

# 2023年物业小区计划方案(模板5篇)

“方”即方子、方法。“方案”，即在案前得出的方法，将方法呈于案前，即为“方案”。方案书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇方案呢？以下是小编为大家收集的方案范文，欢迎大家分享阅读。

## 物业小区计划方案篇一

时间：\_\_年\_\_月7-8日。

地点：会所球场或067俱乐部(待定)

参加人员：热心\_\_文化建设的业主，邀请地产公司、物业、航天管委会、企业、省消协或其他社区代表；邀请\_\_\_\_等媒体。

宣传背景：西安\_\_是具有6000多户居民的大社区，现已建好交房的北区为3400户，已经入住20\_\_多户。\_\_是高端社区，其业主来源全国各省富有人群和官员阶层的较多，从事教师、律师、金融和各行各业企业主众多。\_\_即使企业家聚集的地方，也是一个庞大的持续性很强的消费需求市场。这些业主的流动性将把他们掌握的信息放射性倍增传播出去。社区业主自己办春晚，比之开发商和物业办答谢晚会，这个背景独特、噱头炫亮的形式正是宣传企业的好平台。加之众多媒体的关注宣传，会增强企业宣传的效果。

节目形式：开场欢歌(诚招演员和节目)

二胡表演(音乐学院教授张春)

太极拳表演(诚招表演者)

舞蹈(赵老师等)

秦腔演唱

儿童节目2个(诚招参与孩子，请家长积极报名)

独唱、联唱(诚招表演者)

老年艺术团节目(诚招表演者和节目)

模特表演(诚招表演者)

三句半(诚招表演者和作品)

配乐诗朗诵(诚招朗诵者和作品)

剪纸、书法或其他才艺表演、作品拍卖(诚招表演者)

结束曲(国家一级演员夜莺等)

节目中穿插游戏互动、抽奖、颁奖和来宾致辞

宣布《好邻居协会》成立并授牌。

广范征集：业主春晚主题；晚会创意；节目作品；有特长演员；有特色的节目。

诚心招募：晚会志愿者；保安；应急车辆(私家车)。

至诚聘请：总策划、总导演、艺术总监、各组组长和成员、主持人。

财物募集：业主的春晚是业主自己的事情，我们要在人员分散，两手空空的条件下办好自己的春晚，离不开全体业主的支持和参与。万众据沙成城墙。大家捐出一份热情，我们将回报一份快乐。多少不嫌，钱物都可。如果你单位或家里有不用的纪念品，新年历、图书可以拿来作为礼品送给到场观

众;欢迎各企业和经营户赞助经费和产品,我们将通过背景墙、节目单、媒体宣传和活动室张贴广告的形式回报你;有场地、灯光、音响、背景设计制作和录像制作资源的业主也请联系给予赞助或优惠方便;有企业人脉资源的业主也请推荐介绍给予晚会赞助。对于大家的赞助捐款我们将像第一届业主春晚一样,建立《好邻居基金财物管理账户》专人管理,每笔花费都在网上公示请大家监督。

## 物业小区计划方案篇二

### 一、指导思想与工作目标

xx年是后勤产业集团公司深入改革和发展的关键一年。物业服务中心作为后勤公司“一体两翼”发展战略的一个重要部门,担负着改革和发展的重任。根据后勤公司三年发展规划和xx年工作要点,物业服务中心xx年度工作的基本指导思想是:坚持发展就是硬道理的基本原则,以人为本、强化管理,提高服务质量,大胆、积极、稳妥地推进中心的改革和发展,做到市场有新的发展,管理服务水平有新的提高,经济效益有新的突破,中心面貌有新的变化,争取全面完成后勤公司下达的各项工作指标。

### 二、基本工作思路

今年我们中心面临的主要任务:一是要深入进行体制的改革和机制的转换。二是要充分整合现有资源,努力做强做大。因此,物业服务中心今年工作的重点,一是要加强内部的管理,建立起一整套比较科学、规范、完整的物业化管理程序和规章制度。二是积极创造市场准入条件,尽快与市场接轨,大力拓展校内外市场,创造更好的经济效益,实现企业做强做大的目标。

