# 物业的前期介入范文大全

来源：网络 作者：浅语风铃 更新时间：2024-06-11

*第一篇：物业的前期介入物业的前期介入物业一.根据现在物业服务的情况,物业服务前期介入可以分为以下三个阶段:1.早期介入,充当顾问。在物业处于规划设计阶段,发展商就聘请专业经验丰富的管理公司做顾问,参与规划设计,站在今后使用和管理的需要提出...*

**第一篇：物业的前期介入**

物业的前期介入

物业

一.根据现在物业服务的情况,物业服务前期介入可以分为以下三个阶段:

1.早期介入,充当顾问。在物业处于规划设计阶段,发展商就聘请专业经验丰富的管理公

司做顾问,参与规划设计,站在今后使用和管理的需要提出建议。

2.中期介入,扮演监理。在土建结构已封顶,工程进入到设备安装和内部装修阶段,物业服

务公司参与进来,一方面是熟悉线路、管道走向,另一方面对设备的安装质量进行监督。

3.晚期介入,开始管家。物业建设工程基本结束,工程开始竣工验收、移交验收和准备入

伙及筹备开业时,管理公司全面介入,对正式接手管理做好准备。

二.物业服务公司什么时候前期介入较好?

物业是一个系统工程,设计人员可能不是非常清楚以后使用和管理中的问题,设计中难免会忽略以后使用的方便和管理的需要,这就需要物业服务前期介入人员予以提出,在设计时就

予以修正,所以介入时间越早越好,最迟介入时间应为交付前三个月。

三.管理公司前期介入有何意义?

1.完善物业的使用功能。

2.改进、改善物业的具体设计。

3.能更好地监理施工质量。

4.为竣工验收和接管验收打下基础。

5.便于日后对物业的管理。

四.前期介入需要配备哪方面的人员?

前期介入主要涉及到的是设备、设施方面的技术问题,主要应配备相应的工程技术人员,应涉及到消防、供配电、给排水、空调、电梯等方面的人员,各个物业可以根据楼盘的大小和

设备的多少来确定人员的多少,可能需要一人兼几项,合理安排人员。

五.管理公司前期介入与业主有何关系?

◇管理公司前期介入人员是站在业主和使用人的角度去发现问题,并从以往物业服务中经常出现的问题和业主提出的具有代表性的问题以及发展商容易忽略的问题中去发现现在存

在的问题,协调发展商做出相应的改进,使以后管理方便,并保障业主的利益。

六.有监理公司为何物业服务公司还需派人员进行前期介入?

监理公司的工作重点是督促建设单位的施工是否按设计要求进行施工,管理公司不但要求工程质量得以保证,而还要要求其设计施工符合业主得利益、有利于以后的物业服务,为更

好的向业主提供服务。

[来自中国物业服务论坛Bbs.Pm86.com]

七.前期介入在设备方面要注意哪些问题?

1.电气方面,注意各设备房的通风、降温、排水、应急照明、消防器材配备等问题,对各个电气设备的分布、数量、性能等方面进行熟悉、统计,对各供电线路的走向、线径、具体预埋点进行了解,对照明线路设计是否符合以后管理的需要进行确认,以方便后期的维修、保养

和管理。

2.消防方面,对水系统中的消火栓、喷淋管网的走向、阀门的分布、水泵结合器的位置进行了解;对电系统中的风机、风阀的分布、工作原理进行掌握,掌握消防主机的工作原理,回路的分布,卷帘门的分布等。

3.给排水方面,了解供水的系统情况,各楼层由哪里供水,水箱、水池的位置、容量,市政供水的位置,住户的供水方式,各个阀门的位置。在排水方面,雨水、污水、冷凝水(空调水)的走向,检查口的位置,化粪池的位置等。

八.前期介入在清洁

物业服务前期介入对房地产项目的影响

房地产, 物业, 项目, 服务

物业服务前期介入对房地产项目的影响

《中国房地产》2024年第4期

一、物业服务前期介入的内容及其运作过程

物业服务的前期介入是一个长效服务的概念，是指物业服务公司在接管物业以前的各个阶段就参与决策，制定物业服务方案，并从管理和运作的角度为开发商提供楼宇设计、施工监管、设备选用、功能规划、房屋租赁、工程交接等多方面有建设性的意见。具体内容及其

运作过程如下：

1．项目可行性研究阶段

向建设单位提供意见，对未来的物业服务进行总体策划。主要内容包括：根据物业建设成本及目标客户群的定位确定物业服务的模式；根据规划和配套确定物业服务服务的基本内容；根据目标客户情况确定物业服务服务的总体服务质量标准；根据物业服务成本初步确定物业服务费的收费标准；从物业建设单位的角度出发，设计出与客户目标相一致的建立在合理性价比之上的物业服务框架性方案。

2．规划设计阶段

参与建设项目的优化设计，并从使用、维护、管理、经营以及未来功能的调整和保值增值等角度，对设计方案提出意见或建议，对物业实施超前管理，为完善物业建设提出建设性意见，避免物业建成后在使用阶段出现问题。主要内容包括：就物业的结构布局、功能方面提出改进建议；就物业环境设计，配套设施的合理性、适应性及细节提出意见或建议；提供设备设施的设置、选型及服务方面的改进意见；就物业服务用房等公共配套建筑提出意见。

3．施工建设阶段

派出工程技术人员进驻现场，对建设中的物业进行观察、了解、记录，并就有关问题提出意见和建议。主要内容：就施工中发现的问题与建设单位和施工单位共同磋商，及时提出并落实整改方案；配合设备安装，现场进行监督，确保安全和质量；对内外装修方式、布局、用料及工艺等从物业服务的角度提出意见；熟悉并记录基础及隐蔽工程、管线的铺设走向，特别是设计中及今后竣工资料里没有反映的内容，从而为以后的物业服务打下良好的基础。

