

# 物业工程部月度计划表 年终物业工程部 工作总结(汇总10篇)

时间就如同白驹过隙般的流逝，我们的工作与生活又进入新的阶段，为了今后更好的发展，写一份计划，为接下来的学习做准备吧！通过制定计划，我们可以更加有条理地进行工作和生活，提高效率和质量。下面我帮大家找寻并整理了一些优秀的计划书范文，我们一起来看看吧。

## 物业工程部月度计划表篇一

在领悟公司提升物业服务品质的服务方针指引下，充分调动广大员工的积极性，以提升物业管理服务为基础，以“业主无抱怨、服务无缺憾、管理无盲点、工程无缺陷”为工作标准，通过积极的探索和不懈的努力，以踏实的工作作风，在标准化管理安全文明生产、提高服务质量、队伍建设等方面取得了一定成绩。

具体工作

### 一、加强管理，持续改进

#### 1、完善配套设施

自业主入住之后，完美时空园区逐步暴露出施工质量问题及计不尽人意之处。20xx年项目领导工程及人员协调进行各方处理，弥补不足，使配套设备设施趋于完善，赢得业主信赖，如增设自行车场、a栋安装空调定时器、检测消防设施线路、检修供电系统，调整配电开关负荷等。

#### 2、突发事件处理

针对园区的实际情况，完美时空物业部制定并完善各项应急

预案，对突发事件做到事前有预案，事中有程序，事后有总结的预案流程，以便在突发事件时能够从容应对，消除安全隐患。

### 3、节能管理

针对园区能源公摊量大，业主交费难，项目部研究制定楼内公共区域及地下停车场，采取多项改进节能措施，不断挖掘节能潜力。如制定大厅灯开启时间由保安值班人员按规定时间开启等。

### 4、档案管理

档案管理是在物业管理当中的一项重要工作，项目部中工作专人对档案管理，在形式上，留下了管理者的笔迹和签名；在内容上，记录着物业、业主和管理过程的真实面貌。各部门档案已按期，细致的整理完成，并建立了物业业主的数据库，相关信息输入，查询便捷、快速、详细，并不断更新，保持数据的完整及可靠性。

### 5、培训管理

根据完美时空实际情况，物业部年初制定了详细的培训方案，力争做到业务水平专业化、全面化。如制定物业保安的应知应会、客服人员应知应会，通过工程、客服、保安知识的交叉培训，使员工物业知识全面化。

### 6、安全防范管理

#### 6.1消防管理：

火灾是物业安全管理的最大“敌人”，一旦发生火灾，业主人身和财物都会受到严重威胁。为此，我们以安保部为中心以项目经理为组长，组建园区义务消防组织，实施严格的消

防监督管理并将消防责任分解到各户，向其讲解消防知识。在20xx年x月x日举行了完美时空园区消防演习，提高物业部员工及业主的消防安全仪式及消防防火知识。

## 6.2治安治理：

为了保障园区业主的安全，完美时空安保部对保安队伍实行严格培训，贯彻“六防”措施，实行群防、群检、群治，以确保万无一失。针对特别区域实施重点布控，如在自行车场盗窃高发区实行严密布防，成功抓获盗窃者3人，为业主挽回直接经济损失数千元，受到业主赞誉。由于xx园区安全管理的出色，因此被xx评为综合治安优秀园区。

## 7、环境管理

7.1监督、管理园区绿化、绿植公司，对园区绿化、绿植实行合理搭配，突出特点，达到自然、和谐、放松的效果。同时，祛除疾病，成功抑制了美国白蛾在园区的蔓延。

7.2对园区垃圾实行分类，利国利民。节约、回收资源，受到了市、区两级领导及园区业主的赞誉。

7.3为了使园区大厦整体清洁，提升园区环境品质，物业部在本年度对大厦外墙面进行了两次清洁，在清洁过程中派专人跟进、监督，严把质量关，通过干净、整洁的大厦外观，优化园区环境。

## 8、客户服务

8.1针对收费难项目部成立了“贴心管家小组”专人负责、更好的为业主提供贴心服务，每周针对收费情况开会分析总结工作经验，不但使服务品质有所提升，而且成功化解了收费危机。从“贴心管家小组”成立前的每月收费80万元到小组成立后每月140万元的收费飞跃，基本完成了公司的收费指标，

减轻了公司的支出压力。

8.2大厦内制作了不锈钢企业名牌，大厦外制作楼牌号，方便了园区来访客户，同时也大大提升了园区大厦品质。

8.3成立项目部宣传小组，制作宣传栏，向园区业主公示实创上地物业公司及完美时空物业部的工作情况，并及时向业主提供相关信息。如天气预报、租房信息、生活小常识等。

8.4对毗邻业主间的矛盾进行协调，以消除彼此抱怨情绪，建立邻里和谐。

如：a栋三层××电信机房电磁干扰a403电脑闪屏问题。经过物业部领导与电信多次协调，最终得到了圆满解决。e栋三层富迈数据公司人员多，影响同层其他公司人员用卫生间，物业部通过改造卫生间，增加蹲位和大量细致的沟通工作，最终将矛盾化解。

8.5在接待业主投诉中，针对投诉内容进行分类，由相应部门处理，争取在最短时间内解决并对处理结果对业主进行回访。

8.6主动、积极地与业主进行沟通，宣传物业部的工作及公司的服务理念，创造机会及条件营造良好的氛围，引导并控制舆论导向。

## 二、优质服务、赢得赞赏

1、由于物业管理服务的提升，赢得了业主的信赖，本年度完美时空物业部共协助业主完成接待工作上百次，其中人大代表团两次、全国中宣部领导三次、知名企业合作峰会6次，良好的专业素质赢得了来访单位及业主的高度赞赏。

