

# 最新物业安保工作总结 物业公司工作总结 (实用6篇)

总结是把一定阶段内的有关情况分析研究，做出有指导性的经验方法以及结论的书面材料，它可以使我们更有效率，不妨坐下来好好写写总结吧。相信许多人会觉得总结很难写？以下是小编为大家收集的总结范文，仅供参考，大家一起来看一看吧。

## 物业安保工作总结篇一

这一年来，我在公司各级领导人的关心和支持下，在全体服务中心的积极努力下，在发现、解决、总结中逐渐成熟，取得了一定的成绩。忙碌的20xx年快到了。回顾一年来的工作，感慨万千。这一年来，我在公司各级领导人的关心和支持下，在全体服务中心的积极努力下，在发现、解决、总结中逐渐成熟，取得了一定的成绩。

自20xx年9月3月推出“一对一管家服务”以来，无论日常工作遇到什么问题，对各项工作概不负责。追查和执行是否属于自己的岗位，保证公司各项工作的惯性，以健全的状态进行工作，大幅提高了我们的工作效率和服务质量。据记录统计，在实施“一对一管家式服务”的同时，还参加公司组织的各种培训。主要培训“客户大使服务规范”、“交房接待员服务规范用语”、“仪态礼仪”、“谈话礼仪”、“客户礼仪”、“应对礼仪”、“举止行为”等。训练后以现场仿真和日检的形式进行评价。例如“笑容、问候、规范”等。我们从平时的成绩到月底进行奖惩，大幅提高我的服务水平，得到业主的认可。

随着新《物业管理条例》的颁布和实施，以及其他相关法律法规的越来越健全，人们对物业公司的要求也越来越高。物业管理不再满足局限性的现状，正在走向专业化、程序化、

规范化的方向。在小区日常管理中，我们严格管理，加强巡视，发现小区内违法操作和装修，我们从管理服务角度善意劝说，立即提出合理化建议，与公司有关部门联系，制定相应的修改措施，如：我们立即发出修改通知书，立即进行修改。

专业知识对房地产经理至关重要。在实践中没有经验。市场环境逐渐形成，上轨道还需要很长时间。这些客观条件决定了我们员工不断学习，学习其行业的法律法规和动态，对我们的工作有很大益处。

### (1) 良好的礼仪训练，规范仪容仪表；

好的'形象使人感到愉快，物业管理首先是服务行业，接待业主的来访，我们热情的微笑服务，态度亲切，即使业主有感情，我们的周到服务也会削减它，帮助业主解决这个问题。服务台服务人员必须站着服务，公司领导和业主见面时都要说“你好”。这样，呼叫形象提高，在一定程度上房地产公司整体形象提高，更加强调房地产公司服务的性质。

### (2) 搞好专业知识培训，提高专业技能；

在礼仪训练之外，专业知识的训练是主要的。公司定期对员工进行这方面的培训。主要结合《住宅区房地产管理条例》、《工业园区住宅物业管理办法》、《住宅室内装修管理办法》等法律、法规、相关法律知识，解决法律上实际遇到的问题，房地产管理永远不得保证，已查明支付房地产管理费用的房地产公司不是什么都负责的，公司有一些典型的案例，大家共同研究、分析、学习，探讨发生纠纷的房地产公司负有多大责任等。我们需要在工作中不断学习，积累经验。

20xx年将是新的一年。随着我们服务质量的提高，园区入住者增加，房地产向更高、更强的目标前进。全体客服人员也一如既往保持高度的工作热情，以更丰富的精神迎接新年，

努力在我们万科房地产公司的逸庭服务中心创造新的辉煌页!

