# 保安管理论文(通用5篇)

来源：网络 作者：风月无边 更新时间：2023-12-23

*纸是一个中文单词，拼音是L&ugrave西北和埃库特n、 “论文”一词在古典文学中常用，意思是对话修辞或思想交流。 以下是为大家整理的关于保安管理论文的文章5篇 ,欢迎品鉴！第1篇: 保安管理论文　　摘 要 保安处分制度是对传统刑罚理念的重...*

纸是一个中文单词，拼音是L&ugrave西北和埃库特n、 “论文”一词在古典文学中常用，意思是对话修辞或思想交流。 以下是为大家整理的关于保安管理论文的文章5篇 ,欢迎品鉴！

**第1篇: 保安管理论文**

　　摘 要 保安处分制度是对传统刑罚理念的重大创新，是刑罚的重要补充。保安处分与刑罚结合，才能有效预防和减少犯罪，防卫社会安全。目前世界上大多数国家都建立了保安处分制度，我国尚未建立保安处分制度，现有的法律对保安措施的规定也是混乱无序，因此建立一套完整的保安处分制度势在必行。

　　关键词 保安处分 保安措施 人身危险性

　　作者简介：付宇博，东北林业大学文法学院法学专业本科生;华文、董昱佐，东北林业大学文法学院政治学与行政学专业本科生。

　　中图分类号：D920.4 文献标识码：A 文章编号：1009-0592(20\_)10-034-02

　　保安处分制度是西方刑法文明发展的重要成果，是刑罚的重要补充。我国的法律中并没有明确规定该制度，仅有一些具有保安处分性质的保安措施。但总体来看，这些保安措施分布比较混乱，缺乏系统性、科学性和权威性。保安处分制度代表了世界刑罚发展的潮流，目前世界上大多数国家都已采用了该制度，建立我国的保安处分制度已是大势所趋。

　　>一、保安处分制度的含义

　　保安处分是对具有社会危险性的特殊违法行为人进行强制性思想矫正的法律制度的统称。保安处分的目的是预防，它以违法行为人的社会危险性作为适用基础。保安处分制度的适用对象包括人和物两种，其中“人”指有可能继续实施犯罪的违法行为人或犯罪人，以及有可能继续实施危害社会行为的无责任能力人、限制责任能力人。保安处分的处置手段主要有强制性矫正、教育、医疗和感化等。保安处分制度的建立克服了传统报应主义刑法理论的弊端，是刑罚理念的创新，在某种程度上反映了近代西方刑罚的人道化。

　　>二、保安处分制度建立的必要性

　　我国的法律没有明确规定保安处分制度，仅有一些具有保安处分性质的保安措施，如强制治疗、劳动教养、少年管教等。然而，现有的关于保安处分的规定主要存在于行政性法规或政策性文件中，行政性比较强，且比较混乱，交叉重叠现象严重，缺乏系统性。在内容上，惩罚性强而改善性弱。立法上，实体性强而程序性弱。

　　我国的保安措施与西方的保安处分在性质上存在较为明显的差异。首先，西方保安处分的目的是消除行为人的人身危险性，而不是对过去行为的惩罚。其适用前提是准确评估行为人的人身危险性。而我国的保安措施注重对过去行为的惩罚，且不存在对当事人危险性的调查和评估。其次，西方的保安处分起到补充刑罚的重要作用，适用方式相对灵活，既可以代替刑罚，也可与之并科适用。而我国剥夺或限制人身自由的保安措施不能与刑罚并科，更不能代替刑罚。最后，西方的保安处分通常由司法人员确定并宣告，而我国一般由行政人员决定和执行保安措施。

　　鉴于当前法律理论和司法实践发展的需要，在充分考虑我国国情和借鉴西方立法经验的基础上适时建立我国的保安处分制度是非常有必要的。

　　首先，建立保安处分制度是实践中预防犯罪的需要。近年来，我国的社会治安秩序总体趋向良好，但受不良思潮的影响，仍存在一些亟待解决的社会问题。这些问题的存在增加了社会治安管理的难度，并使犯罪率长期维持在较高水平。然而，一味地打击犯罪并不是维持社会秩序的唯一有效手段，实践不断证明，唯有坚持“打防结合”才能从根本上减少犯罪。对刑罚不能制裁的具有社会危险的人进行矫治、教育和感化，帮助他们回归正常人的生活，既能有效地防卫社会，也体现了法治文明的进步和刑事制裁的人道性。

　　其次，建立保安处分制度是弥补刑罚局限性的需要。刑罚具有两个较为显著的局限性：第一，刑罚是对犯罪人危害行为的惩罚，其前提是行为人具有刑事责任能力。对于无刑事责任能力的违法行为人不能适用刑罚。但对于这部分人，如果放任不管，必然会引发诸多问题。第二，对于如惯犯等部分犯罪分子，即便执行完刑罚其仍具有较大的人身危险性，而为了防卫社会，必须消除他们的人身危险性，此时刑罚显然无能为力。由于保安处分以违法行为人的人身危险性为主要适用条件，因此，它可以有效弥补刑罚功能上的不足。

