第一图书网, tushu007.com

<<物业管理处保洁与绿化管理-新>>

图书基本信息

书名：<<物业管理处保洁与绿化管理-新>>

13位ISBN编号：9787545403350

10位ISBN编号：7545403355

出版时间：1970-1

出版时间：广东经济出版社

作者：张野，邵小云 著

页数：208

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

前言

小区是作为城市建设中的一道靓丽的风景线而示人的，在这道风景线的背后就是现代房地产业不可或缺的物业服务与管理。
物业服务与管理可以使城市更美丽，居住更舒适，生活更方便。
在物业服务与管理中，各个项目的管理是物业服务企业成功运营的关键所在，而物业管理处是物业服务企业的派出机构，是物业项目的现场办事机构，主要负责提供日常的物业服务与管理。
管理处直接面对业主和物业用人，处于管理服务的第一线，在管理中起着执行实际操作和协调的作用。
物业服务与管理在我国经过20多年来的探索和实践，无论在理论方面还是在实践经验方面都有了很大的发展，逐渐形成了一整套完善且自成体系且行之有效的物业管理办法。
但是，物业服务与管理的一些基本矛盾仍然存在，如专业化和规范化程度低、公信力缺失、管理不规范、服务不到位、业主投诉呈上升趋势、物业服务合同纠纷时有发生等，影响着社区安定。
为了解决这些问题，我们策划、编辑了“轻轻松松管物业”丛书，丛书着眼于物业项目的管理，从物业管理处各项业务的运作出发，关注日常物业管理与服务执行的实际操作。

内容概要

物业管理一直处于社会关注的焦点，已成为当代一个重要的新兴行业。
在物业管理理论研究和实践探索的层面上，深圳远远走在全国物业管理行业的前列，从行业主管部门、教育机构、物业管理企业、建设单位到产权人、住户等众多人士都广泛、深入地参与物业管理理论研究和探索，这一些研究成果为物业行业的健康深入发展起到了积极的作用。
物业管理服务的专业化、规范化、社会化，业主维权行为的理性化，业主委员会运行的规范化，对物业管理人士提出了更高的要求，必须不断研究和探索，促进我国物业管理的健康发展，规范和培育物业管理市场。
本套丛书可作为住宅、写字楼、别墅、学校等各类型物业管理从业人员的实操手册，也可作为热爱物业管理行业求职人员的岗前培训教材，亦可供业内人士和研究人员借鉴。

作者简介

张野，物业管理培训师，现任新中物业管理（中国）有限公司郑州分公司总经理。
曾在深圳市国际金融大厦、澳门新世纪酒店、中信深圳（集团）公司中信物业管理有限公司从事物业管理工作，2002年任香港戴德梁行物业管理有限公司驻场经理，期间参与深圳信兴广场地王商业中心、广州中信大厦的物业管理、深圳赛格广场、深圳赛格三星、长春吴太商务中心等各种类型的物业管理。
著有《现代物业标准化管理手册》、《物业经理（主任）岗位职业技能培训教程》等物业图书和培训教材。
邵小云，女，物业管理师、人力资源管理师，上海大学行政管理专业毕业，现任深圳市金顺物业管理公司常务副总经理。
从事物业管理工作10余年，曾在中海物业、绿景物业、皇庭物业等大型物业管理企业任职，了解先进的物业管理模式和全程运作；熟悉人力资源战略体系的建立、工作岗位分析、员工招聘与配置、员工培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理和劳动关系管理等各个模块，管理模式独树一帜；具有全面主持企业lS09001：2000版质量管理体系建立、实施、认证工作。

