# 最新物业管理暑期实习报告范文

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2024-06-24

*随着国家经济建设的迅猛发展，国民收入的不断增加，人们越来越重视生活的质量，当人们已满足衣食温饱之后，便对住宅环境及其所在的社区文化提出了更高的要求。物业管理在我国虽然是一个新兴的服务行业，但也有20多年的发展历史，应该说也积累了一些经验，它...*

随着国家经济建设的迅猛发展，国民收入的不断增加，人们越来越重视生活的质量，当人们已满足衣食温饱之后，便对住宅环境及其所在的社区文化提出了更高的要求。物业管理在我国虽然是一个新兴的服务行业，但也有20多年的发展历史，应该说也积累了一些经验，它由兴起到发展，现已成为现代居民生活不可缺少的服务行业，物业管理究竟能否走可持续发展道路？作为一名物业管理专业者，在即将毕业之际，我作了一次实习调研。

xxxx年xx月至xxxx年x月，为进一步巩固所学知识，理论联系实际，我在xx市xx物业管理有限责任公司进行了为期半年的访问学习。在实习期间，我们受到了xx市xx物业管理有限责任公司的热情接待。通过到公司各物业管理处的实习，我对各处的物业管理情况有了初步的了解。在这一过程中，我学到了物业管理工作中的具体业务知识，丰富了所学的专业知识，为以后正常工作的展开奠定了坚实的基础。

xx市xx物业管理有限责任公司成立于2024年5月，位于锡城北门杨木桥小区xx内，东连锡城路，南临沪宁铁路，西靠凤宾路，北依213国道，是独立核算、自负盈亏、自主经营的独立法人企业，资质等级为三级，注册资金为100万元。

近几年来，公司始终贯彻“以人为本、诚信服务”的理念，遵循“优质高效、一流服务、信誉至上”的宗旨，并拥有一批具有大专以上学历，取得全国物业管理从业人员岗位证书的高素质管理人才，造就了一支思想正、技术强、作风好的物业管理队伍，公司先后成功接管了xx、xx二期（民丰西苑）、绿洲花园等小区，取得了良好的社会效益，环境效益和经济效益。面对行业竞争激烈、困难重重的物业管理市场，公司策划了一条良性循环的发展道路。目前，我们正在积极准备ISO9001质量体系的认证工作，并已取得内部审核员资格证书。公司承诺：严格按照“市物业管理优秀住宅小区”的达标标准，制定和完善各项管理制度，充分利用现代化管理手段，确保工作圆满完成，为业主创造一个文明、整洁、安全、有序的生活环境，营造一个赏心悦目的生活空间。会一如继往、不断创新，力争为锡城更多的业主、住户提供优质、安全、舒适的服务，进一步提升企业形象，精心打造“新桥物业”的企业品牌，使新桥物业成为物业管理行业中一颗璀璨的明星。

“实习是检验真理的唯一标准”，学了三年的物业管理，总是想把所学的知识用到实习中去，这是我调研的目的之一；另外，想对现阶段物业管理行业在社会上的发展状况做一个了解，以便为今后正式走上工作岗位做一个坚实的基础，这是我调研目的之二；物业管理虽然有良好的发展前景，但从物业管理的现状来看，行业内部和社会环境之间有一系列的问题需要解决。只是随着社会经济进一步发展，为物业管理创造良好的外部条件，行业内部不断自我完善，这样，物业管理的美好前景才能变为现实。我想通过此次实习，我会对物业管理有一个新的认识和体会，会从感性认识上升到理性认识，理论联系实际，把自己所学用到社会实习中去，注意把书本上学到的物业管理理论知识对照实际工作，用理论知识加深对实际工作的认识，用实习验证所学的物业管理理论，探求物业管理工作的本质与规律。从小方面讲，为自己以后能有一个美好的未来而努力；从大处讲，也为物业管理行业走上成熟和健康发展之路贡献自己微薄之力。

本次调研我主要调研分析了新桥物业各管理处开展物业管理有关工作的特点、方式、运作规律，对管理处的设施管理、事务管理、保安管理也有了初步了解。在调研期间，我主要采用了现场采访物业管理人员、进行现场调研等方式，完成了调研工作。新桥物业管理有限责任公司现在有三个管理小区，分别为xx、民丰西苑、绿洲花园。