　　再次，建立保安处分制度是保障人权的需要。我国宪法明确规定，国家尊重和保障人权。而行政处罚法进一步规定，限制人身自由的行政处罚，只能由法律设定。然而，由于目前我国的保安措施适用标准不统一，在一定情况下存在侵犯人权的现象。有些剥夺或限制当事人人身自由的保安措施的惩罚性甚至高于部分刑罚。例如《国务院有关劳动教养的补充规定》第3条规定，劳教的期限为1-3年，必要时得延长1年。规定的刑期以及严厉程度都超出了刑事诉讼中的逮捕。而且劳教的适用是由公安机关决定并执行的，这种制度设计使得权力滥用和擅断成为可能，不符合我国法律保护人权的原则。

　　最后，建立保安处分制度是顺应世界潮流的需要。目前保安处分制度已经广泛地应用于大多数国家，包括大陆法系国家和英美法系国家。保安处分制度的产生和发展是对传统事后惩罚制度的根本性变革，它推动了刑法由严酷逐步转为缓和，由报应刑逐步转为教育刑，促进了刑罚方法的民主化、人道化，成为刑罚现代化和科学化的显著标志，也成为世界刑法发展变革的大趋势。在这种背景下，我国应该顺应世界潮流，积极进行保安处分的立法工作，以加强中外刑事司法协作与交流。

　　>三、保安处分制度的可行性

　　当前，探索构建我国的保安处分制度不仅具有极大的必要性，而且具有很强的可行性。

　　首先，保安处分制度的建立同我国当前的刑事政策相符合。我国的刑事政策是坚持通过社会治安综合治理来预防和控制犯罪，在对犯罪分子适用刑罚时坚持教育和惩罚相结合的原则。惩罚的目的不是单纯为了惩罚，而是要通过矫治、教育等手段将他们改造为适应社会生活的新人。保安处分是通过对具有人身危险性的行为人进行特别预防，消除他们的人身危险性，帮助他们回归社会，从而预防和减少犯罪，有效维护社会稳定。这显然是与我国一贯实行的刑事政策相符合的。

　　其次，民众法律意识的转变为保安处分制度的建立奠定了思想基础。随着国家法治化进程的加快，民众的刑事法律观念也发生了显著转变。长期以来，刑罚中的报应目的一直在民众的法律意识中占据重要位置。然而，随着经济社会的发展进步，无论是民众还是学者，他们的法律意识都有显著改观。人们不再把刑罚作为阶级斗争和惩罚犯罪的工具，重刑主义受到质疑，刑法万能主义被否定。人们对犯罪现象的认识更加深刻和科学，认识到犯罪背后的原因异常复杂，其解决也不是单纯的法律所能胜任的，而应该从多学科、多领域的角度出发采取措施进行防控。人们逐步认识到，除了惩戒，预防犯罪也是刑法的重要目的。而针对事前危险性的特别预防在犯罪预防体系中具有极为重要的意义。　　再次，我国具备了必要的物质条件。经济物质基础对于保安处分制度的建立而言是不可或缺的。改革开放以来，我国社会经济持续快速发展，为保安处分制度的建立奠定了雄厚的物质基础。因此，筹建精神病院、少年管教所等机构不再是“老大难”问题。近年来，我国科技水平不断提升，教育学、心理学、精神病学等学科发展迅速，技术人员队伍不断壮大，因此，评估行为人的人身危险性更加准确，改善和矫治也有了更为强大的技术支持。此外，由于近年来国家抬高并严格把握进入司法领域工作人员的标准，司法人员的整体素质有了很大提升，有能力胜任保安处分案件的裁判事宜。

　　最后，有国内外立法和司法经验可供借鉴。一方面，新中国建立后我国制定的保安措施在长时间的立法和司法实践中积累了宝贵的经验和教训，这对保安处分制度的建立具有极为重要的意义。另一方面，国外对保安处分制度的原则、种类、适用对象和适用程序等有了更为明确的规定，其中有许多值得借鉴的有益内容。

　　>四、保安处分制度的建立

　　鉴于我国现有保安措施的局限性，应该在充分考虑我国现实情况并借鉴西方立法经验的基础上建立我国的保安处分制度。

　　(一)保安处分的立法模式

　　目前，学界主要提出了一元化立法模式和二元化立法模式两种保安处分立法模式。其中，一元化立法模式即刑事法律中只规定一种形式的制裁措施，将保安处分的内容以刑罚的形式纳入刑事法律，统称为保安刑;或者把将刑罚纳入保安处分体系，以保安处分代替刑罚。这种立法模式的弊端比较明显，因此，呼声很小。二元化立法模式是指在刑事法律中同时纳入两种制裁方式，取长补短。这又分为两种情况，其一，刑罚和保安处分二者是并列的关系，其二，将保安处分作为刑罚的补充。在表现形式上，二元制立法模式分为两种情况：一是将保安处分纳入统一的刑法典;二是制定单行的保安处分法。由于既使刑罚与保安处分相区别，又使二者相融通，因此，二元化立法模式的呼声最大。笔者也赞同实行二元化立法模式。

