

2023年工程部季度工作汇报 公司工程部 季度工作汇报(通用5篇)

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面我给大家整理了一些优秀范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

工程部季度工作汇报篇一

工程部季度工作总结时间：2008-9-18浏览量：

一、安全工作

消防安全

工程部季度工作总结作者：佚名、认真做好消防安全检查预防火灾的发生。严格执行公司消防工作周、月、季检制度,定期对各管理处消防设施设备运行情况进行检查,及时督促管理处对维保单位维修保养工作的跟进,据不完全统计二季度发现及督促及协助管理处处理消防设备隐患及故障:金台管理处10次、都市经典管理处12次、城市新锐管理处4次,保证我司所管理大厦、小区消防设施设备正常运行,随时投入使用。对各管理辖区进行定期用火用电、消防通道占用情况进行普查,发现问题及时向管理处提出整改建议。对消防值班情况及人员操作情况进行检查、规范,保证记录的真实性、有效性,保证人员操作、报警的准确性、及时性。较好的杜绝了火灾的发生,为公司规避了消防风险。

2、认真做好夏季防火工作。根据季节变化,及时制定《关于做好夏季防火安全工作的通知》并下发各管理处,要求各管理处严格按八条要求去做好夏季防火工作、作好夏季防火宣传工作及宣传专栏,有效降低火灾发生的可能性,提高业主的防

火意识,丰富业主消防知识,达到物业管理公司与业主对消防工作的共防、共管的目的。

3、贯彻电力公司安保[2006]7号文件精神,搞好建筑消防专项整治行动。在接到电力公司安保[2006]7号文件和集团公司领导批示后,我部及时根据我司实际编制《关于贯彻电力公司安保[2006]7号文件精神搞好建筑消防安全专项整治行动的通知》,立即下发各管理处。在余总和沈经理领导下成立公司专项整治领导小组,在第一时间把专项整治行动开展起来。加强建筑消防安全管理,坚决整治建筑消防违法行为和消除消防设施设备隐患,认真做好我司夏季防火工作,进一步提高我司防控火灾的能力,有效地预防和遏制火灾事故的发生。在公司领导的关心和督促下,专项整治行动完成动员布署阶段,进入自查自纠的整治阶段,我部将一如既往的抓好专项整治行动工作的开展,迎接市消防部门、电力公司、集团公司的专项检查。

4、配合各管理处完成上半年的消防演练工作。和管理处一起根据防火预案制定消防演练实施方案,认真组织员工学习讨论实施方案并预演。在此基础上2006年4月27日重烟管理处进行上半年消防演练,2006年6月28日金台管理处进行上半年消防演练,2006年6月29日城市新锐管理处进行上半年消防演练。根据演练水平提出下一步消防工作的要求,消防培训的重点。发现消防配套设施设备的不足,如在城市新锐管理处的演练过程中发现消防监控室与备勤人员之间没有有效的沟通方式,为公司消防设施的完善提供依据,为提高公司消防工作水平打下基础。

5、规范消防设施设备的维修保养。为使应急灯、疏散指示灯系统的运行良好,确保火灾发生后每一个疏散指示灯、安全指示灯、楼道应急照明灯亮以引导业主有序地进行应急疏散,减少人员伤亡制定《应急灯、疏散指示灯系统保养规定》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。

工程部季度工作总结作者：佚名时间：2008-9-18浏览量：理水平, 杜绝设施设备重大事故的发生, 保证设备的安全。在余总到上海考察回来后, 向工程部提出更高的设施设备运行管理目标“零锈蚀、零故障、零报修”。我部及时组织维修主管或维修负责人进行学习, 要求各自理定落实方案, 为我司设备管理体系建立打下基础。

2、检查方法的更新。针对电梯事故的多发, 而工程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。在原来只对机房、电梯主机进行检查的基础上, 加强了检查中乘坐舒适度、稳定性及噪声情况的检查, 到轿顶运行观察、底坑的查看。使问题得以发现, 如都市经典电梯的保养问题、城市新锐的电梯问题, 督促维保单位提高维修保养水平消除故障隐患。

3、易出问题节点汇总。因为设施设备绝大多数的故障都是由于个别重要部件损坏造成, 如二次供水系统的故障大多是由于止回阀和电磁阀、液位计造成, 烧电机多为交流接触器的触点拉毛受损造成, 电梯的故障多为光膜、门机、平层器、控制柜的各种接触器造成。要求各维修部逐步建立设备故障台帐, 进行易出问题节点汇总, 做到心中有数, 加强此部位保养工作, 提高设施设备安全保障。

4、修保养工作的规范。我部针对入夏后电梯运行对环境的要求及时制定了《电梯机房空调管理制度》, 督促各管理处落实, 从而保证电梯机房设施设备良好运行, 控制电梯机房环境温度, 正常、合理使用、保养电梯机房空调。提高电梯运行安全, 规范电梯机房空调的保养工作。对于我司能源使用不合理情况, 制定《能耗分析管理制度》进行规范, 同时让维修主管通过能耗分析发现设施设备的故障隐患。在以前大家不知道自己的设备运行周期、运行频率, 通过能耗分析各维修部基本掌握了设备运行的基本情况。如水泵的运行情况, 大家会根据它的流量和功率、高区水箱水位的设置算出它的运行时间, 结合小区用水情况算出运行频率、用电情况。当出现运行时间过长、

