，及房屋租赁咨询和广告代理业务。上述业务由物业公司统一管理。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方负责追究相关责任方责任。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

第九条 其他事项

1、本合同期限，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效。

2、本合同期满前 个月，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

3、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会。

4、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订的物业买卖合同，即为对接受本合同内容

5、业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

6、本合同的附件作为本合同不可侵害的组成部分，与本合同具有同行法律效力。

7、本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

8、本合同内容与国家政府部门相关法律法规冲突的，按照相关法律法规的规定执行。

9、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

(1)向 仲裁委员会申请仲裁;

(2)向 人民法院提起诉讼。

10、本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，物业主管部门备案一份。 备注：以下情况，甲方应配合乙方联合下文和提供必要的协助。

1、违规占用公共区域摆放杂物。

2、公共区域乱张贴宣传广告问题，户外广告牌乱放，建议统一更换铝塑板广告牌。

3、擅自改变住宅用途及的拒交相关物业费问题。

4、创建文明居住环境中，部分生活陋习问题(大声喧哗、车辆乱鸣笛、乱撞杆、居民随手扔垃圾等)。

5、违规饲养宠物及家禽家畜的问题。

6、建筑物共用部位违规使用及侵犯共用权人相邻权和其他合法权益的问题。

7、如对本合同物业服务收费标准有异议，可对本合同所计费的物业类型按\_\_市物价局、\_\_市住房和城乡建设委员会制定的物业服务收费标准执行。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**社区物业管理工作人员工作总结通用三**

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、\_\_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\_\_个社区(小区)是：\_\_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：\_\_。

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、\_\_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、\_\_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、\_\_月下旬组织召开工作部署会。

(二)实施阶段。

1、\_\_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、\_\_月上旬组织参观，学习其他单位经验做法。

3、\_\_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、\_\_月份组织相关社区进行交流讲评。

3、\_\_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\_\_%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\_\_万元，区和街道各安排\_\_万元。区和街道先期各拿\_\_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。

**社区物业管理工作人员工作总结通用四**

物业管理是城市管理和社会建设矛盾集中体现的领域，加强居住小区物业管理，改善居民生活环境成为人民群众普遍关注的热点问题。此次调查听取了某小区对该区物业管理工作基本情况的介绍，实地走访了部分业主和物业服务公司，对一些居民进行了调查问卷，通过认真分析提出相应的对策。现将调查情况报告如下：

据调查，某小区位建筑面积72374。23平方米，其中住宅建筑面积约71280平方米，共计25栋792户，始建于xx年，全部为多层住宅楼，每户面积约90平方米。于xx年交付，入住率达到87%左右，居住覆盖率呈上升趋势，小区绿化面积是建筑面积的35%以上。该小区物业服务公司拥有管理服务人员18人，小区只有一个主出入口，属于全封闭小区。设有地上停车位153个，以及地下停车场，配置了一处儿童娱乐园，有独立的物业管理用房，小区主要道路以及单元口都配备了摄像监控系统。

1、物业管理企业反映存在的问题：一是业主对物业服务的意识谈薄；二是房屋维修养护责任意识不强，“产权归己，维修自理”的观念没有树立；三是不服从管理，乱扔杂物现象时有发生，自律意识淡漠；四是少数不按时交纳或不交纳物业管理费；五是前期配套设施不完善。主要表现在：中控门未起到相应的作用、没有配套的宣传栏、没有自行车摩托车车棚等；六是物业可使用费用太低，导致物业企业不能正常的服务和运行。该物业公司管理人员介绍：该公司现有职工共计18人（其中保洁6人、门卫3人、监控5人、水电工1人、会计1人、管理人员2人）。人员工资每月就需要2万多元，而就算全额收取物业费才2万8千余元，根本就不够企业的正常运行，只能雇佣一些退休工人，否则企业根本无法维持。