　　(二)保安处分制度的原则

　　综合各学者学说以及大陆法系国家关于保安处分制度的立法实践，笔者认为，我国保安处分制度应遵循以下基本原则。第一，法定性原则。具体来看，应该在实体和程序两方面采取措施。实体方面，要对保安处分的决定主体、适用对象、适用条件等方面作出明确规定;程序方面，要将保安处分的裁决、上诉以及监督主体等方面明确化。要禁止类推适用，杜绝擅断和法外适用处分措施，充分保障被使用者的人权。第二，必要性原则。保安处分虽然不具有惩罚性，但由于仍是一种强制性措施，因此，其必然会给被适用人带来一定的痛苦。为了有效保护人权，其应控制在“消除当事人人身危险性所必需”的范围内，而不能随意扩大适用范围。第三，相当性原则，即保安处分的种类和轻重等内容要与当事人人身危险性的性质和程度以及社会防卫的需要形成一种比例关系。只有这样，保安处分才能宽严适度。第四，改善教育为主的原则。这也是保安处分制度的题中应有之意。

　　(三)保安处分的种类

　　笔者认为，保安处分的种类可以规定为保安教养、强制禁戒、强制医疗、少年保护四类。其中，保安教养是对违反治安管理法规屡教不改，或有轻微犯罪行为但不够动用刑罚且具有人身危险性的人采取的处分;强制禁戒是将吸毒成瘾或酗酒成习而实施违法犯罪行为的人收容于毒癖、酒癖戒除所强制戒除习癖的处分;强制医疗针对的是实施了危害行为的无责任能力人或限制责任能力人，如精神病人、卖淫嫖娼的性病患者等，将他们收容于精神病院或医疗机构进行强制医疗;少年保护针对的是实施了危害行为但未达刑事责任年龄的未成年人，主要采取教育的方式矫正他们的不良行为。

　　参考文献：

　　[1]蔡景华.保安处分借鉴与中国违法行为矫正制度构建.经济研究导刊.20\_(4).

　　[2]李海涛.建立我国保安处分制度之构想.西南政法大学硕士学位论文.20\_.

　　[3]崔玉敬.保安处分制度研究.山东大学硕士学位论文.20\_.

　　[4]刘幸.论我国保安处分立法的社会意义.湖北警官学院学报.20\_(5).

　　[5]苗有水.保安处分与中国刑法学发展.中国方正出版社.20\_.

　　[6]董邦俊.论我国保安处分制度之构建.学习论坛.20\_(11).

　　[7]陈莎莎.关于我国保安处分制度的构想.兰州教育学院学报.20\_(10).

　　[8]李梦楠.我国保安处分制度刑法化浅析.知识经济.20\_(10).

**第2篇: 保安管理论文**

　　切实履行行政管理职能不断提升物业保安整体水平

　　随着物业市场化进程的不断推进，在广大居民居住生活质量不断提高的同时，居民对物业保安工作的要求也在不断的提高。物业管理的目标是为居住区域内的业主和使用人提供和保持安全、整洁、舒适的居住环境，高效、优质的物业保安服务是保障物业管理区域内良好公共秩序的重要保障。因此，加强居住物业区域内的保安管理，对于推动房地产可持续发展、促进社会治安的稳定，推进社会主义精神文明建设具有重要意义，也是新形势下完善群防群治工作和推进治安防范社会化、专业化进程的客观需要。

　　>一、充分认识物业保安管理工作重要性加强物业保安管理工作，提高物业保安管理水平，是动态环境下强化社会治安防控体系建设的必由之路，也是日益严峻复杂的社会治安形势的紧迫要求。从党的十六届四中全会提出的提高党的执政能力建设，构建社会主义和谐社会的高度出发，对维护社会稳定，加强和完善社会治安综合治理工作机制，依法打击各类犯罪活动，保障人民群众生命财产安全提出了更高的要求。作为中高档及涉外住宅集聚的城区，长宁的物业保安管理水平直接关系到长宁的形象和投资环境。要推进长宁社会和经济的可持续发展，迫切需要有一个良好的社会及居住区治安环境作保证。随着社会和经济的发展，人民群众对居住的环境、居住的安全提出的要求越来越高。

　　物业小区的保安管理工作是一项工作时间长，劳动强度大，工作责任重的工作，事关人民生命财产安全。与一般工作不同的是，处理正常工作日之外的夜间和节假日安全事务往往是保安管理工作的重中之重，因为这些时间段往往是一些安全隐患易于显现的时间，因此夜间和节假日的物业保安工作就显得尤为重要。但是，长期以来由于房地部门在这些时段内缺乏检查、监督的机制，造成一些物业小区内的保安管理工作存在着不少隐患，急需整改。这次与公安分局联合制定的《实施意见》就是要把对物业保安管理工作纳入联合管理的机制，通过各自的管理途径，实施各自的管理手段，进一步完善物业保安的管理机制，从源头上防止物业小区内各类安全问题的发生。所以我们必须高度重视社区保安工作，要求措施有力，发展迅速，效果明显。我们要虚心向兄弟省市学习先进经验，为进一步促进、提高物业保安管理水平，为创建一个和谐发展的社会环境打下基础。

