# 物业前期介入管理的形式

来源：网络 作者：心上花开 更新时间：2024-07-11

*第一篇：物业前期介入管理的形式物业前期介入管理的形式物业管理脱胎于传统的房地产管理，一直滞后于规划设计和施工建设，以致物业建成后出现布局不合理、配套不完善、管理不便、维修困难等诸多缺陷，从而引发了业主、开发商和物业管理公司之间的矛盾和纠纷...*

**第一篇：物业前期介入管理的形式**

物业前期介入管理的形式

物业管理脱胎于传统的房地产管理，一直滞后于规划设计和施工建设，以致物业建成后出现布局不合理、配套不完善、管理不便、维修困难等诸多缺陷，从而引发了业主、开发商和物业管理公司之间的矛盾和纠纷。我们物业管理公司如在规划设计阶段就能提前介入，利用其丰富经验和专业知识提出切实可行的建议，使规划设计更符合业主和使用人的要求，既可赢得购房者青睐，也可为日后的物业管理铺路。

物业管理是一种针对物业的全过程的管理，它同物业的形成过程，即投资决策、规划设计、工程建设及房屋营销等阶段均有着密不可分的联系。面对现代物业设计复杂、技术含量高、建设周期长和安装、施工难度大的特点，我们的物业管理一定要有超前性，即在物业的开发设计阶段就应当充分考虑建成以后的使用和管理的需求，充分利用物业管理的专业知识和丰富经验，从物业管理的运作角度为开发商提出本小区的规划、楼宇设计、设备选用、功能规划、施工监管、工程竣工、验收接管、房屋销售租赁等多方面的建设性意见，使本省市区的规划设计更符合使用和管理的要求。

一、前期介入

物业管理前期介入是指物业管理公司在楼盘开发的初期阶段就受聘介入，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。《 物业管理条例 》 规定，房地产开发项目在规划、设计、施工阶段就应聘请前期物业管理企业。在住宅开发日益追求环境、房型、配套设施、服务完善的今天，各种设计的细节将成为衡量楼盘品质高低的坐标。而我们物业管理前期介入的最大好处，就是物业管理公司擅于从业主的利益、需求出发去发现

问题、提出建议，从而把一般楼盘开发中容易出现的缺陷降到最低。

二、前期介入的两个重要作用、完善规划设计，节省投资成本。

设计人员在进行小区规划设计时，往往较注重技术规范或技术含量，对于今后是否迎合业户使用要求，是否符合管理要求、是否降低管理成本很少考虑。而我们物业前期介入可完善规划设计方案，使小区布局、功能定位更趋合理。例如小区规划设计必须综合考虑到幼儿园、物业管理用房、机动车停车场、自行车棚、业主会所、设施的适宜位置，了解业户需求的物业管理公司提出的代表性建议可以起到关键性辅助作用，从而避免了开发商的不必要、无意义投资。2、提高建造质量，提升维修管理。

工程质量不理想已是普遍现象，因为监理的职能只是负责对工程质量进行监管，是否利于管理与他们无关。而我们物业管理公司作为今后的管理者，必然会以责任心最强的姿态出现在前期介入阶段，通过现场踏勘，提供详细的资料及顾问报告，明确指出缺陷及质量问题，并提出整改意见，减少了竣工验收中的整改工作量。

此外，现代建筑物内的管线错综复杂，虽有图纸，但往往与实际情况差异较大。而物业维修除了渗漏水之外，大部分与管线有关，在前期介入阶段，我们物业管理人员就可以从图纸开始，全部参与施工过程。管线走向、改动状况也一清二楚，这样在业户报修时，维修工就可以在短时间内弄清来龙去脉，做到维修及时有效。

三、前期介入的三种形式、早期以顾问形式。

规划设计阶段，由于设计人员难免会忽略物业日后使用的方便和管理的需

要，从而会对物业以后的使用和管理，造成一定的影响。这就需要我们物业管理公司在前期介入时充当顾问予以提出，并在设计时就予以修正。2、中期以监理形式。

当物业管理公司在物业处于土建结构已封顶，工程进入到设备安装和内部装修阶段时以监理的形式参与进来，主要是为了从管理的角度来熟悉线路、管道走向，以及对工程质量进行监督，对设备的安装进行熟悉和质量跟踪，要求其设计施工符合业主的利益、有利于以后的物业管理，以便日后更好地为业主提供服务。、晚期以管家形式。

