

最新物业主管月末总结(大全5篇)

总结是写给人看的，条理不清，人们就看不下去，即使看了也不知其所以然，这样就达不到总结的目的。那么，我们该怎么写总结呢？下面是小编整理的个人今后的总结范文，欢迎阅读分享，希望对大家有所帮助。

物业主管月末总结篇一

工作总结是对这一年的工作，进行一次全面系统的检查、评价、分析以及研究，从而分析不足，得出可供参考及改进的经验。下面就让豆花问答网小编带你去看看物业主管工作总结报告范文，希望能帮助到大家！

物业主管工作报告

我从20____年__月到____任职，到20____年__月调到____，历时__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__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__月的工作，基本可分为三个阶段。

第一阶段，摸索阶段。从20____年__月初到__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20____年__月到__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、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；3、强调管理上要有痕迹，异常情况一定要有文字记录，要封闭；4、调整员工工作安排，强调租赁、收款、合同管理工作；5、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中的安排。第3项，因时间关系，高尔夫之旅准备不够充分，显得冉喜执佟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20____年__月初到__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、卫生管理工作；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__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作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。

这__月的工作，也暴露了自身存在的一些问题，如在设备管理上还比较薄弱，还应拿出更多的时间与客户、与员工沟通，有待在今后的工作中予以改进。同时，希望能有机会全面、系统地学习、掌握物业管理知识，提高自己的专业水平。决心在新的岗位上，投入更多的时间、更大的热情，完成公司布置的各项工作，不辜负公司领导的期望。

物业主管工作报告

_____年__月__日加入的_____物业有限公司。在此工作,从一名队员到现在的保安部主管,不能说好,也不能说满足,只想把事情做得更好,做到锦上添花的好,也想使自己有更好的发展,积累更多的经验。往事如昨日,在此的日子里,领导的关怀和教诲,同事的关心和帮助,还有自己洒下的汗水,付出的艰辛以及收获的喜悦,都是甘露和沃土,它造就了我的刚毅、勇敢和执着,给予了我很多的人生启迪和生活激情。这一段经历将延伸到慢慢的人生旅途之中。多年以后,当我再次翻开这充满了青春活力和晶莹汗水的篇章,你会看到一幅幅五彩的画卷迎面而来,一个个鲜活的面容浮现在我的面前,我会从中获得一份慰藉,一缕回忆,一瓣馨香,几多感动和鞭策。

回忆过去,展望未来。怎样管理好本部门工作呢?要达到管理好部门工作的目的,就必须有明确的目标。而公司要求的目标是:以高标准,严要求确实训练一支“招之能来,来之能战,战之能胜”的高素质队伍。像黄总要求的一样:有军人的气质,有军人的素质,。而招来的保安一般都是才从学校步入社会或者是一些没事做的社会青年,很少能招到几个受过正规培训或者训练的人。因此要达到目标除了必须加强培训和训练外,还要从计划、组织、激励等方面着手。

一,计划。

1,计划工作的划分与计划工作的管理。

计划工作的划分主要是指:将计划要完成的工作分配到最适合的班或者个人。主要采用三种方法:

〈1〉由上而下的方法:将所要完成的工作层层向下划分,直到每人。使每人都明白自己所要完成的工作。

〈2〉由下而上的方法:先将全部必须完成的工作划分给每人

担任,再将工作任务并到各个班,然后集合各班的工作,就是部门要完成的工作。

〈3〉按流程划分:针对某项工作的流程顺序,从工作开始到全部完全成,逐步考查每项基本工作,并使每个步骤的工作确实有人承担。

计划工作的管理主要是指:将分配到班或者到人的工作进行管理,确保其完成得更好。主要采用三种方法:

〈1〉按计划的内容管理:某项工作由谁领导,就由谁作出计划,并按照其内容完成好此项工作。

2) 由下而上的方法:先将全部必须完成的工作划分给每人担任,再将工作任务并到各个班,然后集合各班的工作,就是部门要完成的工作。

〈3〉按流程划分:针对某项工作的流程顺序,从工作开始到全部完全成,逐步考查每项基本工作,并使每个步骤的工作确实有人承担。

计划工作的管理主要是指:将分配到班或者到人的工作进行管理,确保其完成得更好。主要采用三种方法:

