# 物业维修每日报告范文13篇

来源：网络 作者：夜幕降临 更新时间：2024-12-13

*物业维修每日报告范文 第一篇20xx年是简单而不平凡的一年，物业服务行业面临很多严峻的挑战，经济效益也不如往年景气，市场竞争也比较激烈，因此工程维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在今年不断提高工程维修技能，美兰金邸整体工作绩效，专...*

**物业维修每日报告范文 第一篇**

20xx年是简单而不平凡的一年，物业服务行业面临很多严峻的挑战，经济效益也不如往年景气，市场竞争也比较激烈，因此工程维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在今年不断提高工程维修技能，美兰金邸整体工作绩效，专业技能，服务态度，制度规章及外围单位管理等方面有了逐步明显提升。为了总结经验，寻找差距，规划前景，促成20xx工作再上一个新的台阶，现将20xx年工作总结如下：

>一、主要工作汇报：

1、叠加区域公共楼道照明开关改声控和触摸延时开关;

今年第一季度主要对叠加公共楼道照明设施开关进行更换改装，将总进户门进门口和楼道拐弯口换成声控延时开关，业主家门口换成触摸延时开关，在也不会发生业主到家忘了关灯，促使灯泡灯头烧坏的现象发生，也达到了节能的效果。

2、独栋弱点问题查找和恢复监督工作

由于独栋别墅违章改建导致弱点系统全部瘫痪，43户线路全部断，24户主线断，报警电源坏1只，解码器坏4只，系统隔离器坏6只，控制箱坏4只，在公司领导和服务中心经理多次和开发商协调沟通下，得到了开发商同意解决，在施工队进入施工现场时，我们克服人员少，进行时时监督，两人相互轮着看，除了给业主正常报修外，其余时间都跟着施工队，当然在跟着的时候也发现了不少问题，偷工减料，能省事就省事的解决办法，埋线管不够深等问题，在我们强有力的要求下，促使施工队按照标准施工，如今独栋弱点基本已经恢复了常态。

3、日常维修工作的开展;

今年我工程部接到维修单1262张，完成1245张，修缮率在百分90以上。先后完成了叠加区域38台电梯基坑水泥块及垃圾清理工作，70号门口总污水管道下榻更换维修工作，叠加69号，70号，72号，82号，94号，95号，101号合计7户没上水总阀，由于开发商施工队种植绿化时把埋住了，通过我们工程部两个多星期的努力查找，找到5户总阀的位置所在，把挖出来后，重新提高了井的高度并做了井盖，还有95号和101号由于没找到，最后协调自来水公司关掉总阀，停水两小时，重新安装了阀门，并给叠加区域所有井盖涂上了绿色的油漆，促使其和绿化形成一体。另对二组团景观桥护绳的更换，梅雨季节对小区所有房屋渗漏水进行检查，对有渗漏的及时和开发商施工队联系，及时维修，此工作得到了业主充分肯定。在雷暴雨期间及时对小区明沟管道垃圾疏通工作以及做好排洪防汛工作，在今年的第三季度着重对小区屋檐滴水，老虎窗渗水，存在各类遗留问题进行汇总，发文开发商协调解决，目前由于屋檐滴水开发商施工队明确说明无法修复，该问题真在协调之中，寻找积极可行的办法。另在今年梅雨季节来临时给三组团安装了一台380V水泵，由于先前没有380v电源可供，我们克服人员少，时间紧的情况下，开路面槽，挖沟埋管，穿线，固定，终于赶在暴雨来临时安装好，确保了今年防洪工作圆满顺利的完成，在今年火灾日的第二天我们就对小区所有的消防设施进行检查，检查时发现的问题还是比较多的，有点是平时有点疏忽没注意到，比如电梯基坑油杯油溢出来，没有及时清理，如果有什么烟头掉下基坑，这也是火灾事故的苗头，我们及时组织电梯保养人员给予清理并督促以后发现满时及时做好清理工作，另外叠加楼道消防灭火器20只压力已经不够，另外服务中心也需要增加一箱灭火器，该问题已经向余经理做了汇报。还特别向几个外围单位强调做好消防工作，对所管辖的电器设备做好绝缘测试，线头螺丝紧固工作，这个月主要对几个组团河道的潜水泵进行绝缘检测工作和所有上水管，各类阀门，水泵，做好防冻工作。

4、日常设备维护保养情况

目前小区设备保养情况总体还是比较到位的，所有的设备按照设备保养说明书进行保养，目前都处于良好的工作状态。

>二、本年度工作遗留问题

1、小区罗芬路美兰湖路围墙20xx千多平方刷油漆保养问题，由于该处围墙比较超高，我们维修人员包括我在内只有两名，一周工作日除了休息天，只有三次碰在一起的机会，还有负责处理业主日常报修，所以在人员配置方面是很难完成的，因此该工作也向余经理做了汇报是否请外单位人员完成，等待回应中。

2、小区一号桥二号桥的栏杆，大闸门的设备，63号闸门设备，儿童乐园，刷油漆保养，油漆报告已经打了，正在等待油漆。

3、小区监控摄像头坏5只，分别为西大门西向北，69号西向东，38号北向西，18号北向南，水闸门，周界报警坏两对，分别为37防区和7防区。该报告已经打到公司采购。

>三、目前存在的问题

1)专业技术水平还比较欠缺，一专都能的水平还达不到

2)工作流程中，规范操作的统一性不强，对外围单位监督检查工作做得不够细致

3)养护单写的不是很规范，字迹不够工整，

4)仓库材料摆放不够规范，东西摆放比较乱，没有贴明显标签

5)个别工作进度均比计划拖延滞后，维修工作的效率和维修质量有待提高

6)和各部门工作衔接还不是很完美

>四、20xx年美兰金邸维修工作重点设想;

针对以上提到的问题和薄弱环节，20xx年对我们美兰金邸维修工作初步设想主要围绕“计划，完善，规范，落实”。等几个方面开展

1)计划：主要对20xx年的工作做一个全年工作计划，月月有进展，周周有活忙，天天有落实。根据小区实践工作需要进行合理分配人员，把工作落实到人，责任到人。

2)完善：根据公司“精细化服务标准”的方针，对美兰金邸工程部的工作进一步细化，将精细化服务落实到日常工作的所有阶段和环节，形成一套完整的从工程维修养护单看为业主服务的满意程度。

**物业维修每日报告范文 第二篇**

一、供暖期间，能够做到及时报及时修，想业主之所想，急 业主之所急，秉承“小修不过夜，中修不过周”的公司服务宗旨，得到公司领导及广大业主的认可，供暖结束后，对地热井管道及深井泵进行维护保养。

