# 工业园区类物业管理

来源：网络 作者：空谷幽兰 更新时间：2024-09-14

*工业园区类物业服务企业或项目一、概念（1）工业物业包括所有用于工业过程的土地、房屋和设备。（2）工业物业管理是指物业管理公司对工业物业区内厂房、仓库等房屋建筑及其附属的设施、设备的管理以及各种综合性服务的管理。（3）工业物业的管理，长期以来...*

工业园区类物业服务企业或项目

一、概念

（1）

工业物业包括所有用于工业过程的土地、房屋和设备。

（2）

工业物业管理是指物业管理公司对工业物业区内厂房、仓库等房屋建筑及其附属的设施、设备的管理以及各种综合性服务的管理。

（3）

工业物业的管理，长期以来没有得到足够的重视，其管理往往落后于民用物业和商用物业的管理。随着现代企业的发展和新兴工业园区的开发，工业物业的管理日益成为物业管理中备受欢迎的课题。

二、工业园区物业管理特点

工业园区物业管理相对与商住物业管理来说,主要有以下特点：

（1）建筑物：大都以低矮建筑为主，布局简单。工业物业相对来说很少超过5层，但建筑跨度较大。其次，居住类建筑一般是钢筋混凝土框架结构为主，而工业物业建筑结构种类较多，除钢筋混凝土框架结构外，还有钢结构、砖木结构、混合结构等。再次，工业物业外饰较住宅小区简洁，一般为方正布局，很少飞檐、飘线等装饰物。

（2）

服务对象：工业园区三大服务对象较为突出：业主（很多时候是一个自然人或公司）、租户（投资者，一个工业园有几个或几十个）和使用者（工人等），服务的对象以租户为主。一般较住宅几百户甚至上千上万户业主而言，工业物业的租户较少，很少上百户，所以相对容易达成一致意见，对物管的评价也较为中肯。另外，住宅区内的儿童及老年人在工业区几乎没有，工人大都为青壮阶层，服从性较住宅小区住户强，但流动性大，并且他们不太关注管理效果，主人翁意识比小区住户稍逊，所以导致生活区“脏乱差”较普遍，但只要加强教育，通过厂企互动，改善得也较快。

（3）

配套设施设备：工业园区的配套设施设备主要有配电设施、电梯（货梯为主）、消防设施等。较小区来说，工业园区的绿化、园建等休闲设施较少，但因工业特点，机电设施及其它功能设施一般比居住小区的大型，如垃圾中转站（以工业垃圾为主）、停车场（以货车为主）、电梯（一货运为主）、污水处理系统、专业消防设备等。在这里特别指出，住宅小区可能不用物管企业去操心水电表的抄读和收费，而工业园区大都需要物管企业去做这件事，并且还得会计算各厂用电量。工业园区各厂房水电表的容量配置是因租户需要而设的，不是一成不变的，如旧租户是做手工艺品的,而新租户是做注塑的，那你就得改装大容量供电设施。同时，工业用电大都按“峰、谷、平”时段收费,更按月收变压器容量费，这就增加了物管企业的工作难度和繁度。

（4）

物业服务特色：工业园区的物业服务，其主要内容与住宅小区的基本一致，包括公共秩序维护、清洁、绿化、公共设施设备维保、客户服务、园区文化建设等，但工业园区又以安全管理为重点，特别是消防管理，众所周知，工业消防事故一旦发生，其损失和影响都是较为重大的。其次客户服务又涉及了很多政府和政策业务，如工商证照、消防证照、甚至报关等服务,以帮助投资者为先。

（5）

管理依据：工业园区的物业管理主要以合约为依据，因为工业园区管理的法规相对于住宅小区来说几乎空白，如国家的《物业管理条例》，你几乎找不到管理工业园区的具体条文。《物业管理条例》中大篇幅对业主和业主大会等的约定在工业园区来说形同虚设。对于服务标准、收费标准（包括分摊费用等）一般难以在法规文本上找到依据,所以必须以合约为重,签约时条文要细要有可操作性,不象住宅小区,当你的合约含糊时,可以找政府相关文件来作准绳。

