

# 最新物业的个人工作计划 物业个人工作计划(优秀8篇)

时间过得真快，总在不经意间流逝，我们又将续写新的诗篇，展开新的旅程，该为自己下阶段的学习制定一个计划了。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。这里给大家分享一些最新的计划书范文，方便大家学习。

## 物业的个人工作计划篇一

一、完善企业机制，强化基础管理综合管理部要紧抓基础管理，突出重点，不断加大对各管理处的监管力度。对一些发生过事故的小区，重点加强监督检查，对管理处相关负责人组织学习，分析原因。严格执行公司各项制度，对存在的发出意见书，落实整改，强化小区责任评估工作推进力度，使各管理处长效监管机制健全。计财部肩负着调控公司各项费用的合理支出，保证公司财务物资的安全的职责。很多账务的处理都要在充分了解经济业务实质的基础上进行判断后才能进行，所以，计财部要加强内外沟通，特别是与管理处的联动沟通，在做好日常会计核算的基础上，不断学习，提高团队综合能力，积极参与企业的经营活动，按照财政部会计准则和集团财务管理制度及物业的相关法律法规的要求，力求会计核算工作的正确化、规范化、制度化，做深、做细、做好日常财务管理工作。行政办办公室在今年工作的基础上，明年以公司对物业管理规范操作的要求为主线，着重在强化管理水平和岗位技能、规范服务标准和质量、不断创新员工培训内容等方面做扎实有效工作。

1 / 6

困难人员就业岗位补贴”的优惠政策，享受政府补贴，为公司今后的规模化发展提供人力资源的保障。

二、拓展市场空间，保持企业持续稳定发展物竞天择、适者生存。是放之四海而皆准的基本法则，也是市场竞争中颠扑不破的真理。虽然物业管理行业当前，由于物业市场的迅速扩大，竞争日趋激烈是由经济规律所决定的，我们要充分地提高核心竞争能力，物业市场的迅速扩大更是难得，为我们搭建了宝贵的全面参与市场竞争的舞台。

实施成本控制战略，通过推行区域管理制度，消除资源的浪费，建立快速反应机制，降低工作衔接成本，提高工作效率，提升服务品质。在降低成本的方案中，限度节省人力资源，全力拓展外部市场，广泛开展经营活动。承接高端物业管理服务项目。随着房地产业飞速发展，物业市场迅速扩大，依托现有市场积累经验，广泛地参与较大范围市场竞争势在必行，物业管理行业规模经营才能产生效益，只有走出去，参与到全面的、激烈的市场竞争之中，经过残酷的市场竞争的洗礼，我们才能发展壮大，而且才能在更大的范围打造服务品牌。术，为公司的日渐发展储备人才。公司的飞速发展，人力资源是否能满足我们日益增长的需求，是摆在我们面前的课题。公司在向一级资质迈进的道路中，除却管理面积的要求，必须拥有具备中级职称以上的人员不少于20人，目前公司(含外聘)员工，仅有10名人员，距离还有很大差距。所以，要继续加大培训力度，扩展服务思路，由于我们直接地、经常地接触着销售终端——顾客(业主)。所以物业公司具备着其它行业不具备的独特优点。拥有广阔的物业市场为物业企业进入中介代理领域提供了前提。利用豫园品牌优势，商场商铺的经营管理也是我们可以涉足的区域。随着社会分工的明确和细化，物业的延伸必然会得到深远的发展。我们可以利用自身的优势，集思广益，思索物业延伸服务的可行性，挖掘出新的经济增长点。

锻造一支技术强、作风过硬的队伍，通过不断学习新知识、新技

1、以公司制定的质量方针(三真、四更、五化)和质量目标为准则，严格要求自己，并管理好保安队伍，力争使20xx年的安保工作再上一个新的台阶。贯彻执行安全保卫工作的方针、政策和有关规定，建立和健全各项保安工作制度，完成部门各项工作任务，对物业部经理负责。

2、从内部管理入手，提高保安综合素质。建立目标管理责任制，层层分解落实工作任务，有效地解决干与不干、干好与干坏都一样的被动局面，起到鼓励先进、鞭策后进的作用。制定全年工作目标，将各项任务分解落实到各班组及员工，使人人有目标、有任务，个个有压力、有动力。

3、努力提高业务素质，增强处理突发事件的能力，培养一支纪律严明，作风顽强的保安队伍。首先、做好思想工作，加强业务培训，培养员工吃苦耐劳和爱岗敬业爱公司如家的思想。各级管理人员要融入队员中，和队员一起训练，以便发现问题，有针对性地解决问题。其次、增强服务意识，提高为客服务能力。在工作中要尊重客人，主动向客人打招呼，主动礼让。再忙也不能怠慢客人、忽视客人，必须用心服务，注重细节，追求完美。第三，必须注重策略，理解客人，尊重客人。对待客人的无理要求或无端指责，要采取引导和感化的方法，不能和客人发生正面冲突。教育员工从心里明白我们所做的一切，都是为了客人的满意。

4、加强各种设施设备的检查、维护与保养，提高技防工作效率。首先、完善检查制度，明确检查责任。根据不同设备、不同区域，明确检查责任和工作流程，确保设备处处有人管，件件有人护。其次、积极与工程部门沟通，制定具体的维护保养计划，确保设备在规定的时间内能得到维护保养。第三、加强消防检查人员的业务素质 and 业务水平，凭借过硬的业务技能，保证设施设备维护工作的有序进行。

