# 最新公司物业部年终总结2500字 物业的年终总结(四篇)

来源：网络 作者：落花成痕 更新时间：2024-07-10

*总结是对过去一定时期的工作、学习或思想情况进行回顾、分析，并做出客观评价的书面材料，它有助于我们寻找工作和事物发展的规律，从而掌握并运用这些规律，是时候写一份总结了。总结怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是我给大家整理的总结范文，欢迎大家阅...*

总结是对过去一定时期的工作、学习或思想情况进行回顾、分析，并做出客观评价的书面材料，它有助于我们寻找工作和事物发展的规律，从而掌握并运用这些规律，是时候写一份总结了。总结怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是我给大家整理的总结范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

**公司物业部年终总结2500字 物业的年终总结篇一**

1、理头绪、抓管理、树形象

一月份我们从四川人手中正式接管物业后，首先将众多的头绪进行梳理，迅速从中理出主要的迫在眉睫的几件事。首先，抓管理、促效益、树形象。小区的管理说到底是为业主提供各项满意的服务。而这一切都取决于服务者素质的高低和能力的发挥。在工作中不仅需要有好的态度、好的服务理念，更要有专业化管理。对此公司制定了精细化的管理制度，明晰化的流程程序，做好了职责定位，使物业工作能够有条不紊地进行下去。其次加强人员的培训工作，增强服务意识，树立企业形象。我们有针对地对员工的职业道德、礼仪礼貌、行为举止及专业技能进行培训，使得在职员工迅速达到了服务要求。出色的服务为企业树立了良好的形象。

2、春节为小区营造欢乐、喜庆、祥和的气氛

节前，我们组织保洁人员对小区公共设施设、楼道、停车场、院落、花池、草坪的垃圾进行了彻底的清扫、清倒，整治了卫生死角;组织安保人员就节日安全防范进行培训，制定了安全应急预案，明确了分工，落实了责任，加强了措施;在小区设立烟花爆竹燃放区，指定燃放点，由专人负责巡查;节前工程维修人员对小区各种共用设施设备进行了彻底的检测、维修，保证了节日期间水、电、暖及各类设施设备的正常运行;为营造节日气氛，我们在小区大门及院落挂灯笼、摆放吉祥物，院落、树上、假山挂彩灯、贴挂标语，还给小区各单元门贴了春联、送了福字、给业主送维修报修服务电话卡、张贴了温馨提示，同时慰问了a、b区业主代表30户。真诚、温暖、快捷的服务确保了小区节日的温馨、祥和、安全;正月十五元宵节，我们在集团公司的大力支持下，在小区院落成功地承办了了一台《红红火火闹元宵歌舞会》，精彩的表演、热烈的掌声、欢快的笑声将节日的气氛推向一个高潮。

3、对小区存在的问题进行整治，共用设施设备进行系统维修

为了彻底改变小区业主对物业的看法，也为了彻底解决小区多年来存在的一些问题，春节过后，我们在集团公司的大力支持下，开始了对a、b区的共用房屋及共用设施、设备进行维修，对环境进行彻底的整治。先后投资20余万元，更换了小区19扇单元门，清掏了44口供暖、供水井杂物，维修、更换楼内外管井阀门720个，检漏修补屋顶漏水60余户，更换住户玻璃400多块、对60多户的住户窗框进行维修，清掏小区污水井67口、化粪池4个，修补拓宽路面200多米，更换了a、b区的监控设备。除了以上的整体大的维修外，我们还接了500多个维修单，回访住户300多户，业主对我们的满意率达98%以上，接到投诉3起，并圆满地协调解决。

4、建全档案，对各类手续进行年检

为了加强公司内部管理，便于更好地服务业主，四月份我们将物业公司所需、所缺的档案资料从相关部门一一调回并存档，接着对各类手续进行年检，提早顺利地通过完成相关部门要求的手续年检。

5、对小区进行绿化美化

为了进一步改善小区环境，我们在集团公司的支持下先后栽刺柏11000多株，装点假山边鲜花800多盆，种植鲜花16000棵，与此同时对以前种上的花草树木进行除草、修剪，精细打扮后的小区面貌焕然一新。