4．销售阶段

此阶段的介入贯穿整个销售过程，主要内容包括：明确详细的物业服务方案及实施进度表；明确各种收费标准及收费办法；对销售中的活动进行计划与安排；采取各种方法宣传并展示未来物业服务的状况；在销售现场为客户提供咨询服务；将早期介入的资料、记录、方

案等，连同在销售中收集的情况和分析结论，整理后移交给前期物业服务企业。

[来自中国物业服务论坛Bbs.Pm86.com]

二、物业服务前期介入的现状与存在问题

由于对物业服务服务理念认识不够，目前很多企业在物业服务前期介入上只是强调了物业服务介入房地产开发的阶段必须提前，但是没有明确前后物业服务的连贯性，缺乏一致的目标与运作控制。这种零散的、非系统化的前期物业介入服务，一定程度上淡化了前期介入的价值，其重要性也很难得到认识。具体问题有以下几点：

1．物业服务招标不

物业前期介入做些什么？

物业

物业前期介入,是指物业公司在楼盘开发的初期即受聘介入,为小区规划设计的细化、施工缺

陷的防范及运行成本的控制,提供建设性的意见。

有物业前期介入的楼盘,总是最容易赢得购房者的信任。而待建成交付之后,购房者对物业前期介入的成果满意吗?这里发表一组购房者的意见,也许对物业公司、对发展商都会有所

启迪。

细节更体现品质

物业前期介入的最大好处,是物业公司侧重于从业主的利益、需求出发参与意见,从而可把一般楼盘开发中容易出现的缺憾降到最低。如今能应聘前期介入的物业公司,都是些品牌企

业,经验丰富,也拥有很多的荣誉。由他们为业主们把关,使我们买房更加放心。

然而交房入住后,我们仍会发现一些遗憾。在住宅开发日益讲究环境、房型、配套、服务

“均好性?的今天,这些遗憾的细节,正好成为衡量楼盘品质高下的座标。

[来自中国物业服务论坛Bbs.Pm86.com]

乱装表具我们买的是一梯两户的房型,得房率很高,从电梯出来后,楼道、走廊的面积相当紧凑。但就在这几近局促的空间里,我们竟看不到一面完整的粉墙。因为两边的墙上,东一块、西一块补丁般地布满了有线电视、水表、电表、电子安保、电话等箱子。尽管这是由不同的单位来安装,但将它们统一地安装在一个合适的位置,正是物业公司应提醒发展商去协调的。

污染的垃圾业主将袋装的垃圾扔在门口或电梯口,由物业人员定时收集清除,这是很多小区的做法。但业主们很少会凑准了时间扔垃圾,垃圾袋也难免会破漏或散发难闻气味,这就构成了对公共走道的二次污染。于是物业公司要求我们在非规定时间将垃圾送到楼下花园的果皮箱旁边。但业主们应者寥寥:一来不方便,二来同样构成对花园的污染。这个在小区中普遍存在着的问题,物业公司在前期介入时怎么就忽略了呢?比如可建议发展商将果皮箱改成可投掷袋装垃圾的垃圾箱,最好是在每栋楼前设计一个“内置?式的、与建筑浑然一体的垃圾箱,类似某些别墅门前的那种。

在有的高层住宅,每层设一个垃圾箱;如果不配置工作电梯,物业人员如何将垃圾运往楼下?是从消防楼梯一层层地往下挪,还是与业主共乘客梯?垃圾筒脏了又如何清洗?这都是前期

介入中的物业公司应提醒发展商解决的问题。

避免违章从设计开始

买楼时,物业公司经理告诉我们:工程监理有时会对不规范的操作网开一面;而物业公司绝不会通融,会要求施工单位严格按照设计图纸施工,因为日后出现的任何建筑质量问题,业

主首先找的是物业公司。这话很有说服力,我们小区的建筑质量也很不错。

今天是想结合装修中的一些问题,对前期介入的物业公司提出更高的要求。

代业主审视设计我们小区所有的主卫都是“明?的,所以就不再设排风管。于是,家家户户安装排风扇或浴霸时,都会在窗户上方、那段唯一的外墙上凿个洞,以通排风管。这时,物业公司却告知说:窗上面是梁,梁上开洞会破坏承重,是违章;接着又说,这是设计的问题,既然洞已开了,就算了。但我们业主心里依然发毛:每层楼在相同位置破梁开洞,这对整栋楼的安全会构

成什么影响?

这种业主在装修中经常会发生的要求和困惑,物业公司应该是熟悉和了解的,因此在前期介 入阶段,除了督促施工单位按图施工,物业公司还应敏锐地指出图纸设计中就考虑不周的地方,比如排风问题、承重问题、抽油烟机串味儿问题;当工作阳台的功用越来越为人认同,那么阳台上是否有合适的热水器位置?是否有洗衣机排水地漏和拖把池落水?„„

治一治“空调病”空调一装,新楼变旧。在窗户安装铁栅栏、晾衣杆伸出阳台外等问题得

到控制后,空调安装已成为破坏新建商品房立面景观的头号“杀手”。原因主要有两点:

1、空调孔的位置不合适,业主为了把室内机安装妥当,只能重新打洞,原来的空调孔就成为外墙上的“疤痕”。

&nbs

**第二篇：前期物业介入方案**

前期物业介入方案

开发商和设计者在开发新的物业时，与日后的管理者所站的角度不同。由此会带来设施和设备配置得不完善或不合理，增加了投资，降低了使用效率、影响日后业主的正常生活，增加了物业管理工作的强度和难度等问题。物业管理者作为物业的维护者，在长期的实际工作中对物业可能出现的种种问题比较了解。因此可以代表业主从管理者的角度对即将管理的物业进行审视，及时纠正规划设计中的不足，更好地满足业主的使用要求。因此，物业管理早期介入有利于优化设计，完善设计细节。根据日常工作经验从开发成本、物业服务接业主使用功能的角度出发，提出物业管理早期介入的具体介入点，以期有利于物业服务的长远发展。

