

# 物业保安部经理工作计划(模板5篇)

计划在我们的生活中扮演着重要的角色，无论是个人生活还是工作领域。通过制定计划，我们可以更好地实现我们的目标，提高工作效率，使我们的生活更加有序和有意义。以下是小编收集整理的工作计划书范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

## 物业保安部经理工作计划篇一

20xx年在公司各级领导的关怀与支持下，在公司项目推行项目经理责任制的改革浪潮下□xx项目经理部始终贯彻为业主“构筑优质生活”的服务理念，遵循“品质服务、精细管理”的原则精神，开展各项服务与管理工 作，取得了一定的成绩也暴露出一些不足，现将一年的工作总结汇报如下：

合理整合人力资源，有效开展培训工作，努力提高凝聚力和战斗力，团队建设从初创期到磨合期到规范期平稳过渡。

20xx年x月x日，我受公司领导委派来到xx项目经理部工作，起初项目立足当地，多渠道开展人员招聘工作，在x月下旬交房前基本完成人员组建工作。经过一年的培训、磨合、历练，员工队伍已从动荡走向稳定。项目经理部现有员工xx人，骨干人员xx人，骨干人员保有率xx%□组织各类员工培训xx次，培训覆盖率达100%。

今年x月x日，由于施工单位的疏漏，傍晚一场大雨造成小区地下室大量漏水，项目经理部立即启动防汛应急预案，在场全体员工精诚合作，用沙袋围堰引水，抢险工作至深夜，未造成任何经济和财产损失x月x日，小区x栋x单元下水管道堵塞，脏水已漫至x室户内，由于施工方人手有限，为不影响售楼部售房，项目经理部立即采取措施，从工程班、保洁班、维护队抽调人员打扫，经过几小时的疏通、冲洗，户内恢复

原样。这些事例充分反映了员工们的工作积极性和“主人翁”思想。x月份，随着小区、商业、售楼部人员整合完成，一支团结一心、通力合作，有向心力的团队逐步形成。

增收节支，不断提高收费率，完成了年度经济指标。

1、在收费方面：我项目人员在日常工作中，包括下班时间和节假日，通过电话、短信告知到上门派发“缴费通知单”收取再到下一步邮寄挂号信催收各项费用，积极主动的想办法保证收费率的提高。x月收费率已达x%。

2、在物资采购方面：项目坚持就近、价低、质高的原则发展当地的供货商家，控制成本支出。

5、在节约意识方面：通过培训，在全体员工思想上树立了“节约光荣”的意识。今年x月通过与施工方的多次协商，顺利接手其电梯轿厢保护措施，节约开支近x万元。今年x月，工程班在地下车库入口处的雨篦子被装修重车压坏后，开动脑筋、利用废旧钢筋自己动手制作临时雨篦子，既避免了不让业主车辆有损伤，又节约了成本开支近x千元。

20xx年，项目经理部调动全体员工的积极性，群策群力，努力开展各项增收节支工作。截止x底，经过预估，预计全年能超额完成了收入xx万元，利润率xx%的年度经济指标。

明晰责任分工，梳理规范工作流程，逐步提升服务质量和管理水平，从而提高业主满意度。

1、交房手续、装修办理、整改配合等工作流程标准化

从x月下旬开始的集中交房到为业主办理装修手续再到协调处理业主户内整改问题，项目经理部的客服人员都在疲倦和委屈中成长。目前客服班组对业主的各项手续办理流程逐步规

范，既体现了优质的服务质量又规避了各类风险。截止x月初完成交房xx余户，办理装修xx户，处理、传递、记录各类整改单xx余张，提供诉求服务xx余次，发放各类温馨提示x份，发放各类工作联系单x份。

## 2、业主户内装修巡检和公共区域、公共设施的巡查、保养常态化

项目经理部工程班坚持日常装修巡检，处理装修违规违纪、损坏公区设施x余次，罚款和赔偿收到xx余元。同时借鉴公司其他项目移交的经验，积极配合开发商逐步与各施工单位办理公共设施的移交工作，建立了设施设备台帐，对待千余台各类设施设备坚持各项巡检制度和保养计划，做到了专人负责，有检查、有记录，形成常态。全年属我物业服务中心维修的工作及时率100%，合格率100%。

