

最新物业管理调研报告(优秀5篇)

在当下社会，接触并使用报告的人越来越多，不同的报告内容同样也是不同的。掌握报告的写作技巧和方法对于个人和组织来说都是至关重要的。下面我给大家整理了一些优秀的报告范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

物业管理调研报告篇一

随着新型城镇化的加速推进，城区居民小区如雨后春笋涌现，居民小区物业服务管理工作作为一项新兴行业取得了较快发展。为加强对住宅小区物业服务管理工作的研究，全面掌握物业服务行业发展状况，推动小区物业服务管理科学、健康、快速发展，县委办5月中下旬通过现场察看、实地走访、召开座谈会、查阅资料、听取汇报等方式，重点对黄梅镇城区小区物业服务管理情况进行了实地调研。现将情况报告如下：

一、小区物业作用不小

物业管理是房地产经济市场化的客观需要和必然产物，它既是房地产经营管理的重要组成部分，又是现代化城市管理的重要一环，事关千家万户，直接影响着社会、经济、环境等各方面的效益。

一是能促进经济增长。“买房一阵子，物业服务一辈子。”作为商品房的售后服务，物业管理推动了房地产业运行体系的确立与完善，不仅本身对扩大消费、拉动经济增长有重要作用，还有利于刺激居民购房积极性，推动房地产业的持续发展，带动县域经济的持续增长。对开发商来说，良好的物业管理能塑造开发商在公众中的良好形象，增强投资者的信心，提升其产品价格，促进销售，从而形成公司经营的良性循环。对住户来说，他们用几乎一生的积蓄来购买一套房子，房子是其个人资产最重要的组成部分，好的物业管理可以使其个人资产处于完好的状态，延长使用寿命，提高其市场价

值，即能确保物尽其用，值其所值。实践证明，物业较好的厦安、誉天下等楼盘销量较好，而且容易转让，保值率高。

二是能提高生活质量。居民小区的物业管理，无论是供水、供电、供气、路灯，还是绿化、休闲设施，都与群众生活息息相关。它直接关系到所有住户的和谐安居、清洁卫生、维护服务和治安管理等。加强物业建设管理，对改善居住环境，提高市民安全感、满意度、生活品位、幸福指数有着重大的基础性作用。好的物业管理可以让人心情舒畅，促使人们安居乐业，改进人们的精神面貌，促进人际关系融洽、生活品质提升。

三是能增加群众就业。物业管理就业容量大，对扩大就业具有重要作用。目前，我县物业管理从业人员1500余人，从业人员大部分来自企事业单位下岗分流人员、农村剩余劳动力及部队复转军人等，有效吸纳了多余劳动力，缓解了社会就业压力，为居民收入增加起到积极的推动作用。

四是能维护社会稳定。物业管理贴近群众，直接服务居民，是加强和创新社会管理，推动和谐社会建设的重要环节之一。目前，我县商品房新开发小区80个，县城区原有的老住宅小区或生活大院约170个，总计开发面积超过1000万平方米，约居住居民13万人。这些居民年龄、来源、性别、就业等构成复杂，社会稳控压力大。物业管理通过及时采集、变更住户信息，不断提高人防、技防水平，可以在维护社区秩序，协助公安等有关部门防范查处偷盗抢等刑事犯罪，防止可能发生的火灾、燃气泄漏、爆炸、电梯伤人等恶性事故中起到重要作用。

五是能完善城市管理。一个个物业区域是构成城区的基本单元，卫生城市、园林城市的建设，离不开物业形象和物业环境的改善。物业管理是建设现代城市的重要基础工作，已成为一项关系民生的社会管理手段。每一个物业管理区域环境整洁、优美，秩序井然，城区整体面貌和秩序才能得以提升。

自起步以来，现有物业服务公司已经发展到48家，有18个小区先后获得省、市优秀管理小区和市文明小区、园林小区等称号，为创新社会管理和创建文明城市、园林城市奠定了基础。

二、小区物业问题不小

随着我县房地产业的迅速发展，小区物业管理也暴露出了许多问题，引发了不少社会矛盾，给县委、县政府工作带了很大的压力。

（一）监管部门没有各司其责。一是主管部门力量不足。县房管局是小区物业服务管理行政主管部门。房管局物业管理工作职责设在县房管办，现有工作人员3人，负责对全县80个小区及单位小区、48家注册物管企业进行业务指导管理。主管部门工作职责过多，工作力量严重不足，难以切实履行物业行政管理职责。二是职能部门管理缺位。小区物业服务管理是一项涉及到社会各个方面的综合性工作，涉及的职能部门包括规划、发改、国土、工商、质监、税务、城管、公安、安监、园林、环保、供水、供电等。由于缺少把各部门联合起来共同指导服务的领导机制和平台，部门之间缺乏工作衔接，有的职能界定不清、有的监督服务不到位，致使遇到事情，往往推诿扯皮，小区成了执法空白区域。如有的小区内出现乱搭乱建、占用公共通道、破坏墙体结构影响使用安全、破坏绿化、破坏公用设施等违法行为以及乱停乱放、公共场合跳广场舞扰民、乱扔垃圾等一系列影响居民生活环境的现象还普遍存在。居民反映强烈，物业公司却没有执法权，只能口头劝告和制止，缺乏有效的管理手段，造成物业服务小区出现的一些矛盾问题久拖不决。还有的职能部门对物业公司有歧视性政策，比如，自来水二次供水用电费用由物业公司承担、电梯和路灯等用电不与居民用电同价、环卫部门收取物业公司的环卫费和装修渣土转运费等，增加了物业公司负担。三是乡镇的属地管理责任没有压实。按照7月28日通过的《湖北省物业服务和管理条例》规定：“街道办事处、乡镇

