# [物业工程部主管职责]2024物业工程部上半年工作总结

来源：网络 作者：雨后彩虹 更新时间：2024-08-02

*物业工程部的工作是对所管辖区域公共设施设备运行、维护、保养，保证小区水电气的正常供应，下面是本站小编为您整理的“2024物业工程部上半年工作总结”，仅供参考，希望您喜欢！更多详细内容请点击本站查看。　　2024物业工程部上半年工作总结1...*

　　物业工程部的工作是对所管辖区域公共设施设备运行、维护、保养，保证小区水电气的正常供应，下面是本站小编为您整理的“2024物业工程部上半年工作总结”，仅供参考，希望您喜欢！更多详细内容请点击本站查看。

**2024物业工程部上半年工作总结1**

　　XXXX商务大厦物业工程部现将2024年上半年1~6月份工作汇报如下：

　>　一、 节能改造：

　　1、空调专业：4月1到4月7日对冷却塔的所有截门进行加油检查并对冷却塔的部水器进行改造，加装调节水量的碟阀，并对部水器的漏水花洒进行清理，保证在制冷期间冷却水散热更加充分部水更加均匀。5月4日总工办秦工带人对我大厦制冷机冷凝器进行加药清洗。因3#制冷机冷却水截门不严无法做清洗，所以此次只有1#2#4#制冷机做了清洗。另5月6日总工办购买的14桶系统清洗剂和8桶系统预膜剂送到，从5月7日到5月9日对冷却水系统进行了加药清洗，并排污70吨，5月10日到5月12日对冷却水系统进行了加药预膜并排污。

　　2、电专业：1月份对一层大堂客用电梯厅照明进行规范调整。调整前：一层大堂客用电梯厅的筒灯、射灯布置分配不均，比较混乱且不美观。射灯在更换上较为麻烦且对石膏板吊顶装饰上有着破坏性负面的影响，浪费能源。经与项目领导协商，对照明度等进行了调整。调整后：去掉了75W射灯16个，改用16个13W节能筒灯，分布均匀美观。提高了照度，节约了能源，避免了对顶板装饰的破坏性并增强了与大堂照度的协调性。2月份完成了5—17层50W射灯改成13W节能筒灯的工作，节约了能源。2月份对大厦客梯厅照明改造：将大厦客梯厅原50W射灯，改造为9W节能筒灯，共132个，据统计月节能1190.64kw，年节能14281.68KW。2月份对大堂幕墙照明进行改造（由原来的70W改13W节能筒灯），改造前年耗电量为10570.56KW/月，改造后年耗电量为3397.68KW/年，年节能共计7172.88KW/RH ，按平均价0.885元/度计算，年节约费用6347.9988元。5月份对大厦（5—18层）最低照明做了调整规划，使照明更具有美学化和规范化。为实现大厦统一照明，对（5—18层）客梯厅小筒灯线路进行改造，全部进入楼控系统，实现统一管理，共改造了10层，120个灯。对大堂照明和大厦泛光照明、B2B3车库照明进行区别工作时间段，分白天照明和夜间照明两种状态，为公司人性化管理和节能做出实际工作，共安装时控开关13只。

　　>二、能源控制：

　　1、空调专业：6月停用了32台电热水器每台2.4KW，原热水器为24小时运行本月为30天，32\*2.4\*24\*30=55296KW。因今年对制冷机冷却器进行了加药清洗使制冷机组的冷却效果有了大大的改善，去年6月间已使用两台大机组同时运行，今年一直采用一大一小两台制冷机运行，每天可少开11KW冷却风扇一台、45KW水泵一台、制冷机每小时可节省316KW的能源，每天小机组开7小时供运行22天，（316+11+45）\*7\*22=57288KW。所以本月共节约112584度，电费节约92408.95元。

　　2、电专业：对大厦照明等设备设施进行了节能的改造（具体情况见节能改造）。6月对楼内卫生间热水器进行试关闭，在节能方面达到很好的效果。停用了32台电热水器每台2.4KW，原热水器为24小时运行6月为30天，共节约32\*2.4\*24\*30=55296KW的电量。

