

关于公开招聘物业管理分公司 物业一部项目经理的通知

物业管理分公司各部门、各物业项目部：

为结合市场导向进一步合理配置人力资源，充分调动员工的积极性，经分公司研究并报博远公司批准，根据博远公司 2016 年 12 月 19 日专题会议精神，决定公开招聘物业管理分公司物业一部项目经理。现将有关事项通知如下：

一、招聘范围

物业管理分公司员工

二、招聘岗位的基本条件

- （一）身体健康，能胜任物业项目经理工作；
- （二）有物业服务管理现场工作经验，熟悉物业服务管理工作流程；
- （三）有一定组织能力和良好的沟通协调能力。

三、招聘程序及相关事项

（一）这次公开招聘采取自愿报名、面试、公示、录用 4 个步骤进行。

（二）应聘人员应于 2016 年 12 月 20—21 日期间，到物业管理分公司办公室（205 室）办理报名手续，逾期不再补报。

联系人：朱德超

联系电话：5375643

(三) 经博远公司 2016 年 12 月 19 日专题会议研究决定，博远公司成立招聘工作指导小组，组长为张勇，成员为邓玉玲、刘华、杨宪斌、王玮，负责此次招聘工作督导；博远公司成立招聘工作小组，组长为汤爱珍，成员为黄璞、朱德超、黄冠群、孙丹农，负责此次招聘工作组织实施。

(四) 面试时间、地点：2016 年 12 月 22 日上午 8:30，物业管理分公司办公楼三楼会议室。

四、聘用程序及薪酬待遇

(一) 物业管理分公司向录用人员颁发《岗位聘用通知书》，并与其签订《经营责任书》和《安全责任书》。聘期为三年，每年物业管理分公司对录用人员进行考核，连续两年考核不合格的，物业管理分公司有权予以解聘。

(二) 录用人员薪酬由岗位工资和业绩工资组成，岗位工资为 4000 元/月，其中 80%每月计发，20%根据年度考核情况发放；超额完成经营指标后，发放业绩工资。

物业一部项目经理岗位职责权利及考核办法详见附件。

附件：物业管理分公司物业一部项目经理岗位职责权利及考核办法

2016 年 12 月 19 日



附件

物业管理分公司物业一部项目经理 岗位职责权利及考核办法

一、岗位职责权利

(一) 全面主持物业一部工作，目前负责山水庭院、康乐、安康、阳光、联通、康欣、民欣 7 个小区的“保安、保洁、保维、保绿”等物业服务管理工作。

(二) 组织物业一部员工完成物业管理分公司下达的各项工作任务和责任指标。

(三) 负责上报资金预算、采购计划、维修计划和费用报销的审核。

(四) 负责小区物业资产使用维护工作。

(五) 作为安全第一责任人，全面负责物业一部管理小区安全工作。

(六) 配合物业管理分公司完成年度业主满意度测评工作。

(七) 负责拟订物业一部岗位设置、人员定编、薪酬待遇方案，报物业管理分公司审批后实施。

(八) 负责物业一部员工的聘用及考核：同等条件下优先聘用物业管理分公司员工，若进行社会化聘用则需拟订方案报物业管理分公司审批；负责拟订物业一部员工考核奖励分配方案，报物业管理分公司审批后实施。

(九)有权对不服从工作安排和不遵守工作规定的员工进行处罚和解聘。

二、考核办法

(一) 责任指标

1、经营指标

收入 137 万元，费用支出在 132 万元以内，利润 5 万元，物业费平均收缴率为 72%。

2、服务指标

服务指标考核方式为年度集中检查、日常定期检查和物业管理分公司客户服务的抽查，服务指标考核满分为 100 分，平均 70 分以上为合格。评分细则详见附件《山水庭院小区服务指标考核细则》和《老旧小区服务指标考核细则》。

每年物业管理分公司组织进行小区业主满意度测评，业主满意度平均在 70%以上为合格。

3、安全指标

(1) 全面落实安全生产责任制，开展安全生产自检自查，加强安全隐患的整改，杜绝发生一般及以上安全责任事故；

(2) 落实电梯安全和消防安全管理工作，无电梯和消防安全责任事故发生；

(3) 无重大偷盗案件，无重大交通事故责任事故；

(4) 建立应急预案，积极组织员工参加应急预案演练。

(二) 考核办法

1、考核合格

(1) 标准：完成经营指标和安全指标，业主满意度 70%以上，服务指标考核得分 70 分以上；

(2) 奖励：年终发放岗位工资 20%计提部分。

2、考核指标超额完成

(1) 标准：超额完成经营利润指标，完成安全指标，业主满意度 70%以上，服务指标考核得分 70 分以上；

(2) 奖励：完成利润指标超额部分的 30%作为奖励兑现金额，其中 20%奖励项目经理，80%奖励物业一部员工；员工奖励由项目经理按照员工工作业绩进行分配，分配方案报物业管理分公司审批后实施。

