

# 2023年物业小区巡逻岗工作计划(汇总5篇)

时间就如同白驹过隙般的流逝，我们的工作与生活又进入新的阶段，为了今后更好的发展，写一份计划，为接下来的学习做准备吧！那关于计划格式是怎样的呢？而个人计划又该怎么写呢？下面是小编整理的个人今后的计划范文，欢迎阅读分享，希望对大家有所帮助。

## 物业小区巡逻岗工作计划篇一

- 1、对过期设施、设备或损坏的进行维修或更换；
  - 2、购买过年所需并悬挂张贴；
  - 3、年前预防事故大检查，及时发现，立即整改；
  - 6、对于已拆除电梯护板的电梯铺设防滑地垫；
  - 7、对于各单元进行明确标识；
  - 8、对弱电工作进一步加强完善，不足之处及时处理；
  - 9、及时清理积雪，美化园区，创造舒适环境。
- 1、结合季节性变化，做好各项预防性事故防范措施；
  - 2、小区各楼侧面，标识明显的楼号标志；
  - 3、6#-7#号楼异味问题继续查找原因并解决好；
  - 4、封闭小区南面车辆出入口行人进出的窄缝；
  - 5、论证商议xx门开放问题；

- 6、继续推进协调剩余墙裂业主与总包达成共识解决问题；
- 7、对车库漏水及业主家渗水的问题在雨季来临时加以跟踪。
- 8、春、秋两季做好污水井化粪池清理工作；
- 9、对于4#、6#、7#私自拆改消防设施，导致注水不成功，进行打压检测，漏点较多并要求业主尽快维修□x月x月完成注水。
- 2、在圆环绿化处及喷泉两侧，安放几个有靠背的长条椅子，供业主休息；
- 3、参考成功处理空调冷凝水的方案进行小区整体调整；
- 6、加强小区绿化管理，建立小区绿化管理制度，防止树木枯死，杂草丛生。
- 7、做好夏季防洪去四害、冬天防冻等工作；
- 8、小区内通讯信号太弱，协调相关部门，增设设备，增强通讯信号；
- 9、单元入户门厅地砖存在空鼓质量问题，要逐一排查解决。
- 3、做好冬季消防安全准备。

## 物业小区巡逻岗工作计划篇二

为了使景祥物业服务有限公司的全局战略与公司的发展紧密同步，共同打造具有景祥物业特色的企业品牌，创造高质高效的企业效益，根据公司管理要求和各项目实际情况，有关xx年度的经营管理工作，现拟定以下xx年度物业服务工作具体计划。

## 一、抓好现场管理，优化服务质量

1、根据目前状况，前台服务、区域管理、绿化管理、清洁管理、维修作业、财务费用追收等方面的制度与流程尚未形成规范体系，必须继续整合与再造，并分别整理成专项指导文件，认真贯彻实施。

2、一切围绕“规范和优质”开展工作，强化计划先行，对各主管以上人员严格按《工作计划》要求，每日、每周、每月完成相应的计划工作，并要求完成好相应任务，避免工作的盲目性。

3、按质量目标要求，全面抓好服务质量体系运行管理工作，认真收集和点评小区出现的各种典型案例，严格要求各部门做好日检、周报等工作，每月定期组织和召开服务质量评估会议，努力改善和提高整体服务质量；坚持月度物业综合检查，对小区各项整治改善工作，明确主次责任部门（人）并抓好现场跟进、验证和反馈，避免管理上的真空。

4、全面整顿小区长期乱停乱放、而且不缴纳费用的车辆，重点整治老旧房屋第9、第10、第15栋的摩托车、电动车，先强化停放到指定位置，然后再执行收费。在执行整顿前，先制定有明确、可行的措施，尽量降低矛盾的激化，维护小区管理秩序正常。该项工作于xx年1月底前全面铺开。

5、各部门实行分区管理、加强监督，责任到人。对各区域的设备设施、清洁卫生等管理，均明确操作责任人（清洁工）和监督责任人（物业主管），将相关工作人员的相片、职务和联系电话在各楼宇信息栏顶上进行公示，以便业主与内部的沟通和识别。该项工作在xx年2月底前实施。