人民政府应当在同级党组织领导和民政部门指导监督下，依法组织和指导本辖区内的业主成立业主大会、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，协调物业服务与社区管理、社区服务的关系，调解物业服务纠纷”，但实际上乡镇都认为物业服务管理是房管局的事，是物业公司的事，责、权、费不对等，不愿意管。四是社区的作用没有真正发挥。一个小区，少则数千人，多则数万人，小区里有许多治安、违建、绿化、娱乐、健身、文明创建等民生问题亟待解决，急需社区出面协调解决。然而，事实上，社区对小区是有心无力，放任自流，形成小区、社区“两张皮”。

（二）物业服务水平不高。一是实力不强。全县登记注册的72户物业企业中，注册资本在50万元以下的60户，占83%；从业人员10人以下的10户，占14%；全县物业企业中，一级资质企业2家，三级资质46家；未申请办理物业服务资质的24家，占33%。大多数公司规模较小，市场竞争意识和服务意识淡薄，安于现状，内部管理制度不健全、从业行为不规范、服务水平不高，服务产品缺乏综合竞争力。二是专业水平低。从72家物业企业调查情况看，从业的1500名工作人员，平均年龄48岁左右；保洁人员女性占95%以上。文化程度偏低：管理人员中大专以上文化占5%；保安人员高中学历占8%、初中及初中以下学历占92%；保洁人员98%为初中以下文化；专业水平不高：管理人员具有各类岗位从业资格证的450人，占30%；工资待遇差：管理员工资月均元（公司经理等高层管理人员2600元），保安月均1600元、保洁人员月均1200元不等。大多数人员未签订劳动合同、未按规定办理相关保险。员工文化水平低，同时没有接受过专门培训，致使物业服务工作不到位，不按规范操作，从业人员流动性大。三是服务项目单一。（）物业企业仅提供保安、保洁、绿化等一些基本服务内容，没有利用社区文明建设契机，拓展服务平台。而保安服务又流于形式，人防、技防不到位，作用没有真正发挥好。重门岗，轻巡逻查看；重小区内部安全，轻外围防范；重治安问题，轻设施安全；重人员数量，轻岗位管理监督；重对人的防范，轻对物的安全监护。据反应，每年小区失窃

摩托车在3万辆左右。目前全县开展代灌液化气、代灌纯净水、代售生活用品等服务仅有6家物业公司。四是财务收支不透明。收支没有公开或不全方位公开，导致业主不知道自己缴纳的费用花在什么地方。许多物业企业缺少长远发展和规模化发展的理念，往往追求短期效益，眼前利益。有的物业企业取得物业管理权后，没有严格履约，擅自降低服务标准和要求。更有甚者，只收费不服务，引起业主不满，业主不愿意缴费。我县物业纠纷不断。据不完全统计，房管部门直接处理日常投诉68起，上级转办8起。

（三）发展基础环境不好。一是开发商遗留问题给物业管理服务造成隐患。受利益驱动和有关部门监管不力等影响，开发商重视房屋建设，而忽视对基础设施的配套建设，忽视对水、电、电梯、绿化、道路、燃气、通信、空调位、停车位等的系统设计，没有硬性标准，随意性很大。除此以外，房屋建成后，开发商对小区配套承诺也不能兑现，质量问题多。调研中物业公司反映，房屋相关信息特别是下水等隐蔽工程信息没有移交，给维护带来不便；电梯配置标准普遍不高，给安全带来重大隐患；路灯等弱电线路电缆质量较差；公园、绿化等配套服务设施不兑现；房屋出现质量问题后，开发商不主动维修，却和物业公司就修缮责任互相推诿。比如：小高层就曾经出现过电梯不能运行、高层用水二次加压设备偷工减料导致业主用不上水的问题。出现问题后，开发商维修、维护不及时，宣传沟通不到位，业主对情况不了解，就将矛盾全部转嫁给物业公司，引起业主与物业公司之间的矛盾，导致业主拒缴物业费，造成业主和物业公司形成对立面。二是业主委员会尚未真正发挥作用。目前，开发商上报县房管部门备案的业主委员只有20个，而且大多有名无实，真假难辨，真正发挥作用的很少。业主委员会的作用没有充分发挥，开发商、物业企业与业主就缺少了沟通的桥梁，缺少了信任的基础，不利于业主自治管理和其它物业工作的开展。比如，小区住宅维修基金的提取需要业主委员会组织业主签字，但因为业主委员会作用发挥不到位，全县房屋维修基金时至今日尚未启用，房屋维修因此得不到保障。部分小区因年久失

修、房屋破损、渗水漏水、排水不畅等问题已严重影响到住户的正常生活，群众反响较大。三是业主缴费意识不高。有的业主的消费观念不正确，部分买房人长年外出务工，家里是刚从农村上来的中老年人居住，没有物业管理观念，对有偿服务有抵触情绪。有的业主把物业管理服务职能无限扩大化，认为缴了费，物业公司就应该什么都负责；只要遇到麻烦事情，就要求物业公司解决；只要物业公司不解决，就以此为借口缓缴费或者不缴费。有的业主把物业公司职能虚无化，认为我住的房子用不着物业公司来管理，没有必要花冤枉钱。还有的业主自身素质差，物业服务照常享受，就是不想掏管理费。也有个别业主以不在小区住为借口不交物业费。还有一部分业主，看到其他业主不缴费，认为自己交了反而吃亏，也拒绝或者拖欠物业费。在不缴费的业主中，还包括一部分机关干部、人民教师等靠吃财政工资供养的人员。来自县房管局物业费缴纳统计表明，20全县统计上报的80个小区，总户数为15000户，其中机关事业单位户数为3000户，未缴纳物业费的机关事业单位户数为300户，占机关事业单位户数的10%，影响特别坏；物业管理企业收费率最高的98%，收费率低的只有30%；盈利企业只有20%，微利保本企业达30%，亏损企业达50%。还有的部分物业公司是开发商组建，物业费收不起来，靠开发商“输血”维持，呈现虚假繁荣，为的是不影响剩余楼盘和下一期楼盘销售。一旦开发商的项目完成，开发商撤离，不再“输血”，物业管理就可能面临瘫痪。另外，有的新建小区业主入住率较低，也是造成物业收费难的原因之一。四是市场竞争氛围不浓。由于小区物业服务起步较晚，发展滞后，物管企业大多都是由开发商直接指定或者经部分业主同意后直接进入小区进行管理。物业服务市场化程度不高，成为了制约物业服务业发展的瓶颈，无法形成良性竞争机制，企业没有优胜劣汰的紧迫感和危机感，管理人员的专业素质、管理水平和服务质量都得不到有效提高。

