

# 浅谈房地产物业的网上管理论文(优质8篇)

提纲可以提前规划好文章的思路和脉络，让我们的写作更加流畅。在总结中，要尽量用简明扼要的语言表达，避免冗长复杂的句子和术语的过度使用。下面是一些成功作家和学者撰写提纲的经验和心得，供大家参考。

## 浅谈房地产物业的网上管理论文篇一

个人简历不需要太过花哨，不过在制作个人简历的时候，适当的增加一些亮点，让个人简历更加的美观，在众多的普通简历中就会脱颖而出。

个人信息

性别：男

学历：本科政治面貌：0

婚姻状况：已婚籍贯：河南省新乡市

身高：177公分体重：70公斤

专业：土木工程工作经验：6年

期望工作地点：新乡市

求职意向

行业/职位：房地产物业/建筑施工类土建工程师期望月

薪：7000元工作性质：全职

教育经历

## 语言能力

语种：英语能力：良好

## 工作经历

公司名称：新乡高新电子商务产业园发展有限公司

公司规模：10~100人

所在部门：工程部

工作分类：房产物业/建筑施工类土建工程师

职位月薪：4000及以上

工作描述：在公司工程部担任土建工程师岗位，负责项目的土建现场管理，督促工程质量、进度、安全方面的工作，协调甲方、施工方、监理方之间工作。负责一期工程酒店、写字楼、商业楼土建施工，建筑面积8平方。

公司名称：河南现代商贸物流城开发有限公司

公司规模：100~200人

所在部门：工程部

工作分类：房产物业/建筑施工类土建工程师

职位月薪：4000及以上

工作描述：在公司工程部担任土建工程师岗位，负责项目的土建现场管理，督促工程质量、进度、安全方面的工作，协调甲方、施工方、监理方之间工作。负责一期工程一标段土建施工，完成十栋商铺楼，建筑面积12000平方。保证工程顺

利交房。

公司名称：三全学院

公司规模：500~1000人

所在部门：基建部

工作分类：房产物业/建筑施工类土建工程师

职位月薪：4000及以上

工作描述：-，在三全学院西校区基建部从事工程管理工作，完成三栋学生公寓42000平方，一栋餐厅8200平方，一栋教学楼15000平方，一栋综合楼25000平方。

20-至今，在三全学院平原新校区基建部从事工程管理工作，一期工程完成三栋学生公寓66000平方，一栋餐厅8800平方，一栋教学楼13000平方，一栋院系楼15000平方，一栋基础医学楼24000平方，两栋高层公寓16000平方，一栋行政办公楼11000平方，一栋图书馆23000平方，一栋学术交流中心22000平方，一栋礼堂7000平方。

自我评价

从事工程管理工作近6年，管理项目近35万平方，管理经验丰富，工作认真，吃苦耐劳，责任心强，有较强的沟通能力与协调能力，有亲和力。

拓展阅读：设计个人简历的封面的要点及技巧分析

随着现在社会竞争的加大，很多人才也面临着求职的压力，成为求职者在求职期间要能够掌握住节奏，要有步骤的求职，尤其要注意个人简历的制作，因为简历是求职三部曲中的关键。而在个人简历的制作上，也包括几个方面，下面就来简

单的分析一下封面的制作的要点。

### (1)，个人简历封面的特点

个人简历的封面最重要的特点就是简洁大方，看起来很大气才会显示出气质来。这也是与整个社会的`气场有关，当今社会有才能人要能积极的显露出才能，而不是闭门造车。因此，个人简历的封面不能看起来拘谨。另外一个特点就是信息明了，在个人简历上也是需要有一些信息。

### (2)，个人简历封面上的信息

个人简历的封面虽然不是很重要，不过上面的信息很重要，大部分的人的个人简历在分明上都是姓名以及学校或者专业。其实在个人简历封面上也可以多一些信息，像是求职的意向，还有个人的练习信息。将这些基本的信息写在封面上，也可以增加存在感。

### (3)，设计个人简历的技巧

个人简历封面的设计上，也是很讲究的，首先是个人简历的颜色上，最好能使用彩色。如果是使用彩色的，也一定不要要是五颜六色，最好不要超过两种颜色，以一些养眼的颜色为主，不能要是浅颜色，有其事写信息的字体。而在封面的花纹与图案上，选择一些简答的图形，可以是的一些专业特色的图形，或者是建筑图形，即便是有花纹也不能太过花哨，最好选择矢量图。如果是艺术生求职，个人简历的封面可以适当的丰满一些。

## 浅谈房产物业的网上管理论文篇二

### 一、基本情况

20××年以来上级累计下达孟连县城镇保障性住房建设任

务1534套，实际建设1601套。其中，廉租住房797套；公共租赁住房804套。

截至目前，孟连县保障性住房累计竣工验收1453套，未竣工验收148套，未分配入住92套，现已分配入住1361套（含政企共建及乡镇政府投资部分）。截止目前，孟连县累计发放租赁补贴3226.1916万元。其中，20××年第一季度发放20户（27人），共计0.7371元；第二季度发放21户（29人），共计0.7917万元。第三季度发放19（23人）户，0.6279万元。

## 二、20××年至20××年城镇保障性住房建设情况

20××年上级下达孟连县保障性住房建设任务60套，2895平方米。由孟连县建设局承建，建设地点：孟连县原粮油加工厂，现已竣工并分配入住。

20xx年廉租住房建设任务共160套，8000平方米（实际建设168套，8000平方米，面积不增，增套数，（冲抵20xx年建设任务1套50平方米））。分别由县建设局新建10套；县教育局新建50套；勐马镇人民政府承建24套；景信乡人民政府改建25套新、新建8套（因审计发现建筑面积不符合标准已调整到20xx年实施，现正在办理前期建设手续）；富岩乡人民政府改建25套；公信乡人民政府改建26套。除审计整改外，均已竣工并已分配入住。

20××年廉租住房建设任务200套10000o□实际建设261套13050平方米，分别由县建设局承建43套（实际建设44套，冲抵20xx年建设任务1套50平方米）、娜允镇中心完小承建20套、孟连县国营农场承建137套；收购回购廉租住房60套。现已竣工，并分配入住。

20××年实际廉租住房建设任务为210套，10500平方米，现已全部竣工并已分配入住。分别由县住建局承建50套，已竣工分配入住；玉龙红砖厂建设30套，1500平方米，该项目点

房源用于预留过渡拆迁安置13套，按正常程序分配17套；澜沧金鑫公司承建40套□20xx平方米，现已竣工并分配入住；孟连县昌裕糖业有限公司承建100套5000平方米，建设地点：孟连县昌裕糖业有限公司住宅区内，现已竣工，并分配入住；孟连县水乡公司承建20套1000平方米，建设地点：水乡公司内，共1幢3层。现已竣工验收，并分配入住。

