

# 最新分部管理工作报告 消防管理工作报告 (优秀6篇)

在经济发展迅速的今天，报告不再是罕见的东西，报告中提到的所有信息应该是准确无误的。报告的作用是帮助读者了解特定问题或情况，并提供解决方案或建议。以下是我为大家搜集的报告范文，仅供参考，一起来看看吧

## 分部管理工作报告 消防管理工作报告篇一

为了加强公司消防安全工作的组织领导，确保分公司消防安全工作按计划进行开展，项目部组织成立了消防应急小组，根据所属项目部的实际情况联合组成应急小组，明确职责切实做好消防安全工作，做到发现隐患及时整改，使本年度消防安全工作在有组织、有领导、有计划的正常开展实施。

安全知识、认识和观念。消防安全、生产安全事关员工生命和项目部财产安全、事关社会稳定，只有全员懂得消防、安全知识，提高对消防、安全重要性的认识，只有集中力量抓消防、安全工作，坚持安全第一。使职工都牢牢树立起安全意识，真正警觉起来，才能真正保障我部生产、生活的安全运行。

为了提高全员消防安全文化知识和消防安全防范技能，强化安全意识和安全制度的责任化理念，在对全体员工经常性的消防安全教育基础上，把握消防安全生产活动创造的有利条件，举办消防安全知识培训和消防安全演练活动。通过队消防安全理论学习和消防器材操作的培训活动，使全体员工既懂得消防安全、生产安全的重要性，又能做到在实际操作消防器材，能很好的运用所学知识采取有效措施，提高了消防安全防范能力和自我保护能力。

由消防安全工作小组领导组织，小组相关成员配合每月进行

了至少一次全面的消防安全检查，并做到有检查、有结果、隐患整改有跟踪结案。大力开展消防安全工作，在各个变电站悬挂宣传横幅，宣传标语、宣传图、制作了消防安全板报，对各个项目部重点防火单位和重点部位的检查，组织开展消防安全培训和消防演练，全面、生动的宣传了消防安全的重要性，形成了人人参与消防，人人支持消防，人人宣传消防的良好局面，极大的促进了活动的开展。对各个变电站电缆进出线位置、高压柜室、蓄电池室、电容器室等采用加设消防沙、防火泥一系列措施，达到了防火的效果。

我们要树立高度的消防安全理念，做到居安思危，消防安全警钟长鸣，常抓不懈，努力把消防安全工作做的更好。

## 分部管理工作报告 消防管理工作报告篇二

重庆市江北区近年经济水平快速发展，为进一步加强社会治理，区综治办决定以江北嘴中央商务区为改革试点，整合辖区所有执勤执法辅助力量，探索建立“多队整合、多网融合、多方聚合”的集约高效社会治理模式和城市网格化管理综合服务队，使辖区社会治安、交通管理等实现了整体跃升。

记者在走访中得知，执法辅助队伍人员的甄选十分严格。这支队伍面向社会公开招聘，严格甄选，队员年龄结构、身体素质和知识层次较原有协勤协管人员有了较大提升。为了适应中央商务区国际化服务管理需要，部分队员还具备一定的外语交流能力，成为一支形象气质佳、业务素质高、综合能力强的社会治理骨干力量。

组建后的综合服务队承担中央商务区治安、市政、交通等8大综合协管职能，将社会面所有秩序维护整合其中，施行昼夜24小时巡查，做到了“问题处置在执法之前，寓管理于服务之中”。

有高素质的人才，也要有先进、高效的管理模式。综合服务

队参照市政网格管理划分原则，将江北城辖区划分为9个基础网格，整合了综治、民政、市政、公安等部门推行的管理网格，构建了“城市网格化管理综合服务体系”，基层工作均在一套网格体系中运行，实现“一网落地”，有效破解了以往“七八顶大盖帽、管不了一个破草帽”的难题。街道网格化管理综合群工、数字城管、“12319”城建服务热线、“江北监控”等系统，建立发现、受理、指挥、处置、监督、评价“六位一体”的城市网格化管理机制。

综合服务队全天候定位于网格中，通过随身携带城市管理终端机，直接与城市网格化管理综合指挥中心互联互通，并有效联动了“110”“120”“119”等应急电话，大大提升了案事件应急处置率。

据执法辅助小队介绍，今年3月2日17点20分左右在西大街与江州街交叉路口，一对夫妇驾驶一辆白色小轿车经过路口时，因走神差点与路口的其他车辆相撞，在慌忙之下调转方向却与隔离栏相撞，撞散了两米多长的隔离栏，队长及时派遣机动组队员赶往现场并电话通知交警以免事故扩大化。到达的队员立即指挥交通，将拥堵的车辆疏散开，等交警到达现场时，立即协助交警对事故车辆进行处理。幸亏队员及时的发现，不然事故必定会更加严重。