2、今年夏天a402完美××公司，有一配电箱的总开关频繁跳闸，严重影响了业主的正常办公，物业工程部及时组织技术

力量帮助该公司进行了彻底排查，最终发现掉闸原因是由于负荷过于集中，三相用电负荷严重不平衡，造成单项超负荷掉闸，为了保证业主的正常工作不受影响，工程技术人员避开正常工作时间段，在午夜加班加点解决该项问题，工程人员解业主之忧、想业主之想的工作赢得了业主的赞扬。

### 3、供暖制冷工作是园区的重要工作的一部分

为了不影响业主的供暖保证设备的正常运行，工程部每年在制冷与供暖的间歇期都对设备进行检修，更换易损部件，本年度由于a栋8层ibm公司的延时制冷给完美时空物业部换季检修工作带来了巨大不便□ibm延时制冷结束后留给工程检修的时间只有7天(每年检修时间为两个月)如何在短时间内完成检修工作成了技术难点，经过工程技术人员的反复论证，决定进行分段检修，最终完成了检修工作□ibm保障了园区的正常供暖使园区业主无一投诉。

### 4、垃圾分类工作达标

本年初，按照xx市及上地街道办事处要求，完美时空物业部专门成立了垃圾分类领导小组，制定了相关制度及流程，配置了相关设施，相关负责人细致、系统的对参与员工进行培训讲解，使垃圾分类工作最终高质量有序进行，受到了市领导、区领导的好评。由于垃圾分类工作的出色，对xx市政府拟列为垃圾分类优秀园区。

## 物业工程部月度计划表篇二

老妇保员工调到新妇保后，工作面积增大，要求增高。员工情绪波动，开展工作积极性不高，为此和员工多方面沟通，稳定员工情绪，没有影响到工作质量。根据各岗位工作需求情况，重点加强了人员的合理配置和工作负荷量之考核，在不增加人员的情况下，基本满足了保洁的运行要求。

现有人员x人，本月度共有2人离职和调职；

其中1人调职到老妇保，1人辞退。

## 物业工程部月度计划表篇三

2. 按照月、季、年度保养计划对设备设施实行保养
3. 跟进各维保单位的维护保养工作，并对维程，结果实行监督检查
5. 随时处理各项报修工作
6. 完成领导下达的临时性工作
7. 适时实行岗位培训、技术培训、员工考核，努力提升员工素质

## 物业工程部月度计划表篇四

x年是简单而不平凡的一年，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，因此工程维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在今年不断提高工程维修技能，美兰金邸整体工作绩效，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。为了总结经验，寻找差距，规划前景，促成201x年工作再上一个新的台阶，现将201x年工作总结如下：

一，主要工作汇报：

1，叠加区域公共楼道照明开关改声控和触摸延时开关；

今年第一季度主要对叠加公共楼道照明设施开关进行更换改装，将总进户门进门口和楼道拐弯口换成声控延时开关，业

主家门口换成触摸延时开关，在也不会发生业主到家忘了关灯，促使灯泡灯头烧坏的现象发生，也达到了节能的效果。

## 2独栋弱点问题查找和恢复监督工作

由于独栋别墅违章改建导致弱点系统全部瘫痪，43户线路全部断，24户主线断，报警电源坏1只，解码器坏4只，系统隔离器坏6只，控制箱坏4只，在公司领导和服务中心经理多次和开发商协调沟通下，得到了开发商同意解决，在施工队进入施工现场时，我们克服人员少，进行时时监督，两人相互轮着看，除了给业主正常报修外，其余时间都跟着施工队，当然在跟着的时候也发现了不少问题，偷工减料，能省事就省事的解决办法，埋线管不够深等问题，在我们强有力的要求下，促使施工队按照标准施工，如今独栋弱点基本已经恢复了常态。

## 3日常维修工作的开展；

今年我工程部接到维修单1262张，完成1245张，修缮率在百分90以上。先后完成了叠加区域38台电梯基坑水泥块及垃圾清理工作，70号门口总污水管道下榻更换维修工作，叠加69号，70号，72号，82号，94号，95号，101号合计7户没上水总阀，由于开发商施工队种植绿化时把埋住了，通过我们工程部两个多星期的努力查找，找到5户总阀的位置所在，把挖出来后，重新提高了井的高度并做了井盖，还有95号和101号由于没找到，最后协调自来水公司关掉总阀，停水两小时，重新安装了阀门，并给叠加区域所有井盖涂上了绿色的油漆，促使其和绿化形成一体。另对二组团景观桥护绳的更换，梅雨季节对小区所有房屋渗漏水进行检查，对有渗漏的及时和开发商施工队联系，及时维修，此工作得到了业主充分肯定。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，在今年的第三季度着重对小区屋檐滴水，老虎窗渗水，存在各类遗留问题进行汇总，发文开发商协调解决，目前由于屋檐滴水开发商施工队明确说明无法修复，该问题

真在协调之中，寻找积极可行的办法。另在今年梅雨季节来临时给三组团安装了一台380v水泵，由于先前没有380v电源可供，我们克服人员少，时间紧的情况下，开路面槽，挖沟埋管，穿线，固定，终于赶在暴雨来临时安装好，确保了今年防洪工作圆满顺利的完成，在今年11.5火灾日的第二天我们就对小区所有的消防设施进行检查，检查时发现的问题还是比较多的，有点是平时有点疏忽没注意到，比如电梯基坑油杯油溢出来，没有及时清理，如果有什么烟头掉下基坑，这也是火灾事故的苗头，我们及时组织电梯保养人员给予清理并督促以后发现满时及时做好清理工作，另外叠加楼道消防灭火器20只压力已经不够，另外服务中心也需要增加一箱灭火器，该问题已经向余经理做了汇报。还特别向几个外围单位强调做好消防工作，对所管辖的电器设备做好绝缘测试，线头螺丝紧固工作，这个月主要对几个组团河道的潜水泵进行绝缘检测工作和所有上水管，各类阀门，水泵，做好防冻工作。

