

2023年物业经理工作展望和建议 物业经理工作总结(汇总5篇)

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。范文书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇范文呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

物业经理工作展望和建议篇一

时间过得真快□20xx年不知不觉就过去了，回过头看看自己所走过的那些深深浅浅的脚印里，有些收获，但更多的是留下了太多的遗憾。小区物业的主要工作是为住户提供各种常规服务，通过历任领导和小区全体员工的共同努力，小区的各项管理工作已基本成形。但为了迎接下一步物业收费所带来的挑战，就必须使小区的各项工作在原来的基础上，更上一个台阶，提前做好各项准备。伴着学院迎评促建的春风，我首先在广泛征求各方面意见的基础上，从完善各项规章制度出发，先后制定了《小区员工岗位规范》、《小区保安管理办法》、《小区应急处理程序》、《保安执勤文明用语》、《小区食堂管理实施细则》及《小区物品管理办法》等一系列管理制度，并在小区内利用宣传栏进行迎评促建宣传，力争从工作实际出发，细化和规范各块管理。其次是狠抓细节管理：

- 1、对小区内遗留的建筑垃圾进行了全面清理；
- 3、对所有路灯进行了清洗，全面清除灯罩内外的污染物；
- 5、对所有球场及游乐场长条凳进行加固处理，并重新粉刷油漆，保证住户有一个舒适、安全的休闲场所。

首先通过完善各项规章制度，对保安仪容仪表、值班巡逻、

交接班仪式、文明用语，到宿舍的清洁卫生等，都作了细致的规定，并由办公室人员监督落实。其次针对夜班的重要性，专门安排由保安队长带队，我也不定期参与夜间巡逻；再次是在中心领导的关心下，在暑假期间投资八千多元，在小区内的一些死角地带安装了铁丝网，并添置了保安器材。同时，为了解决小区围墙死角照明不足带来的安全隐患，安装了八盏射灯。在不断完善内部管理的基础上，我也注意加大和派出所民警、社区，以及友邻单位的沟通协调，力求通过将内外部相结合，来为小区住户营造一个安全舒适的居住环境。

尽力做到住户有所需求，水电有所应，小问题及时解决，大问题争取在12小时内完成。对无力解决的问题，及时上报或请有关部门协助解决。同时加大公共路灯的修理维护力度，并根据气候变化，及时对路灯数量和照明时间作出相应调整，既保证小区内有足够的照明，又限度的节约电能损耗。

加大修剪、除草和病虫害防治等的力度，提前做好防冻防霜措施，保证小区花木的正常生长和绿化景观的协调统一；同时监督绿化人员利用二次用水浇灌东大门和南大门周围的绿化带，限度节约水资源。并在年末组织办公室人员和绿化组人员，利用化粪池内的肥料，对小区内的灌木进行根部施肥，既清理了化粪池，又为灌木生长提供了充足的养分。

纵观自己这一年的工作，只能用“惭愧”两个字来形容，由于我以前一直从事具体工作，缺乏管理经验，再加上受自己能力的限制，致使小区的各项工作开展得很不理想，既辜负了中心领导对我的期望，也对不起小区员工对我的大力支持，以及那些关心帮助过我的人。但是同样在这一年当中，我也学到了很多很多的知识，接触到了不同的人 and 事，既开阔了自己的眼界，学到了许多书本上不可能学到的知识。我在心里对自己说：“相信自己，你是最棒的！”对于中心领导和各位同事我想说，我将用我20xx年的表现来证明我自己！

物业经理工作展望和建议篇二

今年，为了协作集团的物业发展，公司调整了发展战略，奉行“先品牌、后规模”、“把工作重心放在改善集团开发物业的服务品质”的思路，适度放慢对外拓展速度，集中优势资源确保为集团开发的精品楼盘带给配套的精品物业管理。为此，公司进行了一系列的调整：首先强化了领导分工，由总经理干脆分管、各副总帮助参加集团开发物业的管理服务工作，并特地设立了集团开发物业周工作例会制度，缩短发觉问题和解决问题的周期；优化人力资源配置，调换部分管理处负责人；收支实行“取之于集团物业，用之于集团物业”的政策，作为整体不提利润要求。同时，重点抓好以下几方面工作：

第一，抓好制度建设。制定“封闭式管理规范标准”，以集团开发物业小区为试点，并向各全委小区全面推广封闭式管理；加强对各小区的平安评估，对小区内易攀爬部位实施平安防范，实行各项防攀爬措施；实行管理处主任-平安主管-分队长的平安管理组织架构，平安总监-平安管理部-平安主管垂直领导，通过测评考核确定平安主管人选34人；通过理论考核和现场实操，从114名保安骨干中确定分队长人选76人；依据工作岗位的改变，合理调整，分流保安骨干人，为平安管理工作迈上新台阶打下了坚实的基础。