网格化管理综合服务队改革模式运行以来，共处理各类案件1万余件，接访咨询群众5000余人次，刑事案件发案下降，公众安全感指数位居全区第一，做到了真正的保卫一方平安。

## **分部管理工作报告 消防管理工作报告篇三**

20xx年即将成为过去，在公司将近一年的时间中我通过努力的工作，在项目经理的严格要求和同事们大力的支持协助下，在材料管理中严格把控各个环节，认真负责，也有了一点收获。我自5月初到建投综合一号楼项目部负责材料管理以来，使得我管理的材料、工具、机具没有发生不合理使用和丢失

损坏。临近年终，我感觉有必要对自己的工作做一下总结。总结经验教训，提高自己，以至于把工作做得更好，自己有信心也有决心把明年的工作做得更好。下面我对一年的工作进行简要的总结。

## 一、今年工作的回顾

1、在对材料管理的工作认识方面：今年8月我参加了总公司组织的材料信息化管理培训班的学习，通过学习对继续提升我的材料管理工作水平提供了进步的平台。作为一个材料员我要求自己认真履行本岗位所规定的职责，认真执行材料管理的各项规章制度，把项目部的一切材料、工具、机具等财产当成自己家的财产一样使用和保管好。

2、工程材料的管理中严把收发料关。一是认真做好钢材及各种材料的进货检验，验收材料与发料单上的名称、规格型号、数量是否相符，外观是否完好无损。在使用前再次会同施工员进行复查，若发现不符合标准规格、数量等要求的材料及及时向项目经理汇报，换货或者退货。二是根据实际收入填写材料收入验证明细表，将材料合理、安全、整齐、分类码放在施工现场的临时仓库，做好标识。三是在每次材料发放时，严格按照工程进度填写材料领用单发料。四是对于工程的积压和不合格的材料，及时向项目经理汇报，积极与供货商联系进行调换。

3、在施工过程中，对各种工料、机具的使用和管理做到要由专人负责，尤其是抽水机(泵)主动向操作人员讲清如何合理安全使用、管理和维护，发现不合理使用的要向项目经理汇报，对其进行批评教育或处罚。每次工程完成后要把所有的工具、机具进行全面检查、维护、保养，为下次工程做好准备。根据工程实际材料使用情况进行入账、消账，做到账物相附。

第一步，对材料分类分项管理。首先把长线材料分类管理，

经常使用的材料码放在一起，每种材料按名称、规格、数量做好标识，做到一目了然。

第二步，对工具进行分项管理。把贵重工具和一般工具分别放在不同的工具箱里存放，特别要对贵重工具进行保护，箱外注明内存工具名称；长线工具和明线工具分开码放，大型工具放在明显处，每个工具按名称、规格、数量进行有效标识，做到人人都能看得见找得到，好坏要分开。

第三步，施工机具重点管理。在施工中做到专人使用、定期保养和更换机油。发现问题后立即处理，保证工程安全使用。

第四步，材料管理台账按材料、工具、机具分类登记。注明它们的名称、规格、数量、出厂日期、好坏程度。每次工程完后，按实际数量做好入账、消账和每月的材料报耗，与财务做到账物相符，每年终进行核对结转，发现不符及时改正。

5、对仓库的管理做到定期打扫、检查、安全、防火，发现隐患及时向项目经理汇报，及时处理。

6、通过实际工作经验，我总结出做好材料管理工作要做到“四勤”：勤管理、勤检查、勤维护、勤核对账目。

## 二、关于明年工作的计划和打算

1、认真执行各项管理制度。在项目部领导的具体指导下，坚持自始至终的做好材料管理工作，加强对施工全过程中的材料管理，做到事前预测分析，事中检查落实，事后评估小结，及时向项目部领导汇报发现和可能出现的问题，坚持材料人员的岗位责任制，减少和避免损失，对外打好交道，对内当好管家。

2、建立一套完整的材料管理制度，包括材料的目标管理制度、材料的供应和使用制度及奖罚制度。以便组织材料的采购、

加工、运输、储备、供应、回收和利废，并进行有效的控制、监督和考核，以保证顺利实现承包任务和材料使用过程的效益。

3、加强材料计划管理。施工项目材料计划是对施工项目所需材料的预测、部署和安排，是指导与组织施工工项目材料的订货、采购、加工、储备和供应的依据，也是降低成本、加速资金周转、节约资金的一个重要因素。

按照项目施工要求，督促和协助施工人员做好材料的供应计划、采购计划和节约计划的审查。力求做到全面、及时、准确。

4、严格材料进场验收制度。做到大宗材料一律由现场收料员、工种施工员和班组长共同验收，做好试验并建立台帐，其它材料由保管员验收入库。报支发票时，发票、验收单和各种小票签章齐全、手续完备，先由材料会计审核而后由分管材料的领导审批。甲方供料由材料员到甲方开取领料单，报材料核算部门登记，材料到场后，现场对进场入库材料严格执行验规格、验品种、验质量、验数量的四验制度，就其质量和数量进行检查、验收并办理手续。

