

2023年物业公司经理工作总结及工作计划 (实用6篇)

人生天地之间，若白驹过隙，忽然而已，我们又将迎来新的喜悦、新的收获，一起对今后的学习做个计划吧。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的计划吗？下面是小编带来的优秀计划范文，希望大家能够喜欢！

物业公司经理工作总结及工作计划篇一

20xx年月日，经盈众集团控股有限公司董事会的任命，我担任盈众传媒总经理一职。这半个月里，在集团董事会及公司下属的全力支持下，各项工作开展顺利。经过公司全体成员的共同努力，我们在企业管理、投标揽活、项目管理、文化建设、稳定发展等方面都取得了可喜成绩，企业综合实力增强，社会信誉提高。回顾半个月来工作，主要有以下几方面：

设立部门，明确部门工作职责并配齐人员：营销总监李涌、运营总监郑非、财务总监黄慧娟。由于我们团队只有4个人，缺少行政总监一职，所以行政总监一职暂时由我和财务总监黄慧娟共同担任，行政总监的工作暂时由我和财务总监黄慧娟来完成。

注重企业文化建设，提炼盈众传媒的文化“合众共赢、激情创新”，既强调与集团的关系又突出公司传媒性质的特征。秉承“诚信立足社会，服务创造未来”的经营理念，秉持“卓越服务、快乐生活”的企业使命，坚持以客户为中心，主张“热心、贴心、省心、放心、开心”的五心服务通过不断营销创新、积极进取，取得了良好成绩，得到了社会各界的认可和鼓励。

通过组织一系列活动来建设盈众传媒的大团队：组织盈众传媒高管赴南安参加摩尔拓展训练，培养盈众传媒团队的团结

合作能力;组织高管参加职业素养及商务礼仪的培训，提高职业涵养;组织高管参加《企业文化：让企业拥有生命》的课程培训，使高管更清晰地认同公司文化。同时，在各项活动的开展过程中，我注意到给不同的同仁们创造不同的又适合他们个人的机会，让他们有机会表现自己，锻炼自己。

在短短的半个月里，由于团队的协力合作，业绩取得了骄人的成效。首先，盈众传媒与盈众doing有限公司、众赢汽车俱乐部有限公司及远航汽车销售服务有限公司签署合作协议，包揽了盈众控股集团旗下的非传媒性质的全资子公司的广告等宣传的全权代理权;其次，盈众传媒与厦门盈众汽车销售有限公司签署了关于盈众汽车成立9周年相关报道宣传的合作协议，对集团内部承担业务;最后，传媒与海上海国际酒店签署了合作协议，实现与实体公司的首次合作;同时，截至报告时，盈众传媒正与厦门佰翔酒店恒品茶艺馆等几家公司进行项目洽谈中。

盈众传媒取得了如此的成绩与集团董事的支持和公司成员的共同协作是分不开的，但盈众传媒仅仅成立半个月，显性的问题比较明显，隐性的问题仍然存在。我将会和我的团队共同努力，开创更好的局面，取得更优异的成绩。

物业公司经理工作总结及工作计划篇二

今年调入物业管理处任职物业部经理以来，我努力适应新的工作环境和工作岗位，虚心学习，埋头工作，履行职责，较好地完成了各项工作任务，我们校区的物业管理取得了辉煌的成绩，下面将任职来的工作情况汇报如下：

我是初次接触物业管理工作，对综合管理员的职责任务不甚了解，为了尽快适应新的工作岗位和工作环境，我自觉加强学习，虚心求教释惑，不断理清工作思路，总结工作方法，现已基本胜任本职。一方面，干中学、学中干，不断掌握方法积累经验。我注重以工作任务为牵引，依托工作岗位学习

提高，通过观察、摸索、查阅资料和实践锻炼，较快地进入了工作情况。另一方面，问书本、问同事，不断丰富知识掌握技巧。在各级领导和同事的帮助指导下，从不会到会，从不熟悉到熟悉，我逐渐摸清了工作中的基本情况，找到了切入点，把握住了工作重点和难点。

单，搞好票据管理。二是搞好每月例行对账。按照财务制度，我细化当月收支情况，定期编制财务报表，按公司的要求及时进行对账，没有出现漏报、错报的情况。三是及时收缴服务费。结合的实际，在进一步了解掌握服务费协议收缴办法的基础上，我认真搞好区分，按照鸿亚公司、业主和我方协定的服务费，定期予以收缴、催收，全年的服务费已全额到账。四是合理控制开支。合理控制开支是实现盈利的重要环节，我坚持从公司的利益出发，积极协助管理处主任当家理财。特别在经常性开支方面，严格把好采购关、消耗关和监督关，防止铺张浪费，同时提出了一些合理化建议。

