

# 物业项目设备工程精细化管理研究

张余龙

大悦城控股集团物业服务有限公司济南分公司 山东 济南 250000

**摘要：**物业项目设备工程的精细化管理对于保障物业设施的稳定运行、提高管理效率至关重要。本文对物业项目设备工程的精细化管理通过深入分析当前管理实践中存在的问题，提出有效的优化策略。研究强调完善设备管理制度与流程、加强信息化技术应用、以及提升人员管理与培训水平等方面的重要性。这些策略旨在实现设备管理的科学化、高效化，提升物业项目的运行效率和服务质量，为业主提供更加安全、舒适的环境。

**关键词：**物业项目；设备工程；精细化管理

引言：随着物业管理行业的不断发展，设备工程精细化管理已成为提升物业项目运营效率和服务质量的关键。通过深入探讨物业项目设备工程精细化管理存在的问题及优化策略，分析当前管理实践中存在的问题，将提出一系列切实可行的解决方案，以此推动物业设备工程管理的科学化、规范化和高效化，为物业项目的可持续发展提供有力支持。

## 1 物业项目设备工程的重要性

物业项目设备工程在整体物业管理中扮演着举足轻重的角色，其重要性体现在多个方面。第一，物业项目设备工程是确保物业设施正常运行的基础。物业设施包括电梯、空调、照明、给排水系统等，这些设施的正常运行直接关系到业主和租户的生活和工作质量。设备工程团队负责对这些设施进行日常维护和检修，确保其稳定运行，避免突发故障给业主和租户带来不便。第二，物业项目设备工程对保障物业安全至关重要。许多物业设施涉及到电气、机械等高风险领域，如果设备出现故障或操作不当，很容易引发安全事故。设备工程团队具备专业的知识和技能，能够及时发现和处理设备隐患，确保物业设施的安全运行。第三，物业项目设备工程对提升物业价值具有积极作用<sup>[1]</sup>。良好的设备设施是物业品质的重要体现，也是吸引租户和投资者的重要因素。设备工程团队通过不断改善和提升设备设施的性能和品质，可以提高物业的整体价值，为业主和投资者创造更大的经济效益。第四，物业项目设备工程还是物业服务质量的重要保障。物业服务质量是物业管理的核心竞争力之一，而设备设施的正常运行和优质服务是物业服务品质的重要体现。设备工程团队通过提供及时、专业的设备维护和检修服务，可以确保物业设施的正常运行，提高物业服务质量和客户满意度。

## 2 物业项目设备工程精细化管理存在的问题

### 2.1 设备管理制度与流程不够完善

在物业项目设备工程的精细化管理中，设备管理制度与流程的不完善是一个较为突出的问题。这种不完善性可能导致设备维护效率低下、资源浪费甚至安全隐患，进而影响整个物业项目的正常运行。一是设备管理制度的不完善主要体现在制度内容的缺失或模糊。一些物业项目在设备管理制度中可能没有涵盖所有的重要环节，比如设备的日常检查、维护保养、紧急维修等方面。这会导致设备管理人员在执行工作时缺乏明确的指导，难以形成统一的操作标准。同时，制度内容的模糊也可能引发歧义，导致管理执行过程中出现混乱和冲突。二是设备管理流程的不完善主要体现在流程设计的不合理或缺失<sup>[2]</sup>。在一些物业项目中，这些环节可能没有被完整地纳入管理流程中，或者流程设计存在不合理之处。比如，设备的维护保养可能缺乏明确的周期和计划，导致设备无法得到及时的维护；设备的报废处理可能缺乏明确的流程和标准，导致资源浪费和环境污染。三是设备管理制度与流程的不完善还可能影响设备管理的效果。由于缺乏完善的制度和流程指导，设备管理人员可能难以做到精细化、规范化管理。这会导致设备维护效率低下、资源浪费严重甚至安全隐患增加等问题。比如，设备的维护保养可能得不到有效的执行，导致设备出现故障或性能下降；设备的紧急维修可能无法得到及时响应和处理，导致物业项目的正常运行受到影响。

### 2.2 信息化技术应用不足

在物业项目设备工程领域，信息化技术的应用仍然存在一些明显的不足。（1）信息化系统建设滞后。许多物业项目在设备工程管理中仍然采用传统的纸质记录、人工巡检等方式，缺乏先进的信息化系统支持。这不仅导致工作效率低下，而且容易出现数据记录不准