　　>二、房地部门要切实履行监督职能，全力配合公安部门切实加强物业保安管理工作加强我区的物业保安工作，整体提高我区物业保安管理工作的质量要靠各职能单位的通力合作和全体物业公司的全力配合。只有充分发挥房地局、公安分局管理、监督、检查和指导的职能，联手我区区域内实施物业管理的各个物业公司，形成居住小区安全防范的整体合力，才能把这项工作落到实处，从而完善我区物业保安管理机制，形成安居乐业的良好环境。我们要充分发挥房地管理职能，房地局作为房地产行政管理部门，对其治安防范责任落实与否负有监督和检查的职能，责无旁贷。我们要从实践“三个代表”，提高执政能力和落实“让群众高兴，让党放心”要求的高度，做好行政管理工作。房地局作为物业管理企业的行业主管部门，应督促、指导物业公司做好居民区内治安防范工作，对措施不力，造成不良后果的物业公司，应依照有关规定进行批评教育甚至处罚。

　　我们要发挥房屋协管员队伍的作用，房屋协管员队伍既是市政府“万人就业工程”的项目之一，更是房地行政职能在社区管理中的延伸和强化，也是房地专业执法队伍的补充。房屋协管员的职能之一，就是督促物业公司加强物业保安巡视力度，提高物业保安工作成效，所以要充分发挥这支队伍在治安防范工作中的重要作用。

　　我们要配合公安部门以居住物业小区经理记分工作为抓手，根据《上海市居住物业小区经理记分试行标准》的相关规定，对物业保安工作抓的不得力的，对小区经理给予扣分处理。同时我局在收到派出所开具的《物业保安检查告知书》后，将视违规情节，对小区经理予以扣分处理，并督促物业公司落实整改措施。对小区经理实行记分是我局根据市房地资源局文件精神，结合我区物业保安管理工作的实际情况进行管理的抓手之一，旨在通过强有力的制约措施，督促物业公司对保安工作这一关系到全体小区居民生命财产安全的重大问题予以应有的重视，并及时捉补遗漏，消除小区的安全隐患。此外，我们要将物业保安工作作为房地行政部门对物业企业资质和从业人员资格的日常管理的重要内容，实行治安一票否决制，对治安不达标及产生发现问题拒不整改的情节，作为物业管理企业资质升级的一项重要审批依据，以确保将物业治安工作的管理纳入房地行政部门法制化管理轨道。

　　>三、物业公司要积极落实《实施意见》，提升物业保安工作整体水平目前全区绝大多数的居民区都已经实施了四位一体的物业管理模式，物业公司作为四位一体的组织者和执行者，必须落实其在治安防范工作中的责任。物业公司是居民区安全保卫工作的直接责任人，其下辖的保安员队伍是居民区治安巡逻和防范的专业队伍和力量，如何用好这支队伍，很大程度在于物业公司的管理是否到位;在居民区治安防范工作中，需要投入资金进行技防、物防建设和开展各项专门工作，这笔资金中有相当部分通过物业维修基金和物业管理费来实现;物业管理部门和居委会是两条线的工作协作关系，能否在实际工作中协调好这种关系，也是居民区治安防范工作成功与否的关键因素之一。因此物业管理公司已经成为居民区治安防范工作中不可或缺的重要环节。凡是善于协调和物业的关系，善于调动和利用物业的资金优势，积极争取职能部门与社区的领导的支持，治安防范工作较为主动，工作就开展得比较顺利。

　　综上所述，物业公司要积极贯彻物业法规，深化物业公司法制化、规范化运作。国务院《物业管理条例》和《上海市住宅物业管理规定》是政府管理部门实施行政管理的依据，也是物业公司实施企业管理的准则，也是业主、使用人维护合法权益的保证。我们要认真学习和全面贯彻新规定，并在保安管理工作中加以合理的运用，从而提高政府依法行政的能力。各物业公司应结合保安人员的日常培训工作，组织公司内的保安工作人员学习相关规定，特别是《长宁区物业保安工作规范》，要求保安人员在门卫室职守工作中和巡逻工作中严格按照工作规范操作，从思想上提高保安人员的工作责任心，从规范上明确保安人员的工作职责，物业公司要从保安管理的工作规范入手，提高保安工作的规范化和标准化，提高物业管理的整体水平。同时，各物业公司要在学习《长宁区物业保安工作规范》的基础上，严格对照规范要求，开展自查，重点针对夜间保安工作这一薄弱环节，对发现的问题要及时整改，严禁出现夜间值班人员脱岗、打瞌睡的现象，保证小区夜间的安全。

　　总之，物业小区的保安管理工作是关系到千家万户生命和财产安全的一项重要工作，房地局、公安分局和全区各个物业公司要以这次加强物业保安管理工作为契机，依据各自的职责范围，本着“让党放心，让人民高兴”的基本原则，合力创造一个安全舒适生活环境。

**第3篇: 保安管理论文**

　　转眼间上半年已经过去。回顾我们保安队在上半年的工作，可以说是成绩多多，受益多多，体会多多，但存在的问题也不少。为了更好地做好今后的各项工作，根据领导的要求，现对上半年来保安队工作总结：

　　>一、关于上半年的工作

　　在队伍建设上，我高度重视队员综合素质的提高。凡新队员进来后，我们都要组织为期半个月的保安业务素质的培训。队员上岗后，我们还坚持每周半天的技能训练，风雨无阻，冷热不断，使队员的业务素质不断提高。半年来，我们保安队已成为一支拉得出，打得响，有较强执行力和战斗力，能出色完成任务的队伍。

