

街道物业管理工作思路 街道物业管理工 作计划(实用5篇)

做任何工作都应改有个计划，以明确目的，避免盲目性，使工作循序渐进，有条不紊。计划书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇计划呢？这里给大家分享一些最新的计划书范文，方便大家学习。

街道物业管理工作思路 街道物业管理工作计划篇一

一是建立健全“区物业办-街道物业管理部门-社区居委会-业委会-物业公司”物业管理网络，各街道要成立物业管理牵头部门，组织指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，指导、协调社区物业管理工作。年内具备成立和换届条件的业主委员会要依法组织选举、换届工作，组织开展1-2次业委会专题培训交流活动，依法选聘物业企业，确保物业管理网络不缺位；二是按照“条块结合、重心下移、属地管理”的原则，逐步推行物业管理定期联席会议制度，切实调动和发挥街道办事处、社区管理的组织协调作用，研究处理物业管理中的矛盾和焦点问题，形成职责明确、部门联动、体制顺畅的管理机制；三是健全“纵横交织”的物业监管网络，按照属地化管理原则，将物业管理纳入对街道考核，建立由区物业办、街道办事处、社区居委会、业主委员会组成的物业管理纵向监管网络，指导业委会依法领导监督物业管理工作，建立横向监管网络。

一是积极开展“达标创优”活动。对全区住宅小区实施分类管理，将住宅小区划分为“示范类、达标类、整改类”三类服务层次，并对各类小区采取挂牌公示，在物业服务大厅设置“笑脸、哭脸”公示牌，对“示范类”和“达标类”小区要加强督促指导，确保此类小区的服务标准不降低，保持较高的业主满意度，对整改类小区要组织企业进行专项的学习、整改，限定期限提高档次等级；二是以“示范项目”为平台，

抓点、带面适时组织一至二次物业管理分类现场会，年内要在区内树立4个示范点，组织全区物业项目经理及从业人员开展岗位轮训活动，带动和提高从业人员专业技能和职业素养，提升行业整体服务水平；三是规范物业服务项目招投标程序，推行物业项目公开招投标制度，促使物业企业以优取胜，培养区内品牌企业，年内力争使两家企业提升资质等级，树立品牌优势；四是加强对物业公司资质动态监管，严格市场准入与退出机制，对服务水平低、以及服务不到位投诉多，不符合经营服务条件的物业公司采取取消招投标资格、降低或撤销资质等级、责令退出市场的处罚措施；五是结合“达标创优”活动建立物业企业考核制度，开展物业企业质量满意度调查活动，每半年向小区业主开展一次问卷调查，对调查情况进行通报并记入对物业企业考核成绩，抓好对物业企业的督促整改，提高群众满意度，降低物业投诉率。

一是继续对旧小区实施综合改造。会同城阳街道办事处对华城路旧小区及部分零星楼座制定合理的改造整治方案，完善配套旧小区设施，协调供电部门实施用电“一户一表”改造，做到改造一个、完善一个，为居民创造良好的生活环境；二是对已完成改造任务的海棠苑小区、华城路二小区、三小区安泰居北区等四个旧小区研究制定合理的整合方案，采取划片管理，实现一个区域成立一个业主委员会，选聘一家物业企业实施统一、规范管理；三是积极会同街道办事处组织指导旧小区物业管理工作，针对旧小区收费标准低的现实状况，研究出台相应政策，制定合理的管理方案，解决阻碍我区物业行业发展的瓶颈问题，切实提升小区综合环境及管理水平，为创建全国文明城市做好保障。

一是做好规划建设的提前介入，及时了解新建项目规划设计的各项配套细节，对项目的规划建设标准、公共设施配套、产权归属、验收移交等各类问题做到全程跟踪，及时发现问题，及时提出改进建议；二是建立在项目规划、施工、移交过程中与规划、开发、房产、建管、城管执法等部门的联动机制，定期召开联系会议研究解决设计不合理、施工中扰民、

配套不落实等实际问题；三是严把物业审批及承接验收关，按标准预留物业管理用房，严格执行房屋预售前物业审批流程，建设项目竣工验收合格后监督建设单位按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业；四是严把新建项目物业公司入驻关，抓好物业公司入驻前的人员设置、培训管理、服务形象、物品计划及办公场所准备各环节，做到高起点管理，高水平服务，为后期实施物业管理打下坚实基础。

