# 最新施工员的个人工作总结(7篇)

来源：网络 作者：心上人间 更新时间：2024-06-30

*总结是对某一特定时间段内的学习和工作生活等表现情况加以回顾和分析的一种书面材料，它能够使头脑更加清醒，目标更加明确，让我们一起来学习写总结吧。那么我们该如何写一篇较为完美的总结呢？以下是小编收集整理的工作总结书范文，仅供参考，希望能够帮助到...*

总结是对某一特定时间段内的学习和工作生活等表现情况加以回顾和分析的一种书面材料，它能够使头脑更加清醒，目标更加明确，让我们一起来学习写总结吧。那么我们该如何写一篇较为完美的总结呢？以下是小编收集整理的工作总结书范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**施工员的个人工作总结篇一**

1。主要工作内容：参与制定进度计划、质量控制、安全文明施工管理、技术方案审核、合同评审、工程款审核、对外协调提供满足施工的条件、组织协调所有参建单位的施工任务及施工管理流程，工作内容交底，技术交底等工作。

2。以上工作内容的总结：

在xx项目建设实施过程中，对工程的进度、安全文明、质量、成本控制、协调、配合等管理方面，积极响应公司领导指示，认真落实好每项工作，努力地投入到工作中，但同时也改变了常规的管理模式，应急的工作能力、协调能力有了很大提升，应对施工措施也在积累一定的经验。

因xx项目实施位置较为特殊，位于昆明市中心，属公共休闲场所，在项目实施工程中协调工作量较大：外部协调：外围管道安装时需占用\*\*公园外围人行道，涉及相关部门多，协调周期长，影响项目总工期；公园内部施工敏感度高，影响面广，根据公园管理处要求，必须严密设计施工组织计划并在施工环节上报专项方案，做到“一事一报”，综合考虑对公园设施保护与修复，对游人的影响及对园区运营管理的阻碍，每项上报内容须征得公园管理处书面同意方可实施。

在此情况下，xx项目的组建阶段、初步设计阶段、设计阶段、施工阶段、验收阶段的每一项都非常重要，特别是项目设计是指导工程实施的最重要的工程文件，而xx项目是边设计边施工，如前期外围管网已施工完成工程量80%，因水力计算与实际有偏差，更换配套管网零部件等大幅度的调整；管网、泵站、水电等设计图纸版本较多，一再深化的项目很多，现场施工管理人员组织力度不够，零星发生的工作很多，许多施工任务未提前做好准备工作，同时在施工过程中造成的差错也就多了，对整个项目的向前推进影响较大，也给现场管理造成了很大难度。

该项目实施位置较为特殊，位于xx公园内，属公共休闲场所，人流量较大，根据公园管理处要求，必须严密设计施工组织计划并在每个施工环节上报专项方案，因项目是边设计边施工，在进入下一下阶段施工前组建参建各方确认施工图纸。同时要求施工人员、施工机械、施工材料在事前计划，施工单位及时上报施工组织方案，保证工程顺利推进；施工过程合理统筹安排交叉作业及同步作业，缩减施工周期。

按质、按时、高效的原则完成项目的建设，按时间节点把控好项目实施进度，收集现场施工过程影像资料，内业资料与施工进度同步；确保每一个环节的验收要合格，实现项目的竣工验收。

**施工员的个人工作总结篇二**

宁波铁路枢纽改造工程地处沿海客运专线铁路起始点，是甬台温铁路客运专线的组成部分，同时也是北仑支线的交汇站和在建杭甬客专的接入站,动车行车密度大，货车运输繁忙。

宁波铁路枢纽改造工程分两阶段实施，第一阶段是将宁波东站改造为临时过渡站，作为宁波站的过渡站。第二阶段是将宁波站搬迁至宁波东站后，宁波站变成通过站，再进行宁波站的施工，按照铁道部的批复工期，20xx年5月宁波站启用，因此整个宁波铁路枢纽改造工程施工时间紧，干扰大，面临的困难多，任务十分艰巨。

针对既有客运专线的实际安全质量技术管理需要，遵照局项目部和电气化公司提出的“谋划要细、起点要高、标准要严”的要求，在公司领导亲自关怀和公司各职能部门的大力支持下，,我驻地二指挥部积极组建了工程技术部、安质环保部、计划部、物质保障部、财务部、综合办公室等各职能部、室和通信、电力、接触网、信号架子队，并配备了各类管理和技术人员,其中配备了驻地二指指挥长1名，副指挥长3名，总工1名，安全总监1名，各部部长1名，综合办主任1名，接触网、通信、电力、信号各架子队队长和架子队技术员各1名。见下表:

