# 物业管理前期介入探析

来源：网络 作者：心上人间 更新时间：2024-07-22

*第一篇：物业管理前期介入探析物业管理前期介入探析在房地产开发建设、营销、消费使用的全过程中，物业管理起着至关重要的作用，物业管理企业在房地产开发项目中的前期介入（以下简称前期介入）在这一系统工程中具有多方面的重要意义，但从目前房地产开发的...*

**第一篇：物业管理前期介入探析**

物业管理前期介入探析

在房地产开发建设、营销、消费使用的全过程中，物业管理起着至关重要的作用，物业管理企业在房地产开发项目中的前期介入（以下简称前期介入）在这一系统工程中具有多方面的重要意义，但从目前房地产开发的过程和物管行业的总体运作情况看，许多物业都是建成即将交付使用时才确定管理单位，物业管理仅仅成为房地产开发的延伸，先天不足，后天难补，并且物业公司常常来不及作充分准备，便匆匆“走马上任”。由于新接管物业前期工作时间紧、任务重、责任大，如物业验收、入住、装修等工作，任何一个环节出现失误或疏漏，都将对后期管理造成不利影响，甚至产生无法挽回的损失。此外，在房产开发过程中，由于设计不尽合理（未能从使用和管理的需要考虑）、施工粗糙、图纸资料不全等，都会直接影响物业今后的使用和管理。因此，从理论和实践两方面对物业管理前期介入问题进行探讨，对促进房地产开发和物业管理的有机结合，有着深远和现实的意义。

一、物业管理前期介入的重要意义

1、适应了现代房地产开发的发展要求。我国的房地产开发经过多年的发展，从以抓建设为主的生产导向阶段，以抓促销为主的销售导向阶段，已经发展到现代房地产开发的营销导向阶段，开发商们开始根据市场需要和用户呼声确定开发战略，对物业管理公司的要求也相应发生了变化，不再停留在物业管理公司搞好后期管理服务上，还希望借助物管公司熟悉掌握住户需求变化和物业使用管理的专业优势前期介入开发阶段，共同参与物业的规划、设计、施工、验收等工作，保证物业建设的设计合理和质量良好，使得开发出的物业能够最贴近住户需求，成为市场上受消费者欢迎的物业。物业管理前期介入，也能让消费者真切感受到房地产开发商对物业管理的重视。目前消费者的物业管理意识已经有了很大的提高，据专家评估，物业管理因素可以占到楼宇价格的20%-30%。如果能让著名品牌的物业管理公司前期介入，将会极大地促进物业的销售。可见，物管前期介入对开发商所开发物业的完善和促销起着很大作用。

2、扩充了物业管理的外延和内涵。目前的物业管理大都停留在仅仅作为房地产开发的延伸。传统的物业管理定义是指物业管理企业受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。物业管理的立足点是充分发挥物业的最大使用功能，使其保值增值。但一定程度上忽略了物业管理在房地产开发全过程中的积极作用，物业管理可以从物业的使用管理角度为物业的完善和保证使用功能的发挥提供科学的建议和有效的方法。通过前期介入，扩充了物业管理的内涵和外延，真正体现了物业管理应成为房地产开发完善和延伸的本质要求，也使物业管理以人为本、业主第一的理念得到了进一步的贯彻，最终使业主受益。

3、提升了物业管理的专业形象，有利于物管工作的开展。物业管理通过前期介入，在与开发商、监理方、施工方等方面的共同协作中，可以充分展示自身的专业素质。物管企业可以从物业使用管理的角度、从业主的角度、从降低管理费用的角度在规划、设计、监理施工方面提出一条条合理化建议，从而完善了物业，减少了今后物业管理中的问题和矛盾。同时，通过在前期介入中同施工单位形成的良好合作关系，可以在今后物业的保修期内，加强双方的紧密合作，提高物业的维修及时率。另一方面，由于通过前期介入，物业管理公司已经在业主入住前，处理好了如熟悉物业、设备设施使用、资料收集等接管验收的各类重要工作。业主入住时，就可以全心全意地投入接待工作，树立企业的良好形象。如果接管与入住同步进行，物管公司即使很努力，往往也会被各项繁杂事务搞得焦头烂额，容易忙中出错，其后还会出现一段时间的磨合期，影响了物业管理公司的服务质量和专业形象。因此，物业管理前期介入是非常必要的。

4、为物业管理后期管理打下良好基础。物管企业通过前期介入对物业的土建结构、管线走向、设施建设、设备安装等情况了如指掌，便于在后期管理中做好物业及其附属设施的维修养护工作。由于已对所管物业有了全面了解，就为竣工验收、接管验收打下了基础，可以提高验收质量，缩短验收时间，对验收中发现的仍需改进之处，也比较清楚，容易交涉和协调。而没有前期介入，接管验收中一旦出现图纸资料不全的问题和硬件方面严重缺陷往往难以及时解决，对业主的入住、后期管理和创优达标工作带来严重影响。另一方面，在前期介入中，经过一段时间的磨合，便于理顺同环卫、水电、煤气、通讯、治安、维修、绿化等各部门间的关系，建立顺畅的服务渠道，有利于后期管理工作的进行。同时，物管企业通过前期介入可以提出许多设计和施工方面存在的问题和解决方法，从而大大减少物业管理工作中物业的返修工作量，有利于业主，也有利于施工企业。

