
花边岭南花园花园物业管理方案

第一章 物业概况

花边岭南花园花园位于市花边岭西南端 CBD 中心繁华区域，周边商业、办公、住宅云集，交通便利，商业氛围浓郁，区域位置优越。

花边岭南花园花园工程设计为框架结构。地上二十五层，地下二层，是集商业、住宅为一体的高档次商住楼。地下一、二层为停车场和设备用房，一、二层为商场，三层为架空层，四~二十五层为住宅。大楼计划于 2008 年 6 月初陆续交付使用。

大楼项目总占地面积为 5946M²，总建筑面积为 34942M²，其中地下室建筑面积为 6247 平方米；商场建筑面积为 3018 平方米；住宅建筑面积为 24701 平方米；住宅定位为中小户型，户数为 276 户。地下车库停车位为 96 辆。住宅电梯可达地下一、二层，在地下一、二层设有电梯厅。建筑容积率为 6.59，建筑密度为 35.5%，绿地率为 25%。

花边岭南花园花园为全封闭式管理住宅小区，其安防系统设计包括彩色闭路监控系统、智能门禁系统、彩色可视对讲系统、智能停车场管理系统、电梯五方对讲、保安巡更系统、背景音乐广播系统七大部分，安防系统中控室设于裙楼西侧一层消防控制室。

1、监控系统

监控系统采用彩色闭路监控系统，主要为：

①、住宅及建筑周边的监控。

②、地下一、二层、一层住宅大堂及电梯轿厢的监控。

③、小区部架空层、住宅天面等的监控。

④、地下一、二层停车库及车道的监控。

2、智能门禁系统：

①、在小区一层大堂门、三层电梯厅门、地下室电梯厅门设置门禁系统，门禁系统读卡器与对讲系统门口机设为一体，采取 IC 卡刷卡进入，不设钥匙开门。业主须刷卡方可进入。

②、门禁卡与住宅停车场卡做成一卡通系统。且具有信息发布功能。

③、门口机能对不同卡进行识别，并作出相应的提示；访客在门口机呼叫业主有记录，业主对访客开门也有记录可查。

④、因有 2 部疏散楼梯间可由商场上至三层架空层，为安全起见及考虑商场具体使用情况，疏散楼梯门根据具体情况加设楼梯通道专用锁。

3、彩色可视对讲系统：

①、在小区一层大堂门、三层电梯厅门、地下室电梯厅门设置门口机，门口机也可独立作立式设计，与每户住宅的对讲。访客须经业主同意方可进入。

②、每户住宅室分机能与小区管理处通话（含报警按钮）。

③、室分机采用 5.6 寸彩色液晶屏对讲分机。

④、小区大堂值班室、保安宿舍、消防控制室与小区管理处通话。

4、停车场管理系统

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/318137077102006023>