　　2024年上半年物业工程部对大厦水、电的用量进行严格控制，对一些设施进行节能的改造，达到了总工办下达的各项指标所要求水、电控制的总量。

>　　三、消防管理：

　　1、水专业：为保证大厦在汛期各污水井能够正常工作，从4月11日和12日协助管道清洗人员清污水井，共清理了12个污水井。4月15日到4月16日管道清洗公司对污水管线进行清洗。4月20日制冷机维保厂家来人检查设备，从3月起对地下各污水泵进行每月一次的全面维修保养保证在出现紧急状况时可随用随起。

　　2、电专业： 2月份为贯彻落实公司预防为主、防消结合的指示精神，对大厦内消防设施、设备进行了检查、维修。具体情况如下：？对大厦安全指示灯进行了统一检查，在5层B区通道加装安全指示灯1处。？对B2、B3风机房控制箱、照明电路进行灯具检修。修复控制箱系统6处、照明灯具电路7处。？对33个新风机房照明灯具进行了修复。6月份我们工程部联系维保单位北京玛斯特系统工程有限公司对XXX商务大厦消防自动报警系统进行了联动测试，其中包括：？消防广播？楼层手报？卷帘门？烟感？消防/喷淋泵？消防电话？电梯迫降（电梯共15部）其中消防电梯3部。在电梯迫降检查中，发现B2客梯均无返回信号，经过现场检查已全部恢复。对于发现的一些问题，现正在联系逐步解决。

　>　四、设备普查：

　　1、空调/水专业：一月份在对大厦的水系统进行设备普查发现XXX商务大厦压力表已多年未检测，经项目研究决定对重点部位的23块压力表进行检测。其中包括制冷机房10块，热力站8块，中水站1块（带电接点压力表），消防泵房4块压力表。工程部与东城区计量检测所联系，向公司申请了检测费用，于本月共送检测20块16公斤压力表和1块16公斤电接点压力表。检测结果20块压力表中有4块不准已进行维修。3月2日到9日对大厦冷却塔进行了清洗和对轴承进行加油，同时对补水系统进行了检修。5月4日起正式开启制冷机供冷。因今年北京温度异常偏高，5月4日室外温度最高33.5度，比去年整整提前了25天入夏。所以从5月4日起就开启1000冷吨的大机组供冷。供冷初期空调人员在维保厂家的协助下对制冷机组进行了开机调试检查发现较多问题，如：2#制冷机油泵噪音异常较大、油泵缺油、3#制冷机组启动时启动转换时间较长、4#冷冻水泵4#冷却水泵传动轴连接减震珠磨损严重等问题。经过全体员工的努力大部分问题已经解决，3#制冷机组启动时间已经整定完成，运转平稳，对4#冷冻水泵4#冷却水泵传动轴连接减震珠紧急进行了更换，现水泵运转正常，2#制冷机油泵进行了检修正在观察设备运转情况（附：照片）。

　　2、电专业： 从1月6日开始到1月16日组织配电室每个运行班对供电系统进行全面检修，确保供电系统的正常运行。于夜间对所管辖区域的强电井（共计52个）进行检修，对配电柜、EPS柜的进出线接线端子坚固。为了追求为业主创造舒适、高雅的环境和美学化的完善，2月份对大厦外围景观照明进行了检查和维修。具体情况如下：？大堂外围柱底景观照明修复2处。？车库入口壁灯景观照明修复2处。？大堂外走廊照明修复12处。3月份为贯彻执行总公司一季度关于加强设备维保和针对本项目设备维保工作增加新内容的指示。？3月10日至13日对18层天台风机的控制系统及电机进行维保检修，进行绝缘阻值遥测、试启动共16台。？3月16日至17日对空调机组、冷却泵、冷冻泵、循环泵8台、控制柜6台进行维保检修，检测阻值，进行盘车试验。？3月2日至9日对B2、B3风机房设备控制箱、电机进行检修，做启动试验。4月份为预防应急事故的发生，保证应急电源设备的正常工作，对大厦内EPS柜应急电源进行检修，包括远程控制、本地控制、市电、应急切换、仪表指示状态等功能，紧固、清扫等共16台EPS柜，为突发事故应急电源提供保障。4月份为制冷机开机前做好供配电设备的停电检修工作。4月8日凌晨0：00至3：00对402侧低压配电柜更换电流互感器及201高压柜闭锁装置，对B2中区强电井互投开关进行检修。停电前对业主的停电范围、区域进行严格核对，根据配电室动力系统分布图、照明系统图，对强电井分布及各业主的系列编号及负荷功率都进行仔细核对。检修完毕后，没有给业主造成停电混乱和损失，圆满完成了停电检修工作。 5月初对配电室设备和空调机房控制设备进行清扫、检修，更换电流互感器1只，更换小母排热缩管5根，为冷却机组安全运行做好先期准备工作。6月份为保障大厦正常供电和设备正常运行，对大厦内强电井清扫检查共44个，对新风机房控制箱清扫检修共44个，完成对配电室高、低压变配电柜的清扫检修。6月份对大堂外5组泛光灯和水幕墙15个壁灯进行检修，修复1000W泛光灯1套、水幕墙壁灯1套。