6、加强宣传力度，配合城管、社区完成创城工作

物业服务不但是理性的行为服务，还应该包括人文的思想教育与感化。我们在整治小区环境的同时，也通过宣传广告栏向业主宣传创城理念、消防常识、业主行为规约等，先后展出了15块宣传牌匾，张贴了40多张天骄街道关于全民参与的创城宣传广告，发放了400多张文明城市市民调查问卷及200多本《创建全国文明城市 市民须知》。广大业主通过这些舆论宣传，自身素质、创城意识得到了很大的提高。

7、配合集团公司完成c区奠基开工典礼的准备工作及善后工作

5月22号5月25号，我们除了值班人员外，其他员工全部出动到c区，很好地完成了集团公司交给我们的清扫售楼部卫生，布置会场、，包括插彩旗、摆放鲜花等，负维护会场车场秩序、安全卫生等任务，并处理了会场善后事宜。这次的活动，我们的团队服务技能得到了锻炼，团队的自身素质得到了很好的展示。

8、d区的前期介入

(1)组织架构的建立

(2)人员的招聘

我们通过人才招聘市场以及发动在职员工，采用不同方法、不同渠道对所需员工进行招聘，严格筛选，择优录取，为公司招聘下大部分所需员工，目前招聘工作还在进行。

(3)新员工的培训

我们对新入司员工进行了系统的培训，包括企业理念，岗位职责，行为规范，考核制度，员工手册以及安全操作常识等培训。新员工的上岗基本技能迅速掌握，团队的服务能力得到了保障。

(4)交房资料的准备工作

我们整齐了《业主入住通知书》、《业主装修合同》、《物业服务合同》、《物业管理规约》、《业主服务指南》等交房时给业主的相关材料，同时我们正紧锣密鼓地进行着对d区的相关配套设施设备的建立以及业主档案的建立。

9、员工的着装

6月份我们统一了员工的服装，员工的外部形象的树立给公司形象增添了不少光彩。

在这半年的工作中我们体会到，一个好的团队离不开上级部门的支持，我们的大量工作离不开集团公司的支持与帮助。我们会紧紧围绕在集团公司的周围，努力为玺建祥房地产后期服好务，为玺建祥房产创名优品牌而努力。同时我们也体会到只有真心实意、踏踏实实为小区业主服务，业主就会把好的口碑送给我们。我们会继续努力提升服务质量，力争把玺建祥物业打造成品牌物业，为集团公司增添光彩。

当然，我们在这半年的工作中也存在着一些不足，如：员工的服务技能不够精熟，安全防范意识不够强烈，在企业内部管理方面还做的不够科学、规范，员工的整体素质还有待提高。

1、全力以赴将d区项目的接管工作完成好。

2、培养市场，加大广告宣传，树立品牌意识

鄂尔多斯市的房产开发及玺建祥房产开发给我们带来了无限的发展前景，我们要做好市场调查，总结上半年的工作经验，做好业主的回访工作，并加大宣传力度，提高我们的企业知名度。

3、做好我们的回访我工作，特别是业主的报修工作。及时、真诚、贴心的服务永远是我们工作的主线。

4、加强a、b、d各项目，各部门的内部管理，加强员工的培训学习，不断学习专业知识，提高业务水平，提高自身素质;继续完善和规范各项管理制度，为公司的各项工作的展开打好基础。

5、配合集团公司完成c区的前期介入工作

6、做好安全管理方面的工作，安全是企业永恒的主题，坚持预防为主，防治结合，加强安全教育，实行群防群治的原则，通过安全教育，不断增强小区业主和员工的安全意识和自我防护能力，为小区创作一个安全、舒适的环境。

7、结合实际情况，多从细节考虑，紧跟集团公司步伐，协调好内外部门关系，多为集团公司排忧解难。

总之，我们物业公司会在集团公司的带领下，重管理，抓培训，创新服务理念;重品牌，拓市场，增强竞争实力;重人才，创机遇，扩大发展空间;励精图治，开拓物业市场，众志成城，创玺建祥物业辉煌。