### 三、具体实施办法

## (一) 进一步加强内部管理和制度建设

1、对现有的制度进行整理和修订补充，逐步完善和建立与物业管理相适应的管理制度和程序。重点是理顺中心与管理站之间，以及各物业管理站内部的标准管理模式和制度，建立规范化的工作质量标准，逐步向iso9000质量标准体系接轨。

2、完善监控考核体系。根据公司的要求，制定中心对站级的考核细则和考核办法，落实相应的制度和组织措施。实行中心考核与站级考核相结合。考评结果与分配相结合的考评分配体系。

3、进一步完善中心的二级管理体制，将管理的重心下移。规范明确各站的工作范围、工作职责，逐步使二级单位成为自主经营、绩效挂钩，责、权、利相统一的独立核算单位。

4、进一步加强经济核算，节支、增效。经详细测算后，要将维修、清洁、办公用品、文化建设等费用核算到站，实行包干使用、节约奖励、超支自理的激励机制，努力降低运行成本。

5、加强队伍建设，提高综合素质。中心将继续采取请进来培训和走出去学习相结合等办法，提高现有人员的业务素质。同时根据后勤公司的要求，采取引进和淘汰相结合的办法，继续引进高素质管理人员，改善队伍结构，提高文化层次。逐步建设一支专业、高效、精干的物业管理骨干队伍。

6、争创“文明公寓”。根据省教育厅文件的精神和要求，在中心开展争创“文明公寓”活动。6号楼、9、10号楼、南区、大学城、纺院、师专等硬件条件基本具备的管理站，要在管理等软件方面积极努力，创造条件，力争在年内达到“文明公寓”标准。

## (二) 进一步完善功能，积极发展，提高效益

- 1、进一步解放思想，强化经营观念。各管理站要积极引入市场化的经营机制和手段，加强文化建设和宣传方面的投入，营造现代化管理的气息和氛围，创造融管理、服务、育人为一体的物管特色。
- 2、继续完善配套服务项目，提高服务质量。中心制订更加灵活优惠的激励政策，对服装洗涤，代办电话卡等现有服务项目进行支持和发展。同时新增一批自助洗衣机、烘干机等设备，进一步扩大服务市场，争取年内的营业额和利润较去年有较大幅度的增长。
- 3、做好充分的准备，积极参与白云校区物业市场的招标竞争。争取下半年在新教学楼等新一轮的招标中获胜，拿下一个点。
- 4、下半年武进校区新生宿舍和教学楼落成后，积极参与竞标活动，争取拿到1-2个点，拓展武进校区市场。
- 5、进一步加强市场调研和与本市兄弟高校间的横向联系和沟通，做好各项前期准备工作，积极参与其他学校物业市场的竞标，力争拓展1-2个点，使中心的市场规模、经营业绩和经济效益均获得较大幅度的提高。

新的学期已经开始，我们新一届团委学生会即将开展新的活动，现将本学期的计划拟定如下：

一、工作宗旨：以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，带头学习宣传党和国家的重要方针政策，全心全意为青年团员和同学们成长成才服务。

二、工作目标：在院党委和校团委、学生会领导下，强化使命感和责任感，全面完成院团委、学生会本期日常工作，并结合我院专业特点和实际情况，开展具有较强针对性的活动，重点加强学习、实践活动和制度建设，致力于提高同学们参与各类集体活动的积极性，扩大我院学生工作活动的效益和