## 物业安保工作总结篇二

我是初次接触物业管理工作，对综合管理员的职职责务不甚了解，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，经过观察、摸索、查阅资料和实践锻炼，较快地进入了工作情景。另一方面，问书本、问同事，不断丰富知识掌握技巧。

在公司领导和同事的帮忙指导下，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景，找到了切入点，把握住了工作重点和难点。

妇幼保健院的工作是xx月份开始交与我负责的，对我来讲，这是一项初次打交道的工作，由于缺乏专业知识和管理经验，当前保洁员缺少，又面临医院评级工作、章主任施加压力的情景下。我主要做了以下2个方面的工作：一是化压力为动力，督导员工搞好医院的保洁后勤工作。二是下底层工作，带动员工的进取性。

老妇保员工调到新妇保后，工作面积增大，要求增高。员工情绪波动，开展工作进取性不高，为此和员工多方面沟通，稳定员工情绪，没有影响到工作质量。根据各岗位工作需求情景，重点加强了人员的合理配置和工作负荷量之考核，在不增加人员的情景下，基本满足了保洁的运行要求。

现有人员xx人，本月度共有2人离职和调职;其中1人调职到老妇保，1人辞退。

对新入职保洁人员进行了清洁理论培训并针对不一样岗位进

行实际操作培训，使保洁员掌握保洁工作知识，到达写医院保洁工作的要求。在对保洁员进行《医院保洁标准》培训的前提下，结合工作中的实际情景着重了以下培训：清洁剂的使用，清洁程序，清洁不锈钢饰物，家具的清洁，清洁烟灰盅，清洁壁纸，电梯的清洁保养，污迹的处理。

加强了员工考核制度的培训，建立了员工工作的职责心，目前员工已经能够努力工作并按规定标准完成，但在遵守工作纪律，行为举止等细节方面还需监督管理，下一步将加强这方面培训并使之成为习惯。

经过不断的培训与磨合，保洁员工已适应现有管理模式和工作程序，人员基本稳定。

(1) 完成了保洁人员编制及工作模式的及时修订

(2) 完成对医院所负责区域的卫生日常维护工作。

(3) 完成对妇保与海关的开荒工作。

(4) 完成海关石材晶硬处理，地毯保养工作。

(5) 完成医院垃圾的清运工作。

(6) 完成医院外围玻璃的2次清洗。

(7) 完成海关外围地面冲刷工作。

(8) 对海关底下停车场两次的清洗工作。(不负责日常保洁工作)

(9) 完成单位临时安作排的清洁工作。

(1) 仅有摆正自我的位置，下功夫熟悉基本业务，才能尽快适应新的工作岗位。

(2) 仅有主动融入团体，处理好各方面的关系，才能在新的环境中坚持好的工作状态。

(3) 仅有坚持原则落实制度，认真管理，才能履行好区域经理职责。

(4) 仅有树立服务意识，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□20xx月的工作存在以下不足。

(1) 对物业管理服务费的协议资料了解不够，异常是对以往的一些收费情景了解还不够及时。

(2) 医院垃圾袋用量较大，宏观上控制容易，微观上控制困难。

(3) 保洁工作人员情绪容易波动，自身在所管区域与员工沟通上还要下更大的功夫。

## 物业安保工作总结篇三

20xx年对于##公司物业部来说，可以说是发展的`一年，不断改善完善各项管理机能的一年，在这当中，物业部的客服工作得到了公司领导的关心和支持，同时也得到各兄弟部门的大力协助，经过全体客服人员一年来的努力工作，物业部的客服工作较上一年有了较大的进步，各项工作制度不断得到完善和落实，“业户至上，诚信做人，用心做事”的理念深深烙入每一位客服工作人员的脑海，新年将至，回顾一年来的客服工作，有得有失。现将一年来的客服工作总结如下：

一个好的客服管理及服务，人员的专业性和工作态度起决定性的作用，针对07年客服工作中人员的理论知识不足的问题□20xx年着重对客服人员进行了大量的培训：

1、培训形式多种多样，比如：理论讲解、实操、讨论等，从根本上使客服人员的综合素质上了一个台阶。

2、本着走出去，请进来的思想，我们组织人员对仲量联行等兄弟企业的参观学习，使我们的视野更加的开阔，管理的理念更能跟上行业发展的步伐。

3、积极应对新出台的法律、法规□20xx年西安市新出台的最重要的一部物业管理行业的法规就是《西安市供热管理条例》，针对这一情况，商管公司领导及时安排客服人员参加了供热公司组织的条例培训，通过这次的学习，使我们的工作更加的游刃有余，同时，物业部客服在第一时间组织人员展开学习、讨论，并进行了严格的闭卷考核，使客服人员在理解的基础更加深了记忆，为xx年冬季的供暖工作做了充分的理论准备，确保了冬季供暖工作的顺利开展，截止xx年底未出现因供暖工作造成的投诉。