在驻地指指挥长的领导下，在驻地指各级领导的努力下，经过各部门、各专业的团结协作、默契配合，较好地完成了本年度宁波铁路枢纽的施工生产任务，施工技术管理取得了突破性的成绩，驻地指从指挥长到各部门人员恪守职责，尽其所能。

宁波铁路枢纽改造工程信号、通信及信息、电力、牵引供电线路工程的实施性施工方案编制和施工都严格执行了《中华人民共和国铁路技术管理规程》、《铁路工程安全技术规程》、铁道部《铁路营业线施工及安全管理办法》铁办（20xx）190号文件、《上海铁路局临近营业线施工及安全管理办法》上铁运发（20xx）451号文件、《上海铁路局营业线施工及安全管理实施细则》上铁运发（20xx）316号文件、《上海铁路局建设工程营业线施工及安全管理实施细则》上铁建发（20xx）83号文件、《上海铁路局营业线电务施工安全管理实施细则》上铁电发（20xx）21号文件、《上海铁路局营业线施工及安全管理补充实施细则》上铁运发（20xx）161号文件、《铁路运输通信工程施工质量验收标准》tb10418-20xx、《客运专线铁路通信工程施工质量验收暂行标准》铁建设(20xx)251号文、《铁路信号施工规范》tb10206-99、《铁路信号维护规则》、《列车运行监控lkj运用维护规则》、《铁路防雷、电磁兼容接地工程技术暂行规定》、《铁路信号工程施工质量验收标准》tb10419-20xx、《客运专线铁路信号工程施工质量验收暂行标准》铁建设(20xx)213号文、《铁路电力牵引供电工程施工质量验收标准》tb10421-20xx、《铁路电力工程施工质量验收标准》tb10420-20xx、《轨道车辆安全管理规程》、《起重机械安全操作规程》等规范、标准、规章、规程。

在我驻地指指挥长的领导下，一年来，安全生产和施工质量得到了保障，未发生一切险性事故和质量事件，所完成的工程全部合格。

先后编制了宁波铁路枢纽改造工程的信号、通信及信息、电力、牵引供电线路等四电工程各专业总体和专项施工组织设计共计21项,审核通过21项,其中信号5项、通信及信息8项、电力3项、牵引供电线路5项,并已实施完成12项,正在实施的8项,将要实施的2项。我驻地指在编制实施性施工方案时采取层层把关、严格优化，首先各专业进行编制内部讨论优化，驻地指召开专题评审会评审再优化，送局项目部再审进一步优化的措施，对审核通过的再提交上报监理、业主和上海局进行审核，达到一次评审通过，通过率始终保持在100%。 四、 高技术与高风险专项方案预控及实施情况

由于宁波铁路枢纽改造四电工程所处的特殊环境，安全风险压力大，对专项施工方案安全质量预控及实施标准要求严，针对这些特点，为确保工程施工正常进行，避免发生安全和质量隐患，我们采取严格审核和评估制度，当高风险专项方案必须使用高技术时，对高技术的安全质量可靠性进行评估，并严格执行既有的标准、规范、安全操作规程及防护要求。譬如宁波东站的接触网硬横梁拆除，由于一组硬横梁跨度较大，单组硬横梁横跨7股道,必须采用高技术的吊装技术进行拆除，从方案论证、评估、审核通过，层层把关优化。具体实施时从人员组织、阶段分工、拆除工序、机械设备操作规程和操作步骤、现场安全防护和安全措施、应急物质和人员安排都作了详细的流程布置，作到了万无一失，绝对确保安全，经宁波东站的实际施工检验，取得了十分满意的结果。

宁波铁路枢纽改造四电工程整个变更正在进行，相关变更类别正在确认和分类，目前无法计算变更金额。

一年来，我驻地指工程技术人员在首次进入客专正式工程施工中，施工技术得到了锤炼，既有客运专线施工技术得到了检验，并取得了成功。

前期宁波东站施工中，我驻地指得到了宁波铁路枢纽建设指挥部的肯定、认可和通报表彰，并在局项目经理部第一阶段的劳动竞赛中夺得了第一名的好成绩，驻地指挥长受到了表彰。

项目从一开始，就注重各类资料的收集，各专业技术人员按业务分工负责职责范围内的文件资料（含声像资料）的收集、整理工作，并将文件资料档案入盒（袋）存放，确保资料完整，查阅方便。 竣工文件编制以单位工程为基础。各单位工程技术负责人把施工过程中形成的工程日志、检测记录、工程检查证、质量验收记录、试验记录、开工报告、施工中有关指令性文件、变更设计通知单、以及有关图纸的修改，底图的描绘，图表的签署，施工技术小结等进行了收集整理，并建立了单位工程资料盒，为工程项目竣工文件编制准备