影响。

三、工作思路：秉承服务型和学习型的宗旨，立足本院，面向全校，并且适当的走进社会，开展一系列比较有特色和影响力的活动，来实现我们的工作目标。

## 四、具体工作计划

### (一)、思想制度建设

1、认真学习马列主义、毛泽东思想、邓小平理论和三个代表重要思想，结合我院专业特色，加强我院学生干部的理论素养，提高思想认识。

2、例会之前的学习交流。在每次例会之前十分钟，将由团委学生会及各部主要负责人轮流讲讲自己的一些经验或者一些好的建议，与在座的所有同学一起交流，共同提高。

3、我院团委学生会定位是服务型+学习型。服务型,即我们的宗旨是为同学们服务，这也是我们开展一切活动的中心;学习型，即我们团委学生会各部门都要不断加强自身的建设，不断学习各种好的经验以求不断进步。

### (二)、组织制度建设

为了努力使各项工作达到透明化、公开化，我院在制度建设方面制定了一系列计划，以方便和规范我院各项工作的开展。

#### 1、部长公开竞选制

面向全体二年级同学，采取“公开，公平，自愿”的原则，公开招聘各部部长，为我院今后学生工作的开展奠定良好的基础。

#### 2、团委学生会主要干部联系点制度

主要是面向新生，由部长以上的主要学生干部与各个新生宿舍建立一种联系，每个人都负责一个宿舍，经常地进行沟通交流，也加强我们团委学生会对学生中的影响力。

### 3、制定各类规章制度

一是加强制度建设，积极有效做好一些规章制度的制定和完善工作，着重于团委学生会工作程序的修订，使之能够更加贴切院团委学生会的工作实际，在工作中积极组织协调，发扬民主，讲究实效。

二是进一步完善我们的部长例会制度。

### 4、确定“一个重点，两个分支”的总体工作思路。

这一工作思路是在确定组织部的职能与科学定位后开展的，具体来说：“一个重点”就是一切工作都要围绕“全心全意提高全院学生的综合素质以及他们的成长和成材服务”，两个分支是以百分百的热情做好本职工作，协调好本院各个部门之间的工作关系，配合好其它部门的工作；结合评估进一步做好院内制度规则和文化的建设，努力丰富同学们的课余时间。

### 5、材料档案管理制度

做好团委学生会各个部门的文件的管理，将各部门的文件保管好并存档。

### 6、阶段考核制度

定期对各个部门进行阶段的考核，采取打分制度，将从广大同学中广泛征求意见，并且结合团委学生会其他部门的意见综合进行考核。

## 7、各部门内部组织建设

(1)、对各部干事进行培养，使其对各部事务有一定了解，并给干事们以实际锻炼机会，使其具有一定筹划活动，组织活动以及团队合作精神。

(2)、定期举行各部会议，邀请各班相关人员参加，主要是传达学校学院的精神和举措，同时在团委学习会议上积极听取老师和其它部门负责人的意见，对已出现的问题要尽快快解决，对相关责任人实行通报批评。

(3)、部长、副部长以身作则，踏实努力，按时按质完成工作。

(4)、树立责任意识，做人要有责任心，做事要负责任。

(5)、加强团队意识，文娱部内部要紧密团结，密切配合。

(6)、培养干事创新意识，不要墨守成规。

(7)、重视各部内部成员之间地相互学习，以求共同进步。

共2页，当前第2页12

## 物业小区计划方案篇三

一、充分发挥物业公司的团结协作精神，调动员工的主观能动性和增强主人翁意识。

1、每半月召开一次工作例会，在总结工作的同时，积极充分听取基层员工的呼声、意见或合理化建议或批评。

2、不定期开展团队活动。组织员工进行爱卫生、爱护小区周边环境的宣传等活动，增强员工的凝聚力和向心力。



二、转变思想，端正态度，牢固树立为业主(住户)服务意识。

转变守旧走老路，凡事“等、要、靠”的思想，树立以业主为中心全新的服务理念。

三、激活管理机制

1、管理处实行内部分工逐级负责制，即各部门员工岗位分工明确，各司其职，各尽其能，直接向主管负责，主管直接向主任负责，必要时各主管与管理处负责人签订《管理目标责任书》

