

物业工程类工作总结报告(大全5篇)

报告在传达信息、分析问题和提出建议方面发挥着重要作用。写报告的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面是小编为大家带来的报告的范文模板，希望能够帮到你哟！

物业工程类工作总结报告篇一

自200※年进入※※※物业公司工作以来，我们一直都是认真工作，努力学习，积极思考。伴随着※※※物业公司管理团队的不断壮大，做为我们个人也在不断成长和升级。我所主管的工程部作为公司的后勤保障部门非常重要，前期物业介入的每一个细节，每一项系统工程都决定着小区建成后的运行成本。所以，我们在实际工作中，时时以物业公司的利益出发，从源头把握好成本关。

此外，火车跑的快还靠车头带，由于刚来※※※，无论从工作能力，还是从思想上都存在许多的不足。在这些方面我们都得到了公司领导正确引导和帮助，在公司的关怀下，多次外出进行专业知识的培训(《物业管理》与《电梯管理》)，多次到其他小区(维一星城、左岸春天、顺天国际、圣爵菲斯，金色晓岛、阳光花城等)参观学习，使我们的工作能力提高很快。从而，对我们的发展打下了良好的基础。在这一年的时间里，工程部主要工作表现在以下几个方面：

一、参与公司规章制度的制定与修改：《※※※物业公司工程部表单、流程图》、《※※※物业公司工程部岗位职责》、《※※※物业公司工程部管理方案》等，对公司其它规章制度(《业主手册》、《装饰装修管理服务协议》、《业主入住房屋验收交接单》、《装修须知》等)提出合理化建议。

二、物业公司办公室的装修：协助图纸设计、材料采购、设施跟进(水电、有线、煤气)、设备维护(空调)等。办公室

由***装饰公司施工，在8月份的时候搬进新居办公，使物业公司办公走向正规化。

三、业主房屋装修审批、监督检查以及违章处理与验收：业主室内装修图纸会审包含墙体拆除、水管移位、地面铺贴材料、给水管试压与卫生间闭水试验、挑窗渗水、工程遗留问题等；给施工单位或业主颁发施工许可证、室内装修注意事项、水管走向平面示意图等。监督检查重点在于外墙违章打孔、违规拆墙、卫生间防水层破坏、屋面跃层违章作业(天沟另作它用、土坯过高、栽树过大过高、违规设立景点等)、外墙设立雨篷、晾衣架、花盆台等。耐心的向业主解释室内装修应注意的事项，对那些违反装修管理协议的业主和装修公司，发现一处，整改一处，情节特别严重的扣除违约金(10家左右)。

四、业主室内工程建设遗留问题处理：工程建设遗留问题包含挑窗渗水、外墙开裂渗水、跃层渗水、玻璃破损、防盗门问题、室内水管破损漏水、墙面顶面高低不平、卫生间渗水等。对业主提出的问题一一落实到位，特别棘手的问题报房产公司批准后由业主自行解决或物业公司派人处理(费用由房产公司支付)。但也有不尽人意的地方，需要我在以后的工作中出处理。特别是双方交叉施工的地方(如挑窗渗水、跃层室内墙边渗水)，老是得不到解决，还有部分施工单位不及时维修，让我们的工作很被动。

五、及时解决业主合理的要求：水压过低、室内开关跳闸、排水不畅通、联系有线电视电话煤气施工人员、楼上楼下装修相互影响(楼上渗水漏水、楼下打坏上面水管线管、钻孔相互打穿等)、业主合理的赔偿(工程遗留问题、水管跑水等)。做到事事心中有数，及时解决业主的心中疑惑，为业主提供优质的服务。在工程遗留问题上，我们既要维护业主的合理要求，也要了解开发商的难处，协调事情还要多钻研、多咨询，多方配合才会做得游刃有余。

