

# 物业管理方案

## 一、门卫管理服务方案

### （一）岗位职责与工作目标

#### 1. 岗位职责

- 负责进出人员、车辆的登记、检查与放行。
- 维护出入口秩序，防止未经许可人员、车辆进入。
- 巡查责任区域，发现安全隐患及时上报。
- 处理突发紧急事件（如火灾、盗窃、纠纷等）。
- 管理监控设备、门禁系统等安防设施。

#### 2. 工作目标

- 保障区域安全，防范盗窃、破坏等治安事件。
- 提升服务意识，做到“严格管理、文明执勤”。
- 确保消防通道畅通，应急设施完好可用。

### （二）门卫工作制度

#### 1. 值班制度

- 实行 24 小时轮班制，明确交接班时间、流程及记录要求。
- 值班期间严禁脱岗、饮酒、玩手机等行为。

#### 2. 登记制度

##### - 人员管理

- 外来人员需出示有效证件，登记姓名、事由、联系方式，并联系被访人确认。

- 大宗物品带出需开具《物品放行单》并经负责人签字。

##### - 车辆管理

- 外来车辆登记车牌号、进出时间，临时车辆需停放在指定区域。
- 禁止无证、可疑车辆进入。

#### 3. 巡查制度

- 每 2 小时对责任区域（围墙、消防设施、停车场等）进行一次巡查并记录。
- 夜间重点检查门窗关闭、照明设备运行情况。

#### 4. 监控与设备管理

- 定期检查监控摄像头、门禁系统、对讲机等设备运行状态。
- 监控录像保存时间不少于 30 天，非授权人员不得调取。

## 二、保安管理服务方案

### (一) 服务目标

1. 保障客户单位人员、财产及设施安全，预防盗窃、破坏等安全事件。
2. 维护正常秩序，防范火灾、治安纠纷等突发事件。
3. 提供专业化、规范化的安保服务，提升客户满意度。

### (二) 组织架构与岗位职责

#### 1. 管理架构

- 项目经理：统筹安保服务，对接客户需求，监督服务质量。
- 保安队长：负责日常排班、培训、应急指挥及现场管理。
- 巡逻岗：执行区域巡查、隐患排查及突发事件处置。
- 门岗/监控岗：负责出入口管控、监控值守及信息记录。

#### 2. 岗位职责细化

- 巡逻岗：每小时巡查一次重点区域（机房、仓库、停车场等），记录异常情况。
- 监控岗：实时监控画面，发现可疑行为立即上报并留存录像证据。
- 消防岗：定期检查消防设施（灭火器、烟感报警器），组织消防演练。

### (三) 服务标准与流程

#### 1. 标准化服务流程

- 人员出入管理：访客需通过身份证验证或预约系统登记，发放临时通行证。
- 车辆管控：车牌识别系统自动放行授权车辆，外来车辆需登记并停至指定区域。
- 物品进出审核：大宗物品出库须凭《放行条》，核对清单与实物一致性。

#### 2. 智能化安防技术应用

- 部署人脸识别门禁、智能巡更系统（扫码打卡）。
- 使用物联网设备（烟感、水浸传感器）实时监测环境风险。

### 三、保洁管理服务方案

#### (一) 服务目标

1. 保持环境整洁、无污渍、无异味，提升场所形象。
2. 规范作业流程，确保清洁服务安全、高效、环保。
3. 满足客户个性化需求（如特殊区域消杀、高空清洁等）。

#### (二) 服务范围与标准

##### 1. 日常保洁区域

- 公共区域：大厅、走廊、电梯、楼梯、洗手间、垃圾桶等。
- 办公区域：桌面、地面、玻璃、空调出风口等。
- 室外区域：停车场、绿化带、排水沟、标识牌等。

##### 2. 清洁频次与标准

地面清洁：每日 2 次（早晚），无积水、无污渍、无杂物；

卫生间清洁：每小时 1 次（高峰时段），镜面无水痕、便池无异味、垃圾及时更换；

玻璃擦拭：每周 1 次，无手印、无灰尘；

垃圾桶清运：每日 4 次，垃圾量不超过容积 2/3，分类投放准确；

消杀作业：每周 2 次（重点区域），使用环保药剂，记录消杀时间及范围。

#### (三) 岗位职责与人员配置

##### 1. 保洁主管

- 制定清洁计划，分配任务并监督执行。
- 管理清洁物料库存，控制成本。
- 处理客户投诉及突发事件。

##### 2. 保洁员职责

- 按标准完成责任区域清洁，填写《清洁记录表》。
- 检查设备设施（如水管、电路）异常并上报。
- 遵守安全操作规程（如高空作业佩戴安全带）。

#### (四) 清洁流程与操作规范

##### 1. 标准化作业流程

- 晨间清洁（7:00-9:00）：地面除尘、垃圾桶更换、卫生间深度清洁。

- 日常维护（9:00-17:00）：巡回保洁、及时处理临时污渍。
- 晚间收尾（17:00-19:00）：垃圾集中清运、设备归位、消毒。

## 2. 专项清洁服务

- 地毯清洗：每月 1 次，使用抽洗机去除深层污渍。
- 石材养护：每季度 1 次，打磨抛光并涂刷防护剂。
- 高空作业：外墙玻璃、灯饰清洁（需持证上岗，配备安全绳）。

