# 早期介入思考题

来源：网络 作者：落花成痕 更新时间：2024-06-13

*第一篇：早期介入思考题早期介入在项目的开发建设中有着积极的作用，其与前期物业管理是不同的，主要表现在（AD）。A．服务的对象不同B．取费方式不同C．合作方式不同D．内容作用不同E．期限不同答案: AD【解析】早期介入是指新建物业竣工之前，...*

**第一篇：早期介入思考题**

早期介入在项目的开发建设中有着积极的作用，其与前期物业管理是不同的，主要表现在（AD）。

A．服务的对象不同

B．取费方式不同

C．合作方式不同

D．内容作用不同

E．期限不同

答案: AD

【解析】早期介入是指新建物业竣工之前，建设单位根据项目开发建设的需要，引入的物业管理的咨询活动。

前期管理是指从物业承接查验开始至业主大会选聘完成物业服务企业之间的物业管理阶段。

早期介入与前期物业管理是不同的，主要表现在：

1内容作用不同

早期介入是建设单位开发建设物业项目阶段引入的物业管理专业技术支持，前期管理是物业服务企业对新物业项目实施的物业管理服务。

2服务的对象不同

早期介入服务的对象是建设单位，并由建设单位根据约定支付早期介入服务费用，前期管理服务的对象是全体业主，并按规定向业主收取物业管理服务费用。

A．服务的对象不同:前者针对开发商；后者针对开发商和业主

B．取费方式不同： 前者执行双方协商价格；后者必须去政府价格主管部门备案、核价

D．内容作用不同：前者主要提出意见，以便于以后的物业管理;后者主要是日常管理了

E．期限不同：后者有效期至业委会成立

取费方式的确不同，早期介入的取费方式，一般是通过招投标确定的；而前期物业管理服务的费用，则是物业公司通过对项目的测算，从8大方面进行测算，报物价局核准的早期介入的截止时间是到项目开始交房，第一个业主入住结束

**第二篇：物业管理早期介入**

前期物业管理是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位通过招投标方式选聘具有相应资质的物业管理企业，依法签订《前期物业服务合同》，由受聘的物业实施前期物业管理。前期物业管理一般包括早期介入、业主入住、装修管理、物业档案管理等内容。

2．1物业管理早期介入

物业管理早期介入，是指物业管理企业在物业的开发设计阶段即介入，从事物业形成前的阶段性管理。即指物业管理企业在接管物业之前，参与房地产项目的投资立项、规划设计及施工建设等过程，并提出相应的意见和建议，以便建成后的物业能够更好地满足业主和物业使用人的需求。物业管理企业早期介入的咨询服务对象，主要是房地产开发商或投资商，其费用应由开发商承担。

对于一项物业来说，存在着开发—经营—管理三个阶段。通常所说的物业管理，是在物业的管理阶段进入，即在物业交付使用时进入。但是，从物业管理的实践来看，因为开发设计是物业项目能否形成完整、舒适、便利的功能区域的先天制约阶段，而房地产开发商在规划设计中只考虑房屋和配套设施建造时的方便和节约，设计人员只考虑国家现行的技术标准和建设成本，很少从日后使用和管理要求的角度进行综合考虑，造成建成后物业使用和管理上的许多不尽如人意的地方。如现在常见的停车位不足；房屋使用功能落后；设备设施科技含量滞后，水、电、煤气、通风、交通等配套方面的不完善等。这种设计规划上的先天不足，即使业主多有抱怨，影响物业管理工作的顺利开展，但也往往无法弥补。如果开发商在规划设计阶段就选择好物业管理企业，利用物业管理企业的丰富经验和专业知识，从利于物业管理的角度对规划设计提出建议和意见，不仅可以使规划设计更符合使用和管理的要求，为以后的管理工作打下良好的基础，而且可以充分满足人们对工作或居住功能、环境的需求，保持其产品的竞争力。

对于物业管理企业而言，由于将来的业主拥有决定续聘、选聘或解聘物业管理企业的权利，因此，在早期介入中物业管理企业能否主动站在业主的立场，充分考虑业主的需要，是一个能否在业主心目中树立起忠实可信的好“管家”的关键机会。早期介入还有利于物业管理企业加强对物业的全面了解，为物业前期管理做好充分的准备工作、形成有序的管理秩序奠定基础。

