

物业维修月度工作计划 物业维修工作计划 (模板6篇)

人生天地之间，若白驹过隙，忽然而已，我们又将迎来新的喜悦、新的收获，一起对今后的学习做个计划吧。因此，我们应该充分认识到计划的作用，并在日常生活中加以应用。以下我给大家整理了一些优质的计划书范文，希望对大家能够有所帮助。

物业维修月度工作计划篇一

(一)综开经管

综开经管效劳任务既是物业经管任务中的前锋战旗号，也是业主战物业经管效劳条约内容的中枢站战联结处，启载着相同、调和、反应、落实、监察、报告请示、处置、处理、统计的庞大任务。

1)公司已具有企业两级天资品级，现在正正在筹办一级天资进级的材料。

2)赞扬取倡议。针对赞扬，公司相干部分即速停止调和战整改，实时总结履历教导，并经过上门回访，将整改状况战处置效果向业主转达，正在做好表明任务的同时，进一步听取业主张睹，获得业主的懂得。

3)报建状况。客服部凭据实践状况对小区报建的内容战成绩皆停止了实时跟进处置，并实时树立相干档案，无产生一路果报建引发的有用赞扬。

4)文件的支收及存档经管。档案文件经管也是物业经管处平常任务之一，个中包含物业效劳材料、公司外部材料，条约和谈等，文员对文件停止分门别类、减以回档并完美材料目

次回档。

5) 企业员工培训状况。员工当真进修经管处造定的量量手册、步伐文件、欢迎礼节，正在平常工改进效劳流程，使部分任务加倍标准化。经管职员皆获得执业资历，持证上岗，公司减年夜员工岗亭技艺、职业品德培训，制造前提为部分员工供应进修专业技艺的机遇，增强取各部分的相同交换，使员工加强专业常识，理解任务静态，准确处置各类冲突战成绩。

6) 公司战各经管处客户部正在醉目地位设置公示牌，宣布物业收费项目、尺度及其他物管相干疑息，轻易业主理解物业公司收费的正当性及通明度。

7) 公司轨制请求员工正在岗须脱公司一致着拆，工号牌佩带标准。

(二) 工程维建

小区大众设备装备的优越运转状况取维教养护经管任务是树立正在小区的接受验资进及运转阶段底子之上，为此我们实行了以下经管步伐：

1) 对全部小区的设备装备停止了预验资(如装备数目、装置地位、装备无缺水平、装备测试状况、装备验资状况等)，正在装置工程师的催促战合营下施工圆已完成整改项目标三分之二。

2) 对全部小区的设备装备做台账注销任务。缮写装备铭牌型号、电流、掌握范畴等，对全部小区的电气分路开闭停止编号并紧固各电气箱内接线桩头，树立机房巡查轨制战巡查表格；造定中心空调操纵规程战运转纪录表，对各体系装备停止编号战漫衍图；造定了装备维建颐养纪录表，及时视察小区内动力耗损总量，做好用电、用火纪录，做好节能降耗任务。

3) 因为装备正处于运转磨开阶段，同时因为其利用状况有别于一般阶段，以是毛病状况时有发生，为此经管处增强了取相干单元的调和相同任务，对存正在的成绩停止专题研究再凭据实践状况调解经管任务重面，经由勤奋投进利用的装备运转机能获得了极年夜的改进。

4) 实行了装备按期巡检轨制，做到装备巡检及养护任务规程张贴上墙，维建职员按期实行巡检任务并做好巡检任务纪录，根本上到达了大众装备成绩实时收现实时处置的任务目的。

5) 支配维建部天天没有守时放哨小区的电消防设备等设备装备停止了片面的排查，收现成绩实时上报维建；品格经管中间职员天天对经管地区内的堡坎、切坡战车车库的片面检讨，收现裂痕、下沉、紧动等工程成绩实时取开辟公司项目部联络整改，并尽快告诉业主注重平安。