勐马镇政府公租房建设点正做一层砌砖（因电缆线影响导致进度缓慢）；富岩镇卫生院公租房、公信乡镇卫生院公租房、芒信镇水管站公租房、芒信镇中心完小公租房均已竣工验收，并已分配入住；其余4个建设点已主体完工，待验收。

20××年下达保障性住房建设任务142套，公共租赁住房22套，1320平方米，公共租赁住房由行健茶厂承建20套，1200平方米，建设地点：行健茶厂内，已入住（正在完善验收材料）；由云南方维公司承建2套，120平方米，现已竣工验收，并分配入住；廉租住房由住建局承建120套，6000平方米（20套调整到20xx年景信乡实施，现已竣工验收并分配入住）；剩余100套于20xx年分配入住。

20xx年上级下达孟连县保障性住房建设任务232套，均为公共租赁住房。其中210套为提前建设冲抵任务，建设地点在孟连县110kv变电站南侧（惠民小区）；20套为新建，由公信乡人民政府承建，现已竣工，并分配入住。

20xx年孟连县无保障性住房建设任务。

20xx年上级下达孟连县保障性住房建设任务116套，实际建设136套。其中，傣王府公司承建30套，1800平方米，建设地点在傣王府公司院内，自强商贸有限公司承建30套，1800平方米，均已验收，目前正在组织分配入住工作；景信乡人民政府建设任务12套，实际建设32套（含20××年调整任务），已竣工验收并分配入住；景信乡派出所承建20套，1200平方

米，已竣工验收并分配入住。

20xx年孟连县无公共租赁住房建设任务；棚户区建设任务为143套，建设项目：孟连县娜允古镇搬迁安置，全部为货币化安置，总投资5073万元，完成投资3888万元，已签订协议143户□20xx年孟连县棚户区建设任务200套，建设项目：孟连县娜允古镇搬迁安置，全部为货币化安置，总投资9070万元，完成投资4430.7万元，已签订协议127户。

已竣工验收，完成投资643万元；勐阿派出所16套，已竣工并已分配入住，完成投资325万元；孟连县森林公安局承建16套，建设地点：允昂山，现已主体完工，正在室内外装修，完成投资294万元。

20xx年项目为调整项目，项目名称：20××-20××年保障性安居工程公租房建设项目（方维地产公司审计整改调整项目），现整改情况：政府已回购35套，并于20xx年2月27日已分配。其余125套于20xx年建设实施，分九个点建设，4个点已竣工验收；1个点正做一层砌砖，其余4个点正在做室内外装修。

20xx年-20××年，我县无保障性住房建设任务。

### 三、存在的困难和问题

#### （一）保障性住房存在的问题

1、保障性住房建设实施到后期分配管理，我县一直暂无房屋中介（如城投公司），暂由孟连县住房和城乡建设局住房保障股代为管理；公共租赁住房小区建设点不集中，且无物业公司进行管理，导致各保障性住房小区“脏、乱、差”现象比较突出，我局已向孟连县人民政府请示交由孟连诚瑞城乡开发有限责任公司代为管理，但暂未批复。

2、住房保障股工作人员不足（共2人），从项目监管一直到后期分配入住、后续管理、维护修缮、租金收缴，还有历史遗留问题及审计任务等工作量大且繁杂，工作人员不足，导致工作效率低。

3、部分公共租赁住房项目县级配套资金不到位，导致工程进度缓慢，目前欠施工单位工程款累计3000余万元。部分公共租赁住房配套基础设施老化，在申请保障性住房租金用于维护修缮过程中，程序繁杂，批复周期过长，无法及时维修，给住户造成不便，同时导致工作效率低下。

5、欠自来水厂水费142355.5元。主要原因是主管损坏导致漏水；另外是粮油加工厂70户及惠民小区1、2幢44户无水户表，导致至今无法收取水费。已请示政府，但未回复。

## 2、棚户区改造存在的问题：

（1）项目建设工作力量不足。办公室人员不足、素质参差不齐、专业技术力量欠缺等问题开始不断显现，在一定程度上制约了项目推进。

（2）部分拆迁群众现有困难仍未得到及时解决。因项目前期工作时间跨度大，部分群众心理产生疲乏，对项目发展前景信心不足，担心搬迁后生存发展困难和现实可预见损失，产生了希望增加补偿取得生存保障的想法或持观望的态度，部分家庭经济较为困难的群众因拆迁补偿价格较低，无力在安置区建房，因此，至今仍有部分群众未签订拆迁补偿协议。

## 四、下一步工作计划改进措施及建议

### 1、建立健全机构、强化分配管理，简化修缮资金批复程序

按照要求健全完善我县的住房保障机构，配齐配强工作人员，不断提高后期的管理水平和服务水平。加强保障性住房的后



续管理工作，认真排摸城镇保障性安居工程保障对象的基本情况，对廉租住房和公租房用房住户及租赁补贴领取户要努力做到一年1次入户调查，逐步形成保障房住户的动态管理机制，建立相应的管理制度，实行规范的小区物业管理。在申请维修修缮资金时尽量减少程序，减短周期，以便及时解决住房所反映问题。对于公共租赁住房，一是要根据《公共租赁住房配租方案》制定相应的入住条例；二是要建立每户家庭的信誉档案机制；三是引进优质物业公司，实行规范化管理。

## 2、强化职能，加强调研

科学编制城镇保障性安居工程规划，棚户区改造与推进城市化相结合。优化盘活土地资源，促进土地合理利用，改善居民的居住环境，有效实施城棚户区改造，最大程度地进行集中建设。加大地方财政投入，动员全社会力量，确保“十三五”城镇低收入住户彻底告别住危房的历史，真正住上安全房、满意房，过上好日子，构建和谐社会。

## 3、加大质量安全监督力度

实施全过程、全方位监管，对违规的行为及时进行纠正和查处，把质量和安全隐患消灭在萌芽状态。我县将认真贯彻城镇保障性安居工程，坚持领导力量不减，工作决心不改，目标任务不变，按照县委、县市政府的工作部署，保质保量完成各项建设任务，并以此为契机，进一步抓好我县经济社会发展各项工作，努力实现百姓住有所居、社会和谐稳定。

## 4、对公租房住户入户调查结果进行清理整顿

20xx年7月起，我局已对县城区五个公租房小区进行动态管理入户调查，每年重新复核公租房住户家庭收入、住房登记情况、车辆拥有情况，为规范后续管理工作，我局将逾期缴纳租金、转租转借、闲置、买车、买房等30余户住户进行清退，并已重新分配。