街道物业管理工作思路 街道物业管理工作计划篇二

今年，我街党工委、办事处根据区城建工作会议的精神和工作部署，认真贯彻落实市、区关于城市建设和管理的总体规划及推进小区物业管理的具体要求，坚持社区建设与管理水平同步发展的原则，结合我街物业管理工作推进情况，在去年工作思路的基础上，对我街物业管理的任务和思路及时进行了调整：在对辖内各社区进行实地调查、科学研究的基础上，以条件是否成熟为标准，采用全封闭、半封闭、强制型三种模式，按照“示范带动，街群互动，全面推动”的思路，力争达到全街物业管理覆盖率100%，接受验收85%的目标。

一、物业管理工作的推进情况

1、领导重视，思路明确。今年区实事求是地对小区物业管理工作的思路进行了调整，为我街的小区物业管理工作进一步明确了方向。街党工委、办事处高度重视物业管理工作，在党工委会议、全街工作会议、中心组学习等各级各次会议上反复强调，并专题讨论，统一思想，形成共识，对物业管理和物业管理公司的概念有了更清醒的认识。并及时转变观念，物业管理工作从小范围开展转向在15个社区全面推进。以此为基础，年初即确定了今年的工作思路是实现三项重点工作的突破，即社会治安综合治理必须有所突破，小区物业管理必须有所突破，社区民主自治、议行分设工作必须有所突破。这三项工作是互相关联、互相促进的，社会治安综合治理是

龙头，小区物业管理是突破口，社区民主自治是基础，小区物业管理工作作为改善社会治安的基础措施、推动社区三个文明建设的实现手段，一定要抓紧抓好。

2、成立推进物业管理工作组。3月底，成立以办事处主任为组长、各线副主任担任副组长的街推进物业管理工作组，每位副主任负责2个小区整治建设及推进工作的组织、管理、协调。工作组下设办公室，办公室设在城管科，负责日常推进工作。同时，以各社区居委会为单位分别成立以社区居委会主任为组长的社区推进物业管理工作组，负责具体的推进工作，由城管科统一管理和跟进。

4、做好基础性工作，一是分别摸清小区内已引入和未引入物业管理的大楼数，未引入物业管理的每栋大楼选出楼长，在此基础上，成立物业管理推进委员会；二是摸排辖区内的特困户，以及需安装和维修的防盗门数目，由综治办牵头，争取6月份上门安装和维修防盗门；三是充分发挥3支队伍的作用，即救济户巡逻队、义工巡逻队、保安员队伍。根据救济户每周为社区义务服务2小时的规定，安排救济户义务维护社区治安，并已统一和义工巡逻队统一安排好值班表；四是实行基本型物业管理的小区，增加保安进行巡逻。

(1) 环境改观。包括围墙的粉刷，几个横马路的整治，人行道路面按高标准铺设。

(2) 规范停车。在几条横马路划出停车区，用于停放本辖区内的车辆，外来车辆一般不给进入，主干道不能停车。

(3) 整治占道经营。建议小区内机团单位召开档口承租人会议，要求各档主按章经营，违者处罚，从根本上改善占道经营现象。

(4) 改善治安。在主干道路口设拉闸，在部分通道口设路卡，主要路口设治安亭，限制外来人员和车辆的进入，各车辆保

管站的保安同时负责本路口或路段的治安，小区内增加保安巡逻，各保安联动，基本上形成一个封闭的小区。

(5) 加大宣传力度。在主干道两侧建宣传长廊，物业宣传要进入每家每户、每个机团单位；召开社区论坛，请机团和居民对小区物业管理、社区建设提建议，提高大家对物业管理的认识和支持力度。

改善治安，要从人防技防入手，在加固技防的基础上，尤其要推进群防群治工作，进一步完善社区的防范网络，注重发挥3支队伍的作用。

(1) 建立一支战斗力强的社区保安防范队伍。现社区保安队伍共有58人，负责十五个社区的内街巷的巡逻防控、定点大楼大院的看护，在日常社区区域性防控和防范社区入屋盗窃案中起到十分重要的作用。