2、业主反映存在的问题：本人分别对小区部分业主进行问卷调查，业主集中反映的问题主要有：一是物业管理开始比较好，但一个月以后就不行了，门卫的雇佣都是老人，反映比较慢，从而失窃的现象时有发生；二是小区内的监控没有发挥应该有的作用，失窃过后出现监控死角；三是外来人员以及车辆进出比较随便，平常大清早就有人在小区内叫卖，影响业主休息，管理没有到位；四是公共设施损坏不能及时维修；五是楼道卫生不能按时打扫，往往是一个星期才能打扫一次；六是宣传不到位，不知道物业到底是干什么的，也不知道有业主委员会这个机构。

3、调查发现的问题：一是业主和物业管理企业矛盾突出。物业管理服务行为不规范。该物业公司是分公司，聘用人员没有一人取得物业管理上岗证，从业人员整体的素质不高，服务水平不高。物业管理企业服务不规范、不到位、服务质量差，只能做到最基本的环境卫生及绿化维护，对车辆乱停乱放、外来人员进出等基本管理没有尽到应该尽到的义务。没有物业宣传，整个小区没有相关的物业宣传，未按规定公布收费项目以及收费标准，物业日常服务收支不够透明。加上业主对权利义务的认识不对称。随着住房商品化、私有化程度的提高，业主的维权意识日渐增强，对物业管理企业不断提出高标准的服务要求，但也有相当一部分业主对自身应承担的义务认识不清，有的甚至不知道物业是干什么的。业主反应问题得不到及时解决，使业主和物业管理单位矛盾日益突出；二是物业费难收。小区物业费收取难原因很多，不交费的理由更是多种多样，主要表现在：房屋质量缺陷、邻里纠纷、失窃、对物业管理服务不能满足个别住户要求等，都作为不交费的理由。该小区物业管理费是按每0。4元/平方米收取。物业费收取率为80%左右，空置房只收取部分，物业费不能按期缴纳，就会造成恶性循环，如此恶性循环，直至物业企业把心事都放在了收取物业费上，而无心服务导致服务质量下降，广大已交业主一同深受其害。而物业公司对不交费业主只能是上门追缴，其他毫无办法；三是业主委员会流于形式。小区业主不知道有业主委员会，主人翁意识不强，放弃物业管理自主权，对成立业主大会参与物业管理漠不关心。业主大会召开难，作用发挥不够，业主委员会并没有实行真正意义上的自治管理，业主和物业管理企业之间的矛盾和问题因缺少沟通而无法解决，为小区物业管理和发展带来隐患。

1、加强宣传，广泛发动。物业管理是一项新兴发展行业，为确保小区物业管理工作的顺利开展，物业管理企业必须必须多渠道、多形式、多角度地开展宣传活动，公开物业收费标准和物业日常项目开支的情况，让业主明确交的物业费用在那里了。让市场经济观念深入人心，增强业主物业管理消费意识，花钱买服务的意识，让业主心中明白传统的房屋管理和新型的物业管理的优劣，使业主认可、理解、支持物业管理。同时要深入基层，调查研究，摸清社情民意，广泛听取业主意见，科学制订物业管理方案，为小区物业管理的顺利实施提供保障。

2、理顺关系，明确职责。物业管理是一个社会性工程，涉及面广，情况复杂，为确保工作的正常开展，必须协调各部门，明确职责，理顺关系。一是要协调与某企业的关系，要求某企业落实小区部分房屋漏水及单元进户门损坏问题，解决历史遗留问题。提供物业管理必备的房屋设计、图纸资料和档案资料，更好的明确小区的死角，加强对死角的监控力度；二是理顺物业管理公司与房产局物业办、辖区派出所、社区居委会、环卫、绿化等部门的关系，分清、规范相互之间一些具体环节的权、责，营造有利于物业管理的外部环境，这是搞好小区物业管理的重要环节。