工作内容：

一、土建工程问题：

1、建议设计单独的排烟道和厕所排气道。对于商住楼，目前很多没有单独的排烟系统，如果共用一个烟道，则会引起业主家串味、串烟等情况。容易引起业主的意见。

2、建议设置健身活动场地，并充分考虑合理区位。设置小区健身场地，一定要考虑区位的合理，如果区位不合理，影响业主休息。

3、建议楼道墙面先不粉刷只做基本处理，或直接铺设瓷砖。粉刷一新的楼道墙壁往往会在业主装修期间造成一定的破坏，又找不到当事人，开发企业不得不重新粉刷楼道，加大施工成本。如果在交楼前只进行一次基本的墙面处理，待业主入住率达到一定程度的时候，再进行最后粉刷或直接铺设墙面瓷砖，就可以避免上述情况。

4、楼外立面、屋面。为了耐久和防水，楼面和屋面应采取最佳的防水材料，做完防水后，再进行外立面装施。

5、阳台设计要考虑到花盆座架。（底部向里倾斜）以防淋和浇花水往下滴给下面业主带来不便，客厅、主人卧室分体式空调穿线预留外斜防水措施设计要考虑进去。

二、电气设备

1、水、电、气表的安装尽量采用IC卡表具。在一定程度上可以避免纠纷，设置要考虑到插卡的需要，尽量做到分表到层、分表到户，表的位置最好能统一、集中（便于操作、住户忘关开关时可临时切断电源），电话分线分层分户应作好识别标记，合理分配。户内配电箱及层控箱应装上LE开关，防止跳闸造成大面积停电。

2、空调安装，统一位置，统一排水。市场上的空调外机尺寸大都不一样，安装位置如果过小，造成空调外机无法在原位置安装，业主就会随意另选位置，开发商补救成本也很大；留有的空调孔的位置不合适，业主为了妥当安装室内机，只能重新打洞，原来的空调孔就成为外墙上的“疤痕”；连接外机的空调管格式各样、歪歪斜斜，影响美观，可以将连接外机的空调管“藏”入墙内，只需要在室内合适位置留有可插式孔洞即可，减少了业主安装过程中的麻烦，此方法能有效解决乱安装空调影响美观等问题。

3、建议设置楼宇门警报系统和监控系统。很多业主喜欢用杂物将楼宇门别住以方便进出单元门，也有些楼宇门不能完全关闭或者时常虚掩，很容易给楼宇门造成破坏和让犯罪分子有趁虚而入的机会。楼宇门警报系统可在发现楼宇门超过3分钟未关闭时，自动发出警报声音，提醒业主或者中控室，中控室及时通知巡逻的保安进行关闭。（中控室能及时关闭警报系统，如遇到业主搬家等特殊情况时即可关闭。）小区的外围尽量考虑到封闭式治安管理的需要，铁围栏的设计要防攀防钻。

三、泵房的位置应设在营业房下，尽量减少噪音，还要维修方便。

四、环境绿化配置

1、绿化布局合理，乔木、灌木、花、草的配置层次丰富，数量品种充足，造型优美。绿化率、集中绿地率设置合理，分部均衡，集中绿地位置适中，绿化品种适宜当地气候条件，以变色观叶植物为主，茂盛期长，成活率高，抗病虫性好。绿化品种便于养护。绿化布局不遮挡住宅采光，便于行人通行，宜考虑行走习惯。绿化品种宜无污染，兼具吸收有害污染功能（如尾气）。

2、高层楼宇和大型小区应考虑合理配置清洁楼道及绿化浇水处所必须的水管接口和洗手池。

3、建议园区公告栏位置。物业公司可以在公告栏发布各种信息

五、物业管理用房

要考虑住宅物业管理用房的预留（包括管理处办公用房、员工宿舍食堂、业主娱乐活动室、公共秩序员岗亭、中控室、垃圾收集站、物料仓库、清洁工工具房等）。

六、装饰工程

外墙面：外墙面抹灰及饰面施工的好坏常常是影响外墙是否渗水的一个关键。以我国目前的常用做法，外墙面仍未做到对外来雨水做整体设防（无特别的防水层），仅是靠外墙面的砂浆抹灰层，外饰面做防水，故外墙低层抹灰的实度、外饰面粘贴层的饱满。楼道侧墙，应考虑铺设一定高度的瓷片（防涂鸦、防污渍）

七、门窗工程

木门和墙体接合处，由于材质的差别，经常会出现缝隙，外墙窗户通常会出现窗框与墙体间渗水，这些都是施工问题，应按有关施工规范及设计方案严格监理施工。

有经验的物业公司在多年的服务工作中总结了即实用又有价值的见解，避免遗留问题的发生，减少工作中的差错与脱节。因此物业公司先期进驻，熟悉物业，了解情况。准备、推敲和制定相应的入住手续，做好组织协调工作，顺利交接。特别是在销售过程中，起到不可估量的作用。真正成为开发商的好帮手。

物 业 前 期 介 入

方

案

（2）

陕西金源物业有限责任公司

2024年月日

**第三篇：物业前期介入方案**

物业管理前期介入方案

一、前期介入工作：

1、结合物业管理的需要及业主的需求，利胙已有的管理经验和技术，就物业的规划设计、环境、景观、结构、功能、公共配套设施设备、管网、安防系统，室内设施、环境、道路交通等诸多方面，向开发商提出合理化建议：