二、搞好物管前期介入的实践体会

1、前期介入好处多。1）保证了物业的使用功能，提高实用性便利性。在前期介入的实践中，我们发现了许多影响物业使用维护的问题，如施工吊顶时未留必要的检修孔，或检修孔过小不便拆卸的问题；阀门安装位置过高朝向不对的问题等等，这些问题及时通报给建设单位、监理方和施工方进行整改，使问题得到了提前解决；2）便于发现问题，改进不合理之处。如我们在前期介入实践中发现，有些会所或公共设施、设备的安排很不合理；有的物业设备安装中，出现动力电表和照明电表混装的情况，结果造成照明用电按动力用电收费的不合理情形，增加了业主的支出等等，这些问题经我们提出后，很快就在施工中得到了调整和解决。3）参与竣工验收保证了接管验收的质量。由于前期介入中，可以会同开发商或建设单位、施工方、监理方、设计方、政府有关部门一起进行竣工验收，便于全面掌握物业情况，对于存在问题可以协同整改，弥补了接管验收时只和委托方接触的不足，保证了接管验收的质量。4）有利于物管企业工程技术人才的培养。前期介入过程中需要较多的工程技术人才，我们注意新老搭配，发挥老同志设备管理和施工现场经验丰富的优势，发挥年轻人电脑、网络、智能化等新技术掌握较快的特点，同时实行各工种交叉，提倡一专多能和发扬团队精神，使物管企业的工程技术人员在前期介入过程中得到充分锻炼，有利于技术全面发展。5）消灭了“接管介入”中常见的磨合期现象。通过前期介入，可以使物管企业全面掌握物业的情况并熟悉使用有关的设施设备，使后期管理可以顺利进行。

2、分阶段组织前期介入。1）规划设计阶段，物管企业应挑选知识面广、经验丰富的物管专家和技术全面的工程技术人员组成精干的顾问班子，从物业管理的角度和业主的角度，从设施设备的合理选择配置、从水电供应容量的科学核定、从垃圾收集处理方式、从会所的大小和内容、从绿化的设计配置等等方面当好顾问，共同把好规划设计关。2）施工建设阶段，应将有关技术人员组织到位，成立技术服务组，关键是要物色主持过大工程的技术全面过硬的专家担任负责人，协调使用好各类技术人员，督促施工单位把好质量关；掌握新物业的房屋结构、设施设备、管线布置、房间大小等方面的全部情况；参与施工监理，使某些影响物业使用功能的问题能及早发现解决，对工程质量增加一份保证。3）竣工验收和接管验收阶段，物管公司在这时开始进入“管家”角色，针对目标物业的管理需要搭好人员“班子”，重点把好验收关，开展好保洁、安保、工程维修等各工种新员工的培训，并定岗到位，保证物业管理处正式成立后顺利进入后期管理阶段。

3、分步骤实施前期介入。前期介入的主要步骤有：1）了解图纸，向有关方面提供《读图报告》，提出改进意见；2）熟悉跟踪现场；3）了解开发商或建设单位、监理单位、施工单位有关人员的职责分工，理顺工作关系；4）从设备安装入手，建立完善设备档案；5）参与设备验收，包括单机验收、局部验收、系统验收和全局验收的整个过程；6）完善验交资

料，编制物业各方面的统计图表和资料清单；7）参与竣工验收；8）主持接管验收。

4、内部管理到位，确保前期介入达到预期效果。物管公司的前期介入机构有自身的工作特点，应按照公司的各项管理制度进行严格的内部管理，在此基础上建立一套行之有效的工作制度。我们的做法是每周用工作联系函和建议书的方式与开发商或建设单位保持沟通和联系，做到每周有本周工作实施情况，有下一周的工作计划，有改进建议书，并定期对工作计划和改进建议的落实情况进行回顾和小结，同开发建设方、监理方及施工方都保持紧密合作。通过规范的工作制度和扎扎实实的辛勤付出，就能够一步步打开工作局面，确保前期介入最终达到预期效果。

三、问题与建议

1、开发商或建设单位、监理单位、施工单位等对前期介入的认识有待提高。在前期介入与以上单位的工作接触中发现，他们对物业管理及其前期介入作用的认识有一个发展过程，开始时开发商或建设单位有人认为物管介入过早使他们多花钱，没必要；监理方认为与他们的职能是否重叠；施工方认为物管前期介入是来对他们进行监督，找麻烦！对前期介入的认识程度不够，使他们有所顾虑，也无形中增加了前期介入工作的难度。建议在这方面新闻界要加强舆论的导向工作，多做宣传和引导，物业公司也要认真做好准备，提供一流的管理服务，与有关方面加强沟通与联系，使各方都能体会到物管前期介入带来的好处。

2、政府对前期介入要给予政府支持。前期介入是一件功在物管利在开发商和业主的好事情。通过前期介入，开发商完善了物业，保证了营销的顺利进行，业主最终保障了自己的利益，物管公司方便了后期管理，因此从理论上来讲三者的利益是统一的，但实际运作中三方对前期介入要求的迫切程度并不相同，业主对物管前期介入的要求最高，但往往因为房产销售还未开始，他们的身份还未确定，因而无法对开发商施加压力，只能通过买与不买来行使自己的发言权；开发商往往急功近利，片面追求利润，虽知道物管前期介入的好处，但不肯投入必要的费用，这成为前期介入中的主要制约因素；物管公司虽然主动要求高，但投入大收益少，往往勉为其难。这就需要政府出面协调各方关系，制定有关物业管理前期介入的一些法律、法规、制度，对前期介入提供充分完善的政策支持。目前虽然深圳、北京等地政府制定出相应的条文，规定房地产开发时，物业管理必须前期介入，但还不具备普遍性，对于合理收费问题的政策还不完善，并且还未制定出全国性的关于物管前期介入的法律法规。因此建议政府职能部门加大管理力度，对房地产开发全过程进行监督。如没有实行物业管理前期介入，可进行一定的惩罚、处理。这样就会使房地产开发商由被动到自觉地考虑物业管理的前期介入工作，使物业管理前期介入的合理收费问题得到相应解决。

