

胜利油田玉山物业管理有限公司工作表单

拟稿部门：生产管理部

拟稿人：刘迎军

电话：8710780

部门审核：刘迎军

综合管理部核稿：陈亮

签发人：王培华

关于持续开展“学文件、转作风、抓整改” 物业品质提升系列活动的通知

各事业部、分公司、子公司、项目部，机关各部门：

为了迎接国庆节，为业主创造一个环境优美的居住环境，经公司领导研究决定，将持续开展“学文件、转作风、抓整改”物业品质提升系列活动，结合近期440平台小区业主反映集中的需求和诉求，九月份将重点提升楼道管理和绿化管养两个方面的工作。具体工作安排如下：

一、时间和工作安排

- 1、9月1日至9月15日，楼道管理工作重点提升。
- 2、9月16日至9月30日，绿化管养工作重点提升。

二、重点提升具体工作安排

（一）楼道管理方面

楼道是业主回家和外出必经的一个重要物业服务场景之一，楼道管理的好坏直接影响到业主的居住感受，从而影响到业主的满意

度。具体工作安排如下：

1、保洁频次：每周一扫一拖，每天巡视，保持清洁。

2、擦拭工作：

(1) 楼道地面、墙面等干净整洁，无蜘蛛网、无明显灰尘。

(2) 楼道扶手、栏杆；各类管线、电表、通讯箱、消防栓；灯罩、报袋干净整洁，无明显灰尘。

(3) 楼道公共门窗、玻璃、窗台、纱窗干净整洁，无明显灰尘。

(4) 电梯轿厢及层门干净整洁，无明显灰尘。

(5) 楼道单元牌、门牌及逃生等标示牌干净整洁，无明显灰尘。

3、清理工作：

(1) 各类广告、反宣传品清理干净。

(2) 楼道、楼顶、露台、雨搭、集水口无杂物、无乱摆乱放现象。

(3) 无拴、拉和人为阻闭现象。

4、宣传劝阻上报工作：

(1) 对楼顶、楼道、地下室违建及时劝阻。

(2) 宣传、劝阻业主不在楼道、疏散通道、安全出口等公共区域停放电动车或充电。

(3) 对于以上问题多次不听劝阻的业主，要及时向属地社区汇报，并做好记录和台账。

5、夏季消杀工作：结合情况进行定期夏季消杀工作，要用菊酯

类低毒、无刺激性气味儿的药品，确保楼道无蚊蝇、无异味。

（二）绿化管养方面

9月天气逐渐转凉，降水趋于稳定，是小区绿化植物恢复生长、巩固长势的关键时期。目前小区部分区域存在杂草、杂物、枯枝清理不及时，树木修剪不合理等现象，影响小区整体环境美观与居民居住体验。具体工作安排如下：

1、整形修剪：

（1）绿篱及色块植物：绿篱及色块植物修剪要横平竖直，整齐美观，并合理控制好高度。

（2）草坪：要进行定期修剪，保持高度适宜（5-6cm），及时清理修剪后的草屑。

（3）乔灌木：修剪内膛枝、交叉枝、徒长枝、下垂枝、干枯枝、萌蘖枝以及影响采光、通行安全的枝条，保持树形美观、结构合理。

2、绿地管理：

（1）杂草清理：成片杂草参照草坪修剪，保持高度适宜（5-6cm）；绿篱色块内杂草及绿地内零星杂草，采取人工拔除方式清理。

（2）杂树清理：及时清除绿地内自生的没有价值的杂树；裸露地较多的，对有价值的杂树可选择性保留，并剪掉侧枝保留主干生长。

（3）松土保墒：对树穴、花池内的裸露土壤进行中耕松土，以改善土壤透气性，防止土壤次生盐渍化。

3、病虫害防治：

(1) 对于蛀干害虫防治，要对树干（白蜡、紫叶李等）进行全面打药防治成虫；对于树干内有天牛幼虫危害的，要采用虫孔注药、“上喷下灌法”等多种措施防治，做到随发现随防治。

(2) 对黄刺蛾、蚜虫、介壳虫、叶斑病等秋季高发病虫害要进行实时监测，发现病虫害要及时进行针对性喷药处理，控制病虫害蔓延。

(3) 要及时清理病虫害严重的枝叶、落叶并集中销毁，减少传染源。

4、绿地清洁与设施维护：

(1) 清理绿化带内的垃圾、杂物、枯枝落叶等，保持绿地整洁卫生。

(2) 对绿化护栏、标牌等进行清洁，发现损坏要及时进行维修。

(3) 对绿化浇水阀门、水头、喷头要及时进行保养维护。

三、有关要求

1、要强化品质提升重视程度。以上重点提升的两方面工作是我们日常物业服务中最容易出现问题的工作，也是业主重点关注的主要问题，对于物业服务，品质提升工作我们要强化重视程度，统一思想，对于这些“低老坏”的问题，要“反复抓，抓反复”，关口前移，把问题消灭在业主发现之前，夯实胜利玉山物业发展的根基。

2、要重视和培养员工自驱力建设。员工自驱力是企业发展的动

力和源泉，通过管理者自驱力的“传帮带”，从而提升员工自驱力建设。一是先有目标，才有方向。很多时候员工是不知道的，而管理者的职责就是使得这个目标成为一个可操作的目标。二是标杆驱动，激发斗志。标杆驱动法关键不在于标杆，而在于驱动。我们要分析标杆，学习标杆，成为新的标杆，形成了一个完整的标杆驱动闭环。三是任务驱动，不断试错。是让员工试错、允许容错，员工不仅是在成功中成长的，更是在试错中成长的。

3、加强督导考核，注重提升实效。公司生产管理部每周将开展督查行动，考核检查情况作为提升月活动专项绩效奖励的主要依据，各事业部、分公司也要组织开展自查自改活动，对照问题，认真整改，总结经验，树立典型。

胜利油田玉山物业管理有限公司

2025年8月29日

