# 物业公司成本管理与控制存在的问题及对策建议思考

来源：网络 作者：九曲桥畔 更新时间：2024-07-19

*物业公司成本管理与控制存在的问题及对策建议思考当前物业公司的管理水平存在问题，公司的人力成本、管理成本以及维护成本等方面均比较高，导致公司的实际盈利不足，公司发展比较困难。因此本文对物业公司成本管理的特点简要分析，提出成本管理与控制中的问题...*

物业公司成本管理与控制存在的问题

及对策建议思考

当前物业公司的管理水平存在问题，公司的人力成本、管理成本以及维护成本等方面均比较高，导致公司的实际盈利不足，公司发展比较困难。因此本文对物业公司成本管理的特点简要分析，提出成本管理与控制中的问题，并详细阐述加强成本管理与控制的策略，为物业公司提供参考。

我国经济飞速发展带动了城市化进程，而房地产的发展同样随城市化而发展，房地产业发达直接促进物业行业的发展，当前物业公司的发展过快导致其成本管理和控制存在很多问题，物业公司的管理人员能力不足、职权不明确以及人力资源的利用率低共同导致成本管理与控制困难。

一、物业公司成本管理的特点

物业公司的部门比较多，每个部门需要负责不同类型的工作内容，整个物业公司的员工数量非常多，导致物业公司不得不使用很多管理人员。物业公司成本管理需要考虑管理因素、人工因素以及维护因素，成本管理需要从多方面同时控制，因此成本管理困难。

二、物业公司成本管理与控制存在的问题

（一）管理部门的责任和权利不明确

物业公司的部门划分不清晰，导致各部门的业务和工作重叠、管理人员责权重合，管理效率低下，成本控制策略的制定和施行都比较困难，成本管理与控制很难实现。

（二）管理机制与公司实际不符合物业公司直接使用行业内其他公司的管理机制，导致管理机制与公司的实际发展不符合，企业很难直接按照管理机制控制管理成本和人力成本。

（三）人力资源的成本过高

物业公司的部门多、人力资源数量庞大，导致实际工作中存在很多不必要的岗位和过多的员工，人力资源的成本浪费比较多，成本管理和控制比较困难。

（四）各部门的人员配置情况不合理

物业公司的各个部门人员数量差距过多，导致人员配置很难，而人力资源管理部门人员的能力和数量比较低，很难按照公司实际情况对各部门的人员按照岗位进行配置。

（五）员工节约成本的意识不高

物业公司员工在工作中为了保证工作的效率和速度很少考虑成本因素，员工节约成本的意识不高，导致员工工作过程中对水电资源浪费严重。

（六）维护成本比较高

物业公司需要对很多老化严重的建筑和磨损严重的基础设施进行维护，小区或者商业广场的业主和游客维护意识较低，导致物业公司维护成本过高。

三、加强物业公司成本管理与控制的策略

（一）优化管理结构明确管理人员的责任和权利

物业公司应该针对管理部门责权不明确的问题优化管理层的结构，对管理层岗位的责任和权力重新进行规划，将责权重合的管理岗位进行合并，重新确定物业公司的管理岗位，让臃肿的管理架构重新焕发生机，物业公司的成本可以从管理层的角度进行控制。管理层的结构得到优化，管理人员的人力成本降低了。同时管理人员的责任和权利明确了，物业公司的管理人员各司其职，管理效率得到提高，由管理层控制员工节约成本更加容易。物业公司的管理人员应该按照公司架构保持适当的数量即可，物业公司应该往高质量、高效率的管理方式发展，而不应该在管理效果较差的时候一味地追求管理人员的数量，这样反倒会起反效果。物业公司的管理层人员自身的素质必须足够高，管理人员需要制定管理和发展策略，而优秀的管理层人员可以保证在提高管理质量和效率时依旧能够保持管理成本不升高，如果管理人员花费过多资金提高有效的管理效率和质量可能得不偿失。因此物业公司需要加强对管理层人员的能力培养，管理层人员同样要自学管理知识不断提高自身的管理水平。管理人员需要根据公司发展情况先制定最符合经济效益的管理策略，然后再保证管理策略能够顺利实施，最后员工按照公司管理计划工作，这样就实现了从管理层到员工层的成本管理与控制。

（二）结合自身情况创新公司自身的管理机制

物业公司的管理机制与自身不契合，物业公司多直接使用行业内其他企业的管理机制，行业内物业管理主要分为经济室、办公室、财务部和业务部，而业务部又继续划分为维护部、安保部、环境部、工程部及开发部。这种管理机制顶层管理人员数量少，主要工作和管理人员集中在业务部门，员工和管理人员的责权重合较多导致管理结构臃肿，顶层领导人员数量少却需要制定每个部门的管理策略，顶层管理人员的负担极大、中层管理人员的效率不高。因此物业公司需要结合实际情况创新管理机制，使其与自身情况相符合，同時重新对企业进行划分，重新成立各个部门。物业公司的工作包括：小区或者商业广场的店面招商工作、小区或者商业广场的环境进行清洁养护工作、小区或者商业广场的设备及建筑围护工作、处理业主反映的情况和投诉、安保工作、停车管理和收费、维持公共设备正常工作。因此可以将物业公司的部门充分划分为招商部、环境部、设备部、服务部、安保部、停车部、维护部，直接将整个物业公司的业务分为七个同级别的部门，然后由七个部门共同完成管理工作，每个部门负责的工作明确，整个物业公司的管理工作更好开展。而物业公司的顶层领导人员的负担也不会太大，整个管理效率会有极大提高，创新更符合物业公司自身的管理机制更方便成本管理和控制。