　>　五、机房开放：

>　　为落实公司提出的机房开放标准，XXX工程部做了大量的工作，取得明显的成效。

　　1、1月份：完成地下三层车库顶子乳胶漆起皮、脱落约800平米的批腻子、粉刷工作（日投入人员平均为2人，时间为15天）。对大厦所有石材进行填缝处理，防止潮气侵入石材自行脱落（日投入人员平均为2人，时间为24天）。对大厦所有闭门器进行了检修调整。

　　2、2月份：工程部于2月1日起利用两周的时间完成了全楼各机房的墙面吸声板的整体维修工作。全楼卫生间长期以来因频繁的卫生清理及地面潮湿造成多处面台下柜门松动及变形。我专业为保证卫生间的整体美观，2月份对大厦的所有卫生间木质结构进行整体的检修工作。在检修卫生间木质结构同时发现有多层卫生间墙面粘贴的玻化砖有松动现象，为保障使用卫生间人员的安全及美观，工程部及时地对多处松动问题进行了抢修工作。配电室是我项目工程部的电力核心，同时也是公司及业主较为关注的岗位，为达到配电室的整体美观效果，我们在2月份对配电室的墙面进行了整体维修及粉刷。

　　3、3月份：将大厦所有机房进行了清理及墙面维修粉刷。大厦所有防火楼梯门、小扇门地插无插孔，使得多数防火门变形，工程部于3月25日前全部开孔完毕。大厦5层以上公共区域地毯翘起现象严重影响整体美观，且容易引起磕绊，3月份工程部已将此现象修复完毕。3月份为保障业主与使用地下停车场车主的进出安全，工程部制作坡道出口易损的雨篦子，进行安装。根据公司关于机房对外开放的指示精神，XXX项目管理处在检查消防中控室时发现，室内防静电地板磨损严重，已达不到使用要求，3月份已对其进行更换，数量共计131块。统计全楼顺门器、地插销、货梯厅地砖的损坏情况，进行全面整修。3月份又进行室外隔离桩的油漆粉刷工作。

　　4、4月份：为配合公司关于美学化管理的工作要求，工程部利用废旧物料为项目多个部门制做并安装了多套制度管理用插槽式挂框，使得各专业及部门在制度摆放上达到了统一，并对室外隔离桩、配电室卫生间门、制冷机房值班室等多个部位进行彻底粉刷。B2车库东侧天花开裂及脱落现象严重，为确保广大业主的行车安全及车库的整体美观，我专业安排三名工作经验丰富的员工利用两周的时间对其进行了彻底修复。工程部利用2天的时间将车场隔离墩与拉链进行了彻底的粉刷。大厦西侧水幕墙装饰砖掉砖较严重，工程部克服墙高、砖不好配色的种种困难，在3天的时间内，出色完成修复工作。