#### 4，日常设备维护保养情况

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，目前都处于良好的工作状态。

#### 二，本年度工作遗留问题

1，小区罗芬路美兰湖路围墙20xx千多平方刷油漆保养问题，由于该处围墙比较超高，我们维修人员包括我在内只有两名，一周工作日除了休息天，只有三次碰在一起的机会，还有负责处理业主日常报修，所以在人员配置方面是很难完成的，因此该工作也向余经理做了汇报是否请外单位人员完成，等待回应中。

2，小区一号桥二号桥的栏杆，大闸门的设备，63号闸门设备，儿童乐园，刷油漆保养，油漆报告已经打了，正在等待油漆。



3, 小区监控摄像头坏5只, 分别为西大门西向北, 69号西向东, 38号北向西, 18号北向南, 水闸门, 周界报警坏两对, 分别为37防区和7防区。该报告已经打到公司采购。

### 三, 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, x年美兰金邸维修工作重点设想;

1) 计划: 主要对201x年的工作做一个全年工作计划, 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。

## 物业工程部月度计划表篇五

xx年上半年, 工程部在公司领导的正确带领下, 以严谨认真的工作态度, 努力营造良好的工作环境, 在加速各在建工程项目的纵深推进的同时努力开展新工程。在全体员工的积极协作、通力配合下, 上半年我部门顺利开展了工程、工程、公司办公楼装饰装修工程等共计3个项目的施工改造工作, 并

中标房建项目、房建项目、市政基础设施及配套建设项目共计3个标段。海外工程中完成移交，项目已正式开工，项目处于质保阶段。现将上半年工作总结如下：

1、改扩建工程：改扩建工程于9月开工，截至xx年6月底已基本完工□xx年5月服务区、服务区的投入使用，标志着整个改造工程主施工阶段基本结束。经初步测算，共完成工程量约1.96亿元。其中□xx年上半年，完成工程量约计2200万元，9421平方米。服务区完成工程量约计1100计万元，计4635平方米。

对已完工的工程，我部积极配合推进工程的结算审计工作，并于xx年2月将已完工程的结算书报业主单位。截至目前，合同范围的工程已基本审计结束，审计认定结果约计700余万元。

2、公司办公楼装饰装修工程：本工程于10月开工，截至xx年6月，已完成工程量人民币195万元整。

3□zzz装饰装修工程：本工程于xx年3月开工，5月28日竣工，已完成工程量人民币84.3万元。

1、工程□xx年上半年是项目最为关键的时段，共完成产值6000多万元。在公司领导、现场技术组及国内管理组的共同努力下，项目管理人员及施工人员面临时间紧任务重，克服现场各种困难，使项目6月5日顺利通过内部验收，评定为合格工程。

2、项目：项目进入实施准备阶段□xx年3月初技术组管理人员抵达现场，开始项目开工准备，4月份25名工人抵达现场，5月14日第一批材料物资抵达港，6月8日部批准了该项目的正式开工，项目正式拉开序幕。

1、房建项目□xx年3月，我部分别对共计4个标段递交了资格

预审文件，4个标段均通过资格预审。进入招标阶段后，根据招标文件中同一项目只许中标一个标段的规定，我部在4月份的投标工作中以严谨认真的态度确保建设规模最大的2个标段中标，分别为第三标段与第三标段。具体情况为：

（1）第三标段，中标价人民币万元，包括，共计平方米，计划工程12个月。

（2）第三标段，中标价人民币万元，包括，共计7987.2平方米，计划工程10个月。以上两个标段已经进场，约7月底开工。

2、设施及配套建设项目□xx年6月，我部中标设施及配套建设项目第一标段。包括两个馆，项目。工程量约人民币万元，预计工期个月，目前处于合同签订准备阶段。

上半年，我部安全工作主要有：

- 1、落实安全生产责任，签订安全生产责任书；
- 2、积极开展安全生产月活动；
- 3、认真开展安全教育与培训工作；
- 4、传达上级文件精神，及时完成工作任务；
- 5、开展安全检查，认真组织隐患排查工作；
- 6、完成安全生产许可证延期工作；

xx年上半年，根据公司“”的宗旨，在领导的正确带领下，我部负责办理分公司及分公司手续。目前，分公司手续已办理完毕，分公司手续也在积极办理中。

xx年4月11日至13日，我部在其他部门配合下组织完成了认证

公司对公司的外部监督审核，本次审核顺利通过，实现“零”不符合项，得到专家一致好评。

（一）在工程施工中，由于我公司实际情况所限，工程施工与管理的细节性与规范性有待提高。

（二）由于开工项目较多，项目管理人员不足，部门整体发展规划难以实现。

（三）因公司安全生产形势一直比较稳定，个别项目对安全管理重视程度不够，主要有以下几点不足：一是安全管理人员变动报告不及时；二是布置的安全任务不能及时完成；三是安全管理队伍专业知识需要进一步加强。

（一）继续坚持质量、安全一起抓，确保房建项目顺利开工建设，为创建公司品牌做应有贡献。

（二）继续抓好安全生产标准化建设下半年施工项目将逐步推行安全生产标准化管理。

（三）做好年终安全工作考核。

（四）做好各单位安全管理人员培训工作。

（五）完善安全制度。

## **物业工程部月度计划表篇六**

（一）主要工作内容：

7、负责安排落实别墅区的所有土建及水电工程，如：砌体、防水、水电、门窗等工程；

10、协助落实在使用建筑的日常维护与整改工作；

11、负责临水、临电的使用及收费管理工作；

12、参与制定进度计划、质量控制、安全管理、技术方案审核、招标配合、合同评审、工程款审核等工作。

## (二)对以上工作内容的总结

过去的一年，在工程的进度、质量、成本控制、协调、配合等管理方面，积极响应公司领导指示，认真落实好每项工作，努力地、全身心地投入到工作中，但同时也改变了常规的管理模式，应急的工作能力有了很大提高，应对施工的措施在也积累了一定的经验。

### (一)边设计边施工对工程的影响；

天隆三千海项目，定位高，启动快，目的是建国内及国外最好的楼盘，抢先市场，在此情况下三千海项目过于急促地进入了施工阶段，实际建筑行业的策划阶段、初步设计阶段、设计阶段、施工阶段、峻验阶段的每一项都非常重要，特别是工程设计是指导工程实施的最重要的工程文件，而三千海项目就是在设计审核不够慎密的情况下急促开工，边设计边施工现象也由此产生。