2、积极主动地搞好文案管理。半年来，我主要从事办公室的工作的文案管理上手比较快，主要做好了以下2个方面的工作：一是资料录入和文档编排工作。对管理处涉及的资料文档和有关会议记录，我认真搞好录入和编排打印，根据工作需要，制作表格文档，草拟报表等。二是档案管理工作。到管理处后，对档案的系统化、规范化的分类管理是我的一项经常性工作，我采取平时维护和定期集中整理相结合的办法，将档案进行分类存档，并做好收发文登记管理。

搞好小区绿化的日常维护。二是认真验收交接。

完成了一些工作，取得了一定成绩，总结起来有以下几个方面的经验和收获：

1、只有摆正自己的位置，下功夫熟悉基本业务，才能尽快适应新的工作岗位

2、只有主动融入集体，处理好各方面的关系，才能在新的环境中保持好的工作状态

3、只有坚持原则落实制度，认真理财管账，才能履行好财务职责

4、只有树立服务意识，加强沟通协调，才能把分内的工作做好。

由于工作实践比较少，缺乏相关工作经验，年的工作存在以下不足：

2、食堂伙食开销较大，宏观上把握容易，微观上控制困难；

3、绿化工作形势严峻，自身在小区绿化管理上还要下更大的功夫

针对工作中存在的不足，为了做好新一年的工作，突出做好

1、积极搞好与公司、业主之间的协调，进一步理顺关系；

2、加强业务知识的学习提高，创新工作方法，提高工作效益；

3、管好财、理好账，控制好经常项目开支；

4、想方设法管理好食堂，处理好成本与伙食的关系；

5、抓好小区绿化维护工作。

物业公司经理工作总结及工作计划篇三

我是x物业公司保洁部的主管，年终需要总结，由于工作繁忙，时间紧迫，请各位帮忙。(开头，结尾详细一些，中间的具体内容我自己再填)谢谢!一种新的工作理念指导我走完了03年，

当着04年来临之际，对过去岁月的回顾、思考、过滤将为明天积累很多的经验；一种潜在的能量驱使着我为明天的工作献出更多的爱。

进入03年大厦开始内部装修，经理把我从“交易厅”抽出来加强施工现场安全监视。匆忙走马上任，楼上楼下不同方位的施工现场，堆满物品的楼道，来来往往的施工人员，这一景观把大厦弄的热闹非凡。领导交给我的任务就是阻劝施工人员在现场吸烟，我在交易厅正是干这个差事的，所以信心十足的接受了任务。那知道，偌大的一幢写字楼，跑上跑下，也不是闹着玩的，那些天，八小时的工作，我一刻不停的来回跑，生怕有安全事故发生。腿跑酸了也顾不得休息，心里只有一个念头，决不能放松警惕，大厦的安全于我同在。记得当时二楼有几个施工人员经常在现场毫无顾及的吸烟，说了吧，这些人就暂时收敛一下，只要你一离开，吸烟又成了家常饭，这个现象必须禁止，要不大厦的安全得不到保障。我马上找到那几个人，把现场安全施工的道理告诉他们，并说，出了事是我们大家的灾难，经过几次不厌其烦的开导和检查，施工人员的安全意识唤醒了。看来我的工作没有白做，施工在进行，事故却没发生。

过了半个月，张学杰辞职了，我又调回“交易厅”继续干保洁兼保安的工作。“交易厅”就剩下我一人了，面对来自客观上的压力，我没有降低工作标准，在困难面前，一人挑起了这付担子：巡视检查照样，保洁大厅照样，发现问题及时纠正并处理。为了完成领导交给的工作，于公方面，我尽职尽责；于私方面，我没有计较个人得失。正是这样，我圆满、得体的完成了工作任务，为“交易厅”的公共秩序，环境卫生献出了一份爱心。

我从“交易厅”出来，开始了大厦内的保洁工作。上任伊始的那阵，正是大厦全面装修的关口，全方位的施工到处狼藉一片，尤其那些公共区域，涂料、灰渣斑斑点点。清除施工后的遗迹倒是我们保洁工作的重点。经理让我和另外两个男

工洗地，没见过洗地设备也不会操作的我，只能边干边学了。带着朴实，热情从点滴做起：提水、捋线抢在前，为保障工作顺利完成着时累了一把，然而当着地面又露出明亮的光泽之时，却又从内心感到畅快。