5、做好进场入库材料的保管和清退工作，减少损失和浪费，防止流失。一是根据各类材料的特点，采取有效的保管措施，建立健全保管制度。对砂、石等大宗材料的堆放场地要平整，松土要压实，钢材按钢号、品种、进场顺序分别验收堆放，做到先进先用，对于各种工料应采取随班组转移的办法，按定额配备，增强工作责任感，减少丢失和避免混用。清退租赁设备、材料时做到认真负责、账实相符。

二是要求门卫认真履行职责，做好进、出场人员、车辆的有关台帐，严格履行门卫制度。

三是仓储材料按不同规格科学合理摆放，标志鲜明，便于存

取、查点。为了保证仓库安全和材料不致变形，按材料性能分门别类，按类分库，采取相应措施做好防渗、防潮、防腐、防火、防老化等工作。

6、现场严格限额领料，坚持节约预扣、余料还库，收发手续齐全，并记好单位工程台帐，促进材料的节约和合理使用。施工中使用的材料、工具随时进行清理，做到工完场清，现场无剩料。施工班组完成施工任务办理任务书验收时，应同时办理边角余料、残、旧废料的退料手续，若发现场地不清、余料不退，现场材料员及班组长不予签证验收。旧料按使用价值划分等级，回收利用。已无使用价值的残旧模板、脚手架料、金属配件等都进行回收处理，材料的包装品也应及时回收处理。

7、加强周转材料管理，提高利用率。周转材料价值高、用量大、使用期长。对周转材料管理的要求是在保证施工生产的前提下，减少占用，加速周转，延长寿命，防止损坏。周转材料应由队或项目部统一管理，及时做到随拆、随收、随清理、随修理、随保养，包干到人，堆放整齐，对于手持小型周转材料列户到人，以损换新。对丢失或保护不善给予照价赔偿。

8、加强原始记录统计和分析，做好材料核算工作。健全库房帐卡管理，及时做好材料的入库，盘存、发放、退库、回收等记录和凭证的保存、统计、分析。坚持进行材料的中间核算，工地材料员要按月汇总，报工地材料消耗情况。一般按分部工程来分阶段，进行材料实用的分析和核算，这样可随时发现问题，防止材料超用，掌握材料的盈亏，通过核算总结材料管理的经验和弊病，通过改善加强材料管理，更好地提高企业的效益。

总之，在今后工作中，我一定要更加努力学习，增强自己的管理水平和业务素质，为建筑业的发展和提高企业经济效益，做出应有的贡献。

## 分部管理工作报告 消防管理工作报告篇四

根据相关的调查统计，现阶段我国建筑能源的消耗量已经在总能源消耗中占据了四分之一，并且还在不断地上升，这就使可持续发展战略得不到充分的发挥，且同样无法满足建筑行业的长远发展[1]。对此，为了缓解能源方面的压力，就需要落实装配式建筑安装技术，构建一个绿色环保的建筑。而在当前的现状下，我国国内的装配式建筑施工依旧存在着各种各样的问题，如施工准备工作的不足、施工管理工作的力度不够等，这就令装配式建筑安装无法为建筑企业提供更多的有效帮助。因此，建筑安装企业就需要加强对建筑安装设计工作和实际施工工作中的监督力度，定期或者不定期的安排施工人员接受培训，将建筑安装质量责任落实到实际，在整体上提高建筑安装的质量。

### 2.1材料的质量问题

在建筑安装工作中，需要运用到很多设备和管道，而这些设备如电缆、消防设备和重要空调等质量的高低则会直接影响到建筑安装的整体质量，严重情况下还会发生各种安全事故，威胁到人民群众的生命财产安全[2]。但是因为成本问题和工期问题，在建筑安装的过程中，一些施工方为追求低成本而选择质量不过关的材料产品等，比如管道管壁厚度不够、电线不具备较强绝缘性等各种问题的存在，都会对工程安装的质量造成十分严重的影响，也对设备的正常运用埋下了安全隐患。

### 2.2建筑安装设计的问题

在建筑安装设计工作中，安装工程具有系统性的特点，也具有一定的复杂性，这就需要设计人员认真考查，整体合理地研究、布置建筑设备，避免管道及设备在后续的施工及使用中出现更多的质量问题。在整个工程工作中，建筑安装设计是一个十分重要的工作内容，同时又是首要的内容，需要有



