

最新物业管理的论文开题报告(模板5篇)

随着个人素质的提升，报告使用的频率越来越高，我们在写报告的时候要注意逻辑的合理性。写报告的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面是小编为大家整理的报告范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

物业管理的论文开题报告篇一

20xx年即将过去，新的一年即将到来，我在这里先给各位领导，同事拜过早年祝新春快乐，万事如意。

我虽是一名普通的保安员，但在我心中□xxxx小区就是我的家，领导是我的家长。同事是我的兄弟姐妹，小区的事是我自己的事，我要精心守卫我的家，使它在安全的环境中茁壮成长。我明白作为一个家庭成员，一名保安员“守卫小区、守卫我家”的责任重大。

保卫是一项特殊的、并具有很大大危险性的工作，可我没有因此而胆怯、畏惧。卡内基钢铁公司总裁齐瓦勃曾经说过“我们不是在为老板打工，更不是单纯为了赚钱，我是在为自己的梦想打工，为自己的远大前途打工。我们只能在业绩中提升自己。”因此，我们必须秉承严肃认真的工作态度，干好日常看似平淡的工作，要想得到，做得全。坚决完成上级领导交给我们的每一项任务，做到让领导放心。

在工作之余，在队长带领下，我们进行了保安员体能训练，内容包括，队列训练，军体权等。坚持完成预期目标，保质保量地完成训练计划，我刚开始时叫苦叫累的现象，但我明白作为保安员只有过硬的业务本领和强壮体能素质，才能更好地发挥“养兵千日、用在一时”没有刻苦训练关键时刻怎么能发挥出我们的作用呢所以我不怕苦不怕累，直坚持。

在工作生活当中本人在一年的总结如下：

- 1、坚决服从领导、认真领会并执行公司的经营管理策略和指示精神，并贯彻落实到岗位实际工作中始终维护公司利益放在第一位。
- 2、认真对待并坚决完成部门交给的各项工作任务，积极协助主管做好班组的日常工作，并为班组的建设出谋划策。
- 3、工作中不怕吃苦受累，勇挑重担，主动找事干，做到“眼勤、嘴勤、手勤、腿勤”，积极适应各种艰苦环境，在繁重的工作中磨练自己的意志，增长自己的才干；并勇于发现和纠正自己工作中的缺点、错误，不断调整自己的思维方式和工作方法，分阶段提出较高的学习和工作目标，不断追求更大的进步。
- 4、加强学习，勇于实践，不断积累，勇于开拓。在理论学习的同时注意讲究学习方法，端正学习态度，提高学习效率，努力培养自己扎实的理论功底、正确的思想观点、踏实的工作作风、周密的组织能力、机智的分析能力、果敢的处事能力、广泛的社交能力；并虚心好学，不断地向部门主管请教取经，吸取他们的成功经验，不断鞭策自己使自己有学习的方向和目标。
- 5、坚持“预防为主、防消结合”的消防方针，完善消防设备巡查及保养措施，并加强消防知识的培训，提高防火意识，掌握消防设备的操作方法，确保安全。

以上是我在一年中做得好的方面，纵观一年的工作，客观自我剖析，自己也存在以下不足之处，恳请领导的指正与批评，以待在今后的工作中进一步加强和改正。

- 1、工作当中有松懈。

2、工作经验和相关管理知识仍需进一步学习，积累。

20xx年即将过去，我们将满怀热情地迎来20xx年，新的一年意味着新的机遇和新的挑战。“今朝花开胜往昔，料得明日花更红”，我坚信在公司领导的英明决策下公司的明天会更好，作为公司的一份子，在明年的工作当中我将一如既往，全心全意的为公司的不断发展壮大贡献自己的一份微薄之力。

物业管理的论文开题报告篇二

尊敬的领导：

时光荏苒□20xx年度工作在xxxx全体员工的忙碌中匆匆而过。回首鼠年，在公司领导的热忱关怀下，在部门xxxx的悉心指导下，在公司其他员工的密切配合下，我的各项工作得以顺利完成。