**公司物业部年终总结2500字 物业的年终总结篇二**

（一）夯实党建基础，充分发挥党建引领作用。

一是扎实开展党史教育。二是利用党组会议、理论中心组学习、党员大会、党小组会议、党课等制度，结合“学习强国”、微信群的“每日一学”和“党史百年天天读”，以“集中学习+个人自学”的方式。三是通过组织党员干部参观中英街历史博物馆、“先行之路——深圳经济特区档案文献展”、“百年恰是风华正茂——庆祝建党100周年主题档案文献展”“盐田建区20周年影像志”等展览，观看《秀美人生》《红色热土》《1921》《我的父亲焦裕禄》等影片，让党员干部职工重温革命历史、缅怀革命先辈，坚定理想信念。

（二）积极主动作为，扎实做好新冠疫情防控工作。

疫情就是命令，防控就是责任。面对疫情，我中心党组认真贯彻落实上级决策部署总体要求，一是深入排查区政府物业的疫情防控工作。针对辖区疫情防控严峻形势，为全面强化疫情防控，坚决打赢疫情防控阻击战，中心领导深入一线检查，并督促物业公司全力做好疫情防控工作。二是选派骨干参与一线疫情防控工作。

（三）探索创新管理，全面提升政府物业管理效益。

根据盐田区政府智慧城市和数字政府建设的要求，为进一步提升全区政府物业管理信息化水平，中心积极探索创新政府物业管理模式，大力推进物业资产管理信息化系统升级改造，创新推出“内控保障+智慧服务”新模式，率先实现政府物业“全生命周期”“全业务流程”管理。

（四）坚持产业为先，不断提升产业用房服务工作效益。

一是统一产业用房归口管理，为推进“产业兴盐”战略落实，充分发挥政府物业服务产业工作的效益，改变目前产业用房多头管理现状，我中心已完成对全区产业用房的全面梳理，掌握产业用房的管理现状和管理模式。二是全力以赴服务企业发展，不定期开展走访企业，上门服务企业活动。通过主动上门服务，倾听企业困难，简化手续，解决企业的后顾之忧。三是提升产业用房的配套设施，为解决区重点企业办公、宿舍较为集中的北山工业区配套设施老化的问题。

（五）坚持民生为本，持续突出政府物业服务民生事业。

为落实区委区政府加快建设民生幸福标杆引领区工作精神，我中心提出政府物业优先满足公共服务、社会福利保障、公益事业的服务保障观念。一是继续抓好社区民生服务用房调配使用工作，完善公共民生服务用房和设施。二是继续抓好城市更新项目公共配套服务用房规划审核，切实保障服务民生用房合理规划配置。三是认真落实已建成配套公共服务用房的接收工作。

（六）强化安全监督，狠抓政府物业安全生产及维修工作。

一是开展安全大排查大整治等专项行动。按照区委区政府及安委会的工作部署安排开展“安全生产月”宣传教育活动，开展了安全大排查大整治等专项行动。二是严格落实安全巡查安全制度。针对我中心安全生产工作的特点，遵循“横向到边、纵向到底、责任到人、不留死角”的原则，对所管辖的商业、工厂、集体宿舍、住宅、办公、仓库等所有物业采取了集中检查和日常巡查相结合的方式进行，并且做好相应的巡查记录，做到一周一报及每月总结。三是抓好老旧的物业维修维护，按统一标准进行维护维修，配备了基本生活设施，很好地解决了部分干部职工的居住安全问题。

我中心抢抓“双区”建设重大历史机遇，围绕党的十九届六中全会精神、区第六次党代会和区政府工作确定的目标任务，进一步开拓创新，努力奋斗，具体抓好以下工作：

（一）强化学习教育，进一步扎实抓好中心党建工作。围绕区第六次党代会提出全力打造“湾区核心枢纽，品质发展标杆”的发展战略，以政治建设为统领，进一步抓好党的建设工作。一是切实加强政治理论学习。二是切实抓好“三会一课”、党员干部政治思想、作风纪律、反腐倡廉教育工作。三是切实加强干部队伍建设。