6) 对物业经管地区衡宇的避雷针停止了检测，收现成绩曾经实时上报并整改，小区的温馨提醒的标记标识曾经建造装置，保证业主衡宇及业主的平安。

7) 做好平常报建任务。

(三) 大众次序保护

1) 宽格履行中施工职员收支轨制，守时定岗停止拆建地区浑场，那正在必然水平上极年夜地进步了平安经管的效果，同时更幸免了果拆建施工职员引致的平安赞扬、支到了优越的效果。

2) 增强拆建搬运资料出场的羁系，进进小区运送资料须按规则停止申报、注销，每环节次序保护部皆停止有用的现场催促，资料逗留正在大众部位留宿、搬运进程中粉碎大众设备装备、卫生情况、背章利用电梯搬运的状况能第一时光获得处置。

3) 宽格履行职员及物品收支经管轨制，施工职员凭据收支、别的职员收支须合营查询取注销，出门物品均凭地区单元签章的“出门证”并经考核后能力放止，有了那些经管轨制的宽格履行包管了小区物品收支的轨制化、有序化。

4) 按消防经管轨制请求，次序保护部支配专人每半月按期抵消防栓、灭火器实行专项检讨确保消防东西处于优越的状况，同时针对全部小区片面展开水灾隐患自查任务，对已收现的平安隐患书面告诉小区各地区单元停止整改，收动小区各业主单元增强消防常识培训，设坐消防专员，落实消防应急预案的实效，构造消防模仿练习。

5) 次序保护员上岗时佩带一致标记，着拆一致，举行标准，构成优越的`任务情况。

6) 次序保护部的员工执行24小时门岗值班轨制，巡查队员按规则时光到指定地区巡查，并做好巡查纪录。小区监控体系等技防设备无缺，实时完好的贮存材料。

(四) 情况经管

公司造定了宽格的保净任务步伐取巡检轨制，由保净主管构造支配相干地区的保净任务并天天展开巡检整改任务，同古装建整改等中围施工情况，我们展开了专项的年夜清除任务，没有产生果保净任务没有到位而发生平安变乱。

1) 为了更有用的展开任务，对保净地区停止了详尽公道的分别。并分离小区实践状况，造定保净任务内容战审核尺度，对保净员工任务停止催促经管。对小区已进驻地区停止浑扫，并对各楼宇的门庭停止散中浑扫，为业主制造一个优越的栖身情况，专得了业主的好评。应用阴雨天的天然前提浑扫后期施工遗留上去的室中地区，浑洗公开车库，浑洗消防体系。对小区的全部路灯战污火管讲停止散中浑洗保护，并按期浑洗。

2) 每幢楼托付业主后经管处将每幢楼的洁净拓荒义务到岗亭，保净岗亭正在一般展开平常保净任务的同时，超卓地完成了各幢楼宇的洁净拓荒任务为前期的情况卫生经管任务奠基脆实的底子。

3) 正在小区宣扬栏或通告牌中示知业主注重事项并实时改换，包含小区衡宇的屋面告白的清算、中墙瓷砖、空调中机的装置。

只管我们正在20xx年的物业经管任务中获得了必然结果、也获得了业主单元的屡次表彰，但我们晓得另有许多不敷的地方必要完美取增强。

第1、经管职员团体素养整齐没有齐，部门职员效劳认识没有是很强实践处置事件的才能另有待进步。

第2、取业主的相同不敷、理解不敷，正在今后的任务中应予以增强。

第3、装备、设备经管力度还需增强、以确保设备装备的平安一般运转，幸免是以而对业主的一般生活形成影响，引至业主对经管效劳任务的没有谦。

第4、平安经管圆面仍存正在次序保护职员思惟心态没有不乱，任务执力力短缺的状况，必要正在实践任务中减以进步。

第5、正在小区内常常展开有针对性、适用性、兴趣性的常识讲座战文艺举止，丰盛住民肉体生活，提倡“互帮合作”的文化风气，引诱小区住民主动到场治安、消防任务。

针对以上几个成绩、正在20xx年下半年的任务中、我们将汲取履历取教导、勤奋进步员工的业主效劳技艺取经管火仄，把任务做到更好。不停进步本身物业经管火仄，不停完美小区各项经管任务轨制，为小区的安全不乱，为公司的成长加

