# 物业专业实习报告七篇范文

来源：网络 作者：蓝色心情 更新时间：2024-02-01

*物业专业实习可以让我们用实践来加深对理论知识的理解，让我们对物业管理工作有更深的认识。下面是小编给大家整理的关于物业专业实习报告范文七篇，欢迎大家来阅读。物业专业实习报告1时光荏苒，转眼间我已经在物业实习快五个月的时间了，非常感谢公司领导的...*

物业专业实习可以让我们用实践来加深对理论知识的理解，让我们对物业管理工作有更深的认识。下面是小编给大家整理的关于物业专业实习报告范文七篇，欢迎大家来阅读。

**物业专业实习报告1**

时光荏苒，转眼间我已经在物业实习快五个月的时间了，非常感谢公司领导的关心与指导，以及同事之间团结愉快的合作。五个月的实习让我学到了不少也提高了很多，我感到书本上学到的理论知识与客观实际是有一定差距的。实践中学到的东西更具有实用价值，这有助于我日后走出校园踏入社会做好准备。

小区位于西安市凤城五路\_号，交通便利，地理位置优越，项目紧邻\_\_中学与\_\_医院、\_\_公园、\_\_图书馆、体育场和大型超市辅称左右。\_\_年\_\_批准\_\_政府\_\_城作为新城市中心，\_\_占地面积\_亩，总建筑面积\_万平方米，居住户数\_户，公共绿化\_公顷，绿地率达到\_﹪，小区内配套充分，体现人性关怀，设有地下商业街\_万多平方米，集体闲娱和购物为一体的社区，有丰富的地下温泉资源而且还有温泉点缀园林，独有的社区温泉水景资源，在西安乃至西北地区堪称独一无二为打造商品质生活社区提供了优势资源支持。

小区两居一室和三居室为主的板式小高层，错落有致形成围合式的组团布局，景观设计注重于优良生活环境的塑造，从园林景观规划配套等多个角度满足客户在居住和精神上的双重享受。项目不仅满足了人们对居住的基本要求更满足人们健康享受自我实现做新人居价值指标，小区24小时均有安全防范服务人员，小区内设有可视对讲，为小区的安全管理进一步提供了有利的条件为业主和住户创造一个安心、舒适和温馨的居住环境，公司秉承“业主至上，服务第一”的服务理念。

在实习中我熟悉了小区的楼房结构，来人来访的接待，当有人来访时应面带微笑，热情主动问候使用礼貌用语您好，耐心了解客人的来意，根据客人的需求积极予以帮助，对客人的咨询应细心倾听后在作解答，解答问题要有耐心，不能准确解答的应表示歉意“对不起，请稍等我帮您问一下”并及时向客人反馈，对于业主的投诉首先应及时放下手头的工作，热情的接待请客人入座耐心听取业主投诉内容，对业主提出的问题应积极帮助联系，其次真诚以待相敬有礼，及时处理回访有序，善于理解做贴心人对他们始终要抱一个真诚的微笑，在坦诚和谐的气氛中接受他们的意见与投诉。

在实习中我还参与了交房验房竣工验收的工作，并知道了办理装修的程序，业主在办理装修手续之前应交相应的装修保证金，然后同装修负责人一同办理装修手续，在办理时需有业主身份证经办人身份证及业主委托施工方的营业执照正本资质证书等有关证件复印件装修方案填写房屋装修申请表。在水电买卖方面每次售电不能超过200度，冷水不超过5吨，热水不超过3吨，这样做是为了将能更好的采取适当行为追讨业主或住户所欠应缴纳费用。

五个月时间将要结束了，通过这次实习使我明白了物业管理是随着市场经济兴起的新兴行业，它作为人们的市场化、企业化、专业化、社会化方式解决房地产后续管理的主要手段，越来越凸现其重要性，如今的物业管理以成为人们买房置业过程中最关键的因素，随着人们生活水平的提高，享受物业管理服务的意识越来越强了，物业管理是一种不同其他任何一种服务类型的服务，首先服务和管理合二为一，其次服务对象非常广泛服务内容不断丰富，最后服务标准千差万别，具有自生性。