（二）强化服务意识，进一步加大企业服务力度。围绕“产业兴盐”战略部署，全力以赴拼经济，助力企业发展，充分发挥政府物业服务产业效益。一是紧扣发展主题，进一步提升服务企业意识。二是开拓思路盘活资产，进一步提升政府物业招商引资功能。三是优化商业配套环境，进一步提高产业用房利用率。四是加大维修改造力度，进一步提升产业用房营商环境。

（三）坚持民生为本，进一步强化政府物业服务民生事业。围绕落实区委区政府加快建设民生幸福标杆引领区工作精神，中心提出政府物业优先满足公共服务、社会福利保障、公益事业的服务保障民生观念。一是积极配合区机关部门完成市级关于社区养老服务及教育等民生设施建设考核任务。二是主动协调新建社区配套物业使用部门共同做好社区配套物业规划、建设、移交、使用工作，确保优质物业保障民生，缓解社区配套、公共设施缺乏等民生问题。三是继续抓好社区民生服务用房调配使用工作，确保政府物业优先满足民生事业，充分发挥政府物业社会效益。

（四）落实安全管理制度，进一步加大安全生产管理力度。一是创新安全监管考核模式。运用移动巡查终端动态追踪巡查、整改等指标，对安全外包服务企业实行定量考核机制，将考核结果与服务费进行绩效挂钩。二是着力构建双重预防机制。通过分级管控和隐患排查治理双重安全预防机制，重点防控高风险隐患物业点，常态化开展安全隐患排查治理，并建立隐患自查整改档案。三是动态智慧物业巡查整治。

（五）加大出租管理力度，进一步增加财政非税收入。依托财政非税系统与政府物业资产管理系统等信息化管理方式，优化政府物业流程管理，加大经营性物业管理力度。

**公司物业部年终总结2500字 物业的年终总结篇三**

一、基本情况：

xx总户数为655户，20xx年12月29日开始接房，截止到20xx年10底接房632户，占总户数655户的96.5%;入场装修536户，占总户数91.9%;入住349户，占总户数54%;物业管理费，20xx年管理处全年应收额是210万，目标收取率95%，即190万左右，现已收取164万左右;20xx欠费56万元，现已收取近40万左右。

1、在培训、学习和工作中完善管理服务，提高员工服务意识和服务能力

管理处员工从事过管物行业的不多，包括我本人，都是第一次进入这个行业，所以我们积极响应总公司20xx年\"学习年\"的号召，边工作、边学习。经过不断的培训和各位领导的言传身教，员工服务意识有很大改观，服务技能有所提高。

通过大家的努力，我们的管理服务工作赢得了多数业主良好的口碑以及同行的赞誉，今年年中和年底管理处和开发建设单位物业管理部对小区分别进行的两次顾客意见调查，调查结果，xx物业管理服务综合满意率均较上期有所上升，我们感到非常的欣慰。

2、分片管理初显成效

为使我们的物管员和业主之间尽快熟悉，沟通便捷、服务及时，方便业主生活，以此建立良好的关系，共建优美、和谐小区，xx拟推行一种\"小管家\"式服务模式，即将小区划片区服务，由管理处一至两名管理层人员全权负责该片区的服务和管理工作。这种管理模式是从去年底开始推行，感觉有一定成效，管理人员已经有\"我管辖片区\"的这种意识。

分片管理的成效，在20xx年主要还反映在物业管理服务费的收取考核上，我始终认为物业管理服务费是一个物管企业，特别是象xx这样纯住宅小区的物管企业立足和生存的根本，没有了它，什么都谈不上。所以管理处除安全工作外，将物管费的收缴当最重要的工作来抓。主要措施是：

1)从年初就开始抓，在分公司财务的帮助和指导下，做好物业管理费收取的全年计划，每月初对上月催缴情况和下月催收计划在工作例会上作通报，让每个管理人员心中有数，每月严格按计划催收，不把收费压力积累到年底。同时向业主宣传\"先交费后享受\"的理念，减少业主虽然在交费却永远处于欠费状态的现象。

2)管理处结合小区《划片管理方案》，拟定了《xx管理层20xx年物业管理费收取考核方案》，根据xx物管费收取的特点，对管理处20xx年管理层物业管理费的收取考核，采用记分制进行，考核主要对象是管理层人员。

