

# 2023年物业维修年终工作总结(通用8篇)

围绕工作中的某一方面或某一问题进行的专门性总结，总结某一方面的成绩、经验。什么样的总结才是有效的呢？以下我给大家整理了一些优质的总结范文，希望对大家能够有所帮助。

## 物业维修年终工作总结篇一

时光飞逝□20xx年转眼就过去了，回顾20xx年的工作，总结如下：

一、供暖期间，及时排除了供暖中出现的各种问题；并采取分段供暖，为公司节省了资源。供暖结束后，对地热井及深井泵进行了养护。

二、配合电梯维保人员对各区片电梯进行养护，并配合办公室对电梯进行报检，并配合锅检所检测。

三、配合公司领导对水晶城二期、三期□b文园□c社区进行验收及交接。

四、安排维修人员对各区片自来水管道的泵房进行维护。

五、供暖前对a□b□c泵房地热井及深井泵进行调试，并安排人员对泵房看管人员进行现场培训，以便出现问题及时排除。

六、供暖期间，对a花园暖气管道渗漏进行了维修，并在此期间也发现xx团xx楼暖气回水也出现渗漏情况。经公司领导决定配合施工队完成了xx团xx楼暖气回水改造工程。

七、供暖期间安排人员及时对各区片泵房进行查看，并对供暖中出现的问题及时处理，坚持“小修不过夜”的服务宗旨，

得到了广大业主的. 一致好评。

以上为20xx年工作总结，在20xx年我会努力工作，为公司的发展做出贡献

## 物业维修年终工作总结篇二

今年的物业服务行业面临很多严峻的挑战，经济效益也不如往年景气，市场竞争也比较激烈，因此物业维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在集团公司领导的带领下不断提高工程维修技能，使\_\_市\_\_物业维修在整体工作绩效，专业技能，服务态度，制度规章及外围单位管理等方面有了逐步明显提升。因此，20\_\_\_\_年半年工作总结如下：

### 一、本人的主要工作汇报

- 1: 完成\_\_楼宇门整修、换锁，消防管道止回阀维修、逛到漏水维修。
- 2: \_\_大厦、商务楼东井盖焊制安装、商务楼下水道疏通。
- 3: 安装\_\_19#、24#、25#、7#及小高层电表集抄表管线。
- 4: 安装\_\_小区1#商场5户商户供水管道。
- 5: \_\_东墙栏杆修补。
- 6: 安装\_\_公寓太阳能管道。
- 7: \_\_小区南墙栏杆更换。
- 8: c4#楼井盖更换。
- 9: 安装\_\_花园减速带。

10: \_\_小区路灯杆加固。

11: \_\_办公室东栏杆加固、安装围挡铁皮。

12: 焊制垃圾车三辆。

13: \_\_7#楼排水管修理。

14: 机械组团楼顶栏杆焊接修理。

15: 积极参加公司组织的集体活动，认真完成了\_\_水系、\_\_、\_\_、\_\_的卫生清理工作。

二、日常设备维护保养情况

三、关于目前存在的问题

1: 专业技术水平还比较欠缺，一专都能的水平还达不到

2: 工作流程中，规范操作的统一性不强，对外围单位监督检查工作做得不够细致

3: 养护单写的不是很规范，字迹不够工整，

4: 仓库材料摆放不够规范，东西摆放比较乱，没有贴明显标签

5: 个别工作进度均比计划拖延滞后，维修工作的效率和维修质量有待提高

6: 和各部门工作衔接还不是很完美

四、20\_\_年\_\_市\_\_物业公司维修工作重点设想

1: 计划: 主要对20\_\_年的下半年工作做一个计划，月月有进

展，周周有活忙，天天有落实。根据小区实践工作需要合理分配人员，把工作落实到人，责任到人。

4: 落实;对计划工作一定落实到位，责任到人，提高我们维修人员的责任心，督查外围单位一定做到定时与不定时相结合，发现问题，及时解决，促使各项规章制度落实到实处。

上面这些就是我\_\_年上半年工作总结，有不足之处还请领导和同事们批评指正！

最后真诚的期望以后的物业维修工作中，在领导的带领下，在同事的帮助下，齐心协力把\_\_市\_\_物业公司维修工作做到更完美，争取更上一个台阶。

## 物业维修年终工作总结篇三

一、供暖期间，能够做到及时报及时修，想业主之所想，急业主之所急，秉承“小修不过夜，中修不过周”的公司服务宗旨，得到公司领导及广大业主的认可，供暖结束后，对地热井管道及深井泵进行维护保养。