如从前期打桩就开始出现变更，到后来的幕墙、水电、水系、园林、装修等设计图纸版本较多，一再深化的项目很多，甚至许多是依据想象现场交底进行施工，工程图纸的重要指导性失去了很大作用，零星发生的项目很多，造成了设计与施工经常性脱节，许多施工任务是在忙乱中交底落实，同时造成的差错也就多了，对整个项目的向前推进影响较大，也给施工管理造成了很大难度。

### (二)预算形式存在不足对施工管理的影响(定额人工)；

### (三)计划目标；

(四)材料。

- (1)管理架构体系的建立;
- (2)管理人员配置、任务、职责;
- (3)企业管理办法(手册);
- (4)对监理单位的管理;
- (5)对施工单位的管理。

## 物业工程部月度计划表篇七

物业服务企业的项目工程部肩负着确保小区内各设备设施安全、可靠运行的职责。要不断促进物业公司工程部进行高效管理,持续提升客户满意度及物业经营的需要。今天本站小编给大家整理了物业工程部月度工作总结,希望对大家有所帮助。

在这一年里,工程部全体员工在公司的质量方针指引下、在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。

一、日常工作中,工程部全体员工严格遵守公司的各项规章制度,严格按照“五常法”的要求去做。

能够认真传达、贯彻公司的各项指示精神,完成各项工作任务。认真对待公司、项目检查中提出的问题和整改意见,结合实际,认真整改和执行。在各级领导的帮助下,我们规范了各种表格、记录的填写,为日常安排工作和用电数据分析提供了有效、准

确的依据。并将各种制度张贴上墙,以便每位员工及时学习、检查和要求自己。

二、配电值班工作看似轻松,但实际上,要求配电值班人员具有较高的责任心和配电值班经验,才能保证发现隐患后,及时有效的做出处理,保证系统正常运行,为设备运转、业主办公提供电力保障。

因此,工程部每位配电工都能遵守配电制度,认真巡视设备,按时抄录各种表计,认真核算每日用电情况,为园区用电分析和 管理提供了可靠依据。同时,配电室又是休息日、节假日和夜间等时间继续为业主服务及对外联系协调的主要部门,负责这些时间内的设备巡视工作、业主报修处理、业主和外单位的各种施工跟进服务以及紧急情况处理协调等工作。如:每班2次的中水站巡视;每日夜间路灯、水泵房设备巡视和电梯维护保养跟进监督工作等,使业主得到全天的、不间断的维修服务,保证了电气设备的安全运行,为业主创造一个良好的办公环境。

三、工作中,我们负责园区内所有电气设备设施的维修工作,保证它们能够正常运转

我们克服了人员少,工作量大的困难,合理安排人员,本着“应修的必修,修必修好;定期保养”的原则,认真对待每项工作。为及时处理业主报修,每天安排专人负责业主报修处理和巡查工作。做到接报及时、处理及时,减少回收率。当报修工作较多时,及时调配其他员工支持。今年夏天a栋402室完美时空公司,有一个配电箱的总空开频繁掉闸,严重影响业主的正常办公。我们及时组织人员进行彻底、仔细的排查,最终发现掉闸原因是由于业主用电过于集中,三相用电负荷严重不平衡,造成单相超负荷掉闸,需进行负荷调整。但由于业主办公期间不允许长时间停电,因此,我们在其用电高峰时测量、记录各分路负荷后,于当日下班和次日中午,分两次对其负荷重新分配、调整,使其三相负荷趋于平衡,消除了安全隐患,提高了

业主用电的安全性和可靠性。

工程部在没有进行交接和资料不全的情况下,接管园区中水站后,为保证中水站的正常使用,设备正常运转,全体电工包括配电工都积极参与中水站的维修、调试和巡查工作。由于缺乏中水站设备资料,我们只能在现场逐一查设备、查线路,了解设备的工作过程和控制方式。在污水池中打捞水泵、更换电机、连接线路,全体员工都不怕脏、不怕累,克服种种困难,积极协助水工完成中水站设备的更换、维修工作。在电气调试问题上,为不影响业主使用中水,我们尽量将时间安排在晚上或周六日进行,摸索回用水泵的自控管理、查找故障原因,经过多日的努力终于将系统调整到最佳状态,保证了中水设备的正常使用。

设备巡查工作是保障电气设备安全运转和使用的重要措施,也是人员安全的保障。因此,每天都会安排专人按时巡视园区公共电气设备、设施,以便及时发现设备缺陷和异常情况,及时进行处理,如不能及时处理的,也会在采取相应的措施后,及时上报并列入维修计划。在日常工作中,员工根据检修计划、电气设备维护周期以及设备运行状况对电气设备进行定期检修保养,发现并去除潜在的设备隐患,减少设备故障率。在换季检修工作中,因维修工作量大,人员不足,从配电室抽调4人参与检修工作,致使抽出人员和值班人员的工作量都随之增大,但每个员工都没有抱怨、没有偷懒,都任劳任怨、积极投入检修工作,认真完成各项工作任务,认真填写各种记录,使得每次换季检修工作都能够顺利完成。

在技术员的工作量都随之增大,但每个员工都没有抱怨、没有偷懒,都任劳任怨、积极投入检修工作,认真完成各项工作任务,认真填写各种记录,使得每次换季检修工作都能够顺利完成。

#### 四、在技术培训方面



每个员工都非常主动、互相交流、互相学习、取长补短,不断增强自身业务知识和技术水平。为保证员工有时间进行技术交流和学,每周五我们都抽2-3小时作为“技术学习”时间,鼓励大家互相交流、互相讨论、互相提问、多方面解答问题,介绍自身的工作经验。很大程度上提高了员工的技术水平和自信心,进一步提高了员工的工作积极性。