启动时间不对、用电情况不对时,就会主动去分析原因、查找问题,从而提高人员对的设备认识,提高了设备运行安全保证。

5、设备运行管理知识的普及。物业内部环境是一个相对封闭的人造小环境,小区和大厦建造标准越高,居住、办公条件越高尚,与外部环境相对隔离的程度就越大。供电、供水、电梯、空调、通风、排污、照明、消防、安全、监控等楼宇环境要素对系统设备运行的依赖性就越强。设备运行成本在物业管理运作中占有相当大的比重,尤其是大厦的设备运行管理。设备运行管理的好坏,直接关系到业主和租户的利益,同时也关系到物业管理企业的效益。用户满意程度是评价物业管理企业服务质量和管理水平的综合尺度,用户满意程度的第一直觉几乎都与设备运行的优劣有关。为了提高设备运行管理知识的普及,我部制定《关于对〈物业设备运行管理〉学习的通知》并下发各管理处进行学习,严格要求维修主管或维修负责人学习并写读后感。提高他们对设备的管理水平,由他们对所管理维修员工进行普及,以提高我司设备运行管理水平,增强设备安全保障。

人员安全、操作规程的检查。在工作检查中加强对维修员工操作规程及保养规程的熟悉情况进行检查,以此督促维修部对员工规程的培训工作,提高人员操作安全。开展同事之间的操作规程互相抽背,做到操作的人人了解规程,个个知道规范的操作。保障了人员的安全,实现了本季度维修操作无安全事故发生。

2、工具使用的规范。根据部分维修员工使用工具的不规范,加强抽查和指导,使大家规范使用工具。如螺丝刀不能来撬、敲物品,活动扳手应注意使用时的支撑点和受力点的选择。工具的规范使用增加了工具寿命,提高了使用的人身安全。

二、技术支持、技术指导

大修及年检、重烟电梯大修及年检。重烟电梯大修是我司一

季度就开始作准备的项目,和三菱公司进行长时间的协商和沟通,在余总和沈经理的关心下以一个合适的价格签定了维修合同。大修过程中我部又进行了跟进,对大修进行验收,对后期发现2号梯曳引机出现溢油现象,和管理处一起督促维修单位进行整改,使大修基本达到我司要求。

重烟电梯年检,我部及时作好准备资料,向管理处提出加强维修保养的跟进,使得到硬件保证。虽然货梯的导靴磨损和称重出现小问题的情况下,通过和质检人员的沟通,使年检得以通过。

2、都市经典电梯年检。都市经典电梯在年检前我部检查出大量问题,通过向西子奥的斯公司发函两次,使问题得以解决,同时促使西子奥的斯公司与质检人员的沟通和协工程季度工作总结作者:佚名时间:2008-9-18浏览量:调。我部及时作好准备资料,使年检得以通过。

3、金台大修方案落实。金台大修方案从四月以来就进行制定和报批,在管理处的大量工作下6月初得到集团公司的批准。批准下来后又对实施方案进行多次的修订,最后落实管理处进行实施。在整个过程中不断的在考验我们的专业知识和对市场的了解程度。通过此次大修方案的落实使我部人员对维修资金的使用有深入的认识。

对外沟通和协调、城市新锐电梯整改、补偿链及导向轮的更换。此项工作从一季度我部就开始进行与三菱公司进行沟通,三菱公司不断的找借口,进行拖延。在公司领导的支持下我部坚持长时间的与其接触、谈判,最后使其对城市新锐电梯整改、补偿链及导向轮的更换,保证了电梯的安全运行。在此项工作中我们保证重事实、重合同进行具理力争,坚持目标实现,保持与对方沟通协调,不达目的不罢休。

2、都市经典电梯维保合同的签订。经过对四家维保公司的对比和接触,与渝苏电梯维保公司和西子奥的斯公司进行合同的

谈判、协商,最终选择了西子奥的斯公司进行维修保养。在维修保养费的确定时,主要是余总和沈经理的高层沟通使问题得以落实。我部对维修保养合同的细节进行专业起草,尽量规避风险。

3、宏声大厦设备管理的参观学习。在余总的帮助下我部组织了我司维修主管和工程部所有人员参观和学习宏声广场物业设备运行管理的先进经验。回到公司后所有参观学习人员又进行交流和讨论,大家都讲了自己的所见、所感。同时各维修根据自己的情况进行相应落实。如正在进行设施设备标志挂牌、标明阀门所管区域、标明管道介质流向、设备运行状态等工作。同时要求参观人员写心得感受,提高我司设备运行管理水平。

渝能会所的接管验收

在渝能会所的接管验收前后,配合管理处对设施、设备安装以及室内外装修进行了跟进。对发现的不需发函的问题与晨阳工程部和监理沟通,联系其整改。对售楼中心设施、设备实物接管前的综合检查,对发现的问题分类、分系统进行了归类整理。设施、设备及部分资料进行了实物接管对遗留的问题,以情况说明联系函的方式交与晨阳工程部签字认可。与晨阳工程部磋商了设施、设备存在的问题以及具体整改的方式方法。对晨阳工程部不能解决的问题发函给晨阳公司。联系晨阳工程部或施工单位对排烟风机、水景观水泵止回阀、电梯、空调等设备在运行中发现问题的处理。

都市经典创优工作的参与、资料的准备。我部对都市经典创优资料中公共设施设备的管理部分、消防部分进行整理和编写。作为工程部二季度的一项重要工作进行,在此投入了大量的精力。有许多制度完全是重新建立,对工程部制度建设起到推动作用。在三季度我部将都市经典创优资料中的部分制度进行修订进入工作手册,加大本部门的制度建设。