工进行报道，形成互动，使大家充分认识火灾的危害性，增强做好消防安全工作的自觉性。

6、加强保安信息工作。首先，根据公安、消防部门的要求，充分发挥保安部的职能作用，严格管理，严格要求，切实落实好各项安全防范措施，保证大厦的正常秩序。其次，积极与辖区公安、消防等部门联络与沟通，并搞好关系，共同做好消防、治安工作。及时消除各种不安全隐患，有效的遏制各类事故的发生，确保大厦各项消防工作安全顺利。

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。

## (二) 主要工作计划措施

一. 保安部结合公司实际情况做好20xx年安全保卫工作。各服务处正确处理好与小区业主、租户之间的关系。

2. 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。

4 / 6

3. 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。查制度。

4. 与公司全体员工、合作单位、租户形成群防群治，联防保卫巡

5. 做好治安管理工作、消防工作及监控系统管理和保密工作。

二. 配合人力资源部门把好本部门的用人关，做好队伍建设，打造一支稳定、团结、素质高、岗位技能突出、责任心强的安保队伍，确保公司业务经营正常运作。

全面总结20xx年安保工作存在的薄弱环节和不足之处，加强部门工作、工作纪律、岗位责任、岗位技能的管理、教育、培训，充分调动全体保安队员工作的积极性和主动性，增强服从意识、服务意识、责任感，使全体队员用饱满的工作热情全身心地投入到日常的工作中。三. 公司安保部参照行业规范将对在职保安员进行一系列的学习与培训。物业保安培训工作的总体目标是培养高质量的、合格的保安人才，岗前培训和在岗轮训是提高物业保安素质的重要途径。

每周一次的车辆指挥、队列训练、消防知识等培训，通过讲解、学习和培训使全体保安员在思想认识和日常工作中有不同程度的提升，从而增强保安队伍的工作能力。

2. 定期对全体保安人员进行公司简介、发展方向、公司动态、公司精神的宣传教育，积极营造员工的荣誉感、上进心与责任感。3. 在日常工作中引导保安员提高服从意识、服务意识、文明执勤、礼貌待客，从而提高服务能力，在工作中尊重客户，教育员工从心里明白我们所做的工作，都是为了客户的满意。

4. 结合部门的实际情况对保安人员的仪容仪表、礼节礼貌、行为规范等问题进行不定期的检查，提高全员落实制度的自觉性。5. 每季度公司举行有针对性的军事队列、消防等比赛活动，从而激发公司各服务处保安队伍的团队意识和荣誉感，增强积极向上的工作热情和向心力。

5 / 6

四. 认真做好安保部全年的安全生产全方面工作。

严格按照安保部内控目标，建立目标管理责任制，分解落实工作任务，责任到人，有效解决员工干与不干、干好干坏都一样的被动局面。制定全年工作任务，将各项工作分解落实到各队各班组及员工，使全员思想意识全面提升，感到人人有任务，个个有压力、有动力。按公司要求发出整改通知和整改要求及时进行整改，真正做到以检查促隐患整改，以整改保企业安全。

2. 每月进行一次安全检查，对本部门存在的问题认真做好记录并

五. 加强各种设施设备的维护保养，提高工作效率。

完善维保制度，明确责任。根据不同设备、不同区域，明确维保责任和 workflows，确保所辖设备处处有人管，件件有人护；制定具体的维护保养计划，确保设备在规定的时间内得到维护保养。2. 执行正确的维护保养技术标准，整体提高维护保养水平，加强消防人员的业务素质 and 水平，凭借过硬的业务技能，保证设施设备维护工作的有序进行。

通过行之有效不断深化的管理，培育一种良好的职业精神，使公司全体保安人员自觉养成高标准、严要求、求真务实的工作作风，树立文明、严谨、务实、高效的保安队伍新形象。

6 / 6

## 物业的个人工作计划篇二

作为一个物业管理员，为居民创造良好的小区环境，带领居民把自己的家园建设好是我的责任。以往的工作中我带领全体工作人员顺利将工作展开，并在小区居民的配合下有效实施了各项业务工作，新年里我已拟定物业总监个人工作计划：

- 1、全面推行租赁经营服务工作,召开全体工作人员总动员会,明确租赁服务意义目的,统一思想,集体学习相关业务推广内容和业务办理操作流程,确保工作正常进展。
- 2、为提高费用收缴率,确保财务良性循环,以专题会议形式组织各物业助理、前台人员、领班级以上人员进行学习《各种费用追缴工作流程》。
- 3、以专题会议形式,组织三个小区管理骨干及相关工作人员集体学习《案例通报管理制度》、《案例通报操作流程图》及相关作业表格,明确责任关系,杜绝各种同类负面案例再次发生,全面提高管理服务质量,这也是xx年 工作计划 中的重中之重。
- 4、制定《保安器材管理规定》,包括对讲机、巡更棒、门岗电脑等,并认真贯彻执行,明确责任关系,谁损坏谁负责,杜绝各种不合理使用现象。
- 5、回顾三个小区从去年7月份以来各方面情况,以对比分析、寻找差距,为下一步工作提高作出更可行的具体措施。
- 2、督促管理处及时做好26-29幢摩托车位车牌的制作及安装;并督促管理处及时颁发通知,要求业主在5月20日前到管理处办妥租赁停放手续,该区域摩托车从6月1日起全面执行收费。执行前协调保安做好落实工作。
- 4、督促及时做好部份绿化带残缺空白补种工作。
- 6、做好个别岗位人员调整和 招聘 工作(如:绿化组长到位、管理处负责骨干到位等),确保项目工作正常运行。
- 7、拟定“华庭首届业主委员会成立方案”及筹备会一系列工作措施,为创建“市优”工作打好基础。

