

<<物业环境管理作业手册>>

图书基本信息

书名：<<物业环境管理作业手册>>

13位ISBN编号：9787511900982

10位ISBN编号：7511900984

出版时间：2010-4

出版时间：中国时代经济出版社出版发行处

作者：滕宝红，邵小云 主编

页数：166

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>

## <<物业环境管理作业手册>>

### 前言

物业管理是一个朝阳产业，因为它不成熟，所以它具有广阔的前景，于是有许多有识之士瞄上这个行业，许多物业公司也应运而生。

物业管理行业门槛不高，其一般业务也为人们所熟悉，但创办、运作一个物业管理公司，并真正能够管理得像模像样，决非做好保安、清洁、绿化、维修工作那么简单。

许多物业公司被业主解聘、与业主纠纷闹得沸沸扬扬直至解体就缘于此。

21世纪，是中国物业管理行业进入发展、完善和成熟的重要阶段，物业管理市场已经日渐成熟，表现在：物业管理法规更加完善，政府监管物管行业日趋规范；经过不断的行业重组，物业管理企业实力不断增强，市场化行为更加理性规范；专业技术重组使得物业管理的专业技术服务基本实现专业化、社会化；业主维权行为趋于理性；业主委员会的运行逐步规范并开始纳入政府监管范围。

在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的局面。

质量理念和品牌理念的角逐、市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，都要作出相应的变革，才能适应发展的需要。

## <<物业环境管理作业手册>>

### 内容概要

本书为《物业管理实用操作手册》系列丛书之一，以物业管理理论为引入点，以最新颁布的物业管理条例和物权法为基础，重点以管理制度、工作规范、岗位职责与管理表格等实用工具的形式，全面而具体地介绍现代物业环境管理全程运作重点，设置几大板块，全方位展示现代物业环境管理全程运作的各个方面与细节，内容详实、全面、具体、易于操作、实用性强。

本书能帮助物业管理者解释工作中出现的问题并找出问题的根源，更重要的是还提供了一些有用的范本供参考。

可供商厦、写字楼、酒店、住宅小区、企业、学校、学术机构、政府机关等的物业部门及其经理们作为工作参考。

## &lt;&lt;物业环境管理作业手册&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 物业环境管理概述 第一节 物业环境管理的内容与目标 一、物业环境的概念 二、物业环境管理的内容 三、物业环境管理的目标 第二节 物业环境管理基础工作 一、物业环境管理机构的设置 二、物业环境管理早期介入 三、争取有关单位配合 四、落实必要的硬件建设 五、进行宣传教育工作 六、物业环境保护制度的制定 第二章 物业保洁管理 第一节 保洁人员的配备与管理 一、保洁人员的配备 二、保洁人员的培训管理 三、保洁人员常见职业病预防 第二节 物业保洁前期介入与接管验收 一、物业保洁前期介入 二、物业保洁接管验收 第三节 物业开荒清洁管理 一、清洁开荒的内容及要求 二、物业清洁开荒的方式 三、开荒清洁工作计划 【范本】开荒清洁工作计划 四、开荒清洁前的准备工作 五、开荒清洁的实施 第四节 物业保洁的日常管理 一、物业保洁日常管理内容 二、物业保洁日常管理的基本要求 【范本】清扫保洁工作计划 三、物业保洁作业指导书 四、保洁质量检查四级制 五、清洁工作应急处理措施 第五节 虫害防治与消杀管理 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 第六节 保洁外包管理 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】××广场清洁保养工程承包合同书 四、保洁外包服务管理 【范本】清洁卫生质量标准及检查方式 第三章 物业绿化管理 第一节 绿化管理的组织与人员配置 一、物业绿化管理的组织 二、不同运作模式下绿化工的人员配置 三、物业绿化人员的培训 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 第三节 物业绿化的日常管理 一、物业绿化的日常管理内容 二、制定绿化工作标准 三、编制绿化管理作业指导书 四、加强监督检查 五、加强绿化宣传,培养绿化意识 【范本】爱护绿化标语50句 六、做好绿化灾害预防 七、绿化操作安全管理 第四节 绿化外包管理 一、绿化外包准备工作要点 【范本】某小区外包绿化养护作业频度要求 【范本】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】绿化承包商评审表 三、签订绿化外包合同 【范本】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】绿化外包管理制度 第四章 物业环境整治 第一节 物业违章搭建管理 一、违章搭建行为主体 二、违章搭建管理主体 三、物业小区违章搭建的几种类型 四、物业企业违章搭建管理职责和要求 五、违章搭建处理程序 第二节 物业区域污染防治 一、大气污染及其防治措施 二、水体污染及其防治措施 三、固体废弃物污染及其防治措施 四、噪声污染及其防治措施 五、“黑色污染”及其防治措施 第五章 ISO 14000环境管理体系建立与实施 第一节 ISO 14000环境管理体系的认识 一、ISO 14000环境管理体系简介 二、物业公司导入ISO 14000的益处 三、实施ISO 14000简要步骤 四、实施ISO 14000环境管理体系的注意事项 第二节 ISO 14000环境管理体系控制点 一、环境因素的识别与评价 二、环境方针制定 三、环境目标、指标及管理方案制订 【范本】环境目标、指标及管理方案 【范本】环境管理方案 四、将ISO 14000环境管理落到实处