在实习期间，我深深体会到了新桥物业的优势，以及其在黄巷街道的影响。虽然新桥物业管理有限责任公司仅经过了短短几年的发展，却取得了如此大的成绩，这与新桥人辛勤工作勇于创新，敢于挑战的精神是分不开的。但在看到成绩的同时，我也发现了这其中存在的一些影响新桥物业发展的问题，现总结整理如下：

第一、内部管理不规范。首先，几处的物业管理差不多都沿袭了旧有的管理模式。部门分工不明确，制度不健全，少有程序化、规范化的工作流程，大部分进行着简单粗放的管理。其次，由于物业管理牵扯到的问题众多，各处体制不健全，各种关系错综复杂，需要协调、处理的关系众多，使得各物业处把大量的精力放在处理各种关系上，处理好这些关系当然有利于公司的发展，但当因此而忽视了内部管理与对外服务时，就难免本末倒置了。这样就影响了物业管理健康的发展。

第二、责权利不明。责权利不明是影响公司发展的主要障碍。例如：一些房屋维修问题、设施设备配套问题，都可以较好的协商解决。但更多的却是使物业管理工作无法独立开展，许多问题都需要层层审批，造成了多头管理，影响了物业管理服务质量的提高和物业管理的健康发展。还有，各物业管理处内部、各岗位之间责权不明，岗位职责分工不合理，人员配备不科学，造成了工作效率低下，工作链断档，工作流程不流畅，使一些工作不能正常、快捷有效的完成，大大影响了服务水平的提高。

第三、缺乏专业的管理人员。由于企业从业人员，相对缺少专业知识，大部分是中途搞物业，尽管经验相对丰富，但缺乏系统的理论知识。并且由于观念、资金等问题，企业很少引进专业的管理人员，这就导致了服务意识较差，观念创新匮乏，使得物业管理难以进入良性发展的轨道。

通过在实习中理论的研究和实习的磨合，我提出自己的几点建议和方法：

优秀的基础管理是作好物业工作的基点而员工素质则是优质服务的决定性因素，也是一个物业企业能否持续发展的壮大的关键。

（1）、规范服务人员形象，加大企业宣传力度。规范形象包括仪表、语言、行为三个方面，仪表规范要求我们的服务人员要持证上岗，统一着装，佩带明显的标志。语言形象要求服务接待人员要讲普通话。比如说在服务人的电话接待中要首问“新桥物业，可以为您做什么”语言要尽量热情委婉，包括在与业主产生矛盾的时候，“新桥物业”应该成为每一个员工的口头禅，这样也有利于企业的形象宣传。行为形象要求每一个岗位的职工要工作规范，尽显专业风采。这一点对我们的保安人员显的十分重要，在小区里保安人员担任着维持公共秩序的职务，所以在工作中要尽量达到军事化的标准，例如不要出现走路吸烟、打闹的场面，以免给业主造成不良的影响。物业是一种服务行业，其行为其实就是一个服务的过程，即服务传递过程。表情愉悦的工作人员可以平息由于服务缺陷给业主带来的不满和怨言。此外，服务人员的形象也是公司服务的一个有形展示，向用户传递公司的良好形象。

（2）、健全与物业有关的规范规章及各种档案保持制度。完善的规范规章可以规范员工的行为，有利于整个服务流程的再造，有利于提升企业的外部形象，其更是以后创优、9000认证的必不可少的环节。所以，对内要建立员工的岗位责任制、工作内容要求并且要确保能落实下去，内部制度的设立要无时不刻的表现出一个绝对服务者的形象——以业主为中心，辐射每一个员工的行为。对于外部，我们要建立装修制度、房屋巡查制度、设备档案管理制度等齐全的公众制度。值得注意的是我们的每一个公众制度的建立都要依据国家的法律法规，措辞要尽可能的人性化。这样有利于建立清晰合理的服务流程，真正做到“事事有人管、人人都管事”，使每一个责任事故的发生都能找出相应的责任人，并能配合相应的奖罚激励措施。