关工作人员的专业知识能力，也应对电力、水利等各类相关专业有一定的认识，从而使管线和设备的布置与设备保持一致[3]。而许多工作人员在进行建筑安装时，不能准确地计算和估算关键内容，因此无法做到精确的计算，对整体工程施工工作带来了严重的不良影响。

## 2.3 后续养护的问题

随着我国城市化建设脚步的不断深入发展，城市居民越来越多，城市的高层建筑或者超高层的建筑越来越多，而对这些建筑安装的质量要求也越来越高。在进行了建筑安装之后，就需要对这些成品进行保护及养护以提高电缆、电线等各种材料设施的使用年限[4]。但是建筑安装施工保护方面还存在着一定的问题，比如各种管道、配件防腐不到位，灯具污染破坏严重，桥架跨接缺失，电线和电缆绝缘层破坏等。

## 2.4 施工人员素质问题

最近几年，我国人力资源的支出越来越大，考虑到施工成本的问题，很多的施工单位都没有一个固定的施工队伍，基本上都是临时招募过来的，这就导致了施工队伍专业知识技能参差不齐的情况出现。另外，施工单位也没有及时的对施工人员进行专业知识和技能的培训，无证上岗的情况十分普遍，这就对建筑安装施工工作的质量带来了或大或小的影响。

## 3.1 技术准备阶段

首先，在设计交底图纸的会审阶段中，技术准备中最为关键的工作内容之一就是基于专业图纸的自审，将各个单位之间的图纸技术为基本来进行互相审计，从而及时发展设计工作中所存在着的潜在风险，然后根据相关设计人员进行解决，保障后续施工工作的质量[5]。其次，在施工技术交底图纸会审阶段中，需要在准备阶段中，在设计交底图纸会审作业纸上进行，并且将建筑安装工程的相关施工项目的验收规范标

准为基本依据，坚持科学性、全面性和针对性的施工准则，为预留预埋施工阶段中的作业指导书编制工作提供更多的技术准备。最后，施工技术的交底阶段内，施工技术的交底阶段是整个建筑安装行业的核心枢纽环节，其必须坚持可操作性、针对性和科学性的基本原则来进行，充分发挥技术交底所具备的指导和监督职能。在一般情况下，施工技术交底的编制工作都需要实际的施工人员和工程项目部门管理者共同完成。

### 3.2 预留施工程序分析

为了使施工工程部质量管理在建设项目中的保证性职能得到最大程度地发挥，就需要对整个预留预埋工程实行流水、程序化等工作方法加以落实，对各种具体施工方法进行严格控制，特别需要加强预制部件的加工作业。

### 4.1 加强构配件质量管理工作

加强构配件质量管理工作的力度，就需要对构配件生产体系进行全面的优化，组建一个较为完整的构配件供应链，不断对构配件质检的工作进行强化，将构配件运输和保管的技术进行改革创新[6]。在这其中，需要对构配件供应工作中的构配件数量投以更多的关注，准确地进行核对，并且对其进行分类管理。在一般情况下，楼板、剪力墙等构配件在管理的时候，需要将这些内容归类到主要建筑工程材料中去。同时还应该注意这些构配件都是由专业厂家进行生产的，所以必须到正规的厂家进行采购，在进行运输的时候，同样需要用专业的运输车辆来进行构配件的运输，直接运输到施工地点，并且搭建一个临时的仓储，做好构配件的管理工作，从而避免了因为外部气候、天气、温湿度等各种原因而导致的构配件质变情况。

### 4.2 落实施工准备工作

在进行施工准备工作的时候，需要加强装配式建筑安装质量的管理工作。第一，需要落实施工前准备工作。根据施工地区周围的环境和气候等具体情况施工图纸和施工方案的设计，将施工的计划进行明晰划分，点明施工的重点内容。第二，需要将工程目标的量化原料采购指标进行结合，并且需要在保证工程质量的重要前提之下进行采购成本的节约，对工程造价管理方案的内容进行设计，从而降低后续因为缺乏考虑而出现的造价失控问题的出现率。第三，建筑企业也应该将所签订的施工合同和相关技术规范等内容为实际的参考依据，以标准施工质量作为前提，并且结合施工程序的内容和标准来进行施工，保证施工环节和最终的质量能够更加符合预期[7]。第四，在实际的施工过程中，还需要加强施工团队之间的交流合作，将监理工程师自身所具备的作用和职能进行充分地发挥，对工程造价和各种施工的细节内容进行良好的控制，降低对能源的消耗，从而使资源利用率进行不断提高，严格的审核竣工后的质量，编辑相关施工报告和档案供后续施工人员参考。