（三）降低物业公司的人力成本

物业公司的人力成本普遍偏高，降低人力成本可以对成本更好地控制。首先物业公司要对公司的人力资源情况进行普查，统计每个部门的员工数量，查看是否有员工存在只拿工资不干活的情况。然后再根据物业公司各个部门的实际工作计算出所需要的员工数量，人员冗余过多的部门需要裁减员工，而人员不足的部门需要增加工作人员，裁减一定数量的员工同样要保证员工能够完成物业公司的所有工作，这样才能将人力成本控制在最低。最后应该加强对员工专业技能水平的培养，而不是直接员工的数量，基层人员同样要向质量和效率的方向发展，如果物业公司各部门出现工作人员不能完成日常的情况。否则员工极容易出现消极工作的现象，员工希望增加工作人员的数量来达到减轻工作强度的目的，所以物业公司需要对每个部门的工作具体统计，分析工作强度和需要的员工数量，这样才能保证员工的人力成本最低。除此之外还可以使用高科技完成物业公司的工作，例如使用智能机器人完成环境的绿化工作，由机器人直接完成对小区植被的洒水工作，或者使用机器人在商业广场完成垃圾的清扫，智能机器人在部分部门可以取代一部分人工的工作，从长远方向看可以实现成本管理与控制。

（四）提高人力资源管理部门的效率

物业公司除了完成日常工作的部门以外还应该成立人力资源部门，由人力资源部门对各个岗位及员工进行重新规划。人力资源管理部门从专业的角度对当前物业企业的岗位按照实际部门和工作情况进行细致分工，保证每个员工的岗位工作不会重合，同时各个员工的岗位工作又相互补充。然后再对物业公司各部门的员工进行考察，按照个人能力的不同将其安排到合适的岗位上，这样可以提高物业公司人力资源的利用率，将人力资源发挥出其最大价值，降低人力资源管理成本。最后由人力资源部门制定薪酬管理制度，通过薪酬管理制度保证员工的工作质量，防止工作质量问题导致成本升高。物业公司人力资源管理部门应该对管理层和员工两个方面的人才做好储备工作，建立公司单独的人才库。如果物业公司某部门的工作质量偏低，在培训之后依旧得不到改善，可以从公司人才库中选择专业能力水平较高的物业人才，将现有工作质量低的工作人员替换，提高物业公司的成本管理与控制能力。

（五）提高员工的节约意识

物业公司想要节约成本还应该提高员工的节约意识，员工在物业工作中会使用大量的材料和能源，员工的节约意识不高会导致企业管理成本升高。因此企业必须提高员工的节约意识，让员工在做环境绿化和保洁工作时节约水资源的使用，降低员工资源浪费的情况。物业公司首先要对员工开展节约意识的教育工作，让员工认识到水、电资源的重要性，然后才能在工作时注意节约水、电等资源的使用，最后再设置专业人员对员工是否存在浪费水、电资源的情况进行监督。物业公司应该定期开展员工总结大会，并在大会上对节约成本较出色的员工进行奖励，同时以节约能源的思想讲座对员工辅助教育，提高员工的节能意识。在小区或者商业广场的内部贴上节约水、电能源的宣传标语，为物业员工营造一个节约成本的环境，让物业员工潜移默化地产生节约能源的意识，然后员工才能在工作中自发地节约能源，为物业公司节约成本。长此以往员工在工作时会注意水、电等资源的使用，节约物业公司水、电等方面的成本，有利于成本管理与控制。

（六）降低维护成本

物业公司想要实现成本管理和控制则必须重视维护成本的降低，平时只有加强小区或者商业广场业主或者游客爱护公共设备、设施的意识，才能让业主和游客使用公共设施、设备时不会造成太大的磨损。物业公司应该在小区或者商业广场区域内各种公共设备、设施旁贴上宣传标语，呼吁业主和游客保护公共设施和设备，不要在使用的同时恶意破坏。物业公司降低维护成本的意识越高，才能够从自身的角度影响业主，最后保护整个区域公共设备、设施，降低实际维护成本。物业公司维护的建筑、设施范围很广，物业公司维护成本非常高，所以物业公司必须从源头上降低维护建筑、设施的磨损程度，物业公司对管理范围的建筑和设施保护程度越高，实际需要的维护成本就越低。反之如果物业对保護建筑和设施的措施不够，导致破损程度严重，物业公司的维护成本自然升高。因此物业公司必须提高对管理范围内各种基础设施、建筑的保护，从维护成本方面做好成本管理和控制。

四、结语

综上所述，物业公司可以按照优化管理结构明确管理人员的责任、结合自身情况创新公司自身的管理机制、降低物业公司的人力成本、提高人力资源管理部门的效率、提高员工的节约意识以及降低维护成本等策略加强成本管理与控制，从管理层和员工两个方面共同将成本控制到最低，保证物业公司的正常盈利。

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！