总之，经过这五个月的实习期，我觉得我能够胜任自己目前所担任的工作，能够积极主动的完成自己的工作，并全面配合公司的要求来开展工作，与同事能够很好的协调与配合。当然，我自身也存在很多的不足之处，在今后的学习与工作中，我会进一步严格要求自己，争取在各方面取得更大的进步。对人：与人为善，想业主之所想，急业主之所急;对工作：不做最好，只做更好，不断提升自己的综合素质，为公司的发展尽自己的一份力量。

**物业专业实习报告2**

通过在雅荷城市花园的一个月实习工作中对于物业管理有了更深的认识，物业管理不仅仅是一种服务行业，它也是一个人性化的工作，在工作中我不仅学会了如何去与人交流，而且还对自身的修养有了一定程度的提高。

雅荷城市花园有着丰富的人力和物力资源，在人力资源方面，员工不仅仅是技术性的，他们更着重于去培养员工的素质，他们追求的不仅仅是服务的质量，而是在服务质量好的前提下再加上服务态度，服务效率，在日常的维修，维护巡检中，每天都会有专人去维修，维护以及检查。对于一些公共设施，设备的维护与管理，更是一步到位。在短短一个月的时间里，我学到了很多东西，但还有一些还是学的不到位，在实习中我主要深入到保洁，保安，绿化和客服，在各方面我都学到了很多对我有益的东西。

通过在雅荷城市花园的实习，我了解了他们以“科学的规范管理，优质高效的服务，安全文明的环境，持续发展的要求。”为管理服务方针，工作人员都本着“想业主之所想，急业主之所急，做业主之所需回顾实习，对我有很多的帮助，使我学会了很多的东西。实习中我不懂的就问，发现了什么问题就急时的向领导反应，使我对雅荷花园物业有了更深一层的了解，同时对管理处设施设备的管理，事物管理，保安管理，保洁管理，绿化管理有了初步的了解。

在实习中，我看到雅荷城市物业制定“一站式”物业管理服务制度，从根本上提高了小区物业管理的水平和服务质量，制定服务体系标准化，精细化，信息化，来实现高效率的服务质量。今年，公司还提倡员工开展“讲制度，讲品质，讲预算，讲协作。”的经营方针，从而提高服务的质量，效率，以及业主的满意度。

对于设备设施的管理，在实习中我看到物业部着重改善设备管理制度，对各类设施设备做好日常维修，维护和保养，每天定量的检查，巡视，并认真的做好记录，发现问题急时解决。雅荷物业拥有雄厚的人力和物力，包括一些管理和技术人才，结合物业法律法规，对在线员工进行定期培训，随着市场竞争的越来越激烈，知识技能的不断更新，公司会给每个员工提供各类型专业的学习，培训机会，雅荷物业同时还提倡在“工作中学习，从学习中工作”。每位员工都争做学习型员工，形成一种积极向上的好风气和赶超的竞争气氛，从而进一步提高了员工的素质和能力。

从实际出发，管理处制定严格的规章制度和岗位规程，工作标准，考核标准，考核办法。实行定性和量性结合，增强考核的可操作性，使员工有一种危机感，紧迫感，从而提高员工的工作积极性。

一个月的实习转眼即逝，在实习生活中，我学到了很多，同时也看到了自己哪些方面的不足，通过这次实习加深了我对物业管理知识更深一步的了解，让我认识到理论和实践相结合的重要性，还丰富了我的物业管理知识，同时也了解到物业管理工作的的重要性。

物业管理是一种微利的无形服务行业，也是一种全方位多方面的管理行业，所以在物业管理工作中要谨记物业管理无小事，要时刻把业主放在第一位，以业主的要求为中心，一切从业主的要求出发，在工作中要不断学习，创新，争取做一名优秀的管理人员。

**物业专业实习报告3**

在中平能化物业服务中心实习期间，我担任的主要职务是客服部的主任助理，其次还担任公司临时文员。我的工作就是辅助主任，做好客服部的工作安排。其中包括接待来电来访;负责处理业主日常的意见反馈及投诉业务，并在第一时间内通知相关的工作人员及时解决;负责接洽中心所在小区内其他单位提出的临时保洁业务;日常保洁、保安工作的监督与管理，找出不足，发现问题等。临时文员的主要工作任务包括填写客服记录单，每周例会的会议记录整理，起草并张贴公司各类通知(如：停电通知、温馨提示)，起草公司临时文件等等。这次深入企业的实习让我收获颇丰。