3、考核不合格

聘用任期内，出现以下情况之一，视为考核不合格，取消当年岗位工资 20%计提部分和业绩工资发放；连续两年考核不合格者，物业管理分公司有权予以解聘。

(1) 未完成全年经营指标；

(2) 未完成全年安全指标；

(3) 业主满意度低于 70%；

(4) 服务指标考核得分在 70 分以下。

山水庭院小区服务指标考核细则

项目	评分标准（100分）	基础分值	赋分	实际得分
一、基础服务 （20分）	有完善的物业管理方案，各种记录完备，档案资料齐全；每缺一项扣1分	5		
	服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情；检查中发现服务人员未着装和服务态度不合要求，1人次扣0.5分	5		
	业主投诉经调查确认属物业服务原因的，每次扣2分	10		
二、房屋管理 （10分）	对房屋共用部位进行日常管理和维修，巡查记录和维修记录齐全；缺一项扣1分	5		
	对小区住宅装饰装修进行管理，每日巡查1次装修施工现场，发现有违反装修管理制度的，及时劝阻并报有关主管部门；未及时制止造成不良影响1次扣1分	5		
三、共用设施设备维修养护 （20分）	对共用设施设备进行日常巡查，设施设备的运行、检查等记录齐全；缺一项扣0.5分	4		
	操作人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常；每发现一次违规扣1分	4		
	对共用设施设备需要维修的及时向分公司报修；未及时报修的，每发现一次扣1分	4		
	消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通；每发现一次违规扣1分	4		
	路灯、楼道灯完好率不低于90%；每发现一次不合要求扣1分	4		
四、公共秩序 （20分）	小区主出入口24小时值勤，对重点区域、重点部位每2小时至少巡查1次；未按要求执行，每发现1次扣0.5分	8		
	引导车辆有序通行、停放；未按要求执行，发现1次扣1分	5		
	对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理；未按要求办理，发现1次扣0.5分	3		
	对应急预案进行演练，未进行演练扣4分	4		
五、保洁服务 （20分）	按幢设置垃圾桶，每日清运1次，保持垃圾桶清洁、无异味；未及时清理、清运每次扣1分	4		
	小区道路、停车场、绿地等每日清扫1次；未按要求服务每次扣1分	4		
	一楼大厅、电梯厅每日清扫1次；未按要求服务每次扣1分	4		
	楼梯扶手每周擦洗1次；共用部位玻璃每周清洁1次；路灯、楼道灯每月清洁1次。未按要求服务，每次扣0.5分	4		
	小区内公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每半年检查1次，发现异常及时清掏。缺一次扣1分	4		
六、绿化养护 （10分）	对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护，定期清除绿地杂草、杂物；未按要求服务，每次扣1分	5		
	适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻；适时喷洒药物，预防病虫害；未按要求服务，每次扣1分	5		

老旧小区服务指标考核细则

项目	评分标准（100分）	基础分值	赋分	实际得分
一、基础服务 (20分)	有完善的物业管理方案，各种记录完备，档案资料齐全；每缺一项扣1分	5		
	管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情；检查中发现服务人员未着装和服务态度不合要求，1人次扣0.5分	5		
	业主投诉经调查确认属物业服务原因的，每次扣2分	10		
二、房屋管理 (10分)	对房屋共用部位进行日常管理和维修，巡查记录和维修记录齐全；缺一项扣1分	5		
	对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门；没有及时发现上报的每一次扣1分	5		
三、共用设施设备 维修养护 (20分)	对共用设施设备进行日常巡查，设施设备的运行、检查等记录齐全；缺一项扣0.5分	4		
	操作人员严格执行设施设备操作规程，设施设备运行正常；每发现一次违规扣1分	4		
	对共用设施设备需要维修的及时向分公司报修；未及时报修的，每发现一次扣1分	4		
	保持消防通道畅通；每发现一次违规扣1分	4		
	对应急预案进行演练，未进行演练扣4分；	4		
四、公共秩序 (15分)	小区主出入口24小时值勤；值班人员脱岗每发现1次扣2分	9		
	对火灾、治安、公共卫生等突发事件及时通知分公司领导，并协助采取有效措施；突发事件不报告、报告不及时每次扣2分	6		
五、保洁服务 (25分)	小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次；没及时督促清运1次扣1分	5		
	小区公共场所每日清扫1次，楼道每周清扫1次，路灯、楼道灯每半年清洁1次；未按要求服务每次扣1分	15		
	小区内公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每半年检查1次，发现异常及时清掏。每缺一次扣1分	5		
六、绿化养护 (10分)	对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；未按要求服务，每次扣1分	4		
	定期清除绿地杂草、杂物；未按要求服务，每次扣1分	3		
	预防花草、树木病虫害；未按要求服务，每次扣1分	3		