二月中旬为了清理，规整装修出来的部分楼层和卫生间，我和大李一组来到了六层，主要负责楼层的地面、公共设施及男女卫生间。正是装修后的环境：楼道、卫生间、公共设施还残留着涂料、水泥的遗痕。不太熟悉保洁工作的我和大李一道投入到工作之中。不懂保洁要点，这就迫使我用最短的时间熟悉业务，甘当学生，不耻下问，经过一段时间，看、听、问和实际操作的体验，我很快的胜任了工作。

那期间，我每天不停的用地拖推扫楼道，许多涂料的斑点愣是用油灰刀、擦丝一点点的消除了。手的酸痛常常让我拿起碗筷时发抖。这些没有让我退却，是一种精神在鼓舞我的斗志，让我忘记了疲劳，忘记了酸痛。努力工作就是为客户营造良好的环境，那个“客户是给我们发工资”的故事常常回响在耳边。“客户至上”的理论，通过具体行动的实施客观的反射出来。

保洁卫生间从装修状态恢复到正常使用，我们不是关起门来搞清理，而是在客人们进进出出的情况下进行的，墙壁的灰渣需要剔除，我就用小锯条一点点的剔，有些部位需要趴在地上才能工作，没有选择余地，于是趴在地上数小时的工作；便坑里的污渍需要涮洗，我放下剔除工具，仔细清洗便坑；台面有了污痕，赶紧去擦，就这样，用一颗爱心亲爱所从事的保洁工作，我边干边学，不仅掌握了一定的保洁技术，而且还领悟到了“客户至上”的精髓。一种冲天的干劲，任劳任怨的精神鞭策着我为公司的利益尽职尽责。当着楼层、卫生间、公共设施达到了标准之时，畅快的心境仿佛让我年轻了许多。

三月下旬大厦装修完毕，需要清理的卫生间呼啦啦一下冒出

了八个。由于工作需要我独自一人去清理保洁一层两个男卫生间，接受任务的我二话没说，带着火热的心，带着先期所获的经验杀向一层。

心里感到欣慰：真诚的劳动换来回报，这些比什么都让人兴奋。

三月底按经理的要求我上了夜班。工作对象是整个大厦所有的卫生间，地下室，一至六层所有的楼面及所有的公共设施和五部楼梯。当时，楼层西段四至六层客房部分业主们都在装修，一时间，楼道，卫生间尘土铺天盖地，给保洁工作带了不小的难度。怎么办？没有更好的办法只有干喽。我不停的来往于各个楼层，在施工间隙中快速工作，有时楼道需要四五遍的打扫才能干净；更有甚者，刚刚擦拭好的公共设施没多大功夫又飞上一层粉尘。环境的恶劣加大了劳动的力度，摆在面前只有两条出路：一是退却；一是迎着困难顶住，一种责任感，一种敬业精神鼓舞我选择了后者，克服困难勇往直前。整个夜班就是在反反复复的劳动中渡过的，工作上的辛苦让我得到了肌体上的锻炼，环境的复杂给了我一个适应的机会，让我深深感到，做一名合格的保洁工，第一要吃苦；第二要有一个饱满的工作热情；第三要有敬业精神。就个人而言，虽然苦点累点，但大厦的洁净迎来了众多客户们的笑脸，这个回报用劳动换来值得。

大厦的特殊情况决定了保洁工作的多变性。五月十四号，我开始上早晚班了。工作要求我早上在白天保洁工来临之前为她们做好前期工作准备，傍晚又要为大厦加班的x些公司营造良好的卫生环境，整块的工作时间分成两块，上下班的路程多了一倍，然而工作上却越发精细起来：楼上楼下，左边右边近乎立体式的工作现场，给了我一个为大厦整个环境卫生出力流汗的机会。正值夏季，空气的湿度常常让我带着一身的汗水渡过一个班次，这些困难并没有吓倒我，一种责任感，一颗热心，让我用饱满的情绪从事我们的保洁工作。大厦干净了，我虽然累点，但却带了不少快乐，因为劳动换来的回

报，让我看到了大厦的整洁。

大规模的装修随着客户的不断入住暂告一段落。环境的改善迎来了众多的客户光临。接下来为客户营造环境的整洁成了物业的主题旋律。接受任务的我，用饱满的精神开始了下一步的工作：八月二日，我由原来的早晚班改成晚班，主要任务，四、五、六三个楼层的地面、卫生间、公共设施、东西两部楼梯、地下室南侧、134、132、1130等五间业主办公室。时间短了，可工作量却加大了许多，为了在有限的时间内做好所辖区域内的保洁，通过实践加之思考，渐渐的摸索出一套工作方法：有重点，方法得当的工作为完成任务提供了一个前提；细致入微，诚恳的服务态度，解读了“客户至上”的理论，一个看得见，摸的着，实实在在的保洁形象展现在客户面前。过去的一年，经过不断的自我锤炼，技术上有了提高，对“客户至上”的理念有了行为上的不断升华。当步入04的时候，努力、热情周到的服务思想将指导我更好的干好保洁，为公司出力，为保洁工书写壮丽的篇章。

