

2023年铁路反思总结报告(大全5篇)

计划是一种为了实现特定目标而制定的有条理的行动方案。因此，我们应该充分认识到计划的作用，并在日常生活中加以应用。下面是我给大家整理的计划范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

物业季度工作总结及工作计划篇一

- 1、深入一期施工现场、了解项目实际情况、根据项目竣工时间节点，编制一期物业服务方案。
- 2、对销售部房屋本体；设备设施；园林绿化进行梳理；联系分包单位对需要更换、维护更新的进行更新。
- 3、了解物业部门；保安、工程、客服、保洁人员工作及思想状况。
- 4、制定一期物业部人员架构及各部门岗位职责。

二季度重点工作计划

- 1、细化一期物业服务管理方案；及岗位职责。
- 2、整理编写一期楼宇预验收方案。
- 3、根据施工进度；物业部人员相继到位；培训验房知识。
- 4、根据验收时间节点；组织物业人员对房屋资料的接管。
- 5、配合各部门对装修方案的审核。确定。
- 6、和开发商对接；对一期楼宇验收。

7、编写交房方案。

8、配合各部门交房。

物业季度工作总结及工作计划篇二

客户服务部：

1、整理业户拖欠管理费的准确数据，本周四组织六月份第二次铜鼓银行划扣管理费。

2、全面检查电梯桥厢操作键上方是否张贴电梯安全使用管理规定，如有脱落，及时张贴。

3、组织部门员工认真学习“微笑在z□服务显新貌”的文明礼貌月的活动内容，阻止部门员工进行服务礼仪方面知识的培训。

4、尽快整理尚未收楼而发生水费金额单元的准确数据，及时办理报销手续。

5、加强园区楼层与空置房的巡查，及时发现问题，及时解决问题。

6、整理一份装修业主缴纳装修淤泥清运费的准确房号，向保安部与环境卫生各移交一份，同时加强装修单元淤泥清运情况的监控。

工程维护部：

1、联系电梯公司及时修复明朗轩的客梯，恢复该客梯的正常安全运行。

2、全面检园区水景设备的的使用情况。

- 3、全面检查楼宇大堂闭门器与门襟系统的使用情况。
- 4、继续联系集团公司采购部购买闭门器，并组织安装载2、3号岗。
- 5、采用消防水管压的方式，检查园区2楼雨水管是否处在反灌的现象，如有出现，即时整改。
- 6、联系疏通公司，全面检查园区化粪池的使用情况，防止溢气，出现反灌的现象。

保安部：

- 1、组织队员服务礼仪的培训，特别是对新来队员讲解值班相关注意事项。
- 2、要求保安监控中心的值班人员提高警惕性，利用园区的监控系统加强园区的治安防范工作，发现问题及时通知相关部门及时处理，避免事态的进一步扩大。
- 3、1、2、3号岗无人进出时，一定要保证门襟出狱关闭状态。发挥园区智能门襟系统的安全防范作用。杜绝无关人员随意进出园区。
- 4、一定要坚持一周三练，特别是近段时间新入职的保安员较多，值班站岗的动作不规范，必须通过日常训练来提高。
- 5、为了保证园区突发事件时有足够的人员应付处理，要求早班的队员，下班后不能离开园区，特殊情况经保安队长同意方可离开。

环境卫生部：

- 1、组织保洁员、绿化工全面冲洗宿舍周围的地面与打扫清理摩托车、电单车临时停放点的卫生。

- 2、加强园区路面的日常保洁工作。
- 3、根据园区灌木的生长情况组织适当的修剪。
- 4、做好园区中心花园的保养工作，保持园区适当的储水量，增添园区的景观。
- 5、有计划的安排检查疏通园区的排水系统，确保园区排水系统排水顺畅。

经营拓展部：

- 1、联系厂家，检修、校正桌球球台。

行政管理部：

- 1、继续做好“微笑在窗口服务显新貌”文明礼貌服务月的，抽查、监督工作。
- 2、组织新员工学习员工手册，熟悉公司情况，遵守公司的各项管理规章制度。
- 3、组织各部门主管抽查空置房管理与装修巡查管理情况。
- 4、继续跟进公司资质升级、物业管理费收费标准许可证的办理。
- 5、加强办公环境的管理，要求各部门、各员工规范摆放办公用品，文明办公。

物业季度工作总结及工作计划篇三

计划的内容远比形式来的重要。不需要华丽的词藻，简单、清楚、可操作是工作计划要达到的基本要求。下面小编给大

家带来了物业维修个人工作计划，希望大家喜欢！

本人__，于20__年__月__日进入__保修中心工作，转眼已经__个月了。这段时间里，在领导的关怀与同事的帮助下，我学到了很多，于人生发展大有裨益。对此，向各位领导和同事表示衷心的感谢。

短暂又漫长的试用期里，我认真学习公司章程，严格履行个人职责，让领导放心，使业主满意。总结如下：

一、勤奋学习，总结提高

刚进入魅力保修中心，我就被委以重任，作为__区现场维修分管工程师。

面对着__户业主，第一次接触服务类职业的我，对业务不甚熟悉，不免对工作产生担心和忧虑——很多地方不是很懂，让我一方面感到“隔行如隔山”，另一方面又觉得任重而道远。

但这种担心随着领导的关心和同事们的帮助很快便烟消云散了。遇到困难，大家都很耐心的教导：无论是带业主验房、检查验房单问题点维修，还是反馈通知业主复验签字、发布晨会，或者写函发函、基本礼仪和现场取证照片采集等，都得到了各位同事的支持，尤其是前台信息员，屡次慷慨相助。

大家知道我是初来，对我特别照顾，每次都有人善意提醒我别遗漏，甚至手把手教我怎样消单及关闭问题点等……一切的一切，让我很感动。哲人说过，完美的团队是取得成功的保证，在魅力这个大家庭里，我深深感受到了这一点。

为了迅速融入，我随身携带着小笔记本，同事提醒某事，便当场记下，此后时常翻看，以此警醒；经常总结自己的不足，学习别人的长处，提高自己的业务水平。从不懂到懂，从初

通到细致，受到了不少业主的赞扬和支持，让我非常开心，觉得自己的努力得到了回报。

二、敬业爱岗，热情服务

刚到__区负责，正好是集中交付。

带业主验房时，我认真回答着业主提出的每一个问题，并详细讲解小区的规划、室内装修材料品牌以及和房屋保养注意事项。对于业主提出的不满意处详细记录，并及时将验房单问题点派发给各分包单位进行维修；对完成的问题点通知业主复验，在验房单签字。

大多业主对我们的服务都很满意，我们的劳动得到业主的称赞，也是为__团队增添了一抹亮色。

房子交付完毕后，随着业主入住率的提高，报修的问题点也越来越多了。每次收到报修后，我都迅速前往现场查看，确定非人为损伤，填好维修方案并告知业主，然后派单给工人安排进入业主家维修，完成任务后给业主签字确认。继而一直负责进入房修平台进行消单，在公司cm网关闭问题点。

三、秉公办事，真诚待人

有时候业主不注意造成的人为损伤，如某家养花浇水，导致地板膨胀变形，打电话抱怨是我们用材质量问题。遇到这种情况，我在现场勘察后便加以解释，无论业主大声咆哮还是冷嘲热讽，我都以诚挚的态度对之。

圣经上说过，当别人怒火燃烧的时候，你唯有平静对待，才能使其熄灭。业主大多会被我们的态度所感化，我相信用一颗真诚的心对待别人，人家也会设身处地为你着想。公司的制度不能乱，唯有自身不乱，他人方莫能使之乱。

四、严谨细致、律人律己

每到业主家，无论主人在意与否，必穿鞋套，人家客气说“房屋乱，不必”是一回事，个人是否遵守公司制度又是一回事。某次在一家维修，主人性格开朗，看起来是文化人士，自己抽烟的时候也给施工人员递上，我坚决制止“不能在业主房中接烟、抽烟”。主人劝“规矩不外人情。”我对答“人情不坏规矩。”主人大笑，不再勉强，称赞我们“自律者，人恒敬之”。