一个规范化的物业管理企业，必须做到收费工作和服务工作有法可依，严格按照物价管理部门的标准进行收费□xx年4月份，积极准备了相关的资料，将蔚蓝国际大厦物业管理收费的标准进行了年审，坚决杜绝乱收费现象，维护业主的合法权益。

今年5·12汶川大地震给很多地方造成了不同程度的破坏，西安作为离汶川不远的地方，影响也很大，国际大厦也受到不同程度的损坏，震后大厦的维修工作的协调跟进由物业部客服来负责，客服人员本着对公司高度负责的态度，从一开始就跟进着维修工作，同时对受损的业主的安抚工作也由客服人员具体负责，为了兼顾公司和业主的双重利益，客服人员经常与业主进行沟通、解释，由于部分业主的不理解，工作进行的很困难，维修工作也不是很顺利，但是，大家从没有就此退缩，最终，经过近一个月的时间，维修工作顺利完成，未出现业主闹事的情况，平衡了双方的利益。

随着科学技术的飞速发展，能源的使用越来越显得紧张，在各行各业宣传节能减排被提到了一定的高度。为了响应国家号召，物业部客服联系公司企划部制作了节能降耗倡议书并在业主中宣传，使大家养成一个良好的工作和生活习惯的同时达到节能降耗的目的。在达到节能降耗的同时，客服还根据西安地区夏天气温较高的实际情况，制作了一份防暑降温小常识分发到每位业主的手中，使大家保持着良好的工作状态，同时也提高了大家在遇到此类问题时的应急能力。

截止xx年底，国际大厦写字间累计交房180套，其中a座46套□b座134套。办理装修176户，随着像xxx等大型企业的强势进驻，地区的商务氛围更加的浓厚，而国际的知名度也不断提升。

20xx年的物业费收取工作对于客服来说由于出现了汶川大地震等客观情况而增加不小的难度，在面对重重阻力的情况下，物业部全体客服人员不怕困难，凭借着耐心的解释和微笑服务，使业主逐步认识到客观实际情况造成的损失不是哪个人能左右的，全年物业费用的收取累计达到99万余元，停车费、广告费等其他收入28万余元，基本完成了公司年初制定的收费目标。同时对07年的欠费用户进行了积极的催收工作，除一些接房未装修户人在外地暂时无法收取外，其他均已清缴。

自20xx年9月开始交房以来，物业部客服根据业主接房时间的先后，分批次上报开发商为业主办理房产证，截止xx年底累计办理蔚蓝国际房产证95户，保证业主在国际购房后的合法权益得到维护，同时也极大的提高了公司的诚信度。

物业管理主要由几大部分组成：客服，安防、工程维修、保洁，各部门之间相互配合，才能发挥物业管理的最大能量，过去的20xx年，物业客服与其他几个部门的配合总体来说还是不错的：大厦的消防安全是第一位的，每年物业部要举行一次消防演练，物业部客服本着积极负责的态度配合安防顺利

完成了xx年度消防演练工作；每年的供暖也是一项比较复杂的工作，事前联系、事中跟踪处理、事后解释这些都需要工程和客服紧密的配合才能完成，由于有了大家的分工协作，确保本年度供暖工作的顺利完成。

保洁工作运行两年以来，肯定的是整体层面有了很大的提高，在一些细节方面做的还是不够好，物业部客服肩负着国际大厦写字楼部分保洁的检查、监督工作，通过这一年的工作，我们也根据保洁的实际情况适时对其进行改进，在xx年保洁合同的续签工作中，物业部客服发挥了重要的作用，参与了保洁合同条款、保洁质量标准以及考核的修订，尽量能发挥保洁的积极性，以求更好的完成保洁工作。