**施工员的个人工作总结篇三**

在这里工作这么长时间以来，我觉得自己是幸运的，我在这里也让我改变了很多，工作中一步步完善，以下是我的工作。

1、在省建设厅副厅长梁文钊主持下，学委会成员宁崇瑞、何如朴、王春好、章海峰、曹庆等参加了对《舟曲县峰迭新区居民住房设计方案》和《舟曲老城区重点街区风貌改造规划》等项目的评审。参与了《东乡县城灾后重建项目》的规划和建设项目的方案论证。经过大家的共同努力，这些重点工程的建设进展顺利，工程质量很好。受到了有关方面的高度评价。

2、多位学委会成员积极参与了xxxx年甘肃省优秀工程勘察设计项目的评审和复查工作。积极参与初步设计和施工图的审查工作，并发挥了重要作用。

3、按照省学会安排，xxxx年3月上旬，我省举办了第八期注册建筑师继续教育培训班。学委会成员吴卫平、何如朴就培训教材《职业建筑师业务指导手册》中有关内容作了宣讲。培训后对重点内容进行了测试。第八期注册建筑师继续教育圆满结束。

4、xxxx年9月，学会副秘书长、学委会成员何如朴代表甘肃省土木建筑学会出席了在西安举办的第二届中国中西部地区土木建筑学会年会。年会主题是“文明施工——工程建设永恒的主题”。甘肃省建设投资（控股）集团总公司科技质量处副处长陈志亮、七建公司总工程师马岷成参加会议。

5、在省学会和兰州交通大学的支持下，学委会与兰州交大城市规划与建筑学院联合邀请中国工程院院士、中国建筑设计研究院副院长、总建筑师崔凯先生作学术报告，受到热烈欢迎。

6、在学会领导支持下，学委会依托甘肃省建筑设计研究院成立60周年庆典活动之际，联合举办《建筑创作与创优》学术交流会。会议邀请中建西南设计院顾问总建筑师冯明才、北京市建筑设计院总建筑师胡越、同济设计院副院长任力之、德国gmp亚洲区总裁吴蔚等国内著名建筑大师和学术带头人，交流研讨当前建筑设计创作理念和优秀建筑设计作品，受到我省建筑设计界的普遍欢迎。

7、在省学会领导下，学委会联合省建设科技专家委员会建筑专委会，共同组织建筑师参与甘肃省土木建筑学会成立六十年庆典暨学术年会。本次学术年会上，在何如朴、章海峰、王春好、陈东、金光辉等委员组织下，各大设计院都有多幅建筑成果展板在年会会场展出。刘胜、冯志涛、张志伟、李学端、曹庆、邸彦君等在大会上作了学术报告，受到与会建筑师的广泛欢迎。各科研院校均积极参加学术交流活动，推动了我省建筑专业学术的横向联系。

8、xxxx年8月，省土木建筑学会选举产生了第九届理事会领导机构。建筑师学委会主任委员由章海峰高级建筑师担任，学委会挂靠单位为甘肃省建筑设计研究院。新领导班子的成立将为我省建筑专业技术水平的提高和学术交流的活跃带来新的动力。

9、学委会委员宁春瑞、章海峰、王春好、金光辉、陈东等，都是省上主要设计院的业务骨干和技术领头人。他们发挥各自优势，积极组织本单位建筑师开展学术活动，使本单位建筑创作蔚然成风，工程精品意识不断加强。同时，他们关心学委会工作，为学委会工作尽心尽力，受到学委会成员的好评。

**施工员的个人工作总结篇四**

1、工程规模

1）新建10千伏线路千米，其中jkly—10—95型绝缘导线千米。

2）新建千伏线路千米，其中klyj—1—70型绝缘导线千米klyj—1—150型绝缘导线千米。

3）配变：新建配变9台，总容量1000kva，其中100kva4台，200kva3台。利旧50kva1台，利旧30kva1台。

4）组立杆塔148基，其中12米水泥砼杆144基，15米水泥砼杆4基，线路普通拉线106套。

设计单位：成县陇电电力设计所

施工单位：陇南江南华源电力有限公司

监理单位：甘肃光明电力工程咨询监理有限责任公司

1）本工程由20xx年11月27日开工，20xx年5月20日竣工。

2）于20xx年4月1日通过公司级专检验收。

1）该项工程使用施工队伍5支。

2）概算未计入拆除费用，实际拆除电杆268根，就地报废；导线千米，其中lgj—25型导线千米，lgj—50型导线千米；横担107组；变台12台，其中50kva 2台、63kva 2台、80kva 2台、100kva 1台、125kva 1台、200kva 3台、400kva 1台。