(2) 组织社区义务巡逻队。由街综治办牵头，将辖区内的部分下岗工人、治安积极分子组织起来，每天每班安排2小时街巷义务巡逻，根据有关规定安排救济户每户每周2小时义务维护社区治安，并在时间上做好统一安排。

(3) 加强辖区大楼大院值班看护的建立，现已建立值班人员看护的大楼大院共32栋，值班人员70人。

实行基本物业管理的小区，最重要的工作就是小区治安。维护良好的治安状况，除现有的治安力量外，还一定要增加保安员在小区内进行巡逻，经费可以由物业推进委员会、楼长进行宣传发动并上门收取，每户每月2元。作为增加保安员的经费，取之于民，用之于民，改善社区的治安环境。我街此项工作现在正在推进过程当中。

三、在物业管理过程当中遇到的困难和问题

1、硬件基础差。我街是老城老街，城市基础设施陈旧落后，残旧房屋连片，危房多，成形的独立小区非常少，据摸查统计，以目前条件来讲，我街没有适合实行全封闭、综合型物业管理的小区，适合半封闭的小区也很少，大部分只能实行强制性、基本型物业管理，而且这种状况不是在一年、两年内靠街道等某几个部门的力量所能改变的。

2、困难群众多。我街的居民，散居状况多，机团集中居住的少，无论从文化层次、综合素质，还是居民就业层面、经济收入，都处于偏低水平，直接导致居民对社区建设、物业管理的理解和支持程度有限，在推进过程当中出现了不协调、不同步的现象。推进的速度越快，问题和矛盾越突出。比如，通过我们反复宣传，许多居民对小区物业管理已比较认可，但一旦涉及到收费问题，许多居民就反映，目前吃饭、子女读书这些最基本的需求还未解决，没有闲钱来交物业管理费，要街道办自己来解决。我们在安装维修防盗门、收取治安费过程当中屡屡遇到这种情况，物业管理是为广大居民服务的，但同时也需要广大居民全方位的参与和支持才能顺利开展。

3、宣传还要进一步加强。除了街道、社区居委会进行宣传外，一些大众化媒体也要进行正面的宣传和引导。特别是现在的群众法律意识比较强，对政府机关是否依法办事的监督意识很强，我们不可能强制性地要求他们去参与社区建设工作，宣传的作用就显得尤为重要。我街最近搞的社区论坛，召集热心社区公益事业的居民群众为社区建设、治安、物业管理提高意见和建议，在群众中引起了强烈反响，收到积极作用。

虽然在推进小区物业管理过程当中，困难和问题很多，很棘手，但我街全街上下能够统一思想，认识到小区物业管理是城市基层管理的缩影，是从根本上改善治安状况的必由之路，是加强社区三个文明建设的有力措施，事关群众切身利益，只能进，不能退。相信有区委、区政府的正确引导和大力支持，有党工委、办事处的坚强领导，有一支精干的干部、社区队伍的共同努力，有机团单位、居民群众支持和参与，我

街有决心、有信心、有能力打赢这场攻坚战。

街道物业管理工作思路 街道物业管理工作计划篇三

工作计划网发布街道物业管理工作计划模板格式，更多街道物业管理工作计划模板格式相关信息请访问工作计划网工作计划频道。

一、健全管理网络理顺管理体制

一是建立健全“区物业办-街道物业管理部门-社区居委会-业委会-物业公司”物业管理网络，各街道要成立物业管理牵头部门，组织指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，指导、协调社区物业管理工作。年内具备成立和换届条件的业主委员会要依法组织选举、换届工作，组织开展1-2次业委会专题培训交流活动，依法选聘物业企业，确保物业管理网络不缺位；二是按照“条块结合、重心下移、属地管理”的原则，逐步推行物业管理定期联席会议制度，切实调动和发挥街道办事处、社区管理的组织协调作用，研究处理物业管理中的矛盾和焦点问题，形成职责明确、部门联动、体制顺畅的管理机制；三是健全“纵横交织”的物业监管网络，按照属地化管理原则，将物业管理纳入对街道考核，建立由区物业办、街道办事处、社区居委会、业主委员会组成的物业管理纵向监管网络，指导业委会依法领导监督物业管理工作，建立横向监管网络。