五、情系业主，及时反馈

抱着“为业主着想，以业主为中心”的服务思想，每次维修后，我都致电询问业主是否满意，哪些需要改进提高。经常跟业主交流，也增进了彼此间的信任与了解。

有时候热情的业主还要赠予某些小礼物，如矿泉水、小零食之类，我深表谢意，一律不取“为大家服务是我的工作职责。”还有业主在魅力论坛上发帖表扬，甚至写诗相赠“飒爽英姿气凛然，谈笑之间解忧难……情系千家志万里，谁说女子不如男？”如此雅意，只能谢其厚爱了。

我虽然年纪较轻，工作阅历不太深，经验有限，但我会发挥年轻人的好学勤快、吃苦耐劳、精力充沛等优势，努力成为一个优秀的人才，为公司的发展贡献自己的力量。在领导和同事的关怀下，我将更有信心做好10、11区维修工作。

一、工作情况

(一) 综合管理

综合管理服务工作是物业管理工作中的先锋和旗帜，也是业主和物业管理服务合同内容的中枢站和联络处，承载着沟通、协调、反馈、落实、监察、汇报、处理、处置、统计的

重大使命。

1) 公司已具备企业二级资质等级，目前正在筹备一级资质升级的资料。

2) 投诉与建议。针对投诉，公司相关部门马上进行协调和整改，及时总结经验教训，并通过上门回访，将整改情况和处理结果向业主通报，在做好解释工作的同时，进一步听取业主意见，得到业主的理解。

3) 报修情况。客服部根据实际情况对小区报修的内容和问题都进行了及时跟进处理，并及时建立相关档案，无发生一起因报修引起的有效投诉。

4) 文件的收发及存档管理。档案文件管理也是物业管理处日常工作之一，其中包括物业服务资料、公司内部资料，合同协议等，文员对文件进行分门别类、加以归档并完善资料目录归档。

5) 企业员工培训情况。员工认真学习管理处制定的质量手册、程序文件、接待礼仪，在日常工改善服务流程，使部门工作更加规范化。管理人员都取得执业资格，持证上岗，公司加大员工岗位技能、职业道德培训，创造条件为部门员工提供学习专业技能的机会，加强与各部门的沟通交流，使员工增强专业知识，了解工作动态，正确处理各种矛盾和问题。

6) 公司和各管理处客户部在醒目位置设置公示牌，公布物业收费项目、标准及其他物管相关信息，方便业主了解物业公司收费的合法性及透明度。

7) 公司制度要求员工在岗须穿公司统一着装，工号牌佩戴规范。

(二) 工程维修

小区公共设施设备的良好运行状态与维修养护管理工作是建立在小区的接管验收及运行阶段基础之上，为此我们实施了以下管理措施：

- 1)对整个小区的设施设备进行了预验收(如设备数量、安装位置、设备完好程度、设备测试情况、设备验收情况等)，在安装工程师的督促和配合下施工方已完成整改项目的三分之二。
- 2)对整个小区的设施设备做台账登记工作。抄录设备铭牌型号、电流、控制范围等，对整个小区的电气分路开关进行编号并紧固各电气箱内接线桩头，建立机房巡视制度和巡视表格；制定中央空调操作规程和运行记录表，对各系统设备进行编号和分布图；制定了设备维修保养记录表；，实时观察小区内能源消耗总量，做好用电、用水记录，做好节能降耗工作。
- 3)由于设备正处于运行磨合阶段，同时由于其使用情况有别于正常阶段，所以故障情况时有发生，为此管理处加强了与相关单位的协调沟通工作，对存在的问题进行专题研讨再根据实际情况调整管理工作重点，经过努力投入使用的设备运行性能得到了极大的改善。
- 4)实施了设备定期巡检制度，做到设备巡检及养护工作规程张贴上墙，维修人员定期实施巡检工作并做好巡检工作记录，基本上达到了公共设备问题及时发现及时处理的工作目标。
- 5)安排维修部每天不定时巡查小区的电消防设施等设施设备进行了全面的排查，发现问题及时上报维修；品质管理中心人员每天对管理区域内的堡坎、切坡和车库的全面检查，发现裂缝、下沉、松动等工程问题及时与开发公司项目部联系整改，并尽快通知业主注意安全。
- 6)对物业管理区域房屋的避雷针进行了检测，发现问题已经及时上报并整改，小区的温馨提示的标志标识已经制作安装，保障业主房屋及业主的安全。

7)做好日常报修工作。

(三)公共秩序维护

1)严格执行外施工人员出入制度，定时定岗进行装修区域清场，

这在一定程度上极大地提高了安全管理的成效，同时更避免了因装修施工人员引致的安全投诉、收到了良好的成效。

2)加强装修搬运材料进场的监管，进入小区输送材料须按规定进行申请、登记，每一环节秩序维护部都进行有效的现场督促，材料停留在公共部位过夜、搬运过程中破坏公共设施设备、卫生环境、违章使用电梯搬运的情况能第一时间得到处理。

3)严格执行人员及物品出入管理制度，施工人员凭证出入、其它人员进出须配合查询与登记，出门物品均凭区域单位签章的“出门证”并经查核后才能放行，有了这些管理制度的严格执行保证了小区物品出入的制度化、有序化。

4)按消防管理制度要求，秩序维护部安排专人每半月定期对消防栓、灭火器实施专项检查确保消防器材处于良好的状态，同时针对整个小区全面开展火灾隐患自查工作，对已发现的安全隐患书面通知小区各区域单位进行整改，发动小区各业主单位加强消防知识培训，设立消防专员，落实消防应急预案的实效，组织消防模拟演习。

5)秩序维护员上岗时佩戴统一标志，着装统一，举止规范，形成良好的工作环境。

6)秩序维护部的员工实行24小时门岗值班制度，巡逻队员按规定时间到指定区域巡逻，并做好巡逻记录。小区监控系统等技防设施完好，及时完整的储存资料。

(四) 环境管理

公司制定了严格的保洁工作程序与巡检制度，由保洁主管组织安排相关区域的保洁工作并每天开展巡检整改工作，同时装修整改等外围施工环境，我们开展了专项的大扫除工作，没有发生因保洁工作不到位而产生安全事故。

1) 为了更有效的开展工作，对保洁区域进行了细致合理的划分。并结合小区实际情况，制定保洁工作内容和考核标准，对保洁员工工作进行督促管理。对小区未进驻区域进行清扫，并对各楼宇的门庭进行集中清扫，为业主创造一个良好的居住环境，博得了业主的好评。利用阴雨天的自然条件清扫前期施工遗留下来的室外区域，清洗地下车库，清洗消防系统。对小区的所有路灯和污水管道进行集中清洗维护，并定期清洗。

2) 每幢楼交付业主后管理处将每幢楼的清洁开荒责任到岗位，保洁岗位在正常开展日常保洁工作的同时，出色地完成了各幢楼宇的清洁开荒工作为后期的环境卫生管理工作奠定坚实的基础。

3) 在小区宣传栏或告示牌中告知业主注意事项并及时更换最新事宜，包括小区房屋的屋面广告的清理、外墙瓷砖、空调外机的安装。

二、存在的不足与的工作计划

尽管我们在20_年的物业管理工作中取得了一定成绩、也得到了业主单位的多次表扬，但我们知道还有很多不足之处需要完善与加强。

第一、管理人员整体素质参差不齐，部分人员服务意识不是很强实际处理事务的能力还有待提高。

第二、与业主的沟通不够、了解不足，在往后的工作中应予以加强。

第三、设备、设施管理力度还需加强、以确保设施设备的安全正常运行，避免因此而对业主的正常生活造成影响，引至业主对管理服务工作的不满。

第四、安全管理方面仍存在秩序维护人员思想心态不稳定，工作执力力欠缺的情况，需要在实际工作中加以提高。

第五、在小区内经常开展有针对性、实用性、趣味性的知识讲座和文艺活动，丰富居民精神生活，倡导“互帮互助”的文明风尚，引导小区居民积极参与治安、消防工作。

针对以上几个问题、在20_年的工作中、我们将吸取经验与教训、努力提高员工的业主服务技能与管理水平，把工作做到更好。不断提高自身物业管理水平，不断完善小区各项管理工作制度，为小区的平安稳定，为公司的发展添砖加瓦。

三、对物业管理的建议

1、进一步加强违法搭建、违章装修的管理力度。

2、进一步加强对业委会的指导监督管理。要加强对业委会的指导，做好业委会的组建、换届和日常管理工作，加强业务培训，处理好与居委会的关系，真正帮助小区组建一支高素质、有信誉、依法行使职责的业委会队伍。