2、管理处实行定时值班制，改变工作作风，提高办事效率，向业主公布管理处常设(报修)电话，全方位聆听业主的声音。

3、制定切实可行的管理措施，推行“首问责任制”。

4、健全完善管理处规章制度，如管理处员工守则、岗位责任制、绩效考核制度、内部员工奖惩制度等。

5、月绩效考核工作尽量量化，建立激励机制和健全绩效考核制，根据员工工作表现、工作成绩、岗位技能等做到奖勤罚懒，激励先进、鞭策后进。

6、完善用人制度，竞争上岗，末位淘汰。真正为勤奋工作、表现出色、能力出众的员工提供发展的空间与机会。

7、加强内部员工队伍管理，建设高效团队，增强管理处员工的凝集力。

四、严格管理，提高管理水平和服务质量。

1、小区业主向政府物业主管部门有效投诉为零；向物业公司主管部门有效投诉为2%，投诉处理回访率100%。

- 2、小区业主对服务工作的满意率达90%以上。
- 3、急修及时，返工、返修率不高于2%。
- 4、治安、车辆、消防管理无重大管理责任事故发生。
- 5、房屋本体及设施、设备按计划保养，运行正常，无管理责任事故发生。
- 6、管理处拟由业主委员会成立社区文化活动小组，负责开展丰富多彩的社区活动；充分利用宣传栏出一些内容涉及物业管理法规、典型个案、报刊摘要等内容的板报。
- 7、本年度记录、资料保存完整，及时归档。
- 8、物业管理服务费收缴率达98%以上；物业管理报告每年度向业主公布一次。

五、加大培训力度，注重培训效果。

### 一、 指导思想 and 目标

按照开发区党工委制定的指导、督查、协调的工作职责，以科学发展观为指导，以改善环境，服务民生，建设一流环境的国家级经济技术开发区为目标，通过社区环境卫生网格化管理，健全完善社区物业管理各项规章制度，充分发挥街道社区办物业管理总站在社区物业管理工作中的重要作用，积极推进自治小区环境卫生整治，实现社区物业管理工作要求标准化，管理制度规范化，环卫队伍专业化，小区整治项目化，为开发区的二次创业转型升级营造一个整洁和谐的社会环境。

### 二、 工作内容

#### (一) 加强各级物业管理队伍建设

1、加强街道物业管理总站队伍管理。将现有工作人员进行合理分工，成立日常督查和小区整治二个组，日常督查组负责各社区的检查、整改、复查、协调等日常督查管理考核工作，小区整治组负责协助三友新村、钟埭集镇等开展环境卫生集中整治工作。

2、加强社区物业分站队伍管理。调整社区物业分站负责人队伍，进一步落实物业分站负责人专职专线制度，定期召开社区物业分站工作会议，增强社区物业分站负责人工作责任心。

3、加强社区三保队伍管理。通过日常督查，以岗位考勤、工作质量为标准，奖优罚劣，末位淘汰；通过街道物业总站、社区物业分站召开会议，加强教育培训，表彰先进。

## (二)加强社区环境卫生督查工作

环境卫生督查工作是社区环境卫生长效管理工作的重点，也是街道物业管理总站的重要职能，在x年日常督查制度的基础上，本着注重检查质量，提高工作效率的原则，每月定期由物业总站会同市政管理所，组织各社区分站负责人组成检查组，开展南北社区对口检查工作并进行排名通报，将日常督查与每月定期对口检查相结合，在检查中发现的问题由物业总站以整改通知书的形式告知社区，限期整改，整改后以书面形式报物业总站，由物业总站进行复查，以检查-反馈-整改-督办为制度，明确责任，提高效率。

## (三)完善规范社区物业维修制度

根据钟街社区办()3号文件有关社区物业维修的相关规定，小区物业维修实行先申请或立项后实施。

1、3000元以下物业维修项目由社区提出申请，经街道物业总站现场踏勘后，确定维修方案，报街道分管领导批准后上进行维修。

2、3000元以上50000元以下维修项目在街道监察办、物业总站的指导监督下，由社区组织比价。在x年物业维修制度的基础上，进一步规范比价单位资质审核，杜绝串标现象；规范工程限高价的测算，建议由专业工程部门进行测算；规范工程施工、验收的监督，保证工程质量。