## 浅谈房产物业的网上管理论文篇三

上半年，我处紧紧围绕行业管理中心任务，按照年初制定的工作目标，创新管理，优化服务，促进了行业的健康有序发展。主要工作如下：

### 一、强化施工现场监管，规范建筑市场秩序

加强施工现场检查考评，参与质监站组织的对安置房工程的专项督查，对现场质量和安全存在问题且主要管理人员不到岗的项目部发出整改通知书，限期整改，并按照整改内容进行复查；对于整改不到位不落实的项目部，对该企业法人或委托代理人进行诫勉谈话；对于存在严重质量和安全问题的项目部及时抄告质监、安监等部门，形成齐抓共管的态势。共考评施工项目部176个，检查监理项目部42个，发出整改通知书23份，其中，监理整改通知书4份，诫勉谈话4家企业。强化项目经理等关键人员考核，暂停33名项目经理执业资格。加强示范监理工作，共评审xx市级示范监理项目18个。上半年累计发放施工许可180项，建筑面积427.7万平方米，工程造价74.6亿元。

### 二、深化勘察设计管理，优化施工图审查服务

调整勘察设计综合考评管理办法，考评周期由每季度调整为半年度，对在1个周期内综合考评不合格的，给予诫勉谈话，不良行为记录；连续2个考评轴系不合格，一年内暂停办理进市资格核验和合同备案，进一步加大处罚力度，促进勘察设计单位进一步强化内部管理，提升咨询业务水平。累计完成勘察设计监理备案146项。在保障施工图审查质量的同时，进一步优化审查服务，加快审查进度，服务经济发展，共完成施工图审查253项，查纠违反强条数672条，强标数2565条，发放合格证书161张。

### 三、加强造价咨询管理，提升造价咨询质量水平

围绕“咨询市场、咨询质量、信息服务”三方面三管齐下。一是加强咨询市场监管，组织签订企业和从业人员服务承诺书，严格开展综合考评，并结合考评结果，组织座谈分析、交流，进一步扎实措施，加强监管，规范行为。二是加强工程计价管理，及时做好计价解释和争议调解工作，累计处理计价解释18件次，争议调解5件次。组织开展造价咨询质量专项检查，上半年共抽检项目17个，平均误差率在0.78%，最高1.79%，咨询成果质量较以往有所提高。三是深化造价管理服务，指导企业资质延续1家、资质升级1家，组织造价员考试，办理、发放造价员执业资格证、章共210人次。组织测报四个专业的11类工种建筑市场劳务用工价格，增加了雨污分流工程造价指标，完成建筑工程造价估算指标测算工作。

#### 四、突出建筑节能及信用管理，推动重点工作实施

全面启动省级绿色建筑示范城市创建工作，已完成申报以及省级绿色建筑示范xx县陈述答辩。全力推动绿色建筑发展，组织20xx年度xx市级建筑节能专项引导资金项目申报评审□20xx年按绿色建筑标准设计建设的工程项目朗斯国泰城项目开工建设，市职业技能实训基地成功获评二星级设计标识，成为全市第一个绿色建筑示范工程。大力推进信息管理工作，配合条线相关部门完善监管系统模块，进一步提高监管效能。组织完成20xx年度信用管理手册年审换证工作。

#### 五、抓好群众路线活动，延伸“虹筑之家”志愿服务

深入开展支部党的群众路线教育实践活动，抓好专题学习、自查、谈心等，组织全体干部职工深入基层，一线了解基层情况，帮助解决基层问题，着力践行群众路线。继续深化“虹筑之家”服务活动，在原有“虹筑之家”固定服务点的基础上，在5个大型建筑工地建立志愿服务点，积极联合建设监察大队、市疾控中心、新市民事务中心、港城爱心社、祝福港城等爱心志愿者服务团队，将建筑工人有需要的知识宣讲、电影放映、健康义诊、服装义卖、免费拍照等服务送

到建筑工人身边，使“虹筑之家”志愿服务辐射更多的建筑工人。截止目前，累计组织知识宣讲4次，放映电影10场次，义诊800余人次，受益建筑工人逾5000人次。

下半年重点工作：

1. 全力推进绿色建筑。根据市委市政府生态文明三年行动计划，着重抓好绿色建筑发展推进工作，和深圳建科院对接，建立和完善绿色建筑监管体系。会同市财政重新调整市级建筑节能引导资金管理辦法，扩大资金规模，明确补助标准，规范申报和评审流程。
2. 继续抓好市场监管。强化项目经理考核，根据新颁布实施的国家监理规范，调整监理人员管理办法，强化现场人员数量和专业配备，进一步规范监理企业行为。强化从业人员信息化管理工作，通过项目经理记分、企业考评扣分和工资预留金等手段，确保施工企业落实现场信息化管理，规范企业用工管理，促进人员到岗到位和履职。
3. 提高绿色施工水准，深化文明工地创建。培育绿色施工典型，加强示范引导，进一步推进绿色施工相关要求的落实；结合文明城市创建，通过多种形式的宣传、引导，将安全文明的“文化”引入工地，着力提高企业创建的自觉性，提高安全文明施工水平。
4. 组织开展招标控制价网上备查，加强对招标控制价编制行为的监管；组织开展我市20xx清单规范和新计价表的宣贯工作；继续做好计价解释和争议调解工作，及时解答来电、来函的有关计价方面的问题，将一些具有共性的问题及解答进行汇总并予以发布。

今年上半年，我们城建档案馆在住建局党委的正确领导下，紧紧围绕局中心工作，加强内部管理，强化业务建设，较好地完成了上半年度各项任务指标。

# 浅谈房产物业的网上管理论文篇四

## 一、北京某高级写字楼物业安保管理现状

### 1 安保人员结构现状

物业管理特别是写字楼物业中，安保人员的重要性不言而喻。安保人员的素质直接影响到其工作的好坏，直接影响到企业更好地发展。安保人员一部分源于警校和武校，一部分来自转业军人，还有一部分来源于社会和农村的闲杂人员。而一支保安队伍的纯正优劣往往依据于这几部分的比例。pg集团安保部门这方面比例失调，员工素质普遍较低。pg集团安保人员结构中总经理1人，退伍军人、高中学历；经理1人，大专学历；副经理4人，2人高中学历，2人初中学历；秘书3人，2人大专以上学历、1人初中学历；大队长2人，退伍军人、高中学历；监控室及内保共78人，1名大专以上学历，2名高中学历，75名初中学历。中控室14人，7人中专学历，7名初中学历。外保人员68人均为初中学历，其中45人为退伍军人。

### 2 员工素质培训现状

通过对保卫部进行的专项调查表明，公司每年对保卫部的培训投入约为10万左右，人均培训费用投入较低；而其中的大部分都用在了保卫部门领导身上，投入结构不合理。普通员工培训费用投入较少，人均不足百元。通过问卷调查了解到，公司会不定期对新进安保人员进行3天的培训，主要介绍公司情况、各领导情况及必要的礼仪，没有包括所从事工作的岗前培训。对于在职员工，每周二会进行sop培训，所培训的内容都是纯理论性的，并不具体，也流于形式。企业偶尔会组织国学培训，但也基本都是应付差事，达不到预期的培训目的。安保人员没有得到好的培训，素质提高不足，对安全知识了解不多，一方面影响安保工作，另一方面也影响员工的归属感，员工普遍都有被忽略的感觉。