#### 4.3提高施工人员专业能力

第一，需要组织一个高素质、高技能的施工团队，定期或者不定期地对整体施工技术人员展开专业培训。在培训中心，建筑企业应该注意保证培训活动的科学合理性，对其进行指导，全面的分析培训需求，从而确定一个培训的目标和计划，按照这些计划来进行培训活动的组织开展。在这其中，需要将场景的布置管理、工作人员的签到和课程的导入管理等各种内容进行添加，在这其中，课程的导入管理具备了至关重要的作用，这一环节能够有效地将施工技术人员自身的学习热情进行激发，使培训更加事半功倍。第二，在进行施工的时候，需要做好实践性的培训，从而降低、减少混凝土出现裂缝的情况，使整个建筑墙体的工程质量得到有效保障。除此之外，还需要施工技术人员明确：在进行建筑墙体混凝土结构的浇筑时，外界的气温会对混凝土浇灌过程中的温度应力，所以做好这一方面的控制工作十分的重要。在实际的施

工工作中，需要避免在夏季进行浇筑，从而避免墙体出现裂缝情况的发生。另外，还需要注意在高温天气下进行浇筑，需要采用更多的辅助降温措施来进行混凝土温度的控制。

#### 4.4 严格控制工程材料、设备的质量

工程的材料和设备质量一直是工程质量的重要保障。对此，就需要施工单位在材料和设备的选择、采购等各方面的工作入手，注意抓好材料和设备的质量。在存在合同规定的时候，需要按照合同规定来进行材料和设备的选择，若是合同上没有明确的规定，则需要先考察材料、设备的供货厂家，最后再决定要不要在这一厂家中进行材料的购买[8]。在进行材料和设备的进场使用之前，需要向监理单位提供一个报检手续，经过监理单位批准之后才可进行使用。在监理单位中，需要通过严格的检查、检验施工单位所提交的报检材料和设备，并采用各种检查的方式来实现对材料和设备质量的控制工作。对于书面的检验而言，需要对材料和设备的厂家生产许可证和相关资格证明书等各种内容进行书面检验，从而谨防他人伪造合格证或者开具假试验报告等手段的出现，影响到后续的时候工作。对材料和设备的型号、品种和知寸规格等内容进行外观检查，确定其能够符合实际的施工建设要求。

#### 4.5 加强装配式建筑施工质量控制

在施工之前，应该对决定装配式的建筑施工质量进行分析和研究，对各种施工过程中所出现的问题来进行预估，并且制定一系列的解决方案。在已经发生了事故的时候，需要注意对构配件运输、存放等各种工作进行控制，将这些工作放到重点上，在进行构建安装的时候，需要配置一个起重吊装的设备来进行，从而保证构配件安装的质量。在事故解决之后，应该合理的对装配式建筑设备进行维护，不断总结工作经验，累积教训，将施工过程更加详细地进行记录，为后续的装配式建筑安装施工工作人员提供更多的参考。

总而言之，随着全球经济一体化脚步的不断深入发展，经济社会日益健全，建筑行业的重要性越发突出，其蓬勃发展也能够对行业工程效益和服务质量的提高提供更多的有效帮助。而建筑安装则是当前建筑施工中的一个重要组成部分，其质量高低能够对建筑的整体质量产生直接的影响，而因为受到了设计质量和材料质量等各方面因素的影响，所以在建筑安装中还存在着各种各样的问题，直接影响到了建筑安装的质量。这就需要施工单位加强图纸的会审，做好技术交底工作，提高施工人员的职业技能，组建一个强大、团结、质量高的施工团队，对坐浆质量问题进行处理，加强质量控制的力度，从而帮助建筑安装人员在日常的施工工作中更好地进行。

## 分部管理工作报告 消防管理工作报告篇五

根据省财政厅《关于报送市县财政改革两年攻坚工作总结的通知》和省财政厅《关于全面建立资产管理与预算管理相结合的机制的意见》文件精神，认真梳理工作流程，积极开展资产管理与预算管理相结合工作，督促各单位加强资产管理，提升资产管理意识。现将工作开展情况报告如下。

一是我区每年定期组织所有执行政府会计制度的行政事业单位资产报表工作人员进行培训，并将国有资产数据信息全部纳入全省行政事业单位资产管理系统，国有企业资产数据信息全部纳入了政府资产管理系统，做到了资产变动信息随时可以查询。二是建立资产系统，全区所有行政事业单位将资产录入系统，实现了行政事业单位资产数据与财务数据保持一致，资产报表数据与部门决算有关数据全部一致。三是出台《市区行政事业单位通用办公设备和家具配置标准》文件，建立健全资产配置标准体系。同时，规定资产购置必须列入年度部门预算，单位购置、新增资产必须申报审批程序，资产收益实行预算管理，规范了资产预算编制程序。