砖减瓦。

- 1) 进一步增强背法拆建、背章拆建的经管力度。
- 2) 进一步增强对业委会的引导监视经管。要增强对业委会的引导，做好业委会的组建、换届战平常经管任务，增强营业培训，处置好取居委会的闭系，真正赞助小区组建一收下素养、有疑毁、依法止使职责的业委会部队。
- 3) 增强《物业经管条例》、《物权法》、《条约法》、《拆饰拆建经管方法》等物业经管相干的司法律例宣扬，让宽大住民熟习物业经管，懂得物业经管，承受战撑持物业经管。

物业维修月度工作计划篇二

物业部负责的日常工作有：

1. 对商场及所有机电设备的日常运行管理及维护保养。
2. 对商户的装修施工进行监督管理。
3. 商场水电正常运行管理及维护，保证商户正常用电。
4. 公司领导交办的其他工作。

一、强电

1. 负责商场变配电系统的日常运行、管理、维修及保养工作。
2. 负责空调机房、自来水泵房、消防泵房等动力机组电源的供给。
3. 负责商场公共区域的照明维护。
4. 负责商场临时供电的安排和计划。
5. 负责防火卷帘门的维修和保养。
6. 负责商场内23部扶梯及垂直梯日常运行、管理、维修及保养工作。

7. 对商场各系统不完善的地方提出整改方案。

二、通风、给排水

1. 负责商场通风系统、供水系统、排水系统、空调系统的日常运行、管理、维修及保养工作。

2. 通风系统在使商场有一个良好舒适的环境同时，应最大限度节约能源。

三、综合维修

1. 负责整个商场内外所有水箱、水池、污水井、雨水井等公共范围内基础设施的维修工作。

2. 对于商场内所有公共范围的土建问题，进行维修和整改工作。3. 对外来施工人员进行安全教育及协议签订。

四、弱电

1. 负责商场保安监控系统、消防报警系统及公共广播系统的正常运行和维护工作。

2. 负责商场巡更系统的正常运行和维护工作。3. 负责led大屏系统的正常运行和维护工作。

物业维修月度工作计划篇三

1、加大对施工单位的协调力度，争取在2月底完成对西区柴油发电机故障的维修(柴油机控制电脑主板维修、更换乳化的润滑油)。

2、跟进公共设备设施保修遗留问题，提出解决方案及建议，协调相关施工单位继续维修整改。

3、对生活水池水位控制和报警的改良，加大安全系数，消除安全隐患，保障财产安全。

4、联系施工单位检修水泵监控系统，并对保安部值班人员和维修部人员进行水泵监控系统操作培训。

5、对公司接管物业项目的供电、空调、给排水、消防、电梯、弱电系统及建筑装修项目进行检验和资料核实。

6、理清施工单位对14区公共设备设施的保修期限，明确保修责任。

7、制定公共设备设施外委保养资金预算上报公司审核，提出外委保养方案。

8、建立详尽的设备台账、设备清单

9、编制详细的设备、设施维修保养计划、保养项目、保养标准，要求部门员工严格按计划按标准执行设备保养，使设备运行安全、可靠，延长其使用寿命，达到保值、增值的目的。

积极的配合销售部门的工作，保障各样板房、售楼大厅及各相关配套设施的正常运作，给营销工作创造良好氛围与环境。

1、首先重点抓公共设施设备巡查、保养、维修工作，确保设备处于良好的运行状态，同时重视户内维修服务工作，做到“两手抓，两手都要硬”。结合目前人力不足的情况，每天日班、中班各安排1名户内维修技工向业主提供维修服务，主要解决影响业主正常生活的报修项目。

