

物业公司项目筹备工作报告 物业公司项目 经理个人年度总结(模板5篇)

“报告”使用范围很广，按照上级部署或工作计划，每完成一项任务，一般都要向上级写报告，反映工作中的基本情况、工作中取得的经验教训、存在的问题以及今后工作设想等，以取得上级领导部门的指导。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的报告吗？下面是小编带来的优秀报告范文，希望大家能够喜欢！

物业公司项目筹备工作报告 物业公司项目经理个人 年度总结篇一

（一）工程施工情况：

1. 在建工程情况：

香江丽景25、26、27、29、30栋工程正蒸蒸日上。由于工程开工挖土期间，土方单位的挖土方案及流程错误，导致地下车库未能按照进度节点完成施工。给开发公司带来了不利的因素。为此，我项目部要求各施工管理人员和施工班组年底前力将26栋、27栋、29栋主体结构封顶。同时要求项目部管理人员在现场蹲点式管理，从头盯到尾，在保证安全的基础上严把质量关、进度按照项目部进度节点进行精心施工。有望将香江丽景在建工程圆满完成，并向业主、监理交待。

2. 工程管理情况

香江丽景一期工程是优质工程，原先的管理人员在工作上去计划了但没有落实和跟踪，使得工程处于失控。

（二）工程质量、安全生产、文明施工方面情况：

1. 工程质量：

香江丽景项目的施工质量得到了重视，大家也意识到质量是企业的立足之本，但是与同行业的施工质量相比，，在一些分项、分部工程中质量通病时有发生。例如，剪力墙模板的更换，钢筋工绑扎成型的质量，再到混凝土的振捣密实和感观等等；我们需要认真总结经验，加强管理和治理，在弘盛公司的带领下，将现场有针对性的进行对比、试验，研究解决，不断提高我们的施工水平和企业的施工信誉。

2. 安全生产：

教育、安全责任到人等方面做了大量的工作，非凡是我项目主要设备都是持证上岗，防范了各种事故的发生□20xx年全年没有出现安全事故，安全工作是一项常抓不懈的工作，例如我们在临时用电上还不规范，安全防护还不到位，公司安全检查也指出一些不足，对现场发现安全隐患整改不及时等，这些方面是我们今后工作中需要改进的，要把安全教育工作制度化、治理规范化。

3. 文明施工：

工程项目文明施工是反映一个企业的管理水平和企业信誉的一个重要窗口。从20xx年来，香江丽景项目部先后接待了建设部领导，在文明施工和施工规范化治理上，我们借鉴好的经验，相对本地企业要好得多，在年度评选中争取评定市安全质量标准化治理优良工地”荣誉，但弘盛建设集团在句容市算刚起步，现场文明施工只是走好了一部分，我们会更加努力，成为同行业的佼佼者。

（三）工程施工碰到的问题：

香江丽景工地因各方面的原因，管理人员没有责任心；劳务人员在现场作业严重不足，我项目部和班组进行耐心说服，

加班加点；劳务班组在公司资金紧张时索要生活费，我项目部出面解决。劳务班组人员经常性组织教育问题不到位。我项目部管理人员在安全上、质量上、进度上再到文明现场中，管理过程中严格把关。禁止严重破坏企业形象。前段时间项目部的确存在问题。通过招聘好的管理人员对工程各节点狠抓，不合格分项工程提出返工时立即整改到位。

回顾20xx年的工作历程□20xx年现场生产是比较艰难的一年。概括起来讲，由于工程是由前期施工所遗留，给我们在安全、质量、进度、文明现场控制极为困难，给业主、监理带来了很大的影响，通过新的管理人员进场后足足抓了一个月才将香江丽景工程按照甲方的要求，按照建筑业的相关规范实施现场工作的扭转局面。

（四）团结管理层班子：

在今年的工作总结中“团结、互助、提高”工作形式，营造和谐的工作思想。只有好的思想端正，认认真真工作。在实际工作中大力推进落实、监督、跟踪。项目部管理人员经常沟通，了解工程各方面情况，要求无论在什么时间对不和谐音符及时制止，只要有利于工作的开展，项目部给予全力支持和配合。

回首20xx年显得暮气有余，朝气不足，这一年走的是那样艰难，酸甜苦辣五味俱全，手下的职工没有责任心，但香江丽景工程我们没有放弃过，一心扑在项目的现场上，才有了现在现场的新景象。

过去管理工作没有管理机制，所以20xx年新组建的项目部采取新的管理和治理手段，全面推行规范化管理模式，改革创新，治理创新，结合我们自己的实际情况，逐步完善项目部的各项管理办法，假如新的工程开工，项目部将组建新的管理班子和技术素质优越的班组，将在第一时间服从业主方、监理的命令，我们有能力、也有实力将新的工程做好。

（一□20xx年香江丽景项目部总方针目标是：

管理人员改革势在必行，加强项目部管理的责任心，结合成功与失败的经验攀登高峰，抓住时机敢于挑战，加强完善规范管理。实现项目整体转移新工地，建立健全管理机制，回报金润房地产公司和南京海宁监理公司。

（二□20xx年管理、治理方针和主要工作：

针对本企业多年来受传统观念约束和影响，大多数管理人员没有风险意识、竞争意识，更没有责任心到施工各节点的要求和国家有关的规范等等。旧的观念必须转变，今年我公司对项目的管理人员改革创新，就是改变以往项目没有责任心，为公司应该公平竞争着力创效的大平台，靠自己的才能和智慧来索取诚信。每个管理人员定岗定责任心，履行自己的管理职责和技能，工资待遇是和你的岗位、学识、能力、业绩挂起钩来。同时，给管理人员用绩效考核的方法来激励每一位管理人员。