在实习过程中，我积极参与物业管理相关工作，注意把书本上学到的物业管理理论知识对照实际工作，用理论知识加深对实际工作的认识，用实践验证所学的物业管理理论，探求物业管理工作的本质与规律。通过实习，使我对物业管理工作有了深层次的感性与理性的认识。实习中，我对物业管理工作有了进一步的了解，分析了开展物业管理有关工作的特点、方式、运作规律等。同时，对管理处的设施管理、事务管理、保安管理有了初步了解。

一、中平能化物业服务中心简介中平能化物业服务中心位于新华区体育路北段胜利街西段，前身是平煤集团机关生活服务公司。现担负着集团机关办公区和机关家属区的供水、供电、供暖、制冷、卫生、绿化、房产管理等物业服务任务，物业管理面积达42万平方米，服务用户4000多户。中平能化物业服务中心以“至真至尚服务社会”的企业精神引领企业健康发展，努力实现“缔造和谐物业，惠及百姓民生”的愿景目标，始终坚持“用心管理、用心服务、用心工作”的服务理念，积极探索“区域化管理、专业化服务、市场化运作”的经营管理模式，不断提高服务水平和服务质量，使机关人员在温馨的环境中办公，使居民在优美的生活环境中体味幸福。该中心先后荣获省级卫生先进单位、连续8年集团公司先进单位称号，该中心所辖乐福小区20\_年被授予河南省园林小区称号。

中平能化物业服务中心为了在管理上更贴近客户，为客户提供更便捷、更快捷的服务，在管理处成立客户服务中心。客户服务中心作为管理处运作的一种新的管理模式，大大提高了物业管理处的工作效率，提高了管理处的服务质量，赢得了业主的信任和支持，取得了良好的经济效益和社会效益。

二.实习中发现的问题

回顾实习生活，在实习的过程中，既学到了好多知识，也发现了中平能化物业服务中心物业管理工作中的一些小问题：

1.员工综合素质不高、服务意识有待提高。由于中平能化物业服务中心是由原平煤生活服务公司转型过来的，大部分员工的思想意识还停留在“吃大锅饭”“端铁饭碗的”的时代。虽然中心也开展了多种培训来提高员工的服务意识，但有一部分员工的服务意识还是达不到，和业主的交流沟通总是一副高高在上的姿态，客户服务的员工在服务方面接受的培训不够，不知道服务礼仪礼节，也从来不把业户当成顾客，有时服务态度甚至随着自己的情绪产生变化，导致业主感知服务质量不高。从事客户服务的员工常常知识面非常单一，有些是懂法律法规知识，却无物业管理实操经验;对设备维修一窍不通;还有的连最基本的沟通知识都没有掌握，处理业户的问题时不知如何下手，效率低下。客服人员技能不全、不精，缺乏独立思考能力。管理员不懂得如何组织开展社区活动;维修工上门维修技术粗糙;绿化工不知道病虫害如何打药，如何将花木修剪造型等。很多服务从业人员只懂得一点皮毛知识，这其中包括一些中层领导。

2.管理制度缺乏执行力。执行力是企业日常管理工作的重中之重，在企业管理实践中流行着这么一种观点：“没有执行力，就没有竞争力”。制度建设是企业管理的重要基础工作之一，是一项贯穿企业管理全过程的活动。提高执行力的绝大部分内容就是提高制度执行力。中平能化物业服务中心并不缺乏各种规章制度，缺乏的是对各种规章制度的执行力。很多过于理论，执行起来难度过大。譬如，物业中心的绩效考核制度，每月考核的时候注重一些文字记录，现场考核力度不大，这样下面执行的时候就弄虚作假，把各种记录报表花心思做好就行，绩效考核搞成形式主义，制度只是一堆纸而已，没有实际效果。因为它实质上在告诉员工“这些制度是无用的，只有领导有用”。

**物业专业实习报告4**

通过在\_\_花园的一个月实习工作中对于物业管理有了更深的认识，物业管理不仅仅是一种服务行业，它也是一个人性化的工作，在工作中我不仅学会了如何去与人交流，而且还对自身的修养有了一定程度的提高。