二、加强行业监管力度提升行业服务水平

一是积极开展“达标创优”活动。对全区住宅小区实施分类管理，将住宅小区划分为“示范类、达标类、整改类”三类服务层次，并对各类小区采取挂牌公示，在物业服务大厅设置“笑脸、哭脸”公示牌，对“示范类”和“达标类”小区要加强督促指导，确保此类小区的服务标准不降低，保持较高的业主满意度，对整改类小区要组织企业进行专项的学习、

整改，限定期限提高档次等级；二是以“示范项目”为平台，抓点、带面适时组织一至二次物业管理分类现场会，年内要在区内树立4个示范点，组织全区物业项目经理及从业人员开展岗位轮训活动，带动和提高从业人员专业技能和职业素养，提升行业整体服务水平；三是规范物业服务项目招投标程序，推行物业项目公开招投标制度，促使物业企业以优取胜，培养区内品牌企业，年内力争使两家企业提升资质等级，树立品牌优势；四是加强对物业公司资质动态监管，严格市场准入与退出机制，对服务水平低、以及服务不到位投诉多，不符合经营服务条件的物业公司采取取消招投标资格、降低或撤销资质等级、责令退出市场的处罚措施；五是结合“达标创优”活动建立物业企业考核制度，开展物业企业质量满意度调查活动，每半年向小区业主开展一次问卷调查，对调查情况进行通报并记入对物业企业考核成绩，抓好对物业企业的督促整改，提高群众满意度，降低物业投诉率。

三、抓好旧小区改造整合改善居民生活环境

一是继续对旧小区实施综合改造。会同城阳街道办事处对华城路旧小区及部分零星楼座制定合理的改造整治方案，完善配套旧小区设施，协调供电部门实施用电“一户一表”改造，做到改造一个、完善一个，为居民创造良好的生活环境；二是对已完成改造任务的海棠苑小区、华城路二小区、三小区安泰居北区等四个旧小区研究制定合理的整合方案，采取划片管理，实现一个区域成立一个业主委员会，选聘一家物业企业实施统一、规范管理；三是积极会同街道办事处组织指导旧小区物业管理工作，针对旧小区收费标准低的现实状况，研究出台相应政策，制定合理的管理方案，解决阻碍我区物业行业发展的瓶颈问题，切实提升小区综合环境及管理水平，为创建全国文明城市做好保障。

四、建立部门联动监管机制保证新建项目配套完善

一是做好规划建设的提前介入，及时了解新建项目规划设计

的各项配套细节，对项目的规划建设标准、公共设施配套、产权归属、验收移交等各类问题做到全程跟踪，及时发现问题，及时提出改进建议；二是建立在项目规划、施工、移交过程中与规划、开发、房产、建管、城管执法等部门的联动机制，定期召开联系会议研究解决设计不合理、施工中扰民、配套不落实等实际问题；三是严把物业审批及承接验收关，按标准预留物业管理用房，严格执行房屋预售前物业审批流程，建设项目竣工验收合格后监督建设单位按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业；四是严把新建项目物业公司入驻关，抓好物业公司入驻前的人员设置、培训管理、服务形象、物品计划及办公场所准备各环节，做到高起点管理，高水平服务，为后期实施物业管理打下坚实基础。

五、及时高效处置物业投诉建立投诉回访跟踪机制

一是建立健全物业投诉处置执行网络，物业办做好协调督办工作，督促物业公司抓好整改落实，各物业公司、物业项目明确一名联络人，确保联络及时，处置问题高效；二是建立物业投诉处置工作流程，明确投诉处理时限和处罚措施，将物业投诉处置情况纳入到对街道和物业公司的考核内容；三是建立物业投诉定期通报、分析、预警机制，高度关注网络、新闻媒体等各类舆情信息，有针对性的做好回复、宣传、解释、沟通工作，对物业公司做好预防性督促检查，及时督促整改；四是结合行业培训，就常见投诉问题做好政策依据梳理、规范回访要求、避免矛盾扩大；五是建立投诉回访跟踪机制，保证投诉问题处置及时、回访到位，适时跟踪督办回访，避免造成重复投诉，降低物业投诉率。