### 3安保人员薪酬结构现状

合理的薪酬对吸引和留住人才，提高员工士气，提高公司竞争力，都有不可忽视的作用。表1是2012年初pg集团各个部门岗位的员工月工资统计情况。统计数据表明pg集团保卫部与其他部门相比各岗位员工工资水平低，且保卫部各个级别之间薪酬设计及福利分配均不合理，与北京市同等规模企业安保人员工资之间有较大的差异，导致安保人员工作积极性不高。

### 4安保人员流动性调查

社会上物业安保人员流失现象普遍较严重，对pg集团写字楼2012年1月14日至5月14日4个月期间调查也发现，其人员流失较为普遍，具体情况如表2。统计调查表明安保人员流动性大的原因有：工资待遇不理想、对专业技能掌握不够、与未来职业规划不匹配、晋升不公平、管理不规范、工作内容繁琐单一性等。安保队伍的年轻化选择也是一个重要原因，调查发现有129人年龄集中在18到23岁之间，24~30岁间有21人，年轻人员不喜欢单调乏味的工作，也导致安保人员的流动性较大。

## 二、安保管理制度现状分析

pg集团目前制度规章多，但安保人员岗位制度不完善，安保管理依然存在不规范之处，对安保人员的激励机制也不够健全。

### 1岗位制度不完善

根据对保卫部调查发现，现存的规章制度不完善，没有设立查岗制度和具体的岗位责任制度等。部分安保人员不明确岗位职责，聚岗，串岗，睡岗，离岗现象严重。对应的奖惩机制不够完善且力度不够，致使安保人员对所犯错误视而不见，

屡错屡犯。上班时间内上厕所抽烟，偷懒等已屡见不鲜、员工之间打架也时有发生。下面是对2012年1—6月时间段内，171名安保人员上班期间的违纪情况进行的现场调查和问卷调查统计（百分比为出现以下现象的人员之和与安保人员总数之比）。

## 2制度执行不到位

安保管理如采用军队式的管理，可以培养一支正规的队伍，更好的完成安保工作。pg集团保卫部采用半军事化管理，日常管理有叠军被、收拾内务、军训、擒敌拳、汇操等项目，但具体管理实施很不到位。军训课目少，跑操时间短，擒敌拳不熟练，且好多安保人员以各种理由不参加，平均每天各种训练不到一小时。不规范、不深入的半军事化管理不但不利于安保人员的管理，有时也会适得其反。部门管理者为防紧急事件发生，在安保人员的请假制度执行方面又过于严苛。企业规定的每周允许外出的次数和时间很难保证，且批准手续繁琐。对此90%以上的安保人员很不满意，这也是导致安保人员流失的重要原因。

## 3激励机制缺乏

pg集团其他部门员工激励机制还较健全，一般被提拔的均为有突出贡献员工，并且对优秀员工进行物质奖励。保卫部则缺乏员工激励机制，优秀的员工不被重视，很难被提拔。2012年1月14日到5月14日期间，有8名安保人员被提拔为分队长，其中5名是因为年会表演节目而受领导关照；2名是因为与大队长的个人关系；其余1名是安保经理秘书的亲戚。3名分队长降为普通队员，原因不公布。职位调整没有公示说明，均是内部领导自行决定。

## 三、安保人员管理对策

在北京写字楼管理逐渐步入国际化的同时，必须对安保管理

方面存在的问题提出相应的解决措施，这样企业集团才会慢慢与国际化接轨。为此提出以下的具体解决措施。

### 1做好人员引进工作

针对安保人员整体学历低、素质低的情况，应该严把招聘关，拓宽招聘渠道，招揽满意人才，并且应该激励安保人员自我学习或再教育。引进人才时不应草率从事，招聘退伍军人也要对其进行考核。可通过武警院校等毕业生洽谈会、人才市场、专业招聘会等方式拓宽招聘渠道和选择范围。调整招聘条件，不能盲目限制身高和视力，要全面考核各方面素质。招聘过程要坚持公开，公正，择优的原则，对应聘人员的学历，专业技能，工作实际能力等进行考察评价，然后根据实际需要择优录取。

### 2做好员工培训工作

做好招聘工作的同时，必须鼓励现有员工不断学习，提高自身的学历水平。pg集团可以通过与高职院校合作开展再教育培养安保人员，提升其个人素质和专业技能水平。具体实施中要加大对普通安保人员的专业培训投入。考虑岗位需要及特点，注重资质、潜质，挖掘其才能，并合理编排培训计划，包括认知培训和技能培训。认知培训主要包括公司概况、岗位制度、员工守则、企业文化等内容，帮助新员工更快更好地适应岗位。技能培训包括消防安全技能、监控室操纵技能、交通指挥技能、岗位实际工作技能，应急处理技能等。

### 3建立合理的薪酬机制

满意的`薪酬，不仅关系到安保人员的切身利益，也影响企业安保工作的正常运转，企业应为安保人员调整基本工资，特别是对普通安保人员工资的调整，不低于社会平均水平。进一步完善福利、奖金制度，与个人贡献相结合，并以制度条文的形式加以规范。严格执行法定节假日加班的工资补偿，



减少因为工资福利不公平、加班不公平而产生人员流失。

#### 四、安保管理制度对策

经过调查，pg集团物业安保人员对目前的安保管理不满意，对工作职责不明确，企业应加强管理制度建设并保障执行。

##### 1建立健全岗位责任制度

首先应在物业服务合同中，对物业安保人员的职责和义务作明确的规定，让业主与安保人员均明确双方的权利和义务。其次根据实际情况对所提供的安保服务制定一系列详细的规章制度。不断总结和完善安保岗位职责制度。在实际运用中，应该根据具体情况及时调整并做出总结。这不仅是对安保管理的要求，也是物业业主遇到问题追究责任的依据。只有建立健全岗位责任制度，安保人员才能明确自身职责，做好本职工作。

##### 2严格规范管理

安保队伍管理应支持安保人员队伍建设，严格军事化管理，提高人员身体素质。应该加强作息管理，保证内务质量、严格训练制度，通过强化训练，培养一支一流的安保队伍。人员管理方面应从安保人员的切身利益出发，依靠基层队员进行民主管理。要改善请假制度，实施人性化管理，让其感受到集团的温暖，从而安心做好安保工作。

##### 3建立健全激励机制

保卫部也应建立健全激励机制，对于优秀员工应及时给与鼓励，对于犯错误的人员应及时给与批评教育，对于有突出贡献的安保人员应该给与现金或物质奖励。其次应将日常综合表现与晋升机制相结合，以激励其更好地做好日常安保工作。最后还要防止不透明操作，对人员调整应该予以公布，以更