3、提高认识，明确责任。目前，小区的业主自治自律意识比较差，政府要硬性规定实施业主委员会制度，使物业公司在业主委员会选聘后开展的物业管理工作得到约束和监督，居民与物业公司发生矛盾后也能由业主委员会协调，促使物管工作正常有序开展。让业主委员会制度真正的起到作用。相关部门要指导业主选出真正能够代表业主利益、热心公益事业、有一定知识水平的人员主持、参与业主委员会工作，能够在物业管理企业和业主之间起到桥梁作用，建立业主和物业管理企业之间的信任。业主委员会与物业公司签订物业管理委托服务合同，仔细斟酌条款，确定服务项目和服务费价格，并定期召开业主大会，监督经费使用情况，受理业主投诉。对于热难点问题，物业管理企业在进驻小区时，要与业主签订公约，对违章搭建、垃圾处理、噪音油烟扰民、放养宠物和乱停车等问题约法三章，共同维护小区稳定。

4、完善配套设施。要进一步完善封闭式管理配套治安岗亭、围墙等设施，尽量聘请专业的保安队伍，为物业管理工作顺利开展提供基础保证，解决部分车辆乱停乱放现象，对小区内破损较为严重的基础设施进行改造。

**社区物业管理工作人员工作总结通用五**

尊敬的中心领导、各位同事：

大家早上好！

我是物业管理服务部树蕙园小区的xxx，在小区从事物业管理工作。时间过得真快，20xx年在不知不觉中就过去了，回过头看看自己所走过的那些深深浅浅的脚印里，有些收获，但更多的是留下了太多的遗憾。

小区的主要工作是为住户提供各种常规服务，通过历任领导和小区全体员工的共同努力，小区的各项工作已基本成形。但为了迎接下一步物业收费所带来的挑战，就必须使小区的各项工作在原来的基础上，更上一个台阶，提前做好各项准备。伴着学院迎评促建的春风，我首先在广泛征求各方面意见的基础上，从完善各项规章制度出发，先后制定了《小区员工岗位规范》、《小区保安管理办法》、《小区应急处理程序》、《保安执勤文明用语》、《小区食堂管理实施细则》及《小区物品管理办法》等一系列管理制度，并在小区内利用宣传栏进行迎评促建宣传，力争从工作实际出发，细化和规范各块管理。其次是狠抓细节管理：

一、组织办公室人员和保安对小区内前期遗留的一些问题进行了全面的清理整治：

1、 对小区内遗留的建筑垃圾进行了全面清理；

2、 对与变电站交界围墙上的攀爬植物及排水沟进行了全面清理，同时对东大门及其它一些卫生死角也进行了全面清理，保证小区内无死角或盲区；

3、 对所有路灯进行了清洗，全面清除灯罩内外的污染物；

4、 对所有消防及供水阀门、健身器械进行了加油防护，避免了生锈腐蚀所造成的不安全因素；

5、 对所有球场及游乐场长条凳进行加固处理，并重新粉刷油漆，保证住户有一个舒适、安全的休闲场所。

二、由于小区的四周都是开放式的围栏，给小区的安全防范工作造成了极大困难，所以我一直将小区的安全保卫工作作为重点来抓。首先通过完善各项规章制度，对保安仪容仪表、值班巡逻、交接班仪式、文明用语，到宿舍的清洁卫生等，都作了细致的规定，并由办公室人员监督落实。其次针对夜班的重要性，专门安排由保安队长带队，我也不定期参与夜间巡逻；再次是在中心领导的关心下，在暑假期间投资八千多元，在小区内的一些死角地带安装了铁丝网，并添置了保安器材。同时，为了解决小区围墙死角照明不足带来的安全隐患，又投资四千多元，安装了八盏射灯。在不断完善内部管理的基础上，我也注意加大和派出所民警、社区，以及友邻单位的沟通协调，力求通过将内外部相结合，来为小区住户营造一个安全舒适的居住环境。

三、完善水电管理，尽力做到住户有所呼，水电有所应，小问题及时解决，大问题争取在xx小时内完成。对无力解决的问题，及时上报或商请有关部门协助解决。同时加大公共路灯的修理维护力度，并根据气候变化，及时对路灯数量和照明时间作出相应调整，既保证小区内有足够的照明，又最大限度的节约电能损耗。