3、规范社区物业维修项目存档制度，要求每个社区物业分站成立物业维修档案，做到每次维修从申请-立项-比价-验收各项材料整齐。

4、明确各拆迁安置房小区房屋维修责任，协调组织开展白马、城西、红建的老拆迁安置房小区房屋天沟堵塞、墙面渗水、落水管脱节等房屋维修工作。

#### (四)积极探索小区物业管理市场化

1、对新建拆迁安置房小区尝试引进市场化物业管理，按城市商品房模式引进物业管理公司，通过政府前期补助，监督管理，逐步实现物业公司自主管理，自负盈亏。

2、以红建花苑、花园小区为试点，对具有一定规模，条件成熟的老拆迁安置房小区，由街道通过经开物业公司加大投入，逐步改善基础设施设备，规范人员配置，提高小区物业服务质量，提高居民缴费意识，逐步形成有偿物业服务的良性循环。

3、市场化运作小区市财政补贴的申请迎检工作。西林寺、康乐小区引进市场化物业管理已满二年，有关市财政补贴申请已经提交市城建局。

#### (五)推进社区小区物业收费工作

根据钟街20xx76号文件关于街道小区物业管理收费实施办法的有关规定，物业管理总站指导、配合社区做好物业收费工

作。

- 1、逐步完善自治小区的物业收费政策。
- 2、提升三保等物业服务质量，改善小区环境，以收费促服务，以服务保收费。
- 3、配合社区积极开展物业收费宣传工作，争取广大居民的支持与配合，提高居民缴费意识。
- 4、加大物业收费工作考核力度，将物业收费列入x年村(社区)目标责任制考核。

#### (六)做好上级部门交办的环境卫生整治工作

- 1、市创卫办数字城管工作。作为白马堰、三友社区网格化管理牵头单位主管部门，指导、监督社区、物业公司按时整改数字城管发现的各项问题。
- 2、协调涉及物业维修方面的问题进行实地勘查，及时整改。
- 3、认真负责做好上级部门环境卫生迎检工作。

#### (七)加强学习交流工作

- 1、组织物业总站、社区分站工作人员参加绿化养护、物业维修工程方面的专业知识培训，提高物业管理队伍处理现场问题的能力。

#### (八)加强社区环境卫生宣传工作

- 1、依托街道社区文化活动，宣传保持环境卫生整洁的必要性和重要性，提倡健康文明的生活方式，逐步提高居民素质。
- 2、利用社区宣传橱窗□qq群、短信平台、社区报和横幅等宣

传媒体宣传创卫，让居民在潜移默化养成良好的生活习惯。

3、社区居民骨干、党员、保洁员、驻社区城管组建环境卫生义务宣传员对外来居民进行宣传教育，及时制止乱丢乱放乱种现象。

#### (九)继续深入开展创卫，城管进社区等工作

1、根据市创卫办要求组织协调街道各部门及共建单位参加每月义务劳动，并做好相关上报宣传工作。

2、落实城管进社区工作，确保城管进社区的制度到位、职责明确、考核有据，进一步提高城管(执法)进社区工作水平。

#### (十)进一步加强对物业小区的指导和协调工作。

### 一、全面实施规范化管理

在原有基础上修定各项规章制度,规范工作流程,按工作制度严格执行,加大制度的执行力度,让管理工作有据可依。并规范管理,健全各式档案,将以规范表格记录为工作重点,做到全面、详实有据可查。

### 二、执行绩效考核工作,提高服务工作质量

以绩效考核指标为标准,实行目标管理责任制,明确各级工作职责,责任到人,通过检查、考核,真正做到奖勤罚懒,提高员工的工作热情,促进工作有效完成。

### 三、强化培训考核制度

根据社区工作部署,制定培训计划,提高服务意识、业务水平。有针对性的开展岗位素质教育,促进员工爱岗敬业,服务意识等综合素质的提高。对员工从服务意识、礼仪礼貌、业务知识、应对能力、沟通能力、自律性等方面反复加强培训,并在