## 五、在能源管理、降低消耗方面

我们对园区内的公共电气设备、设施进行摸底排查,找出节能降耗的方法,对需要且能够改进的设备、设施作出节电改造方案或建议,逐步进行改造:

1、将楼内通道照明、大厅照明、电梯厅照明及步梯间照明等分出白天和夜间照明;在保证整体照明需求和造型完整有序的前提下,尽量减少灯具使用数量,如将三管或双管灯改为单管照明,改连排灯照明为隔灯照明方式等。

2、对大功率机电设备加强巡查,确保电机处于良好的运行状态,提高效率。加大控制设备的维护,减少大功率设备的超停次数,降低功耗。

3、对e栋空调机组加装计量表,增大电量核算的准确度,减少公用电量的分摊。

4、做好修旧利废工作,对更换出的文件、灯具、镇流器等进行维修,通过更换零件或重新拼装等方式修理旧件,减少新件的使用。

## 六、弱电设备维修工作

1、更换物业办公用电话交换机,重新调整号码分配和布线工作

2、对楼内弱点竖井进行了全面清洁、整理工作

3、配合电信公司进行设备的安装维修和保养工作

xx年即将过去，新的一年即将来临，站在岁末年初，回顾这一年来的工作，感触很多，在此向公司领导及同事，汇报xx年的工作总结和201x年的工作计划

## 一、xx年工作回顾

### (一)主要工作内容：

7、负责安排落实别墅区的所有土建及水电工程，如：砌体、防水、水电、门窗等工程；

10、协助落实在使用建筑的日常维护与整改工作；

11、负责临水、临电的使用及收费管理工作；

### (二)对以上工作内容的总结

## 二、体会

### (一)边设计边施工对工程的影响

天隆三千海项目，定位高，启动快，目的是建国内及国外最好的楼盘，抢先市场，在此情况下三千海项目过于急促地进入了施工阶段，实际建筑行业的策划阶段、初步设计阶段、设计阶段、施工阶段、峻验阶段的每一项都非常重要，特别是工程设计是指导工程实施的最重要的工程文件，而三千海项目就是在设计审核不够慎密的情况下急促开工，边设计边施工现象也由此产生。

如从前期打桩就开始出现变更，到后来的幕墙、水电、水系、

园林、装修等设计图纸版本较多，一再深化的项目很多，甚至许多是依据想象现场交底进行施工，工程图纸的重要指导性失去了很大作用，零星发生的项目很多，造成了设计与施工经常性脱节，许多施工任务是在忙乱中交底落实，同时造成的差错也就多了，对整个项目的向前推进影响较大，也给施工管理造成了很大难度。

x年是简单而不平凡的一年，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，因此工程维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在今年不断提高工程维修技能，美兰金邸整体工作绩效，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。为了总结经验，寻找差距，规划前景，促成201x年工作再上一个新的台阶，现将201x年工作总结如下：

一，主要工作汇报：

1，叠加区域公共楼道照明开关改声控和触摸延时开关；

今年第一季度主要对叠加公共楼道照明设施开关进行更换改装，将总进户门进门口和楼道拐弯口换成声控延时开关，业主家门口换成触摸延时开关，在也不会发生业主到家忘了关灯，促使灯泡灯头烧坏的现象发生，也达到了节能的效果。

2独栋弱点问题查找和恢复监督工作

由于独栋别墅违章改建导致弱点系统全部瘫痪，43户线路全部断，24户主线断，报警电源坏1只，解码器坏4只，系统隔离器坏6只，控制箱坏4只，在公司领导和服务中心经理多次和开发商协调沟通下，得到了开发商同意解决，在施工队进入施工现场时，我们克服人员少，进行时时监督，两人相互轮着看，除了给业主正常报修外，其余时间都跟着施工队，当然在跟着的时候也发现了不少问题，偷工减料，能省事就省事的解决办法，埋线管不够深等问题，在我们强有力的要

求下，促使施工队按照标准施工，如今独栋弱点基本已经恢复了常态。

### 3日常维修工作的开展；

今年我工程部接到维修单1262张，完成1245张，修缮率在百分90以上。先后完成了叠加区域38台电梯基坑水泥块及垃圾清理工作，70号门口总污水管道下榻更换维修工作，叠加69号，70号，72号，82号，94号，95号，101号合计7户没上水总阀，由于开发商施工队种植绿化时把埋住了，通过我们工程部两个多星期的努力查找，找到5户总阀的位置所在，把挖出来后，重新提高了井的高度并做了井盖，还有95号和101号由于没找到，最后协调自来水公司关掉总阀，停水两小时，重新安装了阀门，并给叠加区域所有井盖涂上了绿色的油漆，促使其和绿化形成一体。另对二组团景观桥护绳的更换，梅雨季节对小区所有房屋渗漏水进行检查，对有渗漏的及时和开发商施工队联系，及时维修，此工作得到了业主充分肯定。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，在今年的第三季度着重对小区屋檐滴水，老虎窗渗水，存在各类遗留问题进行汇总，发文开发商协调解决，目前由于屋檐滴水开发商施工队明确说明无法修复，该问题真在协调之中，寻找积极可行的办法。另在今年梅雨季节来临时给三组团安装了一台380v水泵，由于先前没有380v电源可供，我们克服人员少，时间紧的情况下，开路面槽，挖沟埋管，穿线，固定，终于赶在暴雨来临时安装好，确保了今年防洪工作圆满顺利的完成，在今年11.5火灾日的第二天我们就对小区所有的消防设施进行检查，检查时发现的问题还是比较多的，有点是平时有点疏忽没注意到，比如电梯基坑油杯油溢出来，没有及时清理，如果有什么烟头掉下基坑，这也是火灾事故的苗头，我们及时组织电梯保养人员给予清理并督促以后发现满时及时做好清理工作，另外叠加楼道消防灭火器20只压力已经不够，另外服务中心也需要增加一箱灭火器，该问题已经向余经理做了汇报。还特别向几个外围单位强调做好消防工作，对所管辖的电器设备做好绝缘测试，