物业管理早期介入一般包括立项决策、规划设计、建设施工和竣工验收等四个阶段。

**第三篇：物业早期介入**

星辰物业项目地处我国某沿海城市，总建筑面积达40 余万m，属中高层住宅物业。为了把这个项目经营好，建设单位在项目的立项阶段就选聘了当地一家具有丰富经验的物业服务企业一A 物业服务企业，来负责该项目物业服务的早期介入工作。A 物业服务企业在接到该项任务后，也不辱使命，最终凭借其编制的一份高水平、高标准、高质量的“星辰大厦物业管理早期介入方案”顺利竞标成功。

问题：．星辰大厦物业管理早期介入实施方案应包括哪些主要工作内容？ 2 ．星辰大厦物业管理早期介入的准备工作应有哪些内容？．分别站在开发商和物业服务企业的角度，阐述物业管理早期介入对于开发商和物业服务企业的有利之处（各不少于两个方面）。．请说明物业管理中的早期介入有哪些作用？．请说明早期介入在物业建设各阶段有哪些主要内容。．环境管理方面的工作是早期介入阶段必须要涉及的一项重要工作，假如你是负责这方面工作的相关人员，你会怎么做？

答案：、星辰大厦物业管理早期介入实施方案的主要工作内容包括：

(l）立项决策阶段的实施。

(2）规划设计阶段的实施。在这一阶段，物业服务企业应做好以下工作： ① 考虑物业管理区域规划布局与配套设施的完善；

② 考虑建筑及设备设施使用和维修养护的需要；

③ 考虑安全保卫系统的设置和环境保洁的需要。

(3）施工安装阶段的实施。

① 就施工中发现的问题与相关单位共同商榷，及时提出并落实整改方案。② 掌握物业的全部情况。

③ 督促物业管理所需设施的落实。

(4）接管准备阶段的实施。

① 组织验收小组。

② 明确验收标准。

③ 确定验收方案。

④ 拟订日后物业管理方案和制度。

2⑤ 准备验收资料。

(5）参与竣工验收。、早期介入的准备工作包括：

(l）了解物业管理对物业的基本要求；

(2）组织技术力量；

(3）收集相关资料；

(4）确定工作方法；

(5）准备设备器材和资金。、（l）物业管理的早期介入对开发商的好处很多：

① 作为开发商在开发建设中需要一个好参谋，特别是需要听取熟知其产品、能反映产品使用人需求的物业管理公司的意见，从而最大限度地完善自己的产品、最大限度地降低开发建设成本、提高效益，最大限度地促进产品销售。

② 开发商在开发建设中需要一个好帮手，特别需要有专业经验的物业管理公司，协助其解决建房过程中发生的问题，如工程监理问题、设备选型与安装问题、业主人住问题、售后服务问题、工程遗留问题等等。③ 开发商需要一个好的合作伙伴，使其集中精力做大事，开发销售更多更好的楼盘。

(2）物业管理的早期介入对物业管理公司也非常重要，主要包括

① 通过早期介入，物业管理公司可以从未来潜在业主的立场，尽早地了解工程项目的客观情况，促使开放商纠正设计施工中出现的不当之处，避免在潜在业主使用物业、房产公司销售物业、物业管理公司管理物业中产生不尽的烦恼与遗憾。

② 物业管理公司可以及时做好业主人住与前期物业管理的准备，实现物业管理服务的高起点、高标准，使广大业主受益。

③ 减少开发商在销售阶段不利于物业管理的承诺，减少日后物业管理不必要的麻烦。、物业管理中的早期介入的作用包括：

(l）优化设计。物业服务企业可从业主（或物业使用人）及日后管理的角度，就房屋设计和功能配置、设备选型和材料选用、公共设施配套等方面提出建议，使物业的设计更加优化、完善。

(2）有助于提高工程质量。在物业的建设过程中，物业服务企业利用自身优势帮助建设单位加强工程质量管理，及时发现设计、施工过程中的缺陷，提前防范

质量隐患，使工程质量问题在施工过程中及时得到解决。

(3）有利于了解物业情况。物业服务企业可以通过早期介入，如对于图纸的改动部分做好记录，对设备安装、管线布置尤其是隐蔽工程状况进行全过程跟踪等，充分了解所管物业的情况，从而在日后的管理中做到心中有数。