实际工作中检查落实,提高管理服务水平和服务质量,提高员工队伍的综合素质,为公司发展储备人力资源。

#### 四、结合小区实际建立严整的安防体系

从制度规范入手,责任到人,并规范监督执行,结合绩效考核加强队伍建设,加大对小区住户安防知识的宣传力度,打开联防共治的局面。

#### 五、完善日常管理,开展便民工作,提高住户满意度

以制度规范日常工作管理,完善小区楼宇、消防、公共设施设备的维保,让住户满意,大力开展家政清洁、花园养护、水电维修等有偿服务,在给业主提供优质服务。

#### 六、开展社区文化活动,创建和谐社区

组织社区居民参加由居委会组织的文话活动,加强居民之间和居民与工作的联系,为全面建设和谐社区共同努力。

xx年xx社区将以务实的工作态度,以社区整体工作方针为方向,保质保量完成各项工作任务及考核指标,在扎实开展各项物业工作,全面提升服务质量,争创佳绩。

## 物业小区计划方案篇四

1)、做好小区的治安管理,维护良好的治安秩序。

2)、对各规章制度和岗位职责进行学习,特别是新入职队员的培训。继续做好小区内安全保卫工作,确保小区的正常秩序,给业主提供一个安全、舒适、幽雅的居住环境。确保小区六年无任何刑事案件发生。

- 3)、加强部门内部力量的梯队建设，努力培养骨干力量。
- 4)、做好小区的消防安全工作，力求做到全年无任何消防安全事故。
- 5)、加大军事训练力度，在20xx年度中使部门员工的整体军事素质得到质的提高。
- 6)以绩效考核指标为标准，实行目标管理责任制，明确保安部各级工作职责，责任到人，通过检查、考核，真正做到奖勤罚懒，提高员工的工作热情，促进工作有效完成。

## 二、工程维护保养管理

- 2、加强对装修户进行监督管理。
- 3、向业主提供有偿服务。

## 三、环境卫生的管理

- 1)环境卫生方面，我们根据小区实际情况，主要针对河道的清洁加强对树叶、青苔打捞。确保河水清澈透明。
- 2)要求保洁部制定严格的工作计划，结合保洁工作程序与考核办法，对清洁工作进行监督检查。继续对装修垃圾实行袋装化定点堆放，集中清运管理，并加强小区卫生检查工作，确保小区的卫生清洁美观。
- 3)要求保洁部按照开发商的要求进行。

## 四、客服管理

- 1)继续加强客户服务水平和服务质量，业主满意率达到95%左右。



- 2) 进一步提高物业收费水平，确保收费率达到96%左右。
- 3) 密切配合各部门工作，及时、妥善处理业主纠纷和意见、建议。
- 4) 完善客服制度和流程，部门基本实现制度化管理。
- 5) 加强部门培训工作，确保客服员业务水平有显著提高。

根据公司培训方针，制定客服管理培训工作计划，提高服务意识、业务水平。有针对性的开展员工素质教育，促进员工爱岗敬业。对员工从服务意识、礼节礼仪礼貌、业务知识、应对能力、沟通能力、自律性等方面反复加强培训，并在实际工作中检查落实，提高管理服务水平和服务质量，提高员工队伍的综合素质。

五、完善管理处日常管理，开展便民工作，提高业主满意度，以制度规范日常工作，完善小区治安、交通、绿化、公共设施的维保，让业主满意，大力开展家政清洁服务、花园养护、水电气维修等有偿服务，在给业主提供优质服务的同时也增加管理处的多种经营创收。