（1）了解需要提出建议所涉及到的范围与深度。

（2）熟悉所涉及项目的技术、规划等资料。

（3）注重项目的个体特征。

（4）确保建议的切实可行。

2、检验设备设施安装及运转质量，跟踪了解工程状况，为随后的物业管理打下坚实的基础。

（1）设备安装。

（2）附属设施施工。

（3）隐蔽管网。

（4）智能化安防系统。

（5）物业管理服务装置。

（6）景观。

（7）建筑结构与建筑配件等。

3、根据物业的使用要求以及物业的特质制定物业品牌计划：

（1）开发商的开发战略。

（2）项目的设计理念。

（3）建筑特色。

（4）地理环境。

（5）业主群体的共性。

（6）物业管理公司的品牌效应。

（7）物业的品牌目标。

4、全面了解物业的性能、功用及构造，初步拟定物业管理服务实施方案：

（1）物业管理服务纲要。

（2）物业管理服务实施细则。

（3）物业管理服务标准。

（4）物业管理费用预算。

5、从物业管理的角度，为楼宇标识系统提供意见：

（1）办公室、设备间、洗手间等门牌。

（2）招牌、告示牌、指示牌、警示牌等。

（3）幢号、房号等。

（4）火警疏散指示图、消防设施标识等。

（5）设备设施名称牌、供配电模拟图等。

（6）小区平面图、宣传栏等。

（7）注意事项、按钮提示等。

（8）导向牌、限速牌、停车牌等交通标识。

（9）绿化标语牌、花木名称牌、小品牌等。

（10）员工服务牌、价目牌、工作流程与制度牌等。

6、在物业正式入伙前制定物业管理服务的各种公约守则：

（1）业主公约。

（2）业主需知。

（3）物业使用指南。

（4）公共设施使用规定。

（5）卫生通则。

（6）文明公约。

（7）消防守则等。

7、为售楼部营造良好的氛围提供帮助，如：

（1）礼仪门卫。

（2）导引体系。

（3）保洁服务。

（4）泊位与泊车服务。

（5）物业服务咨询。

（6）物业管理展板：向客户推介物业管理人、说明物业管理服务特色、介绍本企业所具有的物业管理服务模式、理念、方法等。

（7）办氛围控制。

（8）环境美化等。

8、相关人员物业管理知识培训：

（1）楼盘销售人员的物业管理知识培训，基本内容：

①物业管理常识----物业管理基础知识。

②项目物业信息----本项目物业管理服务硬件概况。

③项目物业管理信息----本项目物业管理服务方法与质量目标。

④物业管理服务内容、承诺、入住与装修相关规定，公众制度等。

⑤物业管理风险规避。

⑥物业管理企业信息等。

（2）前期介入期间物业管理人员基础知识与技能培训，基本内容：

①服务知识-----员工的职业道德规范、礼仪服务、仪容仪表、言行举止、人际交往、社区文化等。②物业管理服务知识与技能-----物业基础知识、物业管理服务方法与技能，物业管理服务内容及其标准、岗位职责、工作规范、应急处理、边缘问题的处置等。

③物业管理基本法律知识----物业管理有关政策法规、公司规章制度等。

④房屋及其相关知识---物业管理有关政策的设备设施管理维护专业知识、环境维护、物业智能化专业知识等。

⑤安全消防知识----物业治安、交通、消防的基本知识，防范不良有因素的方法，安全意识等。⑥项目物业信息----本项目物业管理服务硬件概况。

⑦项目物业管理信息----本项目物业管理服务方法与质量目标，物业管理服务内容、承诺，入住与装修相关规定，以众制度等。

⑧物业管理风险规避。

⑨物业管理企业信息等。

9、在售楼处设立物业管理咨询台，并安排专人值守，提供现场咨询服务：

（1）回复顾客的物业管理服务咨询意见。

（2）收集顾客意见，解除顾客疑虑。

（3）配合售楼人员引导顾客消费意向。

（4）配合解决销售过程中出现的工程及与物业管理有关的问题等。

10、配合开发商开展相关活动：

（1）项目推介活动。

（2）各类座谈活动（沙龙）。

（3）装潢知识讲座、装潢展示。

（4）邻里联谊活动等。

（5）根据开发商的整体策划要求，尽一切能力积极协助、参与筹备项目开盘仪式。

11、样板房管理：

（1）采取规范的物业管理方法将样板房纳入日常物业管理的范畴。

（2）保障样板房的日常参观活动正常进行。

（3）保证样板房内物品的安全、完整。

（4）确保其长期保持外观整洁、簇新，动转功能正常，满足楼盘销售工作的需要。

12、收集、归纳各类信息、资料并提出意见和建议，及时分送相关部门进行处理：

（1）业主、用户反馈信息。

（2）研究业主、用户所馈信息。

（3）工程建设信息。

（4）开发商信息。

（5）物业管理公司内部信息。

（6）其他信息。

（7）对已经签定购房合同的业主，须及时建立档案，并在一定程度上保持比较密切的联系。

13、参与相关竣工验收，协助开发商与承建商交接物业：

依据相关条例和工程竣工验收标准，协助开发商与承建商交接建筑工程，了解工程状况，提出意见与建议。

14、其他约定的事宜。

二、前期介入人员配备：

**第四篇：物业前期介入管理制度**

工程前介管理制度

1.目的：

通过参与物业的规划、设计和建设的过程，从业主(使用人)及物业管理的角 度，提出合理化建议，优化设计方案，促进建设质量和房产销售，使物业最 大限度地满足业主的需求和后期管理的需要，保证物业的合理和正常使用。

2.范围：

本管理制度适用于\*\*\*\*有限责任公司各类物业工程前期介入及管理工作。3.3.1

3.2 职责：

总部工程部负责前期介入计划模板的制定和修订，审核各分/子公司的前期介入计划。组织规划设计阶段前期介入图纸会审工作，协调、指导前期介入工作的开展，并跟进其工作进度。