3、建议公司确定几家特约维修单位，当接到超出维修部业务范围或服务能力范围的项目，如业主要求，可向业主提供特约维修单位的相关信息，由业主联系上门服务维修。

1、根据小区设备状况和服务特点，制定物业管理iso程序文件、工作规范、质量手册，完善维修部的规章制度。

2、应用iso文件健全园区的公共设施、设备系统的运行管理规定和安全操作规程，科学管理设备设施，确保所辖系统设备的安全运行。

1、用物业管理iso程序文件、工作规范、质量手册和各类记录表格，规范管理，提高物业管理水平。

2、组织本部员工学习公司的规章制度，认真贯彻落实岗位责任制，督导下属员工严格执行操作规程和员工守则，认真执行物业管理法规和公司规章制度。

3、组织下属员工配合客服部做好业户服务工作，不定期与客户服务部开展讨论、沟通，共同进步。

1、加强员工技能培训

(1)针对所管辖物业各类设备、设施的运行状态、功能和技术特性，全年开展理论学习、现场解说和操作培训，要求各员工清楚和熟悉各类设备的位置和操作方法。

(2)针对下属员工的技术状况，编制专业知识培训计划，按计划执行，并定期考核。

(3)鼓励员工在业余时间参加技能培训，培养一专多能的技术骨干(目前我部有三名员工参加了供电局的高压进网操作培训)。

2、重视思想教育

(1)强化安全生产意识，预防为主，防患于未然，确保人身安全和设备安全。

(2) 重视职业道德教育，端正员工的工作态度，严格管理，树立正气。坚决淘汰四种人：只说不干的人；人浮于事的人；业务水平不高，又不求上进的人；利用职务之便，谋取私利的人。

(3) 加强物业管理服务意识教育，培养竞争意识，提高员工素质，加强员工的团队精神教育，增强凝聚力。

3、促进人才培养

一年内培养50%的基层员工具备领班的素质、领班具备主管的素质、主管具备经理的素质，为公司的发展储备、输送骨干人才。

1、强化管理，把公司做强

通过强化管理，使公司的物业管理服务科学化、正规化、专业化、综合一体化，在一年至两年内把公司做强，储备管理人才，打造公司的诚信品牌。

2、规模化运作，把公司做大

以xx物业管理作基础，成立经营部，对外接管楼盘，扩大员工的发展空间，使公司运作规模化，创造更大的经济效益和社会效益。

物业维修月度工作计划篇四

20xx年下半年是xxxx物业xxxx小区管理处管理探索、稳步发展的阶段。机遇和挑战并存，但挑战大于机遇，公司发展必须遵循“转变观念，树立服务意识”的指导思想，以“我为业主服务好，我为公司添光彩”为服务精神，以培养造就一批骨干，树立xxxx物业公司形象为宗旨，将物业管理规范化服务深入每个细节当中。物业管理是残酷的“逆水行舟、不进则退”。

如何开拓、创新、进取，如何降低、减少纰漏，是我们立足之本。针对xxxx物业管理xxxx小区管理处的实际情况及发展前景，制定如下工作计划：

以服务群众为重点，规范物业服务行为，推动物业管理行业精神文明建设，促进和谐社区的建设，结合公司自身情况创建具有xxxx物业管理特色的物业管理模式。努力探索公司内部的管理机制，强化服务中心的综合服务能力和管理标准。坚持对客服务、多种经营的思路，全面提高各级人员的思想素质和业务素质。

- 1、全面完成xxxx小区一期住宅部分收入3万平米，255户物业费收费率达到90%以上。
- 2、一期泊车费要达到全额收取。
- 3、多种经营收入利用现有资源、群策群力争取最大利润。
- 4、开源节流、控制内耗、降低成本、节约能源、提高项目经营效益。
- 5、合理安排岗位，根据员工自身特点、专长、进行合理评估。明确发展方向和目标，把服务中心的发展和员工的需求相结合，给有发展潜质的员工提供机遇。

紧密围绕xxxx物业xxxx小区管理处的发展方向，贯彻执行为业主服务、为用户服务、为中心服务的企业宗旨，通过服务实现社会效益、经济效益、环境效益和品牌效益的统一，为实现这一目标，特制定如下计划：

- 1、建设团队、溶入团队、立足本职、树立服务意识。
- 2、锻炼队伍、打好基础、规范服务、构建和谐、赢得业主满意。

3、强化管理、提高技能、培养选拔一批技术骨干，成为公司支柱，树立xxxx物业公司企业形象。

(1)从优越的环境逐步过渡到独立经营，自负盈亏的物业机构。从思想上转变需要一个过程。但必须适应环境，忘记自己，从零开始，学好技能把握未来，把主动权留给自己。所以必须转变观念，摆正位置，真正溶入到公司中来。