- 1、对第三期部分摩托车不配合管理工作进行加强,发挥标识识别作用,强化凭办理租赁手续方可停放,加强收费工作。
  - 2、加强第四、五期摩托车租赁办理管理工作,杜绝各种长期免费停车现象,维护秩序正常。
  - 3、与财务协调,及时做好坏帐处理。
  - 4、督促全面检测该项目红外报警系统情况,找出问题所在,并做好相应改善,确保系统的灵敏度和正常运行。
  - 5、对个别业主在私家花园内乱搭乱建的屋棚动员拆除,以免影响整体观容。
  - 6、督促完善该项目小区商铺的资料管理。
  - 7、督促做好第一期、第二期部分楼梯个别部位的朽木处理,维护物业的完好。
  - 8、督促做好第五期共7幢对讲机故障检修。
- 
- 2、做好外围红线报警的使用与维护,包括内外围两侧绿化植物遮挡的修剪等工作。
  - 3、制定安全警报现场跟踪与核实,并明确解除警报及记录操作相关要求,避免作业疏忽。
  - 4、跟进落实好会所泳池的开张营业,并做好相应的管理与维护工作,包括门票发售、泳池水质处理等。
  - 5、督促做好12-15幢相关附属工程,包括架空层车位地面栏杆的安装、车位产权面积的明确(公司要求架空车位出售)、园林绿化、保安室、监控室、仓库等工作的完善。
  - 6、跟进做好小区健身器材的安装。



- 7、督促做好各种费用的追收。
  - 8、跟进第7幢破裂玻璃门扇的安装。
  - 9、跟进部分绿化植物的补种和改造等(如:大门入口处即将枯死的大叶油棕树3棵,应该更换)。
- 1、“士多”招商登记等工作配合。
  - 2、按公司《议事日程》要求开展各项日常工作。
  - 3、协调相关部门完成好各项工作任务。

## 物业的个人工作计划篇三

物业需要维护一个小区的正常运转，提前为自己的工作制定一个工作计划能够有效的提高工作效率，下面是由小编为大家整理的“物业个人工作计划”，仅供参考，欢迎大家阅读。

xx物业管理公司在后勤集团的领导下，禀承集团“服务育人”的宗旨，努力工作，求实创新，圆满完成了下半年工作任务。除了要一如既往地坚定“服务”的理念外，还要开拓工作思路，准确分析物业管理公司发展面临的机遇、困难和挑战，强化危机意识，提倡实干意识，同心同德，实现集团各项工作全面健康有序地发展，为全面完成集团发展规划上确立的目标奠定扎实的基础。下半年我公司工作重点主要有以下几个方面：

### 一、做好日常工作，提高公司服务质量

这对于物业管理公司来说有一定难度，公司管辖范围大，人员多且杂，所以说如果想找到物业公司的不足之处，随时随地都能找到。尽管如此，我们仍有决心把服务工作做的更好，

为学校、为集团争光。

## 二、整顿干部队伍

物业管理公司由原四个中心整合而成，员工很多，公司成立之初，干部上岗时没有进行竞聘，经过将上半年时间的工作，部分干部能够胜任工作，一部分能力还比较欠缺。经公司领导研究决定，今年会在适当时候进行调整，完善干部队伍，选拔高素质、能力强的员工为基层领导。

## 三、合理规划部门

公司建立之初部门的规划经过一段时间的运作，有不尽完善的地方，特别是不能提高工作效率，提升服务质量。我们将基于第2点对公司部门进行进一步调整，合理划分部门，现暂确定为五个部门，分别是学生公寓管理部、校园管理部、楼宇管理部、保安部、办公室。

## 四、积极推动“拨改付”

“拨改付”工作对物业管理公司来说是至关重要的，从目前学校的运行状况来看，物业公司的运行举步维艰。特别是现在物业公司学生公寓、物业楼、校管部均存在责权不明的现象，这种模糊的界定使我们的工作在某些方面不方便开展工作。比方说一个“零修”的问题，“零修”的定义是什么，维修范围多大？界限怎么分？现在还没有明确的说明。

而我们的维修人员按领导指示，所有有能力修好的项目都是尽快修好，不管是否在我公司职权范围内。这样维修权责不明的状况给我们的工作带来了不小的困难，尤其是资金无法到位，让我们的工作进退两难。所以，有必要积极推进“拨改付”，做到各负其责、各尽其职，彻底避免推诿现象的发生。

## 五、进行定编、定岗、减员增效

考虑到物业管理公司队伍庞大，经费比较紧张，公司准备尽量把年轻有作为的人吸收到工作岗位上来，不允许不敬业不爱岗的人占据重要的工作岗位，以免影响我们的服务质量。

## 六、有计划、有步骤地进行干部、员工的培训

我们已经做了x级岗到班组长的培训，为期一个星期。培训之后，每个班组长都写了xx字左右的心得体会，大家普遍认为很有必要进行这样的培训。正是因为我们公司的领导看到现在这个现象，即集团，学校，包括公司的任务下达到班组长这一级或者到部门经理的时候，可能造成停滞。使得下面的员工不理解上面的精神，上面的精神没有彻底传达到每一位员工。