线头螺丝紧固工作，这个月主要对几个组团河道的潜水泵进行绝缘检测工作和所有上水管，各类阀门，水泵，做好防冻工作。

#### 4，日常设备维护保养情况

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，目前都处于良好的工作状态。

#### 二，本年度工作遗留问题

1，小区罗芬路美兰湖路围墙20xx千多平方刷油漆保养问题，由于该处围墙比较超高，我们维修人员包括我在内只有两名，一周工作日除了休息天，只有三次碰在一起的机会，还有负责处理业主日常报修，所以在人员配置方面是很难完成的，因此该工作也向余经理做了汇报是否请外单位人员完成，等待回应中。

2，小区一号桥二号桥的栏杆，大闸门的设备，63号闸门设备，儿童乐园，刷油漆保养，油漆报告已经打了，正在等待油漆。

3，小区监控摄像头坏5只，分别为西大门西向北，69号西向东，38号北向西，18号北向南，水闸门，周界报警坏两对，分别为37防区和7防区。该报告已经打到公司采购。

#### 三，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，x年美兰金邸维修工作重点设想；

1) 计划：主要对201x年的工作做一个全年工作计划，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。

## 物业工程部月度计划表篇八

本站后面为你推荐更多物业工程部年终工作总结！

一，主要工作汇报

1，叠加区域公共楼道照明开关改声控和触摸延时开关；

今年第一季度主要对叠加公共楼道照明设施开关进行更换改装，将总进户门进门口和楼道拐弯口换成声控延时开关，业主家门口换成触摸延时开关，在也不会发生业主到家忘了关灯，促使灯泡灯头烧坏的现象发生，也达到了节能的效果。

2独栋弱点问题查找和恢复监督工作

由于独栋别墅违章改建导致弱点系统全部瘫痪，43户线路全部断，24户主线断，报警电源坏1只，解码器坏4只，系统隔离器坏6只，控制箱坏4只，在公司领导和服务中心经理多次和开发商协调沟通下，得到了开发商同意解决，在施工队进

入施工现场时，我们克服人员少，进行时时监督，两人相互轮着看，除了给业主正常报修外，其余时间都跟着施工队，当然在跟着的时候也发现了不少问题，偷工减料，能省事就省事的解决办法，埋线管不够深等问题，在我们强有力的要求下，促使施工队按照标准施工，如今独栋弱点基本已经恢复了常态。

### 3日常维修工作的开展；

今年我工程部接到维修单1262张，完成1245张，修缮率在百分90以上。先后完成了叠加区域38台电梯基坑水泥块及垃圾清理工作，70号门口总污水管道下榻更换维修工作，叠加69号，70号，72号，82号，94号，95号，101号合计7户没上水总阀，由于开发商施工队种植绿化时把埋住了，通过我们工程部两个多星期的努力查找，找到5户总阀的位置所在，把挖出来后，重新提高了井的高度并做了井盖，还有95号和101号由于没找到，最后协调自来水公司关掉总阀，停水两小时，重新安装了阀门，并给叠加区域所有井盖涂上了绿色的油漆，促使其和绿化形成一体。另对二组团景观桥护绳的更换，梅雨季节对小区所有房屋渗漏水进行检查，对有渗漏的及时和开发商施工队联系，及时维修，此工作得到了业主充分肯定。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，在今年的第三季度着重对小区屋檐滴水，老虎窗渗水，存在各类遗留问题进行汇总，发文开发商协调解决，目前由于屋檐滴水开发商施工队明确说明无法修复，该问题真在协调之中，寻找积极可行的办法。另在今年梅雨季节来临时给三组团安装了一台380v水泵，由于先前没有380v电源可供，我们克服人员少，时间紧的情况下，开路面槽，挖沟埋管，穿线，固定，终于赶在暴雨来临时安装好，确保了今年防洪工作圆满顺利的完成，在今年11.5火灾日的第二天我们就对小区所有的消防设施进行检查，检查时发现的问题还是比较多的，有点是平时有点疏忽没注意到，比如电梯基坑油杯油溢出来，没有及时清理，如果有什么烟头掉下基坑，这也是火灾事故的苗头，我们及时组织电梯保养人员给予清

理并督促以后发现满时及时做好清理工作，另外叠加楼道消防灭火器20只压力已经不够，另外服务中心也需要增加一箱灭火器，该问题已经向余经理做了汇报。还特别向几个外围单位强调做好消防工作，对所管辖的电器设备做好绝缘测试，线头螺丝紧固工作，这个月主要对几个组团河道的潜水泵进行绝缘检测工作和所有上水管，各类阀门，水泵，做好防冻工作。

#### 4，日常设备维护保养情况

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，目前都处于良好的工作状态。

#### 二，本年度工作遗留问题

1，小区罗芬路美兰湖路围墙xx千多平方刷油漆保养问题，由于该处围墙比较高，我们维修人员包括我在内只有两名，一周工作日除了休息天，只有三次碰在一起的机会，还有负责处理业主日常报修，所以在人员配置方面是很难完成的，因此该工作也向余经理做了汇报是否请外单位人员完成，等待回应中。

2，小区一号桥二号桥的栏杆，大闸门的设备，63号闸门设备，儿童乐园，刷油漆保养，油漆报告已经打了，正在等待油漆。

3，小区监控摄像头坏5只，分别为西大门西向北，69号西向东，38号北向西，18号北向南，水闸门，周界报警坏两对，分别为37防区和7防区。该报告已经打到公司采购。

#### 三，目前存在的问题

专业技术水平还比较欠缺。



## 物业工程部月度计划表篇九

xx年是简单而不平凡的一年，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，因此工程维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在今年不断提高工程维修技能□xxxx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。为了总结经验，寻找差距，规划前景，促成xx年工作再上一个新的台阶，现将xx年工作总结如下：