〈1〉按计划的内容管理:某项工作由谁领导,就由谁作出计划,并按照其内容完成好此项工作。

〈2〉按计划的类型管理:各层的计划由其负责人制订,但下一层次只能按上一层次的内容制订而制订。

〈3〉按计划的阶段管理:计划制订后,每个阶段均应有专人负责。

在计划工作时必须注意的问题:1必须把工作分配给最适合的

班或者个人做。2应力求管理上的方便。3应有助于工作的协调。4必须考虑人员的需要和满足。5尽量减少费用。6分工要公平公正,有利于人群关系的发展。

二, 组织。

1, 集权与分权管理。

〈1〉 集权管理:也称“独裁式”管理,指把本部门的所有权力集中于部长一人,包括人员休假、请假、日常生活管理等,对所在部门所有人有招聘与解聘的权力。这种管理适应才建立的部门,在没有培养好副手和下面的人之前,就必须这样做。

〈2〉 分权管理:是指权力不限集中于部长一人,队长、班长也有一定的决定权。这种管理适应以成型的部门,可以充分体现民主,队员也会觉得被重视。但只能说是适当分权。

集权可以控制部门人员以部长为核心的团结一致,统一指挥,更好的更有效率的完成工作,到条件成熟的情况下实行适当的分权管理,有利于调动队员的积极性和主动性。考虑有关因素,以决定集权和分权的程度,才能明确组织结构,确保上一层在下一层的性。

2, 组织的运用。

〈1〉 制订各种工作制度:是指具体规定工作的起点到终点应经过的中间部门,以使各部门的工作能按照一定的次序与方法进行,同时,集合全体组织、协调一致地执行工作制度。

〈2〉 制订各种工作方法:是指以人或部门为基准,制定工作的方法,使各级人员对于职务与责任都有明确的观点,并且有完善的执行工作的标准方法。

〈3〉 制订监控方法:是指常观察监督和控制自己管理范围内

的事务或工作,并予以协调统一,以使发现问题及时解决,使各项工作顺利进行。

〈4〉表册记录和汇集报告:是指建立适当的表册以作记录,记录是一切报告的根据,汇集报告是监控事务或工作的依据,是意见沟通的重要渠道之一。

在组织运用时,除上述四项具体方法外,还应注意部门与部门之间的合作与协调;非正式部门的引响等. 3, 组织管理. 不管是什么组织,其管理的目的均在于使组织内部每个人都能克尽职责,每个部门都能发挥其功能,并能彼此协调工作,共同达到组织的目的. 如何才能有较好的管理?除了必须考虑个人的各种要求与工作环境及物质条件外,精神方面的东西也不能少,多交心,多鼓励,多搞有利于团结的活动,尽量不使其员工感到无聊. 最主要的是多在员工身上花时间,培养感情或想办法对付问题. 属于组织社会环境方面的问题,就应遵循以下几项原则:

1统一目标做好协调工作:本部门目标明确后,必须让每个班,每个人都了解本部门的总目标内容,了解自己的作用及与其它部门,其它部门人员的关系,不能只为了达到自己的目标而影响大局. 2谋求任务的一致:在本部门班以下人员,可能同时接到好几个不同部门主管或经理的任务指挥,如果这些指令相互抵制,将使他们不知如何是好,因此发号施令的主管或经理应当先彼此协调好,间接部门主管或经理是跟直接部门主管协调,由直接部门主管执行,在不违背大目标的原则下谋求任务的一致. 3权责相称:一般正式的部门对于工作人员的权责都有明确的划分,权力和责任不但需要明确的划分,而且要力求相称与公正,否则不仅影响职工的工作情绪,还可能没有充分的权力,使某些人无法完成好自己的任务. 4划定管理范围:一个部门的主管所能影响的部属人数有限,不宜将管理的范围过于扩大,应根据工作的性质,主管的能力,部属的训练,上下沟通等实际情况,而划定一个适当的范围. 5良好的意见沟通:意见沟通有上情下达,下情上表的作用,同时是提供资料的渠道,也是部门做决策的工具,因此凡是阻碍上下沟通的情况,应尽量避免. 管

理的层次分得太多,有碍上下层意见沟通,但层次太少,则又可能扩大各层主管的管理范围,因此两者之间应取得均衡,应听取直接主管的见意.