六、根据公司年度计划，创建文明和谐小区。

根据公司年度管理工作计划[]20xx年的工作重点还是继续抓好物业安全管理，强化服务意识，规范服务标准，严格按照国家、市级各部门制定的各项法律、法规以及公司制定的各项规范性制度严格执行，逐项整改完善。根据《绩效考核制度》中日常工作考核标准组织各部门员工培训学习，明确岗位工作要求。拟定业主车辆按规定停放到位可行性方案。配合开发商各项销售活动的开展，组织相关部门做好准备工作。

20xx年银都名墅物管处将以务实的物业服务工作态度，以东湖物业管理公司一级资职物业管理水平和公司的整体工作方

针为方向，以开发商的重点工作为中心，保质保量完成各项工作任务及考核指标，全心全意为业主服务，在服务质量提升中创出佳绩。

## 物业小区计划方案篇五

20\_\_年，银都名墅物管处的日常工作在公司领导下和开发商领导的正确指导下得以顺利开展，保安、工程、清洁、客服等工作方面的质量都有明显的改善与提高，但在小区车辆秩序的管理、公共设施设备维保的管理、部门内部员工队伍的建设等方面比较薄弱。20\_\_年将是我们物业管理工作计划全面提升的一年，我们将针对所欠缺与不足方面努力补上，全面提高，跟上公司和发展商的发展要求。特制定了20\_\_年物业管理工作计划：

20\_\_年是公司发展规划蓄势的一年，也是我们工作继往开来的新的一年，除了要一如既往地坚定“优质服务”的理念外，还要开拓工作思路，准确分析公司发展面临的机遇、困难和挑战，强化危机意识，提倡实干意识，同心同德，实现各项工作全面健康有序地发展，为全面完成公司发展规划上确立的目标奠定扎实的基础。

今年我公司工作重点主要有以下几个方面：

### 一、完善企业机制，强化基础管理

综合管理部要紧抓基础管理，突出重点，不断加大对各管理处的监管力度。对一些发生过事故的小区，重点加强监督检查，对管理处相关负责人组织学习，分析原因。严格执行公司各项制度，对存在的发出意见书，落实整改，强化小区责任评估工作推进力度，使各管理处长效监管机制健全。

计财部肩负着调控公司各项费用的合理支出，保证公司财务物资的安全的职责。明年财政部实行的新的会计准则，对财

务人员提出了更高的要求，很多账务的处理都要在充分了解经济业务实质的基础上进行判断后才能进行，所以，计财部要加强内外沟通，特别是与管理处的联动沟通，在做好日常会计核算的基础上，不断学习，提高团队综合能力，积极参与企业的经营活动，按照财政部会计准则和集团财务管理制度及物业的相关法律法规的要求，力求会计核算工作的正确化、规范化、制度化，做深、做细、做好日常财务管理工作。

行政办办公室在今年工作的基础上，明年以公司对物业管理规范操作的要求为主线，着重在强化管理水平和岗位技能、规范服务标准和质量、不断创新员工培训内容等方面做扎实有效工作。强化办公室的协调职能，建立良好的工作氛围，与各部门、管理处保持良好的协作关系，创造和谐的工作环境。

市场部明年要进一步完善各项规章制度，通过制度促使指标的落实。对物业市场形势进行调研，提供详细资料供公司参考。对标书制作做进一步细化，严格按照上海市物业管理相关规定和准则制定管理方案，并对商务楼板块按商场、办公楼予以分类制作文本，形成范本。

人力资源部要着重检查、促进各管理处用工情况，避免违规用工，杜绝各类劳资纠纷的的同时，想方设法规避人事风险，降低人事成本，利用本市现行“就业困难人员就业岗位补贴”的优惠政策，享受政府补贴，为公司今后的规模化发展提供人力资源的保障。

## 二、拓展市场空间，保持企业持续稳定发展

物竞天择、适者生存。是放之四海而皆准的基本法则，也是市场竞争中颠扑不破的真理。虽然物业管理行业当前，由于物业市场的迅速扩大，竞争日趋激烈是由经济规律所决定的，我们要充分地提高核心竞争能力，物业市场的迅速扩大更是难得，为我们搭建了宝贵的全面参与市场竞争的舞台。