6、抓好物业验收接管和移交工作，加强纵横向沟通协调，妥善解决业主各种投诉和工程遗留问题，确保物业服务中心业务正常开展。

7、严格履行装修申报项目的审核审批制度，加强现场巡查工作，杜绝各种乱倒乱放、乱搭乱建等违规现象，维护各小区物业外观的统一与完好，确保小区物业的保值与升值，“装修手续办理流程图”、“客户投诉处理流程图”，以kt板挂形式精致制作，并于各小区服务中心处进行公示，按章操作。该项工作于xx年3月底前完成。

8、抓好各现场管理的同时，建立好各方面记录，包括各保安岗位工作记录记录台帐、清洁日检工作记录、设备设施管理记录、市政管道疏通记录、绿化清洁用水记录、管理人员巡岗工作记录等，以便追溯核查。

9、强化保安管理工作，严格按各岗位工作描述控制好各外来车辆和外来人员进入小区，杜绝各治安案件发生，确保治安环境良好。

10、在各小区管理处和主出入口合理位置，设置明显的服务工作意见箱，在管理服务上，接受公司各部门和广大业主的监督。该项工作于xx年2月底前实施。

## 二、抓好培训、考核和奖惩工作、提高员工综合素质

1、完善培训计划，坚持开展业务培训工作，内容包括“制度和流程培训”，“物管知识培训”、“各种应知应会培训”、“礼貌礼仪培训”、“物管政策法规培训”等，整体培训计划拟定于xx年5月底前完成，对员工全年的培训课时要求不小25小时。

2、根据不同部门工作性质，尽量以规范量化标准，制定相应的“奖惩细则”和“绩效考核标准”。该项工作于xx年5月底前完成。

3、对员工绩效考核考期为每半年度一次，通过公平、公正、公开的原则进行考核，通过考核结果，体现出员工的价值，

对优秀和先进的员工适当奖励和激励；对个别落后和末位的员工，通过再次培训仍不合格的，实行淘汰处理。拟定于xx年6月至7月中旬完成本年度的物业服务管理考核工作。

### 三、抓好宣传宣导工作，建立回访制度，树立业主良好信心

1、按中国民族传统风俗和国家的法定节日，协调做好社区文化活动宣传工作，营造良好的社区文化氛围，包括“五一”、“中秋/国庆”、“圣诞/元旦”、“春节/元宵”等；并全力协助公司做好各种其他节日活动举办。

2、定期向业主宣传相关的物业管理政策法规，让物业管理的概念及意识深入人心，倡导业主积极参与小区的管理，通过互动，使之形成良好互相监督局面，共同维护小区的良好环境；通过小区信息栏的宣传平台，充分发挥宣导作用。在小区内尽量降低各种违章违规行为，从而促进小区两个文明的建设和健康发展，树立龙隐山庄小区良好形象。

3、加强与业主良好的沟通关系，建立良好的回访制度，根据各板块工作性质，设定各种回访咨询内容，实行预约上门拜访，认真听取客户的宝贵意见，并做好汇总和分析，将回访的结果作为专题研讨内容。在xx年一季度开始，要求各管理处每季度回访已入住的业主，不得小于30%。对业主提出的问题必须按规定的时效及时回复，不断地提高业主的满意度，树立业主良好信心。

### 四、抓好成本控制，实行开源节流

1、厉行节约从点滴做起，将常用的印刷表格全面落实到位，尽量降低办公费用的支出。

2、各部门所需的办公用品及费用，须按计划定量定额做好分配。

3、节约水电能源，控制好各小区公共水电费用的支出，对各小区的公共水电表，做好定量定额核算，发现问题及时追查原因，杜绝各种浪费现象。在日常上，发挥技术作用，想尽一切节能办法节约能源，如10栋的部分路灯，可以实行“隔盏亮”的办法照明，在xx年度龙隐山庄小区公共水电支出，力求在20xx年度总支出基础上下降10%~15%。

4、大力开展创收工作，加大费用追缴力度，将费用收缴率的高低，作为衡量项目经理、主任经营管理能力的标准之一。在xx年度，将各小区摩托车、电动车停放收费作为创收的工作重点。尤其是第9、10、14、15栋的停车收费，力争在xx年度加大收取力度以弥补经营不足部分。