好地激励安保人员。

本文作者：武宇琼、赵媛、张志红单位：运城学院

## 浅谈房产物业的网上管理论文篇五

### 一、房产测量的意义

房产测量作为对房屋面积进行测算的具体形式，在当前有着重要的意义。首先，房产测量可以为房产产权人提供法律保护依据。产测量的结果一经房产管理部门确认发证即具有法律效力，处理产权纠纷的重要依据。它直接关系到购房人的切身利益房产测量的全过程、面积计算及其测量精度都有严密的科学性，是产权产籍管理部门为产权人提供法律保护的重要依据同时也为调处房屋所有权和土地使用权的纠纷、审核违章建和违章占地提供了可靠的凭据。其次，房产测量是城市建设、规划和管理的重要依据。产测量按照国家有关部门制定的房地产测绘技术标准和有关房屋及其用地的有关信息和资料，通过对房屋自然状况和权属况的专业测量，弄清城市房屋和土地占有位置、面积及其用等状况，从而为房地产产权的管理提供基础数据。这些数据核发房屋所有权证和土地使用权证的重要组成部分，也是建房地产档案的原始资料。因此，房产测量是进行城市土地开发利用，城市规划建设管理必不可少的基础资料。最后，房产测量也是检验商品房买卖面积是否缩水的重要手段。当前由于商品房价格居高不下，部分开发商在利益的驱使下时常会打起面积的主义主意，推广和进行房产测量有利于保证买卖双方的利益，有利于维护正常的市场秩序。

### 二、房产测量若干问题研究

房产测量随着房屋价格的上涨而愈发广受关注，因而在此意义上对房屋测量若干问题进行研究具有重大的意义。

## （一）共有建筑面积和公用建筑面积

共有建筑面积和公用建筑面积是在进行房产测量时无法回避的问题。根据国家质量技术监督局颁布的jjf1058-《商品房销售面积测量与计算》国家计量技术规范的规定：消费者购买的商品房建筑面积（销售面积）为该商品房套内建筑面积及应分摊的共有建筑面积之和；建设部建房[1995]517号文件也曾明确指出：商品房建筑面积由该商品房套内建筑面积及应分摊的公用建筑面积两部分组成。在此有必要对“共有”和“公用”进行区分。“公用”是指两个或两个以上的人享有对某物的使用权，而“共有”则是指各共有人依照法律或合同约定，享有对某物的财产权，共有人对共有物有使用权，收益权和处置权，公有物只能被公用人公用而不能被公用人共有。

## （二）常见房产测量技术

房产测量技术经过多年的发展，目前常见的测量技术主要有：

### （1）房产数字化测图技术

数字化测图是采用一定的方法采集有关的信息，通过计算机数据处理，再经过图形生成和编辑，获得房产数字化图，最后经数控绘图仪或其它输出设备，绘制成房产图。数字化测图技术目前在房产地形测量、地籍测量中得到了广泛的应用，数字化测图具有成图质量高、速度快、劳动强度低、图载信息多等特点。因此，数字化测图是房产图成图的一个主要发展方向。

### （2）运用坐标解析法进行房产测量的计算

gps技术是当前快速发展的数字定位测量技术，gps技术因其卓有效的性能而在目前得到了广泛的应用房产测绘系统以gis的方式绘制、定义图形及属性，实现了图形属性的双向连接，

使房屋面积的分摊结果更准确，并自动生成繁琐的分层分户平面图。从而有利于测绘的精确化和准确化。

### 三、房产测量中“幢”的划分

幢是房产调查的基本单位，也是房产要素测量的基本单位，因而在房产测量中对“幢”的概念进行明确的区分具有重要的意义。“幢”区分的基本原则主要有：

#### （一）应同期规划、同期建设、同期验收

理论上和实践操作中，同一幢楼应该是同期规划、同期建设和同期验收的，不同期规划、建设和验收的项目将各自独立，单独成幢。

#### （二）地面上部分的基础、结构应为统一整体

作为同一幢楼，地面上部分的基础、结构应为统一整体，具体是指房屋的各个部分结构相连，即各个部分的梁、柱、墙等相互联接在一起，不可分割。如果房屋各部分间互不相连，则可以将各部分独立分幢。

#### （三）房屋所占用的土地应为同一产权人

根据有关规定：房屋所有权人与土地使用权人相一致的原则是房屋权属登记的基本原则。如果房屋所占用的土地分属于不同使用权人的多块土地上，且各土地使用权人的土地权属清楚，则该房屋不能作为一幢处理。

#### （四）有共同的共有共用设施

“幢”的划分，对广大产权人而言，最重要的是对共有建筑面积的分摊计算的影响。如果房屋各部分之间没有共同的共有共用设施，那么，无论是作为一幢还是作为多幢，对共有

建筑面积分摊计算的影响可以忽略不计。

房产测量属于房屋买卖及房屋相关产权办理的基础，是权利人维护自身权益的前提和保障，因而加强房产测量研究具有重要意义。

参考文献：

[1] 龚英亮：《对“共有建筑面积”和“公用建筑面积”的探讨》，载《城市技术监督》第2期。

[2] 李向明：《房产测量技术探讨》，载《大众科学》第1期。

[3] 张勇：《浅谈房产测量中“幢”的划分》，载《中国科技信息》20第15期。

[4] 郭义：《留心面积误差四要则》，载《北京房地产》第4期。

## 浅谈房产物业的网上管理论文篇六

### 一、居住型物业企业的发展现状

#### (一) 物业费缴费率低

天津市a物业管理有限公司为例，其对滨海新区某一普通住宅项目进行物业管理，自2012年5月起一期业主办理入住，截至到当年年底共有312户居民入住，我们就以这312户居民为样本，观察其物业费的缴纳情况。2013年7月之前按时缴纳物业费的业主是312户，物业费缴纳率为100%，数字让人欣慰，但这一现象是由于办理入住手续时必须预付1年以上的物业费的硬性规定所实现的。从2013年8月起，按时缴费的业主逐渐减少，截至到2015年3月底，按时缴纳物业费的业主仅有124户，还不到所观察的业主的40%。整个物业费的缴纳情况呈现出随

居住时间增长，按时缴费人数逐渐下降的线性关系。

## (二) 建管不分家

虽然一直呼吁物业市场化，且物业服务企业也具有独立法人，但大多是由房地产开发公司出资控股，这就是人们所说的“父子关系”。天津市的物业公司也不例外，亲密的关系导致诸多问题的出现。例如，在价格方面，本应由物业企业对物业服务的价值进行衡量测算后，与业主协商定价，而现在往往是由控股的股东来决定，即房地产开发公司定价，从而导致价格机制失灵。更有甚者，房地产开发商为了销售业绩，将物业服务作为赠品，送给业主，严重损害物业企业的利益。另一方面，开发商在选择前期物业企业时，直接选聘自己控股的物业企业，并没有通过公开招投标方式择优聘用，导致市场竞争机制失灵。第三，由于有房地产商做靠山致使这些附属的物业企业不思改革，不求上进，却仍未被市场淘汰，而独立的物业企业却因生存困难，被迫退出市场，致使市场退出机制失灵。