（6）

其它：相当于小区管理来说，工业园管理面对的租户和业主都较少，很少发生无理取闹等窝心事，但一旦出现费用拖欠，则是小区的数十倍甚至上百倍。

以下以中民未来海泰和百旺信高科技工业园区为例，介绍工业园区类物业管理企业或项目的特点。

1.中民未来海泰

——江海不择溪流而成其深，泰山不让土壤则成其大。

1.1企业地位

中国民生投资集团下旗下控股公司，是一家以工业物业管理、汽车租赁、餐饮服务为主营业务的全国化的大型一体化工业服务运营商。其前身为阳光海泰。公司自2024诞生于具有军工背景的长安汽车集团以来，尤其是2024年配合长安集团

“主辅分离，轻装前行”战略发展以来，始终秉承

“真诚打动客户、品质成就自己”的企业精神，坚持“引领、创新、共赢”的发展理念，践行“全心全意为客户服务”的服务宗旨，以工业、园区物业管理为基础，耕耘15年，陆续打造了中国最大的园区物业管理平台，园区通勤车服务平台、园区膳食服务平台，期间服务长安汽车、福特汽车、马自达汽车、德国巴斯夫化工、富士康制造园、通用汽车、上海汽车、天骄航空发动机工业园等国际国内知名园区。工业园区物业合同续约率100%，园区物业管理平均持续时间超过8年。

1.2主营业务

（1）安防服务：守护及巡逻、消防、监控、应急事件管理、智慧安防方案；

（2）保洁服务：开荒保洁、全生产链保洁、低频保洁、环境消杀；

（3）综合服务：空气监测、礼仪接待、商务活动、会务服务；

（4）工程运维：能源管理、设备管理、管网维护、日常维修；

（）5绿化服务：绿化养护、植物租摆；

1.3特点

1）细分市场，专业制胜

专注工业管理服务：海泰自诞生作为一家军工背景出身的工业物业企业，起始终专注于“做精做强做优工业管理服务”，正是十六年来年矢志不渝的专注，成就了海泰今天的规模优势、服务优势和专业优势，对自身角色定位的坚持是海泰不断取得进步的基石。

2）市场导向，拥抱变化

（1）大数据抢占市场：在大数据引导下进行市场拓展，使市场增长保持在25%左右水平，实现客户端价值链接为自身赢得更多收益、尊重。

（2）互联网、智能化：数字化运营控制，关键点数据传送，便于决策与改善。使用清洁机器人，将人工成本下降20%

（3）完善7+1产品体系，全面拓展市场：积极拓展衍生服务，为客户提供一站式“服务菜单选项”，全方位满足客户需求。在传统服务产品（物业、餐饮、租赁）外，顺应工业发展趋势，为企业量身定做个性化服务，为大型企业提供园区仓储服务，为汽车制造企业提供泊车、路试服务，为企业提供生产线的清洗，生产链条上的协助;

提供企业劳务招聘人员培训等,实现安全管理、环境保洁、汽车租赁、餐饮服务、绿化管理、系统运行、商务接待、会展服务、劳务派遣、咨询顾问等一体化后勤保障支持服务运营，在原有7+1产品体系外，嵌入垂直服务产品，互联类智能化产品，形成全面物业管理与后勤支持服务产品体系，建立优化物业管理服务规范、流程、标准，在企业辅助生产方面发挥重要作用。

3）客户导向，“悦人，悦生活”

（1）团膳、通勤车B2C服务：服务不仅要满足客户管理部门的要求，还要满足客户体验互动性的精神需求，即服务关注对象将从B2B升级到B2C，提供核心以外业务的综合服务。让客户企业和员工也能体验到海泰为他们营造的愉悦轻松的工作、生活方式，在园区内开展团膳服务、满足客户企业餐饮方面的市场需求。

（2）旗下的汽车租赁公司有800台大客车及200余台商务车，解决园区数万名员工上下班通勤问题，建立移动端的APP平台，并将此与交通车、员工餐厅以及供应商链接起来，实现最后100米的服务。以自有的800辆专用巴士车每天提供通勤服务6万人次，每天提供餐食6.5万份。连续十年未出现一起人员伤亡重大交通安全责任事故、未出现一起群体性食物中毒事件。

4）打造工业服务智慧管家

探索平台化转型，构建产业生态圈：“工业服务智慧管家”是互联网+浪潮下，第二产业与第三产业有机融合的路径，也是海泰未来发展的方向。中民未来海泰从一体化后勤服务供应商向工业服务智慧管家迈进;

引入战略投资，构建产业生态圈;

把产品智慧摆到更高的位置上，让产品与科技结合，形成园区、客户、产品间的智慧链接,打造满足客户综合需求的多元化产品平台。通过产融结合、产品嫁接，构筑新型园区经济生态圈，实现全价值链共享。

5）市场拓展现状

“工业+”服务模式：基于“工业物业管理、汽车租赁、餐饮服务”三大业态为基础的小生态圈，中民未来海泰正以“工业+”的服务模式向医院、学校等其他领域进行规模化扩张!