物业公司经理工作总结及工作计划篇四

总结人□xxx

所属单位：物业公司

所属部门：技术支持部

任职岗位：品质经理

第一部分：工作综述

2011年，在公司发展方针指导下，围绕年度发展目标和计划，圆满完成了各项工作计划。本年度重点做好了xx前期物业管理工作，初步制定出品质监督、检查体系，重点加强了管理处三级文件的审核、规划和修订，及时、高效率的完成了常

态工作，并高标准的完成了公司领导交办的各项工作。各项工作紧紧围绕目标、计划和考核的管理思路开展，加强沟通和协作，充分发挥技术支持部的指导、监督作用，认真听取管理处意见、建议，及时为管理处提供技术保障，为公司发展起到了积极作用。

第二部分：主要工作事项及任务完成情况

一、圆满完成xxxx项目前期物业管理工作

上半年完成了本年度重点工作—xx项目的前期物业管理，主要工作内容包括项目总体分析、物业费测算、招投标及备案、临时管理规约编制及备案、前期物业合同的签订及备案五部分。前期物业管理的关键是做好前期物业管理的招投标备案工作，该项工作直接影响到物业的预售、销售，因此重点加强了该项工作的协调、组织和沟通。通过与招投标代理机构的合作，充分利用代理机构的经验、实力和资源，顺利的通过一次、二次备案及招标组织工作。在工作中及时协调地产、物业公司相关部门对涉及的相关信息、数据进行了统计和上报。第二，加强了物业费的客观测算。住宅物业服务费用测算对日后物业服务工作影响深远，直接关系到日后物业服务品质及公司的发展，因此，该项工作通过测算小组的反复讨论、多次测算，并参考同类型、同地区的收费标准，最终确定物业服务费用标准。本测算严格执行北京市有关物业费收费制度、定价标准，并达到北京物业服务二级标准。第三，加强了契约文件的制定、评审，确保服务约定清楚，管理有理有据。涉及工作内容包括签订前期物业服务合同和拟定临时物业管理规约。上述契约文件主要采用北京市范本文件，并结合项目实际情况、参考行业一些管理经验，经过多次修订并经律师评审完成。

二、初步完成服务品质监督、检查及标准体系制定

品质管理是物业管理的一个重要职能，关系到物业服务质量

的保持、提高和改进。根据公司总体发展计划，本年度对品质监督体系进行了初步构思和规划，制定了物业服务品质检查规程和检查标准。总体思路拟确定公司品质实行专业化监督、检查，即品质检查内容分为前期物业管理品质检查、办公楼物业服务品质检查和住宅物业服务品质检查三项。检查方法力求客观、量化和具体，保证检查的公正性和客观性，重点突出品质分析和改进。品质检查规程主要由检查计划、检查程序、检查方法、抽样标准、品质等级、检查人员准则和质检报告六部分构成，检查标准分别由检查项目、内容、评分标准、检查方法构成。检查标准主要是以公司常态业务标准为基础，并满足有关技术标准、规范和法规的要求。目前检查标准的内容和评分方法已基本完成，检查方法需进一步结合管理处实际进行完善。待11年管理处三级文件审定后，根据服务提供规范、服务规范，最终确定服务控制规范。

三、重点加强了管理处提交的三级文件的审核、修订和完善

第四季度重点对管理处提交公司的安保、保洁和客服三部门的作业指导书进行了审核、修订和完善，目前，三部门作业指导书文件结构、顺序、形式已经确定，安保部作业指书初稿基本完成，保洁部、客服部完成了40%的重新修订工作。在审核过程中，充分借鉴了行业先进企业的经验并结合公司实际情况，对管理处拟定的文件进行了重新规划、增删了部分文件，并加强了文件的系统性和标准化程度。目前，初步确定手册结构由五部分构成：分别为概述、部门职能和目标、岗位职责、管理制度、操作规程和附录，文件结构由目的、范围、职责、内容、相关文件和相关记录构成。在修订文件过程中把握了三个原则，第一，文件结构重点体现关键服务过程，加强手册的兼容性。通过以点带面促进管理和服务，并为将来体系认证做好准备。第二，文件简洁、可操作性强。手册最重要的目的是指导员工工作，引导员工提供服务，因此，在修订文件过程中，尽可能使文件简单、明了，达到可操作性强的要求。第三，尽可能使操作过程标准化、量化和具体化，力求促进公司制度化、程序化和标准化的管理理念

