# 工程部综合维修工作总结范文 工程部综合维修个人工作总结

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2024-08-22

*总结是写给人看的，条理不清，人们就看不下去，即使看了也不知其所以然，这样就达不到总结的目的。怎样写总结才更能起到其作用呢？总结应该怎么写呢？以下是小编收集整理的工作总结书范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。工程部综合维修工作总结范文一在自然...*

总结是写给人看的，条理不清，人们就看不下去，即使看了也不知其所以然，这样就达不到总结的目的。怎样写总结才更能起到其作用呢？总结应该怎么写呢？以下是小编收集整理的工作总结书范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**工程部综合维修工作总结范文一**

在自然、人为及时间因素的共同作用下，居住物业或早或迟会出现不同程度的损坏，直接影响居民的安居乐业，因此，物业维修是一项常规性的管理工作。由于“三分建、七分管”，“小洞不补，大洞吃苦”，所以在居住物业的维修管理中，日常养护管理(又称便民小修服务、小修养护服务、窗口报修服务等)又成为基础性的工作。物业维修工作总结就居住物业的日常养护管理(简称“养护管理”)进行探讨，以求抛砖引玉，认识深化。

一、养护管理的涵义及其关键

早在1985年1月1日，城乡建设环境保护部(后改名建设部)颁发了《房屋修缮范围和标准》，对物业维修工程进行了分类，其中“凡以及时修复小损小坏，保持房屋原来完损等级为目的的日常养护工程为小修工程”，其“综合年均费用控制在现时造价的1%以下”。这里所称的养护管理，便是物业公司对房屋小修工程行使的各项管理职能，其主要环节包括报修、查勘、派工、计划、组织、验收、抽查、结算、回访等。

养护管理是物业公司经常性、持久性的基础工作。为了恢复和确保居住物业正常的使用功能，管理人员和维修人员必须采取各种手段，及时修复已经出现的各类小损小坏，有效防止小损小坏的发展及可能发生的后果，以最快的速度解除居民因功能失常造成的困境，维修费用控制(包干)在现时造价的1%以下。

进而言之，不论物业原有的质量等级如何，不论完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房还是危险房，在整个物业寿命期限(屋龄)中，只要物业零部件因损坏而功能失常，在居民报修之后(如突然断电断水等)，或因公共部位无人报修(如走道窗玻璃破碎等)，物业公司都要及时进行预检修复。修复之后房屋原来的完损等级不变。

在这里，“及时修复房屋的小损小坏”，成为养护管理的根本要求和关键词语。为了“及时修复”，就要强调“养护及时率”与“质量合格率”，并要求物业公司防患于未然，对物业进行计划性、制度性和季节性的主动检修。

二、养护管理的特点及其意义

养护管理具有以下四个特点：

1、养护任务，面广量大

居住物业(物业区域)构成要素的复杂性，决定了每一幢不同类型、不同结构的房屋，每一幢房屋的不同区域和不同部位，每一幢房屋的不同业户，都会产生因物业功能失常而引发的修理诉求，因此，养护任务面广量大，地点时点分散，不如大修、中修工地相对固定，也不如保安、保洁、保绿等工作相对集中。根据传统房屋管理的经验总结，以及房地产行政管理部门历来的有关规定，养护范围包括：

1)屋面筑漏，修补屋面、泛水、屋脊等;

2)钢、木门窗的整修、拆换五金、配玻璃、换窗纱、油漆等;

3)修补楼地面面层，抽换个别楞木等;

4)修补内外墙面、抹灰、窗台、腰线等;

5)拆砌挖补局部墙体、个别拱圈，拆换个别过梁等;

6)抽换个别檩条，接换个别过梁、屋架、木柱、修补木楼梯等;

7)水卫、电气、暖气等设备的故障排除及零部件的修换等;

8)下水管道、窨井的疏通，修补明沟、散水、落水管等;

9)房屋检查发现的危险构件临时加固维修。

从上可见，居住物业日常养护的内容林林总总，点多面广，具有分散性。养护工人经常是“打一枪换一个地方”，流动性强，在管理上较难控制。

2、技术工种，复杂多样

居住物业结构、装修、设备设施及其构成零部件的多样性，决定了损坏项目和技术工种的复杂多样。因此，虽然某些项目技术比较简单，却十分强调不同工种之间的密切配合。例如：水电工在调换管道时，常会遇到泥工的活计;沟路工在施工时，常需绿化工的协助;油漆工在油漆门窗时，少不了钢窗工或木工的配合等。为此，养护管理对养护工人提出了技术全面(多面手)的要求，需根据实际情况经常变换修理技术、工艺、方法、材料及工具。

