

2023年小区物业半年总结及下半年工作思路(模板10篇)

总结是对过去一定时期的工作、学习或思想情况进行回顾、分析，并做出客观评价的书面材料，它可使零星的、肤浅的、表面的感性认知上升到全面的、系统的、本质的理性认识上来，让我们一起认真地写一份总结吧。写总结的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面是我给大家整理的总结范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇一

一、继续加强内部管理，强化服务意识，提高物业服务水平，为业主创造更好的`生活环境。

二、保洁方面除死角；保安方面管人员、管车辆、防事故。

三、搞好小区环境绿化工作，由绿化公司交物业全面负责。

四、继续抓好消防、水电、公共设备的维修工作。

五、建议解决小区业主车辆存在问题。

六、解决小区空调下水问题。

七、继续提高服务质量，搞好与业主和业主委员会的关系。

八、抓好小区收费工作。

新姿物业管理有限公司

20xx年01月05日

小区物业半年总结及下半年工作思路篇二

时光飞逝，不知不觉已经过去半年，在这过去的半年里，我在公司领导和同事的关心帮助下，顺利的完成了本职工作，现对上半年工作做一个总结。

前台接待是客服部的服务窗口，保持信息渠道畅通，监督区域管理、调度和协调各部门工作，是前台接待的主要职责。接待人员是展现公司形象的第一人，一言一行都代表着公司，是联系小区住户的窗口。

在工作中，我严格按照公司要求，工装上岗，接待来访人员以礼相迎，态度和蔼的接听和转接电话，仔细认真的处理日常事务，耐心听取业主反映的问题、需要解决的困难，细心解答并详细的记录，在第一时间安排人员上门服务。每个月月末，将来电记录汇总。业主的所有咨询来电，我们都给予满意回复；业主的报修问题，通过我们的及时联系，根据报修内容的不同积极进行派工，争取在最短的时间内将问题解决。同时，根据报修的完成情况及时的进行上门回访或电话回访。业主的投诉，已上报有关部门协调解决。通过这些平凡的日常工作，使我的工作水平有了明显的提高，受到了小区业主及领导的一致好评，也塑造了我们物业人的新形象。

档案是在物业管理中直接形成的文件材料，严格按照档案管理的规定对业主资料、各部门档案、报修单、工作联络函、放行条等资料进行较彻底的分类整理，做到目录清晰，检索方便，各栋住户资料进行盒装化、各部门档案进行袋装化管理，按期、细致的整理完成。实现规范化管理，同时制定完善资料的保密制度。定期检查档案情况，改动或缺少及时完善。

鉴于物业管理是一个高投资、高成本、低回报的服务行业。要确保工作持续正常进行，必须做好各项费用的收缴工作，并保证按时足额收缴。

半年来，通过努力学习和不断积累，思想认识上还是工作能力上都有了较大的进步，已具备了客服中心工作经验，能够比较从容地处理日常工作中出现的各类问题，在组织管理能力、综合分析能力、协调办事能力和文字言语表达能力等方面，经过半年的锻炼都有了很大的提高，保证了本岗位各项工作的正常运行，能够以正确的态度对待各项工作任务，热爱本职工作，认真努力贯彻到实际工作中去。积极提高自身各项业务素质，争取工作的主动性，具备较强的专业心、责任心，努力提高工作效率和工作质量。

加强业务知识的学习提高，创新工作方法，提高工作效益。进一步加强客服中心的日常管理工作，明确任务，做到严谨有序。结合实际情况，多从细节考虑，紧跟领导意图，协调好内外部关系，多为领导分忧解难。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇三

为了_x物业公司顺利的运作发展，为业主和租户提供高效优质的服务，完成业主委托的各项物业管理及经济指标，发挥物业最大的功能，使得_x物业通过对_x大楼及基地、家属院实行的物业管理，不断总结管理经验，提升物业灌木里水平，积极努力地参与市场竞争，拓展业务管理规模，最终走向市场完全转化为经营性物业管理，达到最佳的经济效益，制定今年的工作计划。

一、 定编定岗及培训计划

今年是_x物业公司运行的第一年，实行二块牌子(1._x物业管理公司 2._x管理中心)一套人马，在保留原_x中心的功能基础上，通过_x物业的运作，最终走向市场。定编定岗从厂里的统一管理安排，计划全公司定编37人，其中管理人员7人，按照厂里的培训安排参加培训。

二、 代租、代收计划

按照厂里的物业管理委托要求，对_x大楼及将要成的其它物业大楼进行代为租赁，计划完成_x大楼委托租赁的房屋出租率大于96%，今年完成代租收入不少于..万元，按要求完成水电暖与费用的代收、代缴工作，保证所辖物业的正常运作。

三、 收入计划(物业管理费、代租、代办费)

今年完成物业管理费..万元，代租、代办费..万元(..×20%)，一共为.万元。其中_x大楼物业费及代租代办费合计为..万元，其它收入..万元。

四、 费用支出控制计划

今年其费用支出控制在..万元之内(不包括..元以上的修理费用)，其中：

1. 人员工资包括三金总额为：..万元(按现48人计算)
2. 自担水电费：..万元。
3. 税金：..万元。
4. 其它..万元。

五、 拓展业务、创收计划

1. 计划2月底前所属良友家政服务公司开始正式挂牌运作，年创收不少于2万元。
2. 组织成立对外扩大管理规模攻关组，派专人负责，争取在年底前扩大物业管理规模不小于5000平方米，实现盈利。