二、在维修中发现华兴路6#、8#楼住宅自来水管道漏水严重，配合公司对该管道进行了改造，为业主创造了便利。

三、在日常维修中，发现自来水水表井内管道阀门不管用，配合自来水公司人员对其进行了更换，为维修工作奠定了基础。

四、配合公司对苹果社区进行了前期验收，并对该小区线路等进行熟悉。

五、供暖前对各区片泵房设备进行养护，并调试地热井深井泵，对泵房看管人员进行现场培训，以便出现问题及时处理。

六、在嘉和A泵房暖气试压时，发现有渗水严重情况，并对该区片管道进行了维修。

七、供暖期间，对某某花园暖气管道渗漏进行了维修，并在供暖的同时也发现某某育新组团2#暖气回水也出现渗漏情况，经公司领导决定，配合施工队完成了某某育新组团2#暖气回水改造工程，

并且也做到了加班加点，对各区片暖气进行维修，并得到了业主的好评。以上为20\_年工作总结，有不足之处，敬请领导给予指正。在新的一年里，我会加倍努力工作，为公司的美好明天贡献我的一份力量。

**物业维修每日报告范文 第三篇**

20--年，也是本人在公信物业有限公司维修部工作的第二年，在这一年的时间里，本人能够遵纪守法，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，在维修岗位上发挥了应有的作用，作出了一定的贡献，总结主要如下几方面：

一、爱岗敬业，扎实工作，协助领导完成接收工作

今年，根据公司工作的安排，本人在三月份由南海移动项目调至佛山新闻中心维修班，在岗位变动过程中，本人能够顾全大局，服从领导安排;接收期间，执行上级领导的指示，对所负责的交接项目进行认真检查，对异常、损坏、故障等有问题的设备第一时间上报，要求原单位物业公司及时处理，协助上级领导做好接收工作。

二、熟悉地理位置以及各区域机房，电房设备

初来新闻中心项目，对这里的环境，设备都是完全不熟悉，而原百花物业也不配合，所以很多东西都是靠自己以往的经验通过摸索，思考和总结，再加上张主管、蔡副主管的亲自讲解，培训以及安排一些有非常丰富经验的师傅前来讲解，现在我对这里的地理位置、中央空调系统、高低压电路系统、消防系统、生活用水和园林绿化系统、电梯系统维修养护工作等都相当熟悉了，可以独立上岗。

三、做好中央空调和高低压电路系统的运行和保养工作。

中央空调方面，根据客户的需求，季节、天气情况，合理控制中央空调，并做好运行记录工作，对各项参数认真看，发现异常认真分析原因并上报，通知保养单位迅速前来处理。保养方面，因原物业公司对以前的中央空调系统完全没有做保养工作，致使冷却系统内壁生锈，损坏，根据领导的按排，严格执行领导的要求，加强外单位的保养监督工作，按排班员专人监督跟进，要求做到每星期定期清洗，每月定期加药水，有保养不到位的地方要求其立刻处理，防止外单位保养人员，马虎了事，致使冷却系统进一步损坏，保证空调主机正常运行。

而另一方面，在罗主管的制定下，每月按排班员对机房地面、空调主机，冷却泵，冷冻泵的表面进行了清洁，并定期对冷却泵，冷冻泵轴承进行加雪油等保养工作。高低压系统方面，加强了高压保养单位(立胜公司)的保养工作，要求每星期进行检查俩次，发现问题及时前来处理，低压方面刚接手时，公用电房二号电容补偿柜接触器曾出现线路松脱，致使相线触碰电柜外壳对地烧毁接触器现象，根据领导的安排，严格执行领导要求，对所有电房的电容补偿柜内所有的触点进行了全面加固处理，对有问题的电容进行更换，对公用电房(没有空调)的电容柜作开门并用风扇散热。以及对各楼层的电井进行清洁，触点加固，更换损坏的指示灯等全面排查，还对所有电房的地面卫生定期清洁，保证设备在良好的环境下运行。

**物业维修每日报告范文 第四篇**

物业公司维修个人总结时光飞逝而过，，回顾一年的工作，紧张而又忙碌，一年来在物业公司领导的大力支持和关怀下，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，在维修部的岗位上发挥了应有的作用，主要有以下几方面：

>一、做好维修部的管理工作、做好上级安排的任务和各部门的来电报修工作。

本人以身作则，要求组员遵纪守法，遵纪公司的规章制度，做到不迟到，不早退，加强组员的责任心培训，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，调动组员，迅速处理。对各部门的来电报修，认真听讲，记录来电的单位，报修内容以及故障的位置等，迅速调动组员迅速处理，对较大的故障或不能处理的问题认真向客户解释并上报处理。

>二、重视设备设施的安全运行和检查工作，以保障设备设施的安全运行。

维修部一贯将设施设备的安全工作放在首位，每到节假日前一个月都会制定节假日设备设施安全检查、保养和维修工作会议，制定工作计划，落实计划内容、完成时间和责任人，以及检查时间，明确各项工作重点，事后进性检查，以确保小区、市场的设施设备安全运行，在日常工作时，强调维修工作时的安全操作和自我安全防范的意识，杜绝工伤事故的发生。

>三、真抓实干抓好安全管理

操作安全：

设备设施安全：

定期对各部设备专项安全检查，每月对大厦配电井，管道井设备进行安全检查;每月对配电房变压器、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大检查。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。

最后，自己作为电工主管，分管强电，弱电，小区、市场专业维修保养工作，深感责任大，担子重，物业公司领导给予自己充分信任，信任就是自己勤奋工作，不断提高管理水平的动力，自己必将认真高效，以身作则，配合各部门的工作，在新的一年戒骄戒躁，开创崭新的工作局面。

**物业维修每日报告范文 第五篇**

在首先感谢公司领导在x年度对工程部空调工作的大力支持和肯定，同时感谢各部门在本年度对工程部的空调工作给与了积极配合和理解!在这里，我把工程部x年度的空调工作完成情况向公司做一个汇报。

x年度在公司领导的关心爱护和大力支持下，在工程部全体员工的辛勤劳动和不懈努力下，克服了人员少、工作量增大等困难，大力开展维修保养和挖潜力技术改造工作，积极主动的解决了设备设施存在的各种问题，并在节能降耗方面取得了重大突破。

>一、维修保养

大厦有很多空调设备运行时间较长，不同程度地处于老化状态，维修保养及运行是空调工的主要工作。因此，加强设备维修保养，提高设备的使用寿命，制定科学合理完备的运行方案，是提高经营效益的重要环节。我们在提高人员技能的基础上，制定设备运行计划，强化维修保养，使空调设备设施处于最佳运行状态，从而达到合理运用能源，节约开支的目的。