三、需要改进地方不小

一是健全制度，加大对开发商的监管力度。要制定房屋售后

服务制度。加强对开发商工程质量和环境质量的监管，防止开发商偷工减料、降低公共配套设施和环境质量的行为；在项目前期规划、设计时，房管部门就应该对小区的基础配套设施提前介入监管，从工程项目立项开始，对房屋的功能、布局、管网建设等提出专业的合理性建议供开发建设企业采纳，保证居住小区建设少留甚至不留“硬伤”，为跟进的物业管理服务打好基础。要制定严格的小区物业承接和查验制度。对参与验收的单位和个人，可以采取责任追究和责任倒查制度，谁签字，谁负责；要像银行发放贷款推行的放款收款终身负责制一样，约束验收人员切实高度负责，杜绝以权谋私和不作为、乱作为现象，杜绝未竣工就把不符合验收条件的房屋提前交付业主使用的现象发生。开发商要把房屋信息向物管企业移交。要制定物业管理常态整治制度。对历史形成的遗留问题要督促开发商和物业企业尽快落实维修、维护和整改；要加大小区环境整治力度，逐渐解决老小区无人管理、环境脏乱差等问题；对现在已经严重影响居民生活的问题和矛盾，要抓紧协调开发商以及行业主管部门、相关工程监管部门，迅速明确经济责任和维修部门，限时并保质保量加以解决；对新建小区的工程质量、供电、供水、供气、通讯、消防、安防、电梯以及小区基础配套设施等方面，进行全方位监管。

二是规范行为，提高物业服务水平。房管部门要严格把关，高度重视前期物业小区的交接，认真完成物业公司的资质初审工作。要做好住宅小区前期物业招投标的监管工作。要根据创建县优秀小区的标准，对各小区进行严格的检查并实施奖惩措施，在小区设立投诉举报电话、举报信箱，方便业主投诉，用于监督物业公司的服务行为，督促物业公司按照合同约定的服务标准进行服务。如有违反，从严处理，或根据规定予以罚款，或发动小区业委会辞退物业企业，或限制其参与物业招投标和承接业务。要建立培训制度，提升物业从业人员及业委会的整体素质。要倡导物业服务企业通过建立分析制度整合资源，创新服务理念，优化服务质量，降低管理成本，为业主提供细致周到的人性化服务。鼓励物业公司

创先争优，要经常开展小区物业管理工作评比，制定奖惩措施，对获得省优、市优的物业公司要予以奖励。要探索物业管理模式多样化，规范物业服务行为，抓紧培养本土龙头型小区物业企业。扶持优秀物业企业发展壮大。要对物业企业给予税收等方面的政策扶持；要抓好小区物业企业进驻招标关，提高物业企业进驻的门槛，物业企业进驻小区要向优秀物业企业倾斜；鼓励物业优秀企业开展规模化、集约化经营，全面提升黄梅县物业的水平和档次。

三是创新手段，破解物业费的收缴难题。物业收费难、业主不交物业费，直接导致物业服务质量的下降。要强化宣传教育，使业主明白自己的权利和义务，树立“花钱买服务”的物业消费意识，明白不缴、少缴和欠缴物业管理费不仅损害了物业企业的利益，同时也损害了业主自身的利益。要创新物业服务收费方式，推行业主自行到银行缴纳或与其他市政公用事业收费一并收取。要采取得力措施，对无正当理由拒缴物业费的业主，要在小区宣传栏、报纸、电视台等媒体进行曝光；对公职人员要由单位负责督促，无正当理由拒缴的，扣发其工资，情节严重的，要诫勉谈话，直至进行组织处理；银行、工商等部门在办理贷款、营业执照等环节要严格把关，作为社会不良信誉予以限制；法院要简化程序，可以到小区内现场开庭，快速审结、执行清理拖欠物业费行为；物业所有权发生转移时，业主要与物业服务企业结清物业服务费，否则，有关部门在办理房屋过户手续时，要对欠缴物业费的业主进行限制。要增强物业服务经营透明度，建设物业费征缴信息平台，推进物业费收支公开。

四是落实责任，形成社会齐抓共管的新格局。要以《湖北省物业服务和管理条例》的颁布实施为契机，进一步强化责任意识，把小区物业管理工作提上政府的议事日程，纳入目标考核。要充分发挥乡镇人民政府的综合管理职能，将物业管理与社区管理有效结合，形成属地管理、条块结合的新格局。要重视小区业主委员会的成立和换届选举工作，推进小区自治建设。要建立起县房管局、属地镇、社区居委会、住宅小

区业委会四级物业管理体系。房管、规划、公安、环保、工商、城管、供排水、社区以及物业协会、业主委员会等部门要各司其责，齐抓共管，进一步明确职责，细化、量化工作任务。要用好维修基金，加大对老小区和问题突出小区的维修改造力度。开发商、物业企业和业主委员会要相互配合、相互理解、相互支持，打好小区物业管理的持久战。