## 3、突出抓好安防工作的重点化

由于小区所处的地理位置，周边的社会环境较复杂，加之小区的自身特点注定安防工作是重中之重。一年来，秩序维护队人员流动较大，但随着各项培训和人员整合的落实，目前队伍较稳定。在这期间小区经历了各类突发事件x起，处置及时妥当，较好的规避了风险，同时秩序维护队认真总结汲取教训，调整工作岗位设置，尽努力做好人防工作。年末随着电子围栏、西侧大门及行人门禁的逐步到位，消防系统的逐步到位，项目经理部的安全防范及消防安全工作有较大的提高。

## 4、外包单位、维保单位、便民服务及驻场维保人员监管制度化

小区保洁属于外包，大半年来项目经理部坚持质量标准，加强监管力度，坚持每周两次的专人打分考评，细化量化了质量标准，分清了工作责任，保证园区的环境卫生达标。另外

对绿化、电梯维保人员和便民服务人员的管理也分派到各班组长一级，对这些人员的管理日渐规范，同时合作、配合较好，解决了项目日常的一些困难。

## 日常管理、服务工作规范化

项目管理改革以来，项目经理部员工努力学习、领悟新的管理办法和“上贤下专”的企业文化，不断提高自身素质。在明晰了各班组的分工后，各班组长及骨干人员均以身作则，遵守规章制度，坚持工作标准，狠抓工作执行力，奖勤罚懒、奖优罚劣，截止x月初项目经理部合计扣分x分，奖分x分。另外，项目经理部在管理上强调走动式服务，要求管理人员主动与业主、员工、当地上级行政部门联系沟通，听取意见和建议，不断改进工作方法。随着管理与服务的有效结合，业主的满意度有了较大的提高，截止x月初，项目经理部共收到锦旗两面，感谢信两封。

认清不足之处和明确改进方向。

1、个别班组长和员工仍然存在本位主义思想，思考问题有一定的片面性，不利于团队的和谐和改革的深化。项目经理部下一步将加强改革意义和实质的培训，着力培养员工的大局意识、责任意识，提高员工的综合素质。

2、小区的安全防范工作还有待细化和提高。目前小区的安全防范形势依然严峻，项目经理部全体员工在思想上还应高度警惕、在工作中还应查缺补漏，突出人防与技防的有效配合，警钟长鸣，常抓不懈。

3、园区、商业公共区域增收方面还存在不足。在今后的工作中，项目经理部将继续开拓思路，争取在广告、网络覆盖、特约服务等方面为企业创收。

## 物业保安部经理工作计划篇二

1、加强对员工的沟通和了解，提供员工足够的发展空间，让他们多接触现代社会的新思维，培养年轻人的人生观和价值观，脱离旧的习俗习惯。养成学习的风气，使员工自觉参加学习、不断提升个人素质。鼓励员工进一步进修，如物业管理上岗证、基层管理知识的培养、使员工在工作能自觉进步，从对外的服务意识，对内的自我提高同步推进，配合人事行政部绩效考核工作的试行，调动整个团队的积极性，带出一支有素质的保安队伍。

2、在岗位专业培训的基础上，丰富员工培训的内容和项目。从体能、岗位认识、管理能力、组织能力、思想追求等进行全面的培养。多样化、不守旧，适应年轻人的求知欲，全面培养、提拔优秀，切实从员工出发，考虑员工的未来发展空间和职业生涯，正确引导团队积极学习、不断上进。

3、继续跟进目前遗留问题的解决，如车库的设置和管理，智能化系统的投入使用等。解决和提高小区安防系统的配备和完善。

4、加强员工的主人翁精神，要时刻以公司的利益为工作开展的出发点。在遇事、处事时首先考虑到公司的集体利益为前提。跟上公司发展的步伐，把保安队伍整体面貌进行提高。

## 物业保安部经理工作计划篇三

20\_\_年的上半年来，我热衷于本职工作，严格要求自己，摆正自己的工作位置，时刻保持“谦虚”、“谨慎”、“律己”的态度。

在领导的关心、栽培和同事们的帮助支持下，始终勤奋学习、积极进取，努力提高自我，始终勤奋工作，认真完成任务，履行好岗位职责。作为一名保安员，在我心中，\_\_小区就是

我的家，领导就是我的家长，同事就是我的兄弟姐妹，小区的事就是我自己的事，我要精心守卫我的家，使它在安全的环境中茁壮成长。

我明白作为一个家庭成员，一名保安员“守卫小区、守卫我家”的责任重大。

保安是一项特殊的、并具有很大危险性的工作，可我没有因此而胆怯、畏惧。记得有位名人曾经说过“我们不是在为老板打工，更不是单纯为了赚钱，我是在为自己的梦想打工，为自己的远大前途打工。