这样势必影响整个集团的服务质量的提高。基于这种考虑，我们已经进行了第一轮培训，接下来，我们会有计划、有步骤地将培训普及，使每一位员工都有可能参与其中。

## 七、调动全公司员工积极性，多渠道进行创收

在后勤集团所有公司当中，论创收能力，我们公司恐怕是最低的，因为所有的工作都是围绕“服务”这个主题进行的，创收很难。但是尽管很难，我们也要想方设法创造收益，“能创收一元钱，就决不创收一毛钱”，尽我们努力把创收工作做好。我们设想的具体办法有：

(1) 开展家政业务。物业管理公司队伍中，很大一批是保洁员，也有很多干部有这样的实际经验。在家政这一方面从卫生保洁做起，比较符合我公司目前实际，也是创收的一个切入点。

(2) 办公楼、教学楼、老师办公室的定点、定事、定量清洁。

(3) 花卉租摆和买卖业务。公司校管部有花房，现只是为会议提供花卉租摆业务。

我们考虑利用有限的资源，在花房现有规模能承受的基础上扩大业务，逢年过节或有喜庆节日的时候把花卉摆放在需要的地方，其一是做好服务，另一方面也能创收。

(4) 承接小型绿化工程。大型工程我们暂时还没有能力承接，另外是受客观原因的限制，目前我们只能与后勤管理处达成协议，适当的在校内承接力所能及的小型绿化。

另一个是在学生公寓安装了纯净水饮水机，提供有偿饮水。这样，不仅方便学生日常生活，还能为公司创收。

除此之外，我们公司领导班子集思广益，努力在为产品服务方面下功夫，尽量做到社会效益与经济效益两丰收。

20xx年上半年，在开发区管委会及总公司的支持和领导下，到目前为止我们已完成营业收入xx万元[]20xx年下半年，我们将继续保持上半年的良好发展势头，响应市政府振兴xx老工业基地的号召，进一步加大业务投入，争取引进更多的工程项目，重点开拓物业管理业务。同时还要找问题、找差距、找不足，为此，我们制定我公司20xx下半年的工作计划：

## 一、总的工作目标

- 1、稳抓环卫，提高道路保洁质量，确保开发区环境卫生在全市。
- 2、发展绿化，确保完成开发区下达的绿化养护及绿化保洁任务。
- 3、积极拓展其他工程业务，提高经济效益。

4、确保安全生产，加强安全意识，尤其是保证车辆行驶安全及道路保洁工人人身安全。

5、提高全体干部员工的服务意识和服务理念。

6、维护职工的合法权益，提高职工福利待遇，确保职工队伍的稳定。

7、力争完成全年营业收入xx万元，创利税xx万元。

8、积极拓展物业管理新业务，拟承接高铁国际商务区一体化物业管理。

## 二、具体措施

1、加强政治学习，统一思想认识，提高全体干部员工为开发区建设和发展服务的意识。将开发区的新形势、新发展、新变化传达给个职工，激发职工的工作热情。

2、加强职工业务技能培训。

对驾驶员定期进行安全思想教育。

3、继续在各部门推行承包责任制，由部门负责人负责本部门内部的所有事务，部门负责人对公司经理负责。

1) 公司拟正式成立监管科，隶属于公司办公室，向办公室及公司总经理汇报工作。

监管科于20xx年初成立试运行以来，对公司的各项工作都有了很大的促进作用，但是监管力度仍然不够大，离公司领导对监管科的期许，还有比较大的差距。

公司拟于下半年正式成立监管科，加强对各部门的检查考核，

量化考核指标，每天考核两次，不走过场，不搞形式主义，不怕得罪人，如实填写日考核表，月底总结考核情况报办公室，根据考核情况按公司奖惩制度进行奖惩。

2) 对环境卫队酝酿进行重大改革。

推行承包责任制，环卫队实行队长负责制，队长签定承包责任合同，全面负责环卫工作。

同时计划分路段进行承包，由监管科对各路段进行考核定奖惩；

对原垃圾站进行改造，新上压缩机组一台；

拟接管经七路垃圾中转站。

3) 办公室加强内部管理。

对公司各部门劳动纪律及业绩的监督考核；

负责仓库、汽车等事项的综合管理；

组织经理办公会及班组长会议，每月进行工作总结并制定下月工作计划；

安排监管科每天考核各部门工作；

进一步加强物资采购、仓库管理、用油管理，材料进出必须有领导签字；

油票由办公室统一开具经总经理签字后方可加油，并由办公室安排专人随同；

汽车维修及购买配件由专人负责，办公室统一安排。

4) 绿化队实行承包责任制。

分管经理签订承包责任合同，负责绿化队内部所有事务。在确保完成开发区下达的绿化带养护及保洁任务的同时，积极拓展其他绿化工程业务。

5) 继续加大物业管理力度。

继续做好怡园市民广场窗口单位物业管理，拟申报广场绿化工程为徐州市精品园林工程；

承接清洁技术产业园绿化。

4、开源节流，节约各项经费开支，加强财务审计力度，尤其是工程审计，提高公司的经济效益。

5、加大物业管理房租、水电费收费力度，确保费用及时回收。

6、改革公司工资分配体制。进一步提高临聘人员工资待遇以及改革驾驶员工资制度，宗旨是使多劳者多得、少劳者少得、不劳者不得，尽可能使工资分配趋于合理化。

7、加强安全生产管理，进行安全知识培训，包括保安职责教育、消防知识培训、车辆行驶安全教育等，特别是行车安全管理，通过每周进行一次安全思想教育，强化驾驶员的安全意识。确保20xx年全年无安全责任事故。