分/子公司工程职能负责制定工程前期介入工作计划，并报总部工程部审核；

参与开发规划设计工作，提出相关意见和建议；项目工程前介人员选择把关；

协助各项目前期介入工作的开展，并检查工作情况。3.3 项目工程前介人员在施工阶段收集相关的技术及设备等资料，并建立工程技 术资料档案。定期编制前期介入报告报分/子公司工程职能审核，然后上报。

4.4.1 方法和过程控制：

工程前期介入计划的编制

分/子公司工程职能根据开发的建设计划，结合前期介入计划模板制定前期 4.2 介入计划。计划经分/子公司第一负责人审阅后，报总部工程部审核。

规划设计阶段前期介入内容

4.2.1 分/子公司工程职能从业主或使用人的角度，对物业规划设计中容易忽略的细 节、缺陷提出修改建议，报总部工程部审核，以优化设计，完善设计中的细节。

4.2.2 分/子公司工程职能与项目开发公司的规划设计部门建立定期沟通机制，参

与项目设计研讨、图纸会审等阶段的相关会议，根据物业管理的特点形成书面的意见与建议（建议应包括但不限于：总体设计、安保布局、消防布局、交通布局、生活配套、设备配置、新材 料、新技术、生态环保、公共空间、景观配置、绿化配置、室内配置、房屋单体、智

能化配置、标识、管理用房、员工宿舍等方面应注意的内容），供项目开发公司设计部门参考。

4.2.3 建议内容

1)安保规划

⑴ 便于安保管理区域分割，消除管理死角； ⑵ 便于安保管理视线的巡查，避免管理的盲点； ⑶ 人员及车辆各级出入口设置清晰，便于动态管理； ⑷ 安保设备设施配置齐全，可采取有效措施防范；

⑸ 安保技防措施完备，形成多层次的安保体系，信息汇总通畅，反应快速。2)消防规划

⑴ 消防设备、设施配置（灭火器、消防箱、室内（外）消防栓、消防泵、烟感、自动喷淋等）充分合理，使用可靠；

⑵ 消防车道设置合理，其位置及转向半径符合国家规范； ⑶ 消防登高面（场地）设置合理，其位置及面积符合国家规范； ⑷ 消防通道、门、墙、避难区设置合理，符合国家规范。3)交通规划

⑴ 各级道路的功能分配充分合理，有层次感，线路清晰，便于分流管理；

⑵ 主要道路和出入口人车分流，在设计和设施配置上考虑到限速要求及回车余地；

⑶ 机动车位配置充分（一般住宅不少于户数的1：

1、另加访客车位占车位数的5%，联排别墅等高标准住宅应按户数1：1.5，另加访客车位占车位数的10%）；非机动车位配置充分（一般住宅不少于户数1：1.5），便于停放； ⑷ 设置地下机动车停车库，应符合国家规范。4)环境绿化管理

⑴

绿化布局合理，乔木、灌木、花、草的配置层次丰富，数量品种充足，造型优美；

⑵

绿化率、集中绿地率设置合理，分布均衡，集中绿地位置适中，便于人流自然汇聚；

⑶

绿化品种适宜当地气候条件，以变色观叶植物为主，茂盛期长，成活率高，抗病虫性好；

⑷

绿化品种便于养护，养护成本节约；

⑸

绿化布局不遮挡住宅采光，便于人行通行，宜考虑行走习惯；

⑹

绿化品种宜无污染，兼具吸收有害污染功能（如尾气）；

⑺

主干道两侧及集中绿地宜有大型树木。

5)景观配置要求

⑴

景观装饰布局合理，宜处于相对人流集中的区域；

⑵

采用水景应考虑水系的水质、清理、保洁、排泄、补充、养护；

⑶

水系岸床设计应考虑防渗漏效果；

⑷

不宜在小区内设置深度超过0.6米的水系，应有防护或警示。如利用自然河道水系超过1.5米，还应配置相应的救生设施、设备；

⑹

景观装饰应便于清洁、养护，宜采用牢度较高、不易污染、损坏、变型、破旧的材料；

⑺

泛光照明不影响住户，不造成光污染。

6)设施设备配套

⑴

水、电、气、电信、电视、污水处理等的设计容量应能满足使用需要，并留有适当扩展余地；

⑵

配电、水泵、电梯、中央空调的设备定型成熟可靠；

⑶

沟、管、渠、井的设置合理，便于维护保养；

⑷

公共照明、楼道照明配置合理。公共照明数量、亮度、位置合适，宜采用节能装置。楼道照明十层以下住宅宜采用节能自熄开关，十八层以上高层住宅宜应设疏散诱导照明和灯光疏散指示标志；

⑸

配电房、水泵房、电梯机房、中央空调机房等设备房设计应符合国家规范。水泵房不应设在住宅建筑内，给水泵房内不应有污水管穿越，电梯井不应紧邻卧室，紧邻书房及起居室时，应采取隔音措施。7)智能化配置

⑴

安保智能化一般可配置电子围栏周界防攀爬系统、门禁可视对讲系统、小区巡更系统，电视监控系统、车辆道闸管理系统、室内紧急呼叫系统、电梯内紧急呼叫系统、居家安防系统等，并与中央控制中心联网；

⑵

网络智能化一般可配置社区宽带、电子公告牌、社区物业管理网络平台、智能家居系统；

⑶

设备管理智能化一般可配置公共照明管理系统、停车库管理系统、电梯运行状态管理系统、消防管理系统、配电及给排水管理系统、计量表具管理系统、燃气泄漏报警系统、紧急广播系统等，并与中央控制中心联网；

⑷

中央控制中心位置宜设于管理服务中心内，或与管理服务中心相邻相近，布线系统应充分考虑与中央控制中心的距离和由此造成的信号衰减；

⑸

智能化设备和技术应考虑技术先进性、设备标准化、网络开放性、系统可靠性及可扩性，采用成熟产品。同一区域开发的项目设备选型是要考虑设备的兼容性及可以进行集中管理。8)房屋单体