六、 综合治理、消防安全工作计划

1. 保持天山区综合治理先进单位称号，争取先进卫生单位称号。
2. 每月24日为例检日。组织有关部门对楼内进行全面的“四防”大检查，发现隐患及时整改，做到最大限度地消灭各种事故的发生。
3. 完成消防部门及综合办要求，完成的各项工作。
4. 五月份、八月份组织二次保安、工程、环卫等人员参与的消防设施的运用，并结合法制宣传月、禁毒日、消防日开展禁毒宣传，消防宣传等，每年不少于三次。
5. 保证所辖物业的治安、消防安全、不发生大的治安事故，杜绝一切火灾的发生。

七、 大楼维修、设施设备维修计划(根据大楼拆迁时间待定)

1. 大楼沿街外墙的清洗、粉刷、改造。
2. 大楼内部的维修、粉刷。
3. 楼内中央空调系统的清洗、维修、保养。
4. 消防报警系统的维护、清洗、调试。
5. 管路系统的更换。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇四

20_年10月5日，___物业进驻__前湖校区，这一学年来，我全体员工团结一心，艰苦奋斗，勇于拼搏，不断创新，进一步

完善和改进了公司的管理和服务质量，取得了可喜的成绩：组建了一支优秀的物业管理团队，创建了一种科学的管理模式和先进的管理理念、管理方法，以及严格的质量标准和工作程序；形成了服务与管理相结合的专业分工体系。一年以来，我们紧紧围绕战略规划、品牌建设、内部管理、信息沟通、服务绩效来展开一系列的工作。

战略规划

对物业管理的理念进行战略性的转变。

天健物业自成立以来，管理理念经历了从“管理型”到“服务型”的深刻转变，抛弃了过去以管理者自居的姿态，倡导了“服务育人，业主至上”的全新服务理念。天健物业在发展过程中即使遭遇到了内外环境的严重挑战，但为业主、使用人服务的理念也一直在沿伸，同时也得到了广泛的好评。但公司管理层并没有满足可喜成绩的取得，而是以积极的态度正视在服务过程中存在的服务专业性不强，服务内涵不深，员工待遇过低以及成本过高等问题。今年开始，公司便审时度势，着手狠抓安全防范、环境卫生和维修事宜，劲拼品牌建设，提高公司的运作效率和竞争力。

品牌建设

品牌，以高质量为坚实的基础，本公司把如何提高物业管理服务的质量作为公司经营的首选目标。

一、贯彻按iso体系的有效动作

公司成立之初便做好了质量的策划，明确公司的质量目标、要求，以及所想达到的目标，以最合适的服务质量去满足业主及使用人的需要。一年来，公司始终把通过iso9000和iso14000的审核为奋斗目标，同时也进一步向业主及使用人展示了公司相关方面优质服务的形象。

二、形成以客户满意为中心的质量体系

自公司进驻开始，一直把“客户满意，业主至上”作为工作的中心，进一步确定了公司以业主为中心的经营服务理念，今后公司将继续贯彻实施和改进服务质量，提高服务绩效。

三、建立天健物业零缺陷的目标

公司成立之后，经过反复讨论和研讨，认为要想做的独特，就须把工作做到零缺陷：服务零缺陷；操作零缺陷；设备零故障；安全零隐患的四零缺陷。明确了业主不总是对的，但永远是最重要的客户需求，充分做好达到需求的各种准备，积极预防可能发生的问題。

内部管理

一、人力资源

人力资源是公司发展的重要保证。进驻之初，因处地特殊，故人员素质偏低。但今年年初，为了提高公司的竞争力，我公司积极开展员工知识培训，使员工成为“一专多能”且达到了显著的效果。员工培训包括：企业文化培训，专业技术培训等，特别是对管理层进行的物业管理员资格考评培训和保安队伍的消防知识培训以及专业知识培训。通过培训，提高了员工的综合素质，改善了员工的工作态度，激发员工团结合作，大大提高了服务质量。

目前，公司内部已经建成了较为完善的人力资源储备，专业能力，综合能力出众的专业人才；能出谋划策的企业策划人员等，给公司的发展提供了广阔的空间。

二、规章制度

入驻之初，因公司刚建立，一系列的制度及考核都是空白的，

这给员工的工作带来了很大的不便。按照“以法为据，有约可依”的原则，我公司迅速出台了一系列规章制度。包括：各岗位人员职责，管理制度及各岗位工作人员考核办法。制度的出台明确了职责，分清了权限，也给公司员工的日常工作指明了方向，提供了依据。