其次，调整保安培训重点，强调保安的敬业精神和纪律性，以及对值班时各类事务的处理规范，特殊是外来人员车辆管理及各种异样状况的处理方法。全年保安培训时间达126小时/人。

第三，加强对保安工作和生活的关切。对保安工资实行了大幅度的调整，解决了保安的社会保险问题，平均增幅达200元/人月；同时投入20余万元资金，完善保安宿舍物品的配置工作；开设公司职工食堂，解决队员的吃饭问题；配置了报纸□xx期刊□xx物业报□xx保安园地等报刊杂志，极大地丰富了

保安员的业余生活。

第四、肃穆纪律和检查惩罚。坚决执行请销假制度，防止私自外出；实行严格的查岗查哨和晚点名制度；加大检查督导的力度，查处睡岗26人，脱岗13人，其它违纪31人；增大惩罚力度，受惩罚70人次。

今年，公司全面强化“以业主为中心”的服务意识，领先在深圳业内提出并推行“7x24”服务模式，力求最大限度地满意业户需求；推出入户修理免费服务，集团开发物业全年上门修理4107次，得到业主的好评，大大提高了业主对小区服务的满足程度。公司全年组织了15次有关职业技能和行为规范培训，共28项资料，培训课时达56小时/人。据集团公司三季度对开发物业进行的调查，业主对我们修理服务的满足程度到达了100。

在销售协作方面，筹备成立上海、武汉分公司和深圳管理部，克服非典困难及异地资源短缺问题，全力投入深圳翠堤湾、北京格林小镇和国际花园、上海格林春晓和春岸等项目的前期介入和销售协作工作，全面展示xx物业管理良好形象，满意集团地产销售协作工作的须要。

今年，针对北京格林小镇存在的问题，公司先后从深圳总部抽调2名工程师、2名客服主管、15名修理人员及2名客服人员充溢到管理处，赐予人力资源的支持。同时派出客服人员参加和组建应急修理队，在地产客服中心统一调度下统一工作，全力参加地产修理整改工作，使小区工作各项管理步入正轨。海景方面，专心协作地产公司做好业户走访工作，“黄牌”数量从高峰时期的130户270块，削减到目前的2块(字朝里放置于阳台内)，最大限度地降低了在社会上构成的负面影响，减弱和抑制了对翠堤湾的销售工作产生的不良影响，有力地协作了地产公司的品牌策划和销售工作。翠堤湾方面，应对销售、入伙、装修、业主生活同时并存的环境条件，公司全力以赴带给一流的销售现场管理、入伙前与业主的主动沟通

及规范的入伙手续办理、服务导向的装修管理，尤其是超前做好困难环境下的封闭式管理和快速反应的维修服务，使已入伙业主的生活成为潜在客户看得见、摸得着、信得过的促销样板，使得翠堤湾在5月份便基本完成了全年的销售任务。

今年以来，翠盈嘉园、芳邻等6个小区先后成立了业主业委会□xx花园业委会完成改眩金海湾□xx花园□xx翠园等9个管理处完成了物业管理合同的续签工作□xx海景顺当通过平安礼貌小区的复检工作；翠堤湾、彩世界、太阳新城小区通过市级平安礼貌标兵小区的考评；彩世界通过深圳市物业管理示范小区考评；嘉多利花园通过广东省物业管理示范小区考评；公司通过质量体系认证复审，同时被沙头办评为环卫工作标兵单位。太阳新城、嘉多利花园两个小区清洁工作实施外包；碧华庭居□xx翠园消防系统进行了外包。金海湾花园电梯签订了外包协议。为公司相关外包工作进行了有的尝试。

今年，为协作公司市场营销工作，公司切实加大了品牌宣扬。依据“管理项目树品牌，顾问项目创效益”的思路，以开发商、中介公司和物业管理同行为重点宣扬对象，一方面打造塑造精品小区，通过让客户参观小区以及理解业务培训等方式，亲身感受xx物业的管理，到达业务拓展的目的，仅金海湾花园，全年共接待公司、地产、集团、置业的参观超过一百批次，参观人数近千人次，同时接待了来自西安、桂林、洛阳、南京、武汉、石堰等全国各地顾问单位物业公司人员的实习。另一方面，我们以报纸、广告、参展等多种形式，全方位进行品牌宣扬。

x年，在抓好集团开发物业管理品质提升的同时，我们还根据集团领导的要求，丰富公司的物业管理类型，延长产品线。自去年实现写字楼顾问管理市场突破后，今年再接再厉，取得了写字楼(万基大厦)、酒店式公寓(白领公寓)、学生类公寓(重庆学府大道69号)以及中心区顶级豪宅(熙园)等业务的拓展，尤其是万基大厦与白领公寓的接管，实现了该业务市场