作为一名物业管理员，我的主要工作职责是：对xxxx乃至整个小区进行日常检查，管理与维修辖区单元门禁系统，对装修单位经常性巡查，协调业主内部的矛盾和纠纷，以及及时处理业主的投诉与建议等事项。

为了总结经验，寻找差距，规划前景，促进20xx年工作再上一个新台阶，现将20xx年主要日常工作和阶段性工作总结如下：

以业主的满意作为工作的追求。小区水表频繁出现故障是众多业主的诟病，一名维修师傅根本就应付不了有一万多块水表的小区现状，对于住户水表显示异常或其他简单故障，都是由我们物管员上门解决，在购水电高峰和天气异常冷热的时候，尤为突出。当住户行动不便时，我们主动上门帮其插好水电表，面对部分业主的牢骚，我们需要耐心解释，充当救火队的角色，作听众，作解说员。通过减少业主生活中的

麻烦，一点一滴的真心付出，赢得了业主对我们工作的认可和服务的满意。让业主满意，我们还积极为业主着想，有时甚或想在业主的前面。今年2月梅雨季节前，为了提醒住户预防变天下雨，关好窗户，防止屋内进水，我们在所有单元门处张贴醒目的通知以提醒住户。6、7月份，为了紧急应对大暴雨降临，防止6楼复式楼的下水堵塞而导致屋内积水，造成损失，我们加班加点，一面对部分6楼天沟排水进行检查疏理，一面不顾腿酸脚痛，上门到所有的6楼住户，张贴通知，告知注意事项，力求减少业主损失。通过努力，今年此类事件明显低于往年。

始终把业主安全放在首位，尽心尽力，及时维修好单元门禁，维护业主权益。我专职服务的区域有88张单元门，因为电子器件业已达到使用年限，一旦气温异常，其维修频率相当高，不论天气多么炎热，我都会在第一时间扛着焊机，及时进行维修，维护好业主的第一道安全屏障。目前单元门禁系统现全部处。时刻想着住户的需求，时刻牢记公司的理念，是对我们所有工作人员的基本要求。朝着这个目标做，于公司，努力达到敬业奉献，于住户，充分做到及时服务，于自己，竭力做到心到手到，问心无愧，这也是我对自身的要求。

在公司5月份组织的问卷调查活动中，我与同事xxxx一起，挨家挨户上门，千百次的回答某些住户的物业费用问题。面对他们关于垃圾车是买是修和费用由谁出的问题，耐心认真解释。采取让其家中通情达理的住户签名这样灵活的方式方法，程度的获得住户的支持。在11月12月公司组织的统一对小区车库杂屋水电抄收的活动中，我和同事xxxx一组，负责xxxx的近500间车库杂屋。我们采取书面通知、电话告知、上门抄收、电话催收、委托其家人朋友相互告之、蹲点守候等多种灵活、主动的方式，共收取相关费用6万5千多元，圆满完成了任务，获得公司奖励。

及时做好物业费水电费的催缴工作。这项工作主要包括有：每两个月对经营性车库杂屋进行水电费物业费的催收，每季

度对业主房屋物业费的电话催收，每季度对临街门面物业费的预缴通知。今年7月份还对拖欠一年以上房屋物业费的业主，进行电话催收和上门张贴书面缴费通知。对个别无故拖欠费用的，与工程部、秩序维护部密切配合，果断采取断水停电的方式，坚决维护公司利益。

当好业主的好助手，好管家。因为工作的需要，我经常性与小区住户打交道，听取他们的需求、建议，了解他们生活中所遇到的困难，也听他们话东家长说西家短。对于他们所提出的合理建议与要求，及时认真的解决力所能及的事情，记录他们的批评建议，报给相关部门，及时跟进。对于住户间的纠纷矛盾，不惧困难，尽量让他们双方满意。全年本人协调业主的纠纷50余起，成功率约95%，处理业主各类投诉建议80余起，完成率约98%，未完成的事项现正在抓紧处理。