⑴

屋面应充分考虑到防水及隔热效果，可上人屋面及屋顶花园满足其特殊要求；

⑵

墙体应充分考虑到防水、隔热、隔音效果；

⑶

楼板厚度与隔音符合国家规范；

⑷

住宅分户门宜采用统一制作的安全防卫门；

⑸

住宅外窗应考虑开启方便，尺度（安装空调要求），隔音防水效果好，不宜近距离直接面对其他住户的门窗；

⑹

厨房设计应遵循洗、切、炒流线，操作面长度宜在2—3米，燃气热水器位置合理，灶台宜避开窗口设置；

⑺

卫生间不应直接开向起居房，餐厅或厨房不应布置在下屋住户厨房、卧室、起居房和餐厅上层，有上下水的洁具宜尽量避开卧室墙面布置；

⑻

厨房、卫生间隔楼板及墙身应充分考虑防水隔声设置，地漏位置合理，便于检修；

⑼

管道、管线布局合理、互不干扰碰撞，尺寸符合国家规范，管道井检修孔应设置合理，便于检修；

⑽

宜采用垂直烟道，断面尺寸充分（一般不少于250mm），应有防止油烟回流和串烟措施。出屋顶口高度适中，高层宜安装无动力风帽；

⑾

底层地坪应充分考虑防潮措施；

⑿

房型设计应考虑生活习惯，不宜引起装修时的大改动（敲墙、再次分隔等）；

⒀

有上部屋面阳台或管道可直接下至下一层屋面（阳台）时，应考虑防盗措

施；

⒁

阳台栏杆或栏板高度合理（一般不少于1.10M），宜采用垂直杆件，杆件距

小于0.10M，防止儿童攀爬。9)室内配置

⑴

室内空调机位设置合理，应与家具布置一并考虑。卧室内宜避免对床直吹

应对外吹；

⑵

室外空调机位应考虑外墙美观、设置统一机座、安全隐蔽；

⑶

室外空调机位应考虑安装及维修便利。距离过近而对吹的室外机应相互错

开，与邻套住宅机座相邻时，应采取安全隔离措施；

⑷

空调机冷凝水和隔霜水应设专管排放，或接入阳台排水系统；

⑸

室内空调洞位置合理，应靠近室内机位，管中心应距地2.2米左右，向外斜10度左右；

⑹

当户型或厅房过大时，应考虑柜式空调的要求；

⑺

如使用小型中央空调，层高应大于3.3m，并留有室外机位置；

⑻

室内各类插座、开关位置合理，应与家具布置和使用习惯一并考虑。配电箱配出回路设计分配合理；

⑼

电视、信息（电话和数据）插座宜在主卧、起居、书房分别设置，且不宜并行设置；

⑽

联排别墅及跃层宜在二层设置进户对讲；

⑾

高档住宅宜考虑居家安防系统的配置及扩展功能。4.3 施工建设阶段前期介入内容

物业在施工建设阶段的介入主要侧重于项目土建工程的尾声，即在设备、门 窗安装阶段，具体时间参考前期介入计划模板并结合项目工程进度而定。

4.3.1 项目工程前期介入一般2~3人组成，专业人员搭配合理，具有设施设备、水、电、气专业知识和良好的沟通技巧，并经过相关工作的培训。

4.3.2 了解委托项目各类机电设施设备配置及容量、设施设备的安装调试、各类管

线的分布走向、隐蔽工程、房屋结构等，并指出设计中缺陷、遗漏的工程项 目，加强常见工程质量通病及隐蔽工程等特殊过程的监控。对建材、设备选型给出建议，以便于一体化管理的延续性。

4.3.3 注意资料的收集，包括施工图纸、设计变更等。

4.3.4 从业主使用功能角度，注意完善相关设计缺陷，包括各类开关、空调位（孔）位置、插座、排水、预留电源、排烟道、门的开启方向、二层、错层的平台安全注意事 项及门窗的栏杆高度等。

4.3.5 工程前介人员按照施工安装进度进行现场跟进，发现问题及时通过与开发公

司项目部、施工方等进行沟通解决。要建立对日常各项工作的监督和记录制度，可通过 建立一套报表体系来实施，报表包括的主要内容有：工作计划、检查情况及 对问题处理的建议。

4.3.6 实行填报前期介入情况周报制度，将在施工现场发现的问题以周报的形式书 面呈报给分/子公司工程职能和项目开发公司相关部门，并跟进所呈报问题解决情况。

4.3.7 定期参加项目开发公司组织的现场工作协调会，及时沟通相关问题和进 度。

4.3.8 对介入中发现的重要问题以书面报告的形式上报分子公司工程职能审核后，由分子公司报给项目开发公司领导，并跟进问题整改落实情况。

4.3.9 总部工程部不定期对工程前期介入情况进行检查，对工作开展提出意见和建 议。

4.3.10 分/子公司工程职能至少每半月对工程前期介入情况进行现场检查，指导前期 5.介入工作的开展。

附则

本管理制度自颁布之日起生效实施，本管理制度由公司总部工程部负责解释与修订。6.附件 无

**第五篇：物业前期介入方案（范文模版）**

物业公司前期介入方案

物业服务公司前期介入工作是站在业主未来使用物业和物业管理公司维修便利、节约的角度，对物业的环境布局、功能规划、材料选用、设备造型、配套设施、管线布置、施工质量、竣工验收等多方面提出意见，避免日后使用过程中产生不足或缺陷。同时，早期介入可以使物业管理者更好地了解物业设施设备的安装、施工状况，为日后设施设备的管理打下基础。