6. 2019年街道工作计划范文格式

8. 街道除四害工作计划格式

街道物业管理工作思路 街道物业管理工作计划篇四

2016年物业管理师考试时间暂未公布，由于2015年物业管理师停考，参考2014年物业管理师考试时间为2014年9月6-7日。为了让大家了解更多关于物业管理师的报考内容，下面百分网小编为大家带来2016年物业管理师考试网上报名事项答疑，供大家参考阅读，希望你有所帮助！

答：应理解招考公告及文件政策，确认自己是否可以报考；

同意网上报名协议，在网上签署考生诚信承诺书，明确自己要承担的法律风险。

答：(1)考试报名前本人须仔细阅读招考相关文件，慎重报考和缴费，一经确认，不再办理退考。

(2)考试报名实行告知承诺制，报考人员应对在网上输入信息的‘真实有效性’负责。

(3)考生不得以他人身份进行报名，否则由此引起的纠纷，由考生承担全部责任。

(4)考生不能用新、旧两个身份证同时报名，报名与考场使用的身份证必须一致。

(5)网上报名并按时缴清费用，方可视为报名成功，否则视为放弃报名。

(6)考生应按时下载打印准考证，否则视为放弃考试。

(7)报名信息缴费后不得更改。

(8)由于网络传输速度等不确定因素，确认信息可能会相对滞

后，但一般不会超过24小时，请考生不要急于重复支付划款。

(9) 考生不要同时开启多个页面进行报名和缴费，以免发生信息紊乱和错账。

答：遗失身份证的考生，须及时到公安部门补办临时身份证或由公安部门出具带有照片的身份证明材料(照片处须加盖骑缝章)。遗失准考证的考生，考试前可自行到网上下载打印。考试后不办理准考证补办等手续。

答：用户在填写完报名表后点击“确认填写报名信息”之前都可以对自己的报名资料进行修改，一旦提交成功后，4小时以内还可进入“我的后台”查看并修改您的报名信息。4小时之后审核人员开始审核用户报名资格，用户将不能再修改报名信息，如有特殊情况请联系人事考试网。请各位考生在报名时注意自己报名数据的准确性。

街道物业管理工作思路 街道物业管理工作计划篇五

自今年全区开展物业党建联建工作以来，长兴路街道结合实际，积极行动，社区党支部与社区居委会、物业公司、业主委员会等方方面面一起，调动多方资源，共同推动社区物业管理党建联建工作，主动融入区域化大党建格局，初步形成了由街道综合党委统一领导和协调下的，以社区党支部为核心，居委会、业委会、物业公司 and 社区党员群众共同参与的工作合力和良性互动格局，通过一些列的工作，取得了一定成绩。

一、提高认识，整合资源，成立社区物业党建联建工作领导小组

充分认识加强物业党建联建的重要性。社区物业管理党建联

建工作是新形势下加强党的建设的一项探索性创新工作，它突破了传统的组织体系束缚，通过以社区物业管理为平台的共建联建，实现党的组织覆盖、工作覆盖，它既是提高物业管理水平的重要途径，也是加强社区党的建设，改善社区管理和服 务，促进党建工作全覆盖的有效措施；社区物业管理党建联建工作体现了新形势下基层党的工作通过条块结合、以块为主、整合资源、形成合力，聚焦解决广大群众最关心、最直接、最现实的利益问题的方法创新；开展社区物业管理党建联建是促进社区和谐、社会和谐的现实需要，是关注民生，解决群众基本问题的重要载体，是贯彻落实党的xx大会议精神，以改革创新的精神加强党的执政能力建设的 具体举措。街道党工委将物业党建联建工作纳入社区党建，并作为推动区域化党建工作新格局的重要载体，积极抓落实。成立了街道社区党建联建工作领导小组，由街道党工委书记赵成群任组长，下设办公室，由街道主抓社区工作的主任科员王国胜同志担任办公室主任。

总结

居委会突出自治管理的特点，发挥好来源于民，服务于民的作用。业委会加强桥梁作用，做好沟通和合理建议。物业公司发挥服务优势，积极为业主提供更优质的服务。

三、抓好结合、加强宣传，营造良好社区物业党建联建工作氛围

注重物业党建联建工作与社区党建、社区建设、文明创建和平安建设等重要工作的有机融合，达到整体推进的效果，形成政治思想工作共同抓牢，社区事务共同参与，精神文明共同创建，社会治安共同治理，困难群体共同帮扶的工作体系。