五是大胆探索，建立和完善物业管理制度体系。要尽快出台《关于加强住宅小区综合管理实施意见》，坚持“分级负责、权责统一，重心下移、属地为主，多方联动、业主参与”的原则，建立联席会议制度，构建和谐社区新体制；探索对新建小区、老旧小区、零散小区和保障性小区的分类管理办法，强化前期物业管理，畅通维修基金提取通道，强化激励扶持，提升管理水平。要加强物业行业监管，全面清理或规范对收费管理，规定对用水、用电与民用同价，供水、供电、供气等单位及时接管包括变电、燃气调压、二次供水等在内的设施设备、相关管线和计量装置，并向终端用户收费，全面落实物业服务优惠政策，杜绝乱收费，减轻物业企业的成本和压力。大力推进《物业管理服务招投标制度》，营造公平的市场环境。建设数字化物业管理平台，建立物业管理呼叫中心，探索报修一号通，提高全行业信息化管理水平，大胆探索出一条符合黄梅县实际、扎实有效的物业管理新路子，力争把隐患消灭在萌芽，把矛盾解决在当下，为黄梅的科学发展和和谐发展做出积极的贡献。

物业管理调研报告篇二

为进一步提高____公司整体物资管理水平，寻找差距、开阔思路，公司财务、商务、技术人员组成调研小组，于10月24日、25日对____公司、____公司及____集团物资供销分公司学习调研。现就调研情况报告如下：

一、调研单位情况概述

1、____公司物资统一由____物流集团-----____公司负责采购、配送(收取4%管理费, 集团采购占年采购总额99.5%), 每月25日统一集中申报物资采购计划;____公司负责物资的验收、储备定额制定, ____集团设有统一的供应商名录, 每年进行一次合格供应商筛选。

2、____公司物资采购由市场营销部负责, 库存管理由生产技术部负责。物资采购实行询价员、采购员、合同员按岗设人, 职能分离模式;物资系统作为公司erp信息系统的组成部分, 与财务数据接口, 公司成本数据实时动态反映, 公司实行全面预算管理, 年初制订预算, 点检员申报计划实行预算控制全程跟踪管理模式;技术部仓储自20_年起实行供货超市管理, 负责代管、代算、代销, 主要是标准件、低质、易耗物资。

二、调研的收获及启示

本次物资管理市场专项调研, 调研组认为, 无论是采用集团采购的____物资供销分公司、____公司, 还是自行采购的____公司, 均有较多值得借鉴的先进管理理念, 调研组结合公司前期开展的物资采购效能监察活动提出的问题, 收获及启示如下:

1、全公司进一步推行全面预算管理理念, 将公司经营成本与各点检员每项材料申报计划结合起来, 虽然公司未实行erp信息软件系统管理, 但可通过部门信息手工汇总的模式, 每月进行一次预算实行情况信息集成, 将公司的全面预算管理深入到每个专业管理, 让生产技术人员参与公司的经营管理过程, 从源头上避免超标准、超预算的情况发生。

2、实施物资采购业务流程重组再造。借鉴____公司“询价、采购、合同”三权分离的经验, 将公司现阶段采购员一人负责的采购模式, 调整为: 询价、采购、合同三岗位分立模式。

3、建立物资采购“两头沉”模式, 紧密联系市场价格变动,

打好物资采购市场牌。即“一头沉市场”公司物管中心及时掌握物资市场价格变动的信息，对材料价格骤变的物资，及时调整采购模式、采购策略“一头沉使用单位”物管中心与技术部实行定期会议形式，将生产现场反馈的问题与物资采购处理的及时性结合起来。

4、加强合格供应商管理。为降低公司物资采购成本、采购的风险，建立一个安全、稳定的供应商队伍是非常必要的，为寻求长期互惠供求关系，建立《合格供应商名录》及档案工作是首要工作，目前该项工作已正在进行；今后我公司物资采购将从合格供应商名录中选择，从审查主体资格、履约能力、履约信用等方面挑选，作为合格供应商名录入选条件。

5、适时升级公司管理软件，推行erp软件[]erp系统作为企业集成化管理信息系统，它集成公司业务全流程，直观、动态反映各部门费用的发生、行踪，对提升公司核心竞争力具有显著作用。例如20_年统计的_x专业材料费用超额领用的问题，实际为财务软件统计与公司mis物资系统统计口径形成的误差。

通过此次调研，使我们更充分的认识到自身管理水平与先进之间的差距，但是只有通过“找差距”、“发现差距”，才能不断“提升自己”，克服现有软、硬件困难，在管理水平上下工夫，使公司物资管理水平更上一个台阶，为降低生产成本做出更大的贡献。

物业管理调研报告篇三

近几年杭州高速发展，带领杭城的老百姓走上富裕道路。半山地处杭州北部的交通枢纽，同时也扮演者北大厅的重要角色，一直以来都是以重工业发展为主，随着“低碳、环保、文明、整洁”的理念不断深入人心，搬迁关停各类企业46家，随着带来的各类城市管理工作也日渐增多。我们抓城市管理工作，高效能地管理好城市，最终目标就是为老百姓提供一

个整洁、优美、便捷、高效的工作、生活环境。因此，我们要树立和落实，以人为本，在促进发展中统筹兼顾，以构建社会主义和谐社会为目标，把提高城市管理水平和维护广大人民群众的根本利益结合起来，从思想认识、工作理念上再提高、再优化，走依法管理城市的路子，建立城市管理长效机制。城市管理工作，应该是一项动态管理工作，不能“坐似一张弓，走似一阵风” 迎接检查，集中突击“一阵风”的管理办法，能够集中解决一些问题，但日常管理工作，不能象“一张弓”，要持之以恒。注重长效管理机制。

一、要抓宣传教育，增强市民城管意识。

城市管理是城市发展永恒的主题，也是城市形象建设的中心环节。城市管理工作是一项复杂的系统工程，要统揽全局，从大处着眼，从小处着手，着力解决好城市管理中的突出问题。使广大市民认识到城市是我家，从思想上意识到其主人翁的作用发动群众都来做城市美容师，一起动手美化家园，自觉遵守城市管理规定，以主人翁的姿态共同参与城市管理。

二、管理目标长效化和管理服务高效化。

对城市重大基础设施、市重大工程和招商引资项目，要建立行政审批“绿色通道”。要积极推进电子政务，实行网上审批，降低行政成本，减少企业负担，提高行政效能，同时严格落实行政审批失当责任追究制，确保管理服务规范化。要建立公开、公正、公平的考核奖惩制度体系，充分发挥社会监督作用，定期向社会公布考核情况。通过强化激励和约束机制，促进城市长效管理目标的落实。