建立健全资产运行机制，制定出台办公用房、公务用车管理

办法，严格按照行政事业单位资产配置有关规定，执行资产配置程序，有效控制新增资产数量和经费，切实降低全区资产运维支出。

出台国有资产管理文件，加强国有资产使用管理，建立健全资产出租出借和资产处置审批机制，严格按照要求上缴国有资产处置收益。同时，在国有资产收益方面，加强了收益监缴，资产收益全年分次上缴国库。

下一步，我区将不断完善资产管理与预算管理相结合的工作机制，为预算编制提供准确、细化、动态的资产信息。同时，切实加强行政事业单位资产监督管理，确保资产配置科学、使用有效、处置规范、监督到位。

## **分部管理工作报告 消防管理工作报告篇六**

物业管理是城市管理和社会建设矛盾集中体现的领域，规范的物业管理是和谐社会建设总体战略中的重要内容。为进一步规范我区物业管理，近期，我区物价部门组织人员对城区物业服务进行调研，在引导业主树立正确的物业服务消费观念，引导物业服务企业依法经营、公平竞争、合理收费，如何进一步规范物业行业管理等方面出不懈的努力。

我区物业管理行业起步较晚，正是朝阳产业，通过近十年的发展，由于各方面因素的影响进度缓慢，还存在市场化运行机制未健全、开发商影响、专业性的人才匮乏等问题。总体看，我区物业管理工作有以下三个特点：一是物业管理市场处于发育初步阶段。二是物业管理总体水平较低。三是物业管理行业监管体制不完善。据统计，目前，吉安市中心城区共有物业管理小区38家，物业管理企业30个，管理房屋230万平方米。城区物业管理覆盖率达到80%，新建商品房的物业管理覆盖率达到100%。本区注册一级资质物业服务公司尚无，注册二级资质较多。所有小区均未成立小区业主委员会，物业服务水平很难得到一个质的提升。目前我区多层住宅物业

管理费用的收费标准为每平方米0.3—0.5元，高层住宅为每平方米0.7—0.9元。尽管如此，我市物业行业收费平均收费水平仍低于80%。物业管理费标准不高，收缴率低，个别业主和物业管理企业之间的矛盾因缺乏沟通渠道而无法解决，成为制约我市物业管理行业发展的主要因素。

1、物业服务公司规模较小。我区随着房地产业的迅速发展，近几年来物业公司数量急剧增加。但从总体看，发展参差不齐。由于企业管理规模过小，综合实力差，专业化水平低，造成物业服务社会资源浪费，效率低、效益差。如果形成规模效应，则可降低成本，提高效率。

2、市场化运作机制尚未健全。物业管理尚未真正形成市场准入机制。物业服务企业生存环境存在缺陷，经营困难。一是我区为中心城区，由于邻近县居民到我区投资购房置业者较多，有的购买多套住房不急于入住等因素导致空房率高，小区入住率不高，由于规定未装修入住按50%交纳物业服务费，不交纳电梯运行费，而这部分人员未入住，并未减少物管企业的服务成本，再加上已入住业主交费意识薄弱，应交的物业费也收不上来，据统计，收取物业管理费达到90%以上，已经是非常不错的状态了。导致许多小区由于收费率低处于微利状态，甚至产生亏损，造成物业管理企业难以为继。二是由于我区物业行业还处于起步阶段，许多业主对物业收费都表示不理解，业主缴费意识薄弱，造成物业服务收费率低，有的企业因难以全额收取物业管理费，只有被迫撤离所服务的楼盘。

3、物业服务费收取难。主要表现在：一是一些服务人员责任心不强，服务质量差，服务不到位，导致住户有意见而拒绝缴费。二是住户无力缴费。如安置房、经济适用房，业主很多是低保户，以生活水平低为由拒交物管费。三是工程遗留问题随着物业交接，将问题转嫁给物业服务企业，成为住户不缴费的借口。四是由于业主自身的原因，如业主内部纠纷、业主出租房屋等原因致使缴费不及时等。五是由于业主物业缴

费意识薄弱。物业管理企业提供的隐性服务被忽视。不少业主认为，交了那么多的物业管理费，不就是有几个保安和几个清洁工吗？这钱花得太冤枉。于是少交甚至不交物业管理费的现象时有发生。虽然物业管理公司提供了很多服务，但由于服务本身是隐性的，业主没有因此得到很直观的利益，所以业主很难感受到物业管理公司的工作。六是有的业主仅比较其物业收费标准，而未比较物业服务质量，业主对收取物业服务费表示抗拒。特别是对停车收费及车库及储藏间、杂物间交物业费表示不理解。二次供水、电梯使用费分摊收取矛盾大。由于各种因素有些业主觉得分摊不合理而拒缴水、电费。七是不少小区的业主认为物业管理公司的收费不透明、不合理，乱收费、高收费，因而拒绝交费，此类问题很有普遍性。八是业主认为物业管理公司的服务与收费质价不符。在实际物业管理工作中，也确实存在物业管理公司服务不到位、服务态度不好、维修不及时、收费不规范等情况。这样，造成业主对物业服务不满意，对物业管理企业产生意见，因而拒交物业管理费。九是当物价部门根据经济发展水平、物价上涨水平和业主服务水平提高等情况，对物业收费标准作出调整后，部分业主不愿按提高后的标准交费。由于物业费收入收不到位，不少物业公司收支难以平衡，入不敷出，从而降低服务标准，对小区设备维护、清洁、绿化投入等工作打折扣，造成恶性循环，引起住户不满，陷入了物业公司抱怨收不足费而无法服务，业主抱怨服务低劣而不愿交费的怪圈。据全国价格举报电话受理投诉统计，近三年来，业主投诉物业管理企业收费项目和标准不透明、违反规定乱收费，一直位居各类价格举报问题的前三位。