我们只能在业绩中提升自己。”因此，我们必须秉承严肃认真的工作态度，干好日常看似平淡的工作，要想得到，做得全。坚决完成上级领导交给我们的每一项任务，做到让领导放心。

在部门经理的带领下，我们圆满地完成了上半年的工作任务，得到了住、租户的满意，同时也得到了领导的认可。我们上半年的工作是比较繁琐的，有住、租户的装修施工，进出的人员多且复杂，加上因当前金融风波浪潮的影响而愈加加剧了当前治安形式的严峻，这都对我们的工作增加了压力，在这种情况下我们加强了对进出人员、施工人员的监管和登记，加强巡楼的力度，把事故彻底消灭在萌芽状态下，确保了小区的安全。

在工作之余，在部门的部署下，我们进行了保安员体能训练，内容包括，队列训练，军体拳等。坚持完成预期目标，保质保量地完成训练计划，我刚开始时也和队员一样有怨言，觉得成天训练这个没什么必要，但最终我明白要想有整体过硬的业务本领和强壮的体能素质，没有刻苦训练关键时刻怎么能发挥出我们“养兵千日、用兵一时”的作用呢？所以我们一直坚持。

在下半年的工作中，我会继续恪守本职，随时调整、纠正工作中的错误，积极配合领导的工作，更好的实现自身价值。

作为保安还是一名义务的消防员，今年\_月在部门组织的几次消防安全培训和发生火灾时的应急处理方案中，能认真地学习记录，掌握消防知识，结合本小区的消防设备、设施，定期组织人员进行设备的巡查和维护工作，以“预防为主、防消结合”的方针，确保住、租户的生命财产和安全。

## 物业保安部经理工作计划篇四

我从20xx年9月到xx大厦任职，到20xx年6月调到福星，历时9个月。从摸索到熟悉，从茫然到自信，在我前进的每一步，都得到了公司领导和同事的热情相助，得到了多数业主、租户的谅解与支持。如果说这9个月的工作还有一些可取之处的话，那决不是因为我个人有多大的能力，而应归功于我们有一支高素质的专业队伍，有一群有热情、肯奉献的物业管理人。作这个小结的目的，也决不是给自己涂脂抹粉，而是希望能达到两个目的其一，冷静回顾一下这段时间的工作得失，总结经验，吸取教训其二，以自己的这段经历为案例，为公司今后锻炼、培养人才提供参考。

我这9个月的工作，基本可分为三个阶段。

第一阶段，摸索阶段。

从20xx年x月初到xx月底。这一阶段的工作，一方面是尽快掌握物业管理的基础知识，掌握大厦的基本情况，另一方面确保大厦各项工作的正常进行。由于交接时间较短，很多事情只能边干边学习，在此期间，管理处的日常工作主要靠的是公司一整套管理制度，靠的是管理人员的高度自觉。这一时期的工作，在大的事件处理上能积极向领导汇报，迅速采取措施，未出现严重错误，但在工作细节上还存在不少问题，好在有领导和同事及时指出并补救，均未产生严重后果。

第二阶段，尝试阶段。

- 1、改善员工工作、生活环境设立探亲房，清理大厦6楼平台
- 2、与员工一起过冬至、吃年夜饭，做好节日安排，特别是安排好保安的春节生活
- 3、举办高尔夫之旅和羊年贺词征集活动
- 4、布置建立员工档案、业主档案、合同档案，对合同的执行情况进行跟踪
- 5、强调管理上要有痕迹，异常情况一定要有文字记录，要封闭
- 6、调整员工工作安排，强调租赁、收款、合同管理工作
- 7、处理好与分公司资产部的关系，争取对方的谅解与支持。其中，第1项，设立探亲房对于保安的影响较大，工作热情有明显提高清理6楼平台也彻底解决了保安宿舍外的脏乱差现象，基本解决了保安晾衣问题。

