

一、公司简介

湖州太宇物业管理有限公司主要经营范围物业管理、专业保洁、家政服务、房产中介服务、会务服务、会展服务、商务信息咨询、办公服务、单位后勤管理服务等。

公司由资深物业经理人、全国注册物业师、湖州建设局物业专家库成员专家担任公司总经理，负责管理公司一切对内、对外事务。具有全国注册物业师、全国物业经理上岗证，为湖州市建设局物业专家库专家成员，多次担任前期物业评标专家，具有多年丰富的物业管理经验。管理的物业项目中多次获得《湖州市优秀物业服务小区》、《湖州市美丽小区示范》、《浙江省红色物业标杆》等荣誉称号，管理项目类型丰富，其中有住宅小区（普通住宅、排屋、别墅）、非住宅、办公楼、银行项目，有着高标准、严要求的工作作风，在行业中有着良好的口碑。

公司学习全国知名一级资质物业企业的管理经验和模式，同时发挥自己公司所长潜心做好服务，在新的市场环境下发挥新思路、新理念的优势，练好内功的同时积极拓展市场。公司已获得国家 ISO9001 质量管理体系、环境管理体系、健康安全管理体系三个认证，并且获得国家认定的 3A 诚信企业，为进一步服务好现有项目并开拓新项目的承接奠定了坚实的基础。

公司在学习先进的管理方式基础上，不断创新思维，多方面学习已建立了一套完善的管理制度、工作流程和岗位职责及考核制度。以“业主的诉求永远是有道理的，业主的满意是我们最大的心愿”为企

业宗旨，坚持“真诚、规范、守信”的服务理念，以业主满意度作为衡量的目标及企业发展追求的准绳。提高服务意识，更多的引进年轻有为的管理人才，在物业服务上抓品质，在服务意识上下功夫，全心全意为业主服务，使企业创新发展、做强做大。

公司目前承担着国家电网吴兴分公司、国家电网南太湖分公司、泰仑城中项目部、杭州银行湖州分行办公场所的保洁工作；公司入库湖州市本级政采云物业服务定点单位；承担湖州市质量技术研究院的物业综合维修。公司以规范的管理、认真严谨的工作态度、不断进取的创新意识得到业主单位的认可和赞誉。

在继续不断优化内部管理制度，提高员工的职业素养，组织定期培训等手段全方位提高服务品质，使业主满意的同时企业得到发展。

二、绿化服务方案及实施标准

绿化是生命和力量的象征，环境绿化是生活在城市中的现代人的迫切需要，生活多一点绿色，生活便多一点轻松，多一点健康。我们将根据服务区域内的绿化规划特点，合理划分服务区域，管理好绿化。拟在绿化服务采取以下方案：

园区绿化（乔灌木草坪及其他附属设施）按季节维护、保养项目和措施

1、管理内容

绿化养护：绿化工应做到管理日常化、养护科学化。

- (1) 根据气候，给花木适量浇水。
- (2) 根据花木长势，给花木适量施肥，适当松土。
- (3) 及时清除杂草、枯枝，春秋两季定期修剪花木，对遭受损

坏的花木及时扶正、整修或补苗。

(4) 制定预防措施，防治病虫害。

(5) 做好恶劣天气花草树木的保护工作。

(6) 定期修剪草坪，使其生长茂盛，平整美观。

2、管理措施

(1) 建立绿化管理制度，狠抓落实。

(2) 按操作规程进行规范操作。

(3) 加强绿化工的思想教育和业务培训，提高业务素质，增强专业技能。

(4) 以“三查”形式对绿化工作进行经常性监督检查(“三查”指：环境部主管自查、管理员巡查、物业服务中心经理抽查)。

(5) 抓好绿化工的行为规范管理，要求统一着装、标识齐全、言行文明。

(6) 根据社区情况设计整体和细部绿化造型方案，要求常绿常新。

(7) 针对不同时令和季节的绿化美化办法。

3、绿化养护规程

(1) 灌溉与排水

①栽植的树木应根据天气，条件和树种的抗旱能力，进行适量的灌溉，保持土壤中的有效水分。

②绿地中已栽植成活的树木，在久旱或条件较差、土壤十分干燥时，应及时采取灌溉措施。

③在夏季空气干燥时，对一些叶质较纤薄易受日灼的树种还应适当进行叶面及枝杆喷雾，必要时搭遮荫棚。

④灌溉时间：夏季灌溉宜在早晚进行。冬季灌溉应在中午进行。

灌溉要一次浇透，尤其是春夏两季。

⑤暴雨后要注意排水，新栽树木周围的积水尤其要排出。对于地下水位较高苗木，应采取有效排水措施。

⑥灌溉用水不能采用有害污水。灌溉时，要注意保护木根部的土壤不被冲刷。

(2) 中耕除草

①各类绿地中影响植物景观的直立性杂草必须清除，对影响树木生长的各类野生藤蔓，应及时清除。

②树木根部附近的土壤要保持疏松，中耕深度为10-20厘米，以不影响根系生长为限。

(3) 施肥

①施肥的肥料种类以复合肥为主，施肥的时间宜在清晨和傍晚。

②施肥量应根据树种、生长期、土壤等情况决定。一般乔木杆径在15厘米以下的可适当多施。15厘米以上的，则按树木生长情况而定。

③施肥可采用沟施和叶面喷施等方法，沟施时应先在树木周围挖好施肥环沟，其直径与树冠相适应，深度应在根系密集层以上，宽度约为25-30厘米。施肥后，应将环沟填平。

④草坪中的树林可采用穴施法施肥。

⑤树木青壮年期及观花果类植物，可适当增加施肥量。

(4) 树木修剪

①树木通过修剪稳定树型、调节生长、适合景观的需要。养护中修剪以自然树型为主。可根据树木的生长发育特点，将树冠修剪、整理，使形成和保持一定的形状。

②树木应根据不同生长习性采取不同的整形措施。

③树木的修剪程度应根据主、侧枝间的生长习性、树龄及树种的

特性而定。整形时应采取“强主枝重剪、弱主枝轻剪”的原则；调节树势时应采用“强主枝轻剪、弱主枝重剪”的原则。

④树木修剪的时间根据植物的特征而定。春、夏季开花的植物可在花后修剪；秋季开花和一般的树木应在休眠期修剪；畏寒植物一般在春季修剪。

⑤花灌木的修剪，遵循“先上后下、先内后外、去弱留强、去老留新”的原则，有利于花枝的均匀分布。

⑥修剪时，切口平整。剪口应在芽背，呈45度斜口。对于过粗大的枝条应采用分段截枝法，避免撕裂。

⑦对树木进行修剪时应注意修剪徒长枝、内膛枝、下垂枝、病虫枝等。

(5) 地被和草坪养护

①地被在未覆盖地面时期，应及时除去杂草，中耕。中耕时不得损伤的地被植物的根系。

②天气干旱、地面干燥时，要适时、适量的进行浇水。早春发芽时节可进行普遍施肥，肥料以复合肥为主。

③木本地被植物萌发能力较强，可根据实际情况进行一定量的修剪。

④草本及宿根、球根地被植物萌发能力较强，可根据实际情况进行一定量的分栽。

⑤草坪中的杂草应及时去除，单纯型草坪纯洁度大于95%，除草方式可采用人工除草、机械除草、化学除草等方式。杂草高度控制在15厘米以内清除，草坪内没有已开花的杂草。

⑥草坪在生长季节，适时进行修剪，草的高度控制在10厘米以下。

⑦定期需做好旱情记录及工作记录。