一方面做好居民信息资料的采集归档工作，理清社区人口数量、人口质量、社区阶层状况和社区的楼院小区基本情况。另一方面做好物业党建联建工作的宣传工作，引导社区党员

参与社区物业党建联建工作，邀请居民积极参与社区物业党建联建工作，有力推动了工作的顺利推进。目前，30个居民区与辖区内的6家物业公司签订了党建联建协议。

四、丰富载体，注重实效，把强化服务作为物业党建联建工作的落脚点

社区以创新党员志愿者活动为载体，扩大服务范围，增加服务功能，使服务群众的能力得到了切实的提高。结合在职党员的职业特点和个人专长，设立宣教、帮扶、法律援助、治安等服务岗位，引导党员服务社区。对管理自治小区，社区根据各小区特点，进行梳理，动员热心居民管理小区。宏达社区的金桂苑小区，建成后由所属的思达物业公司进行管理，常年亏损，物业公司对亏损(包括公摊水、电问题)情况没有告知居民，小区一部分居民长期不交纳物业费，双方不仅没有沟通，还经常发生矛盾。经过调研，发现困扰小区的问题是小区没有进行户表改造，存在巨大的公摊水费问题，经各方的共同努力，为小区取得了自来水户表改造审批，目前小区户表改造正在进行中。银河社区水景雅苑小区物业管理费用高，管理混乱，垃圾遍地，后与物业公司协商未果，物业管理公司撤出小区，导致小区物业管理工作一度瘫痪，小区居民更是无人愿意出面参与小区管理，严重影响了小区居民正常生活。对此情况，社区支部不断走访小区离退休党员、热心居民，商议小区下步如何管理，并牵头帮助居民重新组建业委会，由小区居民党员崔秀云任业委会主任。在新的业委会中，7人有3名为党员(其余4人中有2人为社区工作人员和派出所民警)。通过成立业委会，解决了小区物业管理长期瘫痪的问题。其次社区支部积极组织社区党员干部、居民进行培训，增强居民政策法规、就业技能、婚育健康等方面的知识。

1、公司员工务实团结，提高服务意识

物业公司只有提高物业意识、服务质量，才能限度的满足业

主的需求，才能提高物业费的收缴率，树立良好的公司形像。首先我们从思想上入手，发挥老员工的积极带头作用，使新员工更快的融入到工作中，其次定期开展理论学习，业务知识培训，使员工的业务水平、服务业意识和自身素质不断提高，使公司的服务质量有了提高，再次想业主所想，急业主所急，对业主来报修、投诉，积极、快速处理，做到大修不拖拉、小修不过夜□20xx年来公司共维修房屋120多套，更换楼道灯、路灯350多只，无偿帮助为业主维修水电80多次。在全体员工的积极工作努力下，公司在20xx年被评为嘉兴市先进物业服务企业。

2、配合街道、做好了小区内的车位、绿化改造工程

从去年年底开始街道投入资金对秀洲花园、佳园小区开始了车位、绿化改造工程，为此物业公司积极配合街道工作与社区一起做好协调工作。从一开始的上门入户调查、征求意见到施工期间的协调处理工作，物业公司都积极投入，安排专人配合工作，特别是在施工期间由于本身小区内部停车位少，进入施工期后问题更加突出，公司为此在上下班高峰期间安排专人在施工区域进行疏导、指挥、解释工作。到今年8月两小区的改造工程基本结束，居民反映良好。

3、完成了卫生城市、文明城市复检的迎检工作

20xx年是嘉兴被评为国家卫生城市、国家文明城市的第四年，国家相关部门将来进行全面复检，为此物业公司积极配合上级主管部门，根据要求积极做好迎检工作，特别是卫生城市检查卫生工作是重中之重，而物业公司服务和三个小区又都是拆迁安置小区，本地居民生活习惯、外来新居民的大量租住，给小区管理带来不小的难度，特别是乱堆放乱晾晒的现像，为此物业公司针对以上情况，先进行上门做工作，限期自行处理，然后与社区一起对小区进行了全面清理，小区面貌有了较大好转。

公司为了更好的提高员工工作积极性、奖励先进、惩戒懒散者，完善新建了各项规章制度，建立《岗位要求》《绩效考评制度》《员工奖惩例》等新制度，来提高员工工作要要求、激发员工工作积极性，从而提高服务水平。