确、信息传递不及时等问题,也难以适应设备工程的复杂性和多样性,无法满足精细化管理的需求。(2)数据分析能力不足。对于已经建立的信息化系统,许多物业项目在数据分析方面仍然存在着明显的不足。他们可能只是简单地收集了一些设备的基本运行数据,而缺乏对数据的深入分析和挖掘。这使得管理人员难以发现设备潜在的问题和隐患,难以为设备的优化和改进提供科学依据。同时,由于缺乏有效的数据分析工具和方法,管理人员也难以对设备故障进行准确的预测和预警。(3)移动化应用不完善。在信息化技术应用中,移动化应用是一个重要的方向。然而,在物业项目设备工程领域,移动化应用的开发和应用仍然处于初级阶段。许多物业项目可能只是简单地开发了一些基本的移动应用,如设备监控、报警通知等,而缺乏更高级的功能,如远程操作、故障诊断等。这使得管理人员在处理设备故障时仍然需要依赖传统的现场操作方式,降低了故障处理的效率和效果。(4)信息化技术应用意识不强。在一些物业项目中,管理人员可能缺乏对信息化技术应用的重视和认识。他们可能认为传统的管理方式已经能够满足需求,没有必要引入新的技术。这种观念的存在严重阻碍了信息化技术在设备工程管理中的应用和推广。

### 2.3 人员管理与培训水平有待提高

在物业项目设备工程的精细化管理中,人员管理与培训水平的不足是一个不容忽视的问题。设备工程的管理和维护工作依赖于专业、高效的人员团队,而当前许多物业项目在这方面仍面临着挑战。设备工程是一个涉及多个领域和技术的复杂系统,要求管理人员和技术人员具备扎实的专业知识和丰富的实践经验。然而,在一些物业项目中,设备工程团队可能缺乏足够的专业技能,无法胜任复杂的设备管理工作。这可能导致设备维护不当、故障处理不及时等问题,进而影响物业项目的正常运行。另外,设备工程的管理和维护工作对于保障物业项目的正常运行至关重要,需要团队成员具备高度的责任心和使命感。然而,在一些物业项目中,部分设备工程人员可能缺乏足够的责任意识,对设备的管理和维护工作不够重视。他们可能只关注设备的表面问题,而忽视了设备潜在的隐患和问题,导致设备故障无法得到及时发现和处理。最后,人员激励机制不完善也可能影响设备工程人员的积极性和工作动力。如果物业项目没有建立完善的激励机制,无法根据设备工程人员的工作绩效进行奖惩,那么他们可能会缺乏工作动力,导致设备管理工作无法得到有效执行。

## 3 物业项目设备工程精细化管理的优化策略

### 3.1 完善设备管理制度与流程

物业项目设备工程的精细化管理对于保障物业设施的稳定运行、提高管理效率至关重要。在优化设备工程精细化管理的过程中,完善设备管理制度与流程是首要任务。一是要明确设备管理制度的核心目标和原则。物业项目应结合自身实际情况,制定符合自身需求的设备管理制度。这些制度应涵盖设备的采购、验收、安装、运行、维护、报废等各个环节,确保设备管理工作的全面性和系统性。同时,制度应明确各级管理人员的职责和权限,形成责任明确、协同配合的管理体系。二是要细化设备管理流程。在完善设备管理制度的基础上,需要进一步优化设备管理流程。流程应具体、明确,确保每一步操作都有详细的指导和要求。例如,在设备采购环节,应明确采购标准、供应商选择、合同签订等流程;在设备维护环节,应制定详细的维护保养计划、巡检周期、故障处理流程等。通过细化流程,可以降低操作难度,提高工作效率,减少人为失误。三是要注重制度的执行与监督。设备管理制度与流程的制定只是第一步,关键在于制度的执行与监督。物业项目应建立严格的制度执行监督机制,确保各项制度得到有效执行。同时,应定期对制度执行情况进行检查和评估,对未执行或执行不到位的情况进行问责和整改。通过严格的执行与监督,可以确保设备管理制度与流程的权威性和有效性。最后,要不断优化与更新制度。随着设备技术的不断更新和升级,设备管理制度与流程也需要不断进行优化和更新。物业项目应密切关注行业动态和技术发展趋势,及时对制度进行修订和完善。同时,应积极收集设备管理人员的反馈和建议,不断优化制度内容和流程设计,使其更加符合实际需求和操作习惯。

