

物业公司工程部年度工作计划 (精选4篇)

篇1：物业公司工程部年度工作计划

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、安全管理

1、设备设施安全管理工作必须坚持“安全第一，预防为主”的方针；必须坚持设备维修保养过程的系统管理方式；必须坚持不断更新改造；提新安全技术水平，能及时有效地消除设备运行过程中的不安全因素，确保重大事故零发生。

2、明确安全操作责任，形成完善的安全维修管理制度。

3、严格执行操作安全规程，实现安全管理规范化、制度化。

4、加强外来装饰公司安全监管，严格装饰单位安全准入条件。

二、工作计划

1、加强维修部的服务意识。目前在服务上，工程部需进一步提高服务水平，特别是在方式和质量上，更需进一步提高。本部门将定期的开展服务对象、文明礼貌、多能技术的培训，提高部门人员的服务质量和服务效率。

2、完善制度，明确责任，保障部门良性运作。为发挥工程部作为物业和业主之间发展的良好沟通关心的纽带作用，针对服务的形态，完善和改进工作制度，从而更适合目前工作的开展；从设备管理和人员安排制度，真正实现工作有章可循，制度规范工作。通过落实制度，明确责任，保证了部门工作的良性开展。

3、加强设备的监管、加强成本意识。工程部负责所有住宅区的设施设备的维护管理，直接关系到物业成本的控制。熟悉设备运行、性能，保证设备的正常运行，按照规范操作时实监管的重力区，工程部将按照相关工作的需要进行落实，做到有设备，有维护，有成效；并将设施设备维护侧重点规划到具体个人。

4、开展培训，强化学习，提高技能水平。就目前工程部服务的范围，还比较有限，特别是局限于自身知识的结构，为进一步提高工作技能，适当开展理论学习，取长补短，提高整体队伍的服务水平。

5、针对设施设备维护保养的特点，拟定相应的维护保养计划，将工作流程分

细化。

三、做好能源控制管理

能耗成本通常占物业公司日常成本的很大比例，节能降耗是提高公司效益的有效手段。能源管理的关键是：

- 1、提高所有员工的节能意识
- 2、制定必要的规章制度
- 3、采取必要的技术措施，比如将办公用电和大门岗用电分离除原来路灯和电梯用电(它们收费标准不一样)，进行地下停车场的照明设施设备的改造，将停车场能耗降到最低；将楼道的灯改造为节能型灯具；将楼道内的照明控制开关改造为触摸延时开关。
- 4、在设备运行和维修成本上进行内部考核控制，避免和减少不必要的浪费。
- 5、直接找厂家进购设备配件，统一购买备品备件，按设备保养周期进行保养。以便及时更换，确保设备发挥最佳节能作用，减少维修成本。

四、预防性维修

- 1、预防性维修：所有设施设备均制定维护保养和检修计划，按照设备保养周期既定的时间、项目和流程实施预防性检修。
- 2、日常报修处理：设施、设备的日常使用过程中发现的故障以报修单的形式采取维修措施。
- 3、日常巡查：工程部各值班人员在当班时对责任范围内的设备、设施进行一至两次的巡查，发现故障和异常及时处理。

五、健全设备、设施档案，做好维修工作检查记录。

为保证设备、实施原始资料的完整性和连续性，在现有基础上进一步完善部门档案管理，建立设备台账。对于新接管的威尼斯小区，由于房产公司配套设施安装滞后的原因，做好设施设备资料的收集跟进工作。

六、设施设备维保工作：

- 1、严格执行定期巡视检查制度，发现问题及时处理，每日巡检不少于1次。
- 2、根据季节不同安排定期检查，特别是汛期，加强巡视检查力度确保安全。
- 3、根据实际需要，对各小区铁艺护栏，铁门和路灯杆除锈刷漆。

4、根据实际需要，对各小区道路，花台，墙面进行翻新处理。

我们工程部将通过开展以上工作，展现我们公司的服务形象，为业主提供更为优质贴心的服务，为我们物业公司今后的发展创造更好的条件。

篇2：物业公司工程部年度工作计划

即将到来的20XX年充溢希望和挑战，对工程部提出了更高的要求。为乐观协作各小区物业管理完成各项指标任务。现结合工程部的实际状况，着力于修理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。特拟定工作支配如下：