　　5、5月份：五一”节日期间因保洁人员大量清洗公共区域地毯，造成公共区域地毯在节后有大面积翘起现象，工程部5月份对大厦全楼地毯进行了全面维修工作。进入供冷季后，为配合我工程部空调运行专业的工作，利用废旧物料为空调运行专业制作了3组工具柜及值班人员用的长凳，达到美观统一的效果。为配合保洁人员于10层风机房的库房搬家工作，工程部5月份在18层B座新风机房内完成了对地面进行重新铺设的改造工作。5月8日晚，工程部为大堂外安装了23米长、18米宽的防尘毯基础设施进行改造工作，工程部综合专业人员加班加点，利用近3个工作日的时间保质保量地完成了此项工作。项目在质检中发现公共区域多处靠近踢角线的安全指示灯油漆有脱落现象，工程部安排人员只利用了两天的时间对全楼进行了检查及维修工作，保证了楼内公共区域的整体美观。随着雨季的临近，工程部已对18层楼顶的所有风机风门、静压箱进行了除锈及油漆粉刷工作，在保障了设备完好使用的同时，也达到了楼顶设备、设施的美化效果。大厦卫生间面盆混合器控制主板及线外控制窗因产品更新换代，原由“五线”备件已改换为“柒线”产品后，考虑到今后维修工作的统一性，将所有“柒线”配件全部更换于18层卫生间，原“五线”配件收库房留存，以便用于其它楼层使用。

　　6、6月份：为充分体现XXX高雅和谐的环境，项目在B2、B3制作了9块电梯指示标识牌，工程部自行对电源部分进行了安装，共安装护套线85米，线槽板80米，明装盒9套。大厦卫生间面台下柜门松动及立柱歪斜，造成墙面砖松动，直接影响卫生间的整体美观，工程部利用近15个工作日的时间，对此进行了全面抢修。在楼层的巡视自查中，我们发现大厦中区户型面积较小，房间隔断墙较为密集，外墙面裂痕较为普遍。裂痕出现不但影响装饰效果，同时也让业主产生不安全的心理。在6月份我们组织专人对大厦内12个楼层进行了整体修复，修复裂痕共一百多条。为响应公司提出的开放式机房的标准，工程部对所有机房的装饰做了全面整修，更换了吸音板墙面，对中水站水箱进行了油漆。长时间以来工程部综合专业无固定操作间，临时使用中水站做为操作间使用，致使中水机房内比较凌乱，本月综合专业搬离中水机房，并恢复中水机房的全部装饰。将原配电库房改造为综合专业操作间，合并库房的使用，对操作间内的临时设施进行清运。经过几个月的统计和整理，在6月份大厦大堂及各机房设备标识制作好后，工程部根据公司美学化管理及机房开放管理的要求进行统一的贴粘。

　　>六、下半年的调整：

>　　为贯彻总公司关于节能减排的工作需要，在空调运行方面将在保证客户制冷需要和市委关于《开展夏季公共建筑室内温度控制管理专项监察的通知》的精神的前提下，对大厦下半年空调开启时间和台数进行了调整，要求空调人员勤加巡视密切关注室外温湿度的变化，及时调整开关机时间，对部分公共区提高环境温度减少热负荷以达到节能的目的。对B2、B3消火栓及管道的电板热检修，在上冻以前完成，保证冬季消火栓的正常使用。

**2024物业工程部上半年工作总结2**

　　今天我就围绕公司总经理室2024年的工作目标及工程部2024年工作计划，整体计划工作基本完成，下面我将2024上半年物业工程部的工作总结及2024下半年的工作计划向公司总经理室汇报。

　　>一、2024上半年度工程部工作总结

　　2024年度工程部工作重点之一就是xxx的交房、设备设施的实体与资料移交、设备台帐制作、工程质量瑕疵整改推进工作。在公司总经理室的正确指导下、部门及各客服中心的支持下，2024年上半年计划内工作基本完成。在原有软件基础上，完善各项管理制度、工程服务手册、突发事件应急预案；在原有硬件基础上与行政人事部共同携手进行工程技术人员的引进、招聘、储备，保障新项目拓展后物业工程服务的正常开展，鼓励员工到专业培训机构参加各类工程技术的培训，组织员工参加其他专业知识的内部培训，不断提高员工整体素质。

　　在南方的汛期事件发生后，我们认识到血的教训，总结别人在防台防汛应急预案中的不足与经验，在安徽汛期到来之前，结合各项目实际，修正防台防汛应急预案，提前配备防台防汛物质，主动与各服务中心配合现场指导防台防汛工作，保障了今年汛期安徽外滩所管理的所有辖区安全度汛，体现出公司部门的指导与服务能力。