6适当授权:部门规模扩大,业务活动繁杂与专业化之后,应当建立授权制度.这是因为业务繁杂后,高层管理人员无法应付全盘事务,管理所需要的知识日趋专精,一个主持人不可能对各种知识均能通晓,同时现在职工都希望被重视,参与管理.授权不但可以满足职工的成就欲,也可激发其工作潜力,提高工作积极性.

7必须具有弹性:组织管理应具有一定的弹性,不能墨守成规,一成不变.才能适应内外不断变化的情形.

8节约费用:组织精干而有效,不能因为人设事或者因人设机构,规定几个人干就几个人干.其它如专业化有较控制多培训,多练训也可以做为原则考虑.

三. 激励.

1, 正面的激励.

1激励可以调动人潜在的积极性,出色地去实现目标,不断提高工作绩效.像部门中的人员有好的中等的差的之分,可以通过各种激励办法,使其表现好的继续保持积极行为,表现一般的和表现差的人,逐步地的转变为主动的为部门多做贡献的成员,促使更多的人自愿为实现部门目标而奋斗.而激励的对像要求也是多方面的,要满足这些要求就必须采取多种激励的办法,包括多给钱权谊和关心尊重,好的工作条件,有趣有意义的活动等等.

2通过激励可以把有用的,部门所需要的人留下来或吸引过来,并长期为该部门工作;通过激励可以使在就职的职工最充分地发挥其技能和才能,变消极为积极,从而保持工作的有效性和高效率.

2, 反激励.是通过经济处分,间接影响其升职或者其它手段来达到目的.总之通过以上三方面的管理,可以搞好人员的管理,发挥其积极因素,通过领导的行为与影响力,引导和激励人员来实现本部门目标,为公司发展尽职尽责。

物业主管工作报告

我努力适应本单位新的工作环境和工作岗位,虚心学习,埋头工作,履行职责,自我感觉已经较好地完成了各项工作任务,下面将任职来的工作情况汇报如下:

一、自觉加强学习，努力适应工作

我是初次接触物业管理工作，对综合管理员的职责任务不甚了解，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，通过观察、摸索、查阅资料和实践锻炼，较快地进入了工作情况。另一方面，问书本、问同事，不断丰富知识掌握技巧。在各级领导和同事的帮助指导下，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况，找到了切入点，把握住了工作重点和难点。

二、心系本职工作，认真履行职责

(一)耐心细致地做好财务工作。自接手__管理处财务工作的半年来，我认真核对上半年的财务账簿，理清财务关系，严格财务制度，做好每一笔账，确保了年度收支平衡和盈利目标的实现。一是做好每一笔进出账。对于每一笔进出账，我都根据财务的分类规则，分门别类记录在案，登记造册。同时认真核对发票、账单，搞好票据管理。二是搞好每月例行对账。按照财务制度，我细化当月收支情况，定期编制财务报表，按公司的要求及时进行对账，没有出现漏报、错报的情况。三是及时收缴服务费。结合__的实际，在进一步了解掌握服务费协议收缴办法的基础上，我认真搞好区分，按照__公司、业主和我方协定的服务费，定期予以收缴、催收，20____年全年的服务费已全额到账。四是合理控制开支。合理控制开支是实现盈利的重要环节，我坚持从公司的利益出发，积极协助管理处主任当家理财。特别在经常性开支方面，严格把好采购关、消耗关和监督关，防止铺张浪费，同时提出了一些合理化建议。

(二)积极主动地搞好文案管理。半年来，我主要从事办公室的工作，__的文案管理上手比较快，主要做好了以下2个方面

的工作：一是资料录入和文档编排工作。对管理处涉及的资料文档和有关会议记录，我认真搞好录入和编排打印，根据工作需要，制作表格文档，草拟报表等。二是档案管理工作。到管理处后，对档案的系统化、规范化的分类管理是我的一项经常性工作，我采取平时维护和定期集中整理相结合的办法，将档案进行分类存档，并做好收发文登记管理。

(三)认真负责地抓好绿化维护。小区绿化工作是__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，当前又缺少绿化工人，正值__季，小区绿化工作形势比较严峻。我主要做了以下2个方面的工作：一是搞好小区绿化的日常维护。二是认真验收交接。