一年以来，我尊敬领导，团结同事，热情服务住户。上班不无故迟到早退，坚持学习，坚持在工作中找寻乐趣。在这一年里，我虽然完成了公司交代的各项任务，得到领导的褒奖，同事的好评，但这离不开领导的正确指导，离不开同事的协助配合。我知道距离一名优秀的专业的物管员还有差距。客观自我剖析，自身尚存在诸多不足之处：首先，由于本人性格内向，文化素质不是很高，这就造成本人在语言表达方式和艺术性处理问题方面，还有很大的提升空间；其次，由于日常工作的分工，我在维修单元门与检查水表方面投入了太多精力，没有充分尽到物业管理员的角色；再次，我在对较复杂问题的处理上感觉有压力，有时需要部门xxxx的帮助；还因为工作时有松懈，不能细心认真每一件事情。因此，以后我还要加强理论学习，尤其是有关业务知识的学习，夯实理论基础，积累工作经验，与时俱进的跟上物业管理行业的发展态势，虚心请教，向能者学习，提高驾驭复杂事务的处理能力。也恳请各位领导继续批评指正，以待在今后的工作中进一步加强。

20xx年业已过去，我们满怀信心的迎来20xx年。新的一年意

味着新的面貌，新的挑战，新的机遇。今朝花开胜往昔，料得明日花更红。坚信在公司领导的英明决策和运筹下□xxxx物业公司的明天会更好。做为公司的一份子，在明年的工作中，我将一如既往，竭力做好本职工作，为公司的发展贡献自己一份微薄的力量。

述职人□xxx

20xx年x月x日

物业管理的论文开题报告篇三

物业管理服务工作中存在问题提出需要整改，针对代表提出的18条意见和建议，物业公司采取积极主动的态度或加强整改。具体整改情况报告如下：

第三类项目：

一、旺园学生公寓存在较多安全问题：

1. 宿舍有被盗现象，门禁不严，请求安装监控设备。
2. 物业管理不到位，希望与校内物业管理达到相同水平。
3. 旺园餐厅及浴室服务质量较差。

整改方案：旺园学生公寓不属于后勤物业管理，对目前旺园存在的问题，我方已经通过旺园联络员复函通知整改，同时也给管理旺园职能处反映，建议旺园物业管理能否通过学校协调归属西工大后勤物业进行接管。（回执函附后）

五、后勤服务存在问题：

1. 学校南院等区域存在暖气不热情况。

整改方案：1)、物业公司水暖部对南院航海学院楼暖气管网进行检查，已向学校提出了室外供暖管道改造的方案，申请专项经费。待经费落实后，将进行室外供暖管道改造。

2)、物业公司水暖部在今年寒假期间对南院家属区住户进行逐户走访沟通、检查、维修；使住户暖气温度达到供暖标准。同时对南院高层供暖设施进行申请专项经费更新改造。3. 地热水供应非常不稳定，希望改进。

整改方案：我校地热水深井1997年建成，设计采用单循环方式。当时水源充足为自喷井，出水量为80吨/小时。随着时间推移，周边单位地热井不断增多，开采量逐渐增大，加之近期持续干旱，水位不断下降，水源逐渐减少，现有水位已在地面以下247米，出水量20~30吨/小时，供水量严重不足。另外管道腐蚀损害严重，也已接近使用年限，经常出现爆管现象，水量损失很大。造成近期地热供水压力过低，形成地热水供应非常不稳定。物业公司地热部加强管网维修，逐步减少地热水供水区域。

4. 老校区航空楼物业管理不到位，楼内光线差，卫生状况不佳。 整改方案：物业公司教室管理部已对航空楼内走廊、卫生间灯泡进行更换，增加亮度，恢复楼内光线正常。对卫生状况，及时与主管该楼管-理-员进行沟通，加强落实巡保制度，落实工作标准。

5. 物业维修的材料质量不过关，使用寿命短。

整改方案：物业维修所用的材料是采用国家强行标准，都是通过了国家iso9000认证的产品，在以后的采购过程中，我公司将加强质量产品及易耗品的采购控制，严把产品质量关。

6. 家属区的卫生问题

整改方案：我公司将根据《住宅部各岗位工作标准》，加强对全校的道路保洁、多层楼宇的保洁、高层楼宇保洁情况的检查，严格按照相应的标准，加强部门内部的人员管理。保证保洁的质量。