3）对于初设钢杆因不可控因素原位置无法安装进行了调整：

分项编号为甘肃陇南西和县洛峪镇10kv及以下新庄5#台区改造工程1基104gdfj—10b型钢杆调整至2。13甘肃陇南西和县西峪镇10kv及以下叶大2#台区改造工程；甘肃陇南西和县兴隆镇10kv及以下下庙5#台区新建工程1基04dt—10型号钢杆调整至—甘肃陇南西和县稍峪乡10kv及以下欧嘛提哈台区新建工程。

4）因杆塔征地及线路走廊协调困难，当地村名阻挠施工等原因，为保证工程工期，对部分线路走径进行了调整。初设批复10千伏线路千米，千伏线路千米。根据现场实际变更为10千伏线路千米，千伏线路千米。

5）因部分村社在设计时有人居住，应西和县脱贫攻坚的相关政策的要求，部分自然村进行整体或零星搬迁，现已基本无人居住，无用电需求，等原因，对部分自然村建设项目调整建设地点等设计变更将甘肃陇南西和县兴隆镇10kv及以下上庙2#台区新建10千伏线路千米，千伏线路千米，s13—m—200/10型变压器1台调整至兴隆镇叶河村建设。

**施工员的个人工作总结篇五**

在上半年的工作中，前期主要是负责路基三队的施工质量和施工进度以及施工中的安全工作，七月份调任路基一队的现场管理工作，路基一队撤场后，公司领导委派我接手路基一队k1+100—k1+960段的路基施工，现就将20xx年上半年的工作情况做一下总结：

路基三队主要是施工安谷互通区内的c、d、f、h匝道的施工。项目领导考虑到路基三队的施工能力不足，让我主要负责路基三队的施工进度和质量工作。路基三队前期施工中，放开口、清表，我都要亲历亲为的为施工队服务。作为现场的负责人，主要是管理和服务好外委施工队伍。首先，在管理上，要严格控制填筑厚度、粒径并及时进行压实度的检验，做好质量检测记录，严格执行质检程序，把好质量关。负责重要工序或隐蔽工程，全过程进行旁站检查并留存影像资料。同时配合监理工程师做好各道工序的质量检查工作。其次，要想施工队所想，做施工队所做，特别是做好重点部位的技术交底和技术跟踪指导，确保施工方案更加合理，杜绝施工中的资源浪费。做到在施工中有求必应，做好施工队的强力后盾。

由于路基一队的施工进度迟迟上不来，考虑到路基三队的施工已经上了正轨，路基一队的还缺少施工管理人员，项目领导让接手路基一队，刚接触这项工作，感觉很不应手，我还要重新熟悉图纸，看地形结构，技术要求，填方，挖方，那有涵洞，那有桥，都记在心里，到现场再核对，做到熟记于心。在负责路基一队一个月的时间里，我积累了路基施工许多经验，同时路基一队的撤场，让我也接触了路基结算的全部过程，并积累今后和外委队伍合作的经验。

从施工队的人员组建，施工驻地的选择，房租的谈判，以及施工设备的进场，和设备老板一项一项的谈合同。作为施工队队长之职，深知自己的责任重大，在各个方面都要想周全，为公司创造效益，为施工队人员创造好的收益，真正的把单价承包搞上去，让施工队的每个人能够齐心协力的完成这段工程，为公司交上一份完美的答卷。

在下半年的施工中，我会积极搞好施工队的管理，搞好施工管理工作向管理要效益，团结施工队成员。抓好施工队段落内的施工生产工作，充分发挥自己的作用，让施工队的的各项工作顺利进行，不辜负领导对我的信任，尽自己所能完成每一项工作。

**施工员的个人工作总结篇六**

1、工程规模

1）新建10千伏线路千米，其中jkly—10—95型绝缘导线千米。

2）新建千伏线路千米，其中klyj—1—70型绝缘导线千米klyj—1—150型绝缘导线千米。

3）配变：新建配变9台，总容量1000kva，其中100kva4台，200kva3台。利旧50kva1台，利旧30kva1台。

4）组立杆塔148基，其中12米水泥砼杆144基，15米水泥砼杆4基，线路普通拉线106套。

设计单位：成县陇电电力设计所

施工单位：陇南江南华源电力有限公司

监理单位：甘肃光明电力工程咨询监理有限责任公司

1）本工程由20xx年11月27日开工，20xx年5月20日竣工。

2）于20xx年4月1日通过公司级专检验收。

1）该项工程使用施工队伍5支。

2）概算未计入拆除费用，实际拆除电杆268根，就地报废；导线千米，其中lgj—25型导线千米，lgj—50型导线千米；横担107组；变台12台，其中50kva 2台、63kva 2台、80kva 2台、100kva 1台、125kva 1台、200kva 3台、400kva 1台。

