

物业前期介入服务方案

****物业重庆分企业

二〇一七年三月

目 录

序言	1
一、 项目建设概况.....	1
(一) 项目简介	1
(二) 项目全貌.....	2
(三) 项目规划指标.....	2
二、 前期介入服务内容.....	2
(一) 各阶段介入内容概述.....	3
(二) 各阶段介入内容细则.....	3
三、 前期介入流程.....	8
(一) 前期介入全流程.....	8
(二) 前介流程中过程控制.....	9
四、 前期介入服务方式.....	12
(一) 成立前期介入小组.....	12
(二) 前介工作详细开展方式.....	13
五、 项目前期介入预算.....	15
六、 人员编制及到岗计划.....	15

前 言

为保证项目交付时一切正常，同步有效的减少或减少工程质量及设计缺陷投诉，重庆****企业从物业管理运作、业主使用及开发监理角度对物业的环境布局、功能规划、楼宇设计、材料选用、设备选型、配套设施、管线布置、房屋租售、施工质量、竣工验收等多方面提供有益的建设性意见，为物业投入使用后的物业管理发明条件。故物业企业将全程参与新项目开发各个阶段，包括规划设计、营销筹划、施工建设、竣工验收等阶段。

一、项目建设概况

（一）项目简介

****项目位于重庆市巴南区界石规划组团内茶园组团边缘，项目西侧为内环迅速路、北侧为融创麓花花园大盘鸡奥特拉斯商业用地、西南侧规划为教育用地，东侧规划为都市公园用地，绿化走廊。

项目规划区共4块，均为二类居住用地，总用地面积为181090平方米，总建筑面积626411.23平方米。

整体规划考虑：

户型多样化，套内面积60-120平方米；每户均做到“明厨、明卫、明卧、明厅”的四明格局；

公共配套：一处小区邻里商业中心、一处9班幼稚园、一处托老所和邮政所；沿道路大部分设有底层商业。

(二) 项目全貌



(三) 项目规划指标

二、前期介入服务内容

前期介入服务内容按项目开发建设过程分为：设计阶段前期介入、营销筹划阶段前期介入、施工阶段前期介入、竣工阶段前期介入、交付阶段前期介入共 5 个部分。

(一) 各阶段介入内容概述

规划设计阶段介入内容包括：

对总体设计、安保布局、消防布局、交通布局、生活配置、设备配套、新材料、新技术、管理用房、生态环境保护、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、管理用房等方面应注意的内容。

营销筹划阶段介入内容包括：

物业管理方案筹划、物业管理模式研究、以及销售推介应注意的内容。

施工建设阶段介入内容包括：

电气设备、给排水工程、门窗工程、装饰工程、砌筑工程、楼面、屋面砼工程、回填土工程、地下室工程等方面应注意的问题。

竣工阶段介入内容包括：

组建查验小组，对项目进行分户查验，同步对公区内容进行承接查验；参与各项工程单项验收及竣工验收。

(二) 各阶段介入内容细则

见下表：

序号	物管阶段	服务内容	服务方式	目的及预期效果	备注
1	设计阶段前期介入				
1.1	方案设计	1.设备用房设置及布局 2.垃圾用房面积、位置、设置布局 3.物业管理用房的面积设置布局 4.其他配套服务设施用房 5.出入口设置 6. 地面及地下交通管理、人流控制 7. 车位管理 8.商业配套设施功能设置 9. 搜集企业记录以往项目规划设计问题、搜集记录项目所在地周围3个项目的规划和设计问题，提出物业提议	驻场方式，由物业分企业专业经理，从物业管理及使用人的角度提出总体方案中交通、环卫、配套等设计的优选和改善提议； 搜集类似项目方案设计出现的问题，提供参照。	有助于规划方案贴近业主生活的合理和人性化需求。 有助于防止设计瑕疵，减少前期建设成本和后续物业管理风险和成本。	
1.2	施工设计	1、 空调系统 -户式空调机位、排水方案物管提议 2、 强电系统 -用电计量控制系统设计方案物管专业意见 3、 弱电系统 - 楼宇自控系统方案物业专业意见 - 停车场收费系统物业专业意见 - 安防监控系统物业专业意见 4、 消防系统 - 消防中央控制系统设计方案物管提议 - 消防补水系统设计方案物管提议 5、 垂直交通系统（电、扶梯） - 电、扶梯设置提议 -设备选型、产品配置提议 6、 给排水系统 - 给排水系统方案物管专业意见 -二次供水设备设施管理物业提议	由物业企业专业经理提供非驻场方式短期临时介入； 查阅设计图纸，包括各重要系统图纸，从物业专业角度提出提议。	有助于规划方案贴近业主生活的合理和人性化需求； 有助于优化设计方案，防止设计瑕疵，减少前期建设成本和后续物业管理风险和成本；	

		7、总结类似工程项目的质量问题反馈给建设单位，防止出现类似问题。			
1.3	二次设计	介入配套供配电、供水、消防、智能化、景观、装饰、排水、环卫等的设计工作	从物业专业角度提供设备设施选型配置的合理化提议及景观绿化设置的合理化提议	优化配套系统、设施设备配置方案。尽量协助建设单位实现投资合理化、效益最大化	
2	施工阶段前期介入	<ol style="list-style-type: none"> 重点掌握隐蔽工程、配套工程关键部位的材料选择和施工质量； 提出不利于后继管理及业主使用的设计改善及施工问题及优化提议； 根据单项工程的调试、验收进度，确定辅助调试、验收方案； 参与土建及配套设施设备安装和调试工作，关注工程进度，记录现场状况，提出有关物业提议； 按照不一样系统整顿建立设备台帐； 搜集机电设备及建材的资料。 参与施工协调会、监理会等理解施工焦点，据实适时提供书面物业提议； 搜集、整顿各类图纸，包括建筑、构造、机电设备等各系统图纸。 	驻场方式，由工程施工前期介入人员，结合施工建设进度，现场跟进施工进度及施工质量，发现问题及时记录和反馈。	<p>记录施工设计图纸变更，熟悉物业及配套设施的安装调试状况，记录施工现场发现问题，提出多种提议并跟进后继改善，便于后续物业管理，实现项目建设阶段和物业管理阶段工程管理的无缝链接；</p> <p>协助建设单位防止和减少施工质量缺陷和瑕疵，提高施工、安装质量；</p>	
3	竣工阶段介入	<ol style="list-style-type: none"> 配合各项专业验收； 参与分户验收，记录问题点，验证问题点改善效果； 房屋及配套设施感官质量查验，汇总反馈问题点，跟进并验证整改效果。 	驻场方式，由物业专业前期介入人员和前期筹办工程技术人员，从物业专业角度发现问题提出整改提议。	协助建设单位在房屋交付业主前做好分户验收及整改跟进工作，减少建设单位房屋交付阶段也许出现的隐患和风险，有助于提高房屋交付成功率；	
4	销售阶段前期介入				
序号	阶段	服务内容	服务方式	目的及预期效果	备注