三、改革城市管理方式，推进城市管理现代化创新。

现代化的城市，需要现代化的管理。要积极依靠科技进步，不断提高城市管理现代化水平。加强城市管理科技的基础研究，加快科技成果的转化应用步伐，积极引进和消化吸收国

内外一切先进的管理思想、手段和方法。城市管理信息化建设是当前的重点，要综合运用各种现代化信息、数字技术，建立城市管理的数据库，实现对城市基础设施和管理活动的实时监测与动态控制，提高城市管理效率，增加城市管理工作的科技含量。要学习推广东北京东城区实行分网络管城市的经验，实现城市管理问题的精确定位和对监督员的科学管理。要推行12319等城市公共住处服务平台，及时发现和处理各类问题，提高快速反应能力，树立城市管理品牌。

四、抓队伍建设，提高执法水平。

城市管理的各项措施，都要通过管理人员去落实，因此关键在于人。要按照“统一领导、综合管理、分工负责、协调高效”的原则，通过合理的分工，提高执行能力。要坚持不懈地抓好城管执法队伍的思想、纪律、作风整顿，积极推行“阳光城管”教育引导城管执法人员牢固树立正确的权力观、地位观、利益观，真正做到情为民所系，权为民所用，利为民所谋。认真搞好行政执法人员的教育培训，以提高其政治素质、业务素质和执法水平。加大业务考核力度，做到工作有标准，作业有质量，检查有记录，奖惩有依据。进一步完善城管行政执法机关以及执法队员的检查监督机制和纪律约束制度，规范执法行为，自觉接受监督，提高城管行政执法队伍的依法行政水平。要坚持执法为民，塑造城管执法品牌。

五、加强城市规划管理，力戒城市无序建设。

对一个城市而言，城市规划在先，建设在后；管理在前，经营在后。城市建设，尤其是城市的基础设施建设，主要目的是为城市的企事业生产和市民生活创造一个良好的外部环境，这是城市政府的主要职责。而城市规划是城市建设的龙头，科学、合理、求实和法制化的城市规划及管理，对城市建设起着主导作用。城市规划管理的好坏，对于城市建设和经济发展具有重要意义。

六、相对粗放式管理，城市精细化管理从细节入手、精益求精，让老百姓生活得更舒适、更健康、更方便。

近年来，随着我县城镇化进程进一步加快，城市基础设施建设得到加强，城市面貌有了较大改观，但一些城市的规划建设与管理服务水平还比较低，城市建设缺乏特色，城市功能不够完善，重建设、轻管理，重地上、轻地下，重形式、轻内容等问题还比较突出，脏、乱、差现象还比较严重。今后，我省将从城市市容市貌管理、环境卫生管理、市政设施管理、园林绿化建设和管理、广场公园绿地管理、建筑工地管理、城市公共交通安全管理、城市出租车管理等8个方面，建立城市精细化管理长效机制。提高城市管理现代化水平，明确市与县两级政府的城建城管职责，理顺条块关系，完善法规制度，着眼长效管理，实行综合执法，建立健全市、区、街道(乡镇)相互衔接、合理分工、规范高效的城市综合管理体系。按照“政企分开、政事分开、事企分开、管养分开”的要求，深化城市管理体制改革，引入竞争机制，实行城市公用事业建设和市容环卫公共服务市场化。加快推进社区建设，理顺社区管理体制确保社区资源综合利用，发挥社区在城市建设和管理的基础作用。

物业管理调研报告篇四

__县中心小学是一所县城所在地的中心小学。学校现有教学班31个，学生1199人，其中住校生659人。现有教师75人，职工25人。学校现有校长一名，书记一名，副校长两名，教导主任、德教处主任、总务主任、办公室主任、电教办主任、财务主任各一名，各类组织机构齐全，职责明确，四名班子成员分工协作，有序推进学校整体工作。学校成立了由教导处主管的教育教学工作小组，下设语文、数学、藏语、综合四个教研组，主抓学校教学工作；成立了由德教处主管的德育工作小组，下设学生会和少先大队，主抓学校精神文明及校园文化建设，师生政治思想工作，学生家校联系工作；成立了由总务处主管的总务后勤工作小组，下设安卫办、后勤服务、

营养餐管理组，主抓学校安全、后勤、卫生、维修、采购、营养餐供应等工作的管理及实施。

二、学校管理现状

(一)修订完善各类规章制度，推进制度化、规范化、精细化管理。学校制定了校长、班子成员、中层、教研组长、班主任、科任教师及其他专兼职人员工作职责，做到职责明确，分工清楚，衔接紧密，不留空挡，体现科学性、规范性、公平性、人文性和激励性；建立健全教职工学习、工作、生活制度，师生请销假、教学常规管理、校本培训、校本教研、集体备课、学生管理、财务管理、门卫管理等制度，完善学生思想品德评价、“校园之星”评比、教职工综合考核评价办法等教育教学考核评价办法，建立健全教代会、妇联等群团组织，充分发挥民主监督和参政议政职能，坚持校务、政务、财务公开制度，实行民主管理，定期召开教职工代表大会，妥善解决学校工作中的热点、焦点问题，充分调动广大教师的工作积极性。

(二)实施精细化管理，促进“三风”（教风、学风、校风）转变。学校以办人民满意的教育为目标，不断规范办学行为，积极实施精细化管理，全力推动教育改革，全面构建和谐校园。紧紧围绕教育教学质量这一中心；突出素质教育和校园文化两个重点；实施集体备课、课堂教学、师生评价三项改革；加强制度建设、队伍建设、质量建设、校园文化和学生教育管理体系五项建设；深入开展课改实验、校本研训、师德师风教育、“校园之星”评比、“平安校园”创建、阳光体育六项活动。通过各项活动的开展，力争转变教职工思想观念、教育理念、工作作风、教学方式和学生行为习惯、校园三风的根本转变。