3）对于初设钢杆因不可控因素原位置无法安装进行了调整：

分项编号为甘肃陇南西和县洛峪镇10kv及以下新庄5#台区改造工程1基104gdfj—10b型钢杆调整至2。13甘肃陇南西和县西峪镇10kv及以下叶大2#台区改造工程；甘肃陇南西和县兴隆镇10kv及以下下庙5#台区新建工程1基04dt—10型号钢杆调整至—甘肃陇南西和县稍峪乡10kv及以下欧嘛提哈台区新建工程。

4）因杆塔征地及线路走廊协调困难，当地村名阻挠施工等原因，为保证工程工期，对部分线路走径进行了调整。初设批复10千伏线路千米，千伏线路千米。根据现场实际变更为10千伏线路千米，千伏线路千米。

5）因部分村社在设计时有人居住，应西和县脱贫攻坚的相关政策的要求，部分自然村进行整体或零星搬迁，现已基本无人居住，无用电需求，等原因，对部分自然村建设项目调整建设地点等设计变更将甘肃陇南西和县兴隆镇10kv及以下上庙2#台区新建10千伏线路千米，千伏线路千米，s13—m—200/10型变压器1台调整至兴隆镇叶河村建设。

1、工程项目管理方面：

我公司与建设单位签订了施工合同后，根据合同约定要求及本工程工期紧、任务重、施工难度大的实际情况，立即组建了施工现场管理机构，成立了施工项目部，落实了各级责任制，使其把施工全过程的质量管理、安全管理、文明施工管理、环境管理等工作层层落实，责任到人。制定了相应的质量、安全、文明施工、环境目标。编制了详细的工程项目管理实施规划、施工强制性条文执行计划、质量通病防治措施、施工安全管理及风险控制方案、工程施工技术方案等前期策划文件用于指导施工，并进行了严格的报审和审批，为工程合理组织、科学管理、顺利施工提供了有力依据。

2、工程质量管理方面：

工程施工过程中，我们根据制定的工程质量目标、质量管理制度和编制审批的施工强制性条文执行计划、质量通病防治措施、标准工艺实施策划方案等质量控制指导文件，严格按照设计图纸精心施工、科学管理。按照施工操作规程操作，按照施工施工验收规范和质量验收标准进行施工和质量验收。重点抓好施工准备阶段、原材料设备供应阶段和施工阶段的质量控制。施工准备阶段我们根据施工图和本工程特点编制了详细的质量控制指导文件，为工程保质保量完成奠定了基础；原材料设备供应阶段我们对原材料和设备的供应严格按照质量标准进行订货、采购和供应，凡是进场的材料和设备必须要有合格证，按质量标准进行验收，复试合格后才能用在工程上，杜绝了不合格材料和设备进场；在施工阶段我们严格按图施工，力求做到施工上规范，操作上规程，检查验收上标准，严格执行三检制度，每道工序验收合格后报现场监理验收，监理验收签字后，方可进行下道工序施工。同时强化过程中执行检查，狠抓质量通病控制及标准工艺的实施，确保常见质量通病得到有效治理，工程实体质量符合标准工艺要求，工程施工全过程未发生重大质量事故。根据工程质量验收及评定标准，本工程总体质量自评为合格，质量管理基本良好。

3、工程安全管理方面：

**施工员的个人工作总结篇七**

《物业管理条例》于20xx年9月1日起正式施行，标志着我国的物业管理进入了法制化、规范化发展的新时期。《条例》的颁布对物业管理行业的健康发展具有非常重要的深远意义，明确了物业管理活动中各相关主体之间的权利、义务、职责，为物业管理活动提供了坚实的法律依据。对比《条例》实施前后，物业管理行业产生的根本性转变，具体体现在以下几点：

业主大会是为实现对物业的自我管理，代表和维护全体业主在物业管理活动中合法权益，为了便于多个业主形成共同意志，保障物业管理活动的顺利开展而组成的自治组织，是物业管理活动中的最高权利机构，对物业管理区域内的共同事项做出决定，享有对物业管理公共事物的决策权。《条例》颁布前由于缺乏对业主委员会的有效制约和监督机制，民主协商和平衡机制不能够充分体现。

在不少住宅区，业主大会只是名义上的权力机构，业主委员会实际上集决策和执行的职能于一身，少数业主控制物业管理的决定权，个别成员甚至把个人利益凌驾于业主共同利益之上，损害其他业主利益或业主共同利益，导致矛盾产生。因此，《条例》确立了业主大会和业主委员会并存，业主大会决策、业主委员会执行的制度。

规定物业管理区域内全体业主组成业主大会，业主大会代表和维护物业管理区域内全体业主的合法权益。业主委员会作为业主大会的执行机构，可以在业主大会的授权范围内就某些物业管理事项作出决定，但重大的决定必须经业主大会2/3业主同意才能作出。与以往相比较明确了业主大会、业主委员会的权利和义务；规范了业主大会决策程序；给业主委员会定位并明确其职责；约束了业主大会、业主委员会的活动；确定了业主大会与业主委员之间的关系。从而建立了业主决策机构和执行机构分离的管理模式。维护了大多数业主的合法权益，促进了物业管理活动的健康发展。