(2)坚持良好的工作作风，逐步完善服务体系，理顺关系，明确责任，健全制度使管理工作逐步走向正常化。

(3)坚持原则，维护团结和协作单位经常沟通。保证较好配合，协调关系进行深层次开发、拓展领域争取有新的突破。

(4)管理规范，树立健全各式档案，力争全面详实有据可查。

(5)定期走访业主，并进行满意度调查。不断变换工作方式让业主满意，树立xxxx物业形象。

(6)逐步完善各项规章制度，通过实践，修改再实践，再修改，最终达到有章可循。保持员工队伍的纯洁品质，不断提高员工的综合素质。

1、端正思想、改变认识，与开发商保持统一的思想，树立“本一家”的理念，勇于承担责任，为了共同的利益，不计得失，做好全方位的服务赢得业主对我们的信任，通过我们的言行让开发商和业主了解、理解、肯定、选择xxxx物业。

2、做好专业化物业管理流程的准备。使一期管理的项目，都能够通过规范的作业流程，确保实现在事先设定的品质目标、成本目标和时间目标。

3、做好新项目接管的准备工作。

4、做好业绩考核与激励机制的准备。依据职责和计划客观评估工作业绩，并以此为基础公正确定职务晋升和利益分配，让利益差别与业绩差别成比例，保证团队持续的工作热情。

5、要做好多区域、多级分权管理架构的准备，要使整个体系的运转高效且风险受控。

6、要做好核心管理和团队建设的准备。

1、规范服务、构建和谐

以“规范服务、构建和谐”为主题，进行深入规范化活动，以服务业主为重点，规范物业管理的服务行为，提高物业管理工作水平，为业主创造一个良好的居住和工作环境，推动xxxx物业管理中心精神文明建设，促进和谐社区的建设。紧扣“规范服务、构建和谐”主题，组织员工开展“知情、真情、亲情、社情”活动。工作重点如下：

(1)知情：继续按照住宅物业服务基本标准，在管理小区的适当位置向广大业主公开物业服务标准、收费标准及依据；利用各种形式，宣传物业管理的政策法规，在宣传栏等醒目位置张贴形式向业主发送《物业管理条例》，让居民了解、熟悉相关法律、法规、政策，做到服务透明，居民知情。

(2)真情：召开业主座谈会、发放民意调查表等形式了解居民对物业服务的意见和建议，真正倾听群众的呼声，在此基础上制定切实有效的措施，进行认真的改进。

(4)社情：通过业主座谈会形式建立与社区居委会的协商议事制度，定期共同研究社区共驻共建共管事项，及时沟通，做到掌握社情，了解民意；支持和配合各级开展安全防范、文明礼仪、科普、教育、文化体育等社区建设活动，促进团结友善、邻里互助良好社会风气的形成。

2、奠定基础搞好培训、让业主满意

xxxx物业管理中心人员来自基层，接触物业行业不久。所以我们要从基础培训、从政策法规，从业技能，从观念转变进行系统的培训。制定详实可操有针对性的培训计划。并结合成人教育特点，项目部的具体情况，开展形式多样的培训。从而达到对工作程序，工作内容怎样做，该做什么，不该做什么。对本职岗位有初步的了解达到上岗的要求。为迎接业主入住做好各项前期准备工作，达到预期效果。

3、树立热爱企业、建设企业的思想，积极配合、开展工作

在工作中我们要始终强调“主人翁”精神，以热爱建设项目的态度去工作。不等、不靠、不推、不拖、各部门岗位做好配合，发挥团队精神，主动为客户服务不强调客观。有条件要做，没有条件创造条件也要做。只要对项目部发展有利，都要积极做好。当好主人。热爱、建设、管好项目为xxxx物业在xxxx小区一期树立良好的品牌。