(三)细化队伍管理，提升师德师风。1、加强师德师风建设。加强政治理论学习和教师职业道德教育，积极开展师德培训、和师德标兵评选活动，严格落实师德百分制量化考核，实行师德一票否决制。2、建立科学的教师评价机制。学校通过在教职工中广泛征求意见，认真修订了教师工作考核评价办法，

建立科学、合理、公正的教师评价机制，充分调动和激发广大教师的工作热情。3、加强教师培养和培训工作。采用“走出去学，请进来教，坐下来研”等多种方式积极开展教师培训，结合继续教育、“国培计划”和网络研修等培训，积极开展“六个一”活动，即要求每位教师每学期读一本教育专著，参与或主持一个课题研究，上一节优质课，在校报校刊发表一篇作品，写一篇教学案例，每天进行一次自我反思。

(四)化办学行为管理，提升学校规范化水平。学校严格规范办学，提升学生综合素质。一是严格开齐开足上好课程。二是坚决执行规定作息时间。三是严格控制作业留量，科学设计作业内容，切实减轻学生过重课业负担。四是积极开展阳光体育活动、兴趣小组活动、社会实践活动及各类文艺体育比赛活动，培养学生的兴趣和特长，切实增强办学的活力和吸引力。五是加强图书借阅活动，把学生个体借阅和班级集体借阅结合起来，在教室内建立图书角，鼓励学生多读书、读好书，养成自觉读书的好习惯，积极创建书香型、学习型校园。

(五)细化教学管理，提升教育教学质量。

1、按照新课改理念和要求修订完善教学常规管理制度，并严格执行。

2、建立由校长主管，主管教学的副校长具体负责，教导处具体实施的教学管理工作体制，形成“业务校长—教导主任—教研组长—教师”相互贯通的教学管理网络。

3、加强教学常规检查，采用随机抽查和集中检查相结合的方式，坚持每天巡课，每周找一名教师和一名学生谈话，每月进行一次教案、作业检查，每学期进行一次教案、作业展评，推行超前三课备课、教案签字审批、“问题”回查及跟踪督查制度。

4、落实校长带头上课、听课、评课、说课制度。校长和班子成员每学期听课不少于20节，一般教师不少于15节。实行推门听课、随机听课，坚持有听必评，有评必改和回听、回查、回访制度。实行“3+3+3”评课模式，即每节课至少提出三个优点、三个不足和三条建议。

5、严把“五个”关口，落实“五字”要求。

一是严把集体备课关，突出一个“细”字；

二是严把课堂教学关，突出一个“新”字；三是严把作业关，突出一个“精”字；四是严把辅导关，突出一个“实”字；五要严把测试关，突出一个“效”字。

6、加强校本教研工作，提高教师教科研能力。各学科教研组坚持每周召开两次教研活动，组织教师开展集体备课、课标学习、专题研讨及学术沙龙活动，全面推行“集体+个人”双色笔备课法，确立了“研课、备课、上课、说课、改课”五环节备课模式。坚持开展教学基本功大比武、优质课、优秀案例、教研论文评选等系列活动。

(六)细化评价管理，提升学生综合素质。

1、建立科学的学生评价机制。改变单纯以考试为手段、以分数为标准的学生评价方式，实行多元评价，建立学生成长记录，做好综合素质评价。

2、积极开展“校园之星”创评活动，制定“校园之星”评选办法和评选细则，把“校园之星”评选作为学生评价和德育教育的一个重要载体长期坚持。

3、利用每周升国旗仪式、校园广播、黑板报、宣传橱窗等媒介，通过开展主题演讲、德育讲座、重大节日庆典、“孝敬父母月”“文明礼貌月”“雷锋在我心中”“感恩励志教

育”等德育教育实践活动，对学生进行“五爱”教育、社会主义核心价值观教育、理想信念、公民意识和社会主义荣辱观教育、民族精神和时代精神教育，增强德育工作的针对性和实效性。

4、坚持课程育人，把德育教育渗透于各门功课的教学之中，渗透于教育教学的各个环节，贯穿于学校教育、家庭教育和教育的各方面；坚持家校联系制度，定期进行家访、召开家长会(期中、期末各1次)，建立学校、家庭、社会三结合的立体育人网络。

5、开展主题班会，落实学生守则和日常行为规范，建立班纪班规和操行评分细则，狠抓行为养成教育，持之以恒的开展文明礼仪教育，培养良好的卫生、饮食、行为和学习习惯。利用品德社会课、法制讲座、板报宣传等形式，加强法制教育，增强学生法制观念。

6、通过开展安全知识问答、讲座、竞赛，安全消防疏散演练等活动，加强安全教育；逐级签订各类安全责任书，坚持每天的教师值日、领导值班制度，做好课间教师的巡视、放学执勤和领导巡查工作，建立学校安全工作预案和特殊学生健康档案，把学生的生命安全和身体健康放在第一位。7、加强体育艺术教育。坚决落实“阳光体育”，开展大课间活动，确保学生每天1小时的课外活动时间。积极举办各类专项体育比赛，每年度年召开一次运动会，设立竞技运动和趣味运动项目，使全体师生共同参与。

三、存在困难和问题

(一)学校管理人员数量不足，精细化管理落实不力。学校现有31个班，1199名学生，仅有4名县教育局任命的班子成员，并且每名班子成员还担任基础课教学工作，学校事务性工作千头万绪，对学校管理工作分身乏术，一些教育教学检查、评价工作交由学校教导处、教研组长等中层管理人员去做，