3、加强《物业管理条例》、《物权法》、《合同法》、《装饰装修管理办法》等物业管理相关的法律法规宣传，让广大居民熟悉物业管理，理解物业管理，接受和支持物业管理。

4、及时总结并推广小区物业管理工作中的新方法和好的经验。

一、团队管理方面

(1)首先，自己以身作则，处事严谨，做事公平，互助团结。建立良好的楷模。以公平公正的角度，用人所长，发挥维修员的特长优势。

(2)建立部门制度，进行合理分工，明确每位员工的职责，定期对维修员进行考试，加强其责任心。

(3)注重下属的技能水平，定期进行互助培训，加强其业务技能水平。

(4)多与员工沟通，了解员工的思想动态，适时给予技能上的指导和帮助，关注员工士气，在其有了成绩时，给予表扬，在部门工作有了阶段性的成就时，大家共同庆贺，相互鼓励。

(5)适当的给员工分配挑战性的工作目标，让员工自我突破完成，在完成获得成就的快乐。

二、细节服务的提升

(1)要求员工树立良好的个人形象意识，上岗期间必须着工装、佩戴工牌上岗，仪容仪表干净整洁。

(2)入户维修穿鞋套进入，与业主沟通时使用文明用语，维修完毕后将现场清理干净。

(3)按约定时间准时入户，信守，服务及时，行动迅速。

三、设备管理方面

1、与房产公司对接，汇总收集小区所有设备设施的原始资料和操作维修保养资料。

2、建立小区所有设备设施台帐、完善设备设施的档案，包括：

设备台帐、设备维修记录、设备养护记录、运行记录。

3、制定设备设施的年、月、季、周的养护计划，根据维修保养计划对设备设施定期进行养护，达到以“以保养修”目的。

4、供电系统的检修。

针对小区频繁停电的现象，制定电力检修计划，按时对低压配电系统进行检修，保证业主的正常用电。

(1)每月对低压配电柜(箱)进行巡检，确保各开关继电器、控制线路、保护电器、上下接点、接口连接螺丝紧固，无滑丝，无搭接线路。

(2)检测三相线路电流是否正常，接头是否有金属变色现象，是否有积灰，线路是否整齐，支架是否松动，壳体是否有锈蚀，发现以上现象及时进行处理，保证业主的正常用电。

(3)对标识编号进行核对，包括：指示灯、开关按钮、报警装置等，并检查损坏的情况。

(4)用电高峰期，每周对低压配电柜(箱)进行不少于一次的测温检查，确定是否有异响和异味。

(5)每半年对电缆标识进行一次核对，对电缆接头井进行一次大检查。

(6)每年对箱变和楼栋的线路断路器、保护装置进行一次检修测试。

(7)每年对业主部分的线路进行检修一次，防止出现因接线螺丝松动，而造成线路接触不良断路现象。

5、弱电系统的维修和保养。

(1) 业主家中的防盗系统。对业主家中的防盗系统每月进行一次测试，也可根据业主要求进行变动。主要检测项目为：窗磁、门磁、可视对讲的检测。

(2) 每月对摄像机、云台、半球摄像机、矩阵等设备运行的情况进行检查，并制定检查记录。

(3) 每季度对视频监视系统露天进行清洗，防腐加固，对监视系统线路进行检查，确保其正常运转。

(4) 每月对远红外发射机、接收、线路等进行一次巡检测试及清洗。

(5) 每月对电子巡更、采集信息钮巡检一次，检查固定是否牢固。

(6) 每日随机进行测试运行情况，每月对门禁控制器、分控板、通话控制、电控锁、闭门器工作情况进行一次普查检修。

(7) 道闸系统。每日对道闸系统的配件和运行情况进行一次检查，确保正常运行，防止发生意外。

6、电梯升降系统。

(1) 每天不少于2次检查电梯的运行情况，对电梯的外观和试运行进行检查、发现异响和电梯轿厢出现不平稳现象，及时停运，联系厂家进行检修。

(2) 根据电梯的运行维修保养要求，及时通知督促厂家定期进行检修及保养，提前预防而不是等坏了再通知厂家维修。

(3) 制定电梯困人、高层火灾的应急预案，每年进行一次消防演练。

7、消防系统。

(1) 每日和消防人员检查消防设施的运行情况。

(2) 对消防的重点部位进行随机检查，主要对火灾报警按钮、火灾探测器和消防水箱进行测试和检修，对高层和地下车库的消防箱内的消防水带、消防枪、消防接头进行衔接测试，保证消防设施能衔接完好。

(3) 每季对消防设施设备进行一次全面的大检查和测试，确保消防系统能正常启用。

(4) 修改和制定《火灾应急预案》、《消防报警系统和消防控制系统遇突发事件的应急预案》、《消防设施设备的资料档案》和汇总各种设备的年检年审资料。

8、供水水系统。

(1) 根据给水设备运行情况，制定完善的二次给水系统的维修保养。

(2) 制定突发停水应急预案

(3) 对二次供水箱进行定期检查和清水消毒，并做好记录。

四、节能降耗方面

1、节电方面。

(1) 提高所有员工的节能意识。不用的设备及时关闭。

(2) 采取技术措施地下车库所有灯双灯管，只亮一组。

2、高层地下室灯，保证照明的情况下，其他全部关闭。

3、高层楼道的灯，在保证照明的情况下，减少灯组。

4、为加强公共设施用电监管，对二期地下车库配电室加装一块电表，对二期路灯、地灯、中心景观区水泵，加装一块电表。

5、对施工用电建立一份台账。

6、节水方面。

(1)每月查看小区各水管，及其他设施。保证无漏水、泡水。

(2)在公共用水处，张贴提示，提升大家节水意识。

(3)对绿化工给予指导，错时浇水，保证绿化管线完好，合理规划用水。

7、对施工用水建立一份台账。

即将到来的20_年充满希望和挑战，对工程部提出了更高的要求。为积极配合各小区物业管理完成各项指标任务。现结合工程部的实际情况，着力于维修保养各项工作的落实，并在原来部门工作的基础上，不断提高服务质量，为客服中心的收费做到后勤保障工作。特拟定工作计划如下：

一、安全管理

1，设备设施安全管理工作必须坚持“安全第一，预防为主”的方针；必须坚持设备维修保养过程的系统管理方式；必须坚持不断更新改造；提新安全技术水平，能及时有效地消除设备运行过程中的不安全因素，确保重大事故零发生。

2，明确安全操作责任，形成完善的安全维修管理制度。

3、严格执行操作安全规程，实现安全管理规范化、制度化。

4，加强外来装饰公司安全监管，严格装饰单位安全准入条件。

二、工作计划

1、加强维修部的服务意识。目前在服务上，工程部需进一步提高服务水平，特别是在方式和质量上，更需进一步提高。本部门将定期的开展服务对象、文明礼貌、多能技术的培训，提高部门人员的服务质量和工作效率。

2、完善制度，明确责任，保障部门良性运作。为发挥工程部作为物业和业主之间发展的良好沟通关心的纽带作用，针对服务的形态，完善和改进工作制度，从而更适合目前工作的开展；从设备管理和人员安排制度，真正实现工作有章可循，制度规范工作。通过落实制度，明确责任，保证了部门工作的良性开展。

行，按照规范操作时实监管的重力区，工程部将按照相关工作的需要进行落实，做到有设备，有维护，出成效；并将设施设备维护侧重点规划到具体个人。

4、开展培训，强化学习，提高技能水平。就目前工程部服务的范围，还比较有限，特别是局限于自身知识的结构，为进一步提高工作技能，适当开展理论学习，取长补短，提高整体队伍的服务水平。

维修员工培训计划表

5、针对设施设备维护保养的特点，拟定相应的维护保养计划，将工作流程分细化。

三、做好能源控制管理

能耗成本通常占物业公司日常成本的很大比例，节能降耗是提高公司效益的有效手段。能源管理的关键是：1、提高所有员工的节能意识2、制定必要的规章制度3、采取必要的技术措施，比如将办公用电和大门岗用电分离除原来路灯和电梯

用电(它们收费标准不一样),进行地下停车场的照明设施设备的改造,将停车场能耗降到最低;将楼道的灯改造为节能型灯具;将楼道内的照明控制开关改造为触摸延时开关。4、在设备运行和维修成本上进行内部考核控制,避免和减少不必要的浪费。5、直接找厂家进购设备配件,统一购买备品备件,按设备保养周期进行保养。以便及时更换,确保设备发挥最佳节能作用,减少维修成本。