三、主要经验和收获

在__工作半年来，完成了一些工作，取得了一定成绩，总结起来有以下几个方面的经验和收获：

(一)只有摆正自己的位置，下功夫熟悉基本业务，才能尽快适应新的工作岗位。

(二)只有主动融入集体，处理好各方面的关系，才能在新的环境中保持好的工作状态。

(三)只有坚持原则落实制度，认真理财管账，才能履行好财务职责。

(四)只有树立服务意识，加强沟通协调，才能把分内的工作做好。

四、存在的不足

由于工作实践比较少，缺乏相关工作经验，20____年的工作存在以下不足：

2、绿化工作形势严峻，自身在小区绿化管理上还要下更大的功夫。

找到宝藏的感觉。

物业工作年度总结报告

物业项目经理最新工作总结报告

物业财务工作总结报告范文

生产主管工作总结报告范文

餐厅主管相关工作总结报告推荐

物业主管月末总结篇二

20xx年度，我物业部在集团公司领导的大力支持和各部门的团结合作下，在部门员工努力工作下，认真学习物业管理基本知识及岗位职责，热情接待业主，积极完成领导交办的各项工作，办理手续及时、服务周到，报修、投诉、回访等业务服务尽心尽力催促处理妥善，顺利完成了年初既定的各项目目标及计划。现我部门将具体工作汇报如下，请领导审核。

一、各项手续的办理情况。

1、金达商务大厦前期手续办理工作。

金达商务大厦前期手续方案与20xx年x月初交兰州市规划局专家办后，按照相关精神和规定，公司于12月中旬对消防初审方案进行了修改，并将新的方案于20xx年x月中旬上报兰州市消防局。

20xx年x月x日，市消防局批准了修改后的初审方案。20xx年x月x日，经省设计研究院依据修改后的消防初审方案，重新修改设计方案，报市规划局专家办。20xx年x月x日又根据市规划局专家办的意见，将商务大厦南面靠西侧南北向退8米，东西向退4米，由省设计研究院三所修改后上报于兰州市规划局专家办。

目前商务大厦前期工作面临的主要问题是，由市规划局提出，土领会作出的“金达商务大厦距南侧28层商住楼不小于18米”的指标，同市消防局对消防扑救面的要求有着不可调和的矛盾。根据这类情况分析，只有改变土领会的有关要求，才能够使金达商务大厦的前期工作顺利地开展下去。

2、西关临夏路、西站敦煌路房产证的办理工作。

20xx年x月初，我公司将西关临夏路、西站敦煌路拆迁楼住户住房进行了“房改房”政策的出售，截至20xx年x月x日，共计出售西关临夏路住房15套，西站敦煌路住房63套，共计收售房款3761047.63元。7月底，我部门开始整理并办理房产证的相关手续。

为了加快办理房产证的进度，我部门采取了先交市房产局改办报批，再由遗留办上报的办法进行工作。20xx年x月x日将有关材料交市房产局房改办审核，8月x日审核通过。

之后，我部门按照个人账户填报个人维修基金报表，并在20xx年x月x日，将49万余元的房屋维修基金交于兰州市房管局维修基金归集办公室，9月x日到帐后，按个人账户填报个人维修基金发票共计94张。

20xx年x月x日，我部门将维修基金交款及相关要件交于市房产局房改办，经该部门领导批准后，开具房屋产权界定书。10月x日将相关资料交于市房管局遗留办，10月x日对西

关临夏路15-19号的15套已售房进行了测量，10月x日带领住户到市房产局西关产籍部进行了签字证明。

二、资金申请与租金收回等方面。

1、房屋维修基金的申请工作。

根据“住房公积金管理中心”所提供我公司往年缴存房屋维修基金27万余元和今年所缴存房屋维修基金49万余元的资金基础，在我部门的努力下，最终向有关部门申请到维修基金19万余元。

目前，此项手续正在审核中，待有关部门现场勘察之后，申请的维修资金即可到位。但因本市已到供暖时节，供暖和排污系统的改修工作只能拖延至来年停暖后开展。

2、部分租金和管理费用的收回。

此外，我部门在今年x月份与西单商场协商，收回了“五贝子”染发美容公司的卫生费收取工作。其他商铺租金的收取及广告应收费用均全部收取，并与各商铺签订了租金调整的合同。

3、林业资金的申请。

金达山庄是兰州市供销社直属单位，也是商贸系统北山重点绿化单位。我单位所承包白塔山后山绿化林地300多亩，自19xx年至今，每年仅山庄投入的各项资金就达10万余元。