第一部分、规划设计阶段的物业公司介入工作

一、规划设计阶段介入的意义

规划设计是各功能区能否形成完整、舒适、便利的区域的先天制约因素。同时，设计人员主要是从设计技术角度考虑问题，往往忽视了以后的管理和使用问题。

因此，物业管理人员在规划设计阶段，从业主或使用人的角度，从物业管理的角度，全面细致地反映物业管理能得以顺利实施的各种需要，以及在以往管理实践中发现的规划设计上的种种问题或缺陷，对不当之处提出修改方案，可优化设计，完善设计中的细节，尽量避免或减少在接管楼盘后出现的难以解决的问题。

二、规划设计阶段介入的要点

1、必须完善配备设施

居住小区，幼儿园、小学校、商业配套、饮食店、商务中心、娱乐场所等基本的生活配套设施就必须在规划设计中予以考虑，也要考虑地下车库地上车位的合理布局及合理使用方案。

2、规划好水电供应容量

物业在规划设计时，要根据实际情况，充分考虑到地域特点和发展需要，以此来规划设计水电供应容量问题。

3、设计好安全保卫系统

在考虑成本的前提下，尽可能设计防盗报警系统，给业主创造一个安全的居住环境。完善可靠的报警系统能替代防盗网，因为各式各样的防盗网不仅影响美观，而且一旦发生火灾，就无法逃离火场，彼时的安全，此时却成了更大的危险。

4、决定垃圾处理的方式

根据气温不同，决定是否适宜采用集中垃圾房。如采用这种方式，则应考虑如何通过管理来保持清洁，使之不成为一个异味和蚊蝇孽生的源头；如不采用集中垃圾房，则应考虑如何在各楼栋外设垃圾桶，分发垃圾袋，并由专人收倒垃圾。

5、消防设备设置要细致周密

在建筑设计中，消防设备的配套是有严格要求的。物业管理公司则应着眼于各种消防死角，比如通道部分，电缆井部分，水枪及喷淋装置的安装部位等。

6、择优选用建筑材料

物业管理公司应根据自己在以往所管理项目中所见建材的使用的情况，向开发提交一份各种品牌、型号建材使用情况的报告，以便设计单位择优选用。

7、对于一些细微之处提出合理意见

物业管理公司应从业主的立场出发，尽可能全面细致地考虑到各种可能的使用问题，提请开发单位注意。

第二部分、施工阶段的物业公司介入工作

一、熟悉、掌握项目 物业基本状况是筹建物业管理机构、配备管理服务人员、测算物业管理成本、制定物业收费标准等的基本依据，只有了解了这些基本状况，物业公司才能够有效参与前期管理。

物业基本情况包括以下几个方面：

1、未来小区人口密度和数量。

2、建筑物的密度、层高、地下建筑状况。

3、附属建筑物的使用功能和建筑面积。

4、区内环境及周边环境，包括景观及绿化面积、公共设施。

5、公建区域及面积。

6、小区出入口及区内道路。

7、公共设备，如供电系统、给排水系统、供热系统、供水系统、电梯、通系统、安全防范系统、自动消防系统、通信及宽带网络系统、有线电视系统。

8、停车场(库)等的基本状况。

二、掌握项目工程进度

在现场巡视过程中，记录所有关注的细节，为物业接管后的维修维护工作做准备。

1、根据工程计划，调整工作计划；随着现场情况的变化，工程进度计划也在随时调整，物业现场介入人员应关注该计划，及时调整物业的跟进计划及工作侧重点。

2、记录设计方案和施工图纸变更；物业现场介入人员在施工中要认真记录设计方案、施工图纸变更及整改记录，为物业公司的后期接管提供便利。

3、记录施工现场发现问题，并提出合理化建议，为日后的维修维护做准备。

4、施工过程会根据施工便利与否而适时调整，所以，有许多设备设施安装的位置与图纸不符，物业现场介入人员必须在图纸上进行标注；如记录一些隐蔽工程和阀门等的位置变化，使今后的物业维修能准确判断位置。

三、掌握各配套专业的施工图纸

1、施工图纸；收集、整理各类图纸，包括建筑、结构、机电设备等各系统图纸;

2、机电设备及建材的资料；收集机电设备及建材的资料，包括：封样、产品来源、原装保修书、使用说明书、环保认证书等相关认证资料复印件，并关注必需的配件、配料、专用工具，为日后的维修保养工作作好充分的准备。

四、掌握各配套专业的技术方案

1、通过参加设计协调会、施工协调会、监理会等了解施工焦点；参加专业会议，通过会议上的问题讨论、焦点争论，了解项目情况，并在会议上明确物业要求，适时的提出合理化建议。

2、根据会议等的实际情况，适时提供书面建议。

五、掌握各系统设备的配置情况；各专业的技术、方案论证，工程相关建议；各专业的技术参数分析、设计方案论证；对各专业提出技术建议；对各系统提出管理建议

1、改进设计中不利于后期物业管理及业主使用的优化建议；设计中有许多不尽人意之处，对设计中忽略后期维护、管理的需求，物业现场介入人员要了解、记录这些信息，并结合实际根据优化的可能性，有针对性的适时提出物业书面建议。

2、改进施工中不利于后期物业管理及业主使用的优化建议；物业现场介入人员应通过记录现场的情况，汇总后及时向开发单位提供书面建议，督促整改不便于后期物业管理的事项。关注各单项工程设备的调试、试验，特别要关注隐蔽工程的隐检、验收。

3、优化施工质量的建议；关注施工中的问题，对施工质量及时提出意见和建议，从而辅助提升工程质量和项目品质；无论是对设计还是对施工的现场建议应注意时效性。

4、对重要设施设备的选型、采购合同中的维保条件提供建议。

六、工程质量跟踪

1、参与施工监理，及时发现施工过程中出现的质量问题，并适当地向开发、相关部门反映，促使施工单位尽快改正，尽可能将建设质量隐患消灭在建造过程中，从而提高楼盘的建造质量；注意的重点是隐蔽工程，如埋地线管的材质、管线的连接、暗敷线是否穿管、采用导线的型号（是否阻燃），电气连接的紧固，以及是否按设计要求施工；