### 1、叠加区域公共楼道照明开关改声控和触摸延时开关；

今年第一季度主要对叠加公共楼道照明设施开关进行更换改装，将总进户门进门口和楼道拐弯口换成声控延时开关，业主家门口换成触摸延时开关，在也不会发生业主到家忘了关灯，促使灯泡灯头烧坏的现象发生，也达到了节能的效果。

### 2、独栋弱点问题查找和恢复监督工作

由于独栋别墅违章改建导致弱点系统全部瘫痪，43户线路全部断，24户主线断，报警电源坏1只，解码器坏4只，系统隔离器坏6只，控制箱坏4只，在公司领导和服务中心经理多次和开发商协调沟通下，得到了开发商同意解决，在施工队进入施工现场时，我们克服人员少，进行时时监督，两人相互轮着看，除了给业主正常报修外，其余时间都跟着施工队，当然在跟着的时候也发现了不少问题，偷工减料，能省事就省事的解决办法，埋线管不够深等问题，在我们强有力的要求下，促使施工队按照标准施工，如今独栋弱点基本已经恢复了常态。

### 3、日常维修工作的开展；

今年我工程部接到维修单张，完成张，修缮率在百分以上。先后完成了叠加区域38台电梯基坑水泥块及垃圾清理工

作，70号门口总污水管道下榻更换维修工作，叠加69号，70号，72号，82号，94号，95号，101号合计7户没上水总阀，由于开发商施工队种植绿化时把埋住了，通过我们工程部两个多星期的努力查找，找到5户总阀的位置所在，把挖出来后，重新提高了井的高度并做了井盖，还有95号和101号由于没找到，最后协调自来水公司关掉总阀，停水两小时，重新安装了阀门，并给叠加区域所有井盖涂上了绿色的油漆，促使其和绿化形成一体。另对二组团景观桥护绳的更换，梅雨季节对小区所有房屋渗漏水进行检查，对有渗漏的及时和开发商施工队联系，及时维修，此工作得到了业主充分肯定。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，在今年的第三季度着重对小区屋檐滴水，老虎窗渗水，存在各类遗留问题进行汇总，发文开发商协调解决，目前由于屋檐滴水开发商施工队明确说明无法修复，该问题真在协调之中，寻找积极可行的办法。另在今年梅雨季节来临时给三组团安装了一台380v水泵，由于先前没有380v电源可供，我们克服人员少，时间紧的情况下，开路面槽，挖沟埋管，穿线，固定，终于赶在暴雨来临时安装好，确保了今年防洪工作圆满顺利的完成，在今年11、5火灾日的第二天我们就对小区所有的消防设施进行检查，检查时发现的问题还是比较多的，有点是平时有点疏忽没注意到，比如电梯基坑油杯油溢出来，没有及时清理，如果有什么烟头掉下基坑，这也是火灾事故的苗头，我们及时组织电梯保养人员给予清理并督促以后发现满时及时做好清理工作，另外叠加楼道消防灭火器20只压力已经不够，另外服务中心也需要增加一箱灭火器，该问题已经向余经理做了汇报。还特别向几个外围单位强调做好消防工作，对所管辖的电器设备做好绝缘测试，线头螺丝紧固工作，这个月主要对几个组团河道的潜水泵进行绝缘检测工作和所有上水管，各类阀门，水泵，做好防冻工作。

#### 4，日常设备维护保养情况

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，目前都处于良好的工作状态。

1，小区罗芬路美兰湖路围墙xx千多平方刷油漆保养问题，由于该处围墙比较超高，我们维修人员包括我在内只有两名，一周工作日除了休息天，只有三次碰在一起的机会，还有负责处理业主日常报修，所以在人员配置方面是很难完成的，因此该工作也向余经理做了汇报是否请外单位人员完成，等待回应中。

2，小区一号桥二号桥的栏杆，大闸门的设备，63号闸门设备，儿童乐园，刷油漆保养，油漆报告已经打了，正在等待油漆。

3，小区监控摄像头坏5只，分别为西大门西向北，69号西向东，38号北向西，18号北向南，水闸门，周界报警坏两对，分别为37防区和7防区。该报告已经打到公司采购。

## 物业工程部月度计划表篇十

首先感谢公司领导在\_\_\_\_年度对工程部空调工作的大力支持和肯定，同时感谢各部门在本年度对工程部的空调工作给与了积极配合和理解!在这里，我把工程部\_\_\_\_年度的空调工作完成情况向公司做一个汇报。

\_\_\_\_年度在公司领导的关心爱护和大力支持下，在工程部全体员工的辛勤劳动和不懈努力下，克服了人员少、工作量增大等困难，大力开展维修保养和挖潜力技术改造工作，积极主动的解决了设备设施存在的各种问题，并在节能降耗方面取得了重大突破。

### 一、维修保养

大厦有很多空调设备运行时间较长，不同程度地处于老化状态，维修保养及运行是空调工的主要工作。因此，加强设备维修保养，提高设备的使用寿命，制定科学合理完备的运行

方案，是提高经营效益的重要环节。我们在提高人员技能的基础上，制定设备运行计划，强化维修保养，使空调设备设施处于最佳运行状态，从而达到合理运用能源，节约开支的目的。

\_\_\_\_年，我们对空调通风系统老化腐蚀的管道、风机进行了刷漆防腐工作，对部分空调管道进行了保温，维修25f室外排烟机电机1台，对大厦的排烟机、送风机进行了养护，空调机房更换了dn250闸板阀一个□dn200闸板阀一个□dn20铜闸阀1个，修复了冷却塔玻璃钢体漏水问题，处理了软化水玻璃钢容器漏水问题，做好空调机房的防潮工作，修复空调机房因受潮短路损坏的控制箱开关，修复变电室变形损坏的空调总开关，对空调机房的全部电气设备进行了检修保养，更换1s制冷机排气扇一台，更换开利制冷机电磁阀一个，对开利制冷机充加了制冷剂r134a□更换了1#、3#、4#循环泵的水封和o环，机房内更换压力表4块、温度表5支，对热量积算仪和流量传感器做了校验，对热力管道、阀门进行了维护，对空调设备设施的管道、阀门、末端设备进行了维护。在春秋两次对户内空调进行了清洗回风口过滤网、过滤器过滤网等维护保养工作，将所有未开通使用的空调阀门关闭以降低能量损耗，做好冬季防冻工作，这是工作量最大最艰巨的一项工作，前后用了4个多月的时间。通常情况下，这项工作需要两个人一组来配合完成，但因工程部人员少，任务重，工作量大，在春季维护工作中基本是由一个人来完成的，这无疑增加了工作的难度，但工作人员克服了各种困难，保质保量的完成了这项工作任务，对132户260台空调进行了维护保养。秋季工程部员工共同努力对133户和1-4层的345台空调进行了维护保养。