但是这些中层管理人员老好人思想严重，怕惹人，不能一针见血的指出问题，长期以来，使一些消极怠工、溜号钻空的教师有了可趁之机，工作落实不力。

(二)学校管理人员工作积极性不高，主动性不足。长期以来，班子成员思想意识不高，凝聚力不足，不能严格落实既定的工作要求，工作开展过程中存在打折扣、搞变通的问题，甚至还存在推诿扯皮、推脱等现象，缺乏创新意识，使得好多工作成效不明显，老好人思想严重，在工作中不敢说、不敢管，不能很好地起到带头作用，学校班子成员数量少，工作压力大，加之学校地理位置优越，是上级各类检查必经之地，班子成员周末、节假日经常加班加点，比其他老师多付出了很多。但是，根据现行的激励机制，班子成员多做的工作几乎没有任何回报，只能是任劳任怨的奉献，导致学校班子成员面对学校管理工作缺乏积极性，不能主动的思考谋划工作，归根结底都是思想上的问题。

(三)教师缺乏奉献精神，思想功利化。老师普遍认为自己就是教书的，备课、上课、批改作业是自己的份内事，其他都是份外事。对自己有益的事愿意做，对自己无益的事想法设法逃避。多数老师不愿当班主任，不愿承担其他兼职工作，遇到迎接检查的劳动、打扫卫生、档案建设、校园文化建设，上级安排的精准扶贫摸底、送教上门、统计等工作，都是与自己无关的事情，学校把这些工作分配给老师，老师就一百个不情愿，然后消极怠工，蒙混过关，随便弄个东西交给班子成员，学校也没有专职人员去做这些事情，最终还得班子成员一一审查修改，比班子成员自己做还费力。对班子成员而言，所有的事情都是份内的事，安排给你的你就要负责到底，老师干的事情你要干，老师不干事你也得干，24小时随叫随到，随时待命。班子成员有苦无处诉，老师还会说，谁叫你是班子成员呢？你干得多就活该。

(四)学校管理人员思想观念落后，实施素质教育措施不力。

受社会大环境、上级教育主管部门评价指挥棒和学校安全严峻形势的影响，学校管理人员普遍认为在学校管理中安全第一，成绩第二，把握了这个前提，凡是有安全风险的活动即使对学生再好也可以不开展，凡是对提高学生成绩无益的事情能省则省，导致重智育轻德育、重结果轻过程、重成绩轻能力的现象依然存在。一些老师在教育教学过程中，依然不能做到以学生发展为本，只教书，不育人，忽视学生良好道德品质和行为习惯的培养，知法不守法，体罚或变相体罚学生的现象依然存在。德教处和班主任在开展学生养成习惯教育和思想品德教育时，工作方式、方法老套、陈旧，存在只要完成任务就好，不重视教育效果，缺乏如何有效开展活动的思考和创新，导致年年都在搞，年年没提高，年年没转变的问题，这主要是对该项工作重要性的认识不够，育人意识观念淡薄导致的。

(五)家长教育观念落后，掣肘学校教育。农村学生家长普遍文化素质偏低，对学校教育不仅不能助力，有时候还会起反作用。一是家长对孩子溺爱、娇惯，不注重良好行为习惯培养，部分学生生活自理能力差、行为习惯差。有的学生直到三年级，穿衣、整理学习用具还要家长协助完成，离开了家长，上课时一会儿找不见尺子，一会儿丢了笔；学校里老师教育学生不能随手扔垃圾，见到垃圾要主动捡拾，走出校门，接学生回家的家长在校门口、公路上随地吐痰，扔垃圾，让学校教育的成果瞬间化为泡影；二是部分家长不懂教育，不会教育孩子。有很多家长常年在外打工，把孩子留给爷爷奶奶照顾，内心又觉得对孩子有亏欠，于是想通过金钱弥补，学校有60%的学生每天都有零花钱，学生用这些钱在校外的小商店里买辣条等各种小零食、小玩具，尽管老师一再教育学生那些是无三食品、垃圾食品，但是屡教不改。有的学生长期已形成了上学前买小零食的习惯，如果家长不给零花钱，就哭闹，家长的溺爱造就的坏习惯让家长也束手无策。有的家长长期对孩子的事情包办代替，导致学生在学习过程中动作迟缓，跟不上大多数学生。三是有的家长把教育责任完全推给老师，见到老师就说：“他老师，你要把我娃抓紧哩。”

但是家长自己，对孩子的表现不闻不问，认为只要让孩子吃饱穿暖不生病，作为家长的责任就尽到了，甚至有的家长认为老师教育学生，是怕学生不好好学习，影响自己的教学成绩，工资奖金。总之，家长的不作为或反作用，给学校教育造成很大困扰，我们老师深切体会到：家长是需要教育的。

四、下一步工作改进措施

(一)加强教职工思想教育，进一步统一思想、提高认识

利用每周的政治学习教育活动时间，组织教师学习《中小学教师职业道德规范》，《教师行为准则》，观看全国模范教师、感动中国人物等视频，要求教师做交流发言，从中找差距、找不足，探索解决之道，形成人人崇尚模范、争做模范的良好氛围；组织教师到条件更为艰苦的偏远学校进行学习、参观，让事实说话，在一定淡化教师盲目攀比、不敢担当、不愿奉献的想法，通过以上方式，让教师进一步认清自己的职责所在，增强大家的奉献意识。

(二)加强班主任队伍建设

进一步明确班主任工作，强调班主任工作的重要性，每月召开一次班主任工作会议，为班主任搭建共同交流、学习的平台，从中查摆问题，探讨解决办法，分享好做法、好经验，从而提升班级管理效率。

(三)抓班子建设

定期组织班子成员召开学习会，进一步提高思想、统一认识，对党的教育方针、政策要学深、吃透，领会上级部门的工作要求，同时要求实事求是汇报近期工作开展情况，以此督促班子成员真抓实干。