8、严格执行奖惩制度，细化奖惩条例。做到奖优罚劣，使人人有压力，人人有动力。

20xx年下半年，我们将以振兴xx老工业基地为契机，参与推进开发区二次创业，各级领导的关心支持为动力，齐心协力，共谋发展，争取超额完成全年经济目标任务。

20xx年上半年□xx物业公司在集团领导的大力支持下，紧紧围绕集团公司提出的“社会化、市场化、规范化”要求，本着“热情高效服务、依法依规管理”的工作方针，加强了部门管理和员工自身素质培养，不断创新和挖掘内部潜力，努力完成各项任务。现将主要工作计划汇报如下：

## 一、建立规范化管理体系，高效完成取证工作

为了建立符合现代企业管理发展要求的规范化生产管理体系，全面提高公司经营生产管理水平，满足招投标工作需要，加强对公司质量、环境、职业健康安全管理体系贯标的管理，协调推进各部门的贯标工作，建立起公司快捷、高效、标准化的运营体系，确保高质量、高水平完成取证工作。

x至x月进行文件实施、体系运行、内审、完善体系、内部整改、管理评审；

x月底前完成现场检查、准备、认证、整改；

xx月取证。

## 二、不断加强各项服务管理

规范房管巡视路线。

张贴设备编号，规范登记维修。往设备上贴标签是维修设备管理过程中一个不可缺少的环节。

实现商铺租金催缴人性化、效率化。欠费催缴是天经地义的事，关键是催缴的方式双方是否接受。

这就需要市场开发部在下半年的工作中更加勤于巡视，更快的与各部门沟通，及时解决商户们所反映问题，得到商户们的信任和肯定。



现在，构建和谐社会要以人为本，服务和管理也建立在这上面，只有想办法实现人性化管理，才能尽力化解难题和矛盾，从而促使租金收缴的工作更高效。

### 三、加强小区文化建设，努力构建和谐小区

加强小区文化建设是构建和谐小区的有效载体，是坚持以人为本精神的需要。营造安全、健康、和谐的小区文化氛围和理念是加强文化建设的重要内容，为此，公司计划从抓班组内部文化建设入手，结合公司发展目标及宣传工作的开展，明确小区文化建设方向，进一步加强小区文化基础设施建设，更好地发动广大业主积极投身到小区建设中来，促进小区工作的全面进步、和谐发展。

### 四、继续落实好年度党支部工作计划

紧紧围绕集团公司党委工作计划、本公司年度工作目标和各阶段重点工作要求，完成好年度思想政治工作任务，特别是“讲、顾、守”学习教育活动后续整改要落实到位。

### 五、进一步抓好培训工作，注重培训实效

不断加强业务培训、思想教育和日常考核，帮助员工逐步提高个人素质，调整好工作心态、找准定位，使服务更专业。

### 六、进一步做好安全稳定工作

确保职工队伍思想稳定，加强园区安全工作分析，掌握住户基本情况，及时发现问题并督促整改。同时，向有经验的物业公司学习，以规范的管理和优质的服务赢得各类业主的认可。

下半年□xx物业公司将在集团公司的带领下，重管理，抓培训，创新服务理念；

重品牌，拓市场，增强竞争实力；

重人才，创机遇，扩大发展空间；

励精图治，开拓物业市场，众志成城，创xx物业辉煌。

二十一世纪跨入了第十个年头，公司物业从蹒跚学步经过10年的风风雨雨，取得的显著成绩大家有目共睹。回首年的各项管理工作，使我们清醒地看到，行业的快速发展和客户的需求不断更新，决定了社会对物业管理行业寄予了更高的期望，让我们看到我们的工作距离我们提出的“顾客的满意是我们永远的追求”还有一定的差距，我们不能有丝毫的自满和懈怠，必须保持清醒的头脑，努力克服不足，更加精心地为我们客户提供优质服务，才能不断开创公司发展的新篇章。

从新项目拓展、进驻的艰辛和坎坷，要看到公司发展既面临着机遇，同时也面临着严峻的挑战。在世界金融危机和经济危机逐步侵蚀我们的关键时刻，增强全员紧迫感、责任感、使命感，抓住机遇，敢于应对挑战，努力化解风险，需要全体员工总动员，全力以赴面对各种困难和挑战，需要我们承受的东西太多太多。

在这关键时刻我们的管理核心需要有超前的意识指导，需要有明确的定位方向，需要有坚强的团队领军，需要有团结一致的力量来推动我们的事业，以应对各种危机和顺应行业以及社会发展规律，让我们始终保持主动地位和清醒的头脑，去开创公司的新天地，描绘公司的新蓝图。

## 一、工作指导思想

在新的一年里，继续坚持“客户满意”的科学发展观和规范服务、创新发展的理念；

贯彻劳动合同法，维护企业与员工的利益，实现共赢；

强化管理，加强考核，落实制度，重在执行；

加大培训和考核力度，提高员工的综合素质，营造学习氛围；

继续发扬团队精神，打造公司核心团队的凝聚力，推动各项工作健康、有序、快速发展，维护企业与员工的利益，实现共赢，构建和谐公司新篇章。

## 二、经营思想及计划指标

### （一）经营思想：

根据行业发展及公司发展趋势，结合实际，拓展多方经营范围，发挥企业优势、强化经营管理，开源节流降低经营成本，增强企业的生存和发展能力。

#### 1. 强化管理与服务工作，提高企业竞争力。

需认真分析公司目前各经营项目经营情况，研究企业的发展方向，强化节能降耗，开源节流的运营的理念，以实现公司持续发展的目标。

#### 2. 多方寻找社会与市场资源，杜绝拓展盲目性。

20xx年在拓展新的项目时，一定要认真审视项目的品质，要把重点放在高档物业的项目上，详细了解新物业的各种真实的信息资料，根据项目的实际情况和我公司的发展趋势，关键要充分分析项目能否给公司带来良好的经营效益，全面分析公司目前的人力、物力的资源情况，为领导当好参谋，理性发展。力争把拓展的目标转移到企业效益好、项目品质好、客户素质好的高档物业、写字楼、办公楼、商厦等，真正实现公司从国家机关后勤改制项目走进市场化的战略大转移。20xx年至少要增加2个高端物业项目，用3-5年时间实现年营业额过亿元，建立具有良好知名度及美誉度的公司品牌。

### 3. 发挥企业优势与服务品质，增强企业凝聚力。

对现有管理项目进行认真、细致、彻底分析，合理规避各类劳动和经营风险，限度维护企业利益，提出切实可行的办法减少企业损失。对人力、物力进行资源整合，达到公司与项目上下互动、形成企业合力。

### 4. 研究经营策略与服务收费，认识经营重要性。

物业管理行业是微利企业，因此，我们的管理团队要认识到经营策略与收费工作是公司能否正常运转的生命线，也是企业经营的经济支柱，更是全年工作的主线。依靠我们合同的服务费用只能基本维持我们日常成本，如果不开展多种经营或降低经营成本，很难保障我们员工的切身利益，更谈不上公司的可持续发展，容易形成恶性循环。我们必须发挥我们的主人翁优势，将经营工作和收费工作渗透到每一个员工心灵深处，贯彻全年，对公司应收的各项费用做到应收尽收。每个项目、每个部门按公司规定有效地完成公司下达的各项考核指标。

## 三、继续贯彻劳动合同法，完善劳动制度，严格劳动纪律，促进企业和谐发展

（一）劳动合同法颁布1年来，公司在完善劳动合同法的基础上□20xx年我们将继续加强劳动合同的管理工作，认真贯彻《劳动合同法》和《劳动合同法实施细则》，完善劳动制度，严格劳动纪律，加大考核监督力度，优化员工队伍，提高员工素质，充分调动员工的积极性，修订劳动人事管理规章制度，维护企业内部和谐稳定的劳务关系。

（二）严肃劳动纪律，规范企业管理，促进企业和谐。

劳动纪律是企业为维持生产经营秩序，保证劳动合同得以履行，要求全体员工在集体劳动、工作、生活过程中以及与劳

动、工作紧密相关的其他过程中必须强化企业管理，严肃劳动纪律、奖勤罚懒、奖优罚劣、树立正风正气、激励员工积极向上，提高公司的整体管理水平，制订了考核管理办法。对考核范围、考核依据、考核原则、考核内容、考核办法、奖励处罚等都做具体的规定。通过考核发现人才，对业绩突出的不管是一般管理人员还是操作层，不拘一格，择优使用，给以提拔。同时严格考核，从严制企，规范管理。

## 物业的个人工作计划篇四

虽然我们这里很少出现物品丢失情况，但是为了避免我会在以后的工作中做好巡逻工作，每天尤其是在家不再的时候和休息时这两个时间段，会加强安保工作，每天都会巡逻巡视做好工作安排，把工作及时做完，保证自己不会犯错，不让一些小偷之类的人进入到我的辖区之内。对于进出人员严格遵守上级的要求，必须要有通行凭证才会放行，如果没有通行凭证是不会随意放行的，避免一些闲杂人等进入道我们小区内避免出现失窃情况发生。

外来车辆必须要登记，外来人员必须要登记，做好车辆通过放行工作不让一些其他人员进入，同时对于快递车辆会严格查看，对他们也会做登记，同时也会提高警戒，遇到可疑人员在我们周边我及时上报给上级，并且也会做好监察工作，避免可疑人员混入进来。

在工作区内，有很多监控摄像头这些能够很好的代替我们巡视周围的环境，遇到问题也能够及时的做出应对，每天值班都会对当天的视频监控做好调整，做好监控避。在上边期间会坚守更为，不会随意离开视频监控屏幕，除非轮值离开到我巡逻，对于一些监控死角也会做好规范，盼人不定点巡逻守候防止出现其他问题。淡然了对于监控区域出现的一些可疑问题也会及时的上报通知，并且做好查看处理避免因为疏

忽犯下错，一定会遵守保安的职责。

因为晚上一般也是最容易发生意外的时间，所以在这段时间里面我们按照保安部的要求，两人为一队，对周围区域做好巡逻工作，两人看守监控屏幕，有事情及时传唤，每天的巡逻时间不变，在到达凌晨之后就会关闭门，同时门也会有专门的人负责看守如果遇到了深夜有人回来，也好及时开门放心。这按照轮班制度来，我会遵从轮班的规则，轮到自己值班的时候一定会准时到工作现场工作不会私自离开工作岗位，如果没有人来接班就不会提前下班，保证在任何时候都有一个人坚守在岗位上。

同样为了保证工作顺利，我们会调解家的恩怨，避免发生，尤其是住户之间的矛盾，能够调解的就调解，同时也会维护当地的安全避免出现问题，对于一些危险物品我们都会做好审查，避免出现问题，同时更会检查每户的消防设施保证安全。

## 物业的个人工作计划篇五

新年新目标，在辞旧迎新的20xx年初，我作为xxx物业公司前台服务的一名客服人员，在新的一年里，也要认真的.打起精神，为新一年的努力做好准备。

简单回顾过去一年的情况，从年初开始因为众多问题的出现，我们xxx物业的员工们也一直在忙碌中拼搏，但如今，情况已经有了较好的改变，我们的工作也没有这么忙碌了。为此，我也要在这一年里认真努力的完成自身的职责，为xxx物业公司的业主们做好服务！

反思，自身的情况和问题，我对直接今后一年的计划做如下计划：

如今，尽管工作的情况比起去年轻松了许多，但我仍不能放

松警惕，必须要继续在思想上加强自我要求，在工作中严格执行公司的规定！不能让自己的懈怠和放松造成工作上的失误！

为此，在新一年的公司思想上，我要更加严格的要求自己，在上一年的基础上更加提高自我的考虑，认真执行的公司要求的同时，也要为业主考虑，急业主之所急，思业主所思，并根据自身的纪律和条件去为业主提供最好的物业服务。

在对去年的工作进行反思和总结之后，我认识到自己有几点不足，服务太过死板，业务能力不透彻、处理不够及时等等。

首先，在服务太过死板的上，这是我在去年一直在工作中忙于处理工作时意外形成的坏习惯，在不知不觉中，就在按照既定的方式去完成服务，没有考虑到业主的所需，也没有考虑到业主的服务体会。今后，我要结合读工作的思想积极的改善服务能力，更多的去为业主思考，学会换位思考，为业主带来更贴心的服务。

其次，业务能力的不足这是我在基础知识上的缺乏，没能对业主的情况进行有效的判断评处理，这是我很严重的问题。尽管随着这一年工作经验的累积有了一些改进，但仍需要加强学习，这样才能保证进步。

最后，是我工作处理不够及时的问题。这同样也是我在工作中死板的一个问题，没有考虑到业主焦急的心情，随意的去处理业主的问题，这不仅违反了公司的规定也给业主带来了麻烦。对此，我在今后一定会更加积极的去完成。

在今后的工作上，我会严格根据公司的要求去完成自身基本的工作，并在与业主的沟通中，更具业主的情况积极的为业主排忧解难，让业主信任xxx物业，能更加依赖xxx物业，享受物业的服务和更加方便的生活体验。我一定会努力创造更好的服务，为xxx物业做出自己的贡献！

## 物业的个人工作计划篇六

新年伊始，回顾过去的工作，本班工作在安全部领导的指导下，同事们的`共同努力下，圆满完成了各项保障，监查及服务性工作，并积极主动完成领导交给的各项临时工作任务，及时协助领导做好安全部全面工作，发挥骨干的带头作用，我对在20xx年所做的工作作简要的工作计划：

### 一、对当班工作，分工明确

让当班保安各行其职，开展当班工作，首先以“防火，防盗”为重点，要求当班保安对小区重点防火区域进行严格检查，发现安全隐患的立即整改，对消防整改有损坏的及时补充，并做好消防清单。同时加大小区巡查力度，及重点区域进行监控管理。认真检查资料室，仓库、设备房、电机房的门、窗、水、电、设备是否按要求关好，发现问题及时关好，让不法份子无机可乘。

### 二、加强日常性工作管理

当班保安对小区施工纪律检查工作，发现违规违纪现像及时指正，并做好违规纪录，收集，整理好当班各类质量记录，严格控制人员，车辆，物品进出小区。人员进入小区必须出示有效证件和说明来访目的，车辆携带物品离开服务区必须出示有效证件和服务中心签发的物资放行条，才给予放行。当班期间从未发生，人、车及物品失控现象从而有效保障公司财产安全，同时公司各类《规章制度》行到有效实施。

### 三、做好“传、帮、带”工作

新队员刚来，工作环境陌生，经验不足，我及时向新队员讲解公司环境及安全员所做工作事项，尽快让新队员提高业务技能，从而开展安全的各项工作。



## 四、积极参加安全部各项活动

作为班长，任何时候，都要起到带头作用，积极参加各项活动，培训，例会，训练，并做好领导参谋，来提高保安良好形像。

当然，工作中还存在许多不足之处，例如，值班纪录不够完整等，在以后的工作中吸取经验，改进工作思路，多与同事沟通，加强学习，提高管理水平和业务技能。

(1)以“两防”工作为重点，切实做好安全工作和预防工作，确保公司人员和财产的安全。

(2)改进工作作风，做好文明执勤工作，加大管理力度，让公司的各项制度得到有效实施。

(3)积极参加保安部各项活动，做好“传、帮、带”工作，来提高保安员业务技能，增强保安队伍整体管理水平。

(4)及时、主动向领导提出好的建议和好的工作思路，从而提高工作效率。

## 物业的个人工作计划篇七

作为一个物业管理员，为居民创造良好的小区环境，带领居民把自己的家园建设好是我的责任。以往的工作中我带领全体工作人员顺利将工作展开，并在小区居民的配合下有效实施了各项业务工作，新年里我已拟定物业总监个人工作计划：