　　团队组建后，我们对值班、交接班、学习、训练等方面都出台了一整套严格、实用的制度，对团队实行准军事化管理，用制度来规范大家的行为，用制度来保证工作任务的完成。在工作方法上，我们根椐不同队员，不同情况，灵活机动地在班会、业务会上插入思想教育的以会代训，与队员个别谈心，交心，典型案例教育，灵活多样地实施思想品德的教育。形式多样的思想品德教育，收到了实实在在的效果。

　　>二、半年工作的体会

　　我们工作中，没有停留在对队员枯燥的制度要求和说教，而是把工作层面渗透到生活层面，从表象渗透到内心。当队员生病，或遇到困难时，只要我们知道的，我们都会尽力关心和帮助的，只要我们能做到的，都会全力去做，做不到的，也尽力想办法帮助。这种人性化管理，不仅使受帮助者个人深受感动，更使全体队员都能感到温暖，看到希望。

　　我们采取典型事例的教育方法，全力引导队员不断地更新观念。使大多数队员对待工作的态度向敬岗爱业的方向转变。面对日新月异的工作环境和工作要求，我们在工作方法上不断的创新，使工作的方法从严肃向灵活;从单一向多样;从会议讲向正常化;从说教向谈心，关爱转变。这种有益的创新尝试，事实证明是有效的、成功的。很多队员都能自觉打消临时观念，树立长期作战的思想，从而工作更安心、更用心。

　　>三、存在的不足和今后的努力方向

　　回顾半年来的工作，在取得成绩的同时，我们也清楚地看到自身存在的差距和不足。由于队员来自四面八方，综合素质参差不齐;我们的工作方法还有待进一步的创新和改进;工作上还存在一些不如人意的地方。所有这些，我们将在今后的工作中痛下决心，加以克服和改进，全力以赴把今后的工作做得更好、更出色。

　　下半年及今后的工作要求将会更高，难度将会更大，这就对我们的工作提出了新的更高的要求。我们一定正视现实，承认困难，但不畏困难。我们将迎难而上，做好工作。

**第4篇: 保安管理论文**

　　摘要：

　　物业管理最早出现在19世纪60年代的英国，至今发展已有近一个半世纪了。而在中国直到改革开放才开始由沿海一带地区接受香港的物业管理概念，然后逐渐传入内地，由于我国人多地少，房地产行业利润空间较大，竞争激烈，物业管理作为房地产开发的后续环节，自然逐渐成为人们购房时关注的热点，同时致使物业管理成为我国发展最快的新兴行业之一。但是，物业管理自引入中国以来才30多年，而在大陆内地则普遍只有20年左右的发展历史，发展速度快与发展历史较短的现状导致了物业管理市场正在建立的高楼显得根基不稳。因此，我们目前迫切需要对我国的物业管理进行认真的思考分析，把握正确的发展趋势，才能将我国的物业管理打造得坚不可摧。

　　>一、我国物业管理的现状

　　(一)物业服务企业自身存在问题

　　1.资金问题

　　物业管理要讲求经济效益和资金的良性运转，这些前提就在于物业管理的经费的来源应该落实、有保证，但是目前大多数物业服务企业却在抱怨物业管理的经费有困难。开发商支付的管理基金(建设部有关文件规定是所开发的物业总造价的2%)以及有开发商和业主一起提供的维修基金不能完全落实，业主大多不愿负担，因此取得这部分经费难度很大。接管物业时的验收费、质量保证金以及城市维护费补贴等经费项目不能落实。

　　2.资质问题

　　物业服务企业的资质直接反映了该企业的资金状况、技术能力、服务水平等，是物业服务企业的一个综合体现，也是取得广大业主信任的一个标志，而目前我国的物业服务企业资质各个相差甚远。物业服务企业在我国主要是通过四种途径组建起来的即由开发商组建的物业服务企业或附属的物业管理部、独立组建的物业服务企业、房管所转换的物业服务企业、各大系统单位组建的物业服务企业，其中最后一种途径只占少数，最多的是通过

　　>一、三两种途径组建起来的。而由开发商和房管所组建的物业服务企业不是把物业管理作为房地产的附属品，就是延续计划经济体制的传统观念，制约着物业管理的自由市场化发展。

　　3.规模问题

　　有一些城市或地区的规划与建设缺乏大手笔，20万平方米以上的成规模小区不多，有的开发商甚至见缝插针客观上给物业管理一带俩了难度。例如，目前常州有近百家物业

　　服务企业，已形成了诸侯割据的局面，但各自托管的面积不大，一般在10万平方米左右，而这个数字则是一般物业服务企业的经营保本底线。又如在武汉，注册物业管理的企业有300多家，但是真正具有一级资质的却只有三家，其中两家是具有国有资产背景的企业。

　　(二)物业管理行业发展不健全

　　1.业主缺乏物业知识

　　一方面，舆论宣传缺乏明确的政策发展方向。另一方面，某些媒体为了吸引观众、读者，缺乏职业精神与职业道德，肆意扩大物业管理中的矛盾报道，或者受企业恩惠为企业摇旗呐喊。热衷于典型事件的吵作，而缺乏对社会、对企业、对业主的理性引导和宣传，甚至缺乏公正而深刻的思考。