二、在维修中发现华兴路6#、8#楼住宅自来水管道的漏水严重，配合公司对该管道进行了改造，为业主创造了便利。

三、在日常维修中，发现自来水水表井内管道阀门不管用，配合自来水公司人员对其进行了更换，为维修工作奠定了基础。

四、配合公司对苹果社区进行了前期验收，并对该小区线路等进行熟悉。

五、供暖前对各区片泵房设备进行养护，并调试地热井深井泵，对泵房看管人员进行现场培训，以便出现问题及时处理。

六、在嘉和a泵房暖气试压时，发现有渗水严重情况，并对该区片管道进行了维修。

七、供暖期间，对某某花园暖气管道渗漏进行了维修，并在供暖的同时也发现某某育新组团2#暖气回水也出现渗漏情况，经公司领导决定，配合施工队完成了某某育新组团2#暖气回水改造工程，并且也做到了加班加点，对各区片暖气进行维修，并得到了业主的好评。

以上为20\_年工作总结，有不足之处，敬请领导给予指正。在新的一年里，我会加倍努力工作，为公司的美好明天贡献我的一份力量。

## 物业维修年终工作总结篇四

时光飞逝□20xx年即将结束，首先感谢公司对我工作的肯定，将我提升为物业部主管。在这一年里，在集团公司和项目领导正确指导下，以及同各部门的密切配合、团结一致下，圆满完成公司领导交付的各项工作任务，保证了园区所有设备的安全运行。取得了一定的好成绩，为完成公司质量目标做出贡献，为了总结经验，促成20xx年工作再上一个新的台阶，现将20xx年物业维修年终总结如下：

1□20xx年度共完成约1495项零维修工作，其中有公共区域，业主维修，商户维修等。得到业主商户的好评和认可。

2、加强现场管理，对小区装修单元施工按管理处规章制度进行监督，使之不影响小区外貌和安全管理，对商铺的中央空调和消防管道改造要求按工艺规范施工，保证中央空调系统和消防系统的正常运行。

4、每月抄写计算水电表，配合财务做好每月水电计费和管理费的收取工作

5□a□b栋走火梯改造。原环形灯加电子镇流器成本约30元一套，改造后节能灯成本约10元一支，改造数量约160支。

6□a□b栋走廊灯改造。原36w一体化排管灯成本约35元一支，改造后节能灯成本约10元一支，改造数量325支。

7、协助商铺用电扩容线路改造。（如：邮政银行、农商银行，二楼202□210□219xx公司）

8、银业国际负一层水泵噪音的处理。生活水泵房在使用过程中出现震动和噪音导致a栋多户业主曾多次投诉水泵噪音严重影响他们的生活质量，后经环保局，施工单位的改造已解决此难题。

9、地下车库出入口对调工程及露天停车场安装岗亭和道闸。减速带。

10、在雷暴雨期间及时对小区明沟管道垃圾疏通工作以及做好排洪防汛工作

11、跟进小区遗留工程维修。（修补墙壁裂缝、补漏、维修门窗等）

按照公司布署，经集团公司同意，物业部较好的完成了公司下达的各项施工任务，为公司节约成本。

1、一楼安管部、物业部办公室装修。

2、地下车库入口处路面倒水泥。

3、观光电梯大堂门口铺设无障碍通道。

4、一楼商铺前面绿化带改为铺设环保砖。

5、岗旁草坪改为铺设石子路。

目前小区设备保养情况总体还是比较到位的，所有的设备按照设备保养说明书进行保养，每日巡查，目前都处于良好的工作状态。

2、电梯检查方法的更新。针对电梯事故的多发，而物业部检查工作时又未发现的现象进行分析和总结，对原有的检查方式进行改进和完善。

3、严格按照消防管理规定抓好楼宇消防设施的日常管理，对消防设备进行了全面检修和防锈加油工作。规范消防设施设备的维修保养。并配发相应的记录表格，对应急灯、疏散指示灯系统保养进行规范。及时发现有问题的灯具进行修复，进一步提高消防设施设备运行可靠性。