>二、改造项目

工程部积极配合总公司\_对空调机房的两台板式热交换器进行了更新改造，用两台换热面积48平方米的换热器更换了原来换热面积20平方米的换热器。为增大供暖流量，把热力井内的原来倒装的两个dn150柱塞阀重新进行了正确安装。对11fh户因空调电机不配套产生过大噪音的风机盘管进行了更换。对26f空调用水箱拆装各一次。

>三、节能降耗

节能降耗是今年工程部的一项重点工作。陈主管带领工程部员工在公司领导下，努力学习先进物业的工程管理经验，完善维修保养制度，使设备始终处于高效节能的工作状态，彻底降低能源消耗，延长设备使用寿命，节省开支。

中央空调是用能大户，中央空调在节能降耗方面的工作将直接影响到整个物业公司的利润。空调工在张助理、陈主管的领导下做了大量的节能降耗方面的工作，并取得了重大突破。由于电价实行峰谷平收费，在用电时尽可能降低高峰用电，增加谷值用电，降低能耗成本。空调工每天到户内测温，调节好供冷、供热需求，总结经验，节能降耗。

x年夏季供冷54天，用电77820kwh，用水428立方米，与xx年同比节电22898kwh，节水立方米，与xx年同比节电34020kwh。(附《夏季空调运行能源利用比较》)节电全部来自峰值和平值，低谷用电反而增加了。这样利用峰谷差额节约下来的成本费用也占了很大的比重。

x年冬季供暖用热量，电82546kwh，水立方米。x年计划用热量、电均低于xx年，这在实际运行管理中已见成效，其中日用电与xx年同比减少150kwh以上，热量也偏低，但户内供暖却远远好于历年，初步满足了业户的供暖需求。如果一直这样坚持下去，x年供暖期结束，与xx年同比可节电15000kwh以上，热量也不高于上年度。

仅中央空调一项，全年在节能降耗方面就为公司降低成本50000元以上。这将是工程部为公司创造的纯利润。

>四、解决供暖问题

供暖问题是天智物业遇到的最大最棘手的遗留问题。由于建设时引进热源不合适，致使无法满足业户的供暖需求。历年因供暖问题业户投诉率100%，不满意率100%。x年，工程部在公司领导的大力支持下，充分发挥集体的智慧和力量，采取了一切可能的办法来解决冬季供暖问题。

x年10月，工程部积极配合总公司\_更换了两台板式热交换器。

x年11月29日，工程部员工不畏严寒，带水作业，解决了工程遗留问题中的热力井主管道阀门倒装问题。整个过程中，张助理亲自靠上，工程部员工不怕脏，不怕累，不怕井内外30多度的温差，争先恐后，轮流下井作业。换完阀门已经是晚上8点多了，汗流浃背浑身湿漉漉的工程部员工才回家吃饭。

工程部员工群策群力，从热源上做文章，积极主动与市政公司换热站协调沟通，与换热站的领导和技术人员一起从技术上分析供热效果不好的原因，与对方摆事实讲道理，要求对方将流量从200立方米每小时增大到400立方米每小时，增开一台循环泵，加大了换热站提供给我们的热量，首次初步满足了业户的供暖需求，使业户户内温度达到了青岛市规定的不低于18度。

中央空调运行期间，工程部员工坚持到业户户内测温，同时注意天气变化，根据需求调整供暖设备设施的运行状态，既保证业户供暖需求，又把能源利用降到最低成本，及时解决供暖过程中遇到的各种问题。

当然，这只是在目前供暖条件下初步解决热源问题，供暖条件受市政公司供暖条件的限制，很难完全满足业户需求，并且当供暖面积达到10000平方米以上时，将完全不能满足需求。从长期经营的角度看，必须引进真正的“高温水”作为热源，才能从根本上解决供暖问题。

>五、物业前期介入

工程部参入了汇智广场项目的前期介入工作。针对空调项目施工过程中发现的一些问题，工程部及时反馈给\_。工程部还派出了专人深入现场，了解施工质量、施工进度等情况，参与空调安装工程的施工检查及验收，并就物业的内部设置、功能配置提出合理化建议，参与物业的竣工验收工作，做好物业的接管验收工作，为以后的物业管理创造良好的基础。

在紧张而又繁忙的x年里，工程部员工在空调工作中团结协作，爱岗敬业，无私奉献，增强了维修技能和技巧，增强了服务意识，提高了技术管理水平。

工程部节约的每一分钱，都将成为物业公司的纯利润。把工程部建设成为物业公司一个新的创利润部门，为公司创造更高的经济效益，是我们为之奋斗的目标!

x年，我们工程部全体员工将以一个崭新的精神面貌迎接新的挑战，和其他部门的员工一道致力于为业主及客户提供一个安全、舒适、快捷的工作环境，确保写楼功能的正常发挥，使物业保值增值。我们将在这和谐、理想而富有激情的环境中一展才华，和公司一起成长。在新的一年里，我们有信心用实际行动把空调工作推向一个新的高度、新的起点，向公司交上一份合格的答卷!

**物业维修每日报告范文 第六篇**

时光飞逝，20--年即将结束，首先感谢公司对我工作的肯定，将我提升为工程部主管。在这一年里，在集团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，保证了园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，为了总结经验，促成20--年工作再上一个新的台阶，现将20--年物业维修年终总结如下：

一、日常工作完成情况

1、20--年度共完成约1485项零维修工作，其中有公共区域，业主维修，商户维修等。得到业主商户的好评和认可。

2、加强现场管理，对小区装修单元施工按管理处规章制度进行监督，使之不影响小区外貌和安全管理，对商铺的中央空调和消防管道改造要求按工艺规范施工，保证中央空调系统和消防系统的正常运行。

3、4月份重新修订了岗责和工作流程，在此基础上改进了工作记录和设备运行记录，把岗责落实到实处

4、每月抄写计算水电表，配合财务做好每月水电计费和管理费的收取工作

5、A、B栋走火梯改造。原环形灯加电子镇流器成本约30元一套，改造后节能灯成本约10元一支，改造数量约160支。

6、A。B栋走廊灯改造。原36W一体化排管灯成本约35元一支，改造后节能灯成本约10元一支，改造数量325支。

7、协助商铺用电增容线路改造。(如;邮政银行、农商银行，二楼202、210、219--公司)