零的突破，标记着公司产品结构起先进入真正好处上的调整。

今年，公司以品牌求发展，将精力投入到中高档市场的开拓上，注意项目的投入产出，理性选取合作伙伴，全年新签22个项目，其中：全委项目6个，顾问项目16个。新拓展项目的管理面积243万平方米，其中：全委项目64.2万平方米，顾问项目178.8万平方米。目前，公司共接管项目118个。其中：全委项目34个、顾问项目84个；管理总面积1648.6万平方米，其中：全委项目389.4万平方米，顾问项目1259.2万平方米。

至此，公司管理项目已发展到全国31个城市，其中今年新拓展城市8个，分别为洛阳、厦门、佛山、宜兴、烟台、潍坊、海口、镇江。

进一步强化清单式管理，推行月度工作安排考核网上填报和考核，网上工作日记填报、顾问项目管理信息填报等，规范提升了管理的力度和效率。

完善顾问运作工作指引，强化前方项目经理，后方专家顾问团的运作，保障并进一步提升项目管理品质。

专心搭建xx物业管理网上办公平台，先后开发包括安排考核、项目管理、物流管理、人力资源等在内的十余个模块，为公司办公信息化建设奠定了坚实的基础，提升了公司形象和管理效率。

加强分支机构财务核算、稽核、审计管理力度，建立了公司经济效益测算模式、对分支机构业务管理及指导的体系，变更了财务部原简洁的核算职能，确立了财务管理在日常工作中的作用和地位。

品质管理体系的健全完善，作业操作文件体系的修订、品质检查方法的改善、质量问题的整改跟踪督导，逐步构成兼顾、覆盖各地管理的管理体系建设。

完成会所移交工作，改善会所经营管理，有效的变更各会所长期亏损的局面，逐步构成良性运作。

平安管理工作的改善提高，保安人才的建设、小区封闭式管理的实施、平安管理垂直管理模式的探讨和尝试，保安员社保、工资改革、居住伙食条件的改善，推动平安管理的有效实施。

小区设备管理模式的探讨和实施，工程部在业务管理地位的明确，强化了各小区的设备日常维护工作，改善了设备运行效果。

狠抓制度执行落实，通过月度工作安排和考核、工作日记、着装、劳动纪律等的检查，确保公司各项制度得以执行。

分公司基础管理工作的强化及区域运作模式的总结。

今年以来，公司就人才引进的渠道和方式进行了探讨，人员聘请组织、管理的改善，为公司在人才引进特殊是高素养人才引进奠定了基础一方面立足业绩考核和潜力评估，不拘一格，专心选拔内部人才，共晋职晋级169人。另一方面大胆引进外部人才。通过参与现场聘请会、网络发布聘请信息等手段，共聘请管理层员工96人，本科以上占31.2，其中硕士生1人，本科生29人；主办以上占48，其中主管11人，主办35人。同时加大对项目管理人才和保安骨干的聘请力度，共聘请项目管理人员24人，保安骨干20人。

推动保安聘请与基地化建设。通过多种渠道，与多个学校、人才市场建立了长期合作关系，进一步完善保安的基地化建设，共聘请518余名保安员。

在公司内部推行三级培训管理，公司级培训共计16次；职能部门组织对口培训共计24次；部门内训约计774次。管理员培训时间达121.5小时/人年，保安人员培训时间达126小时/人。

那里特殊值得一提的是，在2003年，我们遭受了前所未有的非典疫情，在这场没有硝烟的战斗中，我们的管理处广阔员工身处战斗第一线，承受住了巨大的压力，在公司的高度重视与细心指导下，专心投入到抗击非典的工作中去，以无私奉献的高尚品质，为防抗“非典”做了超多的工作。如长期坚持对小区进行消杀、消毒，向全体业主宣扬抗“非典”学问，努力为业户创建一个健康平安的生活环境。尤其是在北京成为非典重灾区，碧华庭居、彩世界管理处分别出现一例疑似病例的状况下，我们的员工没有退缩，他们克服自身的恐惊，忠于职守，不顾个人安危，一如既往地坚守在工作最前线，表现出优秀的职业素养和崇高的思想品质，赢得了开发商和业主的嘉许和赞誉，也呈现了xx物业公司强大的企业凝合力。