4、中央空调设备的维修保养，对天面冷却塔和冷冻水管道每月进行清洗。

5、发电机每月进行一次保养，保养时例行开机运行15分钟，确保停电时能快速进行发电。

6、生活水泵房每日巡查2次，保证设备的安全运行，为业主创造一个良好的居住环境。

7、弱电设备保养工作，对楼内弱电管井进行了全面清洁、整理工作，配合电信、移动、联通等公司进行设备的安装维修和保养工作。

## **物业维修年终工作总结篇五**

时间总是这样的快，眨眼间，一年就这样毫无声息的走了，经过过去一年的努力，我们已然有了很大的.进步，是时候对自己这一年的工作进行一个全面的总结了。相信大家又在为

写年终总结犯愁了吧，下面是小编精心整理的维修电工年终个人工作总结（精选22篇），欢迎阅读与收藏。

## 物业维修年终工作总结篇六

一、熟悉了解公司各项规章制度，严格要求自己，在坚持原则的情况下敢于创新，更快更好地完成工作任务。

二、熟悉各类房屋的分布状况，房屋内外结构，附属设施各水、电气、消防系统的管线走向，分布状况以及管线主控制位置，以及设备的性能和使用状况。

三、严格遵守安全生产条列和操作规程。佩戴工作牌、穿工作服，上门维修佩戴工作牌，态度热情、服务周到，具备熟练的施工技能。在熟练自己专业的基础上，学习水、电、土建等基本知识和规范操作，适应酒店和住宅区维修工作的需要。

四、经常巡视住宅区，掌握公用设施的运行和完好状况，以确保公共设施完好，设备运转正常。在工作中准确的找到维修的真正原因，做到一次修好，少返修或不返修。

六、加强自身学习，提高业务水平，经过不断学习、能够比较从容地处理日常工作中出现的各类问题，保证了本岗位各项工作的正常运行，能够以正确的态度对待各项工作任务，热爱本职工作，认真努力贯彻到实际工作中去。积极提高自身各项业务素质，争取工作的主动性，具备较强的专业心，责任心，努力提高工作效率和工作质量。

新的一年即将来临，一切都将过去，从零开始，自己决心认真提高业务、工作水平，为公司发展，贡献自己应该贡献的力量。我想我应努力做到：

一、加强学习物业相关知识。加强对同行业发展的了解、学



习，要对公司的统筹规划、当前情况做到心中有数。

回顾过去一年的工作，虽然自己尽力的努力工作，但工作成绩与领导的要求还相差很远，在新的一年里自己将更加努力的工作，认真完成领导安排的各项任务。

## 物业维修年终工作总结篇七

一、熟悉了解公司各项规章制度，严格要求自己，在坚持原则的情况下敢于创新，更快更好地完成工作任务。

二、熟悉各类房屋的`分布状况，房屋内外结构，附属设施各水、电气、消防系统的管线走向，分布状况以及管线主控制位置，以及设备的性能和使用状况。

三、严格遵守安全生产条列和操作规程。佩戴工作牌、穿工作服，上门维修佩戴工作牌，态度热情、服务周到，具备熟练的施工技能。在熟练自己专业的基础上，学习水、电、土建等基本知识和规范操作，适应酒店和住宅区维修工作的需要。