的实现。在文件控制方面，严格按照质量管理体系文件控制程序的要求，对文件的编、审、批、发、改、废、标识、版本、保存等内容做出明确规定，便于将来公司实施体系认证时文件控制程序一次通过。

四、及时、客观的完成招标和合同管理工作

本年度完成4项招标工作和14项合同评审及签订工作，招标工作客观、公正，合同评审严谨、审核全面、签订及时。本年度组织、参与了责任范围内的绿化养护、垃圾清运、石材结晶服务的招标，并参与了空调清洗业务的招标。在招标过程中，重点加强了拟选投标人资格和与我方服务需求相匹配的审核，侧重投标人实际经验的考察，确保供应商所提供的服务质优价廉，满足公司服务的需要。在合同管理方面，除常态外包合同的谈判、评审和签订外，本年度完成了3g房屋租赁、车位租赁和管理合同的重新修订、消防安全责任书的评审。评审过程中，重点加强了合同实施细则及附件方面的审核、修订，便于管理处日后操作及对外包商的管理，进一步规范、统一了合同术语、格式及通用标准，加强了雇佣责任和劳务责任的区分及保管和服务的区分。

五、加强了管理处外包服务的监督管理

根据外包合同的约定，并针对外包项目的特点、服务标准和服务方式，采取了不同的方式、方法进行了严格的服务质量抽查和复核，基本达到客观、公正，为保证公司支付合理费用、享受质价相符的服务提供了保障。本年度重点加强了对石材结晶养护工作的监督、检查，协调外包方对重点部位加强养护，并参与每日石材结晶质量的验收。及时协助管理处协调杀虫、绿化、保洁等有关外包方对我公司提出的问题行整改，并参与管理处外包联席会议，完成了外包管理规程初稿。

六、完成工作计划核查工作

根据公司《计划管理规定》，每月针对公司各部门、管理处所拟定的计划完成情况进行了核查，并按时提交了核查报告。计划核查内容包括月度工作计划、会议决议、总经理批复三个方面。计划核查工作做到了公正、严格和客观，为考核计划执行人提供了有力依据。本年度核查工作主要以重点工作为主，加强了如电梯维保、消防报警系统维保、保安工作等重点服务过程工作计划的落实情况，同时，通过工作计划核查，加强了对管理处日常工作质量进行检查，并及时督导管理处对存在的问题进行整改。

七、其他工作

- （一）完成了对管理处节假日安全检查和夜查
- （二）完成了保洁部经理代管工作
- （三）参与公司保洁、保安管理人员招聘面试工作
- （四）参与奥运期间公司值班工作
- （五）审核修订管理处突发事件预案并参与了管理处突发事件处理
- （六）参与管理处客户满意度调查、消防演习等工作
- （七）协调解决3g机房施工、运行等事宜
- （八）审核管理处日常报审文件

第三部分：工作中存在的不足、发现的问题及改进措施

11年工作主要呈现两个特点：一是，办理政府审批手续较多，第二，文件编写量较大，总体工作基本按照既定计划完成。在工作中加强了与管理处和公司其他部门的沟通和协作，能

够及时完成领导交办的各项任务。但通过一年来的工作回顾和总结，个人认为工作效率有待进一步加强，公司与管理处分工有待进一步明确，以便减少内耗、提高效率。在明年工作本人将进一步提高工作效率，工作中抓住重点，改进工作方法。

第四部分：2012年度工作设想

- 一、进一步完善品质监督体系，力争本年度正式实施
- 二、加快管理处运作手册的编制，争取上半年进行讨论
- 三、改善工作计划核查的方式、方法，进一步提高工作计划的可考核性
- 四、加强外包服务商的工作监督，不断提高外包服务质量

第五部分：对公司意见或建议

物业公司品质经理工作总结的延伸阅读：如何写好你的工作总结

一、工作总结的内容

1. 基本情况 这是对自身情况和形势背景的简略介绍。自身情况包括单位名称、工作性质、基本建制、人员数量、主要工作任务等；形势背景包括国内外形势、有关政策、指导思想等。
2. 成绩和做法 工作取得了哪些主要成绩，采取了哪些方法、措施，收到了什么效果等，这些是工作的主要内容，需要较多事实和数据。
3. 经验和教训 通过对实践过程进行认真的分析，找出经验教训，发现规律性的东西，使感性认识上升到理性认识。
4. 今后打算 下一步将怎样发扬成绩、纠正错误，准备取得什么样的新成就，不必像计划那样具体，但一般不能少了这些内容。