2、现场问题的查找。在创优工作开展以来,我部对都市经典管理处硬件设施中存在的问题进行查找,对存在的问题向管理处提出并督促管理处进行整改。特别是影响形象的问题进行跟进。

技术指导、都市经典消防线路的恢复。对都市经典消防线路第五回路的维修的同时对维修人员进行现场技术指导,从而促使维修部提高消防设施设备故障的检修能力。教会他们检查的方法和技巧,促使维修部对消防设施设备故障的解决能力提高。

2、重烟高区增压泵的恢复。主要是立足于让维修人员自己分析设备功能,根据控制要求设计控制线路的能力,在高区增压泵恢复使用功能后,我们的维修人员基本会制作简单控制线路。

3、城市新锐泵房照明节能改造方案分析。在工作检查中发现泵房照明节能改造后应急灯不能充电的现象,进行分析和维修部一同找到解决的方案。对维修部提出即要节能又不能改变设施设备的功能。

维修人员的面试及协调、面试。维修员工招聘我部都要进行面试,但是由于要求较高,只补充7名维修人员就前后面试近70人。对其他工作经常有影响,但是我们保证把好进人关,一如既往坚持高标准为企业选人、用人关。

2、人员的调配。本季度来我部根据各管理处的情况对现有的维修人员进行合理调配,使各管理处的维修工作和前期介入工作顺利进行。根据人员情况和能力,调刘家勇工程部季度工作总结作者:佚名时间:2008-9-18浏览量:到城市广场任维修主管,负责前期介入和会所维护;调骆书正到渝能国际任维修主管,负责前期介入和会所维护;调黎璞到阳光九里负责前期介入工作;任刘全国为城市新锐维修负责人主持维修工作。根据渝能国际会所维护工作量大技术要求高,从金台调陈永康到渝能国际协助骆书正工作;根据刘家勇调走后城市新锐的技术

实力可能减弱的情况,从金台调余翔到城市新锐加强技术实力。

三、在建项目的前期介入

城市广场、根据施工工程进度,逐步结合现场情况,咨询现场施工员及安装负责人,对r1栋正在进行的内粉和外粉工作,与施工员窦工和刘工一起随时进行咨询和现场监督,使我在窗户安装百叶窗台面斜度、空调的安装位置、墙面有无压光、露网阴阳角不直、空鼓等有了全面的认识和提高,同时结合以前成熟物业小区存在的整改情况,进行现场的督促和跟进施工,对r1和r2栋存在的施工质量和使用材料等问题,逐步进行核实,对存在的不解进行咨询和函告,以求了解落实解决。

2、针对给排水与消防设施设备的安装,在主动查阅相关资料的同时,了解设备的性能、型号、及安装地点等相关技术指标,结合实际情况,提出安装要求与整改意见,积极同消防安装负责人江经理及水电安装负责人郑工进行现场交流,并结合实际施工情况与设施设备的使用功能和以后物业接管后使用的利弊进行权衡,以期达到对物管更有利,在消防水泵安装,屋面防水与隔热层的施工等,刘家勇同志总是身临现场,查看施工情况。在电梯安装调试中,深入电梯机房及轿箱顶部和底坑,同电梯调试人员质询、洽谈,调试方法、调试效果和作用,以期全面了解电梯的工作状况。

3、结合现场安装及施工情况,对比r1栋与r2栋的相关进度与施工质量,针对性的向现场施工人员提出各自的缺陷与不足,以期达到及时整改,要求达到的质量标准和验收标准,告知施工人员迟改不如早改。

通过近两个月的前期工作,我深感物业前期工作,特别是工程施工与安装的前期工作的重要性,尤为突出,前期工作的好坏直接关系到以后物管全面接管以后的服务质量。

渝能国际

渝能国际:建筑面积近60万平方米,集别墅、花园洋房、景观高层和板式高层为一体。分三期建设,目前已动工的项目有t1□t4□t5□t6□t8□t9□s10-s13□一期地下车库和一期售楼中心。针对现阶段设施、设备未大量安装的情况,第二季度的主要工作有以下几个方面。、对渝能国际整个建设项目概况进行了了解。

对消防系统的了解:项目消防系统分为室内消防和室外消防,室外消防给水水源为城市自来水,采用消防和生活合一用水,进水管一条,管径为dn300□□室内消防采用临时高压制,在车库和商场内设置自动喷淋系统,水泵房和消防水池设在t4楼,水池容积为843立方米,t4楼顶层设置18立方高位水箱一座。报警系统采用的是北大青鸟产品每栋塔楼均设一台小型区域报警器和集中报警器与t5楼联动报警主机联网。

供配电系统的了解:全小区9个变电所,变压器总装机容量为:设开闭所一间,采用双电源10kv二回路专线引入.其中变压器18台:630kva的4台,500kva的3台,800kva的1台,分别设置在t2□t5□t6□t8□t10和地下车库。

对弱电、智能化系统的了解:电视系统设备间设在t5楼。每栋入口设可视对讲主机,住宅内设可视对讲分机,分机带4路报警,实行一户一密码。

2、对现建项目概况进行了了解,包括结构类型、层数、层高、建筑面积、施工单位、监理单位、以及主要负责人的联系方式的了解和记录。

3、对一期工程s10-s13进行了查看,了解其户型结构、空调安装位置、管井、电井以及管道的预留孔洞。跟进了s13户型分隔、墙面抹灰,以及现阶段电梯安装底层主排污管的预埋。

4、对s13墙面空鼓,烟道裂纹、电梯机房未预留插座、空调安装位置、卫生间通风、预埋的吸顶灯盒过高、阳台栏杆跨度

太大以及售楼中心设施、设备安装中存在的问题上报工程部发函晨阳公司。

工程部季度工作总结作者：佚名

时间：2008-9-18浏览量：部的沟通已不存在大的问题。至于自身知识的不足,我会加紧学习各方面的专业知识和各种规范。来完成公司交给我的各项任务。

阳光九里：

8. 协助监理业主. 施工方对c2进行拟敛收. 9. 协助了解业主整理了房屋敛收表格. 0. 协助施工方和监理对c栋给水试压. 1. 参加了施工现场会议讨论了c栋1. 和4户型排水立管的安装情况. 2. 跟踪了解解放军后勤检测中心对b1~7层楼板进行检测. 存在的问题：

栋电梯前室无消防报警按钮和消防电话插口. 四、人员培训、定期培训。我部坚持每周三定期的维修主管培训工作的进行, 从受训人员当前需要补充的知识出发, 理定专题和培训计划结合进行培训。同时对工作检查出现的普遍问题进行针对性的培训。消防培训。对维修部进行消防设施设备培训, 以解决设备为目的。对保安队员进行中控室设备操作培训, 以能正确操作消防设备为目的。现场培训。针对部分维修部存在的问题进行现场培训, 以解决维修部的实际问题目的。此三项培训的深入将会有有效的解决我部所事务基本问题。

五、存在的问题、前期介入的工作中, 还存在许多不足的地方。比如:同晨阳工程部的沟通, 带来了前期问题的发现不及时和不能发现。

2、本部门人员规范意识不强。

3、工作效率不高。

4、对外设备的管理不够。

工程部季度工作汇报篇二

1 年第一季度工作汇报

工程部：

石家庄路通道桥工程建设有限公司

工程部关于2011年第一季度工作汇报

我部门于2011年2月10日（正月初八）接到单位通知并于当天正式上班，除去了往年的恋年思想，完全投入2011年的工作脚步中去。在新的一年来，我们得到了领导和同事们的关心和帮助，并给予我们大力的支持，工作迅速进入正轨，快速融入到了当年的工作当中。现将第一季的工作汇报如下：

一、第一季工作总结

1、上班的第一天，单位领导传达了市委书记孙瑞彬关于优化发展环境的讲话和县委书记庞彦须关于植树造林的号召。我们部认真学习大会思想及文件，积极撰写心得体会，并针对优化发展环境各自立下承诺书来鞭策自己；于3月份，我部们积极参加单位的绿化活动，共同为环境种下新的树种。

2、学习如同逆水行舟，不进则退，要适应新形势的要求，更加要不断学习，充实自己。对于公司的工程部门，我们深刻地认识到学习的重要性。虽然在以前的工作中也在不断地学习，但我们深知在现实工作中这点知识还是远远不够的。为更好的担任工作岗位，我一方面加强了工程专业的学习以提高工作能力。并且还有计划、有针对性地进行理论学习，做到勤学习、勤思考、勤总结。

3、工作上对去年南环路的剩余工程，配合计划部及时进行现场盘查，逐一登记，力争不落一个项目，对现场变更项目及时以报告形式向上级汇报。

4、多次配合工程处进行外出测量，并及时准确的对测量数据计算、对测量图纸绘制。

5、存在的主要问题

在看到成绩的同时，也清醒地看到自身存在的问题与不足，主要表现在：一是责任心还是不够强。二是专业知识还要进一步提高。这些问题的存在将对我今后的工作将是一种鞭策和促进，促使我们进一步充实自己，以更坚定的信心，以更强烈的责任感做好本职工作。

二、下一步工作计划

1、做好工程的质量监督工作。

2、做好工程项目的投标工作。

3、做好工程项目的计量工作。

4、完成领导交办的其他工作。

2011年4月8日

工程季度工作汇报篇三

工程部：

石家庄路通道桥工程建设有限公司

工程部关于2011年第一季度工作汇报

我部门于2011年2月10日（正月初八）接到单位通知并于当天正式上班，除去了往年的恋年思想，完全投入2011年的工作脚步中去。在新的一年里，我们得到了领导和同事们的关心和帮助，并给予我们大力的支持，工作迅速进入正轨，快速融入到了当年的工作当中。现将第一季的工作汇报如下：

第一季工作总结

1、上班的第一天，单位领导传达了市委书记孙瑞彬关于优化发展环境的讲话和县委书记庞彦须关于植树造林的号召。我们部认真学习大会思想及文件，积极撰写心得体会，并针对优化发展环境各自立下承诺书来鞭策自己；于3月份，我部们积极参加单位的绿化活动，共同为环境种下新的树种。

2、学习如同逆水行舟，不进则退，要适应新形势的要求，更加要不断学习，充实自我。对于公司的工程部门，我们深刻地认识到学习的重要性。虽然在以前的工作中也在不断地学习，但我们深知在现实工作中这点知识还是远远不够的。为更好的担任工作岗位，我一方面加强了工程专业知识的学习以提高工作能力。并且还有计划、有针对性地进行理论学习，做到勤学习、勤思考、勤总结。