根据公司整体工作部署，结合我项目部实际情况，在改革创新上做文章，“改革”是我项目在来年的重点工作，只有改革创新，探索出一条现场生产管理的新路，我项目才能从困境中走出来，走下去，谋求更好发展。

1.20xx年具体工作计划和安排：

（1）治理创新为先导：

20xx年由于班组人员技术素质有问题，项目部更换班组及管理人員的实际情况也是现实的，希望金润公司、南京海宁监理公司理解，与公司共同合作，才是唯一的出路，项目部此时发挥管理、治理的重要作用，充分调动员工和班组的积极性，以管理实力留住人、留住班组，以改革后明年好的班组留下来，差的、技能没有的班组坚决淘汰。没有技能和责任

心的管理人员坚决淘汰。

□2□20xx年工程治理与生产经营目标：

我们应当看到香江丽景项目部生存到了非常关键的时刻，我们只有大胆改革创新，在管理、治理上下足功夫，同时把眼光放远一点，凭借我们实力、经验，发展我们自己的队伍。询求一个新的增长点，采取有效管理体制和措施，调动项目部管理人员和班组积极性、主动性，使香江丽景项目部工地现场规范化、文明化、人性化、科学化。

20xx年公里、治理方面的问题：

（1）施工班组盲目的干，计划性不强，工作不细致，形象进度不统一，不能及时反映出工程质量、进度，提供的数据不准确，不好做出科学决策。施工过程中投入的机械设备、周转材料在用量上计划不是很多，中间环节控制不严，浪费材料较严重，加大施工成本，所以说我们要彻底扭转这种状况，从源头上去治理，从经营机制上去改变。开展项目部成本质量效益控制，我们必须想办法改变粗方式施工，根据不同工程用不同方式施工，彻底扭转项目部管理不良的行为和态度在管理基础上，项目部与管理人员签订一系列管理职责范围和加强管理责任心。

□2□20xx年要求继续加强的工作：

a成本是直接反映企业综合治理水平的一项很重要的指标，产品质量的好坏也同时反映到成本上，并直接影响企业的市场信誉，只有提高企业的综合治理水平，技术实力与经营能力才能更好的适应市场经济环境下，不断变化的市场竞争□b安全生产和文明施工同样是施工企业的两项重要工作□20xx年在安全生产方面，我们要以抓制度落实为龙头，不断的提高和加强安全防范意识和安全措施，同时要在安全检查、安全教育，落实安全管理人员教育等方面做要细致的工作，安全工

作常抓不懈。文明施工是反映企业治理水平的重要窗口，直接影响企业信誉，加强规范管理，促进文明施工，要让我们的施工项目在文明工地建设方面永站句容市建筑行业的最高处，我们就是榜样，是他人学习的目标，只有这样我们才会比别人接更多的项目。

企业要发展，管理、治理水平要提高，首先要提高管理人员的素质，加强施工班组技术素质的要求。对业主单位和监理单位积极配合，在这方面我们今后要始终保证安全、质量、进度文明施工现场，加大投入，要求各类技术工种和技术人员的思想进步性，同时我们也要让管理人员、班组认清当前市场竞争力的严重性，努力学习新技术新工艺和管理、治理知识，武装自己头脑，经常给自己充电，才能在竞争中不被淘汰。

20年是我项目部全面推行改革的一年，以项目部管理办法到现场管理人员改革上岗，我们要出台的岗位职责办法、绩效考核等方法，都是企业当前面临的形势要求，公司需要项目经理和全体职工对改革的理解和支持，通过不断的改革创新，我公司的路才会越走越宽，越走越强。各项目才能不段地更好发展，项目部只有通过不断的改革创新，管理、治理水平一定会上一个新台阶，走出一条崭新的富有标准化的管理道路，调动各岗位职责的积极性。一定會在句容的各个项目之间形成“比、学、赶、超”的新局面。

春风春雨春灿烂，新年新岁新起点[]20xx年将是我项目部在句容建筑业的全新改革之年，创新之年，奋进之年。新的征途已经指明，新的战斗已经开始。蓝图已绘，战鼓已响，弘盛铁军定将不负使命，再谱新篇，共同创造句容市美好的明天。

物业公司项目筹备工作报告 物业公司项目经理个人年度总结篇二

1. 文明上岗、礼仪服务。协助客服部经理完成部门各项工作。

2. 参与部门人员管理与组织环境建设，参与部门培训工作。
3. 参与部门各项计划及总结的制定并负责实施跟进检查。
4. 负责部门体系文件的建立、完善与管理，负责业户服务档案系统的建立与完善。
5. 负责执行或配合相关日常服务程序。
6. 负责组织对业户的日常沟通，保证及时解决落实各类意见、建议并及时反馈。
7. 负责组织对业户的定期拜访，并协助部门经理汇同相关部门进行研讨，协调解决落实相关意见、建议，监督落实反馈。
8. 负责组织每季度一次的满意度问卷调查，并协助部门经理汇同相关部门进行研讨，协调落实解决相关意见、建议，监督落实反馈。
9. 协助部门经理接待处理投诉，跟进结果并及时沟通，直至满意。
10. 协助部门经理处理入驻业户的事故事件并落实回访工作。
11. 负责落实或安排跟进中央海航广场标识系统的设置、更新与维护工作。
12. 负责落实中央海航广场内公共区域节日彩化工作，并做好彩化物资回收。
13. 负责参与督导中央海航广场环境与形象的巡视，包括中央海航广场外围及各楼层清洁、绿化、装修现场形象、中央海航广场重点区域形象，记录不合格处并监督跟进改进结果。
14. 配合部门经理与公司其它部门的工作协调，保持内部沟通