第2项体现了公司对员工实实在在的关怀，但只侧重物质上的安排，忽略了业余文化生活上的安排。第3项，因时间关系，高尔夫之旅准备不够充分，显得再喜执佟5项合同跟踪，主要是了解合同执行情况，对过期合同进行补签，对未执行条款补充说明。第5项主要改变管理上的无报告、无记录现象。第6项分工后，收款工作有明显改进，租赁工作也开展得更好。第7项与分公司资产部坦诚相待，及时沟通，清理了一些引起矛盾的地方，如管理用房出租问题、占用租赁房问题，得到了对方的谅解与支持。这一时期的工作，主要思路是多接触问题，多处理问题，因此出错的机会也更多，但一般都能及时调整过来。大胆尝试对于自身业务能力的提高十分有帮助。



第三阶段，推动阶段。

1、防非典工作

2、微笑活动

3、外墙立面广告位出租

4、窗户维修、卫生间更换木门、楼道粉刷

5、坠物砸车及索赔。其中，第1项包含的事情较多，涉及面广，基本能按公司布置落实各项防范措施，并结合大厦实际有所补充，各方反应良好，但有的工作还存在一些瑕疵，如电梯间的提示不够美观。

第2项工作也在按计划开展，取得了一定效果，尚有较大提升空间。第3项工作给管理处带来了不少收益第4项，窗户维修基本完成，卫生间更换木门、楼道粉刷正在进行，客户反应良好。第5项，对我们的处理客户很满意，但事后未按九千填写事故报告，且未作错误提醒，经公司领导指出后纠正。这一时期的工作，总的来说比较明晰，与同事的协调配合也较好，工作效率较高，但考虑问题时有时还不够全面，需要改进的地方还很多。

经过这9个月的工作，掌握了物业管理的一些基础知识，熟悉了基层管理 workflows，基本形成了自己的一套工作方式，也对公司理念有了更深的认识。我在工作中越来越感受到，以诚待人，以诚处事，从短期看也许会给自己带来一些困扰，但从长远看其效果是显而易见的。无论是对公司领导、对同事还是对业主，诚实本身就是最大的尊重，才能得到真正的理解与支持，很多看起来很困难的事也因此迎刃而解。与分公司资产部的交往就是如此，以前大家觉得对方很难缠，总是怀疑这怀疑那，盯得特别死，后来我们以诚相待，对方反而在很多地方照顾到管理处的利益，相互之间合作良好。今

后，由于业主本身所具备的高素质，随着他们对物业管理工  
作了解程度的加深和关注度的提高，必然要求提高管理上的  
透明度，使物业管理行为更加规范。因此。诚信决不仅仅是一  
个口号，而将成为企业生存的前提。

## 物业保安部经理工作计划篇五

20xx年即将结束，审视自己一年来的工作，总结一年的得失，  
感触良多。一年来，我热衷于本职工作，严格要求自己，摆  
正自己的工作位置，时刻保持“谦虚”、“谨慎”、“律  
己”的态度。在领导的关心、栽培和同事们的帮助支持下，  
始终勤奋学习、积极进取，努力提高自我，始终勤奋工作，  
认真完成任务，履行好岗位职责。在部门吴经理的带领下，  
我们圆满地完成了今年的工作任务，但因吴经理一些个人因  
素离开，本人接手吴经理的日常相关工作，现将今年的工作  
总结如下：

### 一、形象保安方面

形象保安是一项特殊性的工作，所代表的是公司第一形象窗  
口，记得有位名人曾经说过“我们不是在为老板打工，更不  
是单纯为了赚钱，我是在为自己的梦想打工，为自己的远大  
前途打工。我们只能在业绩中提升自己。”因此，我们必须  
秉承严肃认真的工作态度，做好日常看似平淡的工作，要想  
得到，做得全。坚决完成上级领导交给我们的每一项任务，  
做到让领导放心。具体工作如下：

- 1、正常维护公司与售楼部设施设备安全，减少不必要的损失。
- 2、配合营销部完成外展相关的物料准备。
- 3、因今年项目停工，维护好案场安全性，并维护好案场人员的安全。

4、在工作之余，我们进行了形象保安员队列及礼仪训练，坚持完成预期目标，保质保量地完成训练计划。

## 二、保洁方面

保洁是公司的名片，每天重复进行的工作彰显质量与服务能力，保洁人员本着积极肯干，不怕苦、不怕累的原则，保证公司与售楼部的卫生干净，圆满完成本职工作，在完成本职工作的同时，配合销售部完成各类活动场地的卫生。