3)根据不同情况采用灵活催收方式进行，如尽我所能为业主处理一些我们份内甚至份外举手之劳的事，以赢得业主的认可和满意为催费打下良好基础;在业主退装修保证金时，建议业主直接转为物业管理费;外地业主先电话联系，说服业主采用银行汇款形式支付;三次电话催收后，就下发书面催款通知;暂时放弃个别难点，前期把催收重点放在大户型和一个人多套房子的方面等等。

事实证明该操作模式取得了一定成效，到十月底，管理处收回去年欠费的70%，今年的收取率也接近90%，较去年同期67%的收取率上升了13%，已快完成今年全年的收取目标。

3、小区设施、设备的完善和健全以及房层质量整改做了大量工作

xx小区，虽然施工质量方面已算不错的楼盘，但仍然存在一些设计缺陷和施工质量问题，今年我们想尽一切办法把去年遗留的大量的业主房屋质量问题处理、消化，现在问题少多了，怨言和吵架少多了。

在我们不懈的努力下，xx的三号门得到了改造，改变了该门不适用的现象;小区原设计中没有景观鱼的水景区内，成群结队的小鱼在池中畅游，成为xx一道亮丽的风景线;小区业主们散步踏过的地板、累时休息的椅子得到及时的维护，焕然一新;小区的植物也越来了葱翠、茂密，小区内环境整洁，今年初在昆明市政府为创\"园林城市\"举办的\"评选园林小区和园林单位活动\"中荣获\"园林小区\"殊荣;

4、快乐工作、快乐生活

在这一年中，我们也遇到许多困难，主要体现在以下两方面：

一是行业滞后和业主物管意识薄弱。

xx的物业管理理念较成都滞后少说五年，比其它发达城市差距更大，相关地方法律法规不健全、滞后，可操作性差，业主的相关意识也比较薄弱，甚至与法律法规偏差很大，有一定比例业主认为：\"我自己的房子，我想怎样装修就怎样装修，物管公司无权干涉\";\"我交了物管费，你们就得负责我家里家外的全部维修、安全\"等等。这给我们的管理工作带来很大难度。

针对如此现状，我们一方面用我们的服务和管理让业主看到我们公司与其它公司的不同之处，即我们的理念新、运作规范、专业化程度高;一方面加强与业主沟通，引导业主接受一些新的、正确的观念，最大程度取得业主的理解和支持。

二是与开发商合作中也存在一些困难。

在与xx开发建设单位的合作中，在公对公的工作衔接上，虽然有一些困难，但总的来说，对我们的支持、配合还是可以的。最难的官房集团100多户首脑人物及各种关系的xx业主，在自家房屋装修时，为了私利，装修违规现象非常严重，因官房集团领导直接把压力给到分公司领导处，管理处无法制止，造成了xx违规装修愈演愈烈，这种现象使我们在其它业主面前理不直、气不壮，致使小区违规、不违规业主对我们的装修管理都不满意，我们处于左右不是的被动局面。

三是xx原设计中一些不足之处也给我们的工作带来难度，如小区没有绿化浇灌点，造成小区浇灌时皮管到处拉，影响小区景观和行人安全，同时能耗非常之大;如没有设计修建非机动车保管站，导致业主和管理处为非机动车的安全花费过多精力和时间，仍然不能非常有效地解决，为此产生一些矛盾，我们承受了很大的压力。

虽然困难重重，大家工作很辛苦，工作中我们是快乐的，因为我们有一支团结的团队，大家如同兄弟姐妹，遇到困难和挫折，互相安慰和鼓励。大家平时都叫我xx，我愿意用真心对他们每一位，我会在平时工作、生活的点点滴滴中，和他们每位交流、沟通，分享大家的苦与乐，我希望他们从内心把我当成一个大姐，希望我们每个人愿意在这个团队中快乐工作、快乐生活，并有所进步和收获。

总之，xx管理处将向公司各管理处学习一些做得比较好经验和方式方法，同时积极吸取业主提出的好的建议和意见，改进服务中不足的地方，克服困难，在xx和分公司的带领下，努力把以后的工作做得更好，做业主真正的\"贴心管家\"，在xx以至更广的区域树立起xx物业的品牌，为分公司下一步的发展打下良好的基础。