畅通。

15. 完成领导交办的其他任务。

物业公司项目筹备工作报告 物业公司项目经理个人 年度总结篇三

一、200*年工作总结

200*年，是我国极不平凡的一年。在这一年里，全国各族人民团结一致，众志成城，经受住了历史罕见的重大挑战和考验，夺取了抗震救灾重大胜利，成功举办了北京奥运会、残奥会，圆满完成了“神舟七号”载人航天飞行，积极应对了国际金融危机的严重冲击。这标志着全国各族人民拥有坚强的战胜困难的勇气和力量，我国在中国特色社会主义道路上迈出了新的坚实步伐。

200*年xx员工与企业风雨同舟，共渡难关，以强烈的创业激情，全力推进跨越、科学、和谐发展，使集团公司的主要经济技术指标实现了两位数增长，经济总量突破了20亿元，主要生产经营单位均提前完成了年度责任目标，项目建设得到了顺利推进，企业基础管理水平也再上了新的台阶，与此同时，集团公司还圆满完成了公司制改造，告别了长期沿用的工厂制管理体制和“中国核工业”冠名，并通过了“全国文明单位”考核验收。

(一)规范公司管理，提高管理效能

1、按物业管理要求，建立了公司内部管理体系。公司成立后，为适应新的管理体制，提高管理效能，公司一是进行了内部机构设置、职能划分、人员分工和重新定岗定员工作，制定了各项工作流程、各类管理制度；二是制定了各类工作考核办法和考核标准；三是建立了经理办公会和经济活动分析会制度，

每月定期召开经理办公会，总结上月工作，通报上月经营情况，协调处理各部门提出的问题，布置下步工作，每季定期召开经济活动分析会，通报公司和各部门当季经营情况，分析存在的问题，提出解决办法；四是加强效能监察，要求纪检监察人员参与公司重大事项全程监督，并对集团公司专项工作和公司安排的各项工作，进行监督检查，将监察结果在每月办公会上予以通报，对未按时完成任务的部门和单位提出处理意见。

2、加强专业管理，力争管理效益。公司先后制定了人力资源、工资薪酬、安全环保、能源、质量、物资、招投标、档案、党建、社会治安综合治理、精神文明建设等各类各系列管理办法，建立了检查考核制度，制定了检查考核标准，并坚持将考核结果及时通报和与所在部门单位的绩效考核挂钩。公司在集团公司“大干四季度，冲刺总目标”劳动竞赛中获得三等奖；在集团公司节能降耗比赛中取得较好成绩；在集团公司安全文艺会演中表演了两节目，分别取得一等奖和优胜奖；组织人员参加了全厂“11.9灭火比赛”，并取得第二名的好成绩；在总厂“五五”普法知识竞赛中获得团体奖。并有数名同志在集团公司专业评比中被评为先进个人。

3、将经营服务考核情况与部门单位增量薪酬挂钩兑现。公司将全年主体责任指标分解到各部门单位，并细化到每月，实行了“控费多、创收多有奖，未完成控费、创收指标则扣发相应的增量薪酬”的奖惩兑现机制，有效地激发了部门单位和员工的控费、创收积极性。

4、实行全员考核。制定了基层管理人员、专业技术人员和员工考核办法，分别对基层管理人员进行了年度工作定量、定性考核，对专业技术人员进行年度业绩考核，对员工进行了年度工作考核。每个基层管理人员和中级以上专业技术人员分别进行了年度工作述职，接受了领导和员工的考核；各部门对所属全体员工进行了认真考核打分。公司对评为“优秀”的人员给予了奖励，对评为“基本称职”以下的人员给

予岗位调整或降低增量薪酬的处理，有效地鼓励了员工“想干事、多干事”的工作热情。

(二) 立足物业服务，提高服务水平

1、强化环卫保洁，树立窗口形象。物业部制定了环卫保洁制度和检查标准，4个物管所分别设立了专门的检查人员，每个清洁工均有明确的保洁区域。先后对全厂卫生死角进行了彻底清理；分别与建峰中学、小学等单位签订了生活垃圾清运协议；积极寻找明显变化之卫生点进行重点整治，对生活区公厕、机关车站、动力车站的座椅进行了彻底清扫；开展了全生活区范围的灭鼠、灭“三害”和灭“松毛虫”工作；实施了21号、22号公路的边沟清掏、塌方处理及抢险工作；在整个生活区范围重新安装了130个新垃圾桶，有效改善了卫生环境，在生活区增添了一道亮丽的风景线。物业部还通过开展“最佳清洁之星”评选活动，进一步调动了清洁工的清洁保洁积极性，有效地提高了清洁保洁质量，保证了厂区主干道、各小区、住宅楼道、集团公司办公大楼和整个生活区区域的清洁卫生，使建峰的窗口形象得到进一步展示。