物业建设工程已基本结束，物业工程开始进行竣工验收和接管移交验收以及准备入伙和筹备开业阶段时，此时物业管理公司应以管家形式全面介入，从管理和运行的角度对工程施工、设备安装的质量进行全面监控，及早发现和解决问题，避免物业建成后给使用和管理服务带来缺憾。

四、前期介入的三个需要关注的问题、关注工程建设问题。

（1）电气方面：应重点关注各设备用房的通风、降温、排水、应急照明、消防器材配备等问题，同时应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进行确认，提出可行性整改建议，以确保物业整体统一美观，方便后期的维修、保养和管理。有的小区前期各种表具的安装未进行统一规划，以致墙上出现东一块、西一块布满了有线电视、水表、电表、电子安保、电话等箱子、电线，既影响物业美观，降低社区档次，又存在严重的安全隐患。为防范此类现象，我们物业管理公司就应在前期介入阶段就发挥作用，提醒建

筑商做好不同表具安装单位的组织协调工作，统一表具、管线的安装规范，从而确保物业的整体美观并杜绝安全隐患。

（2）消防方面：应重点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；同时对电系统中的风机、排烟系统的分布和工作原理进行掌握，最后还要熟悉和掌握消防监控主机的工作原理，回路的分布以及卷帘门的分布情况。

（3）给排水方面：应重点了解供水系统情况。各楼层由哪里供水，水箱、水池的位置、容量，市政供水的位置，住户的供水方式以及各个阀门的位置。在排水方面应了解雨水、污水、冷凝水（空调水）的走向，检查口的位置，化粪池、流泥井的位置等。

（4）土建施工方面：应重点了解哪些为整体混凝土施工，哪些为空心砖砌成，以方便日后住户装修时，能告之哪些墙不能拆除，墙体、天花、地面在哪些位置埋有管线，需要在打孔和装修时加以注意。

（5）公共水电方面：应了解由于供水、供电实行最低用量要求，故公共用水、用电不能安装过多的计量表，以免计量表因使用达不到最低用量，造成用户多付费用。因此对于公共用水、用电，在规划设计时物业管理公司就应该建议尽量集中在一起，使用一块计量表。、关注保洁绿化问题。

（1）保洁方面：应重点关注各楼层垃圾桶的设置是否合理，楼层清洁用水是否方便，我们物业管理公司在前期介入时就可建议开发商在每栋楼前设计一个内置式的、与建筑浑然一体的、可投掷袋装垃圾的垃圾箱，从而有效解决该问题。

（2）绿化方面：应关注绿化设计的品种是否适宜以后的物业管理，是否

适宜以后长期保持相应的花期，以及各种自动浇水系统是否完善，花池的排水是否恰当。、关注安全防护问题。在安全防护方面，物业管理企业应重点关注其智能防盗设备是否完善，周边防翻越设置是否合理，各种监控镜头的设置是否充足、合理，出入门能否有效隔离商住空间，出入口的设置是否合理，各种工程管道井是否存在安全隐患等。

目前，物业管理前期介入，面临的具体问题也较多，但从已经实施前期介入的物业项目的成功经验来看，我们物业管理的前期介入非常必要、非常有效，而且越早介入越好。相信在开发商的支持下，开发商和物业管理公司的共同努力下，前期介入工作作为物业管理的不可分割的部分，将对本小区日后的管理和发展起到不可估量的作用．

得到房开公司对我们物业公司的信任，我们高起点．高层次的管理投入清雅花园小区．

鸿福物业公司

**第二篇：前期物业介入管理方案**

前期物业介入管理方案

由于房屋因部分原因未达到交房条件，部分业主自愿提前进场装修，为便于管理，物业公司提前进入，其管理方案如下：

一、人员配备：管理处设经理1名、电工（电梯操作工）1名、维修（收费）人员1名、保安2名。

二、管理制度：严格按物业管理条例及住宅室内装饰装修管理办法（建设部令（2024）第110号）进行管理。

三、前期费用标准：管理处经理每月1000元，电工每月800元，维修工每月800元，保安每月1600元，共计每月4200元。

备注：

1、前期管理费用由开发补助给物业公司，补助时间从2024年6月15日至工程备案登记证上时间为止。

2、业主的物管费用计算时间从工程备案证上时间开始计算。

物业管理有限公司

年月日

**第三篇：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

**第四篇：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：

**第五篇：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

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