　　2.物业服务企业收费难

　　在物业管理中应该贯彻“谁享用、谁受益、谁负担”的原则，以形成物业管理资金的源泉。但是，传统的福利住房消费观念还有相当的惯性，服务标准与收费标准不符等现象时有出现，许多物业服务企业收费范围和价格透明度低，有的企业收取物业费后，一些维修工作仍需要缴费，而物业服务企业提交的物业收费预算、决算等财务报告也存在问题，收费难问题依然困扰着各物业服务企业，这些都极大的影响了物业服务企业的发展。同时，使物业主体双方产生了后续的不良连锁反应，也遏制了物业服务企业进一步发展壮大。

　　3.地区间的发展不平衡

　　从我国物业管理的发展实践看，经济发达地区、沿海城市和大城市物业管理开展比较早、发展快;经济不发达地区、内陆城市和中小城市相对较慢。深圳市是全国物业管理发展较好的城市，在建设部公布全国第一批 40 家物业管理资质一级企业中深圳占了 18 家;全市有 146家住宅区获得“全国城市物业管理优秀小区”称号，占全国的 1/7。据不完全统计，20\_ 年底全国实施物业管理的覆盖面已占物业总量的 38%，经济发达城市已达 50%以上，这说明，经济发达地区与经济不发达地区在物业管理方面的差距相当大。

　　4. 法律体系不完善

　　不管从事什么行业，都必须有法可依才能够保证整个行业的健康、快速发展，而目前我国在物业管理法律这一块却略显不足。法律体系不甚完善。到目前为止，关于物业管理的最高法律法规就是20\_年才颁布的《物业管理条例草案》，由此可见法律体系的建构还需要时日。同时，也导致了物业服务企业与业主在管理与服务过程中产生的问题、纠纷无法有效、正确地解决，造成了物业服务企业与业主很难和谐相处;制定的法律法规与现实有差距。虽然国家颁布有条例，但是，只能从宏观上把握，而各地又相继制定了地方法规，但在法规与实际各物业服务企业操作上有些差距，例如武汉市物业管理地方法规中规定物

　　业管理费不能超过1元/平方米(不含电梯)，但实际上迫于无奈大多数的物业管理费在1.2元/平方米-1.8元/平方米之间波动，与法规不甚相符，而对于这种值得推敲的条文，很多企业采取变相的收费方式。致使法律与现实相差甚远，造成企业与业主有苦难言、有法难守的局面。

　　>二、我国物业管理的发展趋势

　　随着社会的不断进步，城市发展水平必然会越来越高，城市功能划分将越来越细。对于物业的现状，随着我国经济的高速发展，必然会出现以规模化、专业化来降低成本提高利润树立品牌。针对制约物业管理健康发展的种种情况，如何从我国的国情出发，全面分析影响我国物业管理发展的因素，使物业管理企业向着规模化、区域化、专业化的方向持续健康发展是值得我们思考和研究的重要问题。

　　(一) 人才的选择是物业服务企业生存和发展的关键

　　一支素质高、能力强、作风好、品行正的人才队伍是物业服务企业参与竞争、志在必得的信心所在。内部建设必须加强员工的业务培训和技术培训，多学习、多取经，增强企业的竞争力;外部方面，物业服务企业必须在品牌塑造上下功夫，创立有自己特色的管理理念和模式，主动出击，积极参与物业市场竞争，全面提升企业的知名度，为物业管理可持续发展奠定的基础。

　　(二) 物业管理市场必须建立公平的市场竞争机制

　　招投标要求公平竞争，企业之间比管理、比服务、比成本、比效益，最终比品牌，优胜劣汰。这就要求行业破除保护主义、本位主义，为建立物业管理竞争机制创造条件。虽说目前政府已采取了一定的措施推行物业管理实行公开招投标制度，但力度不大。政府既要营造竞争的环境，更要维护竞争的秩序。

　　(三) 健全物业管理法律、法规体系

　　市场经济是法制经济。物业服务企业既涉及与政府、物业管理行政主管部门、上级管理部门的关系，又涉及与供水、供电、供暖、煤气、物价、工商、税务、市政、环卫、绿化、邮政、电信、交通、公安、管委会、派出所、居委会等关系。这些关系需要法律、法规进行规范和调整。因此，政府要通过自己的权威加速建立物业管理法规体系，为物业管理持续发展保驾护航。

　　(四) 走专业化、规模化发展的道路

　　现在很多物业服务企业大包大揽，过分强调自己的队伍，一些本可以外包给专业服务公司的业务，也要自己干，很勉强地为业主提供各种服务，这样，既使自己的管理成本居

　　高不下，也使专业服务公司无事可做。而根据国外物业服务企业的发展历程，物业管理行业将走向专业化道路，即物业服务企业仅仅是一个管理机构，其他如清洁、绿化、设备维护等均由专业化公司去实施，一个20万平方米的小区只需要一个管理员。中国物业管理也正朝着这一趋势发展。目前的如电梯公司、绿化公司、清洁公司等专业公司都如雨后春笋般出现。同时由于专业公司的专业化、低成本、高标准的优势，也可使管理效果大大提升，在物业管理费标准不能轻易变动的情况下，效益是明显的。