经过我们对xx年的业主满意度调查统计如下，本次调查共发放调查表80份，收回78份，总体来说业主对物业管理的总体满意度为91%，具体分析如下：投诉接待的处理也只物业客服管理的一项重要工作，根据一年的月投诉汇总，全年共计接待投诉130条，其中有效投诉条，集团公司投诉43条，投诉接待处理率为98%。

## 物业安保工作总结篇四

在2019年的工作中，我办严格执行了物业管理相关的政策法规，同时按照城市综合管理局的总体工作部署，结合\_\_实际情况，对全市的物业进行了规范的管理工作。具体主要抓了以下几个方面的工作。

### 一、进一步强化单位的制度建设

今年我办进一步加强了单位的规章制度和考勤制度，每周都抽出半个工作日进行学习各项业务知识，要求每位单位职工都要认真做好学习笔记，同时也要求记好个人工作日的工作情况。另一方面在廉政建设方面，我办严格杜绝因工作方面的原因发生的吃、拿、卡、要、报等情况，从提高个人的自



身素质建设出发，真正地发挥领导和党员的先进模范作用，使之在工作中都要从服务广大人民群众的根本利益为出发点，切实做好自身的本职工作，从而表现出党员的创造力、凝聚力和战斗力。为我市物业管理的发展做出应有贡献。

## 二、建立、健全单位的档案管理工作

(1)为进一步确保物业买受人的合法权益，杜绝维修基金漏缴现象及开发建设单位用房屋抵交维修基金的发生，今年我办与房产局通过业务上的沟通，制定了严禁的收缴维修基金程序，即：维修基金必须由物业买受人自己到我单位缴纳，同时凭借维修基金收据到房产局办理产权手续，房产局并将维修基金收据做为要件存档。取消了开发建设单位代收代缴维修基金的资格。

(2)为了更好地建立维修基金账户明细，细化维修基金账户管理，今年，我办由会计及业务管理员一起到\_\_、\_\_学习了维修基金管理经验。同时结合珲春实际情况，将维修基金账户以栋分设账户，有的并以户分设账户明细。从而为今后使用维修基金准备了有效的基础材料。

(3)催缴“维修基金”的工作：今年，在州领导进行对全州各县市收缴维修基金情况的检查中，对珲春使用房屋进行抵缴维修基金情况指出了不符合规定，要求整改。为此，我办积极向上级领导做出了汇报，经研究决定，市政府向我市开发单位以通告的形式告知了整改方案。现正在实施当中。

## 三、业主委员会的管理工作

为便于住宅小区的管理，充分体现业主自制原则，今年我办又将具备条件的住宅小区成立了业主委员会。即成立了\_\_小区业主委员会、\_\_花园业主委员会、\_\_花园业主委员会，同时又重新审批了\_\_住宅小区业主委员会，并选聘了为民物业管理有限公司进入\_\_住宅小区进行了物业管理。

## 四、来年的工作计划

- 1、大力提倡业主委员会的成立。
- 2、严格控制好物业管理用房的配置情况。
- 3、加强宣传力度，唤起业主及物业企业的法律意识。
- 4、进一步建立健全“专项维修基金”的收缴制度。
- 5、清理整顿全市的物业管理行业市场。
- 6、严格控制好新建住宅区物业管理的介入。

## 物业安保工作总结篇五

在这里我代表xxxxx物业管理处做20xx年工作总结。首先我代表xxxxx物业管理处全体员工向，公司各级领导对我物管处的大力支持和帮助表示由衷的感谢，尤其是物业公司总经理毛顺同志，其次对其它兄弟物管处对我们的支持和帮助也表示感谢。

我xxxxx管理处全体员工将上下一心，团结互助，克服各种困难，较好的完善物业服务工作和管理等方面的各项工作及任务，以下是关于20xx年度的工作总结情况：

完善的物业服务项目及工作完成情况xxxxx小区交钥匙将近一年半，小区管理日趋步入正规管理阶段，各项物业服务项目及小区建设都在一步步的不断完善中，各部门工作人员在工作中相互配合，不断完善和完成物业服务的各项工作。

保卫工作在小区各项管理中处于重要的地位，为给业主提供一个安全舒适的居住环境，我们首先主抓小区治安管理工作，对保安人员定期进行岗位培训。严格执行工作程序、巡岗查

岗、巡更制度。要求保安人员认真巡查，文明执勤，礼貌训导，做好其本职工作。

我小区保安人员配备共有16人，包括队长1人、车库管理员3人、中控值班员2人、保安班长3人、保安员6人，每班保证5人在岗轮流值岗，每周对保安人员进行有关物业管理方面的专业知识及相关岗位的培训，在提高他们全体素质的同时，树立良好的公司形象。

为了完善小区保洁工作，制定了严格的保洁程序，每天对各楼层进行打扫，对装修垃圾采取袋装化定点堆放，集中清运管理，保证了小区的卫生清洁美观。

保洁人员配备共有6人，保洁班长1人，内保4人，外保1人。每周对保洁人员进行专业技能培训，掌握工作技巧，节省时间，提高工作效率和质量。对内保工作不定期、不定时进行随机检查，发现不符合日常卫生标准的，及时清理并采取严格的奖惩制度；对外保工作人员要求早、中、晚对园区内垃圾清检，发现各种垃圾及时清理。加强日常工作管理，以达到保洁标准增强他们服务意识和公司理念的效果。

工程维修是物业管理工作步入正轨管理阶段的主要工作内容之一。为了保障业主的正常生活，我管理处加强对工程维修部门的管理，要求工程部工作人员在接到前台有关业主报修情况时，赶赴现场，妥善解决相关问题，并把维修结果反馈给前台。

20xx年2月份期间，由于地下水泵出现故障，导致1楼4、5层住户家水表转动时音声大，高区水压小，不能正常用水，直接影响业主正常生活。前台接到报修后，发派遣单给工程维修师傅，在最短的时间内查出故障点，并联系总包即东方建安公司配合，经多次维修解决此事，赢得了业主的一致好评。

20xx年4月份，天气渐热，使用空调的用户不断增加，用电容

量也相应的增大，导致业主家里电闸总掉，业主提出尽快解决一下，避免造成不必要的损失。经电工师傅和供电局有关工作人员认真检查线路，发现是因为小区地下室总电闸负荷容量不够，导致的断电现象。由于此事涉及到更换总配电容量，所以还在解决中。

为了给业主创造一个优美的生活环境，我们严格落实了绿化管理措施，积极配合监督绿化公司，施工及养护工作，针对绿化公司在施工养护过程中出现的问题，及时发出了整改通知与合理化的建议，督促其整改。

我小区绿化面积相对比较有限，种植的绿化植物品种和数量在一定程度上收到限制，3月份时，公司各位领导在对绿化进行验收的时候发现一些问题，如：喷泉水池壁有些缝没磨好，树木成活率低，小区内种植的剑麻不合理，路面没磨好，仿木地面做得不合格等等，这对这些施工中存在的问题，我管理处及时给绿化公司发出整改通知，建议他们在短时间内解决这些问题。这些问题基本上已经解决，达到住宅小区绿化的要求，为业主创造了良好的生活环境。

## 物业安保工作总结篇六

在进公司的第一周内，人力资源部xx主管及财务部xx经理给我培训xxxx集团的公司制度，如：考勤、食堂、财务管理等规章制度及企业文化，其核心价值观：同心、同德、精诚、团结、创造及核心理念：快乐工作、快乐生活。

1、按照合理的需要时提取现金，超过库存现金限额时应在当天送存银行。不得白条抵库。

2、收取物业费、押金、工本费、垃圾清理费、拆墙费、罚款等现金时要借助验钞机等各种方法识别钞票真伪后再收取，并开具相关收据。

3、报销费用时，必须要有xx总，xx总监xxx经理的签字及相关部门主管签字，才能报销。

4、将每笔收、付原始凭证业务及时录入用友财务软件。做到逐日逐笔登记。

5、每日下班前盘点现金、编制现金和银行日记账、填制工作日报及每周五填制周报，报于xx经理。

6、授权批准进行各项转账支付业务和每月10号前发放员工工资。

7、月终配合会计检查并装订凭证。

1、各公司之间内部借款和员工的临时借款，要填写借款单。公司之间内部借款经xx总签字同意后方可借款；员工的临时借款，必须有部门经理□xx经理□xx总监签字、经xx总签字同意后方可借款。