二、工作总结的特点 总结的经验主要表现在自我性、客观性、

经验性三个方面。1. 自我性 总结是对自身社会实践进行回顾的产物，它以自身工作实践为材料，采用的是第一人称写法，其中的成绩、做法、经验、教训等，都有自指性的特征。2. 回顾性 这一点总结与计划正好相反。计划是预想未来，对将要开展的工作进行安排。总结是回顾过去，对前一段的工作进行检验，但目的还是为了做好下一段的工作。所以总结和计划这两种文体的关系是十分密切的，一方面，计划是总结的标准和依据，另一方面，总结又是制定下一步工作计划的重要参考。3. 客观性 总结是对前段社会实践活动进行全面回顾、检查的文种，这决定了总结有很强的客观性特征。它是以自身的实践活动为依据的，所列举的事例和数据都必须完全可靠，确凿无误，任何夸大、缩小、随意杜撰、歪曲事实的做法都会使总结失去应有的价值。4. 经验性 总结还必须从理论的高度概括经验教训。凡是正确的实践活动，总会产生物质和精神两个方面的成果。作为精神成果的经验教训，从某种意义上说，比物质成果更宝贵，因为它对今后的社会实践有着重要的指导作用。这一特性要求总结必须按照实践是检验真理的惟一标准的 原则，去正确地反映客观事物的本来面目，找出正反两方面的经验，得出规律性认识，这样 才能达到总结的目的。

三、工作总结的写法 (一)总结的标题(二)总结的正文 和其他应用文体一样，总结的正文也分为开头、主体、结尾三部分，各部分均有其特定的内容。1. 开头 总结的开头主要用来概述基本情况。包括单位名称、工作性质、主要任务、时代背景、指导思想，以及总结目的、主要内容提示等。作为开头部分，要注意简明扼要，文字不可过多。2. 主体 这是总结的主要部分，内容包括成绩和做法、经验和教训、今后打算等方面。这部分篇幅大、内容多，要特别注意层次分明、条理清楚。主体部分常见的结构形态有三种。第一，纵式结构。第二，横式结构。第三，纵横式结构。主体部分的外部形式，有贯通式、小标题式、序数式三种情况。3. 结尾。

四、注意事项 1. 要坚持实事求是原则 2. 要注意共性、把

握个性3. 要详略得当，突出重点。

物业公司品质经理工作总结之外的更多相关信息，请访问：[本站校 > 部门经理工作总结](#)。该内容如果您有帮助，请别忘了“顶”一下，分享给朋友！谢谢！

物业公司经理工作总结及工作计划篇五

所属单位：物业公司

所属部门：技术支持部

任职岗位：品质经理

第一部分：工作综述

20xx年，在公司发展方针指导下，围绕年度发展目标和计划，圆满完成了各项工作计划。本年度重点做好了xx前期物业管理工作，初步制定出品质监督、检查体系，重点加强了管理处三级文件的审核、规划和修订，及时、高效率的完成了常态工作，并高标准的完成了公司领导交办的各项工作。各项工作紧紧围绕目标、计划和考核的管理思路开展，加强沟通和协作，充分发挥技术支持部的指导、监督作用，认真听取管理处意见、建议，及时为管理处提供技术保障，为公司发展起到了积极作用。

第二部分：主要工作事项及任务完成情况

上半年完成了本年度重点工作—xx项目的前期物业管理，主要工作内容包括项目总体分析、物业费测算、招投标及备案、临时管理规约编制及备案、前期物业合同的签订及备案五部分。前期物业管理的关键是做好前期物业管理的招投标备案工作，该项工作直接影响到物业的预售、销售，因此重点加强了该项工作的协调、组织和沟通。通过与招投标代理机构

的合作，充分利用代理机构的经验、实力和资源，顺利的通过一次、二次备案及招标组织工作。在工作中及时协调地产、物业公司相关部门对涉及的相关信息、数据进行了统计和上报。第二，加强了物业费的客观测算。住宅物业费用测算对日后物业服务工作影响深远，直接关系到日后物业服务品质及公司的发展，因此，该项工作通过测算小组的反复讨论、多次测算，并参考同类型、同地区的收费标准，最终确定物业服务费用标准。本测算严格执行北京市有关物业费收费制度、定价标准，并达到北京物业服务二级标准。第三，加强了契约文件的制定、评审，确保服务约定清楚，管理有理有据。涉及工作内容包括签订前期物业服务合同和拟定临时物业管理规约。上述契约文件主要采用北京市范本文件，并结合项目实际情况、参考行业一些管理经验，经过多次修订并经律师评审完成。