4、健全设备、设施档案，做好维修工作检查记录

为了保证设备、设施原始资料的完整性和连续性，必需健全档案管理。档案是在物业管理活动中直接形成的文件材料，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、业户和管理过程的真实面貌。要求各部门档案按期、细致的整理完成，并不断更新，保持数据的完整性。同时督促厂家做好对设备、设施的保养，保持良好运行，延长使用寿命。并在合理控制公共能源上集思广益，争取合理化建议，把能源费控制在最低水平，减少开支。

5、大力加强项目安防管理工作

6、加强社区文化活动，促进精神文明建设

发挥xxxx物业xxxx小区管理处本区域优势，依托村委会的支持积极开展有益的社区全民健身文化交流，民俗展示等一系列活动，以满足业主业余文化的需求，积极参加上级单位和地区的公益事业。如赞助“希望工程”给灾区捐款捐物等。

7、加强物业管理知识的学习，提高专业化管理水平

通过对员工的定期，不定期业务培训和考核，从而提高服务层次，改进服务质量，使员工专业培训率达到100%。初步达到具有一定的专业知识和处理正常事务的能力。人人熟悉掌握各岗位工作的要求和细则，不断提高工作质量和专业化管理水平，树立良好的服务意识，积极主动地为业主服好务，赢得对xxxx物业一期管理服务中心的信任。

8、搞好宣传教育，拉近业主与物业距离，用心与业主接触沟通交流：

(2)在物业管理这个事物或管理服务形式被全面认可接受前，要有一个较长的逐渐被认识、被接纳的过程和过度期，在这个时期，方方面面都在做物质和经济基础方面的准备，在做思想、法规、理论、标准方面的准备、意识观念方面的准备；我们需要积极、主动的去做一些基本的宣传工作，去与业户、客户作沟通工作，介绍我们的基本日常工作和基础工作，使我们企业的管理服务理念深入人心，主动创造条件、机会，营造适合的氛围；主动引导舆论，去控制舆论导向。

物业维修月度工作计划篇五

即将到来的20xx年充满希望和挑战，对工程部提出了更高的要求。为积极配合各小区物业管理完成各项指标任务。现结合工程部的实际情况，着力于维修保养各项工作的落实，并在原来部门工作的基础上，不断提高服务质量，为客服中心的收费做到后勤保障工作。特拟定工作计划如下：

一、20xx年工程部的工作目标

- 1、在不断地巡查和维保中确保设备的正常运行。
- 2、跟进20xx年遗留的工程问题，提出有效的措施进行整改。
- 3、介入一期高层和二期别墅的工程，尤其是加强一期高层隐蔽工程的排查和初验。
- 4、做好高层接收工作，确保每位员工能独立验收，单独带业主验房，并详细告知房屋结构和隐蔽的水管及电路走向。
- 5、严格按照年度培训计划进行培训，尤其是新员工入职培训。
- 6、20xx年7月31日完成一期高层的工程验收，钥匙资料接收的工作。
- 7、完成一期高层设备的承接和确保日常的正常使用及维保。
- 8、建立设施设备保养计划，严格按照计划执行。
- 9、做好二次装修的资料审核和巡查工作，确保装修安全施工。
- 10、做好外包设施设备维保单位的选定和签订合同。
- 11、所有房屋资料的整理和档案建立。
- 12、配合营销和各部门的工作完成。
- 13、跟进一期别墅绿化去年遗漏工程的施工。
- 15、跟进一期高层周界围墙和监控系统的安装。
- 16、巡查和跟进一期高层地下停车场的划分和导示牌的安装。

- 16、做好后续一期高层和一期别墅存在工程缺陷的整改工作。
- 17、做好业户工程维修的有偿和无常服务，确保工程返修率不得高于2%。
- 18、跟进一期别墅和一期高层，地下停车厂收费道闸系统的安装和使用。
- 19、建立设备档案和做好设备资料存档工作。