\_\_花园有着丰富的人力和物力资源，在人力资源方面，员工不仅仅是技术性的，他们更着重于去培养员工的素质，他们追求的不仅仅是服务的质量，而是在服务质量好的前提下再加上服务态度，服务效率，在日常的维修，维护巡检中，每天都会有专人去维修，维护以及检查。对于一些公共设施，设备的维护与管理，更是一步到位。在短短一个月的时间里，我学到了很多东西，但还有一些还是学的不到位，在实习中我主要深入到保洁，保安，绿化和客服，在各方面我都学到了很多对我有益的东西。

通过在\_\_花园的实习，我了解了他们以“科学的规范管理，优质高效的服务，安全文明的环境，持续发展的要求。”为管理服务方针，工作人员都本着“想业主之所想，急业主之所急，做业主之所需回顾实习，对我有很多的帮助，使我学会了很多的东西。实习中我不懂的就问，发现了什么问题就急时的向领导反应，使我对\_\_花园物业有了更深一层的了解，同时对管理处设施设备的管理，事物管理，保安管理，保洁管理，绿化管理有了初步的了解。

在实习中，我看到\_\_物业制定“一站式”物业管理服务制度，从根本上提高了小区物业管理的水平和服务质量，制定服务体系标准化，精细化，信息化，来实现高效率的服务质量。今年，公司还提倡员工开展“讲制度，讲品质，讲预算，讲协作。”的经营方针，从而提高服务的质量，效率，以及业主的满意度。

对于设备设施的管理，在实习中我看到物业部着重改善设备管理制度，对各类设施设备做好日常维修，维护和保养，每天定量的检查，巡视，并认真的做好记录，发现问题急时解决。\_\_物业拥有雄厚的人力和物力，包括一些管理和技术人才，结合物业法律法规，对在线员工进行定期培训，随着市场竞争的越来越激烈，知识技能的不断更新，公司会给每个员工提供各类型专业的学习，培训机会，\_\_物业同时还提倡在“工作中学习，从学习中工作”。每位员工都争做学习型员工，形成一种积极向上的好风气和赶超的竞争气氛，从而进一步提高了员工的素质和能力。

从实际出发，管理处制定严格的规章制度和岗位规程，工作标准，考核标准，考核办法。实行定性和量性结合，增强考核的可操作性，使员工有一种危机感，紧迫感，从而提高员工的工作积极性。

一个月的实习转眼即逝，在实习生活中，我学到了很多，同时也看到了自己哪些方面的不足，通过这次实习加深了我对物业管理知识更深一步的了解，让我认识到理论和实践相结合的重要性，还丰富了我的物业管理知识，同时也了解到物业管理工作的的重要性。

物业管理是一种微利的无形服务行业，也是一种全方位多方面的管理行业，所以在物业管理工作中要谨记物业管理无小事，要时刻把业主放在第一位，以业主的要求为中心，一切从业主的要求出发，在工作中要不断学习，创新，争取做一名优秀的管理人员。

**物业专业实习报告5**

在实习过程中，我在管理处指导老师的热心指导下，积极参与物业管理相关工作，注意把书本上学到的物业管理理论知识对照实际工作，用理论知识加深对实际工作的认识，用实践验证所学的物业管理理论，探求物业管理工作的本质与规律。简短的实习生活，既紧张，又新奇，收获也很多。通过实习，使我对物业管理工作有了深层次的感性与理性的认识。

我所实习的\_\_物业管理有限公司，隶属于\_\_集团。目前，该公司拥有员工近1500人，在深圳、厦门、福州、上海、武汉、鞍山、北京、大连、长沙等大中城市均有物业管理的项目。管理面积约300万平方米，管理项目类别有大型住宅区、高层商住大厦、商场、公寓、别墅、酒店、高等院校等物业。\_\_花园是其所管辖的物业管理项目之一。\_\_花园由2栋19层高的塔楼组合而成，小区面积约29000平方米，居住270户，居住人口近一千人，管理处员工26人，其中：管理人员6人。