　　当然，物业服务企业要想在激烈的竞争中形成自己的核心竞争能力，必须要有规模化的经营作为坚强后盾。因此，在这个新的世纪里，物业服务企业必然要走兼并重组之路，扩大企业的规模和托管的物业面积形成规模经营。

　　(五) 加大物业管理的宣传力度

　　目前，在物业服务企业与业主之间，一方面存在收费难的问题，另一方面却要求内容广泛的优质服务，这种权利和义务的不对等的状况不利于整个物业管理行业的健康发展。所以要加大对物业管理的宣传力度，帮助老百姓正确认识、理解、关心、支持物业管理。引导人们树立正确的物业管理消费观念，实现权利和义务对等统一。

　　物业管理引入我国虽然仅有30多年的历史，但是，它在市场管理中的巨大社会作用已得到充分显示：政府的职能转变了，财政负担减轻了，城市的管理水平提高了，人们生产、工作和生活的环境改善了。对于这个新兴的行业，我们不能求全责备，而应以比较平和的态度学习科学发展观，把握其理论实质和思想内涵，开拓创新，促进其健康成长。我相信，随着更加科学、合理、真正能体现法制精神的物业管理行业法规体系的逐渐完善，我国的物业管理将会迎来它辉煌的未来!

　　参考文献`

　　[1]邓红平.物业管理计算机化.华中科技大学出版社,20\_.

　　[2]黄英.房地产开发与经营.机械出版社，20\_.

　　[3]周珂.物业管理法教程.法律出版社.20\_.

　　[4]赵方池,谭善勇.住宅小区与大型商厦物业管理.中国经济出版社.20\_.

　　[5]蔡耀忠.物权与物业管理.中信出版社.20\_.

　　[6]贺学表,王子润.中国物业管理.法律出版社.20\_.

　　结语

　　非常感谢\*\*\*老师给予我的悉心指导、多方面的入微关怀和帮助。老师渊博的知识、扎实的理论功底、高深的学术造诣、严谨的治学态度和胸怀宽宏的高尚品质，让我受益匪浅，终身难忘。感谢本寝室全体人员三年来的照顾和帮助，这三年的欢声笑语是永远的美好回忆。

　　经过两周的努力，浅谈我国物业管理的现状及发展趋势的论文终于完成在整个设计过程中，出现过很多的难题，但在老师的帮助下顺利解决了，在不断的学习过程中我体会到： 写论文是一个不断学习的过程，从最初刚写论文时对企业职位面临的问题的模糊认识到最后能够对该问题有深刻的认识，我体会到实践对于学习的重要性，以前只是明白理论，没有经过实践考察，对知识的理解不够明确，通过这次的做，真正做到理论时间相结合。

　　总之，通过毕业设计,我深刻体会到要做好一个完整的事情，需要有系统的思维方式和方法，对待要解决的问题，要耐心、要善于运用已有的资源来充实自己。

**第5篇: 保安管理论文**

　　随着物业市场化进程的不断推进，在广大居民居住生活质量不断提高的同时，居民对物业保安工作的要求也在不断的提高。物业管理的目标是为居住区域内的业主和使用人提供和保持安全、整洁、舒适的居住环境，高效、优质的物业保安服务是保障物业管理区域内良好公共秩序的重要保障。因此，加强居住物业区域内的保安管理，对于推动房地产可持续发展、促进社会治安的稳定，推进社会主义精神文明建设具有重要意义，也是新形势下完善群防群治工作和推进治安防范社会化、专业化进程的客观需要>。

　　一、充分认识物业保安管理工作重要性加强物业保安管理工作，提高物业保安管理水平，是动态环境下强化社会治安防控体系建设的必由之路，也是日益严峻复杂的社会治安形势的紧迫要求。从党的十六届四中全会提出的提高党的执政能力建设，构建社会主义和谐社会的高度出发，对维护社会稳定，加强和完善社会治安综合治理工作机制，依法打击各类犯罪活动，保障人民群众生命财产安全提出了更高的要求。作为中高档及涉外住宅集聚的城区，长宁的物业保安管理水平直接关系到长宁的形象和投资环境。要推进长宁社会和经济的可持续发展，迫切需要有一个良好的社会及居住区治安环境作保证。随着社会和经济的发展，人民群众对居住的环境、居住的安全提出的要求越来越高。物业小区的保安管理工作是一项工作时间长，劳动强度大，工作责任重的工作，事关人民生命财产安全。与一般工作不同的是，处理正常工作日之外的夜间和节假日安全事务往往是保安管理工作的重中之重，因为这些时间段往往是一些安全隐患易于显现的时间，因此夜间和节假日的物业保安工作就显得尤为重要。但是，长期以来由于房地部门在这些时段内缺乏检查、监督的机制，造成一些物业小区内的保安管理工作存在着不少隐患，急需整改。这次与公安分局联合制定的《实施意见》就是要把对物业保安管理工作纳入联合管理的机制，通过各自的管理途径，实施各自的管理手段，进一步完善物业保安的管理机制，从源头上防止物业小区内各类安全问题的发生。所以我们必须高度重视社区保安工作，要求措施有力，发展迅速，效果明显。我们要虚心向兄弟省市学习先进经验，为进一步促进、提高物业保安管理水平，为创建一个和谐发展的社会环境打下基础。