3、施工现场，条件较差

居住物业小修工程在施工时，不论在室内室外，均易受到季节、气候和环境的影响。有时现场施工条件较差，周转不便，清除建筑垃圾不易，还必须接受来自于业户的直接监督，因此，对养护工程质量(合格率)和服务者的综合素质(包括应知应会、适应能力、服务态度、劳动纪律等)提出了更高的要求。

4、报修业户，要求较高

从居民报修的项目看来，虽然都是“小事”，但直接影响使用功能，其中不少项目还具有应急的性质，关系到“水”与“电”的正常供给，称为“水电急修项目”，如：室内线路故障的停电、漏电，电梯运行时突发故障等等，不及时修复就会中断居民的正常生活。又如阳台、晒台、扶梯的扶手栏杆松动，具有一定的危险性，不修复很可能发生意外。

有些非属应急项目，但也不能掉以轻心，上海市曾发生因公共走道窗玻璃破损不及时调换，雨水进入，天冷冰冻，造成某业主滑倒而骨折的案例。因此居民报修时常抱有急躁的心情，常会因缺乏理解(或服务者缺乏耐心)而发生抵牾。在报修时，居民不仅讲究实际效果，要求服务者具有较高的技能，而且讲究时空效果，要求省力、省时、省麻烦，提供礼貌服务和微笑服务。

上述四个特点充分说明：养护管理虽然所需工时、费用较少，实属“小修”之列，但却不能等闲视之。“百姓利益无小事”，进一步加强城市管理，推进城市精神文明建设，必须从细微处入手。细微处即管理中的“小事”。“管理无小事”，“细节决定成败”，那是微

观管理学上经常强调的名言，而物业管理则是典型的微观管理。因为“小事”的放大效应、叠加效应或连锁效应，将会换来管理上的遗憾。

养护管理既能保证居民的安居乐业，使物业公司争取到更多的满意率，从而改善与提升企业形象，又能减轻大中修的压力，延缓修房周期，延长物业的使用年限，还能为大中修和综合维修提供勘察、施工的资料依据。

因此，它是最经常、最直接的为民、便民、利民服务，也是服务性最强的“窗口”服务。这正是小修服务经常成为社会热点的原因，也正是党和政府各级领导经常在不同场合强调养护服务必须“叫得应、修得及时、修得好”的由来。养护管理在物业管理中的基础性是不容置疑的。

三、养护管理的类型及其要求

养护管理的类型包括：

1、零星养护

零星养护是指物业构部件突然损坏而引起的居民报修，或在主动检修中结合实际情况确定的小修。零星养护的修理范围很广，项目技术简单，突发性强，时间紧迫。其中养护任务(单)的.获得，一是被动式的窗口报修、电话报修、报修箱;二是主动性的管理人员走访，或定点设摊，使养护工作走在居民报修之前。在管理中必须贯彻报修先行原则，业户先报先做，保证养护单不积压。

历来房地产行政管理部门规定，养护管理必须做到：“受理有登记，办理有专人，完成有时限，工作有标准，投诉有答复，结果有记载”。为了保证报修及时率，还提出：急修项目不过夜，一般项目不过三(天)。后来又补充规定：水电急修2小时内赶到现场，24小时内修复，如不能修复须作出限时承诺。

2、计划养护

为了实践物业管理的宗旨——物业保值增值，物业公司既要“有求必应”，又要“找米下锅”。计划养护是指在零星养护任务完成的基础上，确定科学的定期保养周期，科学设计楼宇保养周期表及设备设施更新周期表，制定房屋构部件的各类保养制度，如：下水道、窨井巡回疏通制度、门窗定期油漆制度、外墙及公用走道天棚定期粉刷制度、电路明线暗线定期检查制度、电梯常规(年、半年、周保)保养制度、水箱每年两次清洗制度等等;或按房屋单元(户幢、组团)，或按工种，或按季节，进行循环检查和维修养护。

例如根据季节特点安排不同的计划任务，如冬季来临前的水管包扎防冻、梅雨台汛来临前的筑漏普查等。计划养护具有预检性，有时被称为“预检维修”，在预检中应修尽修，人工费用较少，以区别于中修或大修。

零星养护与计划养护的主要区别是：前者具有突发性和一次性，后者具有计划性和循环性。两者都要求主动服务，但计划养护的主动性更强，物业管理的含金量更高。

四、进一步改善养护管理的若干建议

“物业管理无小事”，一旦放松了日常管理，极易出现“一年新、二年旧、三年乱、四年面目全非”的后果。在考察中发现，管理操作人员不按管理标准与程序操作的事例时有发生，部分管理人员理念缺失，行动迟缓，习惯于自上而下的运动式整治，而不善于制度化、规范化的长效式管理。尽管政府有关部门从民生出发，对物业管理行业进行了连续不断的调控，大部分物业公司已经达标或创优，整体水平不断提高，但“三差”现象仍有所见，管理成果存在反复。