2、履行看楼护院职责，为xx员工看好家门。公司分别与每个看楼护院人员签订了劳务合同，明确了工作职责，提出了工作标准。全体看楼护院人员能认真履行职责，为xx员工放心工作提供了条件。并有5名楼长被集团公司综治委评为“优秀楼长”。

3、搞好房产管理，确保国有资产和员工财产保值增值。全年，公司先后完成了三峡淹没区的房屋搬迁和5区危房搬迁工作；对震后商业门面、办公用房、幼儿园房屋进行了安全检查，入户查看了地震造成的部分住户房屋墙体开裂状况，并从房屋安全管理的长效机制出发，草拟了《总厂房屋住用安全管理规定》和《厂生活住房鉴定为危险房屋的处理方案》；协助重庆小区业主委员会进行了代表换届选举工作；协助开发商进行了厂内1区和5区商品房《房屋产权证》的发放工作；与房管

局联系，办理了厂内房屋大修资金提取事宜；在集团公司法律事务处的帮助下，完成了《商业门面租赁合同范本》和《农贸市场摊位合同范本》的更新工作；完成公司帐内资产清理工作。为搞好新进厂大学生的安置工作，公司在单身公寓不能满足需要的情况下，积极创造条件，在集团公司的支持下，对旧单身楼部份房间进行了重新配置，使大学生安置工作得以顺利完成，并重新修定了《总厂新单身公寓管理办法》。完成了4家工矿公司房屋接收。历练千辛万苦，终于落实了重庆小区住宅楼房屋产权证办理工作，目前正在发放之中。

4、配合集团公司完成了“全国文明单位”验收准备工作，确保了“一次验收成功”。在集团公司创建“全国文明单位”活动中，我公司以“为争取荣誉，为公司树立形象，为员工展示价值”为指导思想，按照“确保工作落实到位，确保验收一次成功”的思路，及时成立了专门的工作领导小组，进行了责任分工，多次召开专题会议，按《全国文明单位单位实地考评责任分解表》内容，逐条进行了安排，提出了准备工作的具体要求，并将各项责任落实到了具体的部门和人员，要求公司各部门和广大员工，要把争取“全国文明单位”这一最高的综合性荣誉作为当时的重要工作来抓，作好充分的准备工作，绝不因公司的影响而拖集团公司验收工作的后腿，对存在的问题及时提出刚性要求和落实期限。公司全体员工，通过义务劳动与聘请民工相结合、重点整治与全面清理相结合，不分节假日，不分昼夜，奋战半个月，在全厂生活区范围内发放了4000余份倡议书及宣传卡；清理了主干道边坡、干道边沟，清除了主干道高空悬挂物，清洗了公共厕所，清除了主干道、农贸市场、住宅楼、门面的小广告，清除了杂草、垃圾、污泥及建筑垃圾，调动消防车清洗了主干道，完成了生活区内所需苗木的采购、栽种、移植工作，完成了总厂办公楼及6区转盘摆花任务，对所有生活区栏杆、电线杆、车站进行了修补、除锈、防腐、油漆、擦洗。此次活动，公司共投入人力1000余人次，清理花坛及绿化地带杂草面积约13000平方米，清运垃圾50余车，调动消防车24车次，种植、摆放花木近万余株，使集团公司顺利通过了检查验收。此后，公

司又于11月7日召开了专题总结会议，对此次准备工作中存在的问题和积累的经验进行了认真总结，并决定以此为契机，建立长效机制。

(三) 扩大维修范围，争取业务收入

1、完成了房屋水电正常维修，保证了房屋使用质量。工程部在完成职工住宅楼和商业门面正常水电维修的同时；还完成了工矿4家公司的水电改造和检测中心下水道改造、物业公司办公楼线路改造、生活区水电管线维修工作；完成五区2号、7号楼的屋面大修及生活区住宅楼的落水管更换维修项目；完成了xx小区化粪池清理工作。承担了外单位楼房建筑防雷装置的检测工作。

2、搞好市政设施维护，改善了厂容厂貌。工程部先后实施了集团公司办公楼灯饰安装、生活区路灯建造整治工作；完成动力球场防腐、照明改造工程和机关球场的设施改造工程；完成生活区人行道栏杆防腐刷漆工作；完成厂区22号线公路两处路基垮塌堡坎的施工工程和厂区21、22号公路的正常维护工作；完成了一幼维修工程、假山制作和旗台制作；完成21#公路维修工程和“新村——大转弯”路段公路波形防撞栏安装工作。5.12地震后，对房屋、边坡及堡坎逐一进行了排查和上报；完成了1、3、7、8区市政工程；及时组织参加了暴雨造成的部分路段障碍抢险；完成了21号线热电厂运煤公路边沟清理；完成乌江大桥护栏整治工作；完成三峡库区房屋拆除工作；完成了江东消防站过度办公室改造工程；完成桥头至原复合肥厂公路的整治工作和3区车站的雨棚整治工作。制定和启动了市政、房屋应急预案□

3、搞好厂区绿化美化，精心建造花园建峰。公司组织了3.12义务植树活动；参加了化工园区“森林重庆”启动仪式；完成水上公园植树任务；完成了春季绿化工程、集团公司办公楼的鲜花摆放、生活区绿化植物修剪工作；对三峡淹没区内的树木进行了彻底清理；对厂区危及线路和安全的树木进行了妥善处