六、※※※花园设备设施运行：电梯基本正常运行，三菱公司进行二次维保，有针对性的维修多次，年底要进行一次大修确保两节电梯的安全运行。、生活水泵运行正常，问题较少，泵房配套设施还须完善。临时用电现已不能满足小区正常运行，我们加班加点值守，确保小区业主能正常使用，年底保证业主正常供电。虽然十月份已通自来水，但是高层五楼、商场多层二、三楼以及会所多层五楼反映水压过小，我们报房产公司批准后准备年前确保业主用水正常。

七、设备设施资料与业主装修资料的收集以及设备设施安装跟进：电梯资料、生活水泵资料、消防联动系统资料、小区户型图纸、业主装修验收资料、防水层破坏申请资料、防盗窗安装申请资料、安全栏杆改动承诺书、屋面跃层改动承诺书、业主装修进度表等。由于房产公司配套设施安装后置原因，配电资料与建筑资料暂未收集齐，不过在来年的工作中，我们会整理收集到位的。小区的生活水泵、集水井潜污泵、电梯、自饮水设备、排烟风机、消防控制室联动主机、消防水泵、配电设备(变压器、高低压配电屏、控制屏)、排水设施(化粪池、排水、污井、管道)、给水设施(自来水管网、阀门、减压阀、水箱、管道)等已基本到位，由于绿化、电力、消防配套在施工，就会对已有的设施设备运行产生影响，我们会对正在施工的项目提供合理化的建议，协助开发商完成配套设施的安装、调试与运行。

八、配合财务部对常用工具与材料的采购与保管：冲击钻、手电钻、手磨机、疏通机、铝合金梯、皮工具袋、热熔机、钢丝钳、尖嘴钳、起子、卷尺、电笔、管子钳、扳手、钻子、锤子、电工刀与美工刀、灯泡、雨具、润滑油等。小工具已发放到人，个人领用工具品种根据工种发放，工具由个人负责使用、保管，共用工具存放在值班室，由专人负责保管。由于人为因素所造成的工具发生丢失、损毁由责任人按工具价值赔偿。

九、配合开发商的工作：上半年解决业主装修临时用水用电，

为肯德基、新一佳、国美提供装修水电管理，地下室临时排水管理，为各施工队(建筑单位、消防、暖通、装饰装修、移动、电力、自来水、电信、有线电视、煤气、直饮水、电梯等)提供施工水电，得到房产公司的一致好评。特别在临时水电上面，我们工程部人员夜以继日地工作，确实保证了小区供水供电基本正常。

十、对部门员工进行合理化的管理：在了解员工的同时及时发现他们的长处与不足，要善于运用他们的长处，帮助他们改掉不良习惯，使我们小集体整体水平得到提高。对优秀员工要及时给与奖励(三名员工获得“服务之星”)，严惩工作三心二意的，必要时给与辞退(有三名员工)，保持我们工程部的战斗力。

在新的一年里，我们会更进一步大挖潜力，提高员工的积极性，把工程部的工作做细、流程化;让部门的每一个员工工作有条不紊，我们会从以下几个方面着手规划：

一、现行工作值班制度做局部调整，根据小区设备设施实际运行情况安排人员轮流值晚班，确保晚上十一点前有两人值班，十一点到天亮一人值班。

二、实行维修保养岗位责任制度，各种设备设施维修保养责任到人，签许《※※※设备设施维修保养责任状》，实行主管监督机制，根据员工的实际能力选择合适的岗位。

物业工程类工作总结报告篇二

xxxx年，也是本人在xx物业有限公司工程部工作的第二年，在这一年的时间里，本人遵纪守法，认真学习，努力钻研，扎实工作，以勤勤恳恳，兢兢业业的态度对待本职维修工作，在工程部领班的岗位上发挥了应有的作用，总结主要如下几方面：

初来工程部，对这里的环境，设备都是完全不熟悉，在黎主管耐心指导下，经验通过摸索，思考和总结，再加上黎主管带领多次到现场讲解，培训，现在我对这里的地理位置、用电设备、高低压电路系统、消防系统、生活用水和电梯系统维修养护工作等都一定的了解。

本人以身作则，要求班员遵纪守法，遵纪公司的规章制度，做到不迟到，不早退，加强班员的责任心培训，认真做好设备的检查工作和运行记录工作。对上级安排的工作，合理安排，调动班员,迅速处理。对客服中心的来电报修，认真听讲，记录来电的单位，报修内容以及故障的位置等，迅速调动班员迅速处理，对较的故障或不能处理的问题认真向客户解释并上报处理。

工程部在去年的工作基础上，分工种制定详细的设施设备保养计划，将计划分解到每个月，制定了详细的保养工作内容与标准，实施时落实到人，保证了工作的`质量和效率。

操作安全：由于部门工作的特殊性，本部门员工经常要接触用电器具，动电焊，用明火、攀高等作业。为了确保操作者的人身安全，班前会对员工时常进行安全教育，加强部门员工的安全操作意识。在动电、攀高等危险作业时，确保有人在场监护。全年部门人员无安全事故发生。对部门员工进行了设备安全使用常识的培训，提高了全体员工安全的意识。

设备设施安全：定期对各部设备专项安全检查，每月对厦配电井，管道井设备进行安全检查;按计划春秋两季对配电房变压器、低压配电柜进行安全检修、除尘。每逢节假日前都要组织对酒店个部、办公室进行设施设备安全检查。雨季提前对厦各处作了安全防范，保证厦在雨季的安全;对重点运行设备进行一日一次的安全巡查，发现事故苗头，立刻处理。

略

1. 完成生活水泵及其控制柜电气检修工作。
2. 完成春秋两季对配电房变压器及其高低压母线、瓷瓶除尘以及母排螺栓紧固工作。
3. 外围地板砖进行修补。
4. 公共走道墙面进行修补。
5. 所有的强电井清洁卫生，除尘维护工作。
6. 所有的公共走道灯进行改造，做节能处理。
7. 对所有的消防栓进行检查和贴封条。
8. 对所有的弱电井清洁卫生，除尘维护工作。
9. 完成对厦的水、电、气管线的普查，对办公楼/住宅楼各楼层配电井接线端子定期进行了全面检查、紧固，防止事故发生。
10. 完成了定期对厦内公共走道照明进行维修和更换。
11. 完成了对厦天面，14楼及负二消防风机除锈和翻新工作。
12. 完成对楼层走火通道的门，闭门器及门锁的检查和维修。
13. 完成配电房低压配电室年度检修、除尘维护工作。
14. 完成了对a办公楼/b住宅楼电表除尘以及母排螺栓紧固工作。
15. 完成了对a办公楼房内/b住宅楼走道的烟感罩摘除和检查。
16. 完成了新管理处办公桌的布线及网线的布置。

17. 完成节日对a/b栋堂的彩灯布置。

18. 完成对商场6f~1f所有走梯门的固定。

20. 完成了对a办公楼/b住宅楼及负一负二的消防电话的测试通话

21. 对工程遗留存在的问题进行检查、跟踪和维修，主要配电房渗水和房内外漏水。

22. 除了完成以上项目的工作外，完成日常维修工作。

本人在xxxx年一年中带领工程部人员对厦的用电设备及公共设施进行检查和维护记录。

物业工程类工作总结报告篇三

工程部在过去的一年里，依据公司的要求和所制订的工作方针、目标，作了如下几方面的工作：

工程部负责所有设备设施的维护管理及维修保养计划制定实施，并且负责公司所有各类大中小活动的设施制作与布路，目标是保障设备设施良好运行，同时做好物业报修服务工作。20xx年在强化服务意识、遵章守规安全等方面作为重点工作来抓，强化《区域分工责任制度》，提高岗位工作技能，对各项目中控室值班人员操作技能及常见问题处理培训，对消防操控台操作技能及应急情况处理培训，对各项目管理人员、保安人员、操作人员做消防知识、器材使用方面培训，同时按消防演习预案组织指导各项目进行了实战性演练。使新老项目操作人员掌握了一定的基本操作技能和安全知识。

结合公司所管辖项目的特点，完善消防规章制度，落实消防检查巡检规程，逐一检查逐一封签末端设备，特别是南郡、金典和华庭四期高层项目，在逐一检查发现问题处理问题，

并积极协调内、外部门实行跟踪。做到讲得清、分得明□20xx年没有由于自身的维护问题导致消防系统设备不能正常运行。

公司及关联单位公共设施的维修保养工作；电梯设备、消防系统、智能监控安防系统、地下车库配套设施、给排水、亮化照明及各种供配电设备，景观水系统及其他公共设备设施，公司各类活动硬件设施的设计制造安装布路，业主的报修处理、设施巡检，协助地产工程遗留问题处理工作等等。设施多，作业量大，工作繁琐，设施老化施工遗留问题较多，专业技术人员缺乏，在此条件下，员工们克服诸多困难，群策群力，按要求按计划，甚至超常规的完成了对所有设备设施的保养维修工作，设备的改造革新工作□20xx年主要组织完成了如下几个方面的工作：

一、完成华庭景观水系统春季检修及电缆线潜水泵绝缘测试维修更换工作；

四、完成伴山溪谷智能化系统交验工作，并将交验时发现的问题反馈给地产公司；

八、完成华庭冬季过后园区甬路砖松动修补维修工作；

十、完成华庭、南郡、金典消防宣传、消防实战演练工作；

十一、完成华庭、南郡、金典园区重要节日各种亮化设施、硬件布路安装开启维护工作；

十二、完成园区社区文化艺术节设施使用完善配合工作；

十三、完成园区公共设施、健身器材安全性调整维修跟踪检查工作；

十四、完成园区景观水系统设备设施越冬防护保护工作；

十五、完成对各项目冬季防寒措施方案制定并实施；

十六、电梯、智能化系统部分零部件修旧利废，购买相应的通用件自修，降低维修费用；

十七、完成日常维修巡检计划及客服报修事项；

工作难点问题和不足

一、人力资源困乏

随着项目的增加、各类设备的增多、管理区域加大，维修力量明显不足，缺乏专业技术人员、专业维修人员和综合能力较强的技术骨干，一定程度制约维护工作的及时有效开展。

二、与地产进行物业交验过程不严谨，没有严格的功能测试试验，

各交验项目交验时图纸资料不够完善，对交验发现的问题处理不彻底等，造成后期工作推诿扯皮，给物业工程维修服务带来诸多不便和影响。

根据责任、工作量、管理区域大小、入职时间、工作能力，定职定岗定薪，实行激励机制，充分调动员工积极性，提高工作效能和工作效率。

1、工作计划性细致程度欠缺，存在随意性；

2、问题预见性函待加强，存在遇事解事，预防措施跟不上；

3、部门团队协作意识较差有待提高；

4、责任意识、服务意识、工作紧张程度欠缺在各别员工身上有所体现，有待改进提高；

6、工作中由于操作标准执行不到位，员工安全意识薄弱，习惯性作业，导致出现了员工受伤的事故。

20xx年工作展望

回顾20xx年所做的工作，取得了一些工作成绩、工作经验，但确实还有一些值得思考、值得吸取的经验教训。特别是在安全管理方面还有待加强。在新的一年里，我们要在不断总结经验教训的基础上，认真贯彻各项工作规范，加强内部管理，做好部门之间的沟通与配合。

增强紧迫感和责任意识。新的一年，随着设备设施保养维护数量增加，加之老化陈旧设施逐渐加剧，施工质量暴露出的问题增多，维修工作量会大大增加，我们要在做好已有项目工作的基础上还要做好新项目接管验收和后续问题跟踪处理工作，设备设施管理的面更广，种类更多，任务更加繁重，对此部门员工应有思想准备，加强技能学习和专业人员储备，搞好设备设施的维护管理和报修处理工作，使设备设施安全运行，最大限度防止设备和人身安全事故发生，做好各项工作，不辜负领导的重托和期望。

物业工程部

20xx年xx月19日

物业工程类工作总结报告篇四

自20xx年进入xx物业公司工作以来，我们一直都是认真工作，努力学习，积极思考。伴随着xx物业公司管理团队的不断壮大，做为我们个人也在不断成长和升级。我所主管的工程部作为公司的后勤保障部门非常重要，前期物业介入的每一个细节，每一项系统工程都决定着小区建成后的运行成本。所以，我们在实际工作中，时时以物业公司的利益出发，从源头把握好成本关。

此外，火车跑的快还靠车头带，由于刚来xx无论从工作能力，还是从思想上都存在许多的不足。在这些方面我们都得到了公司领导正确引导和帮助，在公司的关怀下，多次外出进行专业知识的培训（《物业管理》与《电梯管理》），多次到其他小区（维一星城、左岸春天、顺天国际、圣爵菲斯，金色晓岛、阳光花城等）参观学习，使我们的工作能力提高很快，。从而，对我们的发展打下了良好的基础。在这一年的时间里，工程部主要工作表现在以下几个方面：

□xx物业公司工程部表单、流程图□□□xx物业公司工程部岗位职责□□□xx物业公司工程部管理方案》等，对公司其它规章制度（《业主手册》、《装饰装修管理服务协议》、《业主入住房屋验收交接单》、《装修须知》等）提出合理化建议。

协助图纸设计、材料采购、设施跟进（水电、有线、煤气）、设备维护（空调）等。办公室由xx装饰公司施工，在xx月份的时候搬进新居办公，使物业公司办公走向正规化。

业主室内装修图纸会审包含墙体拆除、水管移位、地面铺贴材料、给水管试压与卫生间闭水试验、挑窗渗水、工程遗留问题等；给施工单位或业主颁发施工许可证、室内装修注意事项、水管走向平面示意图等。监督检查重点在于外墙违章打孔、违规拆墙、卫生间防水层破坏、屋面跃层违章作业（天沟另作它用、土坯过高、栽树过大过高、违规设立景点等）、外墙设立雨篷、晾衣架、花盆台等。耐心的向业主解释室内装修应注意的事项，对那些违反装修管理协议的业主和装修公司，发现一处，整改一处，情节特别严重的扣除违约金（10家左右）。

工程建设遗留问题包含挑窗渗水、外墙开裂渗水、跃层渗水、玻璃破损、防盗门问题、室内水管破损漏水、墙面顶面高低不平、卫生间渗水等。对业主提出的问题一一落实到位，特别辣手的问题报房产公司批准后由业主自行解决或物业公司派人处理（费用由房产公司支付）。但也有不尽人意的地方，

需要我在以后的工作中出处理。特别是双方交叉施工的地方（如挑窗渗水、跃层室内墙边渗水），老是得不到解决，还有部分施工单位不及时维修，让我们的工作很被动。

水压过低、室内开关跳闸、排水不畅通、联系有线电视电话煤气施工人员、楼上楼下装修相互影响（楼上渗水漏水、楼下打坏上面水管线管、钻孔相互打穿等）、业主合理的赔偿（工程遗留问题、水管跑水等）。做到事事心中有数，及时解决业主的心中疑惑，为业主提供优质的服务。在工程遗留问题上，我们既要维护业主的合理要求，也要了解开发商的难处，协调事情还要多钻研、多咨询，多方配合才会做得游刃有余。

电梯基本正常运行，三菱公司进行二次维保，有针对性的维修多次，年底要进行一次大检修确保两节电梯的安全运行。、生活水泵运行正常，问题较少，泵房配套设施还须完善。临时用电现已不能满足小区正常运行，我们加班加点值守，确保小区业主能正常使用，年底保证业主正常供电。虽然十月份已通自来水，但是高层五楼、商场多层二、三楼以及会所多层五楼反映水压过小，我们报房产公司批准后准备年前确保业主用水正常。

电梯资料、生活水泵资料、消防联动系统资料、小区户型图纸、业主装修验收资料、防水层破坏申请资料、防盗窗安装申请资料、安全栏杆改动承诺书、屋面跃层改动承诺书、业主装修进度表等。由于房产公司配套设施安装后置原因，配电资料与建筑资料暂未收集齐，不过在来年的工作中，我们会整理收集到位的。小区的生活水泵、集水井潜污泵、电梯、自饮水设备、排烟风机、消防控制室联动主机、消防水泵、配电设备（变压器、高低压配电屏、控制屏）、排水设施（化粪池、排水、污井、管道）、给水设施（自来水管网、阀门、减压阀、水箱、管道）等已基本到位，由于绿化、电力、消防配套在施工，就会对已有的设施设备运行产生影响，我们会对正在施工的项目提供合理化的建议，协助开发商完

成配套设施的安装、调试与运行。

冲击钻、手电钻、手磨机、疏通机、铝合金梯、皮工具袋、热熔机、钢丝钳、尖嘴钳、起子、卷尺、电笔、管子钳、扳手、钻子、锤子、电工刀与美工刀、灯泡、雨具、润滑油等。小工具已发放到人，个人领用工具品种根据工种发放，工具由个人负责使用、保管，共用工具存放在值班室，由专人负责保管。由于人为因素所造成的工具发生丢失、损毁由责任人按工具价值赔偿。

上半年解决业主装修临时用水用电，为肯德基、新一佳、国美提供装修水电管理，地下室临时排水管理，为各施工队（建筑单位、消防、暖通、装饰装修、移动、电力、自来水、电信、有线电视、煤气、直饮水、电梯等）提供施工水电，得到房产公司的一致好评。特别在临时水电上面，我们工程部人员夜以继日地工作，确实保证了小区供水供电基本正常。

在了解员工的同时及时发现他们的长处与不足，要善于运用他们的长处，帮助他们改掉不良习惯，使我们小集体整体水平得到提高。对优秀员工要及时给与奖励（三名员工获得“服务之星”），严惩工作三心二意的，必要时给与辞退（有三名员工），保持我们工程部的战斗力。

在新的一年里，我们会更进一步大挖潜力，提高员工的积极性，把工程部的工作做细、流程化；让部门的每一个员工工作有条不紊，我们会从以下几个方面着手规划：

- 1、现行工作值班制度做局部调整，根据小区设备设施实际运行情况安排人员轮流值晚班，确保晚上十一点前有两人值班，十一点到天亮一人值班。

- 2、实行维修保养岗位责任制度，各种设备设施维修保养责任到人，签许《xx设备设施维修保养责任状》，实行主管监督机制，根据员工的实际能力选择合适的岗位。

20xx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20xx年的工作总结和20xx年的工作计划。

（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

（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、竣工验收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

物业工程类工作总结报告篇五

工程部在过去的一年里,依据公司的要求和所制订的工作方针、目标,作了如下几方面的工作:

一、日常管理、制度建设培训工作

工程部负责所有设备设施的维护管理及维修保养计划制定实施,并且负责公司所有各类大中小活动的设施制作与布路,目标是保障设备设施良好运行,同时做好物业报修服务工作。2012年在强化服务意识、遵章守规安全等方面作为重点工作来抓,强化《区域分工责任制度》,提高岗位工作技能,对各项目中控室值班人员操作技能及常见问题处理培训,对消防操控台操作技能及应急情况处理培训,对各项目管理人员、保安人员、操作人员做消防知识、器材使用方面培训,同时按消防演习预案组织指导各项目进行了实战性演练。使新老项目操作人员掌握了一定的基本操作技能和安全知识。

结合公司所管辖项目的特点,完善消防规章制度,落实消防检查巡检规程,逐一检查逐一封签末端设备,特别是南郡、

金典和华庭四期高层项目，在逐一检查发现问题处理问题，并积极协调内、外部门实行跟踪。做到讲得清、分得明。2012年没有由于自身的维护问题导致消防系统设备不能正常运行。

二、设备设施的维护保养改造工作

公司及关联单位公共设施的维修保养工作；电梯设备、消防系统、智能监控安防系统、地下车库配套设施、给排水、亮化照明及各种供配电设备，景观水系统及其他公共设备设施，公司各类活动硬件设施的设计制造安装布路，业主的报修处理、设施巡检，协助地产工程遗留问题处理工作等等。设施多，作业量大，工作繁琐，设施老化施工遗留问题较多，专业技术人员缺乏，在此条件下，员工们克服诸多困难，群策群力，按要求按计划，甚至超常规的完成了对所有设备设施的保养维修工作，设备的改造革新工作；2012年主要组织完成了如下几个方面的工作：

一、完成华庭景观水系统春季检修及电缆线潜水泵绝缘测试维修更换工作；

四、完成伴山溪谷智能化系统交验工作，并将交验时发现的问题反馈给地产公司；

八、完成华庭冬季过后园区甬路砖松动修补维修工作；

十、完成华庭、南郡、金典消防宣传、消防实战演练工作；

十一、完成华庭、南郡、金典园区重要节日各种亮化设施、硬件布路安装开启维护工作；

十二、完成园区社区文化艺术节设施使用完善配合工作；

三、完成园区公共设施、健身器材安全性调整维修跟踪检查工作；

十四、完成园区景观水系统设备设施越冬防护保护工作；

十五、完成对各项目冬季防寒措施方案制定并实施；

十六、电梯、智能化系统部分零部件修旧利废，购买相应的通用件自修，降低维修费用；

十七、完成日常维修巡检计划及客服报修事项；

工作难点问题和不足

一、人力资源困乏

随着项目的增加、各类设备的增多、管理区域加大，维修力量明显不足，缺乏专业技术人员、专业维修人员和综合能力较强的技术骨干，一定程度制约维护工作的及时有效开展。

二、与地产进行物业交验过程不严谨，没有严格的功能测试试验，各交验项目交验时图纸资料不够完善，对交验发现的问题处理不彻底等，造成后期工作推诿扯皮，给物业工程维修服务带来诸多不便和影响。

三、激励机制应有体现

根据责任、工作量、管理区域大小、入职时间、工作能力，定职定岗定薪，实行激励机制，充分调动员工积极性，提高工作效能和工作效率。

四、存在的不足

1、工作计划性细致程度欠缺，存在随意性；

- 2、问题预见性函待加强，存在遇事解事，预防措施跟不上；
- 3、部门团队协作意识较差有待提高；
- 4、责任意识、服务意识、工作紧张程度欠缺在各别员工身上有所体现，有待改进提高；
- 6、工作中由于操作标准执行不到位，员工安全意识薄弱，习惯性作业，导致出现了员工受伤的事故。

2013年工作展望

回顾2012年所做的工作，取得了一些工作成绩、工作经验，但确实还有一些值得思考、值得吸取的经验教训。特别是在安全管理方面还有待加强。在新的一年里，我们要在不断总结经验教训的基础上，认真贯彻各项工作规范，加强内部管理，做好部门之间的沟通与配合。

增强紧迫感和责任意识。新的一年，随着设备设施保养维护数量增加，加之老化陈旧设施逐渐加剧，施工质量暴露出的问题增多，维修工作量会大大增加，我们要在做好已有项目工作的基础上还要做好新项目接管验收和后续问题跟踪处理工作，设备设施管理的面更广，种类更多，任务更加繁重，对此部门员工应有思想准备，加强技能学习和专业人员储备，搞好设备设施的维护管理和报修处理工作，使设备设施安全运行，最大限度防止设备和人身安全事故发生，做好各项工作，不辜负领导的重托和期望。

物业工程部

2012年12月19日