物业管理在我国作为一个迅速发展的朝阳行业，还有许多重要的理论和实践问题需要全体行业同仁共同探讨。我们认为，物管前期介入是今后行业发展的重要趋势之一，应给予高度重视，并在理论研讨和实践探索的基础上，达成共识，将前期介入作为物管服务的重要项目纳入制度化、规范化、程序化的管理轨道。

**第二篇：浅谈物业管理前期介入**

浅谈物业管理前期介入

建筑工程学院07物业管理班杨星星

摘要：物业管理早期介入指房地产开发单位邀请拟从事前期物业管理的有关人员参与该项目的可行性研究，从物业管理角度对物业规划、设计、设备选用、功能布局、施工监管、验收接管、销售和租赁提出建设性意见，充分反映住户要求和物业自身要求，力求使用户入住之前的各种前期工作与用户使用的实际需要及日后物业管理工作相适应。

关键词：前期物业管理物业管理早期介入前期介入立法意义

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》，由受聘的物业管理企业实施的物业管理。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。

一、物业管理前期介入的可行性

物业管理前期介入，从前面的理论分析已得出其十分必要，但在现实中是否可行呢？下面我们就对物业管理前期介入的可行性进行分析。

（一）、从经济效益角度看

任何经济活动都要有成本支出，作为一个企业也必然要考虑经济效益，这是无可非议的。如果考虑物业管理前期介入的经济性呢？这可从三个角度来分析：

1．经济效益的可行性

从房地产开发的角度来说，增加这种行为有利有弊，存在着风险收益。利的方面：有物业管理公司介入，加强了决策、规划的准确性，保证物业顺利地开发；同时保证物业开发质量，促进物业销售，加快资金周转。弊的方面：主要是增加了成本（前期介入费用由房地产开发商负责承担），假若物业管理公司提出返工建议，可能还增加工期等。综合而知，房地产开发商虽然在前期介入中承担了一定风险，但会带来更大的收益，从经济性的角度来看，利大于弊，房地产开发商应该支持物业管理前期介入。

2．从物业管理公司的角度

物业管理公司从参与的角度来看，利的一面是：由于前期介入，熟悉了解物业，为今后接受新业务奠定了基础，便于本企业进一步扩大业务领域，占领业务市场。不利的一方面是：可能增加成本费用（如果费用由物业管理公司承担）。

3．从社会总体的角度

从社会总体角度来看，由于前期介入有利之处在于规划施工阶段得到了把关，减少了失误，把物业的不足之处消灭在萌芽状态中，有利于社会总体经济利益提高。

综上分析，利明显大于弊，所以从经济的角度看，物业管理的早期介入是可行的。

（二）、技术力量的保证

为了保证物业管理前期介入的成功，物业管理公司应该选择并组织好一批人员参与前期介

入。由于物业开发周期长，物业管理公司不可能抽调出大批人员介入，所以应采取精兵简政的组

织构架，人员组成可采取两种方式：长期介入人员（2～3人），由房屋管理员、结构工程师和设

备工程师三人组成；短期介入人员（3～4人），由公司经理、部门经理和技术骨干组成。

长期介入人员就是从项目一开始，就进入角色，一直到项目结束，参与项目的全过程。介入

人员的素质与技术在很大程度上决定了物业管理前期介入的成败，所以在人员选配上一定挑选，通常有一名经验丰富、知识全面的管理人员（该同志应对物业情况十分熟悉，并有相关经验）来

参与物业管理的前期介入。还需要一名结构工程师和设备工程师来进行配合，分管土建工程和设

备安装的质量把关。

正是通过技术人员的技术把关，来保证物业管理前期介入达到预期的结果。

（三）、政府、法律制度的保证

政府的经济职能之一是保证公平、公正，维护公民的基本权利。在房地产开发的市场中，物

业管理以前期介入对未来业主是必须的，而在实际操作中，由于开发商急功近利，或者片面追求

利润，却不愿意进行物业管理前期介入（物业管理前期介入，成本投资增加深）。政府应该介入。

政府介入的方式主要在两个方面：

1.制订有关物业管理前期介入的一些法律、法规、制度。现在中国许多城市如深圳、北京等

地政府制定出相应的条文，规定房地产开发时，物业管理必须前期介入，从而在制度保证物业管

理前期介入的开发与实行。

2.政府委托行业协会成立监督机构，对房地产开发全过程进行监督。如果没有实行物业管理

介入，可进行一定的惩罚、处理。这样就会使房地产开发商由被动到自觉地考虑物业管理的前期

介入工作。纵观国内外各行业，都已成立了自己行业的行业协会。如中国的物业管理协会便是物

业管理业的行业协会，它的成立必将使中国的物业管理行业更加规范化、系统化、专业化。

二、物业管理前期介入的作用

随着中国社会的发展，九十年代物业管理行业的兴起，物业管理机制在对建成物业的管理和

对使用人的服务上，发挥了原有房管体制没有的作用，得到了全社会的认可。从表面上看物业管

理是对物业的使用管理，因此，物业管理只要在物业交付使用时介入即可。然而，随着物业管理的深入发展，物业管理总是在物业建成之后介入的状况已经不适应物业管理发展的需要。物业开

发建设是一次性的“买卖”，而物业管理则是长期伴随业主的事情。

很多人把物业管理看成是房地产开发的附属，并不把物业管理行业看成是一个卓有建树的独

立行业。但是，总结物业管理多年的经验，由于房地产开发建设过程中留下的缺憾，如常见的车

位拥挤，住房使用功能不全，空调位置未考虑，脱排水管道未顾及，以及水、电、煤、通风、交

通等配套方面存在的问题，给房产使用人和物业管理单位带来了诸多影响。随着物业管理行业的不断发展，人们对物业管理的作用有了相当的认识和重视。能不能让物业管理提前介入物业建