今年我部门得知消息，具有林权证，属公益林林区的企事业单位，有权申请林场养护的资金补贴。就金达山庄目前情况来看，急需维修和养护的林区道路是金达山庄首先要解决的问题。于是我部门在9月中旬及时向城关区林业局上交《关于申请市区北山林场养护资金补贴的报告》，并多次前往城关

区林业局咨询资金补贴的相关事宜。

城关区林业局有关部门给与我公司的答复为，申请道路资金补贴，必须要满足以下要求，分别是公益林林区的造价估算，林区道路的现场勘察报告，林区道路改造工程设计方案和正式设计施工图，以及上报工程预算合同等。

基于对林场养护资金补贴的数额不明确，我部门在征求公司领导意见之后，决定暂放此项补贴的申请。待完善各项补贴的政策咨询以及调查考证其他企事业单位所享受到的补贴金额数目之后，再对城关区林业局所提出的前提要求开展工作。

三、物业日常工作与安全保卫工作。

1、日常工作方面。

设备提前进行了检修工作，及时解决了住户家中供暖设备漏水等问题十余起，确保小区的供暖工作能够正常进行。

20xx年x月至4月，我部门分别对临夏路和敦煌路所属小区中往年未缴水费、卫生费、暖气费的住户进行了催缴，并在供暖停炉之后，与天地圣源物业公司进行了账务结算。7月初，我部门又对该两处住户进行了今年各项费用的收缴。截至目前□20xx年除供暖费以外各项费用的收缴已完成近85%，其他欠费用户，我部门仍在努力催缴□20xx年供暖费的收缴工作已经开始进行。

此外，我部门还在西站敦煌路小区自来水管断裂后，进行了抢修，并对大厦后院及西站家属院的化粪池进行了彻底清池工作。电费、水费与公司通讯费用也及时的缴清。

2、安全保卫工作方面。

我部门认真完成了安全保卫工作的各项任务。每逢节假日前夕，我部门对西单商场周边租赁商铺的消防安全做了细致的检查，对存在安全隐患的商铺及时下发了安全隐患整改书。

今年，我们还对公司全体员工进行了消防知识的专业培训，并在10月底，组织公司全体在职员工进行了消防安全演练，使每个员工在遇到突发火灾事件时，能够快速准确的使用灭火器材，并熟悉了意外灾害发生时的逃生路线。使公司全体员工在安全生产的意识上有了更全面的认识。

此外，为了保障公司的夜间防盗措施，我部门特安路了红外线感应自动报警探头4个，使公司夜间安全有了新的保障。

四、自主经营方面。

按照市社领导的建议和集团公司领导的要求，我部门于20xx年x月初，将金达山庄的设施进行了维修，并对山庄形象进行了美化。决定利用金达山庄的有利环境，进行自主经营，并在6月x日正式试营业。

山庄经营期间，分别接待了市回收公司，市农副公司，市果品公司等多家大公司举办的活动，以及部分零散客户。在市社领导、市社所属各公司的大力支持，及我部门同志的努力工作下，金达山庄从6月中旬至9月底总共投入固定资产近1万4千元，营业支出1万1千余元，营业收入1万6千余元，在经营方面取得了较好的成绩。

综上所述□20xx年我部门工作在公司领导的全力支持下，在各部门的大力配合以及部门全体员工的共同努力下，虽然取得了一定的成绩，但还没有完全达到公司的要求，离先进物业管理水平标准还有一段距离，我们今后一定加强学习，认真做好接待工作，提升物业的服务品质，为公司创造更大的盈利空间。

物业主管月末总结篇三

时光如梭，转眼间20_年工作即将结束，回首一年来的工作，感慨颇深。自入职丰泽园项目以来，在服务中心领导的指导下和各部门的支持和配合下，基本完成了预期工作目标及各项工作计划。项目交付以来，客服部围绕丰泽园前期物业服务工作，加强了部门内部管理工作，强化了物业服务水平，增进与业主的沟通并妥善处理了与业主有关的纠纷，部门各项工作有了明显的提高和改善，员工工作积极性得到大幅提高。

不知不觉中从事客服工作已近四年，感觉每一年就像是一个驿站，可以静下心来梳理疲惫的心情，燃烧美好的希望，为来年养精蓄锐。不管客服工作是多么的平凡，但是总能不断地接受各种挑战，不断地去寻找工作的意义和价值，而且总在不断地告诫自己：做自己值得去做的事情，走自己的路，让别人去说吧。