四、预防性维修

预防性维修:所有设施设备均制定维护保养和检修计划,按照设备保养周期既定的时间、项目和流程实施预防性检修。2、日常报修处理:设施、设备的日常使用过程中发现的故障以报修单的形式采取维修措施。3、日常巡查:工程部各值班人员在当班时对责任范围内的设备、设施进行一至两次的巡查,发现故障和异常及时处理。

五、健全设备、设施档案,做好维修工作检查记录

为保证设备、实施原始资料的完整性和连续性,在现有基础上进一步完善部门档案管理,建立设备台账。对于新接管的威尼斯小区,由于房产公司配套设施安装滞后的原因,做好设施设备资料的收集跟进工作。

六、设施设备维保工作

- 1、严格执行定期巡视检查制度,发现问题及时处理,每日巡检不少于1次。
- 2、根据季节不同安排定期检查,特别是汛期,加强巡视检查力度确保安全。
- 3、根据实际需要,对各小区铁艺护栏,铁门和路灯杆除锈刷漆。

4、根据实际需要，对各小区道路，花台，墙面进行翻新处理。

我们工程部将通过开展以上工作，展现我们公司的服务形象，为业主提供更为优质贴心的服务，为我们物业公司今后的发展创造更好的条件。

(一) 公共设备设施维修保养及管理

1、加大对施工单位的协调力度，争取在_月底完成对西区柴油发电机故障的维修(柴油机控制电脑主板维修、更换乳化的润滑油)。

2、跟进公共设备设施保修遗留问题，提出解决方案及建议，协调相关施工单位继续维修整改。

3、对生活水池水位控制和报警的改良，加大安全系数，消除安全隐患，保障财产安全。

4、联系施工单位检修水泵监控系统，并对保安部值班人员和工程部人员进行水泵监控系统操作培训。

5、对公司接管物业项目的供电、空调、给排水、消防、电梯、弱电系统及建筑装修项目进行检验和资料核实。

6、理清施工单位对14区公共设备设施的保修期限，明确保修责任。

7、制定公共设备设施外委保养资金预算上报公司审核，提出外委保养方案。

8、建立详尽的设备台账、设备清单。

9、编制详细的设备、设施维修保养计划、保养项目、保养标准，要求部门员工严格按计划按标准执行设备保养，使设备

运行安全、可靠，延长其使用寿命，达到保值、增值的目的。

(二) 营销工作的配合

积极的配合销售部门的工作，保障各样板房、售楼大厅及各相关配套设施的正常运作，给营销工作创造良好氛围与环境。

(三) 户内维修服务

1、首先重点抓公共设施设备巡查、保养、维修工作，确保设备处于良好的运行状态，同时重视户内维修服务工作，做到“两手抓，两手都要硬”。合目前人力不足的情况，每天日班、中班各安排1名户内维修技工向业主提供维修服务，主要解决影响业主正常生活的报修项目。

3、建议公司确定几家特约维修单位，当接到超出工程部业务范围或服务能力范围的项目，如业主要求，可向业主提供特约维修单位的相关信息，由业主联系上门服务维修。

(四) 制度建设

1、根据小区设备状况和服务特点，制定物业管理iso程序文件、工作规范、质量手册，完善工程部的规章制度。

2、应用iso文件健全园区的公共设施、设备系统的运行管理规定和安全操作规程，科学管理设备设施，确保所辖系统设备的安全运行。

(五) 规范管理

1、用物业管理iso程序文件、工作规范、质量手册和各类记录表格，规范管理，提高物业管理水平。

2、组织本部员工学习公司的规章制度，认真贯彻落实岗位责

任制，督导下属员工严格执行操作规程和员工守则，认真执行物业管理法规和公司规章制度。

3、组织下属员工配合客服部做好业户服务工作，不定期与客户服务部开展讨论、沟通，共同进步。

(六) 队伍建设

1、加强员工技能培训

(1) 针对所管辖物业各类设备、设施的运行状态、功能和技术特性，全年开展理论学习、现场解说和操作培训，要求各员工清楚和熟悉各类设备的位置和操作方法。

(2) 针对下属员工的技术状况，编制专业知识培训计划，按计划执行，并定期考核。

(3) 鼓励员工在业余时间参加技能培训，培养一专多能的技术骨干(目前我部有三名员工参加了供电局的高压进网操作培训)。

2、重视思想教育

(1) 强化安全生产意识，预防为主，防患于未然，确保人身安全和设备安全。

(2) 重视职业道德教育，端正员工的工作态度，严格管理，树立正气。坚决淘汰四种人：只说不干的人；人浮于事的人；业务水平不高，又不求上进的人；利用职务之便，谋取私利的人。

(3) 加强物业管理服务意识教育，培养竞争意识，提高员工素质，加强员工的团队精神教育，增强凝聚力。

3、促进人才培养

一年内培养50%的基层员工具备领班的素质、领班具备主管的素质、主管具备经理的素质，为公司的发展储备、输送骨干人才。

物业季度工作总结及工作计划篇四

物业可大可小，一个单元住宅可以是物业，一座大厦也可以作为一项物业，同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。物业含有多种业态，以下是“物业管理服季度工作计划”希望能够帮助的到您！

为进一步提升融侨物业管理服务水平，物业公司高层领导针对当前业主提出的有关物业管理服务的意见与建议，对下阶段重点工作进行了如下布署：

4、提高绿化工、保洁工工资及各部门班组长津贴，激励一线员工切实做好现场服务工作；

以上工作，请广大业主给予热情的关注与支持，帮助我们提升管理服务水平，我们也将不懈努力，持续改进。

物业季度工作计划

第一季度为团队形成阶段：

11、财务资金使用计划月报； 12、盘点管理用物资装备；
一月份工作计划

2、对1号、5号楼已收楼和准备收楼的单元进行接管验收工作，提交遗漏工程整改报告。

5、清洗销售中心窗帘、维护销售中心设施、设备的正常运行；

2、完成办公室档案制度及物业外行文格式季度工作计划表；

- 3、建立物业部各项管理制度及工作职责； 4、推行8s的管理；
- 9、保证物业各项工作和各职能部门工作进行顺利； 10、完成领导交办的其它工作

三月份工作计划

物业季度工作计划

根据总公司20xx年工作重点的总体要求季度工作计划，进一步加强管理，推动“管理制度、运行机制、分配制度、干部制度”改革，为维护学校正常的教学秩序和生活秩序，顺利完成各项保障任务而努力。

一、指导思想和总体要求

以“解放思想、扩大开放、迅速提高质量2017教务工作第一季度工作计划、迅速占领市场”为指导思想，坚持发展就是硬道理的基本原则，全面贯彻科学发展观，以人为本，强化管理，提高服务质量，大胆、积极、稳妥地推进中心的改革和发展，做到市场有新的发展，管理服务水平有新的提高，经济效益有新的突破，中心面貌有新的变化，及时做好学校西进的各项准备工作，为教学工作的正常运行提供强有力的后勤保障。

二、工作目标

紧紧围绕中心工作，加强常规管理，注重工作实效，以“重视质量，深化改革，加速发展”为工作重点，努力做到：加强学习，提高服务意识；加强管理，提高服务水平；加强考核，提高服务效率，使服务工作力求做到有预见性、有高效性，以确保各项服务保障工作顺利开展，并实现“优质服务年”的各项工作目标，为总公司的健康、稳定、可持续发展作出我们应有的贡献。

三、具体工作措施

1、紧紧抓住新校区建设的机遇季度工作计划，发挥长期以来形成的服务优势，通过“管理体制、运行机制、分配制度和干部制度”的改革和重视人才培养，来增强市场竞争力，努力在新校区物业管理市场中获取更多的份额。同时，还要大胆地走出去，积极地投身到激烈的市场竞争中去，努力拓展校外市场，获取更大的发展空间，争取更大的发展。

2、加强物管队伍建设，提高综合素质银行2017第一季度工作计划。继续采取请进来培训和走出去学习相结合等办法，提高现有人员的业务素质。同时，继续引进高素质管理人员，改善队伍结构，提高文化层次，逐步建设一支专业、高效、精干的物业管理骨干队伍。