三、维修方面

去年学生入住之初，因赶工期，四栋学生公寓可谓是以超常规的速度建成的，而快速度建成的房子却导致了接管后艰难的维修工作。从去年至今，我技术维修部共计收到师生报修单4200多份，。可因去年维修力量过弱，且设备设施还在保修期内，故多数单子未能修好。直至今年初，我公司一口气增加了三倍的维修人员，不分日夜的维修，同时又加大对厂家的催修力度，迅速的解决了原有的存在的问题。现我处已承诺做到“小修不过夜，大修不过三”的服务承诺，可因各种设施仍然在保修期，致使好多维修事项我公司仍无法完成。但我公司还是竭尽所能去维修，特别是公寓内寝室之间电线错乱的问题，在催修厂家无效的情况下，我公司维修人员用六天六夜时间全部调好，用实际行动解决了师生的怨言。近日，我公司又一口气换下了四栋公寓_多盏灯炮以及300多个水龙头和几十个冲水阀，使公寓内的配套设施的维修完好率达到了98%以上。

四、保安方面

1、_年，在全体保安人员的共同努力下，圆满完成了师生入住的安全防范工作，但随着工作的逐步加深，渐渐暴露出了我公司保安的不足与缺陷：配套设施过差，人员素质过低，专业知识不足等。为此我公司于今年年初进行了一场保安大革新。首先，实行淘汰制，淘汰了十多位原有的保安。其次增加配套设施，购置保安服装。工作的革新使我保安的外在形象上了一个新台阶。

2、保安工作始终贯彻校领导的外松内紧的方针。因学校处地的时间、环境比较特别。我公司严格实行来访人员登记制以及凭证出入制。从去年至今，我公司共登记来访人员50000多人次，确保了学生公寓的安全。

3、在自身管理方面，我公司保安坚持一天一小会，一周一大会，进行交流与检讨。同时，开展专业知识培训。从去年至今，共进行了六次专业知识培训，二次消防知识学习以及一个多月的军事训练。同时实行严格的保安考核办法和工作流程，以及不计名的考评制。奖励优秀队员，扣罚表现较差的队员。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇五

自从调入离退休管理部以来，经过一段时间的实习，我按照领导的安排从20__年元月份开始正式接手8号楼以及9号楼两层的楼层物业服务工作。作为一名新员工，我努力学习，积极向同事请教，以便尽快了解单位的基本情况和工作流程，掌握工作方法，适应新的工作环境和岗位要求，尽力做好岗位职责范围内以及领导临时交代的各项物业服务工作，全力为住户服务，以便让离退休的老同志住的安心舒心。下面将我上半年的具体工作情况总结如下：

一、认真做好每天的日常工作。

1、每天按照岗位职责要求，对电梯间内卫生进行清洁，对楼内的照明设施，环境卫生进行检查，对大楼门口和花园卫生进行检查，有垃圾杂物及时清洁。在消防整改后把消防设施也纳入每天的检查之中，发现问题及时联系配合维修人员进行处理，并做好相关记录。

2、对于反映问题的老同志，耐心做好接待工作，笑脸相迎热情服务，仔细了解情况，认真解释，做好相关记录，及时进行处理或向部门领导汇报，然后向老同志通报问题处理的进

展情况，做好解释回访等后继工作。

3、认真做好领导安排的各项临时性工作。

二、半年以来主要做了以下具体工作：

1、认真做好8号楼的日常服务工作，做好巡回检查，发现问题及时处理，半年来共更换楼道、电梯间、练歌房、一楼办公场所灯泡灯管共计168个，维修更换损坏或者不灵敏的声控灯头以及其他开关和镇流器共计47个，保养和处理电梯故障共计18次，疏通暖气管线进行排水排气操作26次。

2、配合维修人员做好基地公共区域的公共设施维修工作，更换基地路灯灯泡46个，灯罩22个。更换活动室照明灯管68个，修理插座开关3次，配合完成活动室二楼的射灯布线安装并进行灯管更换3次，挂窗帘5次。修理公共区域用水设施6次，疏通下水5次，协助其他部门搬东西布置会场等共计12次。

3、解决处理住户提出的问题共计118次，主要包括更换住户家中灯管、修理灯具、开关、插座共计32次，更换水龙头，上下水软管，处理漏水共计24次，其他主要包括联系协助修理住户门禁系统，处理暖气不热，处理电视、电脑网络、天然气热水器故障，帮助住户联系开通宽带或机顶盒，帮助住户搬电视、杂物，陪老工人看病等共计62次。

4、完成花园翻地、修剪花枝、树枝，清理树坑垃圾，打农药，定期浇树浇花等绿化工作。

5、按照安排做好安全检查，配合完成安全整改；配合完成环境卫生整改；配合进行8号楼和12号楼的led灯更换；配合完成地下室的清理和废品过数处理；配合完成供暖设备的夏季保养检修等工作。

6、进行了水电表的入户抄录工作，建立了水电表基数档案。

7、做好物业楼层管理的基础工作，建立各种基本台账，做好日常巡检记录台账和住户反映问题记录。

三、加强理论学习，转换观念，提高个人素养，提升服务水平。

我个人参加工作以来主要从事技术方面的工作，没有接触过服务业，缺乏这方面的工作经验，并且在个人素养方面和服务业的职业素质要求有一定的差距，因此在工作中我自觉加强业务学习，加强自己的换位思考，沟通交流能力，培养自己的细致的工作作风，耐心热心的服务态度，在工作中不断努力，总结工作方法，以便提高服务水平，更好的为老同志服务。