理;支持并参与了集团公司和各二级单位会议的鲜花摆放工作;按隆重、喜庆、不俗气的原则,完成了集团公司“三代会”和工业集团公司揭牌仪式的会场花卉摆放工作。

(四)实施幼教改革,推行开门办园

1、推行经营改革,促进幼教市场化。去年,幼儿园一是通过取消寒暑假,既转变了教职工的观念,又为幼儿家长提供了方便;二是通过开办业余兴趣班,既丰富了教学内容,又增加了一定收入;三是实行对外招生,既增加了生源,又提高xx幼儿园的声誉。教师们通过发放招生宣传单和组织教师到附近村镇走村窜户招生,招到了部分厂外幼儿。

(五)开辟新兴业务,参与市场竞争

1、兴建乔木、花卉基地,提高绿化收入。公司在“三修”兴建了乔木基地,移植榕树、刺桐苗木约5万株,为明年春季绿化,提供苗木;在公司办公大楼附近兴建了花卉基地,种植了大量的茶花、桂花、黄桷兰等植物;在“水上公园”种植了500余株腊梅、红梅。

2、开辟车库管理业务,增加业务收入。制定了车库房屋租赁服务标准,正式启动了车库租赁业务。

3、推行模拟物业管理,增加物业服务收入。进行了模拟物业管理前期宣传工作,对模拟物业管理的具体管理工作和收费标准进行了调研;制定了开放式、封闭式物业管理的服务项目和服务标准,确定了以开放式和封闭式并举的物业管理服务模式,与集团公司经济运行部、物价委协商了“关于开放式物业管理和车库规范按理收费标准”问题。

4、开设幼教兴趣班,增加幼教收入。通过开设幼儿绘画、舞蹈、双语、国际象棋、跆拳道、学前教育等业余兴趣班,增加一定的收入。

5、进行房地产开发调研。收集了全厂生活区房屋和土地面积资料，拟定厂区商品房和房地产开发方案。

200*年，是物业公司的启动之年和磨合之年。在这一年里，公司全体员工边磨合、边创业、边摸索、边实践，在任务重、压力大、付出多、收入少和点多面广、事务繁杂的情况下，不分分内分外，不计个人得失，团结协作，齐心协力，克服困难，艰苦创业，全面完成了集团公司下达的各项任务，为广大业主提供了良好的服务，为构建和谐、提升文明水准做出了应有的贡献，同时，也进一步塑造了物业公司形象，展示了物业员工价值。在此，我代表公司领导班子，向公司全体员工表示衷心的感谢和崇高的敬意，并真诚地道一声“你们辛苦了”！200*年，公司的各项工作得到了集团公司领导、集团公司各职能部门和兄弟单位的大力支持，在此，也向长期关心、理解、支持物业公司工作的集团公司领导特别是我们的主管领导、各职能部门、兄弟单位和全体业主表示真诚的感谢！

二、公司面临的形势和任务

(一) 公司面临的形势

一是公司完成责任指标的任务重、压力大。今年，集团公司给我们下达的经济责任指标是：在集团公司支付x万元综合服务费用后，保证盈亏持平。与去年相比，集团公司支付的综合服务费少了xx万元，同时还少了xx万元的绿化工程□xx万元的市政工程费用。这两项工程按20%的利润考虑，将减少公司利润xx万元。加上去年年终考核时集团公司为我们减免的xx万元资产占用费。公司要保持员工的收入水平不再下降，今年必须在去年的基础上，增加收入，实现增加利润x万元。因此，我们深感压力大、任务重。

二是集团公司“压缩非经营性开支”政策对公司经营活动的影响较大。为应对金融危机，集团公司已经实施“压缩非经

营性开支”政策，对与生产经营无关的支出实行紧缩。而我们物业公司所从事的业务几乎全是非生产经营性的业务，均属于压缩对象，这意味着我们要扩展业务范围的愿望将会受到极大的制约。这无疑会对我们的经营活动和经营收入带来较大的影响。

三是实行模拟物业管理和车库归口管理后，形成了管理要求高与收取费用难的矛盾。今年，按集团公司要求，对生活区全面实行模拟物业管理，原来本应由住户承担的部分服务费用实际上是集团公司支付了，现在集团公司要求本应由住户缴纳的服务费由物业公司向住户收取。但部分住户不了解、不支持。在车库归口管理后，集团公司又要求我们进行生活区车辆停放管理。因此，我们既面临管理服务范围不断扩大的问题，同时又面临收费难的问题。

(二) 公司当前的任务

根据以上形势分析，物业公司要完成集团公司下达的全年责任指标，必须要认真解决好三个问题。解决好这三个问题，也是公司全年工作的主要任务。

一是要解决好节能创收问题。通过节能创收，获取经营利润，补填131万元缺口。各部门单位和广大员工，要认真领会集团公司“压缩非经营性开支”政策的意义和意图，站在公司全局，为公司“总盘子”思考问题，在努力完成本部门年度经济责任指标的基础上，通过广泛开展节能降耗、双增双节等劳动竞赛活动，从节约一滴水、一度电、一张纸开始，从我做起，从小事做起，开展全员节能活动，严格控制成本支出，想方设法扩大创收。

二是要“四处找活干，八方寻业务”。在集团公司“压缩非经营性开支”政策下，发动群众，眼睛向外，到二级单位去找活干，到园区其他企业去找活干，到重庆等周边地区去找活干，不怕活小、不怕利薄，只要能挣钱，什么活都可以干。