(4）为前期物业服务作充分准备。物业服务企业可利用早期介入的机会，逐步开展制订物业管理方案和各项规章制度、进行机构设计、招聘人员、实施上岗培训等前期物业管理的准备工作，方便物业移交后物业管理各项工作的顺利开展。(5）有助于提高建设单位的开发效益。早期介入是物业服务企业从物业开发项目的可行性研究开始到项目竣工验收的全程介入，建设单位可以得到物业服务企业的专业支持，开发出市场定位准确、功能使用考虑周全、业主满意的物业，促进物业的销售。、早期介入涉及可行性研究、规划设计、建设、销售和竣工验收四个阶段，具体内容如下：

(l）可行性研究阶段

① 根据物业建设及目标客户群的定位确定物业管理的模式；

② 根据规划和配套确定物业管理服务的基本内容；

③ 根据目标客户情况确定物业管理服务的总体服务质量标准；

④ 根据物业管理成本初步确定物业管理服务费的收费标准；

⑤ 设计与客户目标相一致并具备合理性能价格比的物业管理框架性方案。(2）规划设计阶段

① 就物业的结构布局、功能方面提出改进建议；

② 就物业环境及配套设施的合理性、适应性提出意见或建议；

③ 提供设施设备的设置、选型及服务方面的改进意见；

④ 就物业管理用房、社区活动场所等公其配套建筑、设施、场地的设置、要求等提出意见。

(3）建设阶段

① 与建设单位、施工单位就施工中发现的问题共同商榷，及时提出并落实整改方案；

② 配合设备安装，确保安装质量；

③ 对内外装修方式、用料及工艺等从物业管理的角度提出意见；

④ 熟悉并记录基础及隐蔽工程、管线的铺设情况，特别注意那些在设计资料或

常规竣工资料中未反映的内容。

(4）销售阶段

① 完成物业管理方案及实施进度表；

② 拟定物业管理的公共管理制度；

③ 拟定各项费用的收费标准及收费方法，必要时履行各种报批手续；

④ 对销售人员提供必要的物业管理基本知识培训；

⑤ 派出现场咨询人员，在售楼现场为客户提供物业管理咨询服务；

⑥ 将全部早期介入所形成的记录、方案、图纸等资料，整理后归人物业管理档案。(5）竣工验收阶段

这一阶段的介入内容主要是参与竣工验收。在各单项工程完工后，参与单项工程竣工验收；在分期建设的工程完工后，参与分期竣工验收；在工程全面竣工后，参与综合竣工验收。6、作为负责环境管理方面工作的相关人员，应着手完成下列几项任务：

(l）参与物业项目的主体建筑的规划设计，从环境保护和管理的角度，对建筑用地、居住面积密度、建筑间距、建筑材料等提出意见和建议。

(2）协助搞好防治环境污染的配套设备、设施的建设，绿地的建设，垃圾处理站的建设，停车场、库的建设等，以满足环境保护的要求。

(3）考察了解物业的周边环境，主要是看有无“三废”的排放和污染源，一旦发现问题要向有关部门反映，同时要采取相应的措施.63 ：M 大厦是我国某沿海发达城市的中高层住宅物业，入住之初，物业管理处从业主的角度出发，考虑到业主乔迁初期开支较多，对大多数户内维修暂时采取了无偿提供的方式，入住满一年后，管理处考虑到小区的经济运营状况，开始据实收取户内维修费用。然而，这本来合情合理的做法，在运行起来却遇到了不少的麻烦。