四、经常巡视住宅区，掌握公用设施的运行和完好状况，以确保公共设施完好，设备运转正常。在工作中准确的找到维修的真正原因，做到一次修好，少返修或不返修。

六、加强自身学习，提高业务水平，经过不断学习、能够比较从容地处理日常工作中出现的各类问题，保证了本岗位各项工作的正常运行，能够以正确的态度对待各项工作任务，热爱本职工作，认真努力贯彻到实际工作中去。积极提高自身各项业务素质，争取工作的主动性，具备较强的专业心，责任心，努力提高工作效率和工作质量。

新的一年即将来临，一切都将过去，从零开始，自己决心认真提高业务、工作水平，为公司发展，贡献自己应该贡献的

力量。我想我应努力做到：

一、加强学习物业相关知识。加强对同行业发展的了解、学习，要对公司的统筹规划、当前情况做到心中有数。

回顾过去一年的工作，虽然自己尽力的努力工作，但工作成绩与领导的要求还相差很远，在新的一年里自己将更加努力的工作，认真完成领导安排的各项任务。

## 物业维修年终工作总结篇八

自从事本职工作以来，我一直在不断地加强自身修养，努力地提高思想道德水平，认真地进行各项文化和专业知识的深化学习，不断地探求新知，锐意进取，积极地开展智能范围内的各项工作，完整履行好工作职责，起好模范带头作用。积极参与技术交流和科技创新活动，大地做好了传、帮、带的作用，并全面完成了上级下达的各项任务及指标，在公司的生产和发展中发挥了应有的作用。现将本人任职以来的专业技术工作总结如下：

一、自觉加强理论学习，努力提高个人素质。

没有坚定正确的政治方向，就不会有积极向上的指导思想。为了不断提高自己的政治思想素质，这几年来我一直非常关心国家大事，关注国内外形势，结合形势变化对企业的影响进行分析，并把这种思想付诸实际行动到生产过程中去，保证自己在思想和行动上始终与党和企业保持一致。同时，也把这种思想带入工作和学习中，不断追求自身进步。有人说：一个人要成才，必须得先做人，此话有理。这也就是说：一个人的事业要想得到成功，必须先要学会怎样做人！特别是干我们这项技术性很强的工作的，看事要用心、做事要专心、学习要虚心。容不得有半点马虎和出错。所有首先工作态度要端正，要有良好地职业素养，对工作要认真负责，服从领

导安排，虚心听取别人的指点和建议，要团结同事、礼貌待人，服务热情。

## 二、端正工作态度，起好带头作用

自从进入公司参加工作开始，我就从事所有电工事务，包括所有基建时期的安全和质量的监督巡查。我深知电管理工作在建设期间的重要性，特别是含有大部分隐形的电器基础设施与工程，要随时监督检查，发现问题就必须解决问题，决不能草草了事，否则后患无穷且再无法根除，这就是我们电工管理一种考验和责任。作为我是一位电工班班长，身上的责任和重担我义不容辞。因此，在平时的工作中，我不仅要要求自己班组成员在监督巡查时，要认真仔细，做到一丝不苟，而且自己还深知打铁还须自身硬的道理。我对我自己做出了这样一些严格要求，一要在遇到脏累苦险工作时抢在工人前头干，而且要比工人干的多、下得力；二要在遇到技术性难题是挺身而出，尽自己最大的努力攻克技术难关；我始终坚持以尽我最大努力做好每件事，以公司利益为重。包括建成后的生产过程中，有时是抢时间争分夺秒地处理了大大小小的电气设备故障，为公司贏取了宝贵的生产时间，为公司的发展打下了坚实的基础，我认为既然自己准备考一名技师，那么在业务水平等诸多方面就要比一般工人要强一些。在公司分配任务时，一般工人完成起来比较困难时，自己要主动踊跃承担，更不能与工人推诿扯皮，要做出技师者风范，勇挑重担。平时我不仅是这样要求自己的，在实践中，我也是按这些要求去做的。所以我要在公司发挥一名技师应有的作用，树立一名技师应有的良好形象。

## 三、安全生产，确保公司用电安全及质量

表根据每户店面的容量分配，电表的型号为：电子式单相dds438型5-20a□10-40a□20-80a□电子式三相四线电子表20-80a.总计：2200只；协助施工队对户内不规范线路整改1572户。