2、销时必须要有合理正规发票，无票不能报销。

3、禁口说为凭。

4、逐日登记现金日记账、银行日记账，做到日清月结。

5、月初编制银行余额调节表。积极配合银行做好对账工作。

6、做好保密工作。

物业行业属于服务行业，按照营业收入交纳营业税5%；按照营业税交纳城建税7%左右；按照营业税交纳城建税4%左右；至于企业所得税，看你公司是查帐征收还是核定征收了，一般按照季度征收。

报税按照地方税务局规定的要求，电子报税。一般都不难，很简单的。核算方面：

- 1、企业在从事物业管理活动中，为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务等过程中发生的各项支出，按照国家规定计入成本、费用。
- 2、企业在从事物业管理活动中发生的各项直接支出，计入营业成本。营业成本包括直接人工费、直接材料费和间接费用等。实行一级成本核算的企业，可不设间接费用，有关支出直接计入管理费用。
- 3、直接人工费包括企业直接从事物业管理活动等人员的工资、奖金及职工福利费等。
- 4、直接材料费包括企业在物业管理活动中直接消耗的各种材料、辅助材料、燃料和动力、构配件、零件、低值易耗品、包装物等。
- 6、其他费用等。
- 7、企业经营共用设施设备，支付的有偿使用费，计入营业成本。
- 8、企业支付的管理用房有偿使用费，计入营业成本或者管理费用。
- 9、企业对管理用房进行装饰装修发生的支出，计入递延资产，在有效使用期限内，分期摊入营业成本或者管理费用。
- 10。企业可以于年度终了，按照年末应收帐款余额的0.3%—0.5%计提坏帐准备金，计入管理费用。企业发生的坏帐损失，冲减坏帐准备金。收回已核销的坏帐，增加坏帐准备金。不计提坏帐准备金的企业，发生的坏帐损失，计入管理

费用。收回已核销的坏帐，冲减管理费用。

1、业务招待费按照销售（营业）收入，净额在1500万元及其以下的，是千分之五；超过1500万元的，是千分之三。科目进“管理费用—业务招待费”

2、职工福利费按工资总额14%计提，工会经费按工资总额2%计提，职工教育经费按工资总额1.5%—2.5%计提。计提时，一般都进管理费用借：管理费用—职工福利费贷：应付福利费借：管理费用—职工教育经费贷：其他应付款—职工教育经费工会经费一般都是成立工会组织企业才计提，现在大多数私营企业都不成立工会组织，所以都不提的。

需要说明的是：业务招待费、职工福利费、职工教育经费按照一定的比例计提，是对采用查帐征收方式交纳企业所得税的企业是要特别注意的几个方面；如果是核定征收的，就没什么约束了。

### 3、出纳

（1）对部门经理负责，服从领导安排，尽职尽责做好本职工作。

（2）严格遵守国家制定的财会制度和公司制定的财务管理细则，按制度管理好公司的银行存款和库存现金。

（3）及时办理各种转账、现金支票，并交会计做账。

（4）及时追收各种应收的款项，保护公司利益不受损失。

（5）完成经理交办的其他事项。

### 4、统计员

（1）对部门经理负责，遵守公司制定的财务人员管理细则，

做好本职工作；

(2) 及时统计、存贮各种费用交收资料，供主管会计参考；

(4) 完成经理交办的其他事项。

## 5、收费员

物业管理公司所管辖的业主（使用人）很多时，应专门配备收费员，这样既可方便住户，又能及时回笼资金。收费员的职责是：

(1) 对部门经理负责，遵守公司制定的财务人员管理规则，做好本职工作。

(2) 负责|考试|考试大|大|物业管理费等各项费用的通知和收缴。

(3) 每天下班前应把当天收缴的各项管理费用的现金入库，并统计好交费情况。

(4) 树立“业主至上，服务第一”的思想。工作中应热情、周到，与广大业主（使用人）交朋友，以争取他们对物业管理工作的理解和支持。

(5) 完成部门经理交办的其他事项。