**公司物业部年终总结2500字 物业的年终总结篇四**

20xx年，在公司各级领导的关怀与支持下，在全体员工的共同努力下，物业公司步入了规范稳定的发展轨道。这一年中，我们主要以目标责任、品牌建设、品质监管、内部管理、服务绩效等方面作为重点来开展物业服务工作。其中，有值得我们书写的成绩，但也存在着不少的失误和缺陷，为了总结经验，寻找差距，促进工作再上一个新台阶，现将20xx年的工作总结如下:

（一）完善品质监管小组的职能，规范服务程序，加大对一线员工的操作考核，维持原有的物业服务品质，并使之逐步提升。

今年，为了跟上集团公司的发展脚步，为名京公园1号楼盘销售打好基础，为新开发的精品楼盘提供配套的精品物业管理。我们及时调整了发展战略，把“改进物业服务品质”作为20xx年的首要工作目标。在实现的过程中，主要做了以下工作：

1、对原有的组织架构不断地进行设计调整，优化岗位职能，使之成为能确实保证品质提升的真正需求，完善了物业公司各级组织关系、明确了物业公司各部门的职能发挥和各岗位的工作职责。

2、不断的修正和完善物业公司各项管理制度，并把各项管理制度落实到实处。对物业公司现有的工作程序和作业流程进行了优化和规范，通过相配套的表单使用，使物业公司各项日常业务流程进一步通畅，工作效率有了较为明显的提高。

3、强化了品质检查小组的职能。将品质检查小组作为公司品质提升的执行机构，通过制定各个岗位的《职务说明书》和《品质监管考核实施细则》作为品质检查的制度保障，明确了各个岗位的工作职责以及应承担的岗位责任，提高了品质检查工作的执行度，同时也培养了员工，敢于担当、敢为人先、敢于创新的职业素养。

在具体实施方面，品质检查员每周进行两次服务品质大检查，根据检查结果，查找分析影响品质的各类因素，不断的制定和修正相应的制度和流程来规范和杜绝工作中的失误和漏洞。对检查出的不合格项，首先向各部门主管下发整改通知书，要求部门主管拿出整改方案，督导各部门操作人员进行整改，直至符合标准。凡连续两次以上未进行整改而又无书面说明原因的，均根据《员工管理规定》进行经济处罚，并进行公示。每次的检查均作为员工月度考核和年终评优的依据，在很大程度上避免了因违规操作、执行不到位、遗漏等原因造成的管理责任。

（二）增加业主满意度测评频次,对不满意项进行整改，提高业主满意度体现物业服务品质。

今年4月份和9月份我公司组织了两次业主满意度测评，满意度均在98%以上。

我们将原计划每年进行一次的业主满意度调查，改为每年两次。并将测评对象的重点转移到常住户身上，目的在于真实地反映出物业服务工作中存在的不足，以便我们能及时发现和改正工作中存在的漏洞和缺陷。对业主集中反映的问题进行汇总和客观分析，拿出切实可行的整改方案，对物业公司能处理的问题，及时进行处理；对房屋遗留问题和维修纠纷，及时向房产公司反映，力争解决；对无力解决或不属于公司解决的问题，向业主做好解释，争取业主的理解和支持，化解业主与物业之间的矛盾。

通过满意度调查，小区业主对物业服务工作总体比较满意，但也存在一些焦点问题需要物业公司重视并整改，主要有以下几个方面：

1、我公司9月份组织人员对园内死树进行砍伐处理，并在10月底补种了新的树木。东门两侧的松树因种种原因，未进行处理。

2、幼儿园油烟机声音较大。针对6#楼业主反映的问题，我公司联系环保部门对油烟机的噪音进行检测，检测结果为符合标准，已及时向业主说明情况，以求理解。

（三）进一步规范业务流程，对于新派生的业务，不断地调整和明确各部门职责，确保业务流程无缝衔接。

本着一切从实用角度出发，对现已成型的业务流程进一步加以整合及规范。对于每一项新派生的业务，均通过文字来明确其工作目标、适用范围、涉及的部门与岗位所负有的权责、工作程序、关键控制点等。并配以相应的操作性表单，以此保证工作内容无缝衔接、工作人员恪尽职守，最终实现工作任务的圆满完成和企业发展目标的实现。