　　二、房地部门要切实履行监督职能，全力配合公安部门切实加强物业保安管理工作加强我区的物业保安工作，整体提高我区物业保安管理工作的质量要靠各职能单位的通力合作和全体物业公司的全力配合。只有充分发挥房地局、公安分局管理、监督、检查和指导的职能，联手我区区域内实施物业管理的各个物业公司，形成居住小区安全防范的整体合力，才能把这项工作落到实处，从而完善我区物业保安管理机制，形成安居乐业的良好环境。我们要充分发挥房地管理职能，房地局作为房地产行政管理部门，对其治安防范责任落实与否负有监督和检查的职能，责无旁贷。我们要从实践“三个代表”，提高执政能力和落实“让群众高兴，让党放心”要求的高度，做好行政管理工作。房地局作为物业管理企业的行业主管部门，应督促、指导物业公司做好居民区内治安防范工作，对措施不力，造成不良后果的物业公司，应依照有关规定进行批评教育甚至处罚。

　　我们要发挥房屋协管员队伍的作用，房屋协管员队伍既是市政府“万人就业工程”的项目之一，更是房地行政职能在社区管理中的延伸和强化，也是房地专业执法队伍的补充。房屋协管员的职能之一，就是督促物业公司加强物业保安巡视力度，提高物业保安工作成效，所以要充分发挥这支队伍在治安防范工作中的重要作用。

　　我们要配合公安部门以居住物业小区经理记分工作为抓手，根据《上海市居住物业小区经理记分试行标准》的相关规定，对物业保安工作抓的不得力的，对小区经理给予扣分处理。同时我局在收到派出所开具的《物业保安检查告知书》后，将视违规情节，对小区经理予以扣分处理，并督促物业公司落实整改措施。对小区经理实行记分是我局根据市房地资源局文件精神，结合我区物业保安管理工作的实际情况进行管理的抓手之一，旨在通过强有力的制约措施，督促物业公司对保安工作这一关系到全体小区居民生命财产安全的重大问题予以应有的重视，并及时捉补遗漏，消除小区的安全隐患。此外，我们要将物业保安工作作为房地行政部门对物业企业资质和从业人员资格的日常管理的重要内容，实行治安一票否决制，对治安不达标及产生发现问题拒不整改的情节，作为物业管理企业资质升级的一项重要审批依据，以确保将物业治安工作的管理纳入房地行政部门法制化管理轨道。

　　三、物业公司要积极落实《实施意见》，提升物业保安工作整体水平目前全区绝大多数的居民区都已经实施了四位一体的物业管理模式，物业公司作为四位一体的组织者和执行者，必须落实其在治安防范工作中的责任。物业公司是居民区安全保卫工作的直接责任人，其下辖的保安员队伍是居民区治安巡逻和防范的专业队伍和力量，如何用好这支队伍，很大程度在于物业公司的管理是否到位;在居民区治安防范工作中，需要投入资金进行技防、物防建设和开展各项专门工作，这笔资金中有相当部分通过物业维修基金和物业管理费来实现;物业管理部门和居委会是两条线的工作协作关系，能否在实际工作中协调好这种关系，也是居民区治安防范工作成功与否的关键因素之一。因此物业管理公司已经成为居民区治安防范工作中不可或缺的重要环节。凡是善于协调和物业的关系，善于调动和利用物业的资金优势，积极争取职能部门与社区的领导的支持，治安防范工作较为主动，工作就开展得比较顺利。

　　综上所述，物业公司要积极贯彻物业法规，深化物业公司法制化、规范化运作。国务院《物业管理条例》和《上海市住宅物业管理规定》是政府管理部门实施行政管理的依据，也是物业公司实施企业管理的准则，也是业主、使用人维护合法权益的保证。我们要认真学习和全面贯彻新规定，并在保安管理工作中加以合理的运用，从而提高政府依法行政的能力。各物业公司应结合保安人员的日常培训工作，组织公司内的保安工作人员学习相关规定，特别是《长宁区物业保安工作规范》，要求保安人员在门卫室职守工作中和巡逻工作中严格按照工作规范操作，从思想上提高保安人员的工作责任心，从规范上明确保安人员的工作职责，物业公司要从保安管理的工作规范入手，提高保安工作的规范化和标准化，提高物业管理的整体水平。同时，各物业公司要在学习《长宁区物业保安工作规范》的基础上，严格对照规范要求，开展自查，重点针对夜间保安工作这一薄弱环节，对发现的问题要及时整改，严禁出现夜间值班人员脱岗、打瞌睡的现象，保证小区夜间的安全。

　　总之，物业小区的保安管理工作是关系到千家万户生命和财产安全的一项重要工作，房地局、公安分局和全区各个物业公司要以这次加强物业保安管理工作为契机，依据各自的职责范围，本着“让党放心，让人民高兴”的基本原则，合力创造一个安全舒适生活环境。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn