

最新物业维修半年总结报告 物业工程半年总结报告(汇总5篇)

在当下社会，接触并使用报告的人越来越多，不同的报告内容同样也是不同的。写报告的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面我给大家整理了一些优秀的报告范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

物业维修半年总结报告篇一

一、管理工作：

3. 加强人员技术技能的在岗培训，实行全员持证上岗，并开展绩效考核；

4. 规范工程维修的工作流程，细化落实岗位责任制，使日常维修的合格率达到95%，及时率95%。

6. 按月度、季度建立各公共系统设备的维护保养计划。

二、公共维修工作：

20xx年1月1、跟进市政水管的安装。

2、南区灯柱及中心广场走廊翻新。

3、小区花园内的公共灯具检修。

4、自来水水池报警装置安装。

5、对小区公共照明系统、道路进行了全面检修。

20xx年2月1、更换一期延湖路靠钓鱼岛旁的电源箱和铁架。

- 2、做露天停车位标识。
- 3、检修中心花园喷泉系统。
- 4、检修会所前喷泉，对电动机进行了大修。

20xx年3月1、完成沿湖路木墩、木桥、山顶水池旁观景亭检修。

- 2、完成山顶水池检修。
- 3、完成泳池配套设施的全面检修。
- 4、完成园区路灯全面检修。

20xx年4月1、完成二期公共照明改造。

- 2、完成电梯照明系统的全面检修。
- 3、完成会所中央空调的全面保养。
- 4、二期围墙倒塌修复。

20xx年5月1、完成泳池瀑布水源的清查，泉水流失情况已处理。

- 2、完成信箱、广告牌迁移和路面改造等工作。
- 3、完成泳池入口喷水系统改造、线路处理。
- 4、完成路灯、公共用电节能改造，与改造前相比，节能50%以上。
- 5、完成深井水泵全面检修，令园区井水供应正常。

三、二期收楼工作：

- 1、我部人员与客服人员一起陪同业主收楼。
- 2、我部负责对业主提出的问题进行总结归类并输入电脑。
- 3、我部负责联系施工单位到场整改。施工单位整改完成后，我部派员检查。

现收楼单元共...套，完成整改项目....多条。

四、日常住户维修

上半年我部完成日常住户维修....单，并多次得到业主好评。

部门存在不足及改进措施：

1. 工作效率存在滞后现象，员工积极性不高，未能全面调动员工的士气。

改正措施：首先要统一思想，团结一致，把提高服务作为一个主要考核目标，利用绩效考核机制，调动员工的工作积极性。

2. 人员素质、技术水平需进一步提高。

改正措施：结合下半年的考核工作，对部分人员进行调整，并实行全员持证上岗制度；通过员工培训强化操作规范的执行，提高整体技能、服务水平。

3. 工作中处理业务的思路不清晰，目标不明确；

改正措施：改变旧的思想观念、把工作效率、经济效益作为开展工作的目标，

物业维修半年总结报告篇二

回顾这半年的工作，**公司在集团公司各级领导的关怀下，在集团物业总公司领导的指导下，在开发公司、营销中心、会所等公司领导和同事的支持下，全体员工时刻以“五把尺子”精神为动力，以集团“舍得、用心、创新”的企业宗旨为基础，秉承公司优良传统，发扬爱岗敬业，吃苦耐劳精神，先后顺利的完成了各项工作，并多次配合营销中心，会所完成公关、营销活动，取得了较好的成绩，同时也得到小区业主的一致好评。现将半年来的工作总结如下，并对下半年的工作进行进一步的规划。

日常工作：

工作主要内容是日常报修、基础设施设备维护、在上半年里，领导分配的工作任务是维护和维修、两栋楼公共设施，在每次巡查时都积极认真查修，发现问题及时解决，半年里，贴砖踢脚线、换灯泡、灯口、面板、维修闭门器、安全出口灯、近多次，例行巡查配电室及打扫卫生多回。在这半年中使本人所管理的楼区公共设施设备完好，接客服部派工单上几百张，到业主家中维修服务，服务满意度达到99%以上未收到业主的有效投诉。

在有平时工作中，遇到多次楼内下水主管道堵塞，和中水管道跑水，我不怕脏不怕累，积极和其他同事加班加点处理好突发问题及时恢复供水有力的支持了客服部物业费的收取工作。

把握时间、客户至上，细心周到都是我平时坚持的工作作风和态度。细节决定成败，事无巨细才能真正赢得客户好评。

2、加强工作锻炼，熟悉服务的流程和细节工作。用心识记，注重工作方式方法，灵活应变，不搪塞敷衍，用真诚的心换取理解的心，用满意的服务充实自己的工作目标和任务。

自身问题:

本着“为自己工作”的职业态度，爱岗敬业、创造性的开展工作，在工作的这段时间里，我对自己也有了深刻的认识。我还有很多不足，工作效率有待提高;有些工作做得不够细，工作协调不是很到位;向领导提供数据等方面有待加强;同时需加强与公司领导和部门员工的沟通。

在今后的工作中要不断创新，及时与其他员工进行沟通，同时在入户维修方面要严格要求自己，为其他员工做好模范带头作用。在下半年的工作中，我会继续努力，多向领导汇报自己在工作中的思想和感受，及时纠正和弥补自身的不足和缺陷。让客户居住在我们和泓物业服务小区中生活的更加舒心与安心，让业主尽情享受我们和泓物业的一流服务，我将会竭尽全力。不辜负公司和领导对我的期望和信任。

物业维修半年总结报告篇三

xx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xx市xx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□xx年是简单而不平凡的一年，为了总结经验，寻找差距，规划前景，促成xx下半年工作再上一个新的台阶，现将xx年半年工作总结如下:

一：主要工作汇报:

1: 完成xx楼宇门整修、换锁，消防管道止回阀维修、逛到漏水维修。

2□xx大厦、商务楼东井盖焊制安装、商务楼下水道疏通。

3: 安装xx19#□24#□25#□7#及小高层电表集抄表管线。

4: 安装xx小区1#商场5户商户供水管道。

5□xx东墙栏杆修补.。

6: 安装xx公寓太阳能管道。

7□xx小区南墙栏杆更换。

8□c4#楼井盖更换。

9: 安装xx花园减速带。

10□xx小区路灯杆加固。

11□xx办公室东栏杆加固、安装围挡铁皮。

12: 焊制垃圾车三辆。

13□xx7#楼排水管修理。

14: 机械组团楼顶栏杆焊接修理。

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

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: xx年xx市xx物业公司维修工作重点设想。

1: 计划: 主要对xx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。以上就是我xx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xx市xx物业公司维修工作做到更完美, 争取更上一个台阶。

2015年是我们物业公司起步与发展的一年。这一年里, 在公司领导的关心、支持下, 我们始终贯彻业主至上的精神, 根据我公司的实际情况, 在搞好服务的同时进一步理顺并完善管理工作, 按照“工程程序化、工作规范化、服务优质化、管理科学化”的要求, 使公司管理工作逐步走上了规范化的轨道, 物业管理工作取得了一定成绩, 收到广大职工的好评, 现将今年的工作总结如下:

1、 上下水内处网的管理: 上下水管道是小区的命脉, 它直接关系业主的正常生活, 为了搞好此项工作, 我们对管线进行了通水、打压、单体楼逐个通水试验, 闭水试验, 通球试验等。并制定了详细的管理计划, 责任到人定期检查, 以保证上下水管畅通, 满足业主的需求。

2、 公共设施、设备的管理: 为了保证小区广大住户的正常

生活，在公共设施、设备的管理方面，我们制定了完善的维护、保养计划和应急方案，做到日常检查有登记，小型维护有记录，开通维修热线电话，基本达到了养护设施、设备到位，维修及时，正常进行的管理要求。公共设施、设备的完好率达到95%以上。

3、 安全防范工作：安全防范工作是物业管理中的重中之重。为给业主提供一个安全舒适的居住环境，我们对社区的消防管线进行严格的打压检验。对强电线路、设施、设备的合格率严格按照程序进行。

4、 加强管理服务工作：提高服务质量，搞好维修服务工作。
维修

服务工作是物业管理的一个重要环节，为此我们狠抓维修工作的及时率和完成率，定期对各种设施进行保养、检查，发现问题及时维修，及时处理，保证业主的正常使用。在我们的监督下，工程方处理各个楼宇屋面防水面积达2000m²。全年完成小型维修67次，应急维修12次，更换下水管道100多米。

5、 努力提高管理水平，促进物业管理上档次。首先对员工进行职业道德与技能培训，提高员工的业务素质。员工的综合素质与物业管理的服务质量、水平是密切相关的。根据这种情况，并结合本部门员工的实际情况，制定了详细的培训计划和考核办法，定期对员工进行职业道德和业务水平的教育培训，并定期进行业务技能培训，使员工在思想上得到充实，业务技能上得到提高，今年组织人员培训共计8次。

6、 存在的问题：

虽然，我们在一年的工作中取得了一定成绩，但还存在很多不足，有很多需要完善与加强的地方。具体表现在：首先员工整体素质有待于进一步提高。二是与业主的沟通不够，了解不足。三是对公用设备、设施的管理力度还需加强。

针对取得的`成绩与存在的问题，我们要加强员工的职业素质养成教育，努力提高员工的业务技能，牢固树立“服务于企业，服务于业主”的职业理念，把工作做得更好，不断提高自身物业管理水平，不断完善小区各项管理服务工作，为公司和谐、为业主安居乐业作出我们应有的贡献。

新的一年即将到来，回顾过去的一年所做的工作总结如下：

- 1、积极配合各区片做好各项维修工作，做到了随报随修，做到了让业主满意，是我最大的心愿。
- 2、做好各配电室的定时保养，保证了电器设备的正常运行。
- 3、为了某某文园和某某城三期正常交房，我们维修科及时完成了两个小区住户电表的安装，保证了公司正常交房。
- 4、做好了地地热井，供暖系统的维护保养工作，确保了在供暖时正常运行。在保证供暖的情况下，我们维修科积极想办法，降低成本，为公司创造更高的利润。
- 5、今年下半年山某某园交工，随着供暖泵房的安装交工，我到某某文园熟悉供暖流程和设备的使用调节情况。在公司的领导下，保证了某某文园的正常供暖。
- 6、某某花园在供暖时，地下管道多次漏水，我们维修科加班加点，及时性把管道修复，保证了文轩花园的正常供暖。嘉和a在供暖期间，地热井出现了两次故障，我们随时对地热井进行了维修，保证了嘉和a的正常供暖。
- 7、在明年的工作中，我会更加努力学习业务，提高自身工作能力，为我们公司的美好明天，做出自己的贡献。

岁月如梭，时间飞逝，转间20xx年即将到来，在过去的一年

里在领导和同事的帮助下，业务水平和综合素质有了明显的提高，回顾过去一年里工作总结如下：

1、20xx年2月份公司领导交给我一个新的任务司机，在开车的时候做到不抢，不快，不酒后驾驶，做到了安全第一，维护好车，把故障消灭在萌芽状态，在出车前细心的检查好车辆轮胎的气压，刹车制动转向灯，仪表盘，做到安全出行。

2、积极配合各区片维修，做到时报时候在维修中思考找出捷径把工作做好，在维修时和业主沟通讲解安全用电，日常维修的常识和故障排除方法。

3、电梯的运行和维护，在电梯出现故障的第一时间到达现场，确保被困人员的安全，积极和电梯维护人员学电梯维修技术，确保电梯正常运行。

4、对发电机组的维护保养，保证发电机的良好性能，做到停电不停电梯，不给公司造成不好的影响。

5、对地热井供暖系统的维护保养，检查维护控制盘、线路、开关、确保供暖期间不出故障。

在新的一年里跟上公司的发展，找出自己的不足，加强学习提高技能争取为公司多做贡献，愿公司的明天更辉煌灿烂。

时间如梭，转眼间，又跨过一个年度之坎。回想过去的一年工作，在综合管理科直接领导下，在全组成员的共同努力下全市场水电、广播、监控等设备正常安全地运行，圆满地完成了本年度的工作任务，简要总结如下：

一、精诚团结，攻坚克难，市场供电网改造顺利完成。

1、随着市场发展今年供电改造工作的重中之重。全组成员配合科室经过艰苦努力，于年初完成新增1000kva厢式变压器1

台;新建与改造10kv线路2.412千米, 低压工程新建与改造线路12.832千米, 铺设高低压铜芯电缆270米;新架钢杆6根。同时完成市场东西配电房高温酷暑期降温配套设施(屋面隔热层、喷水降温)建设, 确保供电设备平稳运行。

2、由于市场发展繁荣, 在夏季高温用电高峰期时经营户申请安装空调剧增, 全组人员不顾休息和早晚完成了各组团的空调主线路的增设, 安装了167台空调进户线。

3、确保全市场路灯系统、监控和广播系统正常运行, 及时调整和安装盲区路灯。调整晚间监控光源控制, 图像达到预想效果。

4、协助施工单位对浙南鞋料市场线路改造;对国、地税, 提升办等有关单位发生线路, 电器设备故障及时处理。

二、落实安全生产责任。

1、科室领导把安全生产放在第一位, 每天晨会王科长重复叮嘱。特别对各种生产工具王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、火灾等一切事故。

2、在69月中, 为确保高温高峰期市场安全用电及用电质量, 科室安排东西配电房、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。

三、认真开展检查工作。

1、每天对市场的水电常规巡视, 发现情况及时处理。在市场日常维修派出870余次。

2、配合综合管理科每月白天和晚上对市场生产、消防安全大检查工作。对检查出水电方面有隐患的事项及时整改。

3、配合管理一科、二科对店面户内电表箱、用电设备与线路检查工作。整改了无电表箱、电表箱缺盖将约400户，有效防止因电表、设备、电线老化而产生的安全隐患。

4、每星期五定期对市场定时断电控制系统、路灯、广播监控系统检查，并作好检查记录。发现异常情况随时调整处理疑难的及时向科室领导汇报。

5、定期对市场内给水管网检测，对老化、人为破坏的给水龙头和消防栓及管道破裂及时抢修，杜绝市场内滴、漏现象。配合科室对消防管道的压力测试。

6、在每次台风来临之前对市场内供电线路网、电线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

1、为适应市场发展的需求，中心投入巨资增设1000kva厢式变压器，6月9号正式投入使用，在使用的过程中对存在的缺陷(电压偏低、接地线电阻偏差、线路调整分流等)给予相应的整改措施使其使用达到最佳性能。

2、结合市场用电低谷期机会，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。其中对3台主变更换已老化的高压耐油密封圈，低压端导电管，绝缘瓷瓶等对东西配电房低压柜更换隔离开关(600a)8组,主柜dw10断路器(2000a)1组，轴流风机5台，电容切换接触器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7月份在科室的指导下，水电组对整个市场的水、电表进行彻底查看，更换坏表、死表198户，要求对市场用电(水)大户每月抄度一次，并对每户的电表的容量、表号、每次的抄度录入档案。

2、每月对市场的13处总水表，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、存在的不足

1、需加强安全意识(特别是自身安全)。

2、加强本职工作的责任心。

3、加强对专业知识的学习。新来的成员对配电房操作规程不够熟练，对市场场貌不够熟悉，特别是支线路的分布情况还不了解及日常维护中经验不足。

4、加强常用工具及材料的管理。

以上是电工组全年的工作总结，即将迎来新的一年，望大家对我们电工组提一些宝贵的建议，让我们电工组在今后的发展中不断的完善自己，为市场发展作出一些贡献。

综合管理科

水电维修组

20xx-12-4

物业维修半年总结报告篇四

保安在日常的工作要加强门岗盘查力度,坚持查岗、查哨制度,掌握人员在岗情况,作好考勤工作和安保人员调配,发现问题及时解决,重大事件及时汇报。今天本站小编给大家为您整理了物业保安半年总结报告,希望对大家有所帮助。

一、发挥优势管理,狠抓基层建设1、优质服务、赢得信赖。公司通过引进新昌品牌管理,强化管理准则,加强管理人员的现场督导和质量检查,逐步完善安全岗位的窗口形象,不断提高自身的优质服务水准,得到了园区业主好评,赢得了业主的信赖,受业主委托物业安全管理部协助公司完成的接待工作上百次,其中人大代表团2次,全国中宣部领导3次,知名企业合作会6次,由于接待工作完成出色,安全管理部获得业主优质服务的赞誉。

2、预防为主、重点布控

在公司总部的关心指导下,项目部通过制定各项安全等项消防预案,贯彻落实防火、防盗等“六防”措施,全年未发生一件意外安全事故。项目经理每天召开部门经理反馈会,通报情况提出要求。安全部安排干部员工勤于巡查、严密防控,在相关部门的配合下,实行群防、群检、群治,以确保园区万无一失。针对特别区域实行重点监控,在自行车场盗窃高发区实行严密布防,抓获盗窃者3人,为业主挽回直接损失数千元。由于完美时空园区安全管理的出色,因此被海淀区评为社会治安综合治理先进单位。

3、完善设施、有备无患

通过公司领导亲临现场指导，安保部将园区消防预案、设备设施、消防器材检查维护等各项工作，进行了不断的完善。制定园区消防设施设备维修保养计划，使园区消防设施设备不但做到正常运行而且延长使用年限。今年已对园区3656个光电探测器，进行了专业性检测，严格检查消防设施设备，提前对烟感系统报警点不准确进行专业性检测。保障线路畅通、正常使用，对大厅内应急疏散灯、安全出口进行补装和更换。同时对消防器材实行分区管理、检查、维护并落实到人。按照北京市政府及公司要求，组织园区业主进行消防演习，消防演习的成功演练，得到了国家相关部门及广大业主的好评。

二、严格管理、提升品质，改变观念、创新管理，

1、按照项目年初制定的安全培训计划，安保部参照行业规范对保安员进行32次专题培训，重点讲解管理素质、服务意识、礼貌待客、专业技能、消防知识、突发事件分析等，通过讲解、点评、交流使保安员在思想认识和日常工作中皆有不同程度的感悟与提升。

2、安全管理部按照各月计划对保安员进行岗位培训，对保安一线岗位做好培训工作。做到实际工作培训，分阶段、分内容进行考评，通过培训保安员整体素质提升了、服务水平提高了、业主满意度提高了，通过培训提高了保安员整体思想素质，服务态度和业务技能。

3、在思想工作是一切工作的生命线的方针指引下，结合项目管理服务特点，按照项目部的要求，针对保安部的实际情况，引导保安员与时俱进、提升素质、转变观念。，安保部教育安保人员要有紧迫感、应具有上进心、培养精气神、物业的管理服务不是高科技，没有什么深奥的学问。关键在人的主观能动性和责任心，是对公司的忠诚度和敬业精神、是对管理与服务内涵的真谛的理解及运用。安保部通过树立优秀标兵，激发大家积极进取，在完]成项目给的管理工作和服务工

作的过程中体现自身价值，并感受人生乐趣。通过思想工作，提升了保安员思想道德品质，涌现出多个拾金不昧的好保安，受到了业主的书面赞扬。通过工作实践的摸索，安保部还创作出“物业保安员应知应会”的规范准则并上交公司总部在全公司推广，不但使子海理想的每位一线保安员在为业主和客户服务时品质显著提升，而且使其他兄弟项目受益。

安全管理部通过对xx年工作进行回顾和总结，总结过去、展望未来，整改不足之处并制定新一年的提升服务目标，以利于xx年安全管理部各项工作更好的全面展开。

以下几项工作是

保安部xx年的工作重点及提升项：

1、我们将始终贯彻落实“安全第一、预防为主”的方针，在各项预案具体实施还不尽完美的情况下，保安部将继续跟进落实。

2、保安员及领导组织管理水平有待提升：表现为骨干人员文化修养、专业知识和管理能力等综合素质高低不一、参差不齐，保安部与项目制定的管理规范尚未全部落实，保安部将针对问题加强教育培训。

3、服务质量尚需优化和提高：从多次检查和客户投诉中发现，安保部各个岗位保安员的服务质量，横向比较有高有低，纵向比较有优有劣。保安部将强化管理达到白天与夜晚、平时与周末、领导在与不在的一个样的服务标准。

4、反复出现的问题是有个别岗位保安员仪容仪表不整齐、礼节礼貌不生动、服务不周到、处理应变不灵活，这些问题严重影响着整体的服务质量。在xx年的工作中，保安部将重点跟进、狠抓落实。

一、主要工作业绩：

1、确保了小区上半年无安全管理事故。

保安部在上半年继续脚踏实地抓好小区日常安全管理工作的落实，加强小区日常安全巡检和巡检监督管理，做好经常性的安全大检查，确保了上半年无偷、盗、消防等安全管理事故，保障了小区正常的工作和生活秩序。

2、季节性和阶段性工作得到有效落实。

针对每阶段的情况，保安部对季节性和阶段性工作提前做好充分准备，对元旦、春节、清明、五一、及雨季期间出具详细管理方案和计划，严抓具体工作的落实，使各季节和阶段性工作得到安全有序的开展。

3、积极跟进车辆收费的前期准备工作。

保安部在上半年与各相关部门配合积极跟进停车场收费前期准备工作，出台停车场管理制度，制定停车收费管理方案，跟进小区交通道路经营许可证和收费行政批复工作，现已基本完成。

4、保安管理工作顺利开展。

根据公司发展的需要，我部在3月13日开始安排保安人员进驻，负责所属区域的保安管理工作，并根据现场情况增减岗位，现已由刚开始进驻时的4人增加到12人，确保了现场保安管理工作的顺利开展。

5、在做好本职工作的同时，努力发挥“管理员”职能。

保安部在做好日常安全管理工作的同时，不定期地对小区公共区域和楼宇进行全面巡检，对各类存在问题进行记录汇总，

清洁绿化公共设备设施，报各部门进行整改，并跟进整改情况。

同时保安部积极配合各相关部门的工作，从物品搬运、送水送煤气到配合各部门的巡检、监督及临时工作等，在保证本职工作的同时凡保安部力所能及的都主动、全力予以配合。保安部实际上已基本担任了一个“管理员”的职责，在安全管理工作外配合各部门所产生的工作量已占保安整体工作量相当大的一个比例。

6、管理制度的调整和修改完善。

为适应管理情况的变化和形势的发展，保安部对现有的管理制度和操作流程进行了大量的调整，以使制度和操作流程应具有实操性，为保障工作顺利有序开展奠定了基础。

7、内部管理方面的进步。

(1)保安部在4月份将8小时工作制调整为12小时工作制，有效缓解了招聘压力和降低人事费用支出，解决了20xx年下半年至20xx年3月份长期影响保安部管理的严重缺编、缺岗、积休多问题，单个岗位每月可节约费用650元左右，实行12小时工作制的4至6月份可为公司节约人事开支超过5万元。

同时我部针对12小时工作制与8小时工作制的差异，对部分管理制度进行了适度调整，以确保在工作质量与标准不下降的前提下实现人事费用支出的缩减和促进队伍稳定。

(2)队伍稳定性增强，保安人员流动率稳步下降□20xx年上半年，保安部把队伍的稳定列为重点工作来抓，积极加强与员工的沟通及引导工作，转变员工的心态和思想，同时提高管理人员的管理技巧，使人员流动率稳步下降，与去年上半年人员流动率相对比降低了近6个百分点。

(3)上半年，保安部调整培训思路，培训的重点侧重放在队伍的整体形象、礼节、服务意识，以及工作主动性、原则性与灵活性的应用上，促进员工在处理岗位问题时能逐步达到“理”与“礼”相结合，“原则性”与“灵活性”相结合，取得了一定的成效。

二、主要存在的不足和问题

1、元月事件，它反映出保安部在以往管理中存在的误区、法律意识的淡薄及处理问题时原则性与灵活性结合的严重不足，导致工作由主动变为被动状态，给公司造成了极大的损失和影响，这对保安部是一个惨痛而深刻的教训，在事件后，虽经过一系列强制性的意识灌输和实操培训，在整体上有所好转，但部分员工在实操能力上仍比较欠缺。

2、作为安防管(更多精彩文章来自“秘书不求人”)理部门，在确保首要职责“安全保卫”得到有效落实，保障小区的整体安全秩序的前提下，队伍的形象、礼节、工作与服务态度，以及处理问题的主动性、原则性与灵活性是决定一支队伍整体形象与口碑的关键所在，保安部在上半年队伍全面稳定后的5月和6月份在这些方面做了大量的工作，虽有一定的进步，但离目标与要求仍相差甚远，员工在实际操作中不是很顺畅，基础不扎实，营造的氛围仍不牢固，而做好培训与绩效考评是解决这些问题的关键所在，这对于保安部来讲是一个长期的工作。

3、智能化系统的实际应用效果。

一期的智能化系统仍处于完全瘫痪状态，二期的智能化系统特别是可视对讲门禁系统未能如实得到使用，小区仍处于依靠人防管理状态，这是下一步保安部需协同工程、客服共同跟进解决的问题。

4、地下停车场工程问题仍未得切实得到解决。

二期各地下停车场前期所存在的渗水、漏水、排水问题仍较严重，虽经多次维修整改，但仍未得到切实的解决。

三、下半年工作思路

- 1、将安全管理工作列为第一重点，了解小区和周边安全动态，抓好日常安全管理工作的落实、检查、监督工作，确保小区的安全与秩序。
- 2、与员工建立良好的沟通渠道，提高管理能力，加强与员工的沟通，掌握员工动态，及时采取措施，以促进保安队伍的进一步稳定。
- 3、积极配合公司行政管理工作，实行绩效管理制度，使奖惩得到有效落实，以此提高员工的工作积极性与竞争力。
- 4、加强对员工的培训力度，有计划地开展培训工作，以解决员工的形象、礼节、工作与服务态度及处理岗位问题的主动性和灵活性为主，从而提高部门的整体素质，使保安部在整体上有所突破。
- 5、全力配合公司发展需要，加强保安管理工作，确保现场保安管理工作有序开展，对外将积极树立保安形象、服务与管理窗口。
- 6、实行小区出入车辆收费，逐步完善小区停车场及车辆管理。
- 7、加强小区消防安全管理工作，确保小区消防安全。
- 8、跟进各项智能化系统的维修整改和使用管理工作，“人防”与“技防”相结合，确保小区处于安全有序状态。
- 9、发挥部门人员及工作特性优势，对小区实行全方位监管，在做好本职工作的同时，积极配合各部门的工作，使保安岗

位作为“管理员”的职能尽量得到发挥与突破。

一. 加强自身素质和业务学习确保管理上水平。

欲先善其事必先利其器，作为一个基层管理者必须要有高度负责的责任心和过硬的业务水平才能胜任管理工作带领队伍健康稳定的向前发展，而安保行业又是一个高风险行业，保安队伍更是一个特殊的行业，从业人员要求也高，要求准军事化管理，怎样才能把这20多名不同情况的年轻人唯我所用呢？发挥他们的光和热呢？这是个具有挑战性的工作！任职伊始为了能尽快熟悉岗位情况，理清工作思路。我给自己制定了详细的学习计划，利用各种学习方式进行学习，全面加强自身素质和业务的学习。一是自学安全保卫知识及消防知识，先后自学了《企事业单位内部治安管理条例》《消防法》《消防管理》《保安管理》等工具书。并从网上搜集观看了保安管理及消防方面的视频及资料。二是积极参加处及中心开办的各类培训班，通过系统全面的学习，加强自身素质及专业知识的提升。三是虚心向油田公司abc管理模式创建人、标杆中队创始人、资深安保管理人员巩星南同志学习安保管理知识及经验，通过一系列的学习。本人现以能完全独立处理部门的管理事务，在经理休长假期间代行经理工作做好部门日常管理及大型会议接待安全保卫等工作。

二. 爱岗敬业无私奉献保安全

会议培训中心及调度中心作为长庆油田会议培训接待的重要机构和输油处的办公机关，承担着油田及地方政府的各种大型会议接待任务。作为在中心从事安保工作达五年之久的我来说深知着其中的政治责任感有多重，而事故隐患它是不随人的主观意志而改变，正因为如此，作为一名基层安保管理人员，必须时刻保持高度的警觉性和责任意识，大局意识。两年来，我和部门经理一道建立健全部门规章制度，创新管理措施及管理手段，稳步提升工作效率及工作质量，自承担安保管理工作以来保安队伍稳定，门岗值班院区巡逻，会议

接待安保值勤等工作。万无一失，为此我和同事们放弃了节假日及家人团聚的时刻。坚守工作岗位确保安全无事故。得到了各级领导的肯定。并从个人到集体取得了各方面的成绩，一是本人20xx年及20xx年连续两年代表中心参加处消防大比武分别取得10平米油池灭火第三名与第二名的良好成绩，二是我20xx年被中心评为部门优秀员工。三是今年8月参加中心安全演讲比赛获得第2名。四是所在部门今年9月份被评为中心优秀示范岗。

三. 加强员工培训提升服务质量

部门员工多为90后且大多是第一次参加工作，自我约束力差，理解能力不强，工作执行力低，管理难度大，为提高队伍的整体素质我和部门经理从源头抓起，不厌其烦的加大岗位培训力度，每星期对员工进行有计划的学习和培训，同时根据不同人员情况进行针对性的教育培训，使员工队伍确保了稳定，员工的作风纪律，业务水平，服务质量和处理问题的能力有了明显的提高，取得持续无事故的良好态势。

四. 下一步主要从以下几个方面展开工作

1、加大值班和巡逻检查力度，在重大活动期间，加强值班、对重点部位、敏感部位安排专人值班，发现情况做到第一时间到位，及时处置，把一些不安定因素和苗头消灭在萌芽状态。在加强值班的基础上进一步调整加强巡逻检查密度，保安人员24小时巡逻检查制度，主要抓各岗位值勤时工作质量、仪容仪表、作风纪律等。

2、层层布置、层层落实。在开展工作之前把工作布置后主抓各项工作落实情况，加大对员工的管理，要求员工做到的首先我自己必须要作好。对队员加强管理，对每个队员严格考核，为提高保安队员整体素质，讲当前治安形势，及保安工作的重要性，对他们提出严格要求。

3、严格执行公司的规章制度，做好本职工作，管理全队的各项工作。配合经理对每一个岗位进行绩效考核，有功必奖，有过必惩，进一步提高队员的工作积极性。

4、做好队员的思想工作。关心爱护队员，了解队员的思想、工作、等的情况，及时发现问题。做到政治上关心，思想上信任，工作上教导，生活上体贴。

5、不断提高队员的业务素质。要有计划的组织队员学习业务，检查督促队员管好、用好安保器材和消防器材，使其保持良好工作状态。

6、加强院区消防安全管理和车辆管理工作，确保院区消防安全和车辆的有序停放。

7、坚持查岗、查哨制度，掌握人员在岗情况，作好考勤工作和安保人员调配。发现问题及时解决，重大事件及时汇报。

虽然在领导的关心支持下，在同志们的帮助下我在工作中取得了一定的成绩，但是，离领导的要求和同志们的期望还有一定的差距。

物业维修半年总结报告篇五

体现物业工程管理规范化，体现职能部门的真正作用。今天本站小编给大家为您整理了物业工程半年总结报告，希望对大家有所帮助。

回顾这半年的工作，**公司在集团公司各级领导的关怀下，在集团物业总公司领导的指导下，在开发公司、营销中心、会所等公司领导和同事的支持下，全体员工时刻以“五把尺子”精神为动力，以集团“舍得、用心、创新”的企业宗旨

为基础，秉承公司优良传统，发扬爱岗敬业，吃苦耐劳精神，先后顺利的完成了各项工作，并多次配合营销中心，会所完成公关、营销活动，取得了较好的成绩，同时也得到小区业主的一致好评。现将半年来的工作总结如下，并对下半年的工作进行进一步的规划。

日常工作：

工作主要内容是日常报修、基础设施设备维护、在上半年里，领导分配的工作任务是维护和维修、两栋楼公共设施，在每次巡查时都积极认真查修，发现问题及时解决，半年里，贴砖踢脚线、换灯泡、灯口、面板、维修闭门器、安全出口灯、近多次，例行巡查配电室及打扫卫生多回。在这半年中使本人所管理的楼区公共设施设备完好，接客服部派工单上几百张，到业主家中维修服务，服务满意度达到99%以上未收到业主的有效投诉。

在有平时工作中，遇到多次楼内下水主管道堵塞，和中水管道跑水，我不怕脏不怕累，积极和其他同事加班加点处理好突发问题及时恢复供水有力的支持了客服部物业费的收取工作。

把握时间、客户至上，细心周到都是我平时坚持的工作作风和态度。细节决定成败，事无巨细才能真正赢得客户好评。

2、加强工作锻炼，熟悉服务的流程和细节工作。用心识记，注重工作方式方法，灵活应变，不搪塞敷衍，用真诚的心换取理解的心，用满意的服务充实自己的工作目标和任务。

自身问题：

本着“为自己工作”的职业态度，爱岗敬业、创造性的开展工作，在工作的这段时间里，我对自己也有了深刻的认识。我还有很多不足，工作效率有待提高；有些工作做得不够细，

工作协调不是很到位;向领导提供数据等方面有待加强;同时需加强与公司领导和部门员工的沟通。

在今后的工作中要不断创新,及时与其他员工进行沟通,同时在入户维修方面要严格要求自己,为其他员工做好模范带头作用。在下半年的工作中,我会继续努力,多向领导汇报自己在工作中的思想和感受,及时纠正和弥补自身的不足和缺陷。让客户居住在我们和泓物业服务小区中生活的更加舒心与安心,让业主尽情享受我们和泓物业的一流服务,我将会竭尽全力。不辜负公司和领导对我的期望和信任。

时间飞逝□20xx年即将结束。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,保证了大厦所有设备的安全运行。圆满的完成了业主的交楼、收楼工作。将资产管理落实到实际工作中。

今年是我从事物业工作以来一个新的挑战。以往的物业都是服务类型,现在的项目是资产管理。和物业管理比起来资产管理涉及面更多。承担的责任更大。虽然在每一个环节、每一项工作都是比较谨慎地,认真的去布置、去完成,但是仍然未能避免疏忽与漏洞,留下一些缺憾,虽然这些不足未给整体工作带来大的负面影响及损失,但也应该引起高度的重视,给自己今后的工作积累一些经验,知道了自身的不足有助于今后工作的安排,提高工作质量□20xx年是物业公司由前期接管验收遗留问题整改的跟进向服务转型的一年。作为资产管理型的物业公司,在这一年里担负着更多的责任。首先业主股权的转让;物业公司要配合业主对转让的工程环节进行跟进。从前期收集原始资料到后期配合交楼、收楼大量的工作需要物业配合。尤其是工程部。一方面要跟进前期遗留问题的整改工作,一方面要保证大厦设备设施正常运行。在此基础上配合业主相关部门对所有设备进行查验、记录。并对整改完成的项目及时消项更新记录,并向业主汇报。在这项

工作中工程部克服人员流失大等相关因素的影响圆满的完成了领导交给的工作。另外大厦所有的设备设施、供货合约均已到了质保结算期。由于物业的服务性质，物业要对所有厂家前期整改工作进行跟进确认，并给出专业的意见。工程部管辖着所有设备设施，工程部的意见尤为重要。给出的每一点建议均代表着物业公司。因此各专业工程师、主管都是本着严谨的工作态度认真仔细的审核，到现场逐一查看。充分体现了专业的公司应有的素质。

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“四个凡事”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，完善了库房管理、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。

电气专业严格遵照公司安全手册，严格执行配电系统运行维保的规范要求、参照年度工作计划，完成大厦核心配电室设备的运行、检修和清扫工作，同时对各楼层配电竖井内母线插接箱、配电柜按维保计划定期进行了保养。其中除大厦配电室以外的配电设备全年内保养次数均超过四次。检修保养过的配电柜总数在300面次以上，配电箱达500多面次，维修单报修除了1000张以上。针对供电、供水、电梯、空调、通风、排污、照明、消防、安全、监控、楼宇等系统故障随时处理300多项以上，提高设备运行完好率，为客户提供良好的办公环境奠定了基础。根据周，月，季及半年的设备设施维修保养计划，有针对性的安排日常维修任务。做到日常维修工作的计划性，合理性，及时性。根据工程部的有关规定和年度维保计划，电气专业安排日常巡检，对相关设备，变配电室、应急发电机系统、各类电动机、照明系统、强弱电竖井、空调新风系统、电梯机房动力设备、消防、楼宇自控、安防监控、卫星和有线电视、电话和网络、停车管理系统、

等做到全面细致地维护保养，保证设备设施的安全使用和有效运行。在没有签署消防维保合同，电气专业在下半年又加大对消防设备的检测力度，每月对部分消防联动系统进行分区检测。发现问题及时整改，从而保证了大厦消防报警系统及消防联动系统始终保持在良好的运行状态，对大厦的消防广播系统进行检修及整改，保证了十一月份的消防疏散演习顺利完成。全年联合保安部对大厦消防报警系统及大厦消防联动系统进行全面检测两次，对大厦公共区域和客户单元内检测烟感探测器总数约650多个左右，手动报警器约70个左右，消防电话50个以上、声光报警器、电梯五方对讲系统及地库三层及地下二层的消防卷帘门，温感探测器，消防广播，消防水泵等消防设备的系统联动。使整座大厦的消防设备工作处于正常状态，保证大厦的消防安全。本年度培训情况：加强培训力度提高员工技能、应对能力及工作态度为了提高电气专业知识技能，根据公司会议精神又重点对员工进行了如何关注细节及如何提高执行力等专题培训，今年班组共进行专业培训十余次，请厂家培训二次，其中安全操作和专业知识占培训总时一半以上，做到把人身及设备安全放在首位，力争部门每个员工都能从思想上重视、并落实到实际工作中。为了配合工程部部门建设，工程部内部加强多元知识的培训，争取培养出一专多能的技术骨干。