书籍目录

第一章 物业保洁与绿化的组织第一节 保洁、绿化管理概述一、物业保洁管理的内容二、物业绿化管理第二节 保洁、绿化管理模式及人员配置一、完全自主管理模式二、半自主管理模式三、子公司式管理模式四、外包式管理模式第二章 物业保洁与绿化的前期介入与接管验收第一节 物业保洁的前期介入与接管验收一、物业保洁前期介入二、物业保洁的接管验收第二节 绿化工程的前期介入与接管验收一、物业绿化工程的前期介入二、新建物业绿化的接管验收三、原有物业所建园林绿化的接管验收四、绿化改造工程的介入与验收第三章 物业日常保洁管理第一节 物业日常保洁管理要点一、制定保洁管理措施二、加强保洁制度建设范本01：住宅区保洁员工作程序范本02：保洁质量标准三、提高员工的素质四、予以严格的管理范本03：某管理处保洁部工作制度五、开展保洁质量检查范本04：清洁工作质量检查的标准和方法第二节 物业清洁开荒一、清洁开荒的内容及要求二、物业清洁开荒的方式三、开荒清洁前的准备工作四、开荒清洁的实施第三节 不同区域的保洁要求一、大堂的保洁要求二、公共通道的保洁要求三、办公室的保洁要求四、洗手间的保洁要求五、垃圾的收集与处理第四节 各项清洁操作规程一、地板拖扫操作规程二、机器刷洗地板操作规程三、硬地板抛光清洁操作规程四、喷雾抛光清洁操作规程五、硬地板去蜡和打蜡操作规程六、地毯吸尘清洁操作规程七、地毯湿洗清洁操作规程八、高处去尘清洁操作规程九、墙壁清洁操作规程第五节 物业虫害消杀与防治一、物业常见虫害二、物业病虫害消杀工作安排三、消杀工作安全管理第四章 物业绿化的日常管理第一节 物业绿化日常管理重点一、一般住宅小区绿化管理重点范本05：爱护绿化标语28句范本06：小区环保公约二、高尚住宅小区绿化管理重点第二节 物业绿化日常管理的技术与措施一、草坪维护二、乔木、灌木和其他植物的护理三、清扫四、防治虫害五、浇水六、季节性的色彩设计第三节 物业绿化日常管理方法一、建立完善的管理机制范本07：绿化养护管理规定范本08：绿化养护作业检查制度二、建立完善的质量管理系统范本09：某住宅小区绿化养护方案三、制定科学合理的操作规程范本10：花木栽培操作规程范本11：草坪养护操作规程范本12：绿化环境布置操作规程范本13：园林绿化灾害预防操作规程范本14：喷雾器操作和药品保管操作规程第五章 物业保洁与绿化外包管理第一节 保洁工作外包管理一、保洁外包工作的准备二、保洁服务承包商的选择三、签订合同范本15：××广场清洁保养工程承包合同书四、保洁外包质量管理第二节 绿化外包管理一、绿化发包准备工作要点范本16：某小区外包绿化养护作业频度要求范本17：外包绿化养护验收标准示例二、绿化服务承包商的评定与选择范本18：绿化承包商评审表三、签订绿化外包合同范本19：某住宅小区绿化养护管理承包合同四、绿化外包质量管理范本20：绿化外包管理制度参考文献

章节摘录

3．人员机构较臃肿　　在完全自主管理模式下，物业保洁、绿化管理从属于环境服务部或单独成立一个保洁部、绿化部。
由于人员较多，会造成人员、机构臃肿，公司负担较重。
但是如果能够充分发挥员工的创造力，也可为公司带来可观的收入。
（三）完全自主模式下的人员配置要求　　1．做保洁工作时的人员配置　　在自行管理模式下，可设主管1名，全面负责所辖物业的清洁工作。
清洁主管下每20个员工设清洁助理主管（副主管）兼技术指导1名，清洁管理部每10个员工设领班兼技术员1名，不足10个员工的也应设领班兼技术员1名。
也可按综合劳动定额配置。
保洁员：每7000～12000平方米配置1人。
管理人员配置，10万平方米以下配主管1人，不设班组长；20万～50万平方米配主管1人，技术员1人，班（组）长2人；50万平方米以上每增加20万平方米增设班（组）长1人。
如果公司的保洁部规模较大（员工在40人以上），经常对外承包工程且收入较好的，可设1名保洁经理。
2．做绿化工作时的人员配置　　在完全自主模式下，可设主管1名，全面负责所辖物业的绿化工作。
园林绿化主管下每20个员工设园林绿化助理主管（副主管）兼工程师或园艺师1名；绿化管理部分每10个员工设领班兼技术员1名；花木基地部分每2亩设员工1名，每10个员工设领班兼技术员1名，不足10个员工的也应设领班兼技术员1名；工程部分每10人设领班兼助理工程师1名。
如果公司的绿化部分规模较大（员工在40人以上），经常对外承包工程且收入较好的，可设1名园林绿化经理，下面按管理部分、生产部分、工程部分等分别按每30个员工设1名主管、每20个员工设1名助理主管（副主管）兼工程师或园艺师的原则配置，其他员工配置同前。

编辑推荐

专为物业管理职业经理人量身定制的物业管理宝典最新的物业管理法律、法规；前瞧的物业管理理念；有效、实用的管理方法和工具　　全面、系统、科学的物业管理体系，全方位、多角度让人与事完美结合，引导您如何开展物业管理服务工作，实现其价值。

第一图书网, tushu007.com

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com