8、银业国际负一层水泵噪音的处理。生活水泵房在使用过程出现震动和噪音导致A栋多户业主曾多次投诉水泵噪音严重影响他们的生活质量，后经环保局，施工单位的改造已解决此难题。

9、地下车库出入口对调工程及露天停车场安装了岗亭和道闸、减速带。

10、、在雷暴雨期间及时对小区明沟管道垃圾疏通工作以及做好排洪防汛工作

11、跟进小区遗留工程维修。(修补墙壁裂缝、补漏、维修门窗等)

二、施工改造

按照公司布署，经集团公司同意，工程部较好的完成了公司下达的各项施工任务，为公司节约成本。

1、一楼安管部、工程部办公室装修。

2、地下车库入口处路面倒水泥。

3、观光电梯大堂门口铺设无障碍通道。

4、一楼商铺前面绿化带改为铺设环保砖。

5、02岗旁草坪改为铺设石子路。

三、设备设施的维修保养

目前小区设备保养情况总体还是比较到位的，所有的设备按照设备保养说明书进行保养，每日巡查，目前都处于良好的工作状态。

1、严格按照配电系统运行保养的规范要求，参照，完成大夏核心配电室设备的运行、检修和清扫工作。同时对各楼层配电管井内母线插接箱定期进行保养

2、电梯检查方法的更新。针对电梯事故的多发，而工程部检查工作时又未发现的现象进行分析和总结，对原有的检查方式进行改进和完善。在原来只对机房、电梯主机进行检查的基础上，加强了检查中乘坐舒适度、稳定性及噪声情况的检查，到轿顶运行观察、底坑的查看。督促维保单位提高维修保养水平消除故障隐患。加强电梯维护保养跟进监督工作，使银业国际10台电梯顺利通过质量技术监督局一年一次的电梯年检，并取得电梯安全使用证。

3、严格按照消防管理规定抓好楼宇消防设施的日常管理，对消防设备进行了全面检修和防锈加油工作。规范消防设施设备的维修保养。为使应急灯、疏散指示灯系统的运行良好，确保火灾发生后每一个疏散指示灯、安全指示灯、楼道应急照明灯亮以引导业主(用户)有序地进行应急疏散，减少人员伤亡制定《应急灯、疏散指示灯系统保养规定》并配发相应的记录表格，对应急灯、疏散指示灯系统保养进行规范。及时发现有问题的灯具进行修复，进一步提高消防设施设备运行可靠性。

4、中央空调设备的维修保养，对天面冷却塔和冷冻水管道每月进行清洗。每月对一～三商铺180台盘管风机普查并对其中12台存在不同问题的盘管风管进行了维修，6月份机房和天面冷却水管进行除锈和油漆，提高了设备安全运转性能，保证夏季制冷的正常供应。

5、发电机每月进行一次保养，保养时例行开机运行15分钟，确保停电时能快速进行发电。

6、生活水泵房每日巡查2次，保证设备的安全运行，为业主创造一个良好的居住环境。

7、弱电设备保养工作，对楼内弱电管井进行了全面清洁、整理工作，配合电信、移动、联通等公司进行设备的安装了维修和保养工作。

8、易出问题节点汇总。因为设施设备绝大多数的故障都是由于个别重要部件损坏造成，如供水系统的故障大多是由于止回阀和电磁阀、液位计造成，烧电机多为交流接触器的触点拉毛受损造成，电梯的故障多为光膜、门机、平层器、控制柜的各种接触器造成。要求各维修部逐步建立设备故障台帐，进行易出问题节点汇总，做到心中有数，加强此部位保养工作，提高设施设备安全保障。

**物业维修每日报告范文 第七篇**

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\_）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，1999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。

**物业维修每日报告范文 第八篇**

经过近一年多的工程维修工作，我感到颇为疲倦，欣慰的是在这段时间里也学到了平时学不到的东西、积累了宝贵的经验。

业主和物业在使用这座大楼时，固然会发现很多的问题，这也是可以理解的，如果我们是业主可能也会是这样。最开始的时候有三千多项需要处理的问题，虽然不全是我们专业的问题，但是至今我还有阴影。作为总包，很多事情需要去协调、去处理、去担当，正是因为这些，事情也就多了。最忙的那几个月，每天平均接打电话一百多个，电话一向，总会有意想不到的“惊喜”，弄的我是哭笑不得，心神不宁。每次听到电话铃响，我就像惊弓之鸟生怕有“刁民”又来“找事”。作为对前段时间工作的总结，我不仅审视我们在施工中存在的质量问题及其产生原因，还要在以后的工作中尽量去避免这些问题的出现以及造成的损失。

因为我主要负责的是土建方面的维修工作，其他专业的问题以及零星的修补就不说了，主要说下土建专业漏水方面的问题，漏水问题主要有屋面漏水、给水管井漏水、地下室外墙漏水、电梯井坑渗水、室外电缆井漏水等。下面我将挑些重点的问题具体讲讲：

>1、屋面漏水：

说道屋面漏水，真是让我心酸，让我欲哭无泪啊。天辰一期的最高层是领导休闲娱乐、重要接待使用的场所，正式这样的重要，漏水问题才被非常的重视。总不能人家在开会、聊天，边上放个水桶接水吧，打伞就更不好了。

屋面漏水后维修难度大，主要体现在漏水点不好确定、工序复杂、工作量大。特别是卷材防水，即使掌握了室内漏水情况也无法确定漏水点的具体位臵，雨水可以通过漏水点流到结构顶板的薄弱部位并渗透到室内，因此在确定其漏水点时往往会做很多无用功，一次两次也未必成功；屋面防水层上一般都有找平层、保温层、加强层、饰面层等，防水层的修复必然要破坏其它装饰层，同时在维修时也不可避免的造成二次破坏，也只能扩大维修作业面来进行维修，工作量较大。屋面漏水点主要有以下几种：突出屋面的风道、排水管及排气管根、顶板后浇带、女儿墙与屋面交接处的阴角部位。所以我认为在进行屋面施工时，应从结构层开始必须每道工序做到位：屋面板浇筑时与之相连的墙体的水平施工缝处必须振捣密实，各出屋面的部位吊洞要填实抹平；在进行基层处理时，将阴阳角、管根等部位做圆弧角处理，不允许因存在死角而导致防水层不能做到位；防水层闭水试验完成后，在防水保护层未施工前，禁止在防水层上方施工作业，防止防水层被破坏。防水保护层施工完毕后要进行二次闭水实验，确保不漏水的情况下开始下到工序。在施工中防水层尽量一次做到位，如不能一次做到位防水层接茬处需重点处理。特别提出的是屋面后安装设备、避雷带支架等可能破坏防水的工序一定要提前做设备基础或者控制其打孔深度。所以我们在施工中各专业之间要沟通好，安排和实施好紧前工作，如果在抢工期期间，某些专业需先施工或者在施工时破坏了防水，应通知防水专业及时处理，因此各专业之间的沟通、协作也是非常重要的。