（3）、充分重视业主大会和业主委员会的作用，使之成为物业与业主沟通的桥梁。全体业主是整个小区物业的所有权人，而业主大会和业主委员会则是他们的代表机构和代表，也是小区重大决策的拥有者，所以物业管理人员要充分重视其作用，处理好与他们的关系。业主委员会是业主大会的执行机构，同时也是物业企业的监督者和协助者。一些重大的物业事项（物业维修基金的使用、年度预算、物业公用部位的经营等）必须要业委会审批，否则有时物业的好的想法，可能会变成违法的行为。此外，在日常的管理服务中，要定期或不定期的召开与业主委员会或业主代表的座谈会，以征询在平时管理中的不足和缺陷，来完善自己，同时也要把对业主的合理要求和一些个别业主的不配合现象对业主委员会给予明示，请求其协助解决，做到双方心中有数，必要时要达成书面协议。

（1）、以专业化为方向，首先要打好它的专业基础，即让大多数的员工掌握丰富的专业知识和专业技能，因此企业要建立气氛活泼、富有弹性的学习型网络。比如说公司内部要定制各种及时、快捷、方便的书刊、报纸等专业的学习媒介，配置现代的信息网络（因特网、局域网等）使各个项目的先进的观点成为公司的共享信息，通过学习让广大员工的思想“站在新桥，跳出新桥”，以一个领先行业的思想和心态去做好工作中的每一件事。此外，公司还应定期或不定期的组织培训班、外出学习，特别值得一提的是对于外出学来的东西，不能搞纯粹的“拿来主义”，一定要适时而变、因地制宜，主要要符合本公司和本小区的实际情况，否则只会浪费大量的人力、物力。在实习期间，我接触到的小区管理处很少有专业的书刊和书籍，因此这一点显得特别重要。对于专业技能，因为其是服务质量的基础，所以我们要鼓励员工提出改革技能的办法、参加国家的技能考试，对取得一定成绩的员工要给予奖赏，由此形成一个“学以为用、从用中学”的的良性循环。再次，专业化还要求明确部门结构、完善专业重组。举例来说，绿洲花园由于人员配置少，一个人要负责许多方面的事情，所以在一些档案的管理上以致出现了些许的混乱。因此，对于部门结构我觉得要有明确的划分，并且各部门要形成自己的责任和岗位规范且有相应的配套设施。最后，专业化重组就是要针对各个部门所使用专业的特色，展开专业知识的整合，使每一个员工具备一专多能，比如说保安、绿化、工程部门在部门明确的基础上可以做到“人人都要学、事事都能懂”，在负责人员不到位的情况下，可以处理应急情况。

（2）、寓法制化于其中，就是要求公司的每一个行为都要与法律政策有直接或间接的联系，这也是我们在工作中始终都能占据主动地位的关键，尤其在处理不可协调的纠纷中其作用更是可见一般。物业企业每时每刻要有法律自我保护意识，即在每一个潜在的法律纠纷中我们要有作为。举例说在绿洲花园，我看到小区路面坑坑洼洼，如果在业主看房或是验收时，就存在了一个潜在的跌伤危险，而我们的物业没有给予任何的警告，这就是我们的不作为，一旦发生事故我们就要承担责任。如果我们给予醒目的警告，那我们只可能不承担责任或是承担连带责任。所以法律上的自我保护意识应该被我们的每一个员工牢记在心，以避免不必要的麻烦。

物业管理是一个特殊的服务行业，它集劳务、智慧、管理为一体，管理和服务的对象是“人”，最终目的是“满足他人的需要”。这里谈到的“管理”，绝不是单纯的“约束”。“管”是约束，“理”则是疏导，只有把约束和疏导有机结合、融汇，才能实现有序、有效的管理过程。所以其经营管理的复杂性就不同于一般的生产制造型企业，它的经营和管理是系统的、科学的、活性的、充满人情味的，是一个既涉及自然科学又涉及社会科学乃至心理学、行为科学的广泛领域。

未来我国的物业管理水平将逐渐与世界水平接轨。因此，发展的道路是漫长的，我们每一个从业人员都应抱着为之不懈努力的决心。我们有信心物业管理行业会越走越好！

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