## (三) 房地产开发公司遗留问题多

天津市b物业管理有限公司，负责河东区某超高层住宅小区的物业管理。由于开发商违规建房，致使房本面积为8.9万平方米，而实际面积却有16万多平方米之多，即使全体业主都按时缴纳物业费，物业公司依然亏损。在此情况下，开发商与b物业公司签订了另外的合同，即由开发商弥补因面积不足产生的物业费，但是开发商并没有履行合同，目前已经拖欠物业公司费用570多万元，物业计划撤出。而此时业主无法联系到已经撤出项目许久的开发商，只能将矛头对准物业公司，希望其解决开发商遗留的问题，致使物业公司腹背受敌，陷入危机。

## 二、危机形成的主要原因

造成上述危机的原因很多，但究其根本不外乎以下4点：

### (一) 前期对业主的需求了解不够深入

业主的消费需求，需要以一定的经济支付能力作为支撑。只有当衣食住行基本需求得到满足后，仍然有多余的消费能力，才会去追求更高层次的需求，对于居住来说就是“如何住得更加舒适”，才有可能希望享受更好的物业服务。同一个物业项目的业主都具有不同的收入水平，因此很难保证业主对物业服务的需求相同。所以，业主在缴纳物业费时也就出现了明显差异。

### (二) 物业企业自身的缺陷

过去房屋产权一直属于房管部门或是企事业单位。居住者属于承租人，只要按时缴纳租金就可以。至于房屋维修、绿化、卫生服务均由房管部门或企事业单位负责。随着房屋产权制度改革，越来越多的商品房出现，承租人变成了产权人。在花费了巨额购房还要缴纳维修基金、物业管理费时，人们不能够坦然接受。另一方面为解决房屋在开发过程中产生了物业费由谁承担的问题，政府提出“谁开发、谁管理”的想法，促使开发企业组建物业服务企业，以满足开发企业的需求和购房业主在小区建设尚未全面完成前的物业服务需求。发展至今就形成了开发商与物业公司的“父子关系”。

### (三) 相关法律不健全

自业主委员会成立后，便与物业服务企业签订物业服务合同，而业委会的性质又区别于其他自然人、法人等民事主体，在进行诉讼时，它可以代表全体业主进行公共权益的诉讼，向物业企业或其他机构或个人主张权利。但是，物业企业的权利受到侵害时，是否可以起诉业委会，一直是争论的焦点。笔者认为业主委员会虽然不属于具有必要财产，可以独立承担民事责任的法人，但是它可以作为具有一定财产的其他组

织参与民事诉讼。然而，在《最高人民法院关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》中明确指出“物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的，人民法院应告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利。”换言之，在主张物业费的过程中，代表全体业主的业委会，并不能替代业主承担违约责任。

### 三、危机管理在居住型物业企业的应用

居住型物业企业应该将危机管理常态化，从而应对经济市场的瞬息万变。

#### (一) 事前建立危机预防机制

完善的危机预防机制可以在危机出现时，使企业快速应对，有条不紊的化解危机。因此笔者认为，危机管理的重中之重便在于此。

##### 1. 增强物业从业人员的危机意识

居安思危、未雨绸缪的危机意识应该植根于每一位物业从业人员的心中。定期组织员工学习危机案例，让员工意识到危机无处不在，加强对危机的防范意识。危机爆发时，根据经验予以应对。例如，安排物业人员分批次的参加物业专业知识的培训，时常进行业务交流，以应对经验丰富职工的离职带来的人员危机。同时对危机情景进行模拟演练，培养员工的危机处理技巧，使不同岗位的人都可以掌握与本岗位相关的危机应对措施。

##### 2. 研判可能发生的危机

物业企业针对所承担的住宅项目将可能发生的危机，进行前期的预防。首先，应该掌握业主的情况，通过走访与业主进行沟通，了解他们的需求，以满足大多数业主的需求为前提，制定具有针对性的服务计划。例如，经济适用房的购房者在



经济收入上会有所欠缺，所以只要提供必要的物业服务即可，将物业成本降下来。而对于低密度的别墅区的物业，则应该除了必要的物业服务外，还可以增加会所的建设，甚至是洗衣、寄养宠物等多元化，个性化的增值服务，提高物业收费标准。其次，将危机按来源分为行业自身危机，管理过程的危机以及其他突发危机三类，逐个提出危机解决预案并形成纸质文档，方便查阅。最后，当危机出现时，迅速实施危机预案，同时结合实际情况对预案进行调整。

### 3. 适时发布危机预警预报

将上述可能发生的危机进行指标分解，并根据危害性的大小给每个指标赋予一定的分值。当达到一定分数后，进行危机预警，随着分值降低，预警级别提高。这里以物业企业管理过程中的危机预警分解指标为例，但不局限于以下指标。

#### (二) 事中积极应对危机的出现

有了完备的. 预防机制，危机出现，可第一时间赶到现场，了解真相，评估危机等级，根据预案，确定应对方案。值得注意的是，任何危机都是有其特殊性的，不能“唯预案论”，应该具体问题具体分析。如果危机涉及的面广，且有可能影响到物业企业的整体形象，则有必要通过小区的公共滚动屏或是公告栏，将事件澄清，消除其他广大业主的误会以及不必要揣测和臆想。例如：当业主因为开发商遗留问题跟物业企业产生矛盾时，作为物业工作人员首先应当安抚情绪激动的业主，向业主讲明物业的服务范围，让业主明白物业并不是万能的。同时可以帮助业主联系开发商共同解决问题，必要时可以协助业主搜集证据通过法律途径主张自身权利。当然这种做法的前提是物业企业必须是独立。如果物业企业隶属于房地产开发公司，就很难站在公平的立场上去解决业主与开发商之间的矛盾。因此，建管分家是实现物业企业健康有序发展的前提。

### (三) 事后以“双赢”为原则进行善后

危机解决后应该对整个危机事件进行评估，将管理过程中出现的问题和不足进行梳理与总结，并完善危机预案。同时持续关注危机事件中涉及到的各方人员，做好善后工作。对于危害大，社会影响恶劣的事件，可以求助政府机关，要求对事件依法进行调查，公平公正的处理各方利益冲突。同时，呼吁立法机关完善相关的法律法规，将权利关进制度的笼子里，让开发商、物业企业、业主享有平等的权利和义务。通过危机的处理，让业主可以享受到舒适的服务，使权利得到保障，而物业企业也因为危机处理，得到业主的认可，使企业形象更加完美，最终使经济利润得到极大的保证与提升。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

[点击下载文档](#)

[搜索文档](#)