同时，要以灵活的激励机制，鼓励各部门和全体员工，积极引进业务，积极参与创收。

三是要提高服务质量，塑造公司形象。要把业主当成顾客，把服务当作产品，通过优质的服务去赢得业主的认可，通过服务质量去换回经营回报，通过服务业绩去体现员工价值、展示公司形象。各部门单位要结合业务性质，提出本行业服务承诺，制定各类服务标准，落实服务责任制，并通过行之有效的“服务能手”、“服务标兵”等评比竞赛，促进服务水平上等级。

(三) 完成任务的有利条件

虽然公司今年面临诸多客观困难，但是对完成全年任务也有一定有利条件。

第一、集团公司实行“以工程建设拉动内需”的策略，要求“凡集团内部企业能够做的工程项目，以内部企业实施为主”，我们要紧紧抓住这一大好机遇，积极主动地到各基建单位联系建设项目，大项目干不了，小项目多多益善，争取从集团公司的工程项目中多分一碗“粥”。

第二，从今年开始，对生活区全面实行模拟物业管理和车库归口管理，在一定程度上增加了公司的收入总量，我们要精心经营，周密策划，力争把每一分钱都收回来。

第三，集团公司公司虽然未直接将市政、绿化工程费用核到我公司，但集团公司要保持“全国文明单位”的殊荣，必将对市政、绿化作适当投入。我们有多年做市政、绿化工程方面的经历，也积累了一些经验和教训。我们有一定的优势，要争取将集团公司对市政、绿化方面的投入全部承揽到手。要及时立项申报市政、绿化项目，争取工程收入。

除此之外，我们有一支敬业创业的员工团队，有经过一年运

作的经验积累，有集团公司的大力支持和热情关注，为此，我们要充满信心，变压力为动力，化不利因素为有利因素，克服困难，勇闯难关，努力完成各项任务。

三、200*年工作安排

物业公司200*年工作的指导思想是：以“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，按照全国“两会”、集团公司首届三次职代会精神，围绕集团公司“”目标和物业公司全年主体责任目标，在危机中抓机遇，在创业中增业务，全面完成集团公司下达的各项经营服务任务。

物业公司200*年的总体思路是：把物业作为固定业务做好做优；把工程、维修作为创收手段抓紧抓实；把幼教当作窗口形象办妥办好；把业务拓展作为发展途径扩宽扩大；内抓管理，外强服务，形象、效益一起抓。

物业公司200*年的经营目标是：实现“1”目标。即：确保实现收入x万元，力争实现收入x万元，实现盈亏持平，力争x万元利润，争取不出任何安全责任事故，责任事故为0。

为此，物业公司200*年必须做好以下工作：

(一)在“打造千亿、实现两百亿”中建功立业

“打造千亿、实现两百亿”，既是xx集团和xx集团的宏伟目标，也是重庆市委、市政府作出的重大决定。我们不仅要把实现这一目标当作经济任务来抓，而且要当作重要的政治任务来抓。xx集团是xx集团的重要成员，我们物业公司也是xx集团的组成部分。为此，我们要把搞好公司各项工作、完成集团公司下达的各项指标作为“打造千亿、实现两百亿”这一伟大工程的组成部分，用xx集团、xx集团的指示精神和集团公司首届二次职代会精神，激发员工士气，动员员工积极为“打造千亿、实现两百亿”建功立业。

(二)层层分解年度责任指标，确保全年责任目标实现

今年，公司吸取去年的经验教训，将公司和各部门的资产进行了认真清理，对各部门的费用成本、业务项目、创收能力进行了科学分析和细致测算，并按照“实事求是、科学合理、既有压力又有盼头”的原则分解了各部门单位。希望各部门单位要结合本部门实际，将各项指标层层分解到各班组和每个员工，并通过刚性的指标控制和考核体系，层层传递压力，力争在公司内形成“月保季、季保年”和“员工保有部门、部门保公司”的全员责任指标保障体系，确保公司各项指标完成。

物业公司的业务均属非生产经营性开支，且属低端业务。面对国际金融危机和集团公司非生产经营性开支压缩形势，物业公司一是要严控费用，从控制跑、冒、漏、滴抓起，制定有效的节能降耗措施和奖惩制度，教育员工时刻养成节约习惯，努力降低各类成本和费用支出；二是要在完成集团公司安排任务的同时，通过多种渠道增加收入，并以灵活的激励机制，鼓励各部门和全体员工，积极引进业务，踊跃参与创收。

(四)集中精力搞好物管服务，以服务质量赢得业主认可

物业部要把主要精力放在模拟物业管理和车库归口管理上，在进一步搞好主干道、集团公司办公大楼卫生清洁保洁和小区公共环境、公厕卫生的基础上，重点搞好住宅楼的物业服务。同时，要及时清运和处置生活区垃圾；搞好单身公寓、单身楼的看管、维护；搞好水电费、卫生费收取工作；按照服务承诺搞好小区住房、车库管理。

工程部要按综合服务协议搞好小区绿化和公园、小区健身场所、生活区市政设施的维护工作；搞好集团公司办公楼日常鲜花摆放和节日庆典期间的花卉点缀；搞好集团公司办公楼门窗、照明及办公设施和生活区灯饰维修工作。

物业部要认真搞好商业门面及小区内非生产、办公房屋出租、维护、收费;搞好农贸市场管理及摊位、门面租赁和收费工作。

要明确提出服务承诺和服务标准，规范工程流程，细化工作职责，制定检查考核制度，建立投诉处理制度，实行奖惩兑现，既要让业主为所支付的管理费用“物有所值”，又要通过优质的服务增加公司收入、提升公司形象。