　　在冬季到来之前，工程部全面提升部门服务意识，主动为各服务中心制订设施设备防寒、防冻应急预案并组织实施，保证寒冷冬季设备设施正常运转；主动为员工申购夜间值班大衣，确保员工值班时个人的防寒保暖，让员工感受到公司的温暖。

　　为加快推进物业工程服务规范化管理进程，工程与装修员工采取责任分包到人原则，分工不分家模式进行工程服务管理。工程部经理、副经理每周最少两次到各服务中心现场指导检查工程服务工作（异地项目每月不低于两次），重点检查隐蔽工程是否存在安全隐患，设备是否运行正常，上周安排的工作能否落实，检查员工的操作是否规范，设备运行记录是否完善。

　　公司工程部作为公司的一个职能部门，主要是执行总经理室的决议，完成总经理室交办的一切事务，服务于安徽外滩所有客服中心，本着团队协作及企业良性发展基础上，展开全面的服务与指导工作。2024年上半年主要完成工作具体如下：

　　>（一）xx家园项目

　　2024上半年协助xx家园客服中心完成了中央空调的维护、节能方案的制订与实施以及出租办公场所供冷、供热收费的核算、住宅楼分时电表的改造、绿化的改造、住宅楼及办公楼电梯年检、高低压配电系统、消防控制系统、给排水系统及其它实施设备的维护等；

　　（二）xx项目

　　根据xx项目的交房时的进度，工程部全力协助xx各服务中心对已经移交接管的辖区进行全面监管，从给排水、变配电、暖通、消防、监控安防等系统入手，按照工程部制订的管理制度、操作规程等系统文件，实质性地处理好业主对房屋质量投诉，做好存在质量瑕疵的设备设施整改跟进、装修巡查管理及设备设施定期巡检维护工作，保障设备运行正常，延长设备的使用寿命，维护全体业主的安全与经济利益。通过xx的交房经历，总结交房过程中的经验与教训，细致分析用心学习，为后期交房、验房、装修管理、设备维护等工作提供经验，更好的为业主提供服务。

　　xx各苑区采用单路供电方式提供动力及照明用电，工程部严格按照工程类突发事件应急预案，下基层进行反复培训演练并实地检查各苑区电梯巡检状态，督促电梯维护单位维护巡检，完善各项电梯管理规章制度，保障电梯运行正常，如遇电梯困人事件，被困人员可以短时间得到解救，全力保障业主生命安全。另外工程部积极配合各客服中心完成公共用水、用电分摊测算、节能方案的编制与实施、耗材的申购审批、工程类合同的洽谈审阅等工作，保障物业收支平衡。

　>　（三）xx星城

　　xx项目是xx外滩管理的第一个异地项目，在公司总经理室的全盘考虑下，工程部积极配合xx客服中心组建工程服务团队，协助行政人事部先后从合肥安排多名工程技术人员赴xx项目参与房屋承接查验、工程质量瑕疵的整改跟进以及后期交房工作，把住房屋、设备、设施质量关，为后期物业常态化管理奠定基础。虽然xx远在异地，公司工程部依靠科技信息通道，随时关注项目运行情况，多次亲临现场进行督导与服务、多次为项目进行物业服务专业知识进行培训，不断提升当地员工整体素质，为全椒分公司的未来发展引入正规之路。

　　>（四）xx项目

　　xx项目刚刚开工建设，为吸取xxx项目工程设计、施工缺陷的教训，公司工程部参与xx项目设计规划讨论，站在业主使用功能角度考虑，提出了多条合理化建议。认真维护保养置业公司办公场所设备设施，提供满意物业工程服务，为置业公司领导办公提供舒适环境。

　　xx属于回迁楼，为了顺利开发承建x楼盘，x回迁楼的分房工作为2024年上半年物业公司的首要任务之一，在置业公司领导的安排下、在公司总经理室的指导下、在各项目的支持与配合下，公司工程部多方协调从各项目抽调多名工程技术人员赴xx项目参与房屋承接查验、工程质量瑕疵的整改跟进以及交房工作，把住房屋、设备、设施质量关，为后期物业常态化管理奠定基础。

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