四、在工作中我发现自己缺乏创新意识，服务的主动性不强，业务水平和工作的方式方法还需要进一步提高，针对这些不足之处，我觉得应该在今后的工作中加强理论学习，学习物业服务行业的先进经验和理念，转换观念，提高个人素养，加强业务学习，提高办事能力和协调能力，更好的'住户服务。

我从____年_月加入____商管部，担任一楼主管，深感自己是一名最终端的经营者。主要职责是，维护整个一楼现场经营秩序的有序运行。具体日常工作内容，主要有员工规范管理，商品售后服务等。

半年来，在各位领导的关心，同事们的支持配合和员工的通力协作下，较好地履行了自己的工作职责，并成功把____品牌服装招商进场。基本完成了领导交办的各项任务。

俗话说“隔行如隔山”。如何做好楼层主管，对我来说依然是一个全新的课题。为此，我要不断学习，充实自我，做到干一行，爱一行，专一行，一方面要读好无字之书。还要虚心向领导，同事，员工学习。学习他们的专业知识，工作方法，营销技巧，为人处事艺术等。同时在日常生活中坚

持“多看，多听，多想，多做。”通过学习与实践的有机结合，逐步提高自身理论和业务素质。

注重规范管理,提高员工整体素质.今年来,专柜的营业员调动频繁,新员工对商场纪律和经营业务不够熟悉的状况。我在平时的工作中,加强了监督与执行力度。特别是一楼中厅的羽绒服专柜,营业员多数是临时招来的,人员调动特别勤。这些新员工纪律意识淡薄,上班窜岗,吃东西,带小孩现象时有发生。我从开始的提醒,到警告,最后的罚款来提高员工的纪律意识。使部分新员工较快地进入工作角色,养成良好的职业习惯,维护了商场的良好形象。

加强现场巡视,保证经营秩序良好。楼层主管的工作就是现场,工作内容非常具体,琐碎的工作。这也就需要自己有较强的责任心,保证经营现场对各种具体,琐碎的工作当场进行解决。使营业秩序良好运行,给顾客提供一个方便,舒适的购空间。

坚持公正,合理,灵活对待商品投诉事件。商品存在的问题,要做到有章可依。即要维护消费者中良好口碑,同时尽可能做到代理商的理解与支持。在这半年中,我也处理过几次投诉事件,基本上都能让顾客和代理商协商解决成功。每次解决成功一次投诉,我的心里充满成就感,自己的努力没有白费。

__物业保安队负责整个小区的治安防范、消防安全工作,半年来,在公司领导的指导下和各部门的配合下,保安队认真开展各项工作,落实完成了20__上半年度的各项工作任务。现将半年来具体工作情况总结如下:

一、治安防范工作

7、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,对外将积极树立保安形象,服务与管

理窗口。

二、消防管理工作

对新入职员工进行常识技能培训，有效保障了小区的利益和安全。

三、车场管理工作

- 1、认真执行停车场管理规定，指引车辆按指定位置停车，排列整齐。
- 2、对载有易燃、易爆和有毒有害物品的车辆严禁进场；
- 3、严禁闲杂人员进场，并提醒车主离车前关好门窗，带走车上贵重物品；
- 4、保安队在20__上半年度维护好车场治安交通秩序，疏导车流，协调和指挥车辆进出与停放，禁止了车辆乱停乱放，保证了车场的安全和良好秩序。

四、员工培训工作

半年来，保安队都能按照市局的通知精神，不定期选派人员到保安基地进行培训，虽然在上半年由于人手紧张，未能参加技能竞赛，但公司仍根据竞赛要求、内容对员工进行了训练，通过训练有效地提高了员工的整体素质，队伍形象有了较大的改变。

在接下来的半年里，保安队将会更加努力，团结进取，逐项落实好下半的工作计划和培训计划，坚持落实好各项治安工作，使保安队各项工作更加扎实。

上半年工作总结：

1、在3月份组织各社区成立了物业管理组织机构

由于我街道地处市中心，辖区内大多数小区物业管理没有形成或者缺乏统一有效的管理办法，于是我部门根据上级的指示，在我街道辖区内的各个社区陆续成立了物业管理组织机构，随着机构的日益规范，我街道辖区内个小区的物业管理将会有很大的提升和规范。对业主的日常生活也将会有很大的帮助。

2、进一步完善了物业管理工作职责

对于我街道各社区刚刚成立的物业管理机构，正在不断的进行完善，制定了各项物业管理的工作职责，随着上下级各部门的共同努力，把我街道住宅小区的物业管理服务工作抓好抓实，为创建温馨和谐的小区环境而不懈努力。