问题：

请问如果你是该项目经理，你准备如何突破阻力，把入室维修工作引入正轨？

l 答案l

假如我是项目经理，我会采取以下措施：

(l）管理处起草并在公告栏张贴《 致业主客户的一封公开信》。公开信引用物业管理法规，详细介绍物业管理费的开支范围和有偿服务与无偿服务的具体范畴。

(2）说明当初无偿提供户内维修的初衷，使大多数业主消除了“交了物业管理费，管理处就应包办一切”的误解，对户内维修有偿服务表示认同。

(3）针对个别业主客户不理解这一情况，继续深入做工作。

(4）要求维修人员上门维修时必须保证时效和质量。

(5）管理处还公开户内维修的收费标准，同时，告知业主客户有选择服务商的权利。

某住宅小区，前期的物业服务由甲物业服务企业承担。业主于2024 年5 月开始入住，2024 年8 月该小区召开首次业主大会，选举产生了业主委员会，并按照业主大会决议，选聘了乙物业服务企业。业主委员会与乙物业服务企业签订了物业服务合同，合同与2024 年10 月1 日生效。业主委员会以书面形式通知甲物业服务企业应于2024 年10 月1 日以前办理好物业交接验收手续。2024 年7 月，住在顶层的3 户业主发现房间在雨天渗水，于是联名要求乙物业服务企业无偿修复。乙物业服务企业称这是因甲物业服务企业管理不善所致，应由甲物业服务企业负责，并且不再受理业主有关这个问题的投诉。根据以上案例，回答1 一4 题：1、根据案例分析，上述3 名业主提出的修复请求是否合理？2、在物业管理机构发生更迭时，新的物业服务企业必须在满足什么条件的情况下实施承接查验？3、物业管理机构更迭时，移交的物业资料有哪些？4、物业管理机构更迭时管理工作移交的注意事项有哪些？

l 答案1 请参考解析

某物业项目位于粤西的一个沿海城市，总建筑面积达50 余万m，属多层、中高层住宅物业，项目分三期建设，是当地最大的住宅建设项目。整个小区的建设申报了国家安居示范工程小区，是该市重点工程之一，备受当地居民和政府的关注。建设单位为把这个项目建设经营好，在项目的立项阶段就选聘了一家具有丰富经验的物业服务企业，并由其负责该项目物业管理的早期介入工作。1、试列举物业项目开发建设存在的问题？2、早期介入的含义及必要性分别是什么？3、根据案例分析，该建设单位选聘了具有丰富经验的物业服务企业，并由其负责该项目物业管理的早期介入工作的好处是什么？

l 答案1 请参考解析

**第四篇：早期介入的内容**

早期介入的内容

(一)可行性研究阶段

(1)根据物业建设及目标客户群的定位确定物业管理的模式；

(2)根据规划和配套确定物业管理服务的基本内容；

(3)根据目标客户情况确定物业管理服务的总体服务质量标准；

(4)根据物业管理成本初步确定物业管理服务费的收费标准；

(5)设计与客户目标相一致并具备合理性能价格比的物管框架性方案。

(二)规划设计阶段

(1)就物业的结构布局、功能方面提出改进建议；

(2)就物业环境及配套设施的合理性、适应性提出意见或建议；

(3)提供设施设备的设置、选型及服务方面的改进意见；

(4)就物业管理用房、社区活动场所等公共配套建筑、设施、场地的设置、要求等提出意见。

(三)建设阶段

(1)与建设单位、施工单位就施工中发现的问题共同商榷，及时提出并落实整改方案。

(2)配合设备安装，确保安装质量。

(3)对内外装修方式、用料及工艺等从物业管理的角度提出意见。

(4)熟悉并记录基础及隐蔽工程、管线的铺设情况，特别注意那些在设计资料或常规竣工资料中未反映的内容。

(四)销售阶段

(1)完成物管方案及实施进度表；

(2)拟定物业管理的公共管理制度；

(3)拟定各项费用的收费标准及收费办法，必要时履行各种报批手续；

(4)对销售人员提供必要的物业管理基本知识培训；

(5)派出现场咨询人员，在售楼现场为客户提供物业管理咨询服务；

(6)将全部早期介入所形成的记录、方案、图纸等资料，整理后归入物业管理档案。

(五)竣工验收阶段

这一阶段的介入内容主要是参与竣工验收。在各单项工程完工后，参与单项工程竣工验收；在分期建设的工程完工后，参与分期竣工验收；在工程全面竣工后，参与综合竣工验收。

**第五篇：早期介入主要工作内容**

早期介入主要工作内容

通过前期介入现场服务，最大限度的对项目的设备安装、智能化工程、内外装修、园林绿化等方面进行优化，避免出现由于前期设计及施工的不合理而导致项目投入使用后不必要的额外成本支出

（一）定期或不定期地进行现场查看，从物业管理角度提出建议并形成报告。 就物业管理用房、服务用房场地的设置、要求等提出意见。

 根据清洁管理经验和要求，提出垃圾的收集和处理方式和条件方面的建议。

 就园林绿化设计中的布局、植物选择、浇水和排水方式以及立体绿化和室内摆花等方面提供意见和建议。

 就物业周边围栏、标识、岗亭、垃圾中转、信报收发等提供意见和建议。 就建筑及周边道路、交通和停车设施等方面提出意见和建议。

 就施工中发现的问题与建设单位和施工单位共同磋商，及时提出并跟踪整改方案。

 对内外装修方式、布局、用料及工艺等从物业管理的角度提出意见。 就建筑在节能、环保等方面提出意见和建议。

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