3、以家属区物业管理作为切入口，全面提升服务质量和管理水平，进一步为师生员工提供“安全、优质、高效”的后勤保障服务。

4、在总结201x年经验的基础上，进一步打造礼仪保安服务、会议接待服务、车库管理、明德楼物业管理等精品工程，努力把物业管理工作推上一个新台阶。

5、抓好草坪、绿篱、树木的除杂草、施肥、修剪等工作，进一步扩大绿化面积，增加修读点；购买各类花卉苗木对校园环境进行装点和优化，营造一个绿意盎然、干净整洁的校园环境。

6、每两月召开一次物管中心优质服务年创优经验交流会党建工作2017第一季度工作计划，推广学习；各部门重点确定一个物业服务对象作为优质服务示_xx标准要求2017安全生产第一季度工作计划：物业内部质量指标体系高于95%；调查顾客满意率高于92。%。

物业季度工作总结及工作计划篇五

一、与时俱进、开拓进取,努力营造良好的经营环境

将20xx年的工作概括为“面临繁重经营任务”和“业务拓展突飞猛进”是最贴近公司一年来发展实际的,因为我们在抓住发展机遇的同时,也面临着巨大的挑战压力。在切实保障各新增物业顺利进驻、全面提升服务质量的前提下,努力致力于“金锁匙”物管企业品牌的建设,是贯穿全年工作过程的主流。事实上自元月14日签订中国移动物业管理服务合同开始,我们先后与小隐垃圾组团综合处理基地、中国联通、市人民法院、市政维修管理总公司、广东百胜餐饮、农村信用合作社等单位建立了稳固的合作伙伴关系,以此进一步巩固了“金锁匙”在中山物管行业中的重要地位,初步迈向了规模化经营的发展轨道。

为积极参与市场竞争,我们一方面努力营造良好的外部环境,充分凸显金锁匙企业物管服务新优势,在品牌传播方面做了大量的工作,包括策划、印制宣传画册,成立清洁工程队和营销队伍、选派保安参加由中山市劳动局、社保局、保安公司、电视台等单位主办的保安大比武;参加近期由房管局主办的房地产博览会等。另一方面,我们专门组织成立了以总经理为首的“资质申报”领导小组,从内部资料的整理,到外部各相关主管行政部门间的协调等,都做了周密的安排。因为措施得力,组织到位,11月份我们收到了由省建设厅发来的通知,金锁匙公司通过各方审核过关,已经核准成为国家二级资质物业管理企业!以此同时,致力于创立交警支队大厦物业市优系统工程是我司充实企业服务内涵的重要举措,为了有效推动创优进程,早在七月份开始,我们亦像申报二级资质一样,组织成立了以管理部门为首的“交警支队大厦物业创优领导小组”,并按原定计划全面展开了相关工作。

分说明全员营销在我司企业内部蕴藏着非常大的潜力,只要用心挖掘和开采,必将为将来市场开发事业作出巨大的贡献。

很显然,金锁匙企业纯属市场化运作的物管企业,我们不搞投资,不作资本营运,加上物业管理属劳动密集型和服务密集型行业,又是微利行业,因而把握经营方向、充实企业内涵在我司发展实践中显得更加重要。也只有企业内部持续强大,从创新经营的角度持续推动企业发展进程,缩短与诸如深圳、广州等高尚品牌物管企业之间的差异,才能真正成为中山市物管行业中脱颖而出的佼佼者,为中山物业管理事业作出杰出的贡献。

二、排除万难、沉着应战,确保日常工作的顺利开展

一年来,通过董事会各成员的努力,公司在原小区、检察院、中院、交警几个托管物业的基础上新增物业达六十几个点位(含各独立联通基站),遍布于中山城各个镇区。从中国移动第一间服务厅进驻开始至四月份止,陆续进驻服务厅28间、联通基站33个,同时还于1月16日组建成立小隐垃圾综合处理基地物业管理处,公司由原来的130几人在短短的几个月中突增至400余人。面对着迅速增员和由此带来的压力,我们一方面要展开聘请及培训工作,同时还要下到每个点位了解物业的基本情况,并及时准确地作出工作部署和人员安排。依据物业接管的合同要求,各物业托管必须在接到业主通知后的几天进驻,包括物业交接、员工租房、培训、人员配送等。在此情况下,公司从总经理到各部门团结一心,夜以继日地沉着应战,终于圆满完成了各项物业顺利接管和人员派驻的各项工作任务,得到了业主的好评。自5月1日开始,中国移动公司凡遇促销活动都要求我司另外加派保安员前往支持,仅国庆节期间就有26名保安员前往各服务厅提供有偿服务,从根本上保障了厅外促销活动的顺利进行。因为中国联通发射基站从11月份开始,全面启动110安防报警系统,这就意味着近60名在基站工作八个多月的保安员随即面临解聘和转岗分流的新问题。我们一方面将符合其它工作岗位保安员进行了转岗分流,另一方面对超过30岁或日常考核中存有种种问题的进行了劝退和解聘。因为事先安排得当,思想工作到位,使得基站撤离工作平稳过渡,在确保八个月来无安全责任事故和投诉的前提下,圆满完成了中国联通委托的各项工作任务。

我们还清晰地记得,八月份是公司申报和预备晋升二级资质相关资料的关键时期,因为省建设厅文件规定,二级资质企业必须具备中级职称以上的相关专业人才10名,物管面积达到规定标准,而按今年的情况来看,在管物业面积是达到了规定要求,但具有中级职称的只有3个,我们还差7个资质证书。众所周知,在当今人才市场中,中高级专业技术人员对自己的技术职称证书都非常重视,如何获取这些证书,并得到当事人的支持,确实是我们在此阶段的一大难题。正当我们在为此事一筹莫展之时,8月15日接到西区城管办电话,天海城住宅小区原开发商天隆公司以物业管理合同到期为由,想收回物业管理权。此消息对于当时的经营管理者来说,无疑又是一道难题的开始。在此情况下,我们并没有退缩,一方面发动业界朋友帮忙联络中级职称技术人员,确保在规定的时间内向市房管局呈送二级资质申报材料中最关键的中级职称证书,哪怕是不惜一切代价都要申报成功;另一方面,为天海城的续管工作展开了一场艰难而曲折的拉锯战。从西区城管办到市房管局,从小区居民到组织成立业主委员会,我们来回奔波,可以说是用尽了千方百计,只要是对我司续管工作有利的,我们都去做。在天海城工作过的老员工都清晰,我们在前两年投入了太多的精力,完全是从连月亏损中走过来的,刚好20xx年开始有一定的收益,天隆公司便想介入,这对谁来说都于心不甘。

通过几个月的艰难努力,我司不仅通过并获得了国家二级资质,对天海城续管工作也有了很好的进展,我们有绝对的优势战胜天隆,有充足的信心在将来几个月内与天海城小区业主委员会签订合法的物业管理合同,并用事实诠释苦战能过关的真正含义。

同样,在许多次大规模人员派驻和成立基地、市法院等管理处的过程中,涌现出了一大批先进个人事迹,许多骨干特别是保安部管理人员不分昼夜忘我工作;各管理处主管更是全力配合,通力协作,抽调组员前往顶班支援,多数保安员和基层骨干甚至连续数十小时坚守岗位,直到各点位人员全部补充到位为止。充分证明了我们的团队在关键时候能随时展现出高度的工作

责任感和强烈的集体主义精神,对于金锁匙企业来说,他们的每一份耕耘与付出,乃至从中体现出的顽强拼搏和无私奉献精神,都是非常难能可贵的;正是因为全员的热心参与和支持,才有了金锁匙今天繁荣、稳定、健康、向上的新局面。我们有充足的理由深信,只要我们时刻怀着奋发图强、团结进取的工作心态,再大的困难和挑战都能攻克,我们随时预备接受并有能力圆满完成董事会和业主委托的任何工作任务!