2、熟悉管线走向、设备安装及设备调试等情况，并对图纸的改动作出记录，便于后期管理，也为接管验收（竣工验收）打下基础，可提高验收质量，对验收中发现的仍需改进之处，也比较清楚，容易交涉和协调。

七、物业管理用房的装修监督及验收;参与物业用房的规划、装修方案制定 物业管理用房是开发单位委托设计单位进行规划设计的，物业公司应根据将来物业管理的规模和实际需求对设计进行审核，避免以后给物业管理工作带来困难。物业管理用房的规划一般应从以下几个方面进行审核。

1、提供良好的办公环境：

（1）、以方便业主为目的，物业公司办公地点距各住宅楼的距离应大体相当。（2）、以方便业主为目的设计物业办公的流程模式，并在此基础上对物业的办公用房布局进行审核，看其是否符合办公流程的要求。（3）、办公用房间数量和面积是否够用。

（4）、库房及工作间的面积是否够用，并且尽可能将库房和工作间安排在相邻处，这对日后的工作和管理十分有利。

（5）、认真审核建筑平面图，对哪些地方需要改变门的位置、哪些地方需要打隔断并重新开门、哪些房间便于使用功能的组合等都要仔细研究和规划，否则等施工完毕就无法进行改造了。

（6）、如有需要应考虑外聘方办公用房、工作用房、库房的需求。外聘方是指电梯维修保养公司、保安公司、保洁公司和绿化公司等。

（7）、由于物业办公用房多被安排在地下，所以要尽可能争取良好的采光和通风条件。

2、提供良好的休息环境

员工的生活环境同办公环境一样，都是物业公司对环境管理的重要组成部分。物业公司对办公环境提出要求，是为了给员工提供良好的工作条件；对生活环境提出要求，是为了给员工提供良好的休息条件。二者的目的都是提高员工的身心健康，提高工作效率。

八、负责物业用房配套设施的方案确定（上下水、照明、动力电、采暖空调、通风、卫生间等）；物业用房的装修监督验收

九、人员招聘;制定人员架构;做好人员招聘计划;制订人员招聘标准;

（一）、合理选择配备现场介入人员

现场工作十分复杂，对于物业服务企业而言是一项经验型工作，所以对于现场物业工程人员的选择招聘应掌握以下标准：

1、有丰富的物业工程管理经验，最好是了解装饰装潢管理、设备设施管理、工民建隐蔽工程管理（土建、电气、水暖、给排水、消防、门襟楼宇对讲、智能停车场、小区监控等）的人员；

2、有物业工程服务经验，了解客户需求，善于将施工与实际需求结合的人员；

3、有丰富的现场施工经验，能够保证自身安全；

4、专业比较全面，能独立完成工作并能与他人配合工作的人员。

（二）、按照计划做好招聘工作

十、工程档案

1、安装完毕的设备，建立设备台帐；

2、建立初步设备台帐；随着施工进入设备安装阶段，大量设备将到位，通过物业现场介入人员的记录等需要按照不同系统整理建立设备台帐，为后期交接奠定基础。

十一、资料的接收整理、归档；各系统试运行资料的收集、整理、归档；

（一）、消防设备系统施工图纸；

1、消防系统施工图纸

2、消防烟感系统技术说明施工图纸

3、消防栓系统施工图纸

4、消防弱电施工图纸

5、消防监控设备说明及施工图纸

6、维修及操作说明

（二）、给排水系统施工图纸

1、给排水管道施工图纸

2、给排水设备技术说明，位置及施工图纸

3、隔油井及化粪池位置及施工图纸

4、雨水管施工图纸

5、维修及操作说明

（三）、配电系统施工图纸

1、高低压配电系统设备施工图纸

2、高低压设备型号，供应商名称及技术说明

3、后备发电机技术说明供货商名称及系统设备施工图纸

4、给排水配电图纸

5、消防设备配电施工图纸

6、维修及操作说明

（四）、停车管理系统

1、收费设备说明及施工图纸

2、配电要求及管线走向位置施工图纸

3、维修及操作说明

（五）、电梯系统

1、电梯技术，供货商名称

2、电梯机房设备施工图纸

3、维修及操作说明

（六）、土建

1、结构图纸

2、布置

3、建材用料

4、立面

5、质检报告

6、维修及操作说明

7、机电维修口布置图纸

8、所辖物业设备保养及供货商名单

（七）、小区市政管道设备

1、变压器位置及设计图纸

2、小区低压配电管总图纸（从变压器至小区各楼栋）

3、小区内照明及动力图纸

4、小区内防雷接地

5、有线电视

6、图纸小区燃气管道布置

7、供电管道进入小区布置图纸

8、小区燃气管道用量设计及说明

9、燃气调压站或调压箱位置及设计图纸说明

10、小区市政供水及排水管道布置及说明

11、小区总化粪池设计及说明

12、小区中央消防及保安系统设计图纸

13、小区电话布线及设计施工图纸

（八）、工程遗留问的备案

（九）、工程备品、备件

1、制定好备品、备件采购计划、按照计划采购备品、备件

2、根据项目需要，协调建设单位保留一定数量备品、备件；(十)、工程维修工具

1、制定好工具采购计划、按照计划采购工具；(十一)、工程合同

1、工程维修、保养合同的起草主要设备维保合同等(十二)、协助施工单位调试各系统，并做好记录

1、配合开发单位做好前期单项工程调试验收辅助工作。物业工程部现场介入人员根据项目施工单项工程的调试、验收进度，拟定辅助调试、验收方案，记录相关信息，提出前期物业工程部管理相关人员逐步进入的建议，做好相关的辅助工作。

(十三)、监督完成自来水系统清洗、保养工作

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