实施成本控制战略，通过推行区域管理制度，消除资源的浪费，建立快速反应机制，降低工作衔接成本，提高工作效率，提升服务品质。在降低成本的方案中，最大限度节省人力资源，全力拓展外部市场，广泛开展经营活动。

承接高端物业管理服务项目。随着房地产业飞速发展，物业市场迅速扩大，依托现有市场积累经验，广泛地参与较大范围市场竞争势在必行，物业管理行业规模经营才能产生效益，只有走出去，参与到全面的、激烈的市场竞争之中，经过残酷的市场竞争的洗礼，我们才能发展壮大，而且才能在更大的范围打造服务品牌。

锻造一支技术强、作风过硬的队伍，通过不断学习新知识、新技术，为公司的日渐发展储备人才。公司的飞速发展，人力资源是否能满足我们日益增长的需求，是摆在我们面前的课题。公司在向一级资质迈进的道路中，除却管理面积的要求，必须拥有具备中级职称以上的人员不少于20人，目前公司(含外聘)员工，仅有10名人员，距离还有很大差距。所以，要继续加大培训力度，扩展服务思路，由于我们直接地、经常地接触着销售终端——顾客(业主)。所以物业公司具备着其它行业不具备的独特优点。拥有广阔的物业市场为物业企业进入中介代理领域提供了前提。利用豫园品牌优势，商场商铺的经营管理也是我们可以涉足的区域。随着社会分工的明确和细化，物业的延伸必然会得到深远的发展。我们可以利用自身的优势，集思广益，思索物业延伸服务的可行性，挖掘出新的经济增长点。

### 三、应对物业公司目前存在的问题进行分析和今后的工作展望

目前，物业公司在内部管理方面也就是“软”管理方面有了很大提高，如服务的及时性、质量、态度及标准化管理方面，但由于物业服务中硬件设施不到位，致使部分服务部分达不到需求。员工队伍整体技术含量低，在今后的人事工作中要

加强对高技术、高能力人才的引进，并通过培训挖掘内部技术潜能，发现、培养和储备技术人才。公司目前处于发育阶段，与本市大型物业公司存在着差距，在走向市场的发展过程中缺乏技术能力、管理能力和竞争能力。

今后的展望：

第三，要拓宽服务领域，提供各种个性化服务，这需要树立全心全意为业主服务的思想，想在业主需要之前，做在业主需要之先，在为业主提供常规的卫生、安全、维修、绿化服务的基础上，积极发展家政、委托、代理、中介、商业服务项目，不仅使业主在物业服务中获得切实利益，也使自己的. 物业服务获得经济和社会效益。

第四，争取树立品牌服务，利用“豫园商城”这个品牌在市场竞争中取得优势，充分发挥地缘优势、品牌优势。物业品牌是物业管理企业经济实力、科技水平、管理水平、服务水平、服务理念和企业文化的综合反映，创造机会学习先进的管理、经营方法和经验，在全面提高服务水平的基础上，打造物业管理品牌。

第五、在条件成熟的情况下，规模化经营是物业管理企业的根本出路。优质楼盘管理是企业效益之本，企业将做好战略性调整，把主要精力和主要改革措施集中到调整组合。公司将积极探索有效形式，实施优势互补和资源优化配置，统筹人力、物力，根据市场需求运用集约化经营手段，创新和改善物业管理，从而实现规模经营。

\_\_年的工作是具有成就的一年，也是我们倍感任务重大、不断应对和解挑战压力的一年。我们的工作得到了广大业主、上级公司及各级员工的鼎力支持和配合，使得我们在稳定、健康、向上的发展氛围中顺利完成了全年的各项工作任务。我们有足够的理由深信，在全体员工的共同努力下，20\_\_年的工作将做的更加出色，物业公司将会在未来的发展历程中

谱写出更加辉煌的篇章!