设，在物业开发项目未竣工前，直至规划设计阶段即开始介入，从物业管理的角度及早发现问题、解决问题，避免出现入住后的管理、使用难题，引起了人们的广泛关注。

物业管理是一种对物业全程的管理，其首要环节即使物业的前期管理，物业前期管理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管理。详细来说，物业管理早期介入，指开发企业邀请从事物业管理企业及有关人员，从物业管理和运作角度为开发企业提出小区规划、楼宇设计、设备选用、功能规划、施工监管、工程竣工、验收接管、房屋销售租赁多方面的建设性意见，并制定物业管理方案，以便以后物业管理工作打下良好的基础。

目前已经有一些富有远见的房地产开发商开始尝试让物业管理企业在项目规划设计阶段开始提前介入，悉心听取来自物业管理单位的意见建议，完善物业建设，完美楼盘品质，得到了市场良好的回报，也理顺了后期管理的诸多事情，为正式投入使用后的物业管理奠定了良好的基础。本文试图从物业管理企业在前期介入方面的实践来谈前期介入的作用，目的在于探讨和促进物业管理前期介入。

现代建筑，设计复杂，技术含量高，安装、施工难度大。各种新材料的不断投入使用，专业门类越来越广。为了对一个物业实施有效管理，保证物业正常使用和功能的发挥，需要物业管理企业的前期介入。目前，也有很多物业管理企业对物业项目实施前期介入，但大多数的前期介入都是在入住前半年左右进入的，所做的主要工作也只是就建筑安装后期阶段的工作提出一些建议，为接管验收做前期准备，而没有从实质上参与到物业项目前期开发建设中来，在深度和广度上都存在一定的缺陷，给后续的物业管理带来很多问题。从总体上看，物业管理的前期介入一直是困扰当前物业管理的一个薄弱环节。

(一)、从项目设计开始提前介入，参与物业建设项目的优化设计，对物业实施超前管理，为完善物业建设提出建设性意见，避免物业建成后的使用和管理问题。

物业的设计人员不是专业的物业管理者，在项目规划设计阶段，规划设计人员往往只从设计技术角度考虑问题，其在制定设计方案时，不可能将后期的物业管理经营中可能出现的问题考虑的那么全面，或者很少从业主长期使用和后续物业管理正常运行的角度考虑问题，造成物业建成后管理上的漏洞和功能布局上的缺陷。

同时由于设计阶段与物业的建成存在较长间隔，建筑、设施的技术进步和业主需要的不断提高都有可能使设计方案落伍。而物业管理企业作为物业的管理经营维护者，对物业可能出现的问题有比较清楚的了解，其前期介入，可以从业主和管理者的角度参与规划设计方案的讨论，完善设计细节，提出一些合理的建议，使物业的功能设计更有利于日后的使用和管理，可以有效的避免因设计的缺陷或不足而给业主使用和物业管理带来的麻烦。

如2024年投入使用的某大厦，其绝大部分设计工作是96年内完成的，若全部按照设计图纸建设，则与后期使用和经营管理要求就有一定距离。作为前期介入该大厦的物业管理公司，积极组织物业管理专业人员对大厦各类设备如电梯、电气、空调、洁具、电脑布线、停车场管理系统进行了深入细致的调研，参与设备、材料的选型及供应商的考察选用，到有关生产厂家进行了实地考察。在此基础上，从完善大厦设计细节、更好地搞好本大厦的经营的角度提出了一系列建议，并提出了需补充和完善的项目。这些项目经同开发商和业主方沟通后,最终都做出了更加合理的方案并付诸实施，取得了很好的效果。

(二)、积极参与工程监理工作，从物业管理的角度对工程施工、设备安装的质量进行全面监

控，及早发现问题，及早解决问题，避免物业建成后给使用和管理服务带来的缺憾。

国家建设部已有明文规定，我国的施工建设要与国际接轨，设立建设监理制，这样，一批专业工程监理公司便应运而生。尽管如此，由于物业管理公司在物业的管理和使用方面拥有第一手资料，并作为潜在业主的楼宇验收接管代理，在物业的建设过程中参与监理，可以加强房屋建造质量管理。这样，在施工单位自我质量管理，开发单位检查管理的基础上，又增加了用户单位的监督管理，不仅强化了房屋建造中的生产技术的监控，而且还落实、保证了质量监督的组织措施，从而确保房屋建造质量。

在工程施工这个关键时期，开发商的主要精力更多放在工程进度、资金筹措和促销推广上，尽管从开发商的本意来说，总是希望能保证工程质量，使所建物业达到优良乃至优质工程目标，但是由于人力、技术、精力等方面的原因忽视对工程质量的全面监控。物业管理公司选派相应的管理人员介入施工质量管理，对土建结构、管线情况、设备安装、用材性能一清二楚，提前熟悉物业中各种设备的操作和线路的来龙去脉。有利于物业的工程质量，为以后的物业管理带来极大的方便，也为降低后期管理的操作成本，增加经济效益，收到业主满意，物业管理顺利双赢效果打下了基础。

很多物业质量不如人意，今天厕浴间漏，明天屋面漏，后天屋里长磨菇，严重影响了业主的生活质量，造成大量投诉，业主在找开发商解决不了问题的时候，往往迁怒于物业管理企业，拒绝缴纳物业管理费，使物业管理公司成了“替罪羊”。基于长期性考虑的物业管理企业提前介入后，却在一定程度上很好地解决了这个问题。避免了物业建成后给使用和管理维护服务带来的缺憾。