小修养护基本处于“你报我修，不报不修”的状态，主动性的计划养护成为薄弱环节，致使许多小损小坏项目，如刚窗锈蚀、粉刷脱落等，已经变成了大损大坏。报载甚至有屋漏报修18次仍然如故的案例，有的小区“不报我休”，甚至消极等待政府的“实事工程”。因此，亟需引起有关方面的进一步重视。

1、完善居住物业日常养护管理的考核指标

“及时修复房屋的小损小坏”的要害，是养护及时率和质量合格率。因而，养护管理最基本的的考核指标是“两率”。在实践中影响“两率”的因素是多方面的，比如：缺少相关工种技术人员;服务者责任性不强，敷衍了事;有关人员因病假、事假、读书、开会而调休;暴雨季节房屋渗漏剧增而缺少人手;相关工种整体配合较差;操作工人技术不过硬;缺少维修技术通才(多面手)等。

因此，要经常分析影响“两率”的相关因素，总结其规律，既要采取一般性措施，又要采取针对性措施，提倡求真务实，“有诺必践”，将考核落到实处。

在影响“两率”的因素中，关键是“管理”及操作人员“综合素质”。目前的物业维修工大多是农民工，普遍缺少维修技能和服务理念的培训，且流动性大。故为了提高养护队伍内在综合素质，应稳定队伍，探索内涵型发展道路，制订应知应会的培训计划，开展技术比武，奖励敬业爱岗，而非动辄“炒鱿鱼”了事。

最终还要考核住户满意率。住户满意率包含“硬”与“软”两个方面，它既是居民对工程质量(是否平整、牢固、安全、和顺、可以使用)的总体评价，也是居民对养护服务态度(是否及时、方便、诚恳、和气)的心理感受。养护及时率和质量合格率当然包含在住户满意率中。“顾客就是皇帝”，居民的满意应当是物业公司追求的最终和最高目标。

2、完善居住物业日常养护管理的主要环节

1)报修：

固定接待窗口、报修箱、特设地点;建立夜间值班制度，实行365天全天候服务;张贴小修项目收费标准;公布物业公司的有关承诺;报修填单不漏项，登记后发放凭证、集中编号;

2)查勘：

由查验员查勘后估料派工。当日或三天内能够及时解决的，可直接派工，此外的预先查勘，明确损坏部位及范围、修理项目及工程数量、工时及材料定额、安全设施及工具要求，并负责向住户预约修理日期，以便根据轻重缓急组织均衡生产，防止任务单人为积压，有利于定额松紧及路线远近合理组合，落实修理责任;

3)修理：

修理工按约定时间上门修理，佩带胸卡，表明身份，说明来意，文明施工，并落实带修、转修的项目。完工后由报修人验收、签字;

4)验收：

检查填单是否有误项漏项，养护人是否按(查勘)要求施工，是否存在应做未做或扩大范围，工程质量、材料耗用及折旧料回收是否符合要求，住户对养护人的服务态度和服务纪律是否满意，工程修理数量是否符合套用定额。不合格修理项目及时补开返工单。根据修理标准和工程量结算修理费用;

5)监督：

外部措施有监督电话、投诉接待、热线电话、发放联系卡、发放征询表、走访居委会等;内部措施有建立回访制度，抽查制度，制订考核办法、奖惩办法，对不及时、不合格项目进行会诊，根据保修规定及时返工。

3、梳理并修订物业维修管理的有关文件

传统房屋维修管理经过长期而广泛的实践，已经具备一整套的做法，某些方面已形成相对稳定的经验，但当前对其精华深入研究、继承、推广似不足。例如：以提高房屋完好率为目标的维修管理体制已不复存在，19\_\_年9月1日曾在普陀区试行的《上海市成套职工住宅修缮管理规定》已达6年之久，至今未见推行等等。因此，梳理原有的物业维修管理的有关文件，修改、制订、完善现行的物业维修管理文件，已成为业内当务之急。

4、完善养护管理的有关制度和服务方式

通常的养护管理制度，有报修制度、值班制度、查勘鉴定制度、修缮责任制度、回访制度、验收制度、巡视制度、考核与奖惩制度等。

在长期的养护管理实践中，曾涌现出许多颇具特色的养护制度，如：特殊对象(烈军属、离休干部、残疾人、孤老、30年以上老教师等)服务制度;十大节日(元旦、春节、国庆节、清明节、劳动节、儿童节、建军节、教师节、老人节、圣诞节)服务制度;多面手培训制度;废旧料回收制度等。