5、在日常维修维护上，对各种材料的成本和使用严格控制，在选料用料方面按优质优价、货比三家执行；对维修项目的决定和经费的使用做到合情合理，杜绝各种不应有的开支和浪费现象。

6、充分利用人力资源，因岗没人，控制好人力成本，杜绝资源浪费，在用人上，尽量利用复合型人才，在操作上实现“一职多能”的效果。如：一个维修工，既能完成水电方面工作，也能完成烧焊方面工作，这样既能提高工作效率，也能避免资源的过剩或浪费，达到相得益彰的目的。

7、对小区xx年度的经营收支，在无特殊情况影响下，务求控制在预算范围内。

### **物业小区巡逻岗工作计划篇三**

1、维护巡逻区域内和保护目标周围正常的治安秩序。

2、巡逻人员应多听、多看、会观察、应变能力强，灵活应用，应全面了解辖区状况。

- 3、熟悉辖区的消防设备、设施、消防栓、灭火器等器材的地理位置，检查完好的情况，发现危险情况应尽快处理并及时上报。
- 4、对辖区内的装修工程进行监督，对有堵塞消防通道或有碍交通、装修产生的噪音等影响他人正常营业或办公的，应进行管理或制止。
- 5、对在巡逻中发现发生案件应立即呼叫邻近的队友并进行有效的制止，及时报警，保护现场。
- 6、为民排忧解难，及时完成领导和主管部门临时交办的其他工作任务。
- 7、巡逻中发现可疑人物，听到可疑声响，闻到异味要立即查明情况。
- 8、应保持警觉，对重点部位，治安死角要细心观察和检查，对有可疑情况和人员，要立刻予以询问、盘查，不让犯罪分子有可乘之机，对不安全因素的部位加强巡逻。
- 9、预防、发现和制止各种违法犯罪行为的发生，积极勇敢抓获现行违法犯罪分子。
- 10、检查、发现并及时堵塞安全防范上的漏洞，防止各种火灾及治安灾害事故的发生。
- 11、保护巡逻中发现的犯罪现场和治安灾害事故现场，平息巡逻中发生的突发性事件，准确记录巡逻中发现各种治安情况。

岗位： 巡逻员 姓名： 得分：

2 着装整齐、精神饱满，注重保安员形象。 5

- 3 积极参加公司的训练与学习。10
- 4 监守岗位，不迟到、早退，上班时间不睡觉及做与工作无关的事。15
- 5 按规定的巡逻线路巡逻，每30分钟巡逻一次。15
- 6 及时发现和制止盗窃、破坏公共设施等案件的发生。10
- 7 坚决制止违反广场管理规定的行为。10
- 8 案件发生率为零，未出现被投诉现象。15
- 9 每巡逻一次，必须及时记录巡逻情况。5
- 10 掌握各种消防器材的使用和灭火、救人的方法措施。5

总分 100

考核人员：

考核时间：

说明：（1）敢于与坏人坏事作斗争的+10分；

（2）学雷锋做好事、急商户所急的+5分；

（3）重要项目不合格者该项分全部扣除；

（4）该考核作为每月发放工资的标准；

（5）若连续两次得分低于80分者，给予辞退处理。



## 物业小区巡逻岗工作计划篇四

1. 认真学习领会和全面贯彻落实公司经营工作的一系列指示精神和决策部署，完成各项工作任务，完成公司确定的指标。
  2. 完善部门工作，培养一支纪律严明、训练有素、热情服务、文明执勤、作风顽强、保障有力的保安队伍。
  3. 做好与公司全体部门在各项工作的沟通、协调、协助工作。
  4. 抓好公司保安队伍建设，做好招聘、培训、训练工作；形成良好的从招聘、吸收人才——培训人才——培养人才——留住人才的良性循环机制。
- 
1. 将安全治理工作列为第一重点，了解小区和周边安全动态，抓好日常安全治理工作的落实、检查、监督工作，确保小区的安全与秩序。
  2. 全力配合公司发展需要，加强保安管理工作，确保现场保安管理工作有序开展，对外积极树立保安形象，建立服务与管理窗口。
  3. 与员工建立良好的沟通渠道，提高治理能力，加强与员工的沟通，把握员工动态，及时采取措施，以促进保安队伍的进一步稳定。
  4. 积极配合公司综合保障工作，实行绩效治理制度，使奖惩得到有效落实，以此提高员工的工作积极性与竞争力。
  5. 配合好各部门对小区的围墙防护、修缮；绿化、区域卫生等加大日常检查工作，落实好36栋、40栋、43栋消防类设施到位。
  6. 严格控制出入各小区的人员与车辆，杜绝无关人员、车辆