(五)广揽业务，把创收当作公司生存发展的首要任务

各部门要主动出击，四处找活，大胆地干，不怕活多，不怕干不了，只要能接到业务，不管是什么活，公司都能想方设法干成。尤其是经营部、工程部，要抓紧公关，积极争取新业务，力争超额完成公司下达的经营任务。工程部在保质保量完成日常维修任务的同时，打好两张“牌”，一张“牌”是争取多立项，另一张“牌”是多向外揽活。经营部要通过多种途径，搜集市场信息，搜索业务来源，力争开发1——3个新的业务，并从业务源中选择出有发展前途、能带动更多业务的项目，逐步培育成为有助于公司发展的新的经济增长点。

(六)按企业办园思路，搞好幼教服务，推行幼教改革

两个幼儿园，要按企业办园要求，把提高教学水平放在首位，继续通过转变教职工观念、开办业余兴趣班和扩大对外招生，不断丰富教学内容，增加服务收入，提高xx幼儿园的声誉。同时，内强素质，外树形象，积极参与市场竞争，以教学实力和本园特色取胜。

(七)推动公司内部改革改制

要通过内部用工、分配、机制、管理改革和业务优化整合，充分调动广大员工的积极性，不断提高公司管理效能和经济效益。要把公司改革改制纳入议事日程，通过调研、论证，

尽早拿出公司改制方案上报集团公司。

(八) 安全工作常抓不懈

要牢固树立“安全无小事”和“安全促效益、促发展、促稳定”的思想，认真落实“一岗双责”，把交通安全、施工安全、食品安全、消防安全作为公司的安全工作重点来抓，通过加强安全管理、安全教育和安全隐患整改，强化安全防范意识，落实实施防范措施。经营部要加大安全管理力度，严格安全检查，严格奖惩兑现，对不认真执行安全规定或安全措施落实不力的单位和个人绝不姑息迁。各部门单位和广大员工，要把安全工作作为其它工作的前提条件和重要保证，随时绷紧安全这根弦，天天讲安全，时刻讲安全，及时发现和消除各类安全隐患，加强自我防范，做到“三不伤害”，确保公司全年安全无事故。

(九) 全面搞好各项专业管理工作

把反腐倡廉工作融入企业管理各个环节，认真落实党风廉政建设和反腐倡廉工作责任制，强化纪检监察和效能监察，提高各级管理人员和有业务处置权人员的法制意识和执行力。

把精神文明建设纳入议事日程，按照集团公司“文明单位”条件搞好创建工作，开展创建活动。同时要承担起集团公司文明单位创建任务，进一步搞好厂区绿化美化和卫生清洁保洁工作，保持集团公司“全国文明单位”称号。

加强社会治安综合治理工作，层层分解综治工作责任，通过专项治理和重点整治，确保公司一方平安。

加强法制建设，完成“五五”普法任务，落实依法治企，不断提高员工法制水平，用法律手段维护企业和员工的合法权益。

把思想政治工作作为化解矛盾、增添动力、鼓舞士气、稳定队伍的重要手段，集聚党政工组织各方力量，实施“大政工”战略，强化思想政治工作攻势，不断为企业的经营、发展、稳定鼓劲呐喊和补充动力。

认真落实计策计划生育国策，严格按政策办事。

各职能部门和专业技术人员，要按集团公司要求，认真履行岗位职责，不断提高专业素质和业务水平，全面搞好公司预算管理、人力资源、质量计量、资产管理、能源管理、档案管理等各类专业管理工作，努力使公司的各项管理工作再上台阶。

各位代表、同志们，集团公司的改革和发展，把我们物业公司推到了浪尖。在机遇与挑战并存、希望与困难同在的形势下，我们除了迎难而上、抢抓机遇之外别无选择。既然我们有缘同乘一艘船、同举一杆旗，那我们只有同舟共济、同壕作战，才能共渡难关、共创辉煌。我坚信，在集团的正确领导和大力支持下，在全公司员工的共同努力和团结协作下，物业公司一定会经受住各种考验，一定会干出辉煌的业绩。物业公司的明天一定会越来越美好！

物业公司项目筹备工作报告 物业公司项目经理个人年度总结篇四

我于20xx年8月毕业后进入x公司开发的神火城市花园，当时担任x项目部工程技术人员与预算员。在公司领导与同事们的关心和帮助下，我从一名初出茅庐的大学生毕业生迅速成为公司的一份子，个人的工作能力也有了明显提高。后来因不断的发展与壮大，相继又开发了与。而我也因工作需要被调至x部。在项目部主要负责现场管理，内外关系协调，报建手续办理等业务。

占地面积25亩，建筑面积7.74万平米，就规模而言并不算大，但该项目却是商丘市重点工程，形象工程，因此质量、安全、进度方面都不能出现问题，平时工作的压力也比较大。

抓施工首先抓方案。坚持技术方案、施工方案领先的原则，这是工程成败的关键所在。平时要经常对工程巡回抽查，对质量不合格工序，坚决停工整改。严格落实原材料选、购、用制度，严禁不合格或未经检验的材料进场，各种仪器仪表都通过检测部门检测合格后使用。从开工以来，我始终坚持质量第一的原则，严把质量关，到目前为止，施工质量是令人满意的。