还总结出许多行之有效的服务方式，如：365天均衡服务，四季热点服务，落手清服务，“险”、“漏”、“堵”、“水”、“电”、“绿”重点服务，三个“三”服务(每季三次主动上门服务，每张养护单上门三次方可注销、屋内维修必须敲门三次方可进入)、“六个提前服务”(用水高峰前抢修水泵水箱、雨季前普查翻做屋面、寒流前包扎外露水管、大风前抓紧查险抢险、暴雨前修补低洼路面、节日前重点疏通窨井化粪池)等等，均值得大力推广。

**工程部综合维修工作总结范文二**

一、十二月份工作重点：

1、努力做好防冻保温工作。

在本月份，我们根据陕北的天气情况，对我工段的所有电伴热进行了复查，对所有蒸汽冷凝系统进行了仔细确认。更换冷凝水阀2个，手动阀2个，对个别阀门与疏水管道等保温缺损的地方，工段利用废旧保温材料自行恢复的有8处，为安全平稳过冬做了许多工作。

2、设备维护保养有所提高。

本月的另一个工作重点就是加强对设备的维护保养。尤其是对粗破机，每天一切换，并对槽型铁和肘板做为一个重要巡检关注点去检查。有计划地对两个小渣泵进行了维护检修，为09年前半年的正常运行打好了一个基础。更换了大渣泵的出口阀，为检查维护阀板提供了一个方便，更换了水环泵b、c的汽水分离器。另外，在设备润滑方面也有所加强，每个班都能对自己分管的设备细致地做润滑工作。

3、进一步搞好现场文明生产。

针对我工段现场文明生产存在的一些问题，本月份，我们将做为一个重点进行整改。对设备卫生的清理与保持做了大量的工作，对部分管道与支座、支撑都做了除锈刷漆工作。

4、随着公司精细化管理工作的日益深化，班组建设势在必行。在时间紧、任务重的前提下，我工段认真细致地组织编写了班组建设的十项制度，加班加点，先后修改五次，保持保量地完成了这项工作。

二、十二月份工作不足：

1、安全管理工作漏洞百出。

12.15闪爆事故的发生，直接暴露出我工段在安全管理工作中存在的问题。在检修过程中缺少规定的程序，仅凭经验主义操作而没有严格按照公司的安全规程去执行，属习惯性违章。在操作票证的办理上也有很大的问题，工段一级管理“人浮于事”，没有切实起到安全监护与岗位职能作用，犯了“官僚主义”的错误。总而言之，我工段的安全管理过于粗放，检修纪律过于涣散，工段管理人员严重渎职，思想麻痹，因此应深刻反省，吸取教训。

2、防冻保温工作做的仍不细致。

在本月份，面对气温的骤然下降，我工段虽然提前有所对策，但是力度还不够，仍有小地方出现了上冻的现象。如中和塔的远传液位，乙炔总管(采卤)的放净等。说明我们对防冻保温工作认识还不够，排查不细致，可圈可点的地方太多。

3、工段一级管理人员思想不成熟。

工段一级管理人员本来都是从一线工人岗位上干上来的而并非专业型的管理人才，可能是长于操作而弱于管理。在管理方面也是边干边学，边总结边完善。尤其是发生事故后心理压力与精神负担都很大，有着深深的内疚和自责。思想的包袱是越背越重，也直接地影响着日常的工作，心乱如麻，导致工作起来缺少章法，这是思想不成熟的表现，也可能是本月下旬的一个缺点吧!

三、20\_\_年元月份工作计划：

1、围绕春节前后，努力搞好安全生产工作。

春节前后，大家都沉浸在节日的喜庆之中，往往容易忽略安全工作。鉴此，我工作将开展春节前后专项安全教育活动，嘱咐员工注意出行安全，班前不饮酒，班后少饮酒，减少聚会，多休息，保证上班时的精力充沛，确保操作无误，安全生产。

2、进一步做好防冻保温工作。

针对陕北的天气预报情况，我们工段将灵活机动，随时做好防冻工作。把备用大渣泵的冷却水为长流，备用水环泵的机封水为长流，一次水的放净管的水开大处理。对所有蒸汽冷凝水放净改一小时为半小时。准备了棉被若干，随时包裹认为保温比较薄弱的地方。

3、深刻反思自己的过错，争取从零开始树立乙炔工段新形象。

可以这么讲，一年的努力白费。但是我们会深刻反思自己的过错，争取从零开始，从一点一滴做起，重新树立我们工段的对外形象，消除负面效应。拿出成绩和效益来向领导证明，我们并非孬种。

**工程部综合维修工作总结范文三**

20\_\_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2024㎡。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。

【工程部综合维修工作总结范文 工程部综合维修个人工作总结】相关推荐文章:

2024年物业公司工程部维修主管年终工作总结范文

维修的年终工作总结范文

工程部季度工作总结范文

工程部年终工作总结范文

有关建筑工程公司工程部工作总结范文

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找