进入小区;维护小区的安全,创造舒适、放心的居住和办公环境。

7.做好各片区的巡查工作,特别是对重点部位的检查,夜间、节假日期间加强巡查力度,确保安全。

8.与公司全体员工、合作单位、租户形成群防群治,联防保卫巡查制度。

9.做好治安管理工作、消防工作及监控系统管理和保密工作。

## 物业小区巡逻岗工作计划篇五

### (一)直接服务部门工作总结(服务中心)

服务中心中心是我们xxx对外服务的窗口,其服务水平远远高于普通管理处。今年以来,按照部门的服务理念,围绕部门的工作核心,根据部门年度工作计划的工作重点和管理目标,开展各项服务、管理、培训等工作,并针对原有存在的不足之处加大培训、逐步予以改善。

#### 1、费用收缴工作

20xx年的工作重点之一是费用的收缴工作。由于工程遗留问题,一部分业主以各种借口推迟或拒交物业管理费和相关的一些费用。服务中心耐心地、深入细致地做每一户业主的工作:及时协调各部门解决业主的户内存在问题;了解业主的需求,并及时予以跟进处理,得到业主的赞许与认可,从而提高了费用的收缴率。

#### 2、业主(住户)满意度调查及投诉处理

今年一年,服务中心紧紧围绕一期的工程问题和返修工作进行跟进。根据实际情况,我们明确了返修工作完成后,必须

先由服务中心、维修部、施工单位三方对相关工程进行检查、验收，合格后方可通知业主验收，减少了业主反复验收的情况和投诉。为了了解过去一年每一户的维修情况，服务中心对每一户的维修记录逐一进行分类统计，便于日后工作的跟进。

### 3、验收交楼工作

20xx年的工作重点之二是二期交楼工作。在继续做好二期交楼工作的同时，对一期尚未交楼的一一套房进行检查，包括户内的工程问题、所缺配件等逐一进行认真细致的检查。对于工程问题，通知施工单位进行维修；对于所缺配件，通知相关部门予以补充。

### 4、工程返修工作

二期的收楼工作正常进行着，对于一些返修工作已完成的单元，加大了通知业主进行二期收楼验收的力度，目前已完成二次收楼。由于有些施工单位的原因或业主本人的问题，有个别单元的返修工作滞后，造成业主投诉和提出索赔要求，本部在尽力协调相关施工单位尽快按交楼标准和业主要求做好返修工作的同时，也积极地与业主沟通、协调，征得业主的谅解，有些业主放弃了索赔要求，有些业主大幅度降低了索赔的要求，取得较好的效果。在今年三月份开始，重新启动的联合小组工作，对于一期和二期业主索赔要求的协商、确认起到较好的效果。

### （二）间接服务部门工作总结（秩序维护部、保洁部、工程部）

20xx年，间接服务部门牢牢把握各自的工作职责，在公司各级领导的关怀支持下，维护部、保洁部、工程部全体员工发扬“吃苦耐劳”的精神、克服种种困难，高质量、严要求，较好的完成了20xx年的工作任务。

## 1、秩序维护部

一是在治安管理工作中，今年1月份至今，加大了管理力度，制定了管理方案，确保春节期间公司财、物和施工现场的财、物安全，避免丢失被盗现象。

二是在消防管理工作中，1月份至今，公司对小区基本消防器品全面检查10次，并做好记录和使用不干胶封条进行封闭管理，有效的消防事故的发生。

## 2、保洁部

清洁工作上，首先对员工进行了培训，并派巡查员每日督促跟进外派清洁公司各区域的卫生清洁，监管改正他们不合理的作业，发现问题及时解决，促使他们的清洁水平、服务意识达到公司的标准和要求。

## 3、工程部（工程服务、工程维护）

20xx年，工程部在其它兄弟部门的支持配合以及部门全体员工的努力下，较圆满的完成了工程服务和工程维护两大工作，确保了小区各设备设施、水、电、气的正常运行，以及工程返修工作的顺利进行。

### （一）经营拓展方面的问题

目前，我公司现有的服务与业主实际需求还存在着不相匹配的情况，特别是因为返修工程量大、施工或备料时间长、施工延期、重复返修等情况，造成业主投诉和索赔的问题，严重影响着我们服务质量的进一步提升。

### （二）管理方面的问题

### （三）员工素质意识方面的问题

服务意识、环境维护意识、安全防范意识、节能意识、成本控制意识等等，如：工程人员进户维护的服务理念贯彻、秩序维护巡逻发现公共设施损坏的反馈意识等等都有待进一步加强，员工整体素质和工作能力距离一流物业管理的要求尚有一定的差距，有待进一步提升。

认真审视和总结工作，我们最深切的体会是，在物业行业的市场竞争日趋激烈，物业服务的经营压力越来越大，业主对服务的要求越来越高的大背景下，我们的工作不进则退。20xx年已经过去，20xx年摆在我们面前的任务还十分繁重，一方面要针对上年工作中暴露出的问题和不足，制定切实可行的措施，改进工作、提升质量；另一方面，还要把上年工作中好的思路、方法以及工作组织模式等予以传承和发扬，保持优势、再接再厉，确保我部全年工作目标和任务的顺利完成，确保我部各项工作高质量、高水平地持续推进。

具体工作措施：

## 1、强化服务意识，进一步提升工作质量

在下年的工作中，我们要继续强化服务意识，以业主满意为检验工作质量的最终标准，全面进行深化管理服务体制改革工作，扩大服务的广度与深度，在工作质量、服务时效上狠下功夫，提高工作效率和到场服务准点率，千方百计让业主满意，要加强对各区域的日常保洁保养及绿化养护工作，给翡翠湖和海德华府尊贵的业主营造一个洁净、优雅的居住环境；与此同时，在工程质量方面，要加强与业主的沟通协调，并重点跟进一期未完成单元的工程返修以及业主提出的工程返修、跟进二期室内装修及以及一、二期遗留的工程返修。

## 2、强化创新意识，卓有成效地开展工作的

在下年的工作中，我们要继续强化创新意识，要拿出新招法、新举措，以创新促进工作质量的提升。针对业主费用交纳不

尽人意的情况，我们要集思广益，对不同业主采取相应的措施及时追缴各类欠费，加大物业管理费和其他费用的收缴工作力度；我部将根据海德自身特点，开展形式多样的公益、文体、趣味等社区文化活动，调动业主参与的积极性，拉近与业主之间的距离，在每一个节庆前对园区和会所进行装饰和布路，营造良好的节日气氛，创新服务；针对目前公司一线岗位人员流动情况较为严重，新的一年将加强对秩序维护部缺编人员的招聘工作，全力满足秩序维护部缺编要求，同时充分发挥员工的工作主动性和积极性。

### 3、强化管理意识，推进工作规范化运作

在新年度的工作中，我部将继续强化管理意识，使内部管理制度全面化和规范化，将责任落实到人，完善各项服务标准及操作流程，保证员工服务水平的一致性，做到职责明确。要以制度约束人，在制度执行过程中给员工输入“按章办事，一丝不苟”的管理理念。

### 4、强化培训的意识，全面提升员工的工作能力

企业的竞争，归根结底是人才的竞争。目前我部下辖各部门人员的综合素质普遍有待提高，在新年度的工作中，我们要继续强化培训意识，通过培训全力提高员工的整体素质和工作能力，打造一流的团队。特别是为迎接二期业主顺利收楼，我们要加强对礼节礼貌、服务意识、操作规程、安全作业等方面的培训。同时，加强员工外送培训，今年拟选派10名有发展前景的员工赴xxxxxx物业管理精品课堂学习。

总之，在20xx年，我们将努力使工作水平再上一个新台阶，形成并彰显我们的核心竞争力，不断提高业主对xxx的信赖和满意，树立良好的形象和口碑，把xxx物业打造成为xx物业管理水平第一的高档住宅园区。