二、工程部的困难和解决办法

- 1、经过对附近小区各个项目的走访，发现我公司工程部员工的工资偏低，希望可以得到高层领导的支持，从而提高我工程部员工的生活质量。
- 2、在20xx年所遗留的一期别墅相关资料和钥匙希望能尽快移交给我物业公司，以便于我们的工作能更好的开展。
- 3、一期别墅内的部分地下车库没有穿线，不能通电，严重影响了业户车库的使用，请集团协调相关部门解决。
- 4、在巡查中发现会所及练习场没有预留检修口，我部门部分维修没法进行，请相关施工单位给予解决。
- 5、为了减少一期别墅的安全隐患，希望集团各领导协商，能尽快安装监控系统。
- 6、目前一期别墅周界围墙采用的是彩钢板和铁艺，彩钢板容易变形影响公司项目的形象。
- 7、目前一期别墅c2车库是毛地，为了提高项目的品质，我公司建议采用地坪漆铺设。
- 8、对一期别墅天沟(屋檐槽)，多次维修任存在严重漏水情况，希望得到集团领导的支持，能彻底解决，以免因其漏水对墙

体造成损害。

9、一期别墅c2车库没有安装智能刷卡系统，造成我公司对车辆管理困难，希望等到集团领导的支持。

10、一期别墅分户安装的窗扇过大，严重影响业户的使用，望集团各领导协商处理。

11、一期别墅庭院门，推拉困难、容易拆卸严重影响业户的使用和项目的品质，望集团各位领导协商处理。

12、一期别墅化粪池采用的是雨污合流，总管并没有与市政管网接通，导致化粪池注满的速度加快，希望集团各领导协商处理。

13、一期别墅分户到目前为止，没有安装门禁对讲系统，严重影响业户的使用。

15、一期别墅所以有的设施设备，到目前为止开发商都没有要求我物业公司参与验收，让其直接接手管理。

物业维修月度工作计划篇六

根据×城市物业管理的现状，××物业管理有限公司正面临严峻的'挑战，为赢得市场，提升品牌，树立××物业新形象，不断提高物业管理服务水平和服务质量，加强员工队伍综合素质修养和提高综合管理能力，加强与业主的沟通和合作，不断增进与业主之间了解，满足业主的需求，不断提高管理处的业主满意度，引进竞争上岗机制，以最小的成本为公司获取的社会效益、环境效益和经济效益，特此拟定管理处工作计划：

调动员工的主观能动性和增强主人翁意识。

1、每半月召开一次工作例会，在总结工作的同时，积极充分听取基层员工的呼声、意见或合理化建议或批评。

2、不定期开展团队活动。组织员工进行爱卫生、爱护小区周边环境的宣传等活动，增强员工的凝聚力和向心力。

转变守旧走老路，凡事“等、要、靠”的思想，树立以业主为中心全新的服务理念。

1、管理处实行内部分工逐级负责制，即各部门员工岗位分工明确，各司其职，各尽其能，直接向主管负责，主管直接向主任负责，必要时各主管与管理处负责人签订《管理目标责任书》。

2、管理处实行定时值班制，改变工作作风，提高办事效率，向业主公布管理处常设(报修)电话，全方位聆听业主的声音。

3、制定切实可行的管理措施，推行“首问责任制”。

4、健全完善管理处规章制度，如管理处员工守则、岗位责任制、绩效考核制度、内部员工奖惩制度等。

5、月绩效考核工作尽量量化，建立激励机制和健全绩效考核制，根据员工工作表现、工作成绩、岗位技能等做到奖勤罚懒，激励先进、鞭策后进。

6、完善用人制度，竞争上岗，末位淘汰。真正为勤奋工作、表现出色、能力出众的员工提供发展的空间与机会。

7、加强内部员工队伍管理，建设高效团队，增强管理处员工的凝集力。

1、小区业主向政府物业主管部门有效投诉为零；向物业公司主管部门有效投诉为2%，投诉处理回访率100%。

- 2、小区业主对服务工作的满意率达90%以上。
- 3、急修及时，返工、返修率不高于2%。
- 4、治安、车辆、消防管理无重大管理责任事故发生。
- 5、房屋本体及设施、设备按计划保养，运行正常，无管理责任事故发生。
- 6、管理处拟由业主委员会成立社区文化活动小组，负责开展丰富多彩的社区活动；充分利用宣传栏出一些内容涉及物业管理法规、典型个案、报刊摘要等内容的板报。
- 7、本年度记录、资料保存完整，及时归档。
- 8、物业管理服务费收缴率达98%以上；物业管理报告每年度向业主公布一次。