### 一、三个小区公共事务方面

1、全面推行租赁经营服务工作，召开全体工作人员总动员会，明确租赁服务意义目的，统一思想，集体学习相关业务推广内容和业务办理操作流程，确保工作正常进展。

2、为提高费用收缴率，确保财务良性循环，以专题会议形式组织各物业助理、前台人员、领班级以上人员进行学习《各种费用追缴工作流程》。

3、以专题会议形式，组织三个小区管理骨干及相关工作人员集体学习《案例通报管理制度》、《案例通报操作流程图》及相关作业表格，明确责任关系，杜绝各种同类负面案例再次发生，全面提高管理服务质量，这也是工作计划中的重中之重。

4、制定《保安器材管理规定》，包括对讲机、巡更棒、门岗电脑等，并认真贯彻执行，明确责任关系，谁损坏谁负责，杜绝各种不合理使用现象。

5、回顾三个小区从去年7月份以来各方面情况，以对比分析、寻找差距，为下一步工作提高作出更可行的具体措施。

## 二、华庭项目

2、督促管理处及时做好26-29幢摩托车位车牌的制作及安装；并督促管理处及时颁发通知，要求业主在5月20日前到管理处办妥租赁停放手续，该区域摩托车从6月1日起全面执行收费。执行前协调保安做好落实工作。

4、督促及时做好部份绿化带残缺空白补种工作。

6、做好个别岗位人员调整和招聘工作(如:绿化组长到位、管理处负责骨干到位等)，确保项目工作正常运行。

7、拟定华庭首届业主委员会成立方案及筹备会一系列工作措施，为创建市优工作打好基础。

## 三、居项目

- 1、对第三期部分摩托车不配合管理工作进行加强，发挥标识识别作用，强化凭办理租赁手续方可停放，加强收费工作。
- 2、加强第四、五期摩托车租赁办理管理工作，杜绝各种长期免费停车现象，维护秩序正常。
- 3、与财务协调，及时做好坏帐处理。
- 4、督促全面检测该项目红外报警系统情况，找出问题所在，并做好相应改善，确保系统的灵敏度和正常运行。
- 5、对个别业主在私家花园内乱搭乱建的屋棚动员拆除，以免影响整体观容。
- 6、督促完善该项目小区商铺的资料管理。
- 7、督促做好第一期、第二期部分楼梯个别部位的朽木处理，维护物业的完好。
- 8、督促做好第五期共7幢对讲机故障检修。

#### 四、项目

- 2、做好外围红线报警的使用与维护，包括内外围两侧绿化植物遮挡的修剪等工作。
- 3、制定安全警报现场跟踪与核实，并明确解除警报及记录操作相关要求，避免作业疏忽。
- 4、跟进落实好会所泳池的开张营业，并做好相应的管理与维护工作，包括门票发售、泳池水质处理等。
- 5、督促做好12-15幢相关附属工程，包括架空层车位地面栏杆的安装、车位产权面积的明确(公司要求架空车位出售)、园林绿化、保安室、监控室、仓库等工作的完善。

- 6、跟进做好小区健身器材的安装。
- 7、督促做好各种费用的追收。
- 8、跟进第7幢破裂玻璃门扇的安装。

## 物业的个人工作计划篇八

针对物业小区的房屋设施进行有效的管理从而满足业主的需求，由于明年需要对小区内部分闲置房屋进行装修的缘故需要做好相应的监督工作，无论是工程的安全还是进度都要引起重视才能有效减免工伤之类的状况发生，另外为了照顾部分业主的情绪需要在动工的过程中尽量减少造成的动静，尤其是装修工程可能产生的噪音很容易使附近业主的休息受到较大的影响，因此需要对工程的时间进行严密的规定并通知好全体业主以免有人产生抱怨，对我而言考虑到这些因素也是希望明年的物业工作中能够为公司的经营带来良好的形象。

改善原有的绿化环境并在卫生管理工作方面提供自身的努力，在合理运用物业人力的情况下对各处绿植进行相应的改善从而使得整体的环境得到提升，尽管这种做法比较耗费人力却能够为业主的居住提供更好的环境，除此之外还需要在基础服务方面花费功夫并保持小区内的干净整洁，尤其是高层的卫生管理需要履行好物业方面的职责才能有效提升自身形象，鉴于这类物业工作处于长期性的任务需要认真对待才不会因为自身的疏忽遭到业主的投诉，通过和业主之间的相处早已让我意识到需要坦诚相待才能够得到对方的理解。

加强物业车辆管理并做好小区内部的安全防范与秩序维持方面的工作，鉴于以往存在着丢失物品的状况需要在明年的工作中慎重对待才行，除了告知业主出门需要锁好门窗以外还要预防煤气没有关紧之类的状况，毕竟因为业主的忽视造成火灾很有可能会波及到其他的房屋，这样的损失对于物业公司而言自然是有些难以承受的，而且对于小区内部的

车辆管理也到得到加强才不会影响到业主的出行。

为了物业公司的信誉着想才能够在工作中履行自身的职责，对于工作计划的制定也能让此刻的自己感受到未来发展的严峻性，我会用心遵守这份物业公司工作计划以免在明年的工作中出现疏忽，虽然目前的物业工作已经尽到了自身的努力却仍需要得到不断的加强才能跟上公司的发展步伐。