(三)、提前熟悉所安装的设备设施，做好财务预算，确保物业管理单位能够在物业建成后一开始投入使用即能为业主提供良好的物业管理服务。

在接管验收阶段，开发商往往只注重物业整体的交付使用，而很少考虑到物业公司接管后细微全面的需要，给物业建成后的使用维护带来诸多不便，也对物业管理单位顺利、及时地为业主提供良好的管理服务带来影响。有物业管理公司提前介入后，发展商可以得到物业管理公司的紧密配合，使其专心开发建设。物业管理公司可以根据物业管理的技术规范要求，对接管的物业从使用功能上严格把关，促使开发商引起高度重视并要求承建单位限期解决，确保各项设备设施在投入使用住前就能正常运行。

由于早期介入物业开发，物业管理公司对该物业的整体情况相当熟悉，这对物业的管理、养护、维修，可以说带来许多便利。一是方便了物业管理中维修保养计划的安排；二是方便了物业管理中的检修，特别是可以缩短检修时间；三是能够或比较容易保证维修质量等。所有这一切，提高了物业管理工作效率和工作质量，为物业管理公司向住户提供良好的服务打下了基础。

早期介入可以做好财务预算和业主公约、物业使用守则的制定。通过初期设计建造全过程的现场跟踪管理，能有事实根据较精确的进行财务预算分析，较好的控制日后的管理成本，根据物业的层次或档次来确定各类服务标准，保证服务费用的有效使用，达到最佳效果。

此外，早期介入有利于安全防范和人才培训。安全工作在物业管理中占有重要地位，也是业

主购房意向的重要因素，关系到物业管理公司的声誉。物业管理人员的早期介入，使得保卫和防火工作在物业交付使用时做到没有漏洞，安全系统设施完好无损，需要时及时投入使用，把小区安全纳入城市这个大系统中去。人才是各行各业管理水平，技术水平和企业生存发展的重要保证。物业管理也是一样，那些物业投入时才进入的物业管理队伍，往往仓促上阵，难免在初期的管理中导致很多不应有的失误，也给业主留下了不好的印象，而物业的早期介入可以提前造就一批高素质的管理人才，在物业交付使用时及时提供于相适应的优质服务。

实践证明，让物业管理单位提前介入物业开发建设，对完善物业功能、确保物业建设质量、确保物业在建成后漫长的使用期间顺利的维护保养等方面，有无可替代的重要作用。但是，由于目前设计、建设、施工、安装、监理等环节的单位对物业管理的认识重视不够，致使物业管理行为滞后，造成物业建成后的长期管理服务工作中，出现诸多问题。要解决问题，应从根本上改变人们对物业管理的概念，要认识到，物业建设相比物业管理之下只是短期行为，而物业管理则是长期的过程。做好物业管理工作对于提高物业质量，延长物业的使用寿命，有着重要的作用。而物业管理前期介入是首要的环节，如果在相关物业管理法规中，从法律的高度，把物业管理的前期介入纳入法规，那么，这将对我国今后的整体物业建设质量和物业管理质量乃至人民生活质量将产生极大的促进作用，其意义将是及其重大深远的。

三、前期介入的立法意义

实践证明,让物业管理单位提前介入物业开发建设,对完善物业功能、确保物业建设质量和顺利维护保养等方面,有无可替代的重要作用。但是,由于目前设计飞建设、施工、安装、监理等环节的单位对物业管理的认识重视不够,致使物业管理行为滞后,给后期物业管理带来诸多不便。如果从法律的高度,规定所有物业开发建设项目必须有符合一定资质条件的专业物业管理单位介入,那么,这将对我国今后的整体物业建设质量和物业管理质量乃至人民生活质量产生极大的促进作用,其意义将是深远的。

1、法定前期介入能够进一步促进物业建设质量的提高。

如果让具有一定资质条件的物业管理单位提前介入物业建设项目,那么作为专业的物业管理单位将从规划、设计阶段开始,从物业管理的角度,对开发项目的规划、设计、建筑、安装、维护和保养等工作按物业管理的要求进行主动控制,更加确保物业建设质量。

2、法定前期介入可以为保证物业建成后长期管理服务的质量奠定良好的基础。当前,很多物业(特别是老旧物业)的管理服务质量不能令人满意,其关键因素不全是物业管理单位的管理服务水平不高,其设计开发建设质量不符合物业管理的要求,也是影响物业管理服务质量的重要因素。如果有良好的物业管理前期介入,就可以避免或减少那些影响物业管理质量的因素,从而使业主在居住使用的舒适度、满意度等方面将会有更大的飞跃,保证物业管理的服务质量才有基础。

3、法定前期介入有利于从整体上提高我国的物业建设和管理质量。

随着经济持续增长,我国每年建设的物业数量相当庞大,然而,从物业管理的角度去考察,真正符合物业管理要求,或者说没有物业管理服务缺憾的物业并不是全部。这一方面与全国物业管理普及发展的不平衡有关,另一方面与物业设计、建

设单位缺乏物业管理意识也很有关。从法规上规定物业管理前期介入,对提高我国物业建设、物业管理水平的作用意义是不言而喻的。在当前物业管理发展不平衡的情况下,对加快推行物业管理体制也有极大的推动作用。