2、由于发展迅速经营户用电需求逐年增加，中心投入巨资确保网架线、主线及户内线路供电安全。在5月份对各组团的用电线路评估，对超负荷线路进行增容：其中新装50mm<sup>2</sup>铜芯电缆。高温期间安装空调专线80多户；对市场倾斜的4根水泥电线杆更换地下电缆。缓解了供电线路压力，平稳渡过用电高峰期。

3、西配电房对广化鞋业基地供电是历史遗留问题，公司今年2月27日鞋业基地发生双路电源倒送电事故，对市场供电产生极大的安全隐患。中心领导非常重视，科室及时对东西配电房更换4台dw16-2000a智能断路器。在三方的调解下，科室安排电工组配合供电公司对鞋业基地用电分离工程完美竣工。

#### 四、落实安全生产责任。

1、公司领导把安全生产放在第一位，每次晨会科长对每位成员出勤前和高空

维修自身安全反复叮嘱。特别对各种生产工具科长和叶工程师亲自检查和监督，发现严重缺陷、破损的工具及时销毁，全年里未发生人身、电网、设备、火灾等事故。

2、在6—9月中，为确保高温高峰期市场安全用电及用电质量，公司安排东

西配电房、厢式配电室专人值班制，及时排除设备故障并每一小时做好设备运行记录，确保各回路运行可靠。

3、每天对公司和广化鞋业基地的水电常规巡视，发现情况及时处理。还配合公司每月生产安全大检查工作。对检查出水电方面有隐患的事项及时整改。

4、每星期五定期对定时断电控制系统、路灯、广播监控系统

检查，并作好检查记录。今年共计更换各类路灯150余盏，发现异常情况随时调整处理疑难的及时向公司领导汇报。

5、在每次台风来临之前对内供电线路网、灯杆及拉线等用电设备，户外广告牌、电动卷门、排水管道、等全面检查，做到未雨绸缪。

#### 四、全力配合设备修试，加强设备维护保养

结合用电低谷期机会，克服困难分路拉电，11月中旬对所有设备进行了轮换检修、预试及消缺等工作。东西配电房设备检修与施工人员密切配合，完成了停送电设备的倒闸操作、安全措施布置、现场安全监督管理。检修中及时发现西配电房高压电缆漏油放电，把原来70mm<sup>2</sup>铜芯高压电缆更换120mm<sup>2</sup>铜芯高压电缆。东西配电房低压柜更换隔离开关(2000a)2组、dw15断路器(630a)3组、自愈式电容44只、切换接触器5只零星小配件等。同时，对高压房部分锈蚀设备的底座、拉杆、箱面等部位进行了防腐处理。检修中对单一设备的操作、电源投切和清扫维护，检修后设备的验收等工作。

#### 五、做好全组本职工作，建立水电、广播、监控档案。

1、今年电表更换完善计量表资料，做好电表更新施工记录，把拆除下来的旧表按组团每户做好标记入库。把旧表用电读数和电表表号、容量造册。

2、每月对公司的13处水表(现10只)做好计划用水报表抄送市节水办;东西配

电房、厢变有功无功电表抄度，每次的数据登记归档。

3、做好供电设备维修、年检报表。建立主要设备专户对每次维修的项目，更换设备材料的型号、数量和检修后设备运行

情况记录存案。

4、管理好电工仓库工作。定期做一次物品耗用报单及物品进出库存放表，对常用的备品、备件应保证一定的库存，对出库的材料，用在的地点做好登记。

## 六、加强业务学习，提高技术水平

活到老，学不了这句话是我的座右铭。科学技术不断发展的今天，一天不学，就被落后。特别是电气自动化这一块，没有谁能百分百的什么都精通完了，它是不断地在开发在更新，就和电脑软件一样，天天在更新，时时在发展。说不定你昨天还认识它，过两天它就变了样了，就有更先进的东东装进去了。所以我平时只要有时间就多看看专业书籍。这几年来，我搜集了大量的新的专业书籍资料，不断地充实自己，不断地掌握新知。例如《电气设计制图》、《电子技术》、《现代变频技术》、《直流在工业中的应用》等等，在学习这些知识的过程中，我学到了很多新的知识，如plc编程控制原理abb变频器设置和控制原理sipmos大功率双向可控硅的控制原理等等使我的确受益匪浅！不仅拓宽了我的知识面，还在很大程度上提高了我的技术水平，也使我对更高层次的理论及技术知识的学习产生了浓厚的兴趣。