四、 在对小区绿化做好日常管理维护的同时，组织绿化人员积极开展育苗补种工作，同时加大修剪、除草和病虫害防治等的力度，提前做好防冻防霜措施，保证小区花木的正常生长和绿化景观的协调统一；同时监督绿化人员利用二次用水浇灌东大门和南大门周围的绿化带，最大限度节约水资源。并在年末组织办公室人员和绿化组人员，利用化粪池内的肥料，对小区内的灌木进行根部施肥，既清理了化粪池，又为灌木生长提供了充足的养分。

五、在总结日常管理经验和听取保洁人员意见的基础上，制定了《小区保洁制度》，细化保洁员工作流程和监督程序，将每人每天的工作量明细化，做到工作到哪里，就监督到哪里，同时加大了对室外球场、消防栓箱、垃圾小屋、休闲走廊、公共卫生间、信服箱、房顶等的清洁力度，使小区的保洁工作得到了极大提升。

六、制定了《小区食堂管理细则》，对食品采购、饭菜售卖等进行严格监督，同时积极帮助食堂主任解决一些工作中的实际问题，保证小区住户有一个安全卫生的就餐环境；

七、在增收节支方面，除了大力开展水电节约管理外，我们对外单位在小区内的用电情况进行了调查统计。通过多方联系协调，并经双方确认，追回电信局在小区内设置小灵通机站的电费15386元，但由于电信局年终结算，所以该笔费用推至20xx年1月份支付。另外在中心领导的大力支持下，投资39000多元对小区食堂进行了改造，力图将其作为小区创收的一个增长点，但由于我个人的经营能力有限，未能实现这一愿望。

纵观自己这一年的工作，只能用“惭愧”两个字来形容，没有称职的工作能力，也没有能让人满意的工作成绩。由于我以前一直从事具体工作，缺乏管理经验，再加上受自己能力的限制，致使小区的各项工作开展得很不理想，既辜负了中心领导对我的期望，也对不起小区员工对我的大力支持，以及那些关心帮助过我的人。近一段时间我一直在反思自己这一年的工作，究竟有哪些不足的地方？首先我觉得自己从一开始就犯了一个思想上的严重错误，没有将自己的思想观念及时从实际工作转换到管理岗位上来，把自己的主要精力放在了如何做好小区的各项工作上，而缺乏大局观和经济意识，对小区经济运行的成本核算和经费支出，没有引起足够的重视，致使20xx年小区出现亏损的局面；其次是自己缺乏创新意识，未能充分利用小区的有利条件开展创收活动。在经营小区食堂期间，又因为自己能力有限，没能创造出理想的经济效益；再次是自己知识能力各方面综合素质，还达不到管理岗位的要求，特别在自己独立主持小区工作期间，深深感到自己开展工作的难度很大，有一种独木难支的感觉。

但是同样在这一年当中，我也学到了很多很多的知识，这首先要感谢中心领导给我的这次机会，让我在一个全新的平台和环境里，接触到了不同的人和事，既开阔了自己的眼界，也学到了许多书本上不可能学到的知识。这段经历，对我走好以后的路，乃至于我的一生，都将是一笔非常珍贵的财富。同时我还要感谢那些给予我关心、支持和帮助的人，是你们让我感受到了亲情之外的温暖，也给了我战胜困难的决心和勇气，你们对我的好，我将永记于心。我要感谢的人还很多，能到师院后勤服务中心工作，是我的荣幸；能和大家相识，则是我的福分，无以回报，只能暂时将这份情深藏在心里。

在部门合并以后，我切实感受到，压力小了许多，小区各项工作的开展也顺畅了许多，这使我对物业部20xx年的工作充满了期待。我在心里对自己说：“相信自己，你是最捧的！”我也想对中心领导和各位同事说，请相信自己的眼睛，我想用我20xx年的表现来证明我自己！最后，谨祝大家在新的一年里，身体好一点，笑声多一点！谢谢大家！

**社区物业管理工作人员工作总结通用六**

甲 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

邮 编：

乙 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

资质等级：

证书编号：

邮 编：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》、国家、省、市《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方为提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