实践证明，让物业管理单位提前介入物业开发建设，对完善物业功能、确保物业建设质量和顺利维护保养等方面，有无可替代的重要作用。

参考文献：《中国物业管理》 《物业管理》

《物业管理实物》 机械工业出版社

**第三篇：物业管理前期介入**

物业管理前期介入

总体来说，物业管理的前期介入工作分为以下几个时段和内容：

● 施工期物业管理

● 设施设备调试期物业管理

● 竣工验收及物业接管验收期间物业管理

● 前期物业管理人员安排与工作进度

一、施工期物业管理工作

1.熟悉施工现场和各类施工图纸。

2.跟踪了解隐蔽工程施工及各类管道检修口预留位置情况并作详细记录。

3.了解设计和施工状况，各公共部分水电开关、装饰装修材料的造型及位置，环境清洁用水预留接

口等。

4.对可能存在的施工质量隐患或影响使用和管理的问题同开发商协商，进行改进。

5.对影响小区（大厦）功能、危及设备和业主人身安全、严重影响今后管理运行的问题及时同开发

商洽谈解决，一时无法解决的，列出整改报告提交开发商备案处理。

二、设施设备调试期物业管理

1.工程部门对设备的选型、安装提出建议，对现场设施设备安装状况进行检查。

2.工程部门参加机电设备的检测检查，建立调试档案

3.从物业管理的角度对可能造成的隐患或妨碍今后日常维修维护的问题，及时通报开发商。

4.参与设备调试，对小区（大厦）的供配电、电梯、空调（包括空调、通风及消防排烟等）、给排水（包括消防供水等）、弱电（包括消防自动报警、楼宇自动化、保安电视监控、综合布线等）等项目的调试，对设施设备的性能、结构、参数、工作环境和操作要领进行详细记录；编制设施设备操作维修规程

和各项操作指导书。

三、小区（大厦）竣工验收及接管验收期物业管理

1.小区（大厦）竣工验收

2.物业企业接管验收

物业按业主进驻使用的要求进行全面检查，物业接管验收分现场验收、资料交接、其他交接与接管

验收注意事项等四个方面

3.现场验收

（1）土建工程：

■ 屋面排水坡度

■ 伸缩缝、地面有无滲水

■ 地下室墙面有无滲水

■ 地面有无空鼓及滲水 ■ 进出口坡道防滑 ■ 消防门、通道、楼梯等

（2）装饰工程

■ 各地面、墙面、地脚线、护墙板、天花各种装饰

■ 门和门框及附件 ■ 护栏及扶手 ■ 灯具及其他小电器设施

■ 外墙面包括各涂料、装饰及玻璃幕墙

■ 公共区域设施设备的外装饰 ■ 各种标识及区域图示

■ 公共洗手间、会议室、垃圾转运站、各设备及管理用房、信报箱等

（3）供配电系统 ■ 正常供电设备 ■ 应急供配电设备 ■ 油箱及油库 ■ 各配电房的防鼠 ■ 各强电检查井内管线及电箱

■ 避雷装置 ■ 公共照明 ■ 用电器具等（4）给排水系统 ■各供水、消防水泵及电机等 ■各水箱、给排水管网、接头及阀门等

■检查井内管线、水表及阀门等 ■化粪池及室外排污、雨水井 ■消防栓、消防供水管网、接头、阀门等

■人防工程及相应供水系统等

（5）电梯系统

■各电梯运行、梯门、井道、机房及电机等

（6）空调系统

■空调制冷机组、各盘管机、各风管及风口

■空调风柜房地面排水坡度、下水口、回风系统、新风机等（包括暖风系统）

■各检修口、通风及防排烟风机、风口、风管及控制系统等。

（7）弱电系统

■消防报警系统（消防控制中心报警联动、自动温烟感、警铃及手动按钮、防火卷帘门等）

■弱电检查井内管线、接线箱等

4、资料交接

（1）产权资料：项目批准文件、用地批准文件、建筑开工有关资料、丈量报告等。

（2）技术资料：竣工图（包括总平面、建筑、结构、设备、附属工程及隐蔽管线等）、各类公共设备使用说明书及调试报告、地质勘察报告、工程合同及开、竣工报告、工程预决算分项清单、图纸会审记录、工程设计变更通知及技术核定单（包括质量事故处理记录）、隐蔽工程验收记录、沉降观察记录及沉降观察点布置图、竣工验收证明书、钢材及水泥等主要材料的质量保证书、新材料及构配件的鉴定合格证书、设备（水、电、空调、电梯）及卫生洁具的检验合格证书、砂浆及混凝土试块试压报告、供水管道的试压报告、机电设备订购合同、设备开箱技术资料、试验记录及系统调试记录等。

（3）验收资料：工程竣工验收证书、消防工程验收合格证、综合验收合格证书、用电许可证、供用

电协议书、用水审批表及供水合同书、电梯使用合格证、电话保养及验收协议等。

5、其他交接

（1）设施设备的备用备件、施工剩余材料备品等。

（2）具有保修期的设施设备施工或购买合同（保修协议也可）等。

（3）公共区域各通道门、设备及管理用房、洗手间、检查管井、信报箱钥匙等。

6、接管验收注意事项

（1）在接管验收前，管理处将主动与施工管理方协商有关接管验收的问题（包括交接方具体人员、验收具体时间、注意事项等），同时要尽量统一验收标准，明确交接双方的责、权、利。（2）接管验收不但要检查物业的质量，而且还清点物业内各种设施设备、公共物品、图纸资料、绿化小品等的类型、数量及其他要求的参数。验收报告须经交接双方认可签字后才能生效。（3）针对初验发现的问题，若属于必须改正的，书面报请施工管理方敦促施工单位返修；一时无法返修的项目要确定今后维修的期限并请开发商认可；属于无法返修的项目，报告开发商记录备案。

7、设施设备试运行

为保证小区（大厦）启用设备即能正常运行，必须在设施设备验收完成后有一个设备试运行阶段，在这个期间，管理处的工作重点逐步由验收交接向正常运行、保养及维修转移，由管理处工程技术人员开