201_年6月，我正式升任丰泽园客服部主管，对于物业客服工作者来说，整个过程感受最多的只有一个字：烦。我是从一线员工上来的，所以深谙这种感受。作为公司一名老员工，在接任客服主管工作中，我一直在不断地探索，希望能够限度的化解和消融业主与物业之间的矛盾。

很多人不了解客服工作，认为它很简单、单调、甚至无聊，不过是接下电话、做下记录、没事时上上网罢了；其实不然，要做一名合格、称职的客服人员，需具备相当的专业知识，掌握一定的工作技巧，并要有高度的自觉性和工作责任心，否则工作上就会出现许多失误、失职。在每一个新员工上岗之前，我会告诉她们，一个优秀的客服人员，仅有熟练的业务知识和高超的服务技巧还不够，要不断地完善自身的心理素质，学会把枯燥和单调的工作做得有声有色，当成是一种享受。对业主要以诚相待，真心为业主提供切实有效地咨询和帮助，在为业主提供咨询时要认真倾听业主的问题，细细

为之分析引导，熄灭业主情绪上的怒火，防止因服务态度问题火上烧油引起业主更大的投诉。

本年度部门各项工作如下：

一、规范内管管理，增强员工责任心和工作效率

自加入丰泽园客服部后，发现部门内部管理比较薄弱，主要表现在员工责任心不强，工作主动性不够、工作效率低、办事拖拉等方面。针对上述问题，本人进一步完善了部门责任制，明确了部门员工的责任及工作标准；加强与员工的沟通，有针对性的组织多项培训，定期对员工的工作进行点评，有力的激励了员工的工作责任心。目前，部门员工工作积极性较高，由原来的被动、有条件的工作转变成现在的主动、自愿的工作态度，从而促进了部门各项工作的开展。

(二) 严抓客服人员服务素质和水平，塑造了良好的服务形象。

客服部是服务中心的桥梁和信息中枢，起着联系内外的作用，客服员的服务水平和服务素质直接影响着客服部整体工作。今年下半年以来，我部着重加强员工服务管理工作，每日上班前部门员工对着装、礼仪进行自检、互检，使客服人员保持良好的服务形象，加强了客服员语言、礼节、沟通及处理问题的技巧培训，提高了客服员的服务素质。部门树立“周到、耐心、热情、细致”的服务思想，并将该思想贯穿到了对业主的服务之中，在服务中切实的将业主的事情当成自己的事情去对待。

(三) 圆满完成丰泽园一期交房工作，为客服部总体工作奠定了坚实的基础20__年10月中旬，丰泽园一期正式交房入住，我部主要负责一期入住的资料发放、签约、处理业主纠纷等工作。累计办理(这个内容自己加)

(四) 密切配合各部门，做好服务中心内、外联系、协调工作

客服部的重要职能是联系服务中心与业主等外部工作，通过反馈信息及时为业主提供服务，本年度累计处理(这个内容自己加)

二、部门工作存在的问题

尽管部门总体工作取得了良好的成绩，但仍存在一些问题。为进一步做好明年工作，现将本部门存在的问题总结如下。

(一)员工业务水平和服务素质偏低。

通过部门半年的工作和实践来看，客服员业务水平偏低，服务素质不是很高。主要表现在处理问题的技巧和方法不够成熟，应对突发事件的经验不足，在服务中的职业素养不是很高。

(二)部门管理制度、流程不够健全

由于部门在近半年的工作中，主要精力放在了丰泽园交付的准备工作中，因而忽略了制度化建设，目前，员工管理方面、服务规范方面、操作流程方面的制度不是很健全，因此，使部门的工作效率、员工责任心和工作积极性受到一定影响。

(三)协调、处理问题不够及时、妥善

在投诉处理、业主意见、建议、业主求助方面的信息反馈不够及时全面，接到问题后未及时进行跟进和报告，处理问题的方式、方法欠妥。

三、20__年工作计划要点

(一)继续加强客户服务水平和服务质量，业主满意率达到96%以上；

(二)加强物业服务费收费水平，确保年底收费率达到95%以

上;