物业管理费的收取，多年以来一直是困绕物业管理行业发展的问题之一，主要表现在一是收费难度大。少数业主受传统的福利性管理影响较深，不愿交管理费；还有一些业主将购房作为一种投资，仅仅为了增值长期闲置，给物业费的收取带来困难。

二是收费行为不规范。虽然国家计委、建设部早于1996年2月就颁发了《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》将物业管理服务收费作了明确规定。但是有些物业管理企业忽视业主的合法权益，巧立名目，多收费，少服务，服务质量与收费标准不相符，由此造成了很多的纠纷。《条例》的颁布实施，使物业服务收费维护了物业企业和业主双方的权益。物业服务收费区别不同物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

《条例》从满足不同类型的服务需求出发，完善物业管理服务标准，引导物业管理企业不断提高服务质量。遵循管理服务收费的定价原则、定价方式和价格构成；根据物业管理服务内容、服务质量，制定住宅的收费指导价，方便消费者根据自己的消费水平选择确定相应的物业管理服务。与《条例》颁布前比较一是物业服务费用由业主和物业管理企业协商确定；

二是充分考虑不同类型、性质、特点的物业，不同的服务对象以及业主对物业服务的需求也不同，其物业管理费用的收取标准也不相同。

三是费用与服务水平相适应，以物业管理企业服务质量的高低，确定不同的收费标准；同时，针对业主不按时交纳物业管理费，影响物业管理行业健康发展的问题《条例》规定，业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳服务费用的，从其约定，业主负连带责任，已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设公司交纳。业主违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳，逾期仍不交纳的，物业管理企业可以向人民法院起诉。这一规定保障了物业管理企业的正常活动，维护了全体业主的合法权益。

相当一部分物业企业是从房地产开发企业派生出来的，割不断的“母、子”关系，使物业管理的市场化运作程度不够，物业管理企业在经营和运作上受到制约，缺少独立性和经营自主性，影响专业化水平的提高；有些开发项目在规划设计、施工阶段遗留下较多的问题，有的工程质量低劣，有的配套设施不完善，有的开发单位在销售商品房时虚假承诺，如绿化率、配套设施、各种优惠、高承诺的物业管理等等。使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任，造成物业管理先天不足，给后续的管理工作带来重大困难。当住宅出现质量问题或住区环境问题时，由于建设和管理职责不清，一些开发商和物业管理企业之间互相推诿，权责不清，会产生很多的混淆，使问题难以解决。

为了加强开发建设与物业管理的衔接，加强对建设单位的监督《条例》规定，建设单位要在物业管理区域内配置必要的物业管理用房；国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；与业管理企业做好物业承接验收工作并及时移交有关资料；建设单位应当与物业管理企业签订前期物业服务合同；商品房销售合同中应当包含前期物业服务合同约定的内容；业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得处分。建设单位应当在保修期限和保修范围内承担物业的保修责任。同时对于违反上述规定的《条例》制定了一系列的处罚措施，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业管理企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业管理企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处10万元以下的罚款；不移交有关资料的，由县级以上房地产行政主管部门责令限期改正，逾期仍不移交有关材料的，对建设单位、物业管理企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款；建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。从而改变了物业管理的委托制为聘任制，打破了谁开发、谁管理的垄断局面，明确了开发建设单位、物业管理企业的责、权、利，减少物业管理矛盾和纠纷，促进了公开、公平、公正的市场竞争机制的形成。

随着我国经济持续稳定的增长，人们居住的硬件条件得到了很大的改善。这些硬件问题基本解决后，自然会对居住服务、居住环境等软件方面的物业管理服务质量提出更高的要求。这就对现有物业管理企业的服务意识和管理水平提出了新的挑战。但在现实中受传统观念的束缚，思维定势的局限，人们对物业管理却没有全面的认识，对物业管理企业没有准确的定位，很多人都认为物业管理是一个低技术、劳动密集型行业，物业管理的主要内容无非是保洁、保安、绿化、房屋维修等，是一个技术含量不高的行业，不需要高素质的人才。

