

物业管理

第一条 工程项目确定以后，物业管理部应派有关水、电等专业人员，参与专业工程的现场管理，了解和熟悉设备及管道、线路安装调试情况，以便于今后进行管理。

第二条 购房业主提出修改房屋的，在工程竣工前不予受理；在工程竣工后业主入伙前，经经理同意，按如下办理：

1.业主入伙前，由经营部通知工程部安排施工。施工队伍由工程部安排，不得由业主选择。并向业主收取总造价 5%的施工管理费。

2.物业已移交给物业部门管理的，由物业部通知工程部安排施工。施工队伍由工程安排，不得由业主选择。并向业主收取 5%的施工管理费。

第三条 工程竣工后，在 1 年的维修保养期间，物业部门发现工程质量等问题时，应及时向工程部反映，由工程部责成施工单位及时修缮。

第四条 正常使用期（不含保修期），业主装修，应先报物业部门审查批准。如有大的改动影响结构安全或影响相邻住房使用功能的，先由物业部门会同工程部审查，报经理和总工程师批准后才能施工。

使用期间业主反映工程质量问题的，物业部门应立即通知工程部于 24 小时内派人进行维修，不得推迟拖延，影响信誉。

第五条 公司根据各住宅小区的特点，建立各住宅小区的物业管理处，对各住宅小区进行统一、有效的管理。

第六条 各住宅小区的物业管理处配备必析基层领导、管理员、保安员、水电工、清洁工等，对住宅小区的管理工作承担全部责任。

第七条 住宅小区的管理人员，必须遵守法律、法规和小区的各项规章制度，熟悉管理业务，为住户提供优质服务，把小区管理好。

第八条 物业管理处要保证住宅小区总体的美观、整洁和符合规划，严禁各种违章改建和搭建。

第九条 物业管理处负责对住宅小区内的道路、楼梯和公共场所（设施）进行管理和清洁，设立果皮箱和垃圾收集清运点，保持住宅小区清洁卫生，创建文明卫生小区。

第十条 住宅小区的绿化（树木、花草、草地等）设专人进行管理（负责淋水、施肥、喷药、剪枝、补种等）。

第十一条 各住宅小区按实际需要配备若干名水电工，维护供水供电，保证住户用水、用电和电梯正常运行，统管小区内水电的总表和分表，每月定期向住户收缴水电费。

第十二条 物业管理处负责维护和管理住宅小区内各项市政公用设施（道路、排水、排污、路灯、供气、消防等）和生活服务设施，确保各种设施有效和安全。

第十三条 各住宅小区建立保安队伍，维护小区的交通秩序和治安，确保小区交通安全和生活安全。

第十四条 物业管理处每月定期向住宅小区内各住户、用户收取管理服务费。管理服务费的改费标准由公司按规定制定，物业管理处执行。物业管理处每月收取的管理服务费及停车费、水电费等应按规定及时上交公司财务部，不准贪污，不准截留挪用，违者依法处理。