## 浅谈房产物业的网上管理论文篇七

### 1系统的功能和特点

有效地管理和处理房产图形系统能方便地存储、管理各种房产图形，并能以任意方式编辑修改。还可以空中视窗快速游览图形的方式，放大缩小、平移主显示窗口图形。图形和数

据相互查询能根据房产信息数据查询相应的房产图形，根据图形又能查询相应的房产数据。数据快速录入与修改系统提供了快速而方便的增加、删除、修改的方式。在功能选择及操作时，只需点按鼠标即可完成。任意条件的信息检索系统提供了各种条件及组配条件的检索方式，可按任一条件或多个条件自由组合检索信息。多库连接查询系统可对两个及两个以上的库连接进行查询，并显示或打印查询结果。灵活而直观的显示方式系统可将屏幕显示方式与游览窗口方式结合起来，实现一屏两种方式同步显示。模拟显示所选打印报表在打印报表时，可预先显示报表格式，并可放大和缩小、局部或整体观察报表，即报表输出所见即所得。系统特点：先进性系统将图形信息、数据信息融为一体进行管理，突破了传统的信息管理模式。实用性系统充分利用现有资源，在不增加任何硬件设备的情况下就可有效地管理图形和数据。不仅经济实用，而且所采用的方法也可应用到其他方面。易用性系统采用了最新的多窗口图形界面，提供了弹出式菜单，下拉式菜单及各种对话框，操作直观简洁，快速方便，易学易用。可维护性系统采用模块化结构设计，可随时根据用户需求扩充及修改相应功能，易维护，易扩充。

## 2. 系统的分析和设计

### 2.1 需求分析

房产管理的现状由于房屋资料和个人信息不能很好保存，每次开展工作都须重新调查、核准有关房屋和职工的前期资料，导致工作周期长、信息难以核准等其它问题。而且工作人员不能及时获取经常变化的有关数据，不能给领导者提供最新信息，因此给房产管理带来困难。系统的实施目标，综上所述必须开发一个mis系统，即房产综合管理信息系统。该系统应具有适应各种房产管理需要的能力，具有管理单位房产、职工住房房产、管理职工个人及家庭情况管理职工住房申请及计分排队、管理购房等配套功能。更进一步目标：应具有管理房产图形(工程图)的功能，因为图形比数据更直观、更

能说明问题。只有把图形与数据结合起来，才能更加有效地进行房产管理。

## 2.2 系统的设计

系统的结构设计根据系统的实现目标并考虑到系统的灵活性和可扩充性，采用模块化的结构设计的方法，使得模块间各自独立。功能描述。结构设计将系统分为数据管理和图形管理两大功能，现分述如下。数据管理部分，地区查询。该模块完成按地区对各栋房屋信息的查询。个人信息查询。该模块完成按条件查询个人情况及住房情况。包括“按项目查询、按科室查询、按工龄查询、按面积查询、按职称查询、按组合条件查询”。完成对总图、管线、道路的查询。完成对申请住房者计分、排队管理。完成购房信息的统计和打印。完成对数据库的增、删、改操作。查图时图形显示有三种方式：空中视窗、放大视图、平移视图。可以任意方式对图形进行编辑、修改。可根据图名查询对应的房屋信息数据。为保证数据的完整性，合理的组织数据，减少数据冗余，应采用规范化的关系模式设计。但是减少数据冗余虽能节省存储空间却会影响程序处理速度，因此，在数据库设计时适当考虑了必要冗余，以提高程序处理速度。确定五个主数据库及十二个临时工作库，主数据库结构如下：房屋信息库(房屋座落、栋号、结构等级、层数、用地面积、占地面积、非住宅建面、建面、使面、建使比、出售面积、成本价、标准价、标准价占成本价、下浮动率、折旧率、成交房价合计、手续费合计)。个人信息库(项目、身份证号、性别、出生年月、学历、参加工作时间、职称、科室、房屋座落、单元、房号、是否买房)。房屋单套库(房屋座落、栋号、单元、层次、房号、房型、使用面积、建筑面积、用地分摊面积、层次调解率、工龄优惠率、房屋单价、成交房价、合计、现住户、曾住户)。申请信息库(姓名、性别、参加工作时间、学历、职称、职务、子女情况、获奖情况等、现住面积、申请面积)。交易立契库(姓名、房屋座落、栋号、单元.....)。

### 3. 系统实现

#### 3.1 房产数据管理的程序设计

主菜单设计该程序进行初始化，设置工作台面。并采用菜单构造器生成菜单。菜单条上每一项又可生成弹出式菜单。菜单项有“地区查询、个人查询、看图、购房管理、分房管理、数据库维护”六个选项。。地区查询包括各个区域房屋信息查询。输入栋号则显示相应房屋信息。采用屏幕构造器并编程实现。个人信息查询包括“按姓名、按工龄、按科室、按职称、按面积、按组合条件查询”六个选项。采用了屏幕构造器生成屏幕格式，查询生成器生成查询子程序并编程实现。看图包括各区域“总图、管线、道路”三个选项。该程序通过dde通道与主控程序通信，并切换到acad状态，当拾取一个目标名时，则打开图纸。购房管理包括“打印交易立契清册、打印产权土地使用清册、统计汇总”三个选项。打印程序采用报表生成器并编程实现。分房管理包括“申请人排序、申请人评分”两个子项。采用屏幕构造器并编程实现。数据库维护包括“房屋信息表维护、个人信息表维护、房屋单套表维护、申请表维护、交易立契表维护”五个选项。各个选项又有“增加、删除、修改”三个子项。

#### 3.2 房产图形管理的程序设计

图形管理主要包括存储、编辑、修改、显示、查询等功能，采用了autolisp编程设置交换数据的dde通道。查询时，先选取目标名，该程序将目标名发送给主控程序，主控程序又将目标名发送给数据管理程序，根据目标名可查出相应数据。

### 4 主要实现技术

为使主控程序与数据管理程序和acad进程之间同步，在启动整个系统时，须先启动数据管理程序，再启动acad[]然后由装入程序启动主控程序。因为主控程序启动快[]acad启动慢，如

果启动acad后，直接启动主控程序，主控程序会先进入就绪状态，此时可以建立与acad的dde通道。但由于acad执行命令模块尚未完全装入，当主控程序向acad发命令时acad不可能执行命令，整个系统死锁。所以须有装入程序延缓一下时间，使得进程之间同步。

## 浅谈房产物业的网上管理论文篇八

20xx年上半年我在东方郡项目从事三丰标段交房前的收尾、维修，并协助销售部完成西区交房工作，下半年到东方福邸项目部，负责15#地块乐山标段的现场施工管理。通过这一年的工作学习，对工程管理有更深层次的认识，同时也在不断思考如何在工程管理中改进方法，提高自身水平。