3、完善了各项工作制度

4、对本地区危旧房屋进行了摸底登记及测量工作

5、5月份指导河西社区、云府花园小区成立了业主委员会

6、6月中旬对辖区内危旧房屋进行拆迁征收动员工作

7、对辖区内的部分旧小区进行改造

东街街道地处新城区的老城区，基础配套设施陈旧、楼体破旧、历久失修是居民小区普遍存在的问题，部分小区处于无专人管理状态，居住环境差、乱搭乱建问题严重、道路凹凸不平、雨污合流、管网老化堵塞等问题，降低了小区居民的生活质量，给居民的生活带来了诸多不便，旧小区改造成为当下亟待解决的问题。近期，东街街道办事处集中力量加大对边角地带的拆迁力度和旧小区的改造力度，着力改善居住环境，构建良好市容市貌。

自开展此次旧小区改造工作以来，从规划、施工到验收，因地制宜、科学规划、严格把关，做到改造后的旧小区规模适度、布局合理、功能齐全。我办今年预计改造点12处，自6月13日以来，护北社区冶金小区、老缸房社区煤炭设计院宿舍、河西社区新华印刷厂宿舍及商品楼小区已经同步改造、接近尾声。针对这五处旧小区各自存在的不同问题分别采取有效措施，改造项目包括楼顶防水、院面硬化、检修排污管网、安装单元防盗门、粉刷围墙及楼道、清理乱堆乱放、拆除乱搭乱建、修建小区大门、新建或维修车棚及门房等。力争通过改造将旧小区建成平安宜居小区。其余的小区即将陆续开工改造。

下半年工作计划：

- 1、进一步完善各社区物业工作制度
- 2、积极督促施工单位按期完成旧小区改造工作

目前已经开工改造的5个小区正在有条不紊的进行当中，物业办将会配合各部门积极监管和督促施工单位按期完成改造任务且取得圆满成功。在计划改造的12个小区中剩余7个小区也将陆续开始动工。

- 3、努力配合上级主管部门做好危旧平房的拆迁和征收工作
- 4、完善旧小区改造后续管理工作
- 5、积极开展业主委员会或者院委会成立指导工作

业主委员会或者院委会在物业管理活动中，能否发挥业主在物业管理中的主体地位，对行业健康发展起到至关重要的作用。为提高广大业主在物业管理活动中参与意识，实现业主“自我管理、自我服务、自我负责”的工作目标，我办工作人员准备对辖区内符合成立条件的小区同时开展业主委员会

组建工作。并对组建工作的各个环节进行精心指导，并严格做到程序合法，手续合规，随着业主委员会或者院委会的成立，在小区的物业管理中将发挥积极作用。

6、积极做好危旧平房征收安置协调工作

通过街道办事处物业办的努力与行之有效的方法和措施，我街道住宅小区广大业主的生活质量和居住环境将会进一步提高，物业服务工作将会进一步规范。物业办将继续以完善旧小区改造后续管理工作为宗旨，积极开展业主委员会或者院委会成立指导工作，通过物业服务单位、小区业主委员会、广大业主和有关部门的共同努力，把我街道住宅小区的物业管理服务工作抓好抓实，为创建温馨和谐的小区环境而不懈努力。

我从__年9月到深业大厦任职，到__年1月调到福星，历时6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6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6个月的工作，基本可分为三个阶段。

第一阶段，摸索阶段。从__年1月初到6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。从__年1月到6月底。这一阶段的工作，除继续学习，维持大厦的正常运转外，开始将自己的一些管理理念融入进去，给大厦的管理加入一些个性化的色彩。主要完成的工作有：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。从__年4月初到5月底。这一阶段的工作，主要是推动员工按公司及管理处的计划、安排，完成各项工作。重点抓的工作有：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6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。

在公司领导的指导帮助及各有关单位的大力协作和支持下，__年上半年物业管理公司整体工作取得了一定成绩。如生活区环境卫生状况良好，生活区绿化环境有了不错的改善，保证了水电的正常供给，服务质量也有了很大提高。现就具体工作总结如下：

一、上半年工作及目前手头重点工作：

(一)综合管理工作

- 1、以提高服务质量、规范小区物业管理为目标，本着以人为本的宗旨，加强管理，认真执行小区物业管理制度。
- 2、积极配合公司水电费缴交管理工作，按时按量完成了水电费的收缴工作。
- 3、公开、公平、合理地完成了对二区25栋拆迁租住户住房的分配工作，积极妥善做好旧租房的腾空工作，保证了分房户的即时入住。

(二)、水电工作

- 1、废除了社区屋顶水箱进出水管道，提高供水质量，减少了泄漏。继续完善水电计量装置。
- 2、完成了二区高压配电装置的调试和二区配电向低压总控制开关的检修。
- 3、加强对供电设施的维护与检修，为保证生活区夏季高峰期的用电做好了充足准备。
- 4、目前重点工作是找准时机更换一区配电室内变压器油及密封垫，以及进一步完善社区内用水计量装置。

(三)、保安保洁工作

- 1、规范小区车辆进入管理。根据实际情况作出了在一区东门岗处禁止车辆进入的规定，实行小区车辆分流管理，保障了小区行车安全。
- 2、对小区内杂草群进行了彻底清理，改善了生活区生活卫生环境。