>2、给排水管井漏水：

给排水管井管道多空间小，一般不设计防水，但其重要性却不容忽视。因水管穿楼板处没有防水，管井一旦漏水，绝对不只是泡一层，一漏到底都是很可能的。水量小的话还好说，最多也就是把管井泡了，里面没什么值钱东西，也就是刮刮腻子、刷刷涂料的事，如果水量大，水则会从管井里跑出来，泡坏了地板泡坏了下层的精装修可就麻烦了。所以我认为管井地面尽量要做防水且设计地漏；还有就是套管与管之间用防火胶泥封堵好后再有沥青油膏封堵严，这样就算是跑了水，也不至于马上会殃及到下面的楼层，使损失降到最小。

>3、地下室外墙漏水：

地下室外墙漏水无疑是防水层失效，所以在防水材料的选用和施工质量方面要重视。

天辰大厦一期工程的外墙防水选择的是刷渗透结晶，先说说渗透结晶的缺点：

（1）渗透到结构内起防水作用的晶体对外界的各种震动，包括温度变化、水文变化和机械等引起的震动很敏感，这些震动可能造成晶体断裂形成新的过水通道，导致防水功能的丧失；（就不说什么震动了，就说主体结构荷载的增加对外墙的影响就很大了，混凝土可能不出现新裂缝？这一裂不就全完了）

（2）晶体对水很敏感，如果一直出于水的浸泡中，晶体是丰满的，防水效果好。当水位下降时，晶体变得干燥后就会枯萎收缩而形成新的过水通道。当水位再次提高时，晶体不会被二次激活而丧失防水能力；

（3）结晶型产品是靠晶体生长来达到防水目的的，而晶体生长需要一定的时间，表现在工程应用上就是防水效果出现的比较慢，需要较长的养护时间；

（4）结晶型产品对基础表面要求很高，需要对表面进行凿毛，暴露出新鲜的混凝土糙牙，这样才能保证晶体的顺利生长与渗透，因此表面处理费时费力。所以，选择防水材料也是很关键的。

地下室外墙其漏水情况大概分为进户管线根部漏水、墙面裂缝小范围漏水、施工缝漏水、大面墙阴水等。究其原因就是防水层丧失了功能。具体有防水材料不合格、施工不合格等。地下室外墙防水多为卷材防水，卷材不合格主要是延展性不合格，不均匀沉降以及肥槽回填土下沉时卷才会被拉裂导致防水失效。防水卷材的铺贴，特别是立面墙卷材的铺贴必须使用满粘法，且在回填前在防水层表面立铺一层聚苯板，将回填土与卷材隔离开，以防回填土下沉使卷材脱落也能防止在回填夯实时硬物破坏卷材；说到回填土，要按方案分层均匀夯实，确保回填质量，减小沉降。防水卷材的铺贴上要认真仔细，特别是管道根部、阴阳角等部位；其次在混凝土的浇筑中要避免冷缝，施工缝、后浇带要清理干净，混凝土要振捣密实，做好混凝土自防水的第二道防线。

我们即使发现地下室漏水也不可能再去对卷材进行修补，目前处理地下室外墙漏水问题采用的是高压灌注高分子聚合物的方法（下面简称为高压注浆），尽管这样也不能保证不会从其他地方再漏，所以地下防水卷材的材质、施工、成品保护以及回填土特别重要，必须重视，要不你就等着哭去吧。

>4、电梯基坑渗水问题：

电梯基坑渗水原因应该为基础底板防水失去防水效果，卷材粘贴不合格或者被破坏。我们无法对底板防水进行修补，只能在内测用高压注浆的方法处理，效果往往也不是很好，总会有积水。例如天辰大厦一期的电梯井坑，处理了不知道有多少回，但还是有积水，所以隔三差五的就得安排人去掏水（不然泡坏了电梯配件会很麻烦的），这样总不是办法。所以建议在打基础底板混凝土时在电梯井坑底部找坡，在最低点埋设与集水井相通的排水管（一般情况下，只有消防电梯才设计排水系统的，其他电梯是不设计的。）别看暂时是花了点钱费了点事，到最后绝对是有利的。

>5、室外井道问题：

室外井道大致分为污水井、雨水井、消防管道井市政给排水管井、电信井等。其中污水井、雨水井、消防管道井市政给排水管井在穿墙进户的位臵做好橡胶止水套管是应该不会漏水的。电信、电缆穿墙进户时是成缕的且是水平的，线与线之间有缝隙，不容易封堵，到了雨季，井里的水满了就沿着缝隙流进了室内。我认为电信、电缆井应设有排水系统，或者将暂时不用的进线口有钢板焊死，在有用的线管外侧焊接弯头，使进线口朝上（水平的不好堵），在穿完线后将管内空隙用水不漏（堵漏灵）填死。

>6、还要下关于出屋面桥架的问题

因为桥架盖板上面有孔且盖板不是一个整体，下雨时就会有水进入（水平段较严重），水沿着线路进入配电箱、设备箱就会发生短路，造成电器件损坏、无法正常送电等现象，损失也很大。我认为出屋面桥架在要进入室内的部位应该设计成水平段（不要垂直进入），经由出屋面“炮楼”（用页岩砖砌筑）进入室内，桥架在与“炮楼”交界处需设计成凹槽型，防止水倒灌。

现在，维修工作仍在继续着，虽然已不像前一阵子那样忙碌，但让我头疼的是那些“刁民”们总会提出新的问题。其实维修工作是个很好的学习机会，那些问题会暴露出以前施工中存在的不足，这些不足给我们带来损失、教训，这将成为我们在今后的工作中避免和改进不足的动力（如果把这些损失的钱给我们发奖金的话，可不是一个小数目啊）。

总结：在施工过程要按方案和规范要求严格要求施工质量；重视成品保护；不便施工部位、易被忽略部位、易出质量问题部位要拿出切实可行的方案来解决；团队协作、沟通很重要，我们的责任心更重要。

**物业维修每日报告范文 第九篇**

我处在公司领导及各部门的支持与帮助、同事的齐心协力的奋斗下，按照公司的要求、部署，较好地完成了部门的职能工作。通过一年来的学习与工作，工作模式上有了新的突破，工作方式有了较大的改变，现将维修管理处一年来的工作情况总结如下：