2024年开局，顺利赢得日日顺物流成都园区保洁项目，拿下中船重工旗下重庆跃进机械厂有限公司团膳项目，中标重庆人力资源产业园餐饮项目，中标重庆潼南人民医院项目。

2.百旺信高科技工业园区

——百旺信高科技工业园物业管理新模式是常安物业公司六年来倾力打造的一个成果，也是常安物业打造工业同区物业管理新标杆的一个缩影。

常安物业：打造工业园区物业管理新标杆

深圳市常安物业服务有限公司，拥有国家一级物业管理企业资质，代表项目有荔苑、前海花园、百旺信高科技工业园、迈瑞总部大厦等。公司在发展过程中探索出了一套独具特色的物业管理模式和质量管理体系，在规范化管理和专业化服务等方面进行不断创新。

百旺信高科技工业园物业管理新模式是常安物业公司六年来倾力打造的一个成果，也是常安物业打造工业园区物业管理新标杆的一个缩影。

2.1园区理念

为创建一个“管理制度化，服务人性化，园区和谐化”的一流园区目标，百旺信工业园无论从软件还是硬件方面都在不断的完善自己的，现已成为南山区重点项目之一。

2.2物业服务

（1）安保服务： 园区共设23个治安岗位，由退伍军人及专业安全部门培训通过的人员组成，是一支专业性强、业务精通的保安队伍。实行24小时值勤服务，根据园区治安形势，物业服务中心成立了两支小分队(应急处突分队、义务消防队)。

（2）生活服务：为方便广大员工生活快捷舒服，物业服务公司专门在生活区集中安装全天候太阳能、三台大型先进科技型活净饮水机。同时为增加园区发展，提升和谐同创、增进同事友情，依据园区文化设施需要，安装了一套先进的广播系统，根据员工不同情况和需求方面进行服务，包括生日点歌、天气预报、案情通报、温馨提示等。

（3）清洁服务： 为保障园区达到正规化、规范化、干净、整洁，根据园区生活需要，共设23名保洁人员，主要负责全天不定时和集中进行保洁工作,特别是员工宿舍、公共区域，每班不少于三次以上，做到分工明确、责任区落实到人，确保园区环境优美。

（4）绿化服务： 园区绿化率达到50%，共种植约40余品种花木，主要由专业人员进行管理。除正常工作外，还增加一些方位服务，如送花上门、会议室的布置、重大活动的摆花布置等。

（5）其它物业：除了提供服务工作之外，还增设一系列的订报纸、火车票、出租车、空调维修保养、办公设备保养、网络调试、工程维修、防水补漏等服务项目。凡是广大员工有需求的，物业服务中心将义不容辞的进行服务。

2.3物业管理特点

（1）人文关怀彰显管理魅力

业户需要什么，我们就做什么。针对这些特点，常安物业秉着遵循以人为本的理念，在关注厂商利益发展的同时关注员工的生活，注重提高园区企业务工人员素质，营造文明和谐园区。

每天有广播、每周有活动、每月有演出、节日，有晚会，同区宣传栏、广播站、网站，各种平台打造幸福生活。

为满足同区企业务工人员生活科普、文化知识方面的需求，提高他们的工作技能和自身素质，常安物业还开办了“百旺讲坛”，定期组织普法、消防、科普、信息、卫生、计划生育、婚恋等方面的讲座和讨论；并联合政府有关部门和社会机构，开办了图书馆、培训中心，开展

各种形式、各个层次的学历教育、技能培训，深受园区企业和员工的欢迎。

因应目前社会竞争压力加大，务工人员心理疾患增多的现实问题，同区适时开展心

理健康宣传，组织相关讲座、咨询，开展心理辅导，帮助务工人员舒缓压力、疏导情绪，达到让务工人员快乐工作、幸福生活、健康成长的目标。

成就别人等于成就自己，百旺信工业园获得了“广东省和谐工业园奖”。

（2）延伸模式拓展物业服务价值

常安物业依据与园区企业的合作经验，打造了企业后勤管家的服务模式。这种模式具有“全部、全能、全程”的“三全”特点。

A)