3、继续严格执行建筑装饰垃圾处理管理制度。改变了

原来生活区建筑垃圾乱丢乱抛的现象，得到了业主们的广泛配合与支持。

4、目前重点工作一是加强小区车辆管理工作。二是继续做好小区卫生死角区及杂草的清理工作，消灭卫生死角。

(四)、绿化工作

1、生活区绿化日常维护实行了专人管理。

2、生活区内新辟绿化地千余平方米，补栽绿篱四千余株，极大地改善了一区绿化环境。

3、及时对一些影响电力供应的树枝进行了修剪，保障了电力供应安全。

4、对生活区的危树进行了勘察和统计。

5、对生活区范围内绿化地植物进行了大面积机械喷洒农药除灭病虫害，保持树木良好生长。

5、目前重点工作是积极采取措施，保障已植草皮安全渡过夏天，及时修剪影响电线供电安全树木。

二、下半年工作思路及打算

(一)水电工作

1、三区总供水阀门更换。

2、办公楼西边、车库主供水阀门和水表检修及部分管道改造。

- 3、尽快完善单身公寓用电计量装置。
- 4、配合总公司尽快完善三区配电室增容工作。
- 5、加强水查漏工作，提高水回收率。

(二)绿化工作

- 1、继续加强绿化的日常维护与管理。
- 2、完成对生活区内危树的清理工作，以保障生活区安全。

(三)保洁保安工作

- 1、继续加强卫生清扫工作管理，及时处理清运垃圾；
- 2、继续加强封闭管理小区的保安工作，做好门岗及夜间巡逻管理。
- 3、做好二区25栋及三区新建住宅的建筑垃圾清运处理工作。
- 4、三区实行封闭管理。

(四)其它

- 1、三区新建住宅的交接验收工作。
- 2、旧房的分配工作。

三、希望公司能为本单位解决的问题：

- 1、拨付下半年绿化资金：目前绿化费已全部用完，下

半年绿化工作无法正常开展。但危树处理、电力修枝及绿化日常维护工作却急需开展。

2、(1)增加水电维修费和公共设施及办公用水电费定额。水电维修费上半年已用去了2.7万元;根据下半年工作计划,存在缺少费用的问题;公安处、生产部上半年水电费已超支用完全年定额量。

(2)由于我单位不便于管理和控制厂内转供水电,为达到严格管理和控制,减少浪费的目的,厂内转供到各部室的水电量及费用不应纳入办公及公共设施水电费定额。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇六

增收方面:

1、物业费收缴方面:通过采取分解指标,设立专人,固定地点,收费公示,领导参与,集体讨论,共同提高等方法,科苑物业站已累计上交物业费元,预计6月底完成元,实现上半年收费任务。

降本方面:

1、在办公费方面:首先严格按每月办公费指标进行申领办公用品,严格杜绝费用指标超标;其次在各办公室及班组领取办公用品时严格按先计划后领取的流程,严格杜绝超计划领取;第三是加强日常办公用品的管理,比如打印纸双面使用、签字笔领用后一个月内只能领取笔芯、文件通知传达尽量使用内部qq,减少打印纸的使用,尽量无纸化办公、加强小区横幅管理,尽量延长各类横幅使用期限。通过以上方法的使用上半年办公费累计发生190元,相对指标节省元。

2、在水费方面:坚持“积少成多”思想,树立职工从节约一滴水开展民,坚决杜绝“跑冒滴漏”等长流水现象,首先加强办公室场所水龙头管理,对老化的水龙头及时更换,将厕所所用抽水的水龙头更换成节水性控制阀,将卫生间的洗涮用

水龙头换成防盗阀门，有效杜绝了小区居民的作用。其次是严格小区内保洁水阀门及绿化阀门的管理，班长负责钥匙管理，严格人走落锁，对小区绿化用水做到及时随浇水随监督，确保绿化用水时不发生浪费现象，以上方法的运用，上半年累计发生水费元，比预期指标节省元。

3、在电费方面：宣传“日积月累”的作用，开展从一度电入手的活动，要求办公场所的微机、饮水机、打印机等用电设备，下班必须关闭，包括中午，坚决杜绝长明灯，夏季降温尽量使用风扇，减少使用空调，空调温度不低于26度，加强小区内路灯、车棚、小广场门卫等地方用电管理，及时调整小区广场及路灯开关时间，通过以上方法的运用，上半年累计发生电费元，比预期指标节省元。

4、办公电话费方面：严格控制各部电话的使用，明确各部电话的使用人和月标准，严格按公示的电话费金额进行考核兑现，对增出部分按使用人严格进行奖罚，通过以上方法的运用，电话费与同期预算持平。

5、材料费方面：面对今年挖潜增效的指标，科苑物业站加强了班组材料费的控制，通过细化管理，将日常消费材料及维修、维护公共设施所需材料进行分类统计，制定计划，严格指标控制，责任落实到人，积极开展修旧利废活动，鼓励职工动手研制“五小”成果，向创新创效要效益，向小改革小发明要效益。通过以上方法的运用，上半年累计发生材料费6360元，比预期指标节省1415元。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇七