3、工作上对去年南环路的剩余工程，配合计划部及时进行现场盘查，逐一登记，力争不落一个项目，对现场变更项目及时以报告形式向上级汇报。

4、多次配合工程处进行外出测量，并及时准确的对测量数据计算、对测量图纸绘制。

5、存在的主要问题

在看到成绩的同时，也清醒地看到自身存在的问题与不足，主要表现在：一是责任心还是不够强。二是专业知识还要进一步提高。这些问题的存在将对我今后的工作将是一种鞭策

和促进，促使我们进一步充实自己，以更坚定的信心，以更强烈的责任感做好本职工作。

二、下一步工作计划

- 1、做好工程的质量监督工作。
- 2、做好工程项目的投标工作。
- 3、做好工程项目的计量工作。
- 4、完成领导交办的其他工作。

2011年4月8日

工程部季度工作汇报篇四

xx年工程部从部门职能出发，将全力以赴地投入到工作。充分发挥部门在工程管理上的核心作用。

一、项目管理标准化

强调标准化、流程化管理，紧跟着公司的指示，我们建立了项目实施流程。我们做项目不仅仅是为了完成某一个项目，而是要总结出一定的标准和流程，这样我们将来才能更容易的完成更多的项目。这样的标准为以后的项目管理提供了依据。

二、项目管理制度化

为进一步提高施工现场安全文明施工意识，强化施工现场安全文明施工管理，确保工程建设任务的顺利完成，制定了《工程安全文明施工管理办法》；为进一步加强工程部的管理工作，明确并规范监理程序和要求，保证工程建设的顺利

进行，并使监理工作的管理规范化、制度化、科学化，制定了《工程监理管理办法》。今年要加强施工现场质量、安全等管理制度，在项目实管理中要注重制度管理。

三、责任明确化

主要是结合各项制度，做到权责到人，积极协调各方工作关系和处理现场问题。保证项目顺利进行，保证项目施工中没有任何危险、不出事故。

五、工作中存在的不足和需要改进的地方

在总结经验迎接挑战的过程中，我们发现了几个值得我们改进和正视的问题，还需要认真克服和改正，以求完善，使管理水平再上一个新台阶，主要表现在以下几个方面：

1、进一步完善、细化工程管理体制，理清管理程序，使工程管理更加顺畅，更加高效。明确了内部分工和职责，建立了上传下达、团结协作、规范有序的工作秩序，有力地推动各项工作顺利开展。

2、建筑技术日新月异，规范、规程更新频繁，必须加强工程部人员业务素质培训，利用业余时间学习，加强图纸、行业法律法规、常用规范、规程、图集的学习工作。

3、还需要加强部门之间的协调、沟通，“早谋划、早安排”，做好一切施工前后准备工作。

4、注重工作质量，清正廉洁，以理服人，平等待人，营造一种良好的合作氛围，经过努力，会同监理方与参建各方形成合力，齐抓共管，开创各方共赢的良好局面。

结合公司发展战略，有针对性的对人员进行培养，造就一支精管理、懂技术、善经营、高素质的团队，力争做到人尽其

才，才尽其用，面对公司发展，工程部将积极推进以项目精细管理为核心的工作体制，展望未来，工程部人员正以饱满的精神、昂扬的斗志、十足的信心去迎接公司更新的发展与挑战！

工程部季度工作汇报篇五

一、安全工作

(一)消防安全

1、认真做好消防安全检查预防火灾的发生。严格执行公司消防工作周、月、季检制度,定期对各管理处消防设施设备运行情况进行检查,及时督促管理处对维保单位维修保养工作的跟进,据不完全统计二季度发现及督促及协助管理处处理消防设备隐患及故障:金台管理处10次、都市经典管理处12次、城市新锐管理处4次,保证我司所管理大厦、小区消防设施设备正常运行,随时投入使用。对各管理辖区进行定期用火用电、消防通道占用情况进行普查,发现问题及时向管理处提出整改建议。对消防值班情况及人员操作情况进行检查、规范,保证记录的真实性、有效性,保证人员操作、报警的准确性、及时性。较好的杜绝了火灾的发生,为公司规避了消防风险。

2、认真做好夏季防火工作。根据季节变化,及时制定《关于做好夏季防火安全工作的通知》并下发各管理处,要求各管理处严格按八条要求去做好夏季防火工作、作好夏季防火宣传工作及宣传专栏,有效降低火灾发生的可能性,提高业主的防火意识,丰富业主消防知识,达到物业管理公司与业主对消防工作的共防、共管的目的。

3、贯彻电力公司安保[xx]7号文件精神,搞好建筑消防专项整治行动。在接到电力公司安保[xx]7号文件和集团公司领导批示后,我部及时根据我司实际编制《关于贯彻电力公司安保[xx]7号文件精神搞好建筑消防安全专项整治行动的通知》,

立即下发各管理处。在余总和沈经理领导下成立公司专项整治领导小组,在第一(转载自本网,请保留此标记。)时间把专项整治行动开展起来。加强建筑消防安全管理,坚决整治建筑消防违法行为和消除消防设施设备隐患,认真做好我司夏季防火工作,进一步提高我司防控火灾的能力,有效地预防和遏制火灾事故的发生。在公司领导的关心和督促下,专项整治行动完成动员布署阶段,进入自查自纠的整治阶段,我部将一如既往的抓好专项整治行动工作的开展,迎接市消防部门、电力公司、集团公司的专项检查。

4、配合各管理处完成上半年的消防演练工作。和管理处一起根据防火预案制定消防演练实施方案,认真组织员工学习讨论实施方案并预演。在此基础上xx年4月27日重烟管理处进行上半年消防演练,xx年6月28日金台管理处进行上半年消防演练,xx年6月29日城市新锐管理处进行上半年消防演练。根据演练水平提出下一步消防工作的要求,消防培训的重点。发现消防配套设施设备的不足,如在城市新锐管理处的演练过程中发现消防监控室与备勤人员之间没有有效的沟通方式,为公司消防设施的完善提供依据,为提高公司消防工作水平打下基础。

5、规范消防设施设备的维修保养。为使应急灯、疏散指示灯系统的运行良好,确保火灾发生后每一个疏散指示灯、安全指示灯、楼道应急照明灯亮以引导业主(用户)有序地进行应急疏散,减少人员伤亡制定《应急灯、疏散指示灯系统保养规定》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。

(二) 设施设备安全

1、维修保养工作目标的建立。在一季度工作基础上建立“以保养修”的设施设备运行管理宗旨和“零锈蚀、零故障、零报修”的设施设备运行管理目标。抓紧对设施设备工作原理的了解、了解每一器件设计的目的和所起的作用的员工培训

为重点对维修员工技能、技术上进行检查,以提高对设施设备了解,把“以保养修”的设施设备运行管理宗旨进行落实,提高设备运行管理水平,杜绝设施设备重大事故的发生,保证设备的安全。在余总到上海考察回来后,向工程部提出更高的设施设备运行管理目标“零锈蚀、零故障、零报修”。我部及时组织维修主管或维修负责人进行学习,要求各自理定落实方案,为我司设备管理体系建立打下基础。

2、检查方法的更新。针对电梯事故的多发,而工程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。在原来只对机房、电梯主机进行检查的基础上,加强了检查中乘坐舒适度、稳定性及噪声情况的检查,到轿顶运行观察、底坑的查看。使问题得以发现,如都市经典电梯的保养问题、城市新锐的电梯问题,督促维保单位提高维修保养水平消除故障隐患。

3、易出问题节点汇总。因为设施设备绝大多数的故障都是由于个别重要部件损坏造成,如二次供水系统的故障大多是由于止回阀和电磁阀、液位计造成,烧电机多为交流接触器的触点拉毛受损造成,电梯的故障多为光膜、门机、平层器、控制柜的各种接触器造成。要求各维修部逐步建立设备故障台帐,进行易出问题节点汇总,做到心中有数,加强此部位保养工作,提高设施设备安全保障。

4、修保养工作的规范。我部针对入夏后电梯运行对环境的要求及时制定了《电梯机房空调管理制度》,督促各管理处落实,从而保证电梯机房设施设备良好运行,控制电梯机房环境温度,正常、合理使用、保养电梯机房空调。提高电梯运行安全,规范电梯机房空调的保养工作。对于我司能源使用不合理情况,制定《能耗分析管理制度》进行规范,同时让维修主管通过能耗分析发现设施设备的故障隐患。在以前大家不知道自己的设备运行周期、运行频率,通过能耗分析各维修部基本掌握了设备运行的基本情况。如水泵的运行情况,大家会根据它的流量和功率、高区水箱水位的设置算出它的运行时间,结合小

区(大厦)用水情况算出运行频率、用电情况。当出现运行时间过长、启动时间不对、用电情况不对时,就会主动去分析原因、查找问题,从而提高人员对的设备认识,提高了设备运行安全保证。

5、设备运行管理知识的普及。物业内部环境是一个相对封闭的人造小环境,小区和大厦建造标准越高,居住、办公条件越高尚,与外部环境相对隔离的程度就越大。供电、供水、电梯、空调、通风、排污、照明、消防、安全、监控等楼宇环境要素对系统设备运行的依赖性就越强。设备运行成本在物业管理运作中占有相当大的比重,尤其是大厦的设备运行管理。设备运行管理的好坏,直接关系到业主和租户的利益,同时也关系到物业管理企业的效益。用户(业主、租户)满意程度是评价物业管理企业服务质量和管理水平的综合尺度,用户满意程度的第一直觉几乎都与设备运行的优劣有关。为了提高设备运行管理知识的普及,我部制定《关于对〈物业设备运行管理〉学习的通知》并下发各管理处进行学习,严格要求维修主管或维修负责人学习并写读后感。提高他们对设备的管理水平,由他们对所管理维修员工进行普及,以提高我司设备运行管理水平,增强设备安全保障。

(三) 人员安全

1、操作规程的检查。在工作检查中加强对维修员工操作规程及保养规程的熟悉情况进行检查,以此督促维修部对员工规程的培训工作,提高人员操作安全。开展同事之间的操作规程互相抽背,做到操作的人人了解规程,个个知道规范的操作。保障了人员的安全,实现了本季度维修操作无安全事故发生。

2、工具使用的规范。根据部分维修员工使用工具的不规范,加强抽查和指导,使大家规范使用工具。如螺丝刀不能来撬、敲物品,活动扳手应注意使用时的支撑点和受力点的选择。工具的规范使用增加了工具寿命,提高了使用的人身安全。

二、技术支持、技术指导

(一)大修及年检

1、重烟电梯大修及年检。重烟电梯大修是我司一季度就开始作准备的项目,和三菱公司进行长时间的协商和沟通,在余总和沈经理的关心下以一个合适的价格签定了维修合同。大修过程中我部又进行了跟进,对大修进行验收,对后期发现2号梯曳引机出现溢油现象,和管理处一起督促维修单位进行整改,使大修基本达到我司要求。