一、管理处的日常管理工作。

自公司进行“三定”和分管理处，形成各施其职，各负其责后，对我处来说是一个全新的工作领域。管理处是公司住宅小区物业服务形象的一个重要窗口部门，是总经理室领导下的一个日常维护、管理、服务机构，推动各项工作朝着公司既定目标前进的一保障部门。

管理处的工作主要有日常投诉处理、收费租赁、基础设施设备维修维护、环境卫生、绿化养护、水电维护、安全保卫。有文稿处理、档案管理、文稿报批转、会议安排、学习培训、上级部门检查及外来单位参观、指导的迎来送往等。面对繁杂琐碎的大量事务性工作，强化工作意识，注意加快工作节奏，提高工作效率，冷静办理各项事务，力求周全、准确、适度，避免疏漏和差错，至今基本做到了事事有着落。

二、日常投诉处理维护工作

1、处理投诉方面。

全年共接待处理投诉1432起，已处理完成1420起，正在处理12起，处理率达99%。其中水电投诉报修647起，房屋维修491起，防盗门及单元门报修130起，投诉164起。

全年投诉主要集中在1、2、10、16#楼顶层住户房屋漏水，2、7#楼业主对3#楼工地施工噪音扰民的投诉，14#楼业主对酒店客房晚上的麻将和屋面没有屋顶花园的投诉。16、17#楼业主对酒店的油烟、噪音，18#楼对幼儿园噪音、厨房的油烟投诉。其中大多已处理好，但18#楼的业主反映幼儿园的油烟、噪音依然存在，经过与幼儿园负责人协调后，将厨房改移位后，已得到明显的改善。

2、收费工作工作。

全年收费工作完成得较好，除了小部分业主有原因拒交费用以及空置物业外，应收的各项费用都已收回。租赁工作也按质按量地完成，能最大限度地利用资源，尽量盘活资金，为公司创收。

3、日常维护。

今年按照公司年初公司制定的工作计划，顺利地完成新兴苑、翠竹苑、香洲苑、大本营等基础设备设施的维护保养和环境卫生、绿化养护工作。

4、环境卫生。

在维护园林绿化、清洁卫生方面，不断地完善、改变管理方法，尽量地做到园林绿化完好、清洁卫生整洁，全年辖区内未出现绿化虫害、花草树木未出现死亡和疫情现象，给辖区住户营造了一个舒适、温馨的家园。

5、水电维护。

主要对辖区内的香洲苑、新兴苑、翠竹苑、集团公司总部、湖天花园、生资仓库等35栋房屋的水电维护及日常管理工作;全年水电月平均损耗率分别在2。2——2。8%，严格控制在允许范围内;辖区的4个配电房，5台电梯，两台高层加压泵及消防一体的配套设施运作正常，无安全事故发生。

6、装修管理。

按照年初的工作部署和计划，今年装修管理工作已逐步进入正规轨道，实施了公司统一编制新的装修服务协议及管理规定，合理的堵住以前未完善的装修管理漏洞，并实行每日必须到装修户现场巡视登记制，做到发现问题及时及时处理，违规装修现象已明显减少、下降，未出现因违规而引起的安全事故和大的投诉。

7、安全管理。

今年安全工作总体较好，辖区未发生消防、抢劫事故。但在下半年\_\_\_发生一起小轿车被盗事件，所幸已得到破案，追回被盗车辆。故在安全工作方面不得有半点疏忽、麻痹和侥幸思想，应在对外来人员、车辆的出入管理多下功夫，避免类似或更为严重的事故发生。

三、加强学习，提高业务水平

由于感到本部门的担子分量，而处室部分员工的学识、能力和阅历与各任职有一定的距离，所以总不敢掉以轻心，要求各员工加强在专业知识方面，多向书本学习、向周围的领导学习，向同事学习，这样下来明显感觉到今年有了一定的进步。

经过大家的不断学习、不断积累经验、知识，均已具备了一定的工作基础，各自能够地处理日常工作中出现的各类问题，在组织管理能力、综合分析能力、协调办事能力和文字言语表达能力等方面，经过一年的锻炼都有了较大的提高，保证了各岗位各项工作的正常运行，能够以正确的态度对待各项工作任务，热爱本职工作，认真努力贯彻到实际工作中去。积极提高自身各项业务素质，争取工作的\'主动性，具备较强的专业心，责任心，努力提高工作效率和工作质量。

四、存在的问题和今后努力方向

一年来，我处员工能爱岗敬业、创造性地开展工作，取得了一些成绩，但也存在一些问题和不足，主要表现在：

第一，管理处多数员工非物业专业人员，许多工作都是边干边摸索，以致有时工作起来不能游刃有余，工作效率有待进一步提高;

第二，有些工作还不够过细，一些工作协调不是十分到位;

第三，相关的专业理论水平还不太适应公司工作的要求;

第四，车辆不断增多，小区路面都停满了车辆，给行人、车辆通行存在很大的安全隐患，主要是中心地下停车场渗漏水严重，共有125个车位，其中有53个车位漏水，故车主不愿将车停放进去;

第五，大本营、新兴苑、翠竹苑水电亏损严重，主要原因是管线表老化、锈蚀、日常盘查、巡视管理不严谨，造成偷、漏、跑、冒、滴现象严重;

第六，现阶段，我处所辖物业基础设备设施已有很多快过保质保修期，所发生的费用现均为物业、房产、工程公司所承担;

第七，目前，我处所辖的翠竹苑、新兴苑物业管理成本较高，存在亏损，主要是物业规模小，投入人力、物力相对较大。此类物业也是公司面临的一个效益增长在的障碍，不利于公司发展。

**物业维修每日报告范文 第十篇**

时光飞逝，转眼就要进入20xx年，回首过去。伴随着XX物业有限公司的发展，维修队作为公司的一部分也走过了不平凡的一年，在这一个里，维修在做每件工作的同时，不断地总结和改善，还步成长，一年来围绕公司总的发展思路，开展了以下各方面的工作。

>一、认真抓好维修队的整体素质建设。

1、加强政治思想教育工作，以人为本，维修之余始终不放松对每位维修工的思想，教育及开导工作，让我们每位员工能够以公司为家，爱社会，爱公司、爱岗位，将自身融入公司这一大家庭中，树立公司兴我则我兴，公司荣则我荣的观念，真正做到将团结、务实、敬业求进的维修队口号转化为力量，运用到每天的实际工作中去。