4、物业管理体制不完善。物业管理涉及到规划、建筑等多个部门，有时各种矛盾会交织在一起。从全区看，缺乏一个强力部门有效的协调各方，造成行政管理和物业管理关系难以理顺，多头管理问题久拖不绝；开发商、物业企业、业主以及政府相关职能部门之间的职责不清；街道、社区的综合协调作用尚未充分发挥；房屋管理由房产部门负责，但房屋性质改变却由建管办监管，责任主体不明确，行政监管力度不



大。

## 5、物业管理缺乏监管。我区所

有小区均未成立业主委员会，有些业主往往不清楚自己可享受那些服务内容、有哪些服务标准，应交多少费用，如何监管物业管理企业等，这些问题使得部分物业服务企业带有一定的随意性，少服务、服务不到位现象时有发生，体现不出“质价相符、优质优价”的物业收费原则，对此业主意见，对物业管理的有偿服务产生疑问，影响小区的正常管理运作。

6、业主的消费观念有待改变。部分业主物业服务的消费观念没有完全树立起来。一是买房人对物业管理的认识需要一个过程。二是我们国家诚信价值体系尚在初级阶段。遇到问题，业主不是积极通过司法、行政手段解决，而是选择随意拖欠或者拒绝交纳物业服务费的方式进行，这种做法不仅损害了合同的严肃性，而且造成了住宅消费的诚信危机。三是一部分人存在从众和侥幸心理，看到小区内有业主不交物业费，认为自己交了反而吃亏，所以也效仿着拒绝或者拖欠物业费。物业服务收费不到位，最终利益受到损害的还是业主本身。物业费主要用于居住小区房屋公用部位及共用设施设备的运行维修保养等服务性开支。部分业主不缴费，等于免费享受公共服务，这对缴费的业主是不公平的。长此发展，不缴费的业主可能会越来越多，最终导致物业管理无法正常进行，房屋及设施将会失修失养，小区的保安、保洁、绿化将无人问津。

1、走强强联合之路。创造条件，积极鼓励物业公司兼并、合并，走强强联合之路，做大做强物业公司，打响物业公司品牌；鼓励有实力的社会实体兴办物业公司，对从事老小区物业服务的企业，在政策上给予扶持和优惠。

2、完善物业管理的市场准入机制。努力引入物业管理的市场竞争机制，明确规定物业公司的资质。加强物业管理市场整

顿，对不符合要求和规定的物业公司、物业管理人员，坚决吊销执照，注销上岗资格证书，维护良好的市场秩序。要深入社区，加强日常巡查，对维修不及时、服务不到位、收费不规范的行为予以严肃查处，直至降低或取消其物业管理企业的资质。要继续加强物业管理企业的制度化、规范化建设，强化检查考核、资质审定、从业人员业务培训等工作措施，促进我区物业管理行业的服务水平不断提高，提高我区的物业管理水平。

3、建立前期物业管理监管机制。建立物业管理提前介入机制。从工程项目规划立项开始，物业管理应同步介入对房屋的功能、布局、管网建设等提出专业的合理性建议供开发建设企业采纳，为后期物业打下坚实的基础。建立物业服务收费报审机制，应在售房前，向物价部门申报核定物业服务收费标准，规定在向物价部门申报前期物业收费标准后方可售房，以减少不必要的矛盾。在物业管理企业在引导业主理性维权的同时，紧密联系房地产开发商，不断完善物业功能，确保物业建设质量和配套设施设备的齐全及有效维修保养。

4、完善细化收费标准。建议尽快研究制定质价相符的物业服务费指导价格体系，细化《江西省物业管理条例》各收费档次对应物业企业应达到的具体标准，明确高层住宅另行收取的电梯运行费是否包含电梯维修、年检费，电梯费用各楼层间的分摊比例问题，明确私家车库、储藏间是否要交物业服务费等问题，建议二次供水由供水公司统一管理，由供水公司向业主收取二次供水费。要建立市场化的收费机制，使物业管理服务向市场化、专业化方向发展，必须遵循公开、公平，诚实信用的原则。鉴于目前售后房物业收费矛盾凸现，商品房矛盾相对平稳的特点，采取分类指导办法，做到公开合理、质价相符以及同一物业管理区域实行同一收费标准。