始直接操作设备，但设备安装调试单位应该派人配合并给予相关操作人员一定的培训。

一、其他前期准备工作

1、室外绿化、停车场、道路及园林小品前期介入

根据小区（大厦）室外绿化、停车场、道路标识系统及园林小品的配套计划，管理处将结合日后物

业管理运作的需求和实际情况，提出相关工作建议供施工管理方参考。

2、清洁卫生与环境卫生前期介入

在小区（大厦）启用前，施工管理方将组织施工单位负责进行全面清洁工作，管理处应该予以全面配合。在此项工作中，管理处要注意清洁外墙、石材地墙面、瓷砖地墙面、不锈钢饰面所使用的清洁液、清洁工具等，防止腐蚀和划伤以上材料，造成业主的损失及后续物业管理工作的困难。

3、消防及安全管理前期介入

小区（大厦）的消防工作注重从根本上杜绝火源及控制易燃材料。在室内第一、二次装修中，许多材料是易燃品，施工现场情况复杂，极易发生火险和盗窃事件。管理处将对施工管理方进行严格巡视检查，及时发现危险隐患，报告施工管理方采取措施，以保证生命财产的安全。

4、外部公共关系建立

为保证今后物业管理的顺利开展，管理处经理将在小区（大厦）全面启用前，与相应的政府及公用

事业各职能机构建立稳定的沟通渠道，办理相应的法律文本，并获得当局的批准。

5、业主全面进驻准备

小区（大厦）业主全面进驻之前，管理处将主动与业主沟通、协调，确定包括迁入日期、时间、搬运物资数量、停车地点、搬运路线、搬运时间、电梯使用等，并共同制定搬迁计划及注意事项。在迁入过程中，管理处将再次确认安排事项，派有关人员在现场迎接、指引路线，同时监督搬运工人遵守有关规定，保持良好秩序，减少对其他业主的影响。

二、前期物业管理人员安排计划与工作进度

1、人员安排计划

根据前期管理工作计划及施工进度，管理处的员工将按计划逐步招调到位。

（1）施工期人员安排及职责

① 成立前期物业管理小组，组长1人，由公司总经理担任；组员4人，负责领导、指挥、安排前期物业管理工作，进一步的调查摸底，制定出具体的小区（大厦）《物业管理前期介入方案》。② 派长驻小区（大厦）施工现场管理人员3人，在中标15天后进入现场，负责与施工管理方保持密

切的联系，参与施工方的日常管理工作，完成施工现场的物业管理前期工作。

（2）设备调试期人员安排与职责

成立以工程部经理为组长，由配电、给排水、空调、自动化专业工程师组成的四人小组赴现场，参与设备调试期观摩，接受设备提供方的培训负责掌握设施设备的性能、结构、参数等，编制设施设备操作

维修规程和各项作业指导书等。

① 接管验收前3个月，物业管理公司派往小区（大厦）的7名管理骨干将全部到位，负责大厦物业

管理的筹备工作，包括人员招聘、培训、物资装备等。

② 此阶段物业管理公司将适时派出由总经理带队的专业人员7人参与接管验收，拟定小区（大厦）

《物业管理接管验收方案》，协助管理处开展工作。

③接管验收前1个月，管理处全部人员到位。

2、工作进度

根据小区（大厦）实际情况和待业惯例，建议在定标后10天内签定《物业管理委托合同》，中标15

天后开展前期管理。

★小区（大厦）前期介入工作进度表

月份

5月底

项目

签定《物业管理委托合同》施工管理方的初次会晤 熟悉施工情况、隐蔽工程记

6-9月

初

10月

底

11月

底

12月

录，制订《物业管理前期介入方案》

参与设施设备的调试 盆艺摆放

岗亭、道闸与标识系统方案竣工验收

物业接管现场验收（包括备品 备件）

物业各种资料交接 返修、复验及试运行 清洁开荒

公众文件送审并发布 准备迎接全面进驻 物资装备的准备 外部公共关系的建立 全面进驻并开始正式运行

注：筹备期具体工作时间视施工进度调整

**第四篇：物业管理前期介入**

浅谈物业管理的前期介入

（发表于《中国住宅设施》、《首都房地产》）

众所周知，房地产开发的市场机制一般由生产、流通、消费三个基本环节组成，而物业管理是房地产消费环节的主要活动。因此，人们习惯地将物业管理称为房地产开发的后期工作。

既然是“后期”工作，其重要性便容易被人忽视，在工作程序上也往往跻身于后排的位置。更有甚者，开发商在前期工作中根本未顾及后期的入住及管理，工程完工，一交大吉。因前期工作的失误，往往导致后期纠纷的产生，不但给物业管理带来极大不便，处置稍有不当，还会损伤开发商的信誉和利益。

实际上，物业管理是房地产开发的延续和完善，是房地产开发的最后一道关口，在房地产开发的全过程中起着重要的作用。随着房地产市场的日趋成熟，消费者不仅关注开发商的品牌、地段的繁华与便利程度、房屋的性能及价格，还越来越重视入住后的物业管理。

笔者在房地产及物业管理行业工作多年，深切地认识到，物业管理提前介入房地产开发活动，已成为市场的必然。

一、物业前期介入的必要性

打开报章、浏览网页,纠纷、纠纷、还是纠纷…… 纠纷，已成为房地产市场见怪不怪的一道特殊风景。

我们的客户怎么了？我们的开发商怎么了？我们的物业公司怎么了？“不识庐山真面目，只缘身在此山中”，面对接二连三的纠纷，当事者往往是一头雾水。这时，通过第三只眼睛来看问题，常常会透过表象而现其本质。