7. 加强学生宿舍设备的维护及其管理整改方案：学生公寓的设施、设备配有专人进行日常检查，出现问题及时处理。对公寓配置的消防器材、应急灯等使用情况每楼每天都设施设备责任人及班组长进行检查并定期填写检查记录，发现有过期或不合格的设施设备及时予以更换。对楼内的水龙头及门窗玻璃等时常进行检查，如发现有损害的水龙头及门窗玻璃等及时进行报修并协调维修部门及时维修。

8. 工作人员要及时处理学生反应的问题、确保学生公寓安全和学生利益。

等等。

9. 西馆多媒体教室设备损坏严重，应及时检修。

整改方案：此项问题，物业公司教室部与网络中心主管教室多媒体设备领导反映。网络中心主管教室领导答复：因设备老化，待于资金落实。

10. 校歌墙的景观灯每晚都开，这样不符合办节约型大学的要求，应仅在重要节日开启 项目问题：校歌墙的景观灯的开关是由校党政办规定，不是由我公司自主开关。

整改方案：我公司将此项建议向校党政办反馈，依照党政办的通知，我公司电力部会及时调整校歌墙景观灯的开关。

11. 某重点实验室缺少全用供电电缆

项目问题：此项问题提法不明确，实验室地点不明。

第四类项目：

4.22 妥善解决地热水供应问题

整改方案：随着周边单位地热水井不断增多，开采量不断增大，水位不断下降，水资源枯竭状态势不可免。这是西安地区地热水井共同存在的问题。地下水资源不断发展变化，没有谁能就西安地区地热水井承诺使用50年这一说法，地下水量变化并不能随意预测。我校水井深度为1800米，西电水井深度为1930米，其他新井深度都在3600米左右，井深度不同决定了出水量。我校现水井出水量原为自喷，80吨/小时，现为20—30立方米/小时，水泵敷设深度为247米，水泵敷设位置须留有上下30米动水位，故从目前情况看，已接近枯水状态。有限的水量保障学生浴室使用已不能长久。地热水资源枯竭的情况，我们已向学校领导做了专题汇报，已确定在今年10月1日前后，停止对全校家属区停供地热水。

《无物业小区整改报告》全文内容当前网页未完全显示，剩余内容请访问下一页查看。

物业管理的论文开题报告篇四

xxx市xx区居民委员会：

xx小区物业公司公开选聘工作，至20xx年x月xx日，通过招标投标方式中标的“xxxx物业服务有限公司”与业主委员会正式签订《物业服务合同》，告一段落。现将工作情况报告如下：

今年初进行的小区业主大会利用《xx智慧管家小区服务平台》电子表决，通过了公开选聘小区物业公司的决定。业委会期望与前期物业“xx好管家物业服务有限公司”利用半年时间共同探寻由“包干制”改“酬金制”的管理办法，以便将小区物业管理工作提升质量，实现业主利益最大化。无奈，好管

家物业公司不予合作，甚至在4月中旬采取停发员工工资的方式干扰小区正常生活和业委会工作，继而x月xx日又通知所有员工停工施压业委会。小区陷入危险的管理真空状态，情形十分危急。在政府有关部门召开的协调会上，好管家物业公司负责人明确表示终止在小区的物业服务。由此，业委会不得不于x月xx日启动公开选聘物业公司程序，向xxx市住房保障服务中心正式提交《选聘物业服务申请书》，并与“xxxx物业顾问有限公司”签订了《招投标代理合同》。