品质管理是物业管理的一个重要职能，关系到物业服务质量的保持、提高和改进。根据公司总体发展计划，本年度对品质监督体系进行了初步构思和规划，制定了物业服务品质检查规程和检查标准。总体思路拟确定公司品质实行专业化监督、检查，即品质检查内容分为前期物业管理品质检查、办公楼物业服务品质检查和住宅物业服务品质检查三项。检查方法力求客观、量化和具体，保证检查的公正性和客观性，重点突出品质分析和改进。品质检查规程主要由检查计划、检查程序、检查方法、抽样标准、品质等级、检查人员准则和质检报告六部分构成，检查标准分别由检查项目、内容、评分标准、检查方法构成。检查标准主要是以公司常态业务标准为基础，并满足有关技术标准、规范和法规的要求。目前检查标准的内容和评分方法已基本完成，检查方法需进一步结合管理处实际进行完善。待11年管理处三级文件审定后，根据服务提供规范、服务规范，最终确定服务控制规范。

第四季度重点对管理处提交公司的安保、保洁和客服三部门的作业指导书进行了审核、修订和完善，目前，三部门作业指导书文件结构、顺序、形式已经确定，安保部作业指书初

稿基本完成，保洁部、客服部完成了40%的重新修订工作。在审核过程中，充分借鉴了行业先进企业的经验并结合公司实际情况，对管理处拟定的文件进行了重新规划、增删了部分文件，并加强了文件的系统性和标准化程度。目前，初步确定手册结构由五部分构成：分别为概述、部门职能和目标、岗位职责、管理制度、操作规程和附录，文件结构由目的、范围、职责、内容、相关文件和相关记录构成。在修订文件过程中把握了三个原则，第一，文件结构重点体现关键服务过程，加强手册的兼容性。通过以点带面促进管理和服务，并为将来体系认证做好准备。第二，文件简洁、可操作性强。手册最重要的目的是指导员工工作，引导员工提供服务，因此，在修订文件过程中，尽可能使文件简单、明了，达到可操作性强的要求。第三，尽可能使操作过程标准化、量化和具体化，力求促进公司制度化、程序化和标准化管理理念的实现。在文件控制方面，严格按照质量管理体系文件控制程序的要求，对文件的编、审、批、发、改、废、标识、版本、保存等内容做出明确规定，便于将来公司实施体系认证时文件控制程序一次通过。

本年度完成4项招标工作和14项合同评审及签订工作，招标工作客观、公正，合同评审严谨、审核全面、签订及时。本年度组织、参与了责任范围内的绿化养护、垃圾清运、石材结晶服务的招标，并参与了空调清洗业务的招标。在招标过程中，重点加强了拟选投标人资格和与我方服务需求相匹配的审核，侧重投标人实际经验的考察，确保供应商所提供的服务质优价廉，满足公司服务的需要。在合同管理方面，除常态外包合同的谈判、评审和签订外，本年度完成了3g房屋租赁、车位租赁和管理合同的重新修订、消防安全责任书的评审。评审过程中，重点加强了合同实施细则及附件方面的审核、修订，便于管理处日后操作及对外包商的管理，进一步规范、统一了合同术语、格式及通用标准，加强了雇佣责任和劳务责任的区分及保管和服务的区分。

根据外包合同的约定，并针对外包项目的特点、服务标准和

服务方式，采取了不同的方式、方法进行了严格的服务质量抽查和复核，基本达到客观、公正，为保证公司支付合理费用、享受质价相符的服务提供了保障。本年度重点加强了对石材结晶养护工作的监督、检查，协调外包方对重点部位加强养护，并参与每日石材结晶质量的验收。及时协助管理处协调杀虫、绿化、保洁等有关外包方对我公司提出的问题进行整改，并参与管理处外包联席会议，完成了外包管理规程初稿。

根据公司《计划管理规定》，每月针对公司各部门、管理处所拟定的计划完成情况进行了核查，并按时提交了核查报告。计划核查内容包括月度工作计划、会议决议、总经理批复三个方面。计划核查工作做到了公正、严格和客观，为考核计划执行人提供了有力依据。本年度核查工作主要以重点工作为主，加强了如电梯维保、消防报警系统维保、保安工作等重点服务过程工作计划的落实情况，同时，通过工作计划核查，加强了对管理处日常工作质量进行检查，并及时督导管理处对存在的问题进行整改。