2、狠抓了团队意识和服务意识，通过一年来的两个意识的建设使我们维修队在这两个意识的实质上较年初有了很大幅度的提高。团队精神使我们做好了每一件事情，攻克了一个又一个难关。可以看到荣誉面前，大家你推我让，而困难时候却争先巩后、一起上的良好局面，成为维修队齐心协力共同进步的一个重要支柱。而服务意识是维修队员自进入公司爱到的第一教育课，不断提高对客服务质量，加强服务意识也是维修队整体素质教育的重要内容。一年来，维修队也曾得到租户、客人无数次的称赞和表扬，也正是这些赞誉又一次激发，维修队的工作热情，以高标准完成各项工作任务。

3、努力开展专业技能的学习与提高，为了适应公司设备的维修保养的需要，及能跟上科学技术发展的步伐，在维修队中开展以能者为师，以书本为师，以老师为师的互学及自学活动。旨在全面提高自身技术水平，保障维修保养工作能够规范化、科学化的正常进行，全年共组织完成学习计划80余课时，内容涵盖工程建筑、强电、弱电、电梯、空调、给排水暖、五金电焊以及其它诸如员工手册，工程运作程序等等。并能积极参加公司组织的其他学习活动，以饱满的学习热情对待每个学习内容，从而丰富了自己的知识提高 了整体技术素质，通过不断的学习与实践，维修人员全部能够正确操作公司内所有设备设施，设备的运行90%的人员能够维修处理公司设备的基本故障，已能够按照工程万能工模式运行。

>二、立建全了维修队的各项制度规章

结合申报省优达标大厦的活动，维修队参照各种制度以及根据本部门实情，制订出各种规章制度建立并建全岗位职责，设备操作运行、维修、保养等规程三十余条，并将其编定成册。主要岗位制度的职责全部装裱上墙并组织全体员工进行学习，规范了维修队的各种行为，基本改变了公司刚成立以来的本部门的无序现象，使维修工作有条不紊的进行。

>三、设备的\'维保

设备的维护保养本年度基本以维修单位为主，维修队发现问题并跟进联系督促维保单位进行大型设备、建筑主体等的保养及维修。基本上对我公司设备设施承担维保任务的单位均都不同程度进行了多次的维保，对设备的保新起到了一定的作用。小型设备及大型设备的日常保养由维修专人负责进行。如：检查测试、更换润滑油、紧固螺丝、清洁清洗等均按计划实施，严格按照三干净、四不漏、五良好的标准进行设备的维保，并做好了各种记录、台帐等。以存档备查并根据设备运行状态各处增设大小标识、工作指示牌、警示牌等140多个。使设备的运行更加醒目规范。

>四、设备的维修

设备的维修过程，主要抓了维修的质量及效率，要求每个维修队员必须认真学习掌握设备的维修知识及概况。开动脑筋积极找到有效途径快速修复故障，并严格按照维修服务规范要求进行实施。全年共处理报修任务1200多起，巡查检修400多起，解决了如大楼、公寓下水道堵塞，4F霓虹灯更换，电梯改并联，大楼楼顶漏水，公寓电话计费器换线，监控系统的整改，所有设备的补漆更新、广场地平的破损、广场霓虹灯等等诸多大型维修问题确保了广场设备的正常运行。另外在对租户的设备巡查维修及各项工作的联系方面还实行了对口包层服务，即每名维修队员负责所承包楼层租户的一切联系及信息反馈等。保证了租户与维修队的快速的联系。

>五、设备的安装改造

**物业维修每日报告范文 第十一篇**

20xx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，本人能够遵纪守法，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工作，在运维岗位上发挥了应有的作用，作出了贡献，总结主要如下几方面：

>一、爱岗敬业，扎实工作，协助领导完成接收工作

今年，根据公司工作的按排，本人在xx月份由xx调至xx新闻中心运维组，从事电工维修。在岗位变动过程中，本人能够顾全大局，服从领导按排；接收期间，执行领导的指示，对所负责的交接项目进行认真检查，对异常，损坏，故障等有问题的设备第一时间上报，要求原单位物业及时处理，协助领导做好接收工作。

>二、熟悉地理位置以及各区域机房，电房设备

初来新闻中心，对这里的环境，设备都是完全不熟悉，而原百花物业也不配合，所以很多东西都是靠自己以往的经验通过摸索，思考和总结，再加上xx主管、xx主管的亲自讲解，培训以及按排一些有非常丰富经验的师傅前来讲解，现在对这里的地理位置、中央空调系统、高低压电路系统、消防系统、生活用水和园林绿化系统、电梯系统等都相当熟悉，可以独立上岗。

>三、做好中央空调和高低压电路系统的运行和保养工作

中央空调方面，根据客户的需求，季节、天气情况，合理控制中央空调，并做好运行记录工作，对各项参数认真看，发现异常认真分析原因并上报，通知保养单位迅速前来处理。保养方面，因原物业公司对以前的中央空调系统完全没有做保养工作，致使冷却系统内壁生锈，损坏，根据领导的按排，严格执行领导的要求，加强外单位的保养监督工作，按排班员专人监督跟进，要求做到每星期定期清洗，每月定期加药水，有保养不到位的地方要求其立刻处理，防止外单位保养人员，马虎了事，致使冷却系统进一步损坏，保证空调主机正常运行。

而另一方面，在xx主管的制定下，每月按排班员对机房地面、空调主机，冷却泵，冷冻泵的表面进行了清洁，并定期对冷却泵，冷冻泵轴承进行加雪油等保养工作。高低压系统方面，加强了高压保养单位的保养工作，要求每星期进行检查俩次，发现问题及时前来处理，低压方面刚接手时，公用电房2号电容补偿柜接触器曾出现线路松脱，致使相线触碰电柜外壳对地烧毁接触器现象，根据领导的按排，严格执行领导要求，对所有电房的电容补偿柜内所有的触点进行了全面加固处理，对有问题的电容进行更换，对公用电房（没有空调）的电容柜作开门并用风扇散热。以及对各楼层的电井进行清洁，触点加固，更换损坏的指示灯等全面排查，还对所有电房的地面卫生定期清洁，保证设备在良好的环境下运行。

>四、对运维组人员进行中央空调培训

在领导的按排和支持下，本人对运维组人员进行了简单的中央空调讲解，一些对空调不熟或者部分完全没有接触过空调的员工都收到了少少效果，而自己在表达能力，自信心等方面都得到了较大的提升，也对自己的空调知识进一步加固，在此多谢xx主管、xx主管等领导对本人的信任和支持。

>五、做好班员的管理工作、做好上级按排的任务和新闻单位的来电报修工作

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。对上级按排的工作，合理按排，调动班员，迅速处理。对新闻中心的来电报修，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，对较大的故障或不能处理的问题认真向客户解释并上报处理。