跟进大厦前期遗留问题整改：在保证大厦电气设备正常运行的前提下，电气专业还长期不遗余力的跟进大厦前期接管验收时的遗留问题，消防系统施工缺陷问题、安防监控系统的盲区覆盖问题、楼宇自控的不完善、比较严重的4台制冷机组供电密集母线运行时发出异响，严重影响运行安全，随时可能造成设备财产损失，电气专业对此事项长期跟进和督促厂家进行整改。对于其他项目都提出了不同的建议和整改方案供甲方参考。

二装施工管理方面：大厦今年二次装修客户不多，但工程部从客户使用角度考虑，结合大厦的系统设备安全，帮助减少或消除不必要的安全隐患，替客户把关，依据装修规范严格

控制，要求采用电气控制三级以上，当同层一个客户发生用电故障时，不会影响其他客户的正常办公。日常安排不断增加巡检人员，周六日安排值班。加大对二次装修的管理力度，共查出须整改项目约40余项，施工违章30余次，勒令停止施工3次以上。同时，加强对电气等管线隐蔽工程检查力度，杜绝二次装修对大厦电气系统的破坏，协调客户电力进户线路敷设到工程验收全进程，严格控制施工质量，消除消防隐患，为客户营造一个安全舒适的办公环境。

在能源管理、降低消耗方面。我们对大厦内的公共电气设备、设施进行摸底排查，并对每月的能耗进行统计。由于目前租户少使用率低，我们采取减少空置楼层公共区域照明、合理的减少大型设备使用台数等办法降低能耗。1、将车库照明在保证合理的照明前提下，通过楼宇系统分时段进行控制。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，减少大功率设备的起停次数，降低功耗。 环境卫生和设备卫生方面。将大厦内的公共设备设施分为公共责任区和个人责任区，每个责任区都有专人负责。每日都要清洁公共区域内的卫生和设备的卫生。定期清洁个人管辖范围卫生并定期检查，保证配电室内和设备间的设备干干净净，设备无油渍、卫生无死角、保证设备正常运行。

一年来，工程部的全体员工尽心尽力地为大厦做了大量的工作，不论是分内还是分外的工作都能积极主动的去做，但是有些工作还是存在不足，与公司的要求存在差距。我们将在今后的工作中，认真的去弥补不足，进一步提高每位员工的思想素质及个人的技能，为公司的发展做出最大的贡献。

一、管理工作：

3. 加强人员技术技能的在岗培训，实行全员持证上岗，并开展绩效考核；

4. 规范工程维修的工作流程，细化落实岗位责任制，使日常维修的合格率达到95%，及时率95%。

6. 按月度、季度建立各公共系统设备的维护保养计划。

二、公共维修工作：

20xx年1月1、跟进市政水管的安装。

2、南区灯柱及中心广场走廊翻新。

3、小区花园内的公共灯具检修。

4、自来水水池报警装置安装。

5、对小区公共照明系统、道路进行了全面检修。

20xx年2月1、更换一期延湖路靠钓鱼岛旁的电源箱和铁架。

2、做露天停车位标识。

3、检修中心花园喷泉系统。

4、检修会所前喷泉，对电动机进行了大修。

20xx年3月1、完成沿湖路木墩、木桥、山顶水池旁观景亭检修。

2、完成山顶水池检修。

3、完成泳池配套设施的全面检修。

4、完成园区路灯全面检修。

20xx年4月1、完成二期公共照明改造。

2、完成电梯照明系统的全面检修。

3、完成会所中央空调的全面保养。

4、二期围墙倒塌修复。

20xx年5月1、完成泳池瀑布水源的清查，泉水流失情况已处理。

2、完成信箱、广告牌迁移和路面改造等工作。

3、完成泳池入口喷水系统改造、线路处理。

4、完成路灯、公共用电节能改造，与改造前相比，节能50%以上。

5、完成深井水泵全面检修，令园区井水供应正常。

三、二期收楼工作：

1、我部人员与客服人员一起陪同业主收楼。

2、我部负责对业主提出的问题进总结归类并输入电脑。

3、我部负责联系施工单位到场整改。施工单位整改完成后，我部派员检查。

现收楼单元共...套，完成整改项目....多条。

四、日常住户维修

上半年我部完成日常住户维修....单，并多次得到业主好评。

部门存在不足及改进措施：

1. 工作效率存在滞后现象，员工积极性不高，未能全面调动员工的士气。

改正措施：首先要统一思想，团结一致，把提高服务作为一个主要考核目标，利用绩效考核机制，调动员工的工作积极性。

2. 人员素质、技术水平需进一步提高。

改正措施：结合下半年的考核工作，对部分人员进行调整，并实行全员持证上岗制度；通过员工培训强化操作规范的执行，提高整体技能、服务水平。

3. 工作中处理业务的思路不清晰，目标不明确；

改正措施：改变旧的思想观念、把工作效率、经济效益作为开展工作的目标，