在冬的脚步缓缓而来时，维修班又一年的工作已经接近尾声，回顾即将过去的一年，在领导的关心支持下，班组同事互帮互助中、工作开展的也比较顺利，作为工程部的一名维修工首先提高自身技能，才能更好的工作，为了使自己的技能更上一个阶梯，现总结个人一年来的工作以便更好的开展明年的工作。

### 一、跑现场多了解设备运行情况

作为一名维修工面临着库区维修面广、点多等特点，在了解各项设备维修、保养的同时，更要能够直接掌握设备现场运

行的真实情况，随着设备的老化磨损，只有在运行中才能了解设备的健康状况，对将要发生的故障隐患提前清除、以达到防患以未然。通过对设备的运行情况了解开展针对性的维护保养工作，从而延长设备的使用寿命，降低生产维修成本，最终最大限度的提高企业效率。

## 二、在工作上善于作好记录

在日常工作中我提倡设备维护人员和生产操作人员的良好互动，力求做到设备缺陷早期发现、及时检修，充分摸透每台设备的脾气和病灶，以利于快速、有预见性的开展设备维护工作，并对易损易耗件重点跟踪及时向班组长反映备件库存。不仅如此，我对维修过程中更换下的轴承、皮带、水管管件、滤网虑棉、水泵密封等常用的东西型号参数做好记录，向班组汇报存档，以便在维修更换时更加及时、迅速。

## 三、认真做好设备维护保养

在这一年我对储罐、螺杆泵、离心泵、电动单梁起重机、搅拌机、输油臂、登船梯等各项主要设备进行了全面的二级保养，对自来水管线爆裂进行了及时抢修，对部门安排的各项维修事项进行了圆满的处置，为公司设备全年低故障率运行尽了一份绵薄之力。

## 四、技能上需要改进的方面

通过自身维修水平的提高，努力在设备维修成本上节省开支，如对已损坏价格昂贵的部分进行分解修理使修理工作细致到元器件，缩小故障范围，用最低的维修成本修复设备，避免直接更换新的备件。

对于设备维修，通过变更保养频率保证设备的使用性能，减少故障停用影响。

## 五、重视安全工作

这一年积极准备好公司组织的各项考试的考前学习，时刻把安全记在心中，牢记油库工作的特殊性，消除安全隐患，杜绝习惯性违章。

总结，作为公司工程部的维修工，自己有责任、也有信心不断加强学习，提升自身维修技能，围绕公司制定的年度目标，求真务实积极工作，全力配合班组和部门的工作，同时，加强同事间的配合，提高相互协作能力，使班组部门更加团结、更富有战斗力，在今后的工作中我相信自己有能力、有信心在部门领导的带领下勇于面对困难、迎接挑战，不断完善自我，并在新的一年里不断前进！

时光飞逝，转眼就要进入2004年，回首过去。伴随着盛智物业有限公司的发展，维修队作为公司的一部分也走过了不平凡的一年，在这一个里，维修在做每件工作的同时，不断地总结和改善，还步成长，一年来围绕公司总的发展思路，开展了以下各方面的工作。

### 一、认真抓好维修队的整体素质建设。

1、加强政治思想工作，以人为本，维修之余始终不放松对每位维修工的思想，教育及开导工作，让我们每位员工能够以公司为家，爱社会，爱公司、爱岗位，将自身融入公司这一大家庭中，树立公司兴我则我兴，公司荣则我荣的观念，真正做到将团结、务实、敬业求进的维修队口号转化为力量，运用到每天的实际工作中去。