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藏工程的排查和初验。
- 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，并具体告知房屋结构和隐藏的水管及电路走向。
- 5、严格依据年度培训支配进行培训，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运用及维保。
- 8、建立设施设备保养支配，严格依据支配执行。
- 9、做好二次装修的资料审核和巡查工作，确保装修平安施工。
- 10、做好外包设施设备维保单位的选定和签订合同。
- 11、全部房屋资料的整理和档案建立。
- 12、协作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、做好业户工程修理的，有偿和无常服务，确保工程返修率不得高于2%o1

8、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运用。

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方法

1、经过对旁边小区各个项目的走访，发觉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，严峻影响了业户车库的运用，请集团协调相关部门解决。

4、在巡查中发觉会所及练习场没有预留检修口，我部门部分修理没法进行，请相关施工单位赐予解决。

5、为了削减一期别墅的平安隐患，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接受的是彩钢板和铁艺，彩钢板简单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，我公司建议接受地坪漆铺设。

8、对一期别墅天沟（屋檐槽），多次修理任存在严峻漏水状况，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，严峻影响业户的运用，望集团各领导协商处理。

11、一期别墅庭院门，推拉困难、简单拆卸严峻影响业户的运用和项目的品质，望集团各位领导协商处理。

12、一期别墅化粪池接受的是雨污合流，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，严峻影响业户的运用。

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，让其干脆接手管理。

篇3：物业公司工程部年度工作计划

(一)公共设施设备维修保养及管理

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修理(柴油机掌握电脑主板修理、更换乳化的润滑油)。

2、跟进公共设施设备保修遗留问题，提出解决方案及建议，协调相关施工单位继续修理整改。

3、对生活水池水位掌握和报警的改进，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工程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L4区公共设备设施的保修期限，明确保修责任。

7、制定公共设施设备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、编制具体的设备、设施维修保养打算、保养项目、保养标准，要求部门员工严格按打算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，到达保值、增值的目的。

(二)营销工作的协作

主动的协作销售部门的工作，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气氛与环境。

(三)户内修理服务

1、首先重点抓公共设施设备巡查、保养、修理工作，确保设备处于良好的运行状态，同时重视户内修理服务工作，做到"两手抓，两手都要硬"。结合目前人力缺乏的状况，每天日班、中班各支配1名户内修理技工向业主提供修理服务，主要解决影响业主正常生活的报修项目。

2、协调客服部理清装修单位、施工单位对户内装修保修范围，属保修范围的，由客服部协调相关责任单位解决，减轻户内修理压力；

3、建议公司确定几家特约修理单位，当接到超出工程部业务范围或服务能力范围的项目，如业主要求，可向业主提供特约修理单位的相关信息，由业主联系上门服务修理。

(四)制度建设

1、依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，完善工程部的规章制度。

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。

(五)规范管理

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，仔细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，仔细执行物业管理法规和公司规章制度。

3、组织下属员工协作客服部做好业户服务工作，不定期与客户服务部开展商量、沟通，共同进步。

(六)队伍建设

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，要求各员工清晰和熟识各类设备的位置和操作方法。

(2)针对下属员工的技术状况，编制专业学问培训打算，按打算执行，并定期考核。

(3)鼓舞员工在业余时间参与技能培训，培育一专多能的技术骨干(目前我部有三名员工参与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，端正员工的工作看法，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，培育竞争意识，提高员工素养，加强员工的团队精神教育，增添凝聚力。

3、促进人才培育

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

(七)对公司前景的展望

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，扩大员工的进展空间，使公司运作规模化，创造更大的经济效益和社会效益。

篇4：物业公司工程部年度工作计划

时间飞逝，XXX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，保证了小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，为小区用电分析和管理工作提供了可靠依据。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，我们负责小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。当报修工作较多时，及时调配其他员工支持。

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小区公共电气设备、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。在工作中，每个员工认真完成各项工作任务，认真填写各种记录，每次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培训，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。我们对小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；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。

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

七、环境卫生和设备卫生方面。将园小区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小区做了大量的工作，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。