虽然遭遇了非典，xx年公司企业文化活动和社区文化活动依旧有序进行。公司组织了女员工“三八”节旅游，先进员工赴韩国旅游，并胜利举办了“司庆杯”篮球赛。同时，公司还专心参加集团组织的各类活动，先后参与了集团“创新杯”保龄球赛、“诚信杯”足球联赛、“激情杯”游泳大赛、“共享杯”羽毛球赛等，并在足球、排球、篮球三大球赛事中夺冠，展示出公司员工精诚协作、团结互助的良好精神风貌。

小区的社区文化活动方面，公司利用五一、六一、国庆等重大节假日，在各小区组织开展了多种形式的社区文化活动，如举办各类赛事、展览、讲座、少儿活动以及晚会等，丰富了社区生活，增进了与业主的沟通，得到了小区业主的好评。

各位领导、全体同事，xx年工作改善业绩让我们坚决了发展的信念，我们也醒悟的明白，成果是在集团领导正确领导下，全体员工努力拼搏的成果。与xx年相比，我们在业务类型、赢利潜力、企业规范建设、基础管理、人才引进等方面取得了必需的成效，但我们仍旧存在许多的问题和不足，xx物业管

理品牌品质与集团地产的精品要求有差距;在行业中的领先地位、优势不是很明显;基础工作仍旧不够规范、扎实;管理执行力与目标要求的差距较大;跨地区的业务管理潜力较弱,人才队伍建设不能满意发展的要求,等等,这些都是公司发展面临亟待解决的问题,也是公司今年的重点改善工作。

我们在过去取得了一些成果,但离我们的目标还有很大差距。20xx年,我们还有许多事情要做,我们的工作还须要不断地改善:公司住宅小区的物业管理,除了接着做好封闭式管理,今年还将全面推行定岗定编,小区开支预算分类分级管理,改善配套的物资配送和财务报销程序;顾问管理要大力推动在线式顾问工作平台建设,完善、改善顾问项目的作业流程,建立科学的运作体系,通过任职资格认证、在岗培训,通过顾问工作指引、项目任务书、顾问报告专家组,提高顾问项目品质受控性;市场拓展要强化甲方意识,建立起市场拓展模板和潜在客户档案;加强人员素养提升,大力加强员工专业潜力培训,培育本地人才,引进专业人才,尤其是拥有丰富物业管理阅历的骨干成员,强化终端管理潜力;推动安排考核体系调整完善,使工作安排与岗位职责结合起来;品质管理要抓好文字规范和行为规范,通过流程规范去实现品质与成本目标;加强分公司基础管理,强化职能部门对分公司工作的指导与支持;等等。

依据公司所处发展阶段特点和建设改善型企业的要求,我们将x年确定为“纪律年”,并提出了“以纪律提高效率”的口号,要求各个部门、各个员工务必不折不扣地执行公司制度、安排与决策,严明纪律,提高公司整体工作效率和协作效率。这天我们将在此与各部门签订x年工作目标职责书,也是出于加快工作节奏,提高工作效率的思索。在座的各位都是xx物业的管理人员,是推动公司发展的原始动力,期望大家要有危机感、紧迫感,适应公司发展、改善的须要。

各位领导、各位同事。20xx年是集团快速发展、硕果累累的一

年，无论是经营效益还是企业品牌，都充分得到社会、市场和客户的认可，集团领导也因为他们卓越的贡献得到社会的高度评价，在x年由建设部科学技术委员会、中国房地产与住宅探讨会、中国房地产业协会城市开发专业委员会联手推出的xchic中国房地产推动力人物年度榜中，集团凌克董事长被推为“中国房地产十佳产业推动人物”，张华纲总裁位居“中国房地产十佳品牌人物”榜首，赵汉忠副总裁则以其在上海地产界的精彩表现而成为“中国房地产十佳创新人物”，作为xx员工，我们深感骄傲和信念，当然我们也倍感压力，那就是集团快速发展对物业公司发展的要求、集团地产品牌对物业管理服务品牌的品质要求。

各位同事，新的目标、新的任务、新的挑战，应对机遇和挑战，我们有理由信任在集团公司的支持、关爱、帮忙下，通过全体员工的精诚努力，协同奋进，开拓进取□xx物业管理将来发展前景似锦，在跟随集团公司发展的同时xx物业管理公司以及公司全体员工将得到更大的发展，实现公司和员工价值的最大化，实现公司经济和员工事业的可持续性发展。