### 一、东方郡的维修

东方郡项目的质量问题主要集中在屋面、外墙门窗渗漏，地面墙面空鼓裂缝等质量通病问题，施工单位在维修过程中花了大量人力和物力，其中也有些单位出现消极心理，工程部及公司领导反复做施工单位的思想工作，与施工单位一起找原因，寻求解决办法，并在经济上予以一定的补贴，最终还算顺利地交房前基本完成维修工作。之所以说基本完成，是因为有些问题并未能彻底解决，只能在短时期内压制，这里有些是因为质量通病本身难以根除，有些是结构阶段遗留的问题后期难以彻底解决。针对维修阶段发现的问题，提点个人的想法。

#### 1、针对质量问题未制定统一的维修方案：

维修阶段，部分施工单位技术力量相当薄弱，面对问题束手无策，而有的施工单位管理人员未参与过维修，不够专业，等等，因此东方郡现场维修的方法也是五花八门，例如：屋面、门窗渗漏水等问题，如何找到源头，怎么修补都是技术难点，施工单位技术力量不足的话，根本不能彻底解决，如

东方郡在渗漏修补中：有些施工单位在砖墙上注浆，有的仅在漏水点外表面刷防水涂料，有的施工单位在背水面修补等等，都是些错误的做法。

错误的修补方案必然导致人力，财力的浪费，不能从根本上解决问题，造成后期业主投诉，我们应考虑发挥自身优势，编制针对性强的最优的修补方案，从工序顺序、节点做法、材料选择上对施工单位进行指导，避免走弯路，争取一次修补到位，减少后期投诉。

## 2、维修过程的经验如何运用到施工管理中：

我认为维修中遇到的很多质量问题，都是在以前施工中稍微改进就可以避免的。如维修中发现的墙体斜裂缝，很规则，从上到下大部分楼层都在同一位，在施工中适当增加构造柱可能就可以避免；门顶窗顶的裂缝，墙体施工时过梁拉长、拉通或许可以避免；楼板裂缝，主体施工采用双层双向钢筋，埋kgb管，控制施工荷载或许可以避免；屋面渗漏，翻边一次性浇捣，多次养水检查，关键部位重点防范；门窗边渗漏，采用防水的面砖勾缝剂，隔断门窗周边渗水通道或许可以避免，等等，很多质量问题后期维修难度很大，而且不容易根除。维修中发现的问题，总结的经验，应该是公司积累的宝贵财富，我们交了学费，就要研究如何在主体施工中预控，减少类似情况的发生。

## 二、东方福邸的建设

东方福邸今年主要是地下室阶段施工，从7月份开始补桩，到目前a□d□g区块底板完成，年前预计完成a□g□d区块顶板□b□c区块底板，基本按原订计划执行，在地下室阶段的管理中感觉也是有所收获。

1、地下室开挖过程中，11#~13#楼靠人文路一侧及11#~12#楼靠水月街一侧主要是淤泥土，重点应考虑边坡稳定。原设计

吸取单位16#地块经验，设了围护桩、两段压顶梁，实际挖土过程中，两段压顶梁中间部分仍有边坡位移较大的迹象，后采取坡底打松木桩，垫层砖胎模完成后浇灌混凝土作底部支撑，有效地确保基坑的稳定，在朱工、汤总的指导下，整个地下室基坑目前为止一直确保安全。近期杭州市出现多起基坑坍塌事故，分析原因主要可能还是施工管理上的问题，管理人员经验不足导致。通过这段时间的经验积累，我认为在这个阶段的工程管理中，应重点关注的内容：

## 2、地下室图纸审查方面。

图纸质量的好坏直接影响结构安全与工程质量，作为现场管理人员，必须重视图纸审查工作，由于各人技术能力各不相同，审图能力也是差距很大。在图纸审查方面，我们应根据以往施工经验，针对后期使用中发现的质量缺陷，编制统一的审图指导手册：

a□首先明确审图的方法、基本原则：结构图与建筑图是否符合，节点图、剖面图与平面图核对，上部结构与地下室部分核对，与设计、施工规范核对等等。

c□然后根据以往项目使用上的经验教训，需要预防的，如：人防门与周边结构、管线碰头，地下室潮气太重，连通口的渗漏问题，地下室周边渗漏，地下室大堂管线高度等等，考虑在图纸阶段解决。

## 3、工程的管理：

我们的管理，很多时候扮演的是质量员角色，或者出了问题的协调员的角色，一个人即使做的再好，也难以提高整个工程的质量水平。只有充分发挥监理的积极性，调动施工单位管理班子的高效、有序地运转，才有可能提高工程质量。

1) 监理的管理：由于市场因素，找一个技术力量强，管理水



平高，又勤快的，可能性微乎其微，在监理普遍素质不高的情况下，我们的管理应有针对性，充分挖掘现有监理潜力，才能减轻我们的工作量。

a□我认为现阶段对监理的管理上，首先应明确告知其工作方法、内容，以地下室底板施工为例：第一步要求核对轴线，建筑定位不能错；第二步，核对桩位偏差，相应指导施工单位调整砖胎模，发现桩身质量问题如：夹泥、标高不到位，报我们处理，第三步核对砖胎模尺寸，标高，电梯井、水池、梁，承台，第四步核对地梁钢筋数量、电梯井钢筋数量，钢筋锚固、连接位、高低跨处理等，在我们的指导下一起完成，第五步板钢筋绑扎检查，核对地下室留洞尺寸（电梯、水池等），第六步，检查墙板、柱子尺寸、定位，高度，钢筋数量、连接点设，止水钢板位，是否连续，止水螺杆小木块、止水片是否到位，第七步检查垃圾清理，垫块，拉麻线核对是否存在钢筋超高部分等等。明确告知需要做哪些工作，如何去做，按我们的要求步骤去执行，工作就算完成一半了。

b□其次，应对监理工作情况进行考核，检查其工作能力及责任心。在这个方面，我要求监理员在每一道工序检查时必须带纸、笔，检查中发现的问题要有书面记录，根据其书面记录问题的数量和质量，可以大致了解一个人的能力水平，工作是否负责任。

c□最后应考虑如何提高监理工作积极：赏罚分明是管理最基本的要求，而一般监理公司内部缺少相应的激励措施，很多监理员收入不高，工作积极性也不高。可以适当借鉴、改进万科的管理方法，在监理合同阶段考虑奖罚措施，对做事积极认真的，应给予一定的奖励，责任心不强的坚决予以调整。

2) 施工单位的管理上也是如此，很多总包也想把工程做好，但缺钱、缺专业人才、缺管理能力，导致最终工程现状不如意，甚至丧失信心。如何协助施工单位理顺内部关系，提高管理人员积极性，最终达成双赢的局面，也是我们需要重点

去研究的内容。

### 三、总结

在即将到来的20xx年，希望通过自己的努力和借助公司的力量，不断提高个人技术水平和管理能力，争取按公司的高标准、高要求保质保量地完成自己分管的工作。