20xx年工作已接近尾声□20xx年工作目标如下：

1、加强经营管理，继续完善各项规章制度，做好节能降耗，提高管理效益。

物业管理是服务工作，主要做好人员管理工作，人员管理到位，工作服务到位，业主才能满意。首先积极向好的物业企业学习，结合本公司本小区实际继续制定、完善各项规章制度充分发挥各员工的工作效能，其次是做好节能降耗工作，在资金压力大的情况下，对相关易耗品做到多养护多保养，尽量延长使用其周期、对相关不必要的水电支出进行管理做到人走灯关等相关措施，来总体提高管理效益。

2、做好物业费调整及收费工作

根据物业公司经营情况及目前周边小区的收费标准情况，公司拟将物业费收费标准优惠措施取消□20xx年起恢复到原定标准0.25元/平方米/月，虽经过了前期的大量工作，但一收费涉及到业主的自身利益可能会出现拒交等现像，需上门仔细做工作。

3、做小区公共维修工程

秀洲花园一、二楼道门及电子门铃维修工作马上要展开，工程实施期间，做好质量监督、工期跟进、业主提醒等工作，争取工程保质保量完成，业主满意。

4、积极参与街道各项中心工作

一、社区概况

路社区地处繁华的，南临八一路，北接营盘东路，地域面积约为xx平方公里，常住人口x户，总人数x人。辖区内有□x中学□x派出所□x办事处4家单位，个体经营户二百多家，文化艺术品市场一个，古玩跳蚤市场一个。

二、物业管理基础工作开展情况

自今年三月份全面接物业管理工作以来，社区非常重视，成立了物业工作领导小组、制定了工作计划，做好了日常工作。

1、加强领导，规范了操作，加大了投入。社区聘请了六名清扫员，一名水电维修人员，5名跳蚤市场管理人员，明确了物管中心清扫员、监管员、协管员的管理职责，定期召开会议，实行路段负责制。社区还投入资金统一了制服，购置了清扫保洁工具及3台清扫车，给楼栋配备了40多个垃圾桶，共投入资金贰万多元。

2、对路及炮后街3-6栋内的堆物及违章搭建进行了为期三天的全面清理，对院内花坛也进行了补栽，并请专人对三个花坛卫生进行日常管理。社区还加大了清扫保洁力度，实行定岗定责制。

4、社区对盲道停车进行了整改，购置了设备，在市一中门面及华人蒸有味前设置了隔离墩，杜绝了盲道停车现象。

5、对路沿线的石雕内的垃圾进行了清理，社区聘请了专人每天进行保洁，做到常态管理。

三、社区物管工作创新

社区在做好基础工作的同时，结合实际，对物业管理工作进行了创新。

2、以楼幢管理推动居民自治。由于本社区的地理位置的特殊性(社区处在长沙市中心、周边有长沙市一中及x小学及文化艺术品市场及跳蚤市场)，我社区居委会在“自治”上下功夫，根据各楼栋的不同情况采用了不同的管理模式，一是在3-6栋中成立了业主委员会，采取居民自治的方式进行管理。二是对于市博物馆、市一中等已建立正规物业公司和业委会的楼栋，加强了与公司和业委会的沟通，监督。较好地推动了居民自治，维护了居民自己的合法权益，强化了居民自治的意识和居民自我管理、自我服务的功能。单位与社区共管的模式。三是对于其他单位楼栋采取社区直接管理的模式进行。

社区古玩跳蚤市场是社区的一个重点、难点问题，社区为了搞好跳蚤市场的管理，特聘请了五名人员，进行收费和清扫保洁和治安巡防，维护好了跳蚤市场的秩序，做到规范化管理。

路沿线也是社区物管中心工作的难点。由于社区内有学校，流动摊担特别多，店外经营也特别严重，社区正在着手准备取缔。现已召开一中门店老板会议，就店外经营及流动摊担问题进行意见征集，并向区城管局申请了设置有序停车的项目的社区服务项目，同时与又一家宾馆进行了接洽，通过设置有序停车位，杜绝流动摊担经营及停靠车辆压盲道的问题，请街道城管办、城管执法队协助管理。