回顾实习生活，感触是很深的，收获是丰硕的。实习中，我采用了看、问等方式，对\_\_花园管理处的物业管理工作的开展有了进一步的了解，分析了管理处开展物业管理有关工作的特点、方式、运作规律。同时，对管理处的设施管理、事务管理、保安管理有了初步了解。

一、加强人力资源管理，创“学习型、创新型”企业。

严把员工招聘关。\_\_物业在招聘管理人员须毕业于物业管理专业;招聘维修人员须具备相关技术条件的多面手，并持有《上岗证》;招聘安保人员须属退伍军人，对其身高、体能、知识、品格、心理素质等都进行严格考核挑选。

做好员工的入职、在职培训工作。\_\_物业对新招聘的员工进行上岗前的相关培训工作，使员工对小区的基本情况、应开展的工作心中有数，减少盲目性;随着市场竞争激烈，知识、技能的不断更新，对在职员工提供各类专业性的培训机会。\_\_物业提倡“工作就是学习，工作就是创新”，每位员工都争做“学习型、创新型”员工，员工中形成了一种积极向上的比帮赶超的竞争氛围。从而，使员工个人素质得以提高，管理处的管理服务水平和管理效益得以提高，树立了良好的企业形象。

从实际出发，管理处严格参照lS09000质量体系运作，制定了严格的规章制度和岗位规程、工作标准、考核标准。管理处根据员工的工作职责，制定全方位的上级、平级、下级的360度考核办法;制定量化考核标准，实行定性和定量考核相结合，增强了考核的可操作性，减少考核时人为因素的影响;建立完善考核机制，实行末位淘汰制，避免了考核走过场的现象，通过考核机制的建立，增强了员工的危机感、紧迫感，促使员工不断提高自身素质。

二、培育自身核心专长，创特色服务，提升核心竞争力。

在实习中，我看到一套由\_\_物业合作自行设计开发的“一站式物业管理资迅系统”物业管理服务软件。该软件包括：“一站式客户服务、一站式资迅管理、一站式数码社区”三大体系，是一个利用网络、电子商务、科技手段来提高物业管理水平和服务质量，有效地开发、整合、利用客户资源的资迅系统。管理处全面提倡“一站式服务”、“保安”的特色管理服务。从而，实现了高效的管理运作，解决了业主的奔波之苦，创造了一种无微不至、无所不在的服务，提升了服务效率，提高了业主满意度，提升了物业管理服务的水平和服务质量，最终提升了公司在激烈的市场竞争中的核心竞争力。

三、推行“顾客互动年”，促进公司与业主之间的良性互动。

\_\_物业在与业主关系管理方面，在实习中我了解到，在20\_\_年\_\_重点开展了“顾客互动年”活动。成立了\_\_俱乐部，设立新生活服务中心，开通客户服务热线，及根据小区居住的业主不同的年龄、不同的爱好与兴趣、不同的层次等，有针对性地开展日常的社区活动与主题活动。如：三月份，开展了学雷锋义务服务活动;“六一”儿童节，与幼儿园联谊开展游戏活动;十月份，组织小区业主观看露天电影;十二月份，圣诞节由圣诞老人派发圣诞礼物……通过开展各类丰富多彩的互动活动，加强了公司与业主、业主与业主之间的沟通交流，创建了互动的顾客关系，营造了浓厚的社区氛围和良好的居住环境。

短暂的实习转眼而过，回顾实习生活，我在实习的过程中，既有收获的喜悦，也有一些遗憾。通过实习，加深了我对物业管理知识的理解，丰富了我的物业管理知识，使我对物业管理工作有了深层次的感性和理性认识。同时，由于时间短暂，感到有一些遗憾。对物业管理有些工作的认识仅仅停留在表面，只是在看人做，听人讲如何做，未能够亲身感受、具体处理一些工作，所以未能领会其精髓。

通过实习，我认识到要做好物业管理工作，既要注重物业管理理论知识的学习，更重要的是要把实践与理论两者紧密相结合。物业管理作为微利性服务行业，它所提供的产品是无形的服务，物业管理是一种全方位、多功能的管理，同时也是一种平凡、琐碎、辛苦的服务性工作。