## 二、改造项目

工程部积极配合总公司建设部对空调机房的两台板式热交换器进行了更新改造，用两台换热面积48平方米的换热器更换

了原来换热面积20平方米的换热器。为增大供暖流量，把热力井内的原来倒装的两个dn150柱塞阀重新进行了正确安装。对11fh户因空调电机不配套产生过大噪音的风机盘管进行了更换。对26f空调用水箱拆装各一次。

### 三、节能降耗

节能降耗是今年工程部的一项重点工作。陈主管带领工程部员工在公司领导下，努力学习先进物业的工程管理经验，完善维修保养制度，使设备始终处于高效节能的工作状态，彻底降低能源消耗，延长设备使用寿命，节省开支。

中央空调是用能大户，中央空调在节能降耗方面的工作将直接影响到整个物业公司的利润。空调工在张助理、陈主管的领导下做了大量的节能降耗方面的工作，并取得了重大突破。由于电价实行峰谷平收费，在用电时尽可能降低高峰用电，增加谷值用电，降低能耗成本。空调工每天到户内测温，调节好供冷、供热需求，总结经验，节能降耗。

\_\_\_\_年夏季供冷54天，用电77820kwh□用水428立方米，与\_\_年同比节电22898kwh□节水190.62立方米，与\_\_年同比节电34020kwh□(附《夏季空调运行能源利用比较》)节电全部来自峰值和平值，低谷用电反而增加了。这样利用峰谷差额节约下来的成本费用也占了很大的比重。

\_\_\_\_年冬季供暖用热量2204.85gj□电82546kwh□水30.9立方米。\_\_\_\_年计划用热量、电均低于\_\_年，这在实际运行管理中已见成效，其中日用电与\_\_年同比减少150kwh以上，热量也偏低，但户内供暖却远远好于历年，初步满足了业户的供暖需求。如果一直这样坚持下去，\_\_\_\_年供暖期结束，与\_\_年同比可节电15000kwh以上，热量也不高于上年度。

仅中央空调一项，全年在节能降耗方面就为公司降低成

本50000元以上。这将是工程部为公司创造的纯利润。

#### 四、解决供暖问题

供暖问题是天智物业遇到的最大最棘手的遗留问题。由于建设时引进热源不合适，致使无法满足业户的供暖需求。历年因供暖问题业户投诉率100%，不满意率100%。\_\_\_\_年，工程部在公司领导的大力支持下，充分发挥集体的智慧和力量，采取了一切可能的办法来解决冬季供暖问题。

\_\_\_\_年10月，工程部积极配合总公司建设部更换了两台板式热交换器。

\_\_\_\_年11月29日，工程部员工不畏严寒，带水作业，解决了工程遗留问题中的热力井主管道阀门倒装问题。整个过程中，张助理亲自靠上，工程部员工不怕脏，不怕累，不怕井内外30多度的温差，争先恐后，轮流下井作业。换完阀门已经是晚上8点多了，汗流浹背浑身湿漉漉的工程部员工才回家吃饭。

工程部员工群策群力，从热源上做文章，积极主动与市政公司换热站协调沟通，与换热站的领导和技术人员一起从技术上分析供热效果不好的原因，与对方摆事实讲道理，要求对方将流量从200立方米每小时增大到400立方米每小时，增开一台循环泵，加大了换热站提供给我们的热量，首次初步满足了业户的供暖需求，使业户户内温度达到了青岛市规定的不低于18度。

中央空调运行期间，工程部员工坚持到业户户内测温，同时注意天气变化，根据需求调整供暖设备设施的运行状态，既保证业户供暖需求，又把能源利用降到最低成本，及时解决供暖过程中遇到的各种问题。

当然，这只是在目前供暖条件下初步解决热源问题，供暖条

件受市政公司供暖条件的限制，很难完全满足业户需求，并且当供暖面积达到10000平方米以上时，将完全不能满足需求。从长期经营的角度看，必须引进真正的“高温水”作为热源，才能从根本上解决供暖问题。

## 五、物业前期介入

工程部参与了汇智广场项目的前期介入工作。针对空调项目施工过程中发现的一些问题，工程部及时反馈给建设部。工程部还派出了专人深入现场，了解施工质量、施工进度等情况，参与空调安装工程的施工检查及验收，并就物业的内部设置、功能配置提出合理化建议，参与物业的竣工验收工作，做好物业的接管验收工作，为以后的物业管理创造良好的基础。

在紧张而又繁忙的\_\_\_\_年里，工程部员工在空调工作中团结协作，爱岗敬业，无私奉献，增强了维修技能和技巧，增强了服务意识，提高了技术管理水平。

工程部节约的每一分钱，都将成为物业公司的纯利润。把工程部建设成为物业公司一个新的创利润部门，为公司创造更高的经济效益，是我们为之奋斗的目标！

\_\_\_\_年，我们工程部全体员工将以一个崭新的精神面貌迎接新的挑战，和其他部门的员工一道致力于为业主及客户提供一个安全、舒适、快捷的工作环境，确保写字楼功能的正常发挥，使物业保值增值。我们将在这和谐、理想而富有激情的环境中一展才华，和公司一起成长。在新的一年里，我们有信心用实际行动把空调工作推向一个新的高度、新的起点，向公司交上一份合格的答卷！