5、应制定房屋公共维修基金的提取使用程序。按有关条例规定：当确需使用房屋公共维修基金的时候，由业主委员会提出，经2/3以上的业主同意后，方可申请使用房屋公共维修基

金。但实际上，如果修缮部位只涉及到少数业主的利益，那么就很难获得小区2/3的业主通过，给实际使用造成了困难。另外物业公司预算的维修费用没有专业机构对其作鉴定和监督其使用，容易让房屋公共维修基金造成不法利用。随着大量房屋开始进入维修期，当房屋需维修，当年收取的大修基金如何提取使用的问题。目前，我区的房屋公共维修基金从未提取过。

6、简化催缴物业费法律程序。当业主恶意拒交物业费时，现行办法是由物业企业起诉业主，这样将耗费物业企业大量的人力、财力，通过法律途径追讨的物业费都不足以支付诉讼等相关费用。建议明确物业企业催缴物业费更为简单措施或程序。

7、妥善协调解决有关问题。市环卫部门向业主收取的生活垃圾处理费为3元/户、月，由物业企业代收。该部门所做的工作仅是从转运站将生活垃圾运走，且不提供垃圾筒，现物业小区内道路卫生、垃圾外运至垃圾转运站都由物业企业承担，市环卫处每月向物业企业收取3元/月、户的垃圾处理费。由于市环卫处并未提供相应服务，只做了其中一部分，故物业企业不应承担3元/月、户的垃圾处理费。

8、加大宣传力度引导人们正确的物业消费观念。物业管理公司本身要注意加强物业管理水平，提高自身的服务质量。规范管理，提高服务水平，加大业主对物业管理的正面宣传和引导，让业主树立正确的“物业服务消费观”，有效避免收费难的问题。让业主了解物业管理工作的内容，提高物业管理的商品意识。让业主感受实质上是一种服务型的商品交换。物业管理公司需要引导业主的思想观念要由物业管理的无偿提供向有偿型的商品提供方面转化。

9、加大对物业行业的监管力度。推进物业行业社会化、市场化进程，净化地域性物业行业竞争环境。健全本市物业政策法规，形成完整、系统体系。

10、进一步提高物业企业管理水平。一是物业企业应当在严格执行《物权法》，争取政府的支持的同时，提高经营能力，加强与业主、业委会的沟通交流，达成共识。二是不断提高服务质量，不断创新服务项目。将每一项服务工作的程序都规范化，编制成具体的《操作手册》，成为员工的行动指南。三是培养和造就高素质的服务团队。物业服务企业在对员工进行专业技能培训的同时更应该注重个人素质方面的培训。四是物业服务公司实行收费考核，建立内部激励机制。

11、建立物业管理矛盾纠纷调处新机制。探索建立物业管理矛盾纠纷调处新机制。将业主自治机构的管理纳入社区管理范围。业主委员会应当自觉接受社区居委会领导，参加社区居委会举办的各项活动，同时，邀请社区居委会参加业委会的活动，对业主与业主之间，业委会与业主之间，业主、业委会与物业公司之间出现的各种矛盾和纠纷，社区居委会应当主动出面协调处理，街道办事处应当予以协助。建议将物业矛盾纠纷纳入司法调解，逐步建立和完善司法调解制度，化解居民纠纷和及时处理侵害居民合法权益的事件。

12、恢复物业小区服务收费年审制度。取消江西省发改委赣计商价字[20xx]975号《关于物业管理服务收费有关问题的补充意见》第三条：“今后凡是涉及物业管理服务收费的物业管理企业不再办理收费许可证和不再实行收费年审制度，与之相关的罚则自行取消”。恢复物业服务收费许可证换发和收费年审制度，以便价格部门履行监管，加大失信惩戒力度。

13、尽快修改、细化物业管理有关规定。《江西省物业服务收费管理办法》和《吉安市物业服务收费管理实施细则》已经不能适应当前经济增长、社会进步和物业管理发展的客观要求，修改物业服务收费管理办法成为迫切需求，有关部门应积极配合，共同推动新的物业服务收费管理办法尽快出台。新出台的物业服务收费管理办法应能充分考虑其可操作性、科学性、合理性和有效指导性，兼顾市场双方的利益，并在

收费标准、服务内容、定价方式、收费方式等方面进行细化，进一步明确物业服务成本构成和服务内容，定价方式上吸收其他城市的经验，实行菜单式计费方式，让业主明明白白消费，物业服务清清楚楚服务。