2、狠抓了团队意识和服务意识，通过一年来的两个意识的建设使我们维修队在这两个意识的实质上较年初有了很大幅度的提高。团队精神使我们做好了每一件事情，攻克了一个又一个难关。可以看到荣誉面前，大家你推我让，而困难时候却争先巩后、一起上的良好局面，成为维修队齐心协力共



同进步的一个重要支柱。而服务意识是维修队员自进入公司爱到的第一教育课，不断提高对客服务质量，加强服务意识也是维修队整体素质教育的重要内容。一年来，维修队也曾得到租户、客人无数次的称赞和表扬，也正是这些赞誉又一次激发，维修队的工作热情，以高标准完成各项工作任务。

3、 努力开展专业技能的学习与提高，为了适应公司设备的维修保养的需要，及能跟上科学技术发展的步伐，在维修队中开展以能者为师，以书本为师，以老师为师的互学及自学活动。旨在全面提高自身技术水平，保障维修保养工作能够规范化、科学化的正常进行，全年共组织完成学习计划80余课时，内容涵盖工程建筑、强电、弱电、电梯、空调、给排水暖、五金电焊以及其它诸如员工手册，工程运作程序等等。并能积极参加公司组织的其他学习活动，以饱满的学习热情对待每个学习内容，从而丰富了自己的知识提高了整体技术素质，通过不断的学习与实践，维修人员全部能够正确操作公司内所有设备设施，设备的运行90%的人员能够维修处理公司设备的基本故障，已能够按照工程万能工模式运行。

## 二、立健全了维修队的各项制度规章

结合申报省优达标大厦的活动，维修队参照各种制度以及根据本部门实情，制订出各种规章制度建立并健全岗位职责，设备操作运行、维修、保养等规程三十余条，并将其编定成册。主要岗位制度的职责全部装裱上墙并组织全体员工进行学习，规范了维修队的各种行为，基本改变了公司刚成立以来的本部门的无序现象，使维修工作有条不紊的进行。

## 三、设备的维保

更换润滑油、紧固螺丝、清洁清洗等均按计划实施，严格按照三干净、四不漏、五良好的标准进行设备的维保，并做好了各种记录、台帐等。以存档备查并根据设备运行状态各处增设大小标识、工作指示牌、警示牌等140多个。使设备的运

行更加醒目规范。

#### 四、 设备的维修

设备的维修过程，主要抓了维修的质量及效率，要求每个维修队员必须认真学习掌握设备的维修知识及概况。开动脑筋积极找到有效途径快速修复故障，并严格按照维修服务规范要求实施。全年共处理报修任务1200多起，巡查检修400多起，解决了如大楼、公寓下水道堵塞、霓虹灯更换，电梯改并联，大楼楼顶漏水，公寓电话计费器换线，监控系统的整改，所有设备的补漆更新、广场地平的破损、广场霓虹灯等等诸多大型维修问题确保了广场设备的正常运行。另外在对租户的设备巡查维修及各项工作的联系方面还实行了对口包层服务，即每名维修队员负责所承包楼层租户的一切联系及信息反馈等。保证了租户与维修队的快速的联系。

#### 五、 设备的安装改造

设备的安装改造，主要加强施工工艺，在高标准高质量并确保安全情况下还注重美观大方经久耐用。本年度许多设备设施处于试运行状态，未能发挥更有效的作用，维修队按照各部门的要求，联系外协单位或自行施工先后对公寓的消毒间、洗衣房、各区域办公室、会议室等内的各种设备进行了改造，完成了一系列的功能转换，以达到预期目的，对客房的安装浴帘更改不统一的开关、插座、排风扇等使其更能和谐统一，对大楼的地下室，灯光控制进行了改造。同时也对中央空调补水噪音，补水反压自来水管网现象，以及公寓卫生间开关、门锁卡簧配件等等多个项目的难点进行了分析及改造。使其更能发挥更好的作用便于维修等特点。