### 3.2 加强信息化技术应用

在物业项目设备工程精细化管理中,加强信息化技术应用是一项重要的优化策略。信息化技术的应用能够极大地提高设备管理的效率,减少人为错误,并为设备运行的实时监控和数据分析提供有力支持。(1)建立全面的信息化管理系统。该系统应涵盖设备工程管理的各个环节,包括设备档案管理、维护保养计划、故障报修处理、巡检记录等。通过信息化系统,可以实现设备信息的实时录入、查询和更新,确保设备数据的准确性和完整性。(2)引入智能监控和预警系统。利用物联网技术,对关键设备进行实时监控,收集设备运行数据,并通过数据分析预测设备故障的可能性。一旦系统检测到异常情况,能够立即发出预警,提醒管理人员及时采取

措施,避免设备故障对物业项目造成影响。(3)利用移动化应用提升管理效率。开发适用于设备管理人员的移动应用,使其能够随时随地查看设备状态、接收预警信息、处理报修请求等。移动化应用能够极大地提高管理人员的响应速度和工作效率,确保设备问题得到及时解决。(4)通过信息化技术进行数据分析。对设备运行数据进行深入分析,发现设备使用的规律和问题点,为设备的优化改进提供依据。数据分析还可以帮助管理人员预测设备寿命,提前制定更换计划,避免设备突然失效对物业项目造成损失。通过建立全面的信息化管理系统、引入智能监控和预警系统、利用移动化应用提升管理效率、进行数据分析以及持续更新信息化技术和系统,可以极大地提高设备管理的效率和准确性。

### 3.3 提升人员管理与培训水平

在物业项目设备工程精细化管理中,提升人员管理与培训水平是一项至关重要的优化策略。一方面,加强人员选拔与配备。物业项目在组建设备工程团队时,应注重人员的专业素质和工作经验。通过严格的选拔程序,选拔出具备相关专业背景、熟悉设备工程知识、具备实际操作经验的人员加入团队。同时,根据项目需求,合理配置人员数量,确保团队能够高效运作。另一方面,建立定期培训制度。物业项目应制定定期的培训计划,对设备工程团队进行专业知识和技能的培训。培训内容可以包括设备操作、维护保养、故障排查等方面的知识,以及新的技术和管理理念。通过定期的培训,可以确保团队成员不断更新知识和技能,提高工作能力和效率。接着,强化实操训练。除了理论知识的培训外,物业项目还应注重实操训练。通过模拟设备故障、组织现场演练等方式,让团队成员亲身体验设备操作和维护的过程,熟悉设备性能和工作原理。实操训练能够

提高团队成员的实际操作能力,确保在遇到设备故障时能够迅速、准确地处理<sup>[3]</sup>。随后,加强团队建设与沟通。物业项目应注重设备工程团队的团队建设,加强成员之间的沟通与协作。通过组织团队活动、分享工作经验、开展技能竞赛等方式,增强团队的凝聚力和向心力,建立有效的沟通机制,确保团队成员之间的信息畅通,共同应对设备故障等突发情况。最后,建立激励机制与考核制度。物业项目应建立合理的激励机制和考核制度,对设备工程团队的工作绩效进行客观评价。通过设立奖励措施、晋升渠道等方式,激发团队成员的积极性和创造力。通过加强人员选拔与配备、建立定期培训制度、强化实操训练、加强团队建设与沟通以及建立激励机制与考核制度等措施,可以打造一支高素质、专业化的设备工程团队,为物业项目的稳定运行提供有力保障。

### 结语

总之,通过对物业项目设备工程精细化管理的深入研究,提出了针对性的优化策略和建议。随着科技的不断进步和物业管理行业的持续发展,设备工程精细化管理将面临更多机遇与挑战。未来,我们需要持续加强技术创新和人才培养,不断完善管理体系和流程,以实现设备工程管理的更高效率和更优质量。同时,希望本研究能够为物业行业的设备工程管理提供有益的参考和借鉴,共同推动行业的持续健康发展。

### 参考文献

- [1]陈耀从.物业项目设备工程精细化管理分析[J].市场工程,2019(16):111-112.
- [2]昌平.改进物业管理提升服务效能[N].昌吉日报(汉),2021-01-11(001).
- [3]周诚忠.物业项目设备工程精细化管理研究[J].设备管理与维修,2020(02):26-27.