物业经理工作展望和建议篇三

今年是xxx物业公司运行的第一年，实行二块牌子一套人马，在保留原xxx中心的功能基础上，通过xxx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。

按照厂里的物业管理委托要求，对xxx大楼及将要成的其它物业大楼进行代为租赁，计划完成xxx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。

今年完成物业管理费..万元，代租、代办费xx万元($xx \times 20\%$)□一共为xx万元。其中xxx大楼物业费及代租代办费合计为xx万

元，其它收入xx万元。

今年其费用支出控制在xx万元之内(不包括xx元以上的修理费用)，其中：

1. 人员工资包括三金总额为□xx万元(按现48人计算)

2. 自担水电费□xx万元。

3. 税金□xx万元。

4. 其它xx万元。

1. 计划2月底前所属xx家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。

1. 保持xx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。

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。

物业经理工作展望和建议篇四

我是xx集团招聘的物业管理公司经理，自x月x日进入公司工作以来，在2个月的试用期中，本着实事求是，公平公正的工作原则，以公司为家，在xx公司兴，我尤荣xx的指导精神下，开展物业管理公司的各项管理工作，使物业管理公司的专业工作规范化、正常化，有序的进入运转轨道。结合实际，协调各部门之间的公共关系，积极配合地产公司及销售部的各项具体工作的开展，其具体事项如下：

a□通过两个月的调整及规范，成功建立银都物业管理公司内部管理系统，将物业管理公司的各项管理制度，各项管理规定，具体落实到每个岗位、每个时间段、每个责任人。强化劳动纪律，整顿工作态度，提高劳动效率。

b□开展员工物业管理专业知识培训，增强员工物业管理服务意识。强调物业管理的核心是以服务为主，在服务的基础上体现管理价值，以达到社会效益、经济效益管理效益的同步增长的目的。

c□开源节流，将公司的利益放在第一位，为公司的长远利益作想，节约开支，开辟新的经营思路，将我们的每一寸可利用的土地都看成钱，物尽其用，人尽其力，广开财路，为物业管理公司创造每一分利润。

d□团结同事，和蔼可亲、平易近人。机动灵活的处理各种日常事务，努力协调各部门的公共关系，积极配合地产公司、销售部、集团商务部的各项工作。虚心听取意见，及时整改工作中的不足，完善管理。

f□善于沟通，主动交流，与业主、客户建立良好的关系，积极处理各项业主投诉，想业主所想，急业主所难，获得了广大业主的一致好评。

g□任劳任怨，勤奋工作，按时上班，牺牲自己的休息时间，勤查勤看勤指导，在每一个时间段，随时关注员工的工作情况，体现人性化管理在企业中的重要性。

a□性格急促，太坚持原则。解决办法：改正。

b□个人思想考虑有时不够完善。解决办法：全面权衡利弊，三思而后行。

c□有时态度不够严肃，造成员工仿效。解决办法：端正态度，严肃纪律，以身作则，起好带头作用。

d□个别时候，因事务繁琐，领导下达的任务未及时完成。解决办法：及时完成领导交代的各项任务。

a□努力使xx物业管理公司走上正规的管理道路。

b□弘扬xx企业文化，打造物业管理品牌。

c□进一步完善内部管理制度，提高员工素质，展现企业良好形象。

d□努力完成上级下达的各项工作及非工作任务。只要是公司利益，我会全力维护。

e□广拓思路，合理经营，争创效益。

a□任用贤才，调整管理机制。

b□实事求是，公平公正。

c□结合实际，人性化管理。

物业经理工作展望和建议篇五

作为一名物业经理，我在这一年里取得了一定的成绩和进步。我坚持以客户为中心，坚持以团队合作和协作为核心，为物业服务及客户体验做出贡献。

在团队建设方面，我着重加强团队内部的沟通和交流，完善了内部系统和工作流程，为团队提供更好的支持和服务。我也注重提高团队成员的业务能力和知识水平，制定了针对性强的培训计划，建立起更完整的培训机制。

在市场开拓方面，我更加注重整合公司内部的资源，利用公司的品牌和优势，合理规划市场拓展和业务发展方向，并采取具体的创新策略，强化品牌影响力和领先地位。

在服务质量方面，我加强了对业主的关注和管理，在业务操作中完善服务流程、细化服务标准，提供更为优质的客户感受。我始终密切关注市场竞争力和动态发展，注意调整服务质量及服务能力水平，努力提高销售额和瞪眼爆款。

在未来的工作中，我会进一步优化服务流程，提高业务领域的专业能力和素质；进一步加强团队协作和沟通，推动公司在这个行业中的更进一步的发展。