(一) 小区：

物业名称： ;

物业类型： ;

坐落位置： ;

建筑面积： 。

物业管理区域四至：

东至： ;

南至： ;

西至： ;

北至： 。

第二条 委托管理事项

1、房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房)的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备：通过竣工验收合格的(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、风道、共用照明、配电系统、电梯、二次供水加压系统、楼内消防设施设备等)的日常维修、养护、管理和运行服务。(不含法规规定的大中修理及改造更新)。

3、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、停车场)的维修、养护和管理。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施日常维修、养护和管理。

5、公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集。

6、交通、车辆行驶及停泊。

7、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等护管工作，

8、社区文化娱乐活动。

9、物业及物业管理档案、资料;

10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项;补充：甲方在乙方正式进驻前应完成如下基础工作

1)管道疏通，清理垃圾，化粪池清掏完毕(甲方监督完成)。

2)地上停车棚改造增设完毕(为止甲方执行确定，日期待定)，地下车库非机动车停车位选址完毕。

3)围栏上增设铁丝网，缺损围栏及照明修复，

4)监控设备(包括地下车库的监控设备)维修完毕。

5)各单元门禁对讲系统、闭门器和楼道维修完毕。

6)小区公共照明及其他公用设施设备维护完毕(车道闸、刷卡机、起落杆、(rf或蓝牙)车辆感应器、任性门禁翼闸系统、水泵、变频柜等)

7)小区道路缺损及沉降地面修复工作。

8)给排水管网检修完毕后移交。

9)小区全部消防设施有甲方负责协调高耸房地产开发公司，进行完善和通过消防竣工验收合格的工作，乙方予以必要的配合。

10)物业费及相关费用(电梯、水泵房、照明、空调等全部公共能源费用)由甲方与上任物业公司结算完毕后在小区公司两周，并准确核算后移交乙方。

11)因本小区代为管理运行，热力贵公司不负责本小区供暖。小区供暖由乙方代为管理运行，供暖产生所有费用和收取的哦个年暖费

12)甲方应协调卫生所和酒店，与本小区连接部位采取封闭措施，以保障本小区业主财产和人身安全不受外来侵害，乙方不对通过上述2处场所进入本小区的外来侵害事件承担任何责任。

第三条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概率计算、决算报告;

2、对乙方的管理实施监督检查，不定期检查乙方物业服务质量，每半年进行一次全面综合考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定属实的，有权终止合同;

3、甲方委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、甲方对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取劝阻、仲裁等相关合法催缴催改措施;甲方并对上述事宜负有协助配合义务。

4、甲方在合同生效之日起30日内按规定向乙方提供管理用房不低于200平方米。

5.甲方在合同生效之起一月内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户、承租户资料)，并在乙方管理期届满时予以收回;

6、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;乙方利用共用部位开展多种经营收入扣除必要的费用后，归属全体业主所有。该款项专项列支，除开展各种社区活动和节假日活动的经费支出外，优先用于补充小区公共应急抢修费用，结余部分转作专项维修资金。

7、负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，一般采取联合下文(盖公章)方式，特殊情况甲方应乙方要求给予必要协助。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

10、甲方有权对乙方在物业管理服务过程中因乙方原因造成的服务不到位、不及时，不尽责等消极怠工行为及产生的不良后果，按照合同约定的合格标准进行一次性(100—500元)罚款，该款项专项列支，由甲方决定使用。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，自助开展各项管理经营活动。但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，以获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务质量、测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主管理规约和物业管理法规政策的行为进行处理。

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得重要专项业务承包给个人;

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

7至少每六个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支帐明细。

8.对本物业的公用部位和设施不得擅自占用和改变其使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目或开展多种经营项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.按照《物权法》和《物业管理条例》不承担对业主及非业主使用的人身、财产的保管保险义务。

第六条 管理目标及达标约定

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。甲方提供的共用设施设备和共用部位通过竣工验

第七条 本物业管理区域服务收费选择包干方式收取，按照一年一交的时间标准收取;