重烟电梯年检,我部及时作好准备资料,向管理处提出加强维修保养的跟进,使得到硬件保证。虽然货梯的导靴磨损和称重出现小问题的情况下,通过和质检人员的沟通,使年检得以通过。

2、都市经典电梯年检。都市经典电梯在年检前我部检查出大量问题,通过向西子奥的斯公司发函两次,使问题得以解决,同时促使西子奥的斯公司与质检人员的沟通和协调。我部及时作好准备资料,使年检得以通过。

3、金台大修方案落实。金台大修方案从四月以来就进行制定和报批,在管理处的大量工作下6月初得到集团公司的批准。批准下来后又对实施方案进行多次的修订,最后落实管理处进行实施。在整个过程中不断的在考验我们的专业知识和对市场的了解程度。通过此次大修方案的落实使我部人员对维修资金的使用有深入的认识。

(二)对外沟通和协调

1、城市新锐电梯整改、补偿链及导向轮的更换。此项工作从一季度我部就开始进行与三菱公司进行沟通,三菱公司不断的找借口,进行拖延。在公司领导的支持下我部坚持长时间的与其接触、谈判,最后使其对城市新锐电梯整改、补偿链及导向

轮的更换,保证了电梯的安全运行。在此项工作中我们保证重事实、重合同进行具理力争,坚持目标实现,保持与对方沟通协调,不达目的不罢休。

2、都市经典电梯维保合同的签订。经过对四家维保公司的对比和接触,与渝苏电梯维保公司和西子奥的斯公司进行合同的谈判、协商,最终选择了西子奥的斯公司进行维修保养。在维修保养费的确定时,主要是余总和沈经理的高层沟通使问题得以落实。我部对维修保养合同的细节进行专业起草,尽量规避风险。

3、宏声大厦设备管理的参观学习。在余总的帮助下我部组织了我司维修主管和工程部所有人员参观和学习宏声广场物业设备运行管理的先进经验。回到公司后所有参观学习人员又进行交流和讨论,大家都讲了自己的所见、所感。同时各维修根据自己的情况进行相应落实。如正在进行设施设备标志挂牌、标明阀门所管区域、标明管道介质流向、设备运行状态等工作。同时要求参观人员写心得感受,提高我司设备运行管理水平。

三)渝能会所的接管验收

在渝能会所的接管验收前后,配合管理处对设施、设备安装以及室内外装修进行了跟进。对发现的不需发函的问题与晨阳工程部和监理沟通,联系其整改。对售楼中心设施、设备实物接管前的综合检查,对发现的问题分类、分系统进行了归类整理。设施、设备及部分资料进行了实物接管对遗留的问题,以情况说明联系函的方式交与晨阳工程部签字认可。与晨阳工程部磋商了设施、设备存在的问题以及具体整改的方式方法。对晨阳工程部不能解决的问题发函给晨阳公司。联系晨阳工程部或施工单位对排烟风机、水景观水泵止回阀、电梯、空调等设备在运行中发现问题的处理。

(四)都市经典创优工作的参与

1、资料的准备。我部对都市经典创优资料中公共设施设备的管理部分、消防部分进行整理和编写。作为工程部二季度的一项重要工作进行,在此投入了大量的精力。有许多制度完全是重新建立,对工程部制度建设起到推动作用。在三季度我部将都市经典创优资料中的部分制度进行修订进入工作手册,加大大部门的制度建设。

2、现场问题的查找。在创优工作开展以来,我部对都市经典管理处硬件设施中存在的问题进行查找,对存在的问题向管理处提出并督促管理处进行整改。特别是影响形象的问题进行跟进。

(五)技术指导

1、都市经典消防线路的恢复。对都市经典消防线路第五回路的维修的同时对维修人员进行现场技术指导,从而促使维修部提高消防设施设备故障的检修能力。教会他们检查的方法和技巧,促使维修部对消防设施设备故障的解决能力提高。

2、重烟高区增压泵的恢复。主要是立足于让维修人员自己分析设备功能,根据控制要求设计控制线路的能力,在高区增压泵恢复使用功能后,我们的维修人员基本会制作简单控制线路。

3、城市新锐泵房照明节能改造方案分析。在工作检查中发现泵房照明节能改造后应急灯不能充电的现象,进行分析和维修部一同找到解决的方案。对维修部提出既要节能又不能改变设施设备的功能。

(六)维修人员的面试及协调

1、面试。维修员工招聘我部都要进行面试,但是由于要求较高,只补充7名维修人员就前后面面试近70人。对其他工作经常有影响,但是我们保证把好进人关,一如既往坚持高标准为企业选人、用人关。

2、人员的调配。本季度来我部根据各管理处的情况对现有的维修人员进行合理调配,使各管理处的维修工作和前期介入工作顺利进行。根据人员情况和能力,调刘家勇到城市广场任维修主管,负责前期介入和会所维护;调骆书正到渝能国际任维修主管,负责前期介入和会所维护;调黎璞到阳光九里负责前期介入工作;任刘全国为城市新锐维修负责人主持维修工作。根据渝能国际会所维护工作量大技术要求高,从金台调陈永康到渝能国际协助骆书正工作;根据刘家勇调走后城市新锐的技术实力可能减弱的情况,从金台调余翔到城市新锐加强技术实力。