转瞬即逝，在前台工作的半年来，我的收获和感触都很多，任职以来，我努力适应工作环境和前台这个崭新的工作岗位，认真地履行自己的工作职责，完成各项工作任务。

1、转接电话，准确的转接来访者电话，委婉对待骚扰电话，

提高工作效率；

2、来访人员接待及指引，配合人事部门做好应聘者信息登记；

4、考勤记录，为新来员工登记录入指纹，做好考勤补充记录；

5、记录每天的值日情况，并做好前台以及贵宾室的清洁；

7、做好总经理、董事长办公室的清洁；

8、领取每天的报纸及邮件，并将信件及时转交给相关人员；

9、公司文件的分发，及时将文件分发给各部门，将公司的各项政策措施快速传达下去；

11、每天登记温度，按规定开启空调并做好记录；

12、下班时检查前台灯光、贵宾室以及库房门锁，确定空调、电脑的电源关闭。

做事情不够细心，考虑问题不全面，有时候会丢三落四。目前公司人员流动较大，进出门人员多且频繁，出现了一些疏漏。

1、作为总办员工，除了脚踏实地、认认真真做事外，还应该注意与各部门的沟通。了解公司的发展状况和各部门的工作内容，有了这些知识储备能及时准确地回答来访者的问题，准确地转接来电者的电话。

2、按规定做事的前提下还应该注意方式方法，态度坚定、讲话委婉，努力提高自己的服务质量。

3、做事要考虑周全、细心。有时因为一些小问题铸成大错，

所以凡是都要先想到后果；

4、工作进度及工作过程中遇到的问题因不能及时处理的应向上级反馈。

5、加强礼仪知识的学习。光工作中学习的远远不够，在业余时间还必须学习相关的专业知识，了解在待人接物中必须要遵守的礼仪常识。

以上这些正是我在工作中缺少的。通过思考，我认为，不管哪一个岗位，不管从事哪一项工作，都是公司整体组织结构中的一部分，都是为了公司的总体目标而努力。对前台工作，应该是“公司的形象、服务的起点”。因为对客户来说，前台是他们接触公司的第一步，是对公司的第一印象，而第一印象非常重要，所以前台在一定程度上代表了公司的形象。同时，公司对客户的服务，从前台迎客开始，好的开始是成功的’一半。有了对其重要性的认识，促使我进一步思考如何做好本职工作。所以在今后的日子里我一定会更加努力的工作！

小区物业半年总结及下半年工作思路篇八

上半年工作总结：

1、在3月份组织各社区成立了物业管理组织机构

由于我街道地处市中心，辖区内大多数小区物业管理没有形成或者缺乏统一有效的管理办法，于是我部门根据上级的指示，在我街道辖区内的各个社区陆续成立了物业管理组织机构，随着机构的日益规范，我街道辖区内个小区的物业管理将会有很大的提升和规范。对业主的日常生活也将会有很大的帮助。

2、进一步完善了物业管理工作职责

对于我街道各社区刚刚成立的物业管理机构，正在不断的进行完善，制定了各项物业管理的工作职责，随着上下级各部门的共同努力，把我街道住宅小区的物业管理服务工作抓好抓实，为创建温馨和谐的小区环境而不懈努力。

3、完善了各项工作制度

4、对本地区危旧房屋进行了摸底登记及测量工作

5、5月份指导河西社区、云府花园小区成立了业主委员会

6、6月中旬对辖区内危旧房屋进行拆迁征收动员工作

7、对辖区内的部分旧小区进行改造

东街街道地处新城区的老城区，基础配套设施陈旧、楼体破旧、历久失修是居民小区普遍存在的问题，部分小区处于无专人管理状态，居住环境差、乱搭乱建问题严重、道路凹凸不平、雨污合流、管网老化堵塞等问题，降低了小区居民的生活质量，给居民的生活带来了诸多不便，旧小区改造成成为当下亟待解决的问题。近期，东街街道办事处集中力量加大对边角地带的拆迁力度和旧小区的改造力度，着力改善居住环境，构建良好市容市貌。

自开展此次旧小区改造工作以来，从规划、施工到验收，因地制宜、科学规划、严格把关，做到改造后的旧小区规模适度、布局合理、功能齐全。我办今年预计改造点12处，自6月13日以来，护北社区冶金小区、老缸房社区煤炭设计院宿舍、河西社区新华印刷厂宿舍及商品楼小区已经同步改造、接近尾声。针对这五处旧小区各自存在的不同问题分别采取有效措施，改造项目包括楼顶防水、院面硬化、检修排污管网、安装单元防盗门、粉刷围墙及楼道、清理乱堆乱放、拆除乱搭乱建、修建小区大门、新建或维修车棚及门房等。力争通过改造将旧小区建成平安宜居小区。其余的小区即将陆

续开工改造。

下半年工作计划：

1、进一步完善各社区物业工作制度

2、积极督促施工单位按期完成旧小区改造工作

目前已经开工改造的5个小区正在有条不紊的进行当中，物业办将会配合各部门积极监管和督促施工单位按期完成改造任务且取得圆满成功。在计划改造的12个小区中剩余7个小区也将陆续开始动工。