(四)加强常规工作的督查力度

建立常规工作台账，定期召开中层会议，逐项检查落实情况，对未完成的要当面说清原因，并保证完成时限，同时不定期对相关工作进行抽查，避免阳奉阴违或汇报不实的情况发生。

(五) 狠抓教育教学质量

进一步完善教育教学质量提升计划，通过校本研修、校本培训以及走出去、请进来等方式，为教师搭建学习、交流的平台，将教研工作抓细、抓实。

(六) 强化工作责任

进一步细化责任分工，将工作责任到人，做到事事有人管，人人有事做的良好氛围。

(七) 完善考核评价机制

重新推荐、挑选教师代表，定期召开教代会，完善教师考核、评价机制，努力营造公正、公平的竞争氛围，激发教师的工作积极性和进取心。

(八) 凝心聚力，团结一致

多开展有益于教职工身心健康、拼搏进取的集体活动，丰富教职工的业余生活，让大家在实践活动中形成默契，感受到大家庭的温暖，从而进一步凝聚人心、团结协作。

(九) 加强家长学校建设

定期召开家长培训会，分批次、有针对性地组织不同类型学生家长到校进行座谈，就学生学习、安全、行为习惯等对家长进行培训、教育，对优秀家长要进行表彰，邀请其做交流发言，对思想意识观念淡薄的家长要进行批评教育，让广大家长掌握教育子女的方法，提高他们的思想认识，从而形成

家校联合、家校共育的良好模式。

五、学校对贯彻《标准》的理解和认识

《义务教育学校管理标准》是对学校的教育教学和管理工作提出的具体要求，彰显“以人为本”的管理理念，为规范办学指明了方向，因此，学校要根据《标准》，不断加强学校的规章制度建设，通过学校制度化、规范化的管理和教育，不断提高教师职业道德水平和教育教学能力。在日常教育教学管理上，以往我们学校在许多方面的做法是与《标准》相契合的，但要达到《标准》要求，在现行的实际教学工作中还存着一定的缺失、问题、困惑和难度，例如我校数学、科学、语文专业教师缺乏，近年来各级组织关心支持教育，为我校配备了充足的教学硬件器材，但由于缺乏专业教师，这些器材的利用率不高。再如在“培养学生生活本领”方面，由于我校生源绝大部分来自农村，学生在家中参与种植养殖等活动的机会非常多，因此学校为学生安排的劳动实践机会较少，今后在这些方面要多做工作，培养学生的劳动技能。

总之，贯彻落实《义务教育管理标准》，对于促进学校和谐发展，教师专业发展和学生全面发展意义深远，我们将深入学习《标准》要求，结合本校实际，制定实施细则，通过提高学校管理水平，促进学校内涵发展。

物业管理调研报告篇五

社会管理创新是当前政法综治部门的重点工作之一，是摆在实务界和理论界面前的热门课题，社会管理工作能否紧跟经济社会发展步伐，及时有效地进行调整加强与创新发展，事关社会和谐稳定大局与“赶超进位、跨越发展”战略目标的胜利实现。由于社会管理是个复杂的系统工程，包紧万象，涉及面广，现结合部门工作实际择其重点开展调研，并将调研情况报告如下：

一、社会管理创新工作的经验做法及其成效

1、信息化建设，人性化关怀，流动人口管理服务工作效率优质

__年，__县公安局牵头组织在全县范围内深入开展租赁房屋和暂住人口集中清理专项行动，按照“村不漏街，街不漏户，户不漏人”的工作要求，共清理出租房屋__户，清理暂住人员__名，并全部完成了基本信息采取集与电脑建档工作，到目前为止，已有__名外来流动人口的动态信息在电脑系统登记备案，并实现了暂住人员信息与在逃人员信息互动对比，“以房管人”和“以信息化管理人”工作模式初见成效。__年以来，在全县__家旅馆安装建设治安管理信息系统并与公安部门信息平台联网，通过入住人口身份信息查验，抓获网上逃犯__名，有效提高了办案效率和流动人口社会治安防范能力。在流动人口服务方面，石城县教育行政部门以人为本出台新规，规定外来务工人员子女可凭用工单位证明免借读费进城就读，并可平等享受升学政策，较好地解决了外来务工人员子女的入学困难，为外来务工人员积极参与创业发展创造了宽松环境。

2、无缝对接，分类帮教，刑释解教人员顺利融入社会重新做人

__年来，__县共接收刑满释放和解除劳动教养人员共__人，在接到这些人员释放回籍的通知书后，县安置帮教工作机构立即根据其思想表现和家庭状况分级分类帮教安置，结对帮扶，实施包教育、包管理、包转化的“三包”工作措施，积极帮助释放回籍人员顺利回归社会和就业创业，帮教安置率达到了98%，重新犯罪率为零。大部分释放回籍人员重新过上了正常人的生活，没有再次危害社会，有的在帮扶教育下甚至变身为产业发业带头人，如石城县木兰乡籍刑释解教人员温昌礼，回归原籍后，筹集资金兴办养猪场，目前已成为远近闻名的养殖大户。

3、加强社会治安防控体系建设，开展治安重点地区排查整治，社会治安环境进一步优化

自__年起，__县不惜重金保平安，在省、市首开先河在农村大力加强“小技防”建设，并把它列入新农村建设发展总体规划，对安装高科技治安联防报警装置的农户家庭给予经济补贴，到目前为止，全县已有__余个新农村建设示范点近__农户安装治安联防报警器。__年全县开通乡镇视频监控系统，在城区进出口处建设了__个高清晰图像抓拍治安卡口。机关、学校、企事业单位的技防建设也得到大力加强，特别是在__人以上的学校全部安装了校园视频监控系统，临圩镇的中小学也大部分在校门口安装了视频探头接入乡镇视频监控系统，治安防范能力明显提高。从__年起，石城县采取主动出击的方式对莲花万景城商贸娱乐区、白莲城农贸市场、琴江镇商贸城、东城新车站四个社会治安重点地区开展了长期的治安整治，整治成效显著，曾一次性查获收缴各类赌博游戏机41台，同时给予8家游戏室业主拘留10日、罚款__元的严厉处罚，治安秩序明显好转。据统计，通过开展集中整治，治安重点地区的刑事案件已由__年的__起下降为__年的__起，下降了__%，治安案件则由__年的__起下降为__年的__起，下降为__%，治安环境明显好转。