三、在建项目的前期介入

(一)城市广场

1、根据施工工程进度,逐步结合现场情况,咨询现场施工员及安装负责人,对r1栋正在进行的内粉和外粉工作,与施工员窦工和刘工一起随时进行咨询和现场监督,使我在窗户安装百叶窗台面斜度、空调的安装位置、墙面有无压光、露网阴阳角不直、空鼓等有了全面的认识和提高,同时结合以前成熟物业公司存在的整改情况,进行现场的督促和跟进施工,对r1和r2栋存在的施工质量和使用材料等问题,逐步进行核实,对存在的不解进行咨询和函告,以求了解落实解决。

2、针对给排水与消防设施设备的安装,在主动查阅相关资料的同时,了解设备的性能、型号、及安装地点等相关技术指标,结合实际情况,提出安装要求与整改意见,积极同消防安装负责人江经理及水电安装负责人郑工进行现场交流,并结合实际施工情况与设施设备的使用功能和以后物业接管后使用的利弊进行权衡,以期达到对物管更有利,在消防水泵安装,屋面防水与隔热层的施工等,刘家勇同志总是身临现场,查看施工情况。在电梯安装调试中,深入电梯机房及轿箱顶部和底坑,同电梯调试人员质询、洽谈,调试方法、调试效果和作用,以期全面了解电梯的工作状况。

3、结合现场安装及施工情况,对比r1栋与r2栋的相关进度与施工质量,针对性的向现场施工人员提出各自的缺陷与不足,以期达到及时整改,要求达到的质量标准和验收标准,告知施工人员迟改不如早改。

通过近两个月的前期工作,我深感物业前期工作,特别是工程施工与安装的前期工作的重要性,尤为突出,前期工作的好坏直接关系到以后物管全面接管以后的服务质量。

(二)渝能国际

渝能国际:建筑面积近60万平方米,集别墅、花园洋房、景观高层和板式高层为一体。分三期建设,目前已动工的项目有t1□t4□t5□t6□t8□t9□s10-s13□一期地下车库和一期售楼中心。针对现阶段设施、设备未大量安装的情况,二季度的主要工作有以下几个方面。

1、对渝能国际整个建设项目概况进行了了解。

(1)对消防系统的了解:项目消防系统分为室内消防和室外消防,室外消防给水水源为城市自来水,采用消防和生活合一用水,进水管一条,管径为dn300□□室内消防采用临时高压制,在车库和商场内设置自动喷淋系统,水泵房和消防水池设在t4楼,水池容积为843立方米,t4楼顶层设置18立方高位水箱一座。报警系统采用的是北大青鸟产品每栋塔楼均设一台小型区域报警器和集中报警器与t5楼联动报警主机联网。

(3)供配电系统的了解:全小区9个变电所,变压器总装机容量为:11750kva.t5设开闭所一间,采用双电源10kv二回路专线引入.其中变压器18台:630kva的4台,500kva的3台,800kva的1台,分别设置在t2□t5□t6□t8□t10和地下车库。

(4)对弱电、智能化系统的了解:电视系统设备间设在t5楼。

每栋入口设可视对讲主机,住宅内设可视对讲分机,分机带4路报警,实行一户一密码。

2、对现建项目概况进行了了解,包括结构类型、层数、层高、建筑面积、施工单位、监理单位、以及主要负责人的联系方式的了解和记录。

3、对一期工程s10-s13进行了查看,了解其户型结构、空调安装位置、管井、电井以及管道的预留孔洞。跟进了s13户型分隔、墙面抹灰,以及现阶段电梯安装底层主排污管的预埋。

4、对s13墙面空鼓,烟道裂纹、电梯机房未预留插座、空调安装位置、卫生间通风、预埋的吸顶灯盒过高、阳台栏杆跨度太大以及售楼中心设施、设备安装中存在的问题上报工程部发函晨阳公司。

在二季度前期介入的工作中,还存在许多不足的地方。比如:同晨阳工程部的沟通和自身知识的不足,带来了前期问题的发现不及时和不能发现。我相信在以后的工作中有公司的大力支持和帮助以及近期与晨阳工程部交接售楼中心的过程中,同晨阳工程部的沟通已不存在大的问题。至于自身知识的不足,我会加紧学习各方面的专业知识和各种规范。来完成公司交给我的各项任务。

(三)阳光九里:

8. 协助监理业主. 施工方对c2进行拟敛收. 9. 协助了解业主整理了房屋敛收表格. 10. 协助施工方和监理对c栋给水试压. 11. 参加了施工现场会议讨论了c栋1. 和4户型排水立管的安装情况. 12. 跟踪了解放军后勤检测中心对b1~7层楼板进行检测. 存在的问题:

7.b栋电梯前室无消防报警按钮和消防电话插口. 四、人员培

训

1、定期培训。我部坚持每周三定期的维修主管培训工作的进行,从参训人员当前需要补充的知识出发,理定专题和培训计划结合进行培训。同时对工作检查出现的普遍问题进行针对性的培训。消防培训。对维修部进行消防设施设备培训,以解决设备为目的。对保安队员进行中控室设备操作培训,以能正确操作消防设备为目的。现场培训。针对部分维修部存在的问题进行现场培训,以解决维修部的实际问题目的。此三项培训的深入将会有有效的解决我部所事务基本问题。

五、存在的问题

1、前期介入的工作中,还存在许多不足的地方。比如:同晨阳工程部的沟通,带来了前期问题的发现不及时和不能发现。

2、本部门人员规范意识不强。

3、工作效率不高。

4、对外设备的管理不够。