章节摘录

插图：（二）协助搞好防治环境污染的配套设备、设施的建设在规划设计中，对防治环境污染的配套设备、设施与主体工程要同时设计、施工、投入使用。

防治环境污染的配套设备、设施，主要有绿地的建设、垃圾处理站的建设、停车场的建设和一些专项设备、设施的建设。

1.绿地规划设计要满足环境保护的要求绿地是物业环境最主要的组成部分，也是防治环境污染的最主要手段。

所以，在物业项目的规划设计中一定要有绿地规划设计。

而且这个绿地规划设计要满足环境保护的要求：（1）要保证绿地的规模。

按照我国有关部门的规定，新建居住区绿化用地占建设上用地面积比例不得低于30%，亦可按居住人均2平方米的标准建设公共绿地，居住小区按人均1平方米的标准建设公共绿地。

（2）要有合理的绿地规划。

居住区要有居住区公园、居住小区要有中心公园、组团要有组团绿地；道路应包括居住区的主干道、分支道路、宅前小路两旁都要进行绿化，做到点、线、面相结合，组成完整的绿化系统。

（3）要有合理的植物配置。

要根据不同的功能，包括保护环境的功能选择不同的植物种类等。

2.垃圾处理的设备和设施要满足环境保护的要求垃圾处理的设备和设施，包括垃圾楼、亭、池、箱、桶等是物业区域的卫生设备和设施，但同时也是防治环境污染的设备和设施。

（1）收集垃圾的设备和设施。

一般高层住宅楼要有分类垃圾桶，一般平房室外要有垃圾池、箱、桶等。

这里最主要的问题是，垃圾池、箱、桶的数量要能够满足业主和使用人的要求；同时垃圾池、箱、桶摆放的位置要方便业主和使用人的使用。

（2）集中垃圾的设备和设施。

一般居住区都设有垃圾站，垃圾站设有垃圾楼或垃圾亭。

垃圾楼一般是3开间的两层小楼，中间一间停放垃圾车，两边各一间放置集装箱，车进来后用带车将已堆满垃圾的集装箱吊到垃圾车上运走；垃圾亭是开敞式的垃圾站，构造简便，应用也比较广。

但无论是垃圾楼，还是垃圾亭，在配置上部应该十分方便垃圾的收集与运输，在外观上应该与周围的建筑和环境相协调。

## <<物业环境管理作业手册>>

### 编辑推荐

《物业环境管理作业手册》：21世纪是中国物业管理行业进入发展、完善和成熟的重要阶段，在这一市场竞争激烈的环境下，物业管理企业从服务方式、经营理念到市场定位，都要做出相应的变革，才能适应发展的需要。

基于此，本丛书以物业管理理论为引入点，以最新颁布的《物业管理条例》等相关法律法规为基础，重点以管理制度、工作范围、岗位职责与管理表格等形式，全面介绍现代物业管理全程运作重点，为物业公司科学、规范的管理提供参考。

本丛书适合物业公司管理人员及相关工作人员阅读，还可供企业培训及各院校相关专业的师生参考使用。

<<物业环境管理作业手册>>

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>