1包干制

物业服务费按业主拥有的物业建筑面积交纳，具体标准如下：

(1)高层住宅： 元/月﹒㎡，电梯电费和二次加压供水电费按照实际能耗和用户用量分摊收取。

(2)、商业物业： 元/月·平方米，商业物业电梯电费和二次加压供水电费，按实际能耗和用户用量分摊收取。

(3)、住宅空置房(已上房业主长期未住)的物业费由甲方通知业主及时缴纳，3个月不交的，甲方应协调业主缴纳，协调无效的情况下，乙方可以通过法律途径催缴。

(4)、地下车库售车辆车位服务费，按 元/个/月，一次性按照全年 元/个支付给乙方。

(5)、办公楼由乙方承担的维修养护工作，甲方承担维修养护产生的人工费和配件更换费。

(6)、甲方负责承担小区共用部位、共用设施设备的应急更换及改造、抢修费用，上述事宜乙方应配合甲方工作，甲方有权对上述费用及方案进行审核。

(7)、合同期内本小区垃圾清理清运费用由乙方负责，并不受外因变化影响。

(8)、在保活期内，草坪补植及开春后木本植物补种费用，由甲方负责。

2、物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)固定资产折旧 与低值易耗品摊销;

(9)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(10)法定税费;

(11)物业管理企业利润。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

3、为保证物业企业的物业管理服务工作顺利进行，乙方为项目配备必要的物业管理办公设施。

4、为保证小区物业服务正常开展，甲方应按照约定对部分共用部位及设施设备进行必要的改进。改造标准应不低于创建市级优秀住宅小区的标准执行。具体施工改造工程应于本合同签订日内完

5、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

6、房屋建筑(本体)有共用部位及共用设施设备的大中小维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行济宁市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合乙方进行施工，协调业主配合维护。没有交存维修基金的维修改造费用，由相关受益业主分摊。

7、物业服务费用(物业服务资金)按一年一次交纳，业主或物业使用人应在 前履行交纳义务。

8、业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

9、利用储藏室和车库改作住宅或者经营用途的，按住宅或商业物业标准收取服务费。业主或物业使用人占用小区和楼道内共用部位存放杂物的，应立即清理。占有共用部位经营活动的，需按照物业公司划定区域范围有序经营，并交纳物业服务费补充小区排污、维修等支出。

10、对违反交纳物业服务费用(物业服务资金)规定的物业使用人、业主，乙方可根据《\_\_省物业管理条例》、《\_\_市物业管理办法》等法律、法规，业主管理公约等规定进行处理。

11、禁止个人在小区内私自从事收费的房屋中介业务，及房屋租赁咨询和广告代理业务。上述业务由物业公司统一管理。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方负责追究相关责任方责任。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

第九条 其他事项

1、本合同期限，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效。

2、本合同期满前 个月，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

3、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会。

4、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订的物业买卖合同，即为对接受本合同内容

5、业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

6、本合同的附件作为本合同不可侵害的组成部分，与本合同具有同行法律效力。

7、本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

8、本合同内容与国家政府部门相关法律法规冲突的，按照相关法律法规的规定执行。

9、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

(1)向 仲裁委员会申请仲裁;

(2)向 人民法院提起诉讼。

10、本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，物业主管部门备案一份。 备注：以下情况，甲方应配合乙方联合下文和提供必要的协助。

1、违规占用公共区域摆放杂物。

2、公共区域乱张贴宣传广告问题，户外广告牌乱放，建议统一更换铝塑板广告牌。

3、擅自改变住宅用途及的拒交相关物业费问题。

4、创建文明居住环境中，部分生活陋习问题(大声喧哗、车辆乱鸣笛、乱撞杆、居民随手扔垃圾等)。

5、违规饲养宠物及家禽家畜的问题。

6、建筑物共用部位违规使用及侵犯共用权人相邻权和其他合法权益的问题。

7、如对本合同物业服务收费标准有异议，可对本合同所计费的物业类型按\_\_市物价局、\_\_市住房和城乡建设委员会制定的物业服务收费标准执行。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找