3、努力配合上级主管部门做好危旧平房的拆迁和征收工作

4、完善旧小区改造后续管理工作

5、积极开展业主委员会或者院委会成立指导工作

业主委员会或者院委会在物业管理活动中，能否发挥业主在物业管理中的主体地位，对行业健康发展起到至关重要的作用。为提高广大业主在物业管理活动中参与意识，实现业主“自我管理、自我服务、自我负责”的工作目标，我办工作人员准备对辖区内符合成立条件的小区同时开展业主委员会组建工作。并对组建工作的各个环节进行精心指导，并严格做到程序合法，手续合规，随着业主委员会或者院委会的成立，在小区的物业管理中将发挥积极作用。

6、积极做好危旧平房征收安置协调工作

通过街道办事处物业办的努力与行之有效的方法和措施，我街道住宅小区广大业主的生活质量和居住环境将会进一步提高，物业服务工作将会进一步规范。物业办将继续以完善旧小区改造后续管理工作为宗旨，积极开展业主委员会或者院委会

成立指导工作，通过物业服务单位、小区业主委员会、广大业主和有关部门的共同努力，把我街道住宅小区的物业管理服务工作抓好抓实，为创建温馨和谐的小区环境而不懈努力。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇九

xx年1月份，我带着朴实与好奇的心情来到了骏高物业，开始了一段新环境的里程，工作内容包裹着熟悉的和未知的，鞭策着我需要付出更多的努力去学习和挑战。半年的时间一瞬间就过去了，在部门领导的培养与同事们的帮助下我很快熟悉和胜任了物业管理员的岗位职责。年中了，每个人都应该梳理过去、筹划未来，此刻就将xx年上半年来工作总结如下：

物业工作主要有日常报修、投诉处理、收费、基础设施、设备维护、环境卫生、蚊虫、老鼠的消杀；有学习培训、上级部门检查等。

催缴管理费及小区公共设施设备问题项目的整改是管理处xx年度上半年的主要工作，经过与物业公司各个部门的同事通力合作下大部分工作已经顺利完成。

办公室工作对我来说是一个全新的领域，工作千头万绪，有书文处理、档案管理、文件批转等。面对繁杂琐碎的大量事务性工作，需自我强化工作意识、注意加快工作节奏；提高工作效率。冷静办理各项事务，力求周全、准确、适度、避免疏漏和差错。

本着“为自己工作”的职业态度，敬业爱岗、创造性地开展好工作，取得一定效果，但也存在一些问题和不足；主要表现在第一，物业管理员工作对我而言是一个新岗位；许多工作都要边干边摸索，以致工作起来不能游刃有余，工作效率有待进一步提高；第二，有些工作还不够过细，一些工作协调的不是

十分到位;第三, 向领导提供有效的决策数据方面有待进一步提高;第四, 和部门领导及公司员工间的沟通有待加强。

第一, 加强学习, 拓宽知识面。努力学习房地产业知识和相关物业法律法规的知识。

第二, 本着实事求是的原则、注重公司各部门间的协调与沟通;有效形成团结一致、群策群力的氛围。

第三, 向领导提供有效数据。

小区物业半年总结及下半年工作思路篇十

20__上半年即将结束, 审视自己上半年来的工作, 总结上半年的得失, 感触良多。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, 但在我心中, 恒宝小区就是我的家, 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x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半年，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。

作为保安还是一名义务的消防员，上半年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。

这是工作生活当中本人在上半年的总结：

- 1、坚决服从领导、认真领会并执行公司的经营管理策略和指示精神，并贯彻落实到岗位实际工作当中始终把维护公司利益放在第一位。
- 2、认真对待并坚决完成部门交给的各项工作任务，积极协助主管做好班组的日常工作，并为班组的建设出谋划策。
- 3、工作中不怕吃苦受累，勇挑重担，主动找事干，做到“眼勤、嘴勤、手勤、腿勤”，积极适应各种艰苦环境，在繁重的工作中磨练自己的意志，增长自己的才干;并勇于发现和纠

正自己工作中的缺点、错误，不断调整自己的思维方式和工作方法，分阶段提出较高的学习和工作目标，不断追求更大的进步。

4、加强学习，勇于实践，不断积累，勇于开拓。在理论学习的同时注意讲究学习方法，端正学习态度，提高学习效率，努力培养自己扎实的理论功底、正确的思想观点、踏实的工作作风、周密的组织能力、机智的分析能力、果敢的处事能力、广泛的社交能力；并虚心好学，不断地向部门主管请教取经，吸取他们的成功经验，不断鞭策自己使自己有学习的方向和目标。

5、坚持“预防为主、防消结合”的消防方针，完善消防设备巡查及保养措施，并加强消防知识的培训，提高防火意识，掌握消防设备的操作方法，确保安全。

以上是我在上半年中做得好的方面，纵观上半年的工作，客观自我剖析，自己也存在以下不足之处，恳请领导的指正与批评，以待在今后的工作中进一步加强和改正。

20__上半年即将过去，我们将满怀热情地迎来下半年，新的下半年意味着新的机遇和新的挑战。“今朝花开胜往昔，料得明日花更红”，我坚信在公司领导的英明决策下公司的明天会更好，作为公司的一份子，在下半年的工作当中我将一如既往，全心全意的为公司的不断发展壮大贡献自己的一份微薄之力。

2022年小区物业上半年工作总结