也正是受这些认识左右，在许多小区还保留着房管所那个年代管理员的遗风，物业管理从业人员普遍学历低、年纪大、缺少服务意识，没有把企业放在市场经济中，位子颠倒，摆不正与业主的关系，依然用计划经济的传统管理方式，总把自己放在管理者的位子，缺乏对广大业主全心全意的服务意识，意识不到责任感、紧迫性危机感；只注重管理，甚至说一不二，缺乏“用户至上，用户就是上帝”的服务观念和平等对待业主的原则；在管理服务内容上，只是“扫扫地、看看门、收收费”等，缺乏“精益求精”和为用户提供多方面的、综合性的服务精神。实际上，物业管理不是传统的单纯的维修管理，而是一种文化，一种精神文明，一种舒适、文明、安全的环境建设。物业管理是一项专业性很强的行业，需要高学历、高素质的人才，需要网络等先进科技，也需要现代化的企业管理。随着经济的发展和科技的进步，互联网技术、通讯技术等高新科技的迅速发展，物业的智能化程度越来越高，只有熟悉社会、经济的基本法律、法规和政策，掌握现代化的信息收集技术，能及时把握市场动态，熟悉各行业基本办事流程及日常设施维修养护技能，拥有掌握管理技术和硬件技术的专业人员，具有先进的物业管理工具及设备，建立科学、规范的管理措施及工作程序的物业管理企业，才有能力提供相应的物业管理服务。

在物业管理中引入诸多高新科技的设施设备，已经是大势所趋。如果物业管理人员服务意识差、管理水平低，观念不及时更新，这样的企业在今后市场竞争中将不可避免的被淘汰出局。行业要发展需要技术进步和人员素质的提高，因此，《条例》对推动物业管理技术进步，提高技术含量和管理服务水平，加强物业管理专业人员管理，都有详细的规定，国家鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平；从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。建立物业管理人员职业资格证书制度，是贯彻中央部署，规范发展物业管理行业的需要。当前，我国物业管理行业尚处在起步阶段，物业管理从业人员素质亟待提高。物业管理企业是一种以较少资本而管理庞大资产的企业，根据物业管理行业这一特殊性，决定了物业管理从业人员，只有具备扎实的物业管理知识和良好的实践经验，具备较强的经营能力，才能保证物业的正常使用并使物业保值、增值，才能降低企业的经营风险并提高企业的自身效益。而且，物业的智能化程度越来越高，这就要求物业管理从业人员及时掌握新技术、新方法。

对物业管理从业人员实行职业资格认证制度，既能吸引优秀人才进入物业管理行业，也能给在职人员带来压力，促进他们不断更新知识和增强技能，有利于建设一支懂经营、善管理、精业务、守道德的专业人员队伍，推动物业管理的技术进步，提高技术含量和服务水平，推进物业管理行业的可持续性发展。

物业管理企业为业主提供物业服务，是一种以营利为目的的经济组织，实质上是对业主共同事务进行管理的一种活动，带有公共的性质。在物业管理区域内，物业管理企业要依照全体业主的授权，以维护全体业主的利益和社会公共利益。物业管理企业具有与业主长时间保持密切联系的特点，企业管理水平的高低，直接影响到业主的生活环境和工作质量。目前，部分物业管理企业是从原房管部门或单位后勤管理部门转制而来，服务与被服务的关系没有确立，物业管理的服务特性被淡化。部分物业管理企业，过度追求利润，不按照合同约定的服务，收费与服务不符。一些物业管理公司对于所管理的物业徒有虚名，有的虽然也成立了公司挂牌经营，但仅仅是一种翻牌公司，与原来的房管所毫无两样，办事拖拉，业务素质差，不仅妨碍住户正常的生活和不利于延长物业的.使用寿命，而且也影响了物业管理公司的声誉和发展前途。因此，有必要物业管理企业建立市场准入和清出制度，为了有利于整顿和规范物业管理市场，实行企业资质审批制度。《条例》对物业管理企业从事物业管理活动的条件作出了严格的限制，要求物业管理企业不仅要具备法人资格，还要具备相应的资质资格，条例规定，国家对从事物业管理活动的企业，实行资质管理制度，未取得资质证书从事物业管理的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门没收违法所得，并处5万元以上20万元以下罚款，给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。规范了企业行为、有效解决群众投诉从而保证了物业管理的服务质量，净化了物业管理市场，使物业管理行业踏上良性发展的轨道。

社区居委会是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，它的职能大都带有社会公共性。业主大会是业主们由于共同财产关系而形成的共同利益群体，它的职能主要是民事性的，它与社区委员会在性质、职能、权利基础等多个方面，都存在着根本性的差异，但是业主、业主大会要维护好自己的权益，离不开当地居委会的指导和帮助。物业管理企业，是具有物业管理资质，并经工商行政部门登记注册取得营业执照，接受业主大会的委托依照《物业服务合同》进行专业化管理，实行有偿服务的企业。业主大会是代表和维护物业管理区域内全体业主合法权益的自治组织，物业管理企业与业主大会之间是互相依存、相互作用，缺一不可的关系，是在物业管理专业化管理与业主自制管理相结合的高度同一。