回顾公司的发展历程，我们也深切的感动，我们每取得一点成绩是与公司领导精心培养分不开，每一点进步都浸透着公司及每一位员工的心血和汗水，融入了团队拼搏精神和事业精神，我们一定会安心做好本职工作，不断加强自己，使20xx年的工作在上一个新台阶，在看见成绩的同时，经过深入体会和反复分析，还存在以下的不足方面：

- 1、服务意识不够，自觉性差，礼仪礼节有待提高，仪表着装有待改进。
- 2、在工作中主动性、处理问题的灵活性，落实任务质量上还需提升。
- 3、团队意识欠缺，团结观念不够。
- 4、因地方因素总体素质有所欠缺，工作细致化较差。

在今后的工作中积极改正，不断提高，以公司利益为首要，以下是我们在今后工作中所需完成及执行的：

- 1、提升个人综合思想素质，以制度为准绳。做好各类制度的培训工作。
- 2、加强各类培训，在管理中体现服务的亲情及温馨氛围。

- 3、提升服务礼仪，真正体现出发自于内心的施与受。
- 4、加强全体队员的工作作风及纪律的把关，端正不良心态，使全体队员达到工作共识。
- 5、加强对公司与售楼部卫生打扫及日常设备的保管，避免不必要的损失。

#### 一、主要工作业绩：

- 1、确保了本班组上半年无安全治理事故。

保安部在上半年继续脚踏实地抓好项目日常安全治理工作的落实，加强项目日常安全巡检和巡检监督治理，做好经常性的安全检查，确保了上半年无偷、盗、消防等安全治理事故，保障了项目正常的工作和生活秩序。

- 2、季节性和阶段性工作得到有效落实。

针对每阶段的情况，保安部对季节性和阶段性工作提前做好充分预备，对元旦、春节、清明、五一、及雨季期间出具具体治理方案和计划，严抓具体工作的落实，使各季节和阶段性工作得到安全有序的开展。

- 3、在做好本职工作的同时，努力发挥职能。

保安部在做好日常安全治理工作的同时，不定期地对项目公共区域和楼宇进行全面巡检，对各类存在问题进行记录汇总，清洁绿化公共设备设施，报各部门进行整改，并跟进整改情况。

同时本班组积极配合各相关部门的工作，从物品搬运、摆台等配合各部门的巡检、监督及临时工作等，在保证本职工作完成的同时凡本班组力所能及的都主动、全力予以配合。本

班组实际上已基本担任了一个“治理员”的职责，在安全治理工作外配合各部门所产生的工作量已占本班组整体工作量相当大的一个比例。

#### 4、制度的调整和修改完善。

为适应工作重点的变化和形势的发展，本班组对现有的制度和操作流程进行了大量的调整，以使制度和操作流程应具有实操性，为保障工作顺利有序开展奠定了基矗。

### 二、主要存在的不足和问题

作为安防治理部门，在确保首要职责“安全保卫”得到有效落实，保障小区的整体安全秩序的前提下，队伍的形象、礼节、工作与服务态度，以及处理问题的主动性、原则性与灵活性是决定一支队伍整体形象与口碑的要害所在，保安部在上半年队伍全面稳定后的5月和6月份在这些方面做了大量的工作，虽有一定的进步，但离目标与要求仍相差甚远，员工在实际操作中不是很顺畅，基础不扎实，营造的氛围仍不牢固，而做好培训与绩效考评是解决这些问题的要害所在，这对于本班组来讲是一个长期的工作。

### 三、下半年工作思路

1、将安全治理工作列为第一重点，了解项目和周边安全动态，抓好日常安全治理工作的落实、检查、监督工作，确保项目的安全与秩序。

2、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，以促进班组的进一步稳定。

3、积极配合公司行政治理工作，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。

- 4、加强对员工的培训力度，有计划地开展培训工作，以解决员工的形象、礼节、工作与服务态度及处理岗位问题的主动性和灵活性为主，从而提高部门的整体素质，使班组在整体上有所突破。
- 5、全力配合公司发展需要，加强外保治理工作，确保现场外保治理工作有序开展，对外将积极树立外保形象、服务与治理窗口。
- 6、加强小区消防安全治理工作，确保项目消防安全。
- 7、跟进各项智能化系统的维修整改和使用治理工作，“人防”与“技防”相结合，确保项目处于安全有序状态。
- 9、发挥班组人员及工作特性优势，对项目实行全方位监管，在做好本职工作的同时，积极配合各部门的工作，使班组岗位作为“人人都是治安员”的职能尽量得到发挥与突破。