（四）物业服务费的收缴

20xx年的工作重点之一是物业费用的收缴工作。仍有一部分业主以各种借口推迟或拒交物业服务费，给客服人员收费工作带来很大的压力。业主欠费原因主要为：前期遗留的维修问题一直未得到解决；因房屋质量或前期的维修造成业主经济损失未得到补偿；房屋一直未入住；房屋进行二次交易后产权发生变更，原业主失去联系方式；业主故意拖欠费用等。

针对以上问题，我公司积极应对所处的工作困难，对业主提出的拒交物业费原因进行了汇总和分析，成立催费小组，采用单元门口贴通知，电话催缴，上门收取，发催缴通知书、律师函等方式，进行攻坚战。针对房屋维修问题，及时与房产工程部和总工办进行沟通协调，尽快与施工单位一起处理，确保了小区各设备设施、水、电的正常运行。主要完成工作有：

（1）完成1期绿化管线恢复及2期中心景观区绿化管线改造。

（2）8月份对小区37栋楼的排水管线进行冲洗、疏通一次。

（3）完成冬季供暖管线检查维护工作。

（5）完成水系景观设备的安装、拆卸、保养工作。

（6）完成3期果皮箱打底座混泥土及安装。

（7）完成5#、9#楼西侧加装草坪灯。

（8）完成小区146个路灯灯杆喷漆防腐养护。

（9）8#、37#安全死角加装防护网。

（10）配合供电局对小区电表复查及打铅封和低压配电箱的检修维护工作。

（11）对小区消防设施全面进行3次检测。其中协助消防检测公司检测2次，自行组织检测1次。

（12）小区主路及出入口减速带安装。

（13）完成小区二次供水卫生年审工作并通过验收。

（14）完成12部电梯的年审工作并通过验收。

（15）完成小区绿化管线的排水工作。

1、物业公司目前存在的客观问题在于人员招聘难，人员综合素质未能达到要求，专业知识不够全面，如：物业知识、遇事反应、团队稳定性有待加强。分析主要原因是随着社会的进步，因物业服务工作的繁琐性和特殊性，年青人对工作、生活有了更高的要求，已逐步退出物业服务行业，造成难有新鲜血液输入。

2、业务知识的欠缺。服务人员在物业方面的法律法规业务知识欠缺，任不清的，施工单位相互推诿等情况。直接影响着业主对产品的口碑。

希望公司在与外部单位和供应商签订供应（施工）合同时，首先考虑售后服务的及时率，对能危机人身安全，造成损失或影响业主生活的设施设备产品，（如：电梯、水电、消防系统、智能监控等），都应在条款中文字明确在保修期内，设备设施出现故障，产品供应商（服务方）未及时到达现场或延迟到达现场处理，而造成的相关损失或发生安全事故的责任人。以此规避公司的风险。

1、积极协助房产公司做好公园1号的前期介入工作，为今后的物业管理工作做好基础。

因房产公司在开发新的楼盘时，与日后的管理者所站的角度不同。由此会带来设施和设备配置得不完善或不合理，增加了投资，降低了使用效率、影响日后业主的正常生活，增加了物业管理工作的强度和难度。

物业公司作为物业的维护者，在长期的实际工作中对物业可能出现的种种问题比较了解。前期的介入可以及时纠正规划设计中的不足，更好地满足业主的使用要求。

2、继续优化公司组织架构,各司其责，对各部门主管分管项目继续细化、各岗位职责明晰，一岗多责，分工协作。

3、继续优化完善品质检查项目的不足之处，将绩效考核与品质检查有机结合，对品质检查的项目进行细化与量化，将各部门的.工作计划、日常业务达标、员工考勤、日常行为规范、目标责任书进行有机结合，实施全方位的绩效考核。

4、拟定20xx年物业服务品质发展的总方案，根据方案内容与各部门主

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找