4.1	预售许可证获取	<ul style="list-style-type: none"> ① 支撑项目物业服务招标文献编制以及招标立案工作; ② 支撑项目物业管理开标工作; ③ 项目周围同类型物管费市场调查, 提出项目管理费定价提议; ④ 项目前期物业服务协议、临时管理规约稿拟订; ⑤ 协助获取项目物业服务协议立案证。 	由物业企业职能部门配合项目预售许可证办理节点, 及时提供物业服务协议立案证办理的过程提供专业支撑。	按项目销售节点规定, 提供物业管理协议立案证所需物业支持; 为项目的物管费定价提供合理有效的提议。	
4.2	商品房买卖合同文献编制	<ul style="list-style-type: none"> ① 配合销售的物业管理模式筹划; ② 配合销售的物业管理方案筹划; ③ 提供房屋销售波及物管的风险应对措施; ④ 参与房屋交付原则的讨论, 提出有关意见; ⑤ 参与协议附件中有关物业管理的条文编制; ⑥ 参与项目物业管理费、停车位物管费价格确实定。 	根据项目开发建设的实际状况, 结合物业管理理论与实践经验以及有关政策法规, 提供或参与筹划方案。	合理规避建设单位房屋销售过程中的隐患和风险, 增进物业营销及招商经营顺利开展, 减少后续物业经营管理风险	
4.3	物业服务品牌营销推广	<ul style="list-style-type: none"> ① 配合销售宣传, 提供物业服务品牌广告宣传使用支持; ② 配合销售宣传, 提供物业服务模式的宣传推广支持; ③ 设置物业管家, 配合示范区销售服务展示工作; 	驻场方式, 由分企业组织提供销售品牌宣传所需的资源和素材。	紧密配合项目品牌的销售宣传推广, 提供物业品牌推广宣传的有关内容。	
5	交付阶段前期介入				
序号	物管阶段	服务内容	服务方式	目的及预期效果	备注
5.1	物业接管验收	<ul style="list-style-type: none"> ① 按有关法规规定, 与建设单位确定本项目物业接管验收原则和工作方案; ② 编制物业接管验收工作计划; ③ 开展分专业分板块的接管查验工作, 记录和反馈问题, 约定整改期限; ④ 签订物业接管书; ⑤ 接管区域物业交付前的公共秩序维护、清洁、设备运行服务。 	驻场方式, 在满足有关规定下, 按计划、分板块查验接受。	代表业主对项目物业共用部位及共用设备设施的规划设计、施工质量、设备设施功能符合性方面的查验, 维护业主合法利益。 配合建设单位梳理施工质量、设备设施功能符合性, 保证移交质量满足有关规定, 维护建设单位的利益, 维护产品品牌形象。	

5.2	交房交付支撑	<ul style="list-style-type: none"> ① 项目服务组织架构组建，人员招聘培训； ② 物业管理内、外部运作流程体系建立； ③ 业主手册的编制筹划； ④ 参与项目交付前分户验收工作； ⑤ 提出物业管理用房布置方案，配合物业管理用房装修； ⑥ 交房前倒计时工作计划，物业交付前开办费用方案编制； ⑦ 集中交付工作方案编制、交付人员培训； ⑧ 配合建设单位筹划交付的细节和亮点，组织物业全员参与房屋交付工作。 	与建设单位共同构成房屋交付工作组，参与一站式集中交房。	为建设单位和业主提供规范化、原则化价值相符的物业管理服务产品实现原则。完善项目管理机制建设，为后续物业管理（交房、装修管理等）做准备；顺利实现房屋的交付。
5.4	交付后整改	<ul style="list-style-type: none"> ① 陪伴业主接房验房、记录业主验房问题； ② 汇总和反馈业主验房问题项，及时传递给项目开发企业安排整改； ③ 配合开发企业对施工整改效果验证； ④ 将验证效果反馈给开发企业，便于告知业主复验。 	成立整改小组配合建设单位房屋质量问题的整改查验。	配合建设单位为业主提供验房过程的陪伴及问题的记录反馈服务，为业主和建设单位各自合理利益维护搭建沟通和协调渠道和平台。
5.5	二次装修	<ul style="list-style-type: none"> ① 合重庆当地法规规定，编制二次装修管理措施； ② 结合物业使用说明书及二次装修管理措施做好物业装修交底、装修方案审核、装修监管、装修竣工验收等平常物业装修管理服务工作。 	驻场方式，由物管处专业部实行业主二次装修的管理。	规范装修管理行为，减少和杜绝违章装修事件的发生，防止开发质量责任与业主装修质量责任的混淆，减少开发质保责任风险。

一)、

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/758051103137006101>

二)、