另外，为保证大楼租户的入驻或装修工作顺利进行，我们为租户安装电表共47块，电话68部，以及干手器、皂液盒等设备设施极大地方便了租户。

## 六、工程装修的管理

装修管理以《装修管理规定》的标准，与保安、保洁一同对一年来进驻单位的装修进行监管。监管是全程性的，过程中分配有专人负责，以巡查访问为主，仔细研究其装修图纸，严格按图纸内容施工，对不能拆、打、钻的地方严格控制，发现一起责令整改一起。装修监管过程中，同时根据其布局按照大楼实情给予了部分合理化建议，改善装修效果，更具有实用性。例如：回风口的改装，电源开关的改装等等也都受到了租户的好评。同时对装修的监管也是一个学习的过程，使得维修队员的装修知识不断的积累，不断为装修管理积累经验为今后的工作奠定了基础。

## 七、进一步规范维修的材料出入库的管理，狠抓节能降耗

录清晰心中有数，并可对各部门的材料耗用情况进行泄总监督，以节能降耗，在节能降耗工作中第一从维修队自身做起养成良好的人走灯灭，人走水停的关灯（水）的良好习惯并时刻督促公司其他员工养成节能降耗的习惯。第二，时刻注意维修配件的修理情况，坚持能修则修，不到万不得已不更换配件的原则，从点滴做起不浪费一个小型配件。第三，根据天气气候的变化情况，不时更改广场亮化照明灯光控制总表，严格控制开关时间，以节约电能从今年二月二十日至十一月二十日止产生的能耗为：耗水16626吨，耗电525468千瓦/时，耗油31.22吨。

## 八、注重安全意识的防范与教育

维修队将人生安全及设备运行安全始终贯穿于维修工作之中，为了避免发生各类安全事故，坚持做到逢会必讲，让每个维修队员牢固树立各种安全防范意识，解决工作中的不安全因素，消灭工作及设备运行中的不安全隐患。年底组织了有关单位对大型设备的安全性能，及操作使用工具进行了年度安全检测，发现不合格坚决予以解决。力求杜绝安全事故的发

生，截止年底，全年无安全事故的发生。

## 九、配合物管处完成了今年省优达标安全的工作

此项工作自开始筹备以来，维修队积极配合，对照达标要求及标准按物管处的要求，逐一完善完成，先后联系各家维保单位或本部门自行对公寓、大楼、广场等各种故障设备设施进行修善，对裂口、样漆折旧部分重新维保，尤其对大型设备及机房进行卫生处理，张贴了运行标识牌，其次对各项制度、岗位说明、操作程序各类运行记录、维修、检测记录等软件设施进行了整理及完善，针对不足不完善的部分重新进行了补充，以确保验收的通过为明年申报国优打下了一定的基础。纵然维修工作经过一年的努力，各种工作已较年初有了长足的进步，但仍然存在着大量的不足，主要存在以下各方面。

一、 技术还不够全面，技术及维修技巧还不够灵活，更不敢谈技艺精湛，对各类设备的深入了解及剖析力度不够，势必加强队伍的技术顶尖力量的培养，以达到判断处理故障快、准以促进整体技术力量的提高。

二、 各类记录材料不规范不齐全，记录材料档次低，没有建立完全属于本公司维修部门的记录资料文本。记录随意、简单、粗犷不能充分表现出维修的专业性准确性。

三、 对小型设备维保力度不够，因前期维修改造工程繁多而未能按照设备保养计划对小型设备，诸如pa设备，保安常用工具小型照明工具等等设备的保养不能如期进行，成为维保工作的一项弱点。

四、 为响应公司制定的特色有偿服务的方案，在与其他部门比较的情况下，维修此项工作一直未能前进，全年有偿服务收入不过300元，成为维修全年工作的一项薄弱环节。

针对以上工作的不足及不完善的地方，维修队将在2004年的工作重点放在进行维修队伍素质建设，加强科学技术的学习及钻研，加大设备维修保养力度，规范完善维修所有的软件设施以及保证设备运行及人生安全无事故和完成上级下达的各种任务等工作之上，发扬维修队的优良作风，克服存在的不足及缺点，继往开来，跟随公司前进的步伐一步一个脚印，走向美好的明天。