- （一）完成了对管理处节假日安全检查和夜查
- （二）完成了保洁部经理代管工作
- （三）参与公司保洁、保安管理人员招聘面试工作
- （四）参与奥运期间公司值班工作
- （五）审核修订管理处突发事件预案并参与了管理处突发事件处理
- （六）参与管理处客户满意度调查、消防演习等工作
- （七）协调解决3g机房施工、运行等事宜

（八）审核管理处日常报审文件

第三部分：工作中存在的不足、发现的问题及改进措施

11年工作主要呈现两个特点：一是，办理政府审批手续较多，第二，文件编写量较大，总体工作基本按照既定计划完成。在工作中加强了与管理处和公司其他部门的沟通和协作，能够及时完成领导交办的各项任务。但通过一年来的工作回顾和总结，个人认为工作效率有待进一步加强，公司与管理处分工有待进一步明确，以便减少内耗、提高效率。在明年工作本人将进一步提高工作效率，工作中抓住重点，改进工作方法。

第四部分□20xx年度工作设想

- 一、进一步完善品质监督体系，力争本年度正式实施
- 二、加快管理处运作手册的编制，争取上半年进行讨论
- 三、改善工作计划核查的方式、方法，进一步提高工作计划的可考核性
- 四、加强外包服务商的工作监督，不断提高外包服务质量

第五部分：对公司意见或建议

物业公司经理工作总结及工作计划篇六

时光飞逝，2022年的物业服务工作即将接近尾声，在公司领导的正确指导下，全体同事的共同努力下，全体业主的支持和配合下，完成了本年度的工作，下面就让我们跟随时间的脚步一起回顾这一年物业服务的'点点滴滴。

物业对公共区域进行了安全大检查及楼道清理和卫生大扫除！

积极沟通，贴心服务，真诚为业主办理各项业务，物业服务无止境，客服管家一直力争做到最好为业主创造美好生活。

- 1、日常接待业主报事报修；
- 2、日常巡楼，每日对公共区域及楼道进行卫生巡查，在巡查中发现问题及时汇报处理；
- 3、28号楼的巡查检修；
- 4、通过业主群以及告示栏发布和张贴各类通知、温馨提示等；
- 5、完善及更新业主档案，并持续补充整理业主电子档案；
- 6、定期清理楼道、管道井杂物；
- 7、冬季协助其他部门共同清扫积雪；
- 8、智慧安防信息的录入；
- 9、配合社区做好各项防疫工作及核酸信息采集录入工作
- 10、疫情期间帮助不能正常回家的业主入户浇花、清理臭了的冰箱；
- 11、定期检查空置房的水电及安全；
- 12、协助工程入户维修；
- 13、催收物业费。

每一处有力的修缮，都是责任的印痕，平凡的维修师傅们每天穿梭在园区各处，为园区各项设施正常运行提供安全保障。

- 1、日常公共区域设备设施的巡查，检修、保养；

- 2、对电箱进行除尘检修工作；
- 3、对小区破损路面进行修复；
- 4、各个楼单元与路面之间安装连接带；
- 5、整体为业主疏通一遍下水道；
- 6、入冬前做好污水井的防冻；
- 7、协助其他部门清扫积雪；

安全无小事，守护千万家，秩序维护部担负着整个小区的安防、秩序工作。

- 1、小区日常巡视、设施检查；
- 2、定时巡逻及处理突发事件；
- 3、做好疫情防控的扫码、登记工作；

日复一日重复做，年复一年积极干，不放过任何一个卫生死角，为业主们创造一个洁净优美的居住环境。

- 1、日常楼内外清洁工作，垃圾清运工作；
- 2、每月定期对卫生死角的清理；
- 3、做好垃圾桶、电梯轿厢的消杀工作；
- 3、协助物业其他部门对突发事件的处理；

树木修剪、清理杂草、打药、浇水，正是绿化师傅们用辛勤的双手呵护着我们小区绿化。

每个人的生活节奏都被打乱，在关乎生命健康的危难关头，我们需要齐心协力，团结一致，不退缩，不松懈，才能共渡难关，疫情防控人人有责，有一种责任，叫一直都在，有一种担当，叫始终坚守，疫情就是命令，防控就是责任。在这场没有硝烟的战场上，医院是前线，小区是底线，温泉小镇物业肩负起了小区疫情防线，及时调整现有工作人员，确保业主正常购电和电话咨询，面对复杂严峻的疫情防控形势，每一位物业工作人员守望相助，坚韧奉献，恪守防疫工作。

物业服务工作无止境，为业主营造整洁、舒适的生活环境是我们亘古不变的目标，感谢您一如既往对我们工作的支持和理解，今后我们将加倍努力，不断提高服务质量，我们一起努力共建美好家园。