管理处挑选精兵强将，成立以主任为主的培训实施小组，对新入职及在职员工进行培训：

1. 新入职培训

为新招员工提供的基本知识和基本操作技能的培训。培训的目的是使新员工了解公司的基本情况(如企业宗旨、企业精神、企业的历史、现状及发展趋势)，熟悉公司的各项规章制度(如考勤制度，奖惩制度、考核制度等)，掌握基本的服务知识(如职业思想、行为规范、语言规范、礼貌常识等)，掌握岗位工作的具体要求(如岗位责任制、业务技能、工作流程与要求、操作要领等)。通过职前培训可以使新招员工熟悉和适应新的工作环境并掌握必要的工作技能。

岗前培训内容：公司规章制度、《员工手册》、《员工礼仪规范》、公司的发展史、公司的规划、经营理念、公司的组

织机构、员工职业道德、敬业精神、消防安全知识、物业管理基础知识等内容。

2. 在职培训

培训内容：

- 1、××物业公司的各项规章制度
- 2、××公司的《员工手册》
- 3、企业发展、公司规划、公司理念、组织机构
- 4、各部门相关的专业知识

通过以上培训内容来加强员工队伍综合素质修养和提高综合管理能力。

- 1、人力资源整合，根据管理处工作需要，适当将部分岗位职能合并，实现因才设岗，因才定岗的复合型人才管理机制。
- 2、客户服务：继续贯彻执行《员工手册》，注重规范员工服务礼仪、工作效率和服务质量，为顾客提供温馨、礼貌、热情、安全、舒适的优质服务。
- 3、设备设施维护：按机电运行和维修分工的原则，对小区所有的机电设施设备进行层层落实，做到物有所管、管有成效、保质增质。确保小区的供配电、给排水、水泵、消防等正常运行，做到周、月、季度保养有计划，有落实，杜绝发生重大安全责任事故。
- 4、清洁绿化管理：清洁绿化部门要发扬主人翁精神，增强责任心和使命感，形成团队凝聚力，落实主管追究主问制。另外要对清洁绿化加大监管力度，力争在此方面有较大的改观。

5、资料管理：严格按照档案管理规定。另外，拟想对业主资料、业委会资料进行较彻底的分类整理，做到目录清晰，检索方便，楼层各住户资料袋装化，实现规范化管理，同时制定完善资料的保密制度、借查等规章制度。

6、车辆管理：对进入小区的车辆进行严格管理，逐步实现业主车辆按固定车位停放；临时车辆采用临时收费管理；对需要保管的车辆采取保管措施，签订车辆保管合同，车主支付保管费。

7、安全、消防管理：加强对保安员应知应会、礼仪、管理技能、沟通技巧、应急突发事件的处理等的培训，完善标识系统，对外来人员(装修人员)进出识别登记、出租屋的登记、住户搬运、等管理工作，要求保安员对小区内的业主熟知度达80%左右。消防设施设备的检查由保安员进行检查，维修保养由维修工进行。

管理处将加大对欠款业主的催交力度,有选择地对顽固业户采取一定措施,每月统计,落实到人。另外，管理处将采取如下系列措施,开展多元化经济，努力创建“社区经济圈”，力争实现管理费收支平衡。

1、根据小区实际情况，管理处成立房屋出租中介服务中心和成立便民服务点，制定相关制度和有效措施，定人定岗，把业主委托代为出租的房屋及便民服务统一搞活管好。

2、利用广场地面资源，对在小区内合法、方便顾客为前提的摆点商家以临时占有使用场地的，适当收取一定费用。

3、节约管理成本，减少不必要的开支。严格控制办公用品的采购与支出。

4、修订管理处有偿服务标准，增加有偿服务项目。

- 1、关注、督促房地产公司对小区屋面防水、供暖工程遗留问题的解决。
- 2、充分利用辖区派出所治安群防群治，建立完善联防预警机制。