以上主要是这一年来的主要工作情况，有可喜的也有需要提高的，喜的是在这里做了班组的负责人，得到了少少的管理经验，而且在这个接收过程中也学会了很多知识，技能也得到了进一步的提升，而需要提高的是管理的水平，人际关系处理以及技术技能也需要进一步提高，所以我一定会更加努力，争取明年更上一层楼。

**物业维修每日报告范文 第十二篇**

我叫xx，今年xx岁，自物业公司成立以来，就到xx家园参加工作，主要担任维修队的电工班的职务。在维修的岗位上认真负责、努力工作，为所辖区的设施、设备等进行维修、保养。

在净化、绿化、亮化、美化和畅通的“四化一通”管理上，分区划分包干，做为维修队的电工副队长想从安全和节能降耗上下功夫。

20xx年的一个晚上，我正在家给生病的老伴做饭，正在这时接到物业维修的电话，说是xx家园有亮化灯损坏，影响过节气氛。当时我心急如焚，心想单位如果没有难处不会这时给我打电话，我立即与妻子说明原因，开通的妻子也能够理解我的心情，我立即赶回世纪家园与同事们奋战了三、四个小时终于抢修完毕，家园又恢复了节日的明亮，心中顿然也跟着敞亮起来，正在这时想起家中生病的妻子还未吃晚饭，又立刻赶回家中，当开家门看到躺在床上喘着粗气的妻子，不禁流出了辛酸的眼泪。

我还清晰的记得，有一年夏天连续接到SA09住户的保修电话说三单元都没有电，放下电话急忙拿着工具想xx单元跑去，经过检查一楼配电盘闸门严重受损，几名住户都在楼道等着解释，我说明原因后，有叫来了几名电工，四个人进行抢修，眼看到了中午还没有抢修好，这下让我着急了，顾不上喝一口水，加班加点也要修好，住户不止一次的问我“什么时候能修好”我只能耐心的解释手上还不能停止手上的活，有理解的住户十分体谅，又拿水，又递烟这怎么能行！不能拿住户的任何东西，看到我们满头是汗，住户也不忍心再追问了，经过我们4个人的努力，终于解决这个难题，在6个多小时的抢修后xx单元恢复了正常。住户们的一声“谢谢”就让我们心里暖烘烘的。

在安全上按国家规定在变压的维修同时极力检查变压有无重复接地，在节能降耗上路灯的85瓦改为38瓦。在这个岗位上让我知道只有迎难而上，积极进取，不管遇到多大的困难都要保持自强不息的信念。

人的知识和精力是有限的这要不断的分析、总结、认识完善自己，做到正确的自我评价，扬长避短，发挥自己的长处，实现自己人生价值。我没有什么豪言壮语，也没有什么惊天业绩，只有在这平凡的岗位上默默无闻的工作着，也尽自己的努力做好自己的本职工作。

几经风雨，几经磨砺。我用辛劳与汗水，在平凡的岗位上我创造出不平凡的业绩；我愿用智慧与巧手，在枯燥的工作中描画着靓丽的“风景”！

**物业维修每日报告范文 第十三篇**

20--年的物业服务行业面临很多严峻的挑战，经济效益也不如往年景气，市场竞争也比较激烈，因此物业维修也有了更高的要求。为了适应市场要求，我们在集团公司领导的带领下不断提高工程维修技能，使--市--物业维修在整体工作绩效，专业技能，服务态度，制度规章及外围单位管理等方面有了逐步明显提升。

因此，20--年是简单而不平凡的一年，为了总结经验，寻找差距，规划前景，促成20--年工作再上一个新的台阶，现将20--年工作总结如下：

一、主要工作汇报：

1、完成--楼宇门整修、换锁，消防管道止回阀维修、逛到漏水维修。

2、--大厦、商务楼东井盖焊制安装了、商务楼下水道疏通。

3、安装了--19#、24#、25#、7#及小高层电表集抄表管线。

4、安装了--小区1#商场5户商户供水管道。

5、--东墙栏杆修补。。

6、安装了--公寓太阳能管道。

7、--小区南墙栏杆更换。

8、c4#楼井盖更换。

9、安装了--花园减速带。

10、--小区路灯杆加固。

11、--办公室东栏杆加固、安装了围挡铁皮。

12、焊制垃圾车三辆。

13、--7#楼排水管修理。

14、机械组团楼顶栏杆焊接修理。

15、积极参加公司组织的集体活动，认真完成了--水系、---、--、--的卫生清理工作。

二、日常设备维护保养情况

目前各小区设备保养情况总体还是比较到位的，所有的设备按照设备保养说明书进行保养，目前都处于良好的工作状态

三、目前存在的问题

1、专业技术水平还比较欠缺，一专都能的水平还达不到

2、工作流程中，规范操作的统一性不强，对外围单位监督检查工作做得不够细致

3、养护单写的不是很规范，字迹不够工整，

4、仓库材料摆放不够规范，东西摆放比较乱，没有贴明显标签

5、个别工作进度均比计划拖延滞后，维修工作的效率和维修质量有待提高

6、和各部门工作衔接还不是很完美

四、20--年--市--物业公司维修工作重点设想。

针对以上提到的问题和薄弱环节，20--年对我们--市--物业公司维修工作初步设想主要围绕“计划，完善，规范，落实”等几个方面开展

1、计划：主要对20--年工作做一个计划，月月有进展，周周有活忙，天天有落实。根据小区实践工作需要进行合理分配人员，把工作落实到人，责任到人。

2、完善：根据公司“精细化服务标准”的方针，对--市--物业公司维修部的工作进一步细化，将精细化服务落实到日常工作的所有阶段和环节，形成一套完整的从工程维修养护单看为业主服务的满意程度

3、规范：结合标准要求，对上述工作存在的问题以及其它方面的工作环节进一步规范，一切以标准为规范，一切以业主满意为目标，(包括对外围单位的管理，一切以行业标准为规范)做到各个工作环节有计划，有制度，有实施，有检查，有改进，并形成相关记录

4、落实;对计划工作一定落实到位，责任到人，提高我们维修人员的责任心，督查外围单位一定做到定时与不定时相结合，发现问题，及时解决，促使各项规章制度落实到实处。

以上就是我20--年工作总结，有不足之处还请领导和同事们批评指正!

最后真诚的期望以后的物业维修工作中，在领导的带领下，在同事的帮助中，齐心协力把--市--物业公司维修工作做到更完美，争取更上一个台阶。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！