他们之间的关系是选择与被选择、服务与被服务、聘任与被聘任的关系。物业管理企业服务的好坏在社区建设，尤其在社区服务业的发展中具有重要作用。业主大会、社区委员会、物业管理企业在根本目标上是一致的，都是为了给业主创造良好的生活居住环境。以往由于缺乏对社区委员会的认识，理不顺相互关系，造成诸多物业管理活动中矛盾。因此，《条例》规定，在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受监督。住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。要努力创建物业管理与社区建设良性互动的新机制，就要求物业管理企业、社区委员会、业主大会共同努力，只有物业管理与社区建设共进，以物业管理服务推动社区服务发展，才能创造出管理有序、服务完善、环境优美、治安良好、生活便利、人际关系和谐的现代化居住环境。

长久以来由于供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位的垄断地位，往往把服务与收费无偿地转嫁给了物业管理企业，造成了由物业管理企业来代收代缴费用的不合理现象。而代收代缴费用的过程中，又存在着总表与分表的误差等因素造成的费用负担。按照“谁受益，谁承担”的原则，物业管理企业自然通过提高收费标准的方法，让用户承担。但物业管理企业的这种提高收费标准的做法又违反了国家价格法的有关规定，属于乱收费的范畴。

这样就使得这些费用没有办法落实，成为物业管理企业的额外负担。事实上，业主和供水、供电、供热、通讯、有线电视等单位之间，是一种合同关系。作为合同的当事人，业主和供水、供电、供热、通讯、有线电视等单位，应当按照法律的规定和合同的约定，来行使合同的权利和履行合同的义务。从供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位的性质看，作为商品的提供者，应该按照商品的市场规律直接提供服务与收费。向业主收取相应的费用是供水、供电、供热、通讯、有线电视等单位的权利和义务，物业管理企业并不是合同的当事人，没有义务向上述单位支付这些费用，也没有权利向业主收取这些费用。费用收不上来就只能由物业管理企业垫交，此前许多物业管理企业与业主的纠纷都与此有关。如果供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位均向每一个业主收费，会导致交易成本增高，对当事人双方均无益处。而在物业管理区域内，物业管理企业作为管理服务人，对物业及业主的情况较这些单位更熟悉。

如果由物业管理企业接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位的委托，代其向业主收取相关费用，可以节省当事人的时间和金钱，提高办事效率。因此，为了保障业主的合法权益，针对目前物业管理区域内，供水、供电、供气、供热由物业管理企业代收代缴费用的不合理混乱现象，《条例》按照市场规律做出了规定，物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理企业接受委托收费的不得向业主收取额外费用。这意味着自来水公司、供电公司、燃气公司、供暖公司跟物业管理企业是一个平等的企业关系了，有效地解决这一问题，保障了业主的合法权益。

住房制度改革前，城市居民住房由政府或单位统一建设，住房产权属政府或单位所有。住房维修养护责任由政府或单位承担，居民仅支付极少的租金。由于回收的租金不能够维持房屋的维修，不足部分费用只能由政府或单位负担。政府和单位背负上了维修费补贴的沉重包袱。

同时，维修资金缺乏，大量公房得不到及时保养和修缮，不少住房因年久失修而成为危房，危及住户的居住安全。随着我国经济持续发展和住房制度改革的不断深入，取消了福利住房分配制度，房屋的权属发生了根本性质的改变。新建商品房由个人出资购买，产权归个人所有，原有公有住房也通过房改的办法，将产权出售给个人。随着房屋权属逐步向个人化转变，住房产权多元化格局逐渐形成，居民个人拥有住宅的比例越来越高，住房的维修管理责任相应由国家或单位承担转移到由居民个人来承担。因此，建设部和财政部1998年11月联合印发了《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213号）规定商品房和公有住房出售后，都应当建立维修基金。但是，有的开发建设单位或物业管理企业将业主的专项维修资金挪做它用，使住宅区的共用部位、共用设施设备的大、中修及更新改造不能及时进行，侵害了业主的权益，造成了十分恶劣的影响。

同时，由于长期受传统公有住房管理模式的影响，有的业主对专项维修资金认识不足，不愿意交纳专项维修资金，错误的认为这无形中增加了其购房费用，把维修资金和购房费用同等对待；有的业主认为，既然交纳了物业管理费，住宅区的共用部位共用设施设备的维修养护就应该由物业管理企业来承担。实际上，购房款是一次性交纳的购买房屋产权的费用，物业管理费是用于住宅区的日常管理的费用，而专项维修资金才是由于物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的费用。因此《条例》规定，住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

同时规定：专项维修资金属业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。针对专项维修资金挪用的问题《条例》规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收非法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；物业管理企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。住宅共用部位、共用设施设备专项维修资金的建立，有利于物业的保值、增值；有利于维护社会稳定；更有利于物业管理行业的健康发展。

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