## 3. 环保要求

- 使用符合国家标准的清洁剂，避免腐蚀性化学品。
- 垃圾分类按“可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾”执行。

# 四、厨师管理服务方案

## （一）服务目标

1. 确保食品安全卫生，杜绝食物中毒事件。
2. 提升菜品质量与多样性，满足用餐者需求。
3. 优化后厨运营效率，控制食材与人力成本。
4. 打造规范化、标准化的厨房管理体系。

## （二）岗位职责与人员配置

### 1. 岗位分工

- 厨师长：统筹后厨运营，制定菜单、监督出品质量、管理团队。
- 主厨/副厨：负责具体菜系烹饪、食材加工与火候把控。
- 配菜员：食材预处理（清洗、切配）、辅料准备。
- 面点师：面食、糕点制作及创新。
- 洗碗工/清洁员：餐具清洗消毒、厨房卫生维护。

## （三）日常管理制度

### 1. 食材管理

- 采购：选择资质齐全的供应商，索要检验合格证，禁止采购过期或变质食材。
- 验收：双人核对食材数量、质量（如肉类检疫章、蔬菜新鲜度）。
- 储存：分类存放（生熟分离、冷藏/冷冻温度监控），执行“先进先出”原

则。

## 2. 厨房操作规范

- 卫生要求：

- 厨师需持健康证上岗，每日晨检（无腹泻、外伤）。
- 操作前洗手消毒，穿戴工作服、口罩、帽子。

- 烹饪流程：

- 食材加工按“清洗→切配→烹饪→装盘”顺序执行，避免交叉污染。
- 菜品中心温度需达 70℃ 以上，凉菜专间操作需符合《食品安全法》。

## 3. 设备维护

- 每日检查灶具、冰箱、消毒柜等设备运行状态，填写《设备点检表》。
- 每月聘请专业人员检修排烟系统、燃气管道。

## （四）食品安全与卫生管理

### 1. 五常法管理

- 常整理：区分必要与不必要的工具、食材，及时清理过期物品。
- 常整顿：工具定点定位，标识清晰（如刀具悬挂、调料盒贴标签）。
- 常清洁：每餐后彻底清洁操作台、地面、油烟机，每周大扫除。
- 常规范：制定可视化操作标准（如切配尺寸、摆盘要求）。
- 常自律：定期培训考核，养成规范化操作习惯。