(三)加强部门培训工工作，确保客服人员业务水平有显著提高。

(四)完善客服制度和流程，部门基本实现制度化管管理。

(五)密切配合各部门工作，及时、妥善处理业主纠纷和意见、建议。

(六)加强保洁外包管理工作，做到有检查、有考核，不断提高服务质量。

物业主管个人工作总结范文

物业主管月末总结篇四

今年份调入物业管理处任职物业部经理以来，我努力适应新的工作环环境和工作岗位，虚心学习，埋头工作，履行职责，较好地完成了各项工作任务，我们小区的物业管理取得了辉煌的成绩，下面将任职来的工作情况汇报如下：

我是初次接触物业管理工工作，对综合管理员的职责任务不甚了解，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，通过观察、摸索、查阅资料和实践锻炼，较快地进入了工作情况。另一方面，问书本、问同事，不断丰富知识掌握技巧。在各级领导和同事的帮助指导下，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况，找到了切入点，把握住了工作重点和难点。

(一)耐心细致地做好财务工作。自接手管理处财务工作的半年来，我认真核对上半年的财务账簿，理清财务关系，严

格财务制度，做好每一笔账，确保了年度收支平衡和盈利目标的实现。一是做好每一笔进出账。对于每一笔进出账，我都根据财务的分类规则，分门别类记录在案，登记造册。同时认真核对发票、账单，搞好票据管理。二是搞好每月例行对账。按照财务制度，我细化当月收支情况，定期编制财务报表，按公司的要求及时进行对账，没有出现漏报、错报的情况。三是及时收缴服务费。结合的实际，在进一步了解掌握服务费协议收缴办法的基础上，我认真搞好区分，按照鸿亚公司、业主和我方协定的服务费，定期予以收缴、催收。xx年全年的服务费已全额到账。四是合理控制开支。合理控制开支是实现盈利的重要环节，我坚持从公司的利益出发，积极协助管理处主任当家理财。特别在经常性开支方面，严格把好采购关、消耗关和监督关，防止铺张浪费，同时提出了一些合理化建议。

（二）积极主动地搞好文案管理。半年来，我主要从事办公室的工作，的文案管理上手比较快，主要做好了以下2个方面的工作：一是资料录入和文档编排工作。对管理处涉及的资料文档和有关会议记录，我认真搞好录入和编排打印，根据工作需要，制作表格文档，草拟报表等。二是档案管理工作。到管理处后，对档案的系统化、规范化的分类管理是我的一项经常性工作，我采取平时维护和定期集中整理相结合的办法，将档案进行分类存档，并做好收发文登记管理。

（三）认真负责地抓好绿化维护。小区绿化工作是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，当前又缺少绿化工人，正值冬季，小区绿化工作形势比较严峻。我主要做了以下2个方面的工作：一是搞好小区绿化的日常维护。二是认真验收交接。

完成了一些工作，取得了一定成绩，总结起来有以下几个方面的经验和收获：

（一）只有摆正自己的位置，下功夫熟悉基本业务，才能尽

快适应新的工作岗位。

（二）只有主动融入集体，处理好各方面的关系，才能在新的环境中保持好的工作状态。

（三）只有坚持原则落实制度，认真理财管账，才能履行好财务职责。

（四）只有树立服务意识，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□xx年的工作存在以下不足：

（一）对物业管理服务费的协议内容了解不够，特别是对以往的一些收费情况了解还不够及时。

（二）食堂伙食开销较大，宏观上把握容易，微观上控制困难。

（三）绿化工作形势严峻，自身在小区绿化管理上还要下更大的功夫。

针对工作中存在的不足，为了做好新一年的工作，突出做好以下几个方面：

（一）积极搞好与公司、业主之间的协调，进一步理顺关系。

（二）加强业务知识的学习提高，创新工作方法，提高工作效益。

（三）管好财、理好账，控制好经常项目开支。

（四）想方设法管理好食堂，处理好成本与伙食的关系。

（五）抓好小区绿化维护工作。

物业主管月末总结篇五

在20xx年，我处在公司领导及各部门的支持与帮助、同事的齐心协力的奋斗下，按照公司的要求、部署，较好地完成了部门的职能工作。通过一年来的学习与工作，工作模式上有了新的突破，工作方式有了较大的改变，现将物业管理部一年来的工作情况总结如下：