三、把握大局、科学管理,全面提升整体的服务质量

坚持两个效益的统一和协调。在我们心里,金锁匙企业如同一列火车,员工如同带有动力的车厢,人人有自己的动力,在车头的带领下阔步前进,逐步培养起团队意识,形成克己、忠诚、服务、合作及忠效精神。

因为金锁匙托管物业规模的迅速壮大,员工队伍持续递增,传统的管理方法和运作模式已经无法适应新形势下的发展要求。长期以来形成的权责和职责不清一直使内部工作发生重复、遗漏和相互推诿现象,这直接制约着企业向前迈进的步伐。在分散型、网络化结构布局的现状下,我们先后两次对内部组织体系进行了改革,对部门职能和权责重新进行调整,对执意妨碍公司发展的个别高层领导予以辞退处理,从源头上抑制了不良歪风的蔓延,更好地引领着金锁匙企业向科学、规范化方向迈进。为规范管理,运用现代科学管理理论指导工作实践,我们结合各阶段的管理实际,对内部组织体系进行了两次大的调整。第一次是在五月份前,我们集中精力推行以职能部门为主导的扁平化层级管理模式,把反对内耗,提倡团队高效协作,努力提升服务质量和工作质量作为中心任务。同时相继成立保安部、保洁部、客户服务部和清洁分公司(对外利于清洁队业务拓展),充分发挥各部门职能优势,有效调动了全员参与管理的积极性。第二次是在七月份以后,我们围绕着合理健全监管机制、强化制度落实为主要目标,在管理创新、制度创新的层面进行了大胆的尝试。同时成立了对移动服务厅实行统筹管理的品管一部,对城区各管理处实行统筹管理的品管二部,对

单一向外提供保安服务的点位明确由保安部直线负责兼管。要求各统筹部门在新形势发展要求下,始终站在提升服务品质的高度,带领所属基层组织向高标准、严要求、人性化的服务领域迈进。

通过工作实践,我们很欣慰的看到,各点位物业管理工作逐步走向规范,服务质量正在朝着既定的目标逐月上升。仅以中国移动服务厅为例,在通过对三十几间服务厅实行统筹管理后,客户满意水准在逐月上升,各店面经理评分的总平均分数从6月份前的91.96分上升到了现在的96.30分;得满分的由3月份的2间到7月份之后的10间以上,四季度得满分的分别为14间、17间和19间。通过上述调查情况来看,我们对移动服务厅的物业托管工作质量正呈良性上升态势,业主的满意水准也在逐月提升,与移动公司后勤服务中心及各店面经理之间的沟通更加趋于和谐。让所有一线物管人员站在业主的角度考虑问题和真正融入到业主工作环境去的设想已经成为了现实。

一、以客户为中心,大力提升服务质量

1.1 寻寻、创造机会采取多种形式与客户增强沟通,比如:上门走访、顾客满意度调查、往来文件、节日期间的互动等等。及时掌握客户的信息,把握客户需求,并尽努力满足客户需求,为客户提供高附加值的服务。提升顾客满意度。

1.2 利用helpdesk管理软件,注重客户信息的收集、分析、比较;依据客户反馈信息,及时做出反映。

1.3 以客户为中心,改善业务流程、操作程序。

1.4 推动拓展、发挥“贴心管家小组”职能,使每位成员真正和客户“贴”起心来,及时为客户解决问题。

1.5 规范、强化、细化客服人员的礼貌待客、热情服务。

二、全力配合政府机关，做好公共服务工作

2.1及时宣传、传达、落实政府部门的相关法律法规条文

2.2一如既往的全力配合、支持、落实各级政府的各项政策指示，发挥我们应有的作用。

三、严控外包方，把好质量关

3.1利用对外包方的“月会”制度，进一步强化对外包方服务的质量控制与管理。发觉问题让其限期整改。对于外包方的管理形成“严、细、实”的工作作风。

3.2对于像“外墙清洗”等类似的一次性外包服务活动，派专人跟进，发觉问题，让其立即整改，严把质量关。

四、畅通沟通平台，做好宣传工作

4.1发挥、利用宣传栏的桥梁、窗口作用，及时更新丰富宣传栏信息，将项目部的相关管理信息、服务信息及外来信息等及时发布给业主。

4.2向宽敞顾客全面展示、树立物业部的良好形象。

4.3对于业主普遍关心的问题，利用宣传栏以专题的形式发布给业主。

4.4进一步畅通、拓宽与业主的沟通渠道。

五、强化员工培训，提升员工素质

5.1以《培训计划表》为基础，侧重培训客服人员的“服务意识、礼貌待客、案例分析”等，全面提升客服人员的综合素质。

5.2开发各种形式的新课件，加大新课题，新思想的培训；拓宽培训形式。

5.3注重培训后的效果验证与考核，最终达到提升服务品质的目的。

六、增强内部管理，执行质量体系要求

6.1增强五常法的执行检查力度，使每位员工都能熟练掌握并有效运用到工作中。

6.2改进电子档案、文档档案的管理方法；明确档案管理相关制度、管理流程；将一些应急预案、方案、程序、流程等单独装订成册。

6.3增强前台服务、员工纪律方面的管理。

6.4有效利用iso9001----这一管理工具，科学化管理，规范每一个服务过程、服务细节，并记录保留有效数据，提升服务质量。

6.5增强各种计划、流程的执行监察力度。

七、努力提升，适时跟进

7.1持续做好垃圾分类工作，争取成为“xx市垃圾分类优秀示范园区”。

7.2提前做好美国白蛾的相关防范防治工作，避免美国白蛾在园区泛滥，给园区及公司造成损失。

7.3争取创建“花园式单位”，做好相关工作。

7.4管理上强调以人为本，以情感人，以情动人，情满园区，

着力打造和谐园区、情感园区。

一、建立客户服务中心网上沟通渠道。

现在，越来越多的客户喜爱在网上查询和交流信息。在后勤总公司的网页下面设立客户服务中心的电话和邮箱，有利于便捷与客户联系沟通，满足顾客需要，提升服务质量。

二、建立客服平台

（一）成立客户监督委员会。由监事会、业主委员会成立客户监督委员会。行使或者义务行使对后勤服务监督职能。

（二）建立质量检查制度。改变物业内部质量内审为各个中心交叉内审（这项工作也可以有人力资源部行使）。．（三）搞好客服前台服务。

1. 客户接待。作好客户的接待和问题反映的协调处理。

2. 服务及信息传递。包括纵向—实施由顾客到总公司，横向—实施物业内部之间、客服中心与各个中心之间、客服中心与校内的相关部门之间信息转递交流等等，以及其他信息咨询。

3. 相关后勤服务的跟踪和回访。

4. 24小时服务电话。

（四）协调处理顾客投诉。

（五）搞好客户接待日活动，主动收集和处理客户意见。

（六）建立客户档案。包括家属区、教学区、学生社区。

（七）搞好意见箱、板报及黑板报、温馨提示等服务交流。

三、继续做好物管中心的iso质量检查管理、办公室部分工作和客户服务，继续做好与能源中心的有效维修客户服务。

四、机构建设

（一）成立后勤总公司客户服务中心。

目前客户服务部隶属于能源中心，办公室在物业管理中心，主要为物业系统服务工作的职能可以延伸，行之有效。不过，客服的外延可以扩大到总公司范围，为我校后勤服务业做大做强提供机构上的支持。成立总公司下属的客服中心，便于全面协调服务。

（二）人员编制至少二人。

要搞好客户服务，只有经理一人是不行的，要改变以前客户服务部只有一人的不正常状态，大学生来了又走。人力资源不低于二人的编制，工作人员具有本科学历，有利于客服机构框架的建立和稳健运行，改变顾此失彼的现状，便于逐步建立规范和完善客服工作。

五、经费预算

往年客户服务部一般办公费开支在物管中心，黑板报等大一点的开支由动力部支付。依据目前情况，有些基础工作还要进行，日常工作也有所开支，不造预算可能没有经费，按照节约的原则，编造经费预算500元/月全年公务经费6000.00元。

客服中心是按照现代企业服务的运行需要设置的，这正是当年总公司设立客户服务部的准确性所在。有了顾客满意就可能有市场，有了顾客满意就可能树立品牌和顾客的支付。客服中心其工作内涵可能与总公司办公室和人力资源（质量管理）部有交叉关系，但是，客服中心主要服务对象是顾客，

以顾客满意为焦点，是业务部门而不是管理部门。今后xx区物业服务假如能够竞标成功，客服中心可以采取“xx小区”的模式。

物业季度工作总结及工作计划篇六

燃气是安装小区的头等大事，小区申请接入燃气自x年以来，一直未能得到落实。现在业主及我管理处的配合下，燃气公司已经把燃气接道接入小区外围墙艺术学院门口。在新的一年里，我管理处将依据x山庄业主委员会x字第xx号工作联系函指示，对管道燃气安装一事依法依规协助处理。

因小区电信、移动、网通等各类通讯信号接收弱，不少业户多次向电信部门投诉及向管理处、业委会反映。我管理处早期配合业主委员会曾与铁塔公司联系引入解决方法，但此事未能落地。在新的'一年，我管理处将加强联系沟通，及时尽早解决问题。

目前小区有部分照明灯具因线路问题无法得到恢复，在20xx年x月x日与业主的座谈会上业户提出的亮化改造管理处会分步细化计划落实。

目前小区山岗右侧围墙的围合□x门口围墙问题，争取在年后尽早处理完善，解决围墙问题带来的安全隐患。配合x山庄业委会制定违建情况介定，对于现存违建情况继续与城管对接投诉，争取得到解决。

在秋未冬初，在小区草坪缺损处补种了二月花草种，目前覆盖范围还少，待春初看长势后再视小区情况再采购补栽草种。

在20xx年x月x日与业主的座谈会上业户提出对于公寓楼楼梯扶手、楼道玻璃清洁方面，加强培训检查保洁落实情况。

对秩序员加强培训，对小区进出人员依规登记询问。对公共区域停车、装修、堆放杂物等加强管控。

物业季度工作总结及工作计划篇七

经历了前三个季度的磨砺以后我也算得上是一名较为合格的物业保安了，但是为了能给这一年的工作有着一个完美的收尾还是应该要提前制定好第四季度的工作计划，虽然说作为一名物业保安来说无论是停车场的安置工作还是保障业主们的安全都是自己应该去做的，但是正因为了解到自己工作上的不足才会决定制定第四季度的工作计划。

其实作为一名安保人员来说自己身上有着拖延症这样一个致命的缺陷，实际上从以往的工作中我便发现自己对待工作似乎没有什么主动性，如果想要从这方面着手的话我应该要适当调整一下对个人的要求了。在第四季度的时候我一定要做到经常在小区各个地方进行巡视，而且对于停车场不规范的停车必须要做到出言制止才行，如果说自己总是坐在门卫岗看着小区外面的话无疑是对待工作不尊重的表现，因此当业主有什么需要帮忙的地方还是应该要尽自己最大的努力去完成，因为我要明确业主的高评价对于以后的职业发展道路来说还是有着很大的帮助的。

另外由于第四季度已经逐渐进入冬季的缘故必须要提醒业主树立防火意识，由于各个楼层相距很近的缘故必须要做好相应的警示与预防工作才能够避免火灾的出现，如果出现此类事故且得不到有效解决的话无疑是在工作中的失职之处。另外对于小区内部的一些仓库地点也需要进行重点巡视一番，无论是内部消防器材的更新还是安全通道障碍的清理工作都应该要做好，除此之外小区外部车辆乱停放的问题也需要得到有效的解决才不至于妨碍到以后的工作。

最后的话对于部分楼房电梯故障的问题需要尽快安排相关人员来进行维修，尽管说之前向上面提到过这类现象却没有得

到及时的回复，所以为了业主们能够对物业有着更好的评价必须要做好相应的服务才能够保障他们的出行无碍。而且除此之外小区内有一些设施也的确需要进行相应的维修才能够投入正常的使用，除此之外还需要自己注意的地方便是关于小区业主的快递存放点，这个地方其实也就是自己平时执勤的门卫岗里面，关于快递的签收与核实工作貌似也成了自己工作之一。

总之对我而言第四季度的安全工作以及相应的秩序维持工作才是最为重要的，不过在计划好这些内容以后我还是应该要执行下去才能够保证有一个长久的进步，否则的话自己身上的一些坏毛病还是有可能对保安工作造成一定的阻碍。

物业季度工作总结及工作计划篇八

1、每周召开一次工作例会，在总结工作的同时，积极充分听取基层员工的呼声、意见或合理化建议或批评。

2、不定期开展团队活动。组织员工进行爱卫生、爱护小区周边环境的宣传等活动，增强员工的凝聚力和向心力。

为了提升服务水平，我们将推行“全员首接责任制”。每一位员工都有责任和义务接待业主和访客的建议，并在第一时间传递到服务中心，并有义务跟踪处理结果，通知建议人，使服务得到自始至终完整体现。树立以业主为中心，并在首接责任制的同时，推进“一站式”全新的服务理念。

1、管理处实行内部分工逐级负责制，即各部门员工岗位分工明确，各司其职，各尽其能，直接向主管负责，主管直接向经理负责，同时各主管与管理处负责人签订《管理目标责任书》。

2、管理处实行定时值班制，改变工作作风，提高办事效率，向业主公布管理处常设(报修)电话，全方位聆听业主的声音。

- 3、制定切实可行的管理措施，推行“首问责任制”。
 - 4、健全完善管理处规章制度，如管理处员工守则、岗位责任制、绩效考核制度、内部员工奖惩制度等。
 - 5、月绩效考核工作尽量量化，建立激励机制和健全绩效考核制，根据员工工作表现、工作成绩、岗位技能等做到奖勤罚懒，激励先进、鞭策后进。
 - 6、完善用人制度，竞争上岗，末位淘汰。真正为勤奋工作、表现出色、能力出众的员工提供发展的空间与机会。
 - 7、加强内部员工队伍管理，建设高效团队，增强管理处员工的凝集力。
- 1、小区业主向政府物业主管部门有效投诉为零；向物业公司主管部门有效投诉为2%，投诉处理回访率100%。
 - 2、小区业主对服务工作的满意率达90%以上。
 - 3、急修及时，返工、返修率不高于2%。
 - 4、治安、车辆、消防管理无重大管理责任事故发生。
 - 5、房屋本体及设施、设备按计划保养，运行正常，无管理责任事故发生。
 - 6、管理处拟成立社区文化活动小组，负责开展丰富多彩的社区活动；充分利用宣传栏出一些内容涉及物业管理法规、典型个案、报刊摘要等内容的板报。
 - 7、本年度记录、资料保存完整，及时归档。
 - 8、物业管理服务费收缴率达95%以上；物业管理报告每年度向业主公布一次。

管理处挑选精兵强将，成立以经理为主的培训实施小组，对新入职及在职 员工进行培训：

1. 新入职培训

为新招员工提供的基本知识和基本操作技能的培训。培训的目的是使新员工了解公司的基本情况(如企业宗旨、企业精神、企业的历史、现状及发展趋势)，熟悉公司的各项规章制度(如考勤制度，奖惩制度、考核制度等)，掌握基本的服务知识(如职业思想、行为规范、语言规范、礼貌常识等)，掌握岗位工作的具体要求(如岗位责任制、业务技能、工作流程与要求、操作要领等)。通过职前培训可以使新招员工熟悉和适应新的工作环境并掌握必要的工作技能。

岗前培训内容：公司规章制度、《员工手册》、《员工礼仪规范》、公司的发展史、公司的规划、经营理念、公司的组织机构、员工职业道德、敬业精神、消防安全知识、物业管理基础知识等内容。

2. 在职培训

培训内容：

1□z物业公司的各项规章制度

2□z物业公司的《员工手册》

3、企业发展、公司规划、公司理念、组织机构

4、各部门相关的专业知识

通过以上培训内容来加强员工队伍综合素质修养和提高综合管理能力。

1、人力资源整合，根据管理处工作需要，适当将部分岗位职能合并，实现因才设岗，因才定岗的复合型人才管理机制。

2、客户服务：继续贯彻执行《员工手册》，注重规范员工服务礼仪、工作效率和服务质量，为顾客提供温馨、礼貌、热情、安全、舒适的优质服务。

3、设备设施维护：按机电运行和维修分工的原则，对小区所有的机电设施设备进行层层落实，做到物有所管、管有成效、保质增质。确保小区的供配电、给排水、水泵、消防等正常运行，做到周、月、季度保养有计划，有落实，杜绝发生重大安全责任事故。

4、清洁绿化管理：清洁绿化部门要发扬主人翁精神，增强责任心和使命感，形成团队凝聚力，落实主管追究主问制。另外要对清洁绿化加大监管力度，力争在此方面有较大的改观。

5、资料管理：严格按照档案管理规定。另外，拟想对业主资料、业委会资料进行较彻底的分类整理，做到目录清晰，检索方便，楼层各住户资料袋装化，实现规范化管理，同时制定完善资料的保密制度、借查等规章制度。

6、车辆管理：对进入小区的车辆进行严格管理，逐步实现业主车辆按固定车位停放；临时车辆采用临时收费管理；对需要保管的车辆采取保管措施，签订车辆保管合同，车主支付保管费。

7、安全、消防管理：加强对保安员应知应会、礼仪、管理技能、沟通技巧、应急突发事件的处理等的培训，完善标识系统，对外来人员(装修人员)进出识别登记、出租屋的登记、住户搬运、等管理工作，要求保安员对小区内的业主熟知度达80%左右。消防设施设备的检查由保安员进行检查，维修保养由维修工进行。

物业季度工作总结及工作计划篇九

一：遇见客人或领导时，立刻停下手中工作，站立，面带微笑。询问客户需求，倾听客户问题，根据所了解情况为客户提供正确信息。热情耐心地引导问路来访客户，指明位置、楼层和行走路线。

二：严守客户机密，不提供物业/客户的内部管理信息。

三：对客服务时应保持正确的坐姿、站姿或走姿。体态保持端正、自然，走路轻、动作稳，使用礼貌用语。

四：对客服务时应做到三米之内见微笑，一米之内听问候。

五：与人沟通时，不能左顾右盼，也不能注视对方时间过长，道别或握手时，应该注视对方。

一：接听电话问询及留言工作，遇有不明电话询问时，礼貌谢绝回答。

二：接待员接到需留言电话时，准确地记录受话人姓名、联系电话、事由等事项，及时转交当事人。

三：电话铃响在3声之内接起。接转、挂断电话时，应轻拿轻放。使用普通话，语音清晰，电话中的语速应稍慢，音调要亲切柔和。接听电话时，应让对方感到亲切，精神状态良好而非懒散。

四：填写记录时，字迹清晰，内容详细工作任务工作内容质量要求。

一：热情接待公司访客及会议人员，做好会议服务工作。负责外来人员登记工作。负责外借用品的办理工作。

二：主动示意，姿态优美，举手投足符合礼仪规定。

三：仔细核对外协人员、借物人员证件的有效性。

四：对客户服务中注意使用礼貌用语。做到三声：来有迎声、问有答声、走有送声。

五：在服务过程中，不得对客人无礼，不得对客人不理不睬。客人有疑问时，要耐心解释，不得与客人争辩。当处理有困难时应及时向上级报告。

一：负责规定区域内文件打印、复印工作，须认真核对校验稿件的准确性，确保无差错。

二：文件打印应仔细校稿，无错字、漏字现象，标点正确。交稿前仔细与原稿进行再校对，准确无误后方可上报。

三：节约纸张，符合文件复印控制要求，做好复印记录。

一：负责客户区域邮件、报刊二次分拣工作，应及时、仔细的将邮件、报刊发送到客户手中。

二：邮件应及时送达，不得出现私扣、误发、迟发现象。符合邮件、报刊分拣、发送要求。

物业季度工作总结及工作计划篇十

(1) 首先，自己以身作则，处事严谨，做事公平，互助团结。建立良好的楷模。以公平公正的角度，用人所长，发挥维修员的特长优势。

(2) 建立部门制度，进行合理分工，明确每位员工的职责，定期对维修员进行考试，加强其责任心。

(3) 注重下属的技能水平，定期进行互助培训，加强其业务

技能水平。

(4) 多与员工沟通，了解员工的思想动态，适时给予技能上的指导和帮助，关注员工士气，在其有了成绩时，给予表扬，在部门工作有了阶段性的成就时，大家共同庆贺，相互鼓励。

(5) 适当的给员工分配挑战性的工作目标，让员工自我突破完成，在完成获得成就的快乐。

(1) 要求员工树立良好的个人形象意识，上岗期间必须着工装、佩戴工牌上岗，仪容仪表干净整洁。

(2) 入户维修穿鞋套进入，与业主沟通时使用文明用语，维修完毕后将现场清理干净。

(3) 按约定时间守时入户，信守，服务及时，行动迅速。

1、与房产公司对接，汇总收集小区所有设备设施的原始资料和操作维修保养资料。

2、建立小区所有设备设施台帐、完善设备设施的档案，包括：设备台帐、设备维修记录、设备养护记录、运行记录。

3、制定设备设施的年、月、季、周的养护计划，根据维修保养计划对设备设施定期进行养护，达到以“以保养修”目的。

4、供电系统的检修。

针对小区频繁停电的现象，制定电力检修计划，按时对低压配电系统进行检修，保证业主的正常用电。

(1) 每月对低压配电柜（箱）进行巡检，确保各开关继电器、控制线路、保护电器、上下接点、接口连接螺丝紧固，无滑丝，无搭接线路。

(2) 检测三相线路电流是否正常，接头是否有金属变色现象，是否有积灰，线路是否整齐，支架是否松动，壳体是否有锈蚀，发现以上现象及时进行处理，保证业主的正常用电。

(3) 对标识编号进行核对，包括：指示灯、开关按钮、报警装置等，并检查损坏的情况。

(4) 用电高峰期，每周对低压配电柜（箱）进行不少于一次的测温检查，确定是否有异响和异味。

(5) 每半年对电缆标识进行一次核对，对电缆接头井进行一次大检查。

(6) 每年对箱变和楼栋的线路断路器、保护装置进行一次检修测试。

(7) 每年对业主部分的线路进行检修一次，防止出现因接线螺丝松动，而造成线路接触不良断路现象。

5、弱电系统的维修和保养。

(1) 业主家中的防盗系统。对业主家中的防盗系统每月进行一次测试，也可根据业主要求进行变动。主要检测项目为：窗磁、门磁、可视对讲的检测。

(2) 每月对摄像机、云台、半球摄像机、矩阵等设备运行的情况进行检查，并制定检查记录。

(3) 每季度对视频监视系统露天进行清洗，防腐加固，对监视系统线路进行检查，确保其正常运转。

(4) 每月对远红外发射机、接收、线路等进行一次巡检测试及清洗。

(5) 每月对电子巡更、采集信息钮巡检一次，检查固定是否

牢固。

(6) 每日随机进行测试运行情况，每月对门禁控制器、分控板、通话控制、电控锁、闭门器工作情况进行一次普查检修。

(7) 道闸系统。每日对道闸系统的配件和运行情况进行一次检查，确保正常运行，防止发生意外。

6、电梯升降系统。

(1) 每天不少于2次检查电梯的运行情况，对电梯的外观和试运行进行检查、发现异响和电梯轿厢出现不平稳现象，及时停运，联系厂家进行检修。

(2) 根据电梯的运行维修保养要求，及时通知督促厂家定期进行检修及保养，提前预防而不是等坏了再通知厂家维修。

(3) 制定电梯困人、高层火灾的应急预案，每年进行一次消防演练。

7、消防系统。

(1) 每日和消防人员检查消防设施的运行情况。

(2) 对消防的重点部位进行随机检查，主要对火灾报警按钮、火灾探测器和消防水箱进行测试和检修，对高层和地下车库的消防箱内的消防水带、消防枪、消防接头进行衔接测试，保证消防设施能衔接完好。

(3) 每季对消防设施设备进行一次全面的大检查和测试，确保消防系统能正常启用。

(4) 修改和制定《火灾应急预案》、《消防报警系统和消防控制系统遇突发事件的应急预案》、《消防设施设备的资料档案》和汇总各种设备的年检年审资料。

8、供水水系统。

(1) 根据给水设备运行情况，制定完善的二次给水系统的维修保养。

(2) 制定突发停水应急预案

(3) 对二次供水箱进行定期检查和清水消毒，并做好记录。

1、节电方面。

(1) 提高所有员工的节能意识。不用的设备及时关闭。

(2) 采取技术措施地下车库所有灯双灯管，只亮一组。

2、高层地下室灯，在保证照明的情况下，其他全部关闭。

3、高层楼道的灯，在保证照明的情况下，减少灯组。

4、为加强公共设施用电监管，对二期地下车库配电室加装一块电表，对二期路灯、地灯、中心景观区水泵，加装一块电表。

5、对施工用电建立一份台账。

6、节水方面。

(1) 每月查看小区各水管，及其他设施。保证无漏水、泡水。

(2) 在公共用水处，张贴提示，提升大家节水意识。

(3) 对绿化工给予指导，错时浇水，保证绿化管线完好，合理规划用水。

7、对施工用水建立一份台账。