“全部”是指企业将其写字楼、研发中心、制造车间、员工宿舍、食堂、仓库等全部物业类型交给常安物业管理；

B)

“全能”是指企业只做三件事：

研发、生产、销售，后勤服务的所有内容都交给常安物业打理，包括会务、产品展示、接待、餐饮、邮件收发、装饰装修节能改造、资产管理等

C)

“全程”是指从项目可行性研究、规划设计、建设施工、竣工验收、承接查验等前期介入，到人住、装修、日常管理等各个阶段都由常安物业提供服务。常安物业还将服务的触角深入到企业的内部管理经营方面，为企业节能降耗、专业分包提供建议和解决方案，仅深圳迈瑞公司一年节约能源支出就近一百万元。目前，常安物业已经为多家上市公司提供专项延伸服务，专项服务的营业收入甚至已超过主营业务的收入，覆盖的人数、面积增长迅速。专项延伸服务的实施进一步密切了双方的合作关系，拓展了公司的生存空间，增加了公司利润，成为公司新的经济增长点。

（3）绿色园区肩负环保重任

工业园区内的企业一般为生产企业，容易造成空气污染、水体污染、同体废弃物污染、噪声污染及电磁波等污染。针对这一情况，常安物业遵循环保优先的理念，确立环保意识，推行环保措施，学习和借鉴行业标杆企业的成功经验，吸收和引进国内外先进的物业管理理念，提出将“节能减排”和“低碳环保”作为公司的核心能力，实行绿色物业管理。

常安物业在百旺信工业园全面导入了IS014000

环境管理体系，对重大环境因素进行了充分识别，制订了相应的管理方案和措施，环境管理纳入了规范化、标准化轨道。自开园以来，工业园“三废”排放全部达到国家标准，没有出现任何环境事故事件。

2.4在碳排放方面取得的杰出成果

深圳市南山区百旺信高科技工业园于2024年3月荣获了由深圳市绿色物业管理专家委员会评定的《2024年度三星级绿色物业管理项目》标识

2024年1月荣获深圳市发展和改革委员会授予的《低碳试点》工业园区，百旺信高科技工业园以其卓越的业绩，为绿色低碳工业园区做出了标杆作用，得到各大企业及政府主管部门的广泛好评。

2.5在碳排放方面的工作

（1）对园区太阳能改造 ：本着节约资源、减少污染的目标，常安物业投入资金300

多万元，在园区生活区安装了太阳能热水系统，园区1万多人全部用上了清洁能源。

（2）照明系统的节能改造： 为提高照明设备的综合利用，达到节能改造的目的及环保要求，对园区公共区域的照明系统加以合理改造，减少浪费，园区所有照明灯统一使用节能灯及LED灯进行照明，坚持对耗电量大的设施、设备的改造工作。

（3）新能源车辆充电桩：为响应政府部门号召，倡导员工“绿色出行”，常安物业公司投入数十万元在园区内安装新能源车辆充电设备，其中：电动车充电桩2个，新能源车辆充电桩9个，达到园区绿色环保的目的。

（4）太阳能板光伏发电：在园区厂房的楼顶安装太阳能设备，经过试验，目前，园区的太阳高能发电取得初步进展。

（5）垃圾分类 ：按照减少环境污染，促进资源回收利用，优化人居环境的指导思想，常安物业委托专业的资源回收公司对园区垃圾实施统一回收处理，实现了垃圾减量分类的目标，促进了环保事业的开展。

（6）水泵节能：2024年7月份常安公司投资数十万元，对园区供水系统进行节能改造。

目前物业管理行业有近半的纠纷是因为发展商前期遗留的问题而引起，如建筑质量欠佳、前期无度的承诺等，导致了物管企业与用户之间存在难以调和的矛盾，一来给物管工作开展带来巨大的困难，二来给发展商的声誉带来不少负面影响。对此，具体解决措施如下：

一、必须要制定完善的管理公约。

二、选定有实力的物管企业进行前期介入。

三、重视建筑质量管理。

四、重视相关物管配套设施的规划和建设。

五、明确管理费用的标准。

总而言之，在竞争日益激烈和规范化的新世元，在产品差异化日益模糊的信息时代，工业园区必须引入规范的物业管理服务团队，方可为招租引商锦上添花。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！