**物业专业实习报告6**

为培养我们对专业的认识，提高实践动手能力，\_\_大学应用技术学院的\_\_\_和\_\_老师组织我们部分在校生于9月2日起在4线车经过的各个物业公司实习，\_\_\_和我分在一组，定于\_\_\_\_的\_\_物业公司实习。

\_\_名苑于20\_\_年交付使用，一共有八栋楼，其中有六栋是22层的高层，楼的风格是点式楼每层有六到八户，有两部电梯供上下楼使用。为其服务的\_\_物业公司有比较完善的部门系统，办公楼在G栋办公室在4楼，工作人员七人，分别为财政类会计，管理类办公室主任，还有园林、仓库管理员和3名楼宇管理员;工程部在五楼，分为水电类检修人员无土木类;六楼是食堂工作人员一人，主要为公司15名人员提供午餐;七楼是经理董事长办公室;另外在H栋附近有一平房位保安部，室内有完善的监控设备设施提供对车行道、社区广场、电梯等处24小时的监控，外设北门、南门、东门三名定点保安和社区内巡逻保安一名。

实习期间我们学习了许多简单而且实用的技能：

1、整理内务。

适用范围主要是用于新成立、新接受的物业公司。要求把在工程内平面图、立面图、剖面图、详图等，由各个尺寸折成A4大小，并且把角标翻折在外，便于存储和查找。

2、进户。

当新一位业主准备购买本物业公司管理范围内的房屋时，要求业主、开发商和物业公司三方对房屋一起进行验收，如发现质量问题记录下来由开发商进行维修，由于疏忽后来发现的有业主和物业公司共同负责。进户检查主要项目有插座、电灯、水管、供气管道、报警器等，煤气的供气方式比较先进是采用插卡式供气。水表由物业公司进行统一的安装，\_\_明苑采用以电带暖方式供热，无供热管道的设备设施。

3、为业主开卡和给卡上磁。

\_\_明苑采用全封闭式管理，无论是哪个门出入都要刷卡才能通行，于是开卡和为卡上磁就成了，物业管理人员必须要掌握的一门技能。主要步骤分为：1添加新用户2填写真实的业主信息和电话号码3下载可行程序及业主信息到卡上(即为卡上磁)。

4、接听电话。

办公室主要有两部电话，但电话响起的时候，就需要工作人员第一时间接起电话“喂，您好，\_\_物业。”接下来业主反映情况，要做出笔录。及给予合理答复，并采取合理相应可行性措施。

5、接受记者采访。

作为一个物业公司的领导任务维护本公司的形象是十分必要的，例如：F栋一部电梯主板返回上海三菱主厂检修，导致电梯不能运行。加上新入户的业主装修，要占用电梯运送材料，大大的影响了电梯的使用，于是经业主投诉，三江晚报的记者，来公司采访，采访的主要对象是物业公司的胡经理，记者从多方面多角度对公司进行了解，最后才提及业主投诉一事，胡经理也相应的阐述了本公司的请况，介绍了公司的组成，规模及硬件系统，并对该事件做了合理性解释，并声明已贴出了通知通告业主。

6、调节纠纷。

业主与物业公司有时会因为一些事情而发生矛盾，这个也是物业公司经常面对的现象，就要求物业管理人员有相应的应对办法。例如：\_\_明苑机动车行道采取单行道方式，都要从南门进从北门出，有一次一位A栋的业主想从北门运送点材料，可是门卫不同意，于是发生了纠纷，最后找到了保安部门经理，经理耐心的讲解了物业公司单行道制度并陈明了厉害，说明公司对业主一视同仁的态度，不容许特例。

实习期间我们还深入了业主的家里。帮助检修线路，上门收取物业费，整理门牌记录，整理业主电话通信单等。

实习结束后，我们在老师的带领下又总结性的参观了，山水家园、金港湾两家\_\_的A级物业公司。认识到了绿化水平对小区整体水平有很重要的作用。另外还参观了先进的锅炉供暖设备。

最后我们充分的认识到了这个行业，要求我们凡事以业主为中心，一切从业主要求出发，树立“想业主之所想，急业主之所急，做业主之所需”为服务宗旨，不断学习，不断创新，与时俱进，为业主提供整洁、美丽、安全、温馨、舒适的居住环境，为全面建设和谐社会开创物业治理新的里程碑。