安全就是进度、安全施工就会有效益，没有安全，一切都无从谈起。抓安全主要就是抓教育，每次例会都要强调安全生产的重要性。在施工现场醒目的地方，悬挂有提醒工人注意安全生产的标语和警示牌，强化工人安全意识。现场安全文明施工从总体来说还是比较满意的，到目前为止没有出现伤亡事故。

做形象就是做好文明施工，坚持文明施工、标准化作业、创建标准化工地。从进场开始，就把高标准、高起点、创建标准化工地，作为一项重要工作来抓。项目一度是外来项目人员参观的模范工地，是被评为“商丘市唯一可以与建业媲美的工地”。

控成本即为控制成本，从技术角度参与设计方案是否可以优化。在打桩之前我就开始查询大量规范资料，当时桩设计长度为27米，后来得知在该项目对面有一个工地，他们的桩长设计长度为25米，而他们的楼比我们的楼还要高，离我们工地不足百米。后来与设计院反复沟通，同时我还咨询了一些做设计的朋友，得到他们一些建议后我向公司领导提出可先做单桩极限承载力实验，经领导支持批准后，最终设计院根据实验数据桩长由原来的27米调整为25米，仅此一项为公司节省费用约40万元。

建设报建手续主要由我负责，在报建期间每天在各个部门之间来回奔波，不畏辛苦与繁琐。有时为提高办事效率，还动用私人关系，找亲戚，托朋友，为此欠下不少人情。但最终在财政局相关领导的支持与帮助下，相继为x办理了土地证，工程用地许可证，工程规划许可证及施工许可证等等。

在整个报建过程中最有技术含量与繁琐的，我个人感觉是“修建性详细规划审查”，就是审查小区的总平面规划图纸，也就是容积率是多大，有没有超过规定的容积率，建筑密度是多少，进出小区的道路怎么安排，是不是符合消防规范等等，这些东西都是非常专业。

审查总平面图，这个过程一般要2-3个月，这期间规划部门会鸡蛋里面挑骨头，这要和他们反复修改扯皮，来回磨，磨到双方都没有脾气，才能通得过。事实上也不存在那种零缺陷的总平面设计，无论什么公司的总平面，无论是万科还是建业，只要总平面图放到桌面上，问题都是一箩筐。不是消防间距不够，就是在不能开窗的地方开了窗，要么就是车道转弯半径太小等等。

做房地产这一行业你要想规规矩矩报建走手续，那基本不可以，我在办理土地证时，亲眼见到一个男人拿着刚办下来的土地证泪流满面，激动万千。房产开发所办理的每一个证的后边都会有故事，甚至到只要看到几个证的. 发证日期都能大概猜出它身后的故事。房地产开发有自己的流程，有自己铁一样的潜规则，它有强大的生命力，足以将不遵守这个规则的任何人挡在门外。你试图规范做事，诚实做人，你连总平面图审查都得审一年，审消防再审一年，审施工图再审一年。磨到你一点脾气都没有。

目前我正在办理开发资质证书。

打铁还须自身硬，抱着对工程负责的精神，在今后的工作里，自己决心认真提高业务、工作水平，为公司的发展，贡献自

已应该贡献的力量。加强平时的学习，拓宽知识面；努力学习房产专业知识，加强对房地产发展脉络、走向的了解。遵守公司内部规章制度，维护公司利益，积极为公司创造更高价值，力争取得更大的工作成绩。

物业公司项目筹备工作报告 物业公司项目经理个人年度总结篇五

1. 关心关注职工生活，提高生活质量。

工会考虑到项目部在外施工，远离公司，孤军作战，所有的职工都是远离家乡，同时还有刚从学校走出来的学生，第一次参加工作，第一次远离家乡，难免会有想家的心情，为了让大家能够安心的工作，工会很好的改进了员工的生活质量，同时为了让员工体会到组织的存在，工会特意将每个人的生日记录下来，并在员工生日的那天，集体给员工过生日。

公司工会支持，项目工会利用八月十五、十月一等重大的节日时机，大力开展了多姿多彩的业余文化活动，丰富了员工的业余文化生活。

工会考虑到员工在外工作，远离市区，平时没有什么业余生活，以及项目人员中年轻人多的特点，根据项目实际情况，购置了羽毛球拍、篮球架等体育用品，让员工在工作之余能够锻炼身心，增强体质，还丰富了员工们的业余文化生活，让员工有更高的热情，从而能够更好的投入到工作中来。

随着项目不断的走向正轨，工会在公司工会领导的支持下，项目经理的领导下，在不影响工作的前提下分批去了锦州和盘锦看海与登山旅游。在此过程中，我们工会本着节约开支的前提下，对多家旅行团进行了考察，深入细致的进行了挑拣，最终成行，在登山过程中老同志与年轻同志一块从山上一路爬到山下，磨练了意志。

系列活动的开展，丰富了员工的业余文化生活，激发了员工的生产热情，培养了健康向上的文化精神，使员工在文体活动中，交流了感情、增进了友谊、促进了团结，增强了我们项目的凝聚力，为促进生产任务的完成起到了积极的推动作用。

时光是短暂的，一眨眼一年马上就要过去了，我们中铁天丰建筑工程有限公司第四项目部工会也在公司领导以及项目党支部书记的领导下慢慢的前进着，为了项目以及员工的生活做着自己应有的贡献，过去的一年我们虽然取得了一定的成绩，但是我们发现我们还有很多不足需要改进，在新的一年里，我们工会会更好的发展完善自己，更好的为项目员工做实事，做好事，不断的前进。