一、管理处的日常管理工作。

从公司进行“三定”和分管理处，形成各施其职，各负其责后，对我处来说是一个全新的工作领域。物业管理部是公司住宅小区物业服务形象的一个重要窗口部门，是总经理室领导下的一个日常维护、管理、服务机构，推动各项工作朝着公司既定目标前进的一保障部门。管理处的工作主要有日常投诉处理、收费租赁、基础设施设备维修维护、环境卫生、绿化养护、水电维护、安全保卫。有文稿处理、档案管理、文稿报批转、会议安排、学习培训、上级部门检查及外来单位参观、指导的迎来送往等。面对繁杂琐碎的大量事务性工作，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，至今基本做到了事事有着落。

二、日常投诉处理维护工作

1、处理投诉方面。全年共接待处理投诉1432起，已处理完成1420起，正在处理12起，处理率达99%。其中水电投诉报修647起，房屋维修491起，防盗门及单元门报修130起，投诉164起。

全年投诉主要集中在1、2、10、16#楼顶层住户房屋漏水，2、7#楼业主对3#楼工地施工噪音扰民的投诉，14#楼业主对酒店

客房晚上的麻将和屋面没有屋顶花园的投诉。16、17#楼业主对酒店的油烟、噪音，18#楼对幼儿园噪音、厨房的油烟投诉。其中大多已处理好，但18#楼的业主反映幼儿园的油烟、噪音依然存在，经过与幼儿园负责人协调后，将厨房改移位后，已得到明显的改善。

2、收费工作。全年收费工作完成得较好，除了小部分业主有原因拒交费用以及空置物业外，应收的各项费用都已收回。租赁工作也按质按量地完成，能最大限度地利用资源，尽量盘活资金，为公司创收。

3、日常维护。今年按照公司年初公司制定的工作计划，顺利地完成__、新兴苑、翠竹苑、香洲苑、大本营等基础设施设施的维护保养和环境卫生、绿化养护工作。

4、环境卫生。在维护园林绿化、清洁卫生方面，不断地完善、改变管理方法，尽量地做到园林绿化完好、清洁卫生整洁，全年辖区内未出现绿化虫害、花草树木未出现死亡和疫情现象，给辖区住户营造了一个舒适、温馨的家园。我处为公司获得了鹤城区爱卫先进单位称号。

5、水电维护。主要对辖区内的__、香洲苑、新兴苑、翠竹苑、集团公司总部、湖天花园、生资仓库等35栋房屋的水电维护及日常管理工作；全年水电月平均损耗率分别在2.2--2.8%，严格控制在允许范围内；辖区的4个配电房，5台电梯，两台高层加压泵及消防一体的配套设施运作正常，无安全事故发生。

6、装修管理。按照年初的工作部署和计划，今年装修管理工作已逐步进入正规轨道，实施了公司统一编制新的装修服务协议及管理规定，合理的堵住以前未完善的装修管理漏洞，并实行每日必须到装修户现场巡视登记制，做到发现问题及时及时处理，违规装修现象已明显减少、下降，未出现因违规而引起的安全事故和大的投诉。

7、安全管理。今年安全工作总体较好，辖区未发生消防、抢劫事故。但在下半年__发生一起小轿车被盗事件，所幸已得到破案，追回被盗车辆。故在安全工作方面不得有半点疏忽、麻痹和侥幸心理，应在对外来人员、车辆的出入管理多下功夫，避免类似或更为严重的事故发生。

三、加强学习，提高业务水平

由于感到本部门的担子分量，而处室部分员工的学识、能力和阅历与各任职有一定的距离，所以总不敢掉以轻心，要求各员工加强在专业知识方面，多向书本学习、向周围的领导学习，向同事学习，这样下来明显感觉到今年有了一定的进步。

经过大家的不断学习、不断积累经验、知识，均已具备了一定的工作基础，各自能够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，经过一年的锻炼都有了较大的提高，保证了各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。

四、存在的问题和今后努力方向

这一年来，我处员工能爱岗敬业、创造性地开展工作，取得了一些成绩，但也存在一些问题和不足，主要表现在：

第二，有些工作还不够过细，一些工作协调不是十分到位；

第三，相关的专业理论水平还不太适应公司工作的要求；

第七，目前，我处所辖的翠竹苑、新兴苑物业管理成本较高，存在亏损，主要是物业规模小，投入人力、物力相对较大。

此类物业也是公司面临的一个效益增长在的障碍，不利于公司发展。

我们在新的的一年里，应把提高物业专业管理、服务知识、工作水平作为培训、学习重点，为公司发展壮大，贡献应该贡献的力量。