**物业专业实习报告7**

今年暑假，我在海森进行了物业管理实习工作。在实习期间，我依次对设施管理、事务管理、保安管理进行了实习。在实习中，我在管理处指导老师的热心指导下，积极参与物业管理相关工作，注意把书本上学到的物业管理理论知识对照实际工作，用理论知识加深对实际工作的认识，用实践验证所学的物业管理理论，探求物业管理工作的本质与规律。简短的实习生活，既紧张，又新奇，收获也很多。通过实习，使我对物业管理工作有了深层次的感性与理性的认识。

回顾实习生活，感触是很深的，收获是丰硕的。实习中，我采用了看、问等方式，对伟柏花园管理处的物业管理工作的开展有了进一步的了解，分析了管理处开展物业管理有关工作的特点、方式、运作规律。同时，对管理处的设施管理、事务管理、保安管理有了初步了解。

通过公司各处的实习，我对各处的物业管理情况有了初步的了解。在这一过程中，我学到了物业管理工作中的具体业务知识，丰富了所学的专业知识。为以后正常工作的展开奠定了坚实的基础。在实习期间，我深深体会到了海森物业的优势，以及在日照的影响地位。虽然海森物业仅经过了短短几年的发展，却取得了如此大的成绩，这与海森人辛勤工作勇于创新，敢于挑战的精神是分不开的。但在看到成绩的同时，我也发现了这其中存在的一些影响海森物业发展的问题，现总结整理如下。

第一，内部管理不规范。

首先，海森物业受日照整个物业管理发展的影响，几处的物业管理差不多都沿袭了旧有的管理模式。部门分工不够明确，制度不健全，少有程序化、规范化的工作流程，大部分进行着简单粗放的的管理。其次，由于物业管理牵扯到的问题众多，各处体制不健全，各种关系错综复杂，需要协调、处理的关系众多，使得各物业处把大量的精力放在处理各种关系上，包括处理物业处与集团公司之间的关系，物业与行政部门的关系，与有关业主之间的关系。处理好这些关系当然有利与物业管理的发展，但当因此而忽视了内部管理与对外服务时，就难免本末倒置了。这样就影响了物业管理的健康发展。

第二，责权利不明。

责权利不明，是影响企业发展的主要障碍。这包括两个方面，一方面是各物业处与总公司之间。由于我公司物业管理的特殊性，各处的物业管理，均是由作为开发商的总公司筹备建立的，物业管理人员，大部分是由集团公司从各岗位调配的人员，这就导致了建设与管理不分的局面，无形之中增加了物业管理的难度。虽然，这种建管一家的局面，也曾给物业管理带来过一定的好处，例如，一些房屋维修问题、设备设施配备问题，都可以较好的协商解决。但更多的却是使物业管理工作无法独立开展。许多问题都需要层层审批，造成了多头管理，影响了物业管理的服务质量的提高和物业管理企业的健康发展。另一方面，是各物业管理处内部、各岗位之间权责不明，岗位职责分工不合理，人员配备不科学，造成了工作效率低下，人员富余，工作链断档，工作流程不顺畅，使一些工作不能正常、快捷有效的完成，大大影响了服务水平的提高。

第三，基础薄弱，正常运行困难。

首先由于部分物业开发较早，设备、设施老化，使维修难度加大，维修成本高，给各方面工作带来了很大压力。其次，前期遗留问题较多，物业管理仅凭自己的力量难以解决。物业管理与开发商之间，与建设单位之间，与业主之间矛盾重重，物业管理收入微薄，使物业管理收入不抵支出难以正常运行，企业举步维艰。这就使得物业管理难以改进设备，改善服务，导致了服务水平低，业主投诉率居高不下，对服务不满意，进而导致部分业主拒交物业管理费。这样就使得物业管理陷入了恶性循环之中。第四，缺乏专业的管理人员。由于企业从业人员，相对缺少专业知识，大部分是中途搞物业管理，尽管经验相对丰富，但缺乏系统的理论知识。并且由于观念、资金等问题，企业很少引进专业的管理人员，这就导致了，服务意识较差，观念创新匮乏，使得物业管理难以进入良性发展的轨道。

style=\"color:#FF0000\">物业专业实习报告七篇

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！