### 2. 留样与追溯

- 每餐菜品留样 200 克，冷藏保存 48 小时，标签注明时间、菜品名。
- 建立食材溯源台账，问题食材可追溯至供应商及采购批次。

## （五）应急预案

### 1. 食物中毒事件

- 立即停止供餐，封存留样并报告食药监部门（12331）。
- 协助送医，配合调查原因。

### 2. 设备故障

- 备用电源启用，优先保障冷藏设备运行。
- 联系维修人员，2 小时内响应。

### 3. 突发用餐需求

- 制定“备用菜单”（如速冻半成品），应对临时增加就餐人数。

## 五、绿化养护管理服务方案

### （一）服务目标

1. 保持绿化景观美观性，提升区域环境品质。
2. 科学养护植物，延长绿植生命周期，减少病害枯死率。
3. 落实生态环保理念，合理控制水资源与农药使用。

### （二）服务范围与标准

#### 1. 养护区域

- 公共绿地、行道树、花坛、草坪、屋顶花园、水景周边绿化等。
- 室内绿植租摆（如大堂、办公室盆栽养护）。

#### 2. 养护等级划分

一级养护：高端住宅、商业中心，每日巡查，草坪无杂草、花坛无残花败叶；

二级养护：普通小区、工业园区，每周 3 次养护，植物存活率 $\geq 95\%$ ；

三级养护：市政道路、公园外围，每周 1 次基础维护，及时补种枯死植株。

### （三）日常养护内容与频次

草坪养护：修剪、除草、打孔透气、施肥，夏季 7-10 天/次，其他季节 15 天/次，草高 $\leq 8\text{cm}$ ，无斑秃、病虫害；

乔木养护：修枝整形、枯枝清理、防冻包扎（冬季），每月 1 次，树冠均匀，无悬挂枯枝，虫害率 $\leq 3\%$ ；

灌木/绿篱：修剪造型、松土施肥、病虫害防治，每月 2 次，轮廓清晰，新芽萌发率 $\geq 80\%$ ；

花卉养护：浇水、摘残花、补种、花期调控，每日 1 次（花期），花坛无空缺，花色鲜艳无凋萎；

灌溉系统：检查喷头、管道漏水，调整灌溉时间，每周 1 次，覆盖区域无干涸或积水。

### （四）季节性重点养护计划

#### 1. 春季（3-5 月）

- 补种苗木，施加有机肥促进生长。
- 防治蚜虫、白粉病（喷洒低毒生物药剂）。

## 2. 夏季（6-8 月）

- 增加草坪修剪频次，避免高温时段浇水。
- 预防红蜘蛛、褐斑病，疏通排水防涝。

## 3. 秋季（9-11 月）

- 清理落叶，乔木涂白防冻防虫。
- 播种冷季型草籽，延长草坪绿期。

## 4. 冬季（12-2 月）

- 耐寒植物防冻覆盖（草帘、薄膜）。
- 修剪病虫枝，减少越冬虫卵基数。

### （五）人员与设备配置

#### 1. 岗位职责

- 养护主管：制定计划、分配任务、监督质量。
- 绿化工：按标准执行修剪、施肥、喷药等作业。
- 巡检员：每日检查病虫害、设备运行及绿化损坏情况。

#### 2. 设备与工具清单

- 剪草机、绿篱机、高枝锯、喷雾器、洒水车、扫叶机等。
- 手工工具：枝剪、铁锹、耙子、手套、安全绳等。

#### 3. 安全规范

- 高空作业需持证上岗，设置警戒线。
- 喷药时穿戴防护服，避开人流高峰时段。

### （六）病虫害防治与生态管理

#### 1. 综合防治措施

- 物理防治：悬挂诱虫灯、人工捕捉虫卵。
- 生物防治：引入瓢虫、草蛉等天敌昆虫。
- 化学防治：选用低毒农药，交替使用避免抗药性。

#### 2. 环保要求

- 垃圾分类：园林垃圾（枝叶、杂草）粉碎后堆肥再利用。
- 雨水收集：建立蓄水池，用于绿化灌溉。

## 六、水电工管理服务方案

### （一）服务目标

1. 保障水电设施安全运行，杜绝漏电、漏水等安全隐患。
2. 快速响应报修需求，减少停水停电对用户的影响。
3. 延长设备使用寿命，降低能耗与维护成本。
4. 实现规范化、标准化服务流程，提升用户满意度。

### （二）服务范围与标准

#### 1. 服务范围

- 供水系统：管道维修、阀门更换、水泵维护、水质检测等。
- 供电系统：电路检修、配电箱维护、照明设备更换、避雷装置检测等。
- 配套设施：卫生间洁具、热水器、空调电路等维修。
- 节能管理：水电能耗分析、设备节能改造建议。

#### 2. 服务标准

- 紧急抢修（如爆管、断电）：15分钟内到场，2小时内恢复基本功能；
- 常规维修（如漏水、跳闸）：30分钟内到场，24小时内完成修复；
- 预防性巡检：按计划执行，隐患发现率 $\geq 90\%$ ，记录完整。

### （三）日常维护与巡检制度

#### 1. 巡检内容与频次

- 供水系统：管道渗漏、水压测试、水质浑浊度检测，每周1次；
- 配电设施：电缆温度、接线端子松动、三相电平衡检测，每月2次；
- 公共照明：路灯、应急灯、楼道灯损坏排查，每周1次；
- 排水系统：地漏堵塞、化粪池水位、排污泵运行，每月1次。

#### 2. 预防性维护

- 每季度清洗水箱、消毒供水管道。
- 每年检测避雷装置接地电阻，雨季前加固露天电路。

### （四）岗位职责与人员配置

#### 1. 岗位分工

- 水电主管：制定维护计划、分配任务、审核维修方案。
- 水电工：执行巡检、维修、设备保养，填写《维修工单》。



-值班员：24 小时接听报修电话，协调紧急事件处理。

## （五）安全操作规范

### 1. 作业要求

- 持证上岗：电工需持有《电工操作证》，水工需具备管道工资质。
- 断电作业：维修电路前关闭总闸，悬挂“禁止合闸”警示牌。
- 防护装备：高空作业佩戴安全带，涉电作业使用绝缘工具。

### 2. 环保要求

- 废弃电池、荧光灯管按有害垃圾分类处理。
- 维修废水需过滤后排放，避免污染环境。

## （六）应急预案

### 1. 突发情况处理流程

-水管爆裂：

- (1) 关闭总阀，设置围挡，疏散积水区域人员。
- (2) 优先抢修主管道，临时启用备用水源（如蓄水池）。

-电路火灾：

- (1) 切断电源，使用干粉灭火器扑救，疏散人群。
- (2) 排查短路点，更换烧损线路。

-大面积停电：

- (1) 启动备用发电机，保障电梯、应急照明供电。
- (2) 联系供电局排查外部故障，通知用户预计恢复时间。

### 2. 应急物资储备

- 常备材料：PVC 管、电缆线、保险丝、防水胶带、堵漏剂等。
- 工具包：万用表、电笔、管钳、热熔机、绝缘手套等。

宁波天歌保安服务有限公司