根据与招投标代理公司商定的流程，业委会发布了《关于公开选聘物业服务企业的通知》，共有“xxxx物业服务有限公司”等11家企业报名，小区前期物业公司“xx好管家物业服务有限公司”也报了名。x月x日，在招投标代理公司主持下，住房保障服务中心现场监督，物业公司招投标初审会根据报名企业提交的报名资料，评选出5家入围企业，并公示5天。此后，经过发出《招标书》等合规程序，于x月x日在xx市物业协会召开评审委员会，招投标代理公司主持，xxx市住房保障服务中心派员监督，对5家入围企业提交的《投标书》现场打分，并对5家入围企业拟派项目经理实行现场答辩。评审结果，xxxx物业服务有限公司为第一中标候选人，xxxxx物业服务有限公司为第二中标候选人，xxxx综合服务有限公司为第三中标候选人。x月xx日，业委会与招投标代理公司共同发布xx小区物业管理招标结果公告》，并向第一中标候选人发出《中标通知书》。根据《招标书》约定，第一中标候选人“xxxx物业服务有限公司”于x月xx日将承诺的自带备用金xxx万元，汇入业委会账户，并与业委会正式签订了《物业服务合同》。

根据《xx经济特区物业管理条例》第43条规定：“物业服务企业应当在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后10日内”办理移交手续。业委会计划下一步将开展新老物业公司移交工作，届时恭请居委会领导现场监督指导。

特此报告。

物业管理的论文开题报告篇五

目前，我市许多小区业主与物业企业之间的矛盾日趋严重，群众与企业的呼声越发增多，翠竹北区等小区收缴率从四年前的80%下降到58%，勤业一、二、三村的收缴率只有30%，甚至像金色新城等这样的新小区的收缴率也不到50%；近几年来，我市不断发生物业企业撤离小区的现象，如荷花池公寓、广景山庄、芦墅广景苑等小区。

分析物业管理矛盾的根源，主要是以下几个因素：

1、法律法规不完善。一方面缺乏与物权法相配套的实施细则，我市又无立法权；另一方面，我市规范性文件的建设工作，在一定程度上滞后于小区物业管理和停车新的发展需求，致使实际工作中出现有法难行、无法可依的现象。

与上级政府部门相关的具体事务上，显得无能为力。

3、市场主体不对称。业主个体直接面对物业企业或开发商必然处于明显弱势，而我市目前业委会尚未普遍建立。业主自治意识不强，据调查，62%的业主对业主委员会不清楚、不参与。对业委会的设立、监督以及主要人员的权利和义务没有形成统一有效的规范。业主委员会的自治能力、内控能力、团队精神和依法维权水平不高，业委会成员服务全体业主的动力不足，年纪轻、能力强的现职人员更不愿加入业委会。另一方面，物业企业进入市场的门槛很低，实力不强，规模不大，素质不高，管理人员、高学历层次、技术职称等方面的比例都低于全国水平，物业管理行业的诚信度和公信力不强。

4、市场环境不和谐。某些新闻舆论的导向有偏差，部分群众对物业管理行业存有偏见，“享受免费午餐”的习惯在相当范围内存在，物业的“佣人”地位和劳动成果得不到应有的尊重，少数离退休干部、现职领导、司法人员和教师等机关

公职人员，带头欠缴物业费，产生了一定的负面影响。

5、市场制度不健全。物业企业进入市场的门槛过低，市场的进退制度不规范，对业主和物业企业制约有效的社会诚信系统未能建立。追讨恶意欠费的司法程序过长，成本过高，企业难以维权。对开发企业的责任追究制度不完善，人民群众反映强烈的房屋质量差，随意更改规划设计，公用配套设施数量不到位、技术标准不达标等问题得不到有效解决。一些小区建管不分掩盖着前期遗留问题，或转嫁给后进入的物业企业，开发项目前期的物业管理招投标制度有待全面推进。业主与开发商、物业企业的纠纷在基层和司法诉讼层面上得不到高效解决。物业管理菜单式的分项消费制度未能建立，业主不能明白消费、透明监督。许多物业企业把出租公共共用设施和停车管理费作为重要的收入渠道，千方百计扩大路面停车，帐目不清，隐瞒收益。

6、政府管理不完善。在扶持、监管物业管理产业上，一些政府部门存在着职能错位、缺位和越位现象，扶持物业管理这一劳动密集型产业的政策没有形成，对小区内违规违章现象执法不力，把某一些义务和负担转嫁给企业，对物业管理费和停车费的价格调控水平还不够高，一些部门的工作协调不到位。特别是基层行政组织事务多、经费少，就搞违章搭建或出租老小区仅有的公共用房公共设施，以补充管理经费不足。