第三只眼睛看问题，就是站在不同的角度对事物进行冷静的观察和辨析。在讨论物业前期介入问题之前，我们先请看下面的三个案例：

案例一：在北方地区的砖混结构多层住宅中，经常会出现因温差变化引起的温度裂缝，严重者可裂透墙体，尤以顶层为甚。裂缝的出现，常常令业主深感疑虑和担心，进而引发一系列复杂的纠纷。在甲小区处理类似问题的过程中，物业人员曾走访过一些专门处理工程裂缝的资深专家，并从中学到了如何预防裂缝的宝贵经验。在甲小区二期工程的前期设计时，就此类问题，物业人员曾主动向开发商提出了具体的预防性建议。可惜的是，该开发商习惯地认为物业人员不是专业的工程技术人员，在工程专业问题上不如设计师，对物业的意见重视不足，而是采取了设计师提出的只在墙体及窗口部位增加钢筋砼的做法。结果工程完工还不到一年时间，顶层温差裂缝就普遍出现，成为开发商和物业公司不得不面对的头疼问题。

案例二：在乙小区的施工中，销售人员及物业人员无意中发现各户卫生间内没有暖气，于是赶紧找开发商交涉。而开发商过分依赖工程技术人员，坚持认为通过热工计算，卫生间内可以不安装暖气，对物业人员的合理化建议没有采纳。结果乙小区竣工三年以来，卫生间没有暖气始终是业主投诉的热点之一，甚至个别业主因此拒缴供暖费，给小区物业管理及开发商的形象造成了一定的影响。

案例三：丙小区竣工后，在进行物业接管验收时，物业人员发现该小区的围墙低矮，不利于安全防范，于是提出了加高围墙的要求。开发商错误地认为物业人员小题大做，没有立即采取整改措施。但时间不长，就发生了窃贼翻墙而入的事件，小区居民意见很大，纷纷抗议，开发商这才“亡羊补牢”。

上述三个案例，已从前期规划设计、建筑施工、后期接管验收三个不同的阶段，印证了物业管理提前介入房地产开发活动的必要性。物业管理专业人士介入房地产开发活动的时间越早，就越有可能更多地规避一些不应发生的失误，最大可能的减少后期不必要的纠纷。

无庸否认，在众多的房地产纠纷中，的确有个别物业服务不到位的，也有个别业主行为过激无理取闹的，但更多的纠纷是因规划的不合理、设计的失误、施工的缺陷等等前期遗留问题所致。

开发商聘请的设计单位、施工队伍也许是十分优秀的，设计师、工程师也许是十分尽职的，但再优秀的技术人员也有他一定的局限性。稍有经济学常识的人都知道，在市场经济中，需求决定市场，市场决定一切。而所谓需求，是客户内心对所需商品和服务一种心理上的诉求，不经常地、深入地和客户接触，任何人也很难真正地了解其心理。

物业管理人员每天面对的广大的购房客户，处理的是客户形形色色的投诉和方方面面的问题，最了解客户想什么？需要什么？也最了解客户的家中经常出现那些使用功能和质量方面的问题？

物业管理如能早期介入房地产开发活动，可在前期工作中充分吸收客户的意见，弥补技术人员的局限和不足，有效地避免常见错误的重演，使开发产品的品质更符合市场的需求。

概言之，物业早期介入，具有如下作用： 有利于优化设计，完善规划设计细节； 有利于提高工程质量；

有利于保证物业的使用功能；

加强对物业的全面了解，便于后期管理服务。

二、物业管理前期介入的时机与阶段

既然物业管理在房地产开发活动的前期介入十分必要，那么，物业管理究竟在什么时机或说在房地产开发的哪个阶段介入最为适当呢？

因物业管理在我国起步较晚，而最早又是房地产的附属产业，所以，物业管理的介入时机也有一个逐步发展、逐步提前的过程。

最开始的模式，物业管理往往是在业主入住前才匆匆介入。开发商完成征地、拆迁、规划设计、建筑施工、竣工验收、销售出租等一系列前期工作后，在业主办理入住手续之前，才将建成的物业移交物业公司。此时，木已成舟，物业介入后即便发现不如人意的地方，也为时已晚，不可能再做大的改动，只能维持现状。在此境况下，物业管理的主要工作之一往往是为开发商处理遗留问题。、随着房地产业的发展与成熟，人们对物业管理工作日趋重视，物业管理的介入阶段逐步前移至房地产销售阶段。政府有关规章（京国土房管物[2024]1060号文件）也明文规定：“建设单位销售物业时，应将前期物业服务合同中的物业管理服务内容和质量要求、服务费用和收费方式作为房屋买卖合同的内容。建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。”物业管理此时介入，可对销售人员进行一些必要的物业服务专业知识培训和指导，避免在销售中经常出现的乱承诺、虚假承诺现象，减少业主入住后的纠纷。但在房地产销售阶段，工程施工也往往进行到了一定程度，一些前期的隐患已然无法避免。

在工程建筑施工阶段，有些开发商的习惯作法是聘请一家较好的监理公司，再派驻几个好的工程技术人员即可，往往认为物业管理人员不是专业的施工技术人员，对物业管理在施工阶段介入认识不足。

其实，施工技术人员更多关注的是照图施工，而一个项目在竣工交付使用后的几十年甚至上百年的漫长过程中，只有业主和物业管理企业来直接面对有可能出现的各种问题。物业管理人员在长期的工作实践中，对各种质量问题有着更直观、更深刻的了解，他们更关注使用功能方面的问题，而绝非仅仅是表面的垂直平整度。

物业管理在工程建筑施工阶段介入，无疑为开发商的质量控制增加了一份力量，使工程质量多了一份保障，可最大程度地防止一些质量通病的出现。

随着房地产市场竞争的日趋激烈，越来越多有远见的开发商已不再止步于请物业管理人员介入施工管理，而是将物业管理的介入时机提前至了前期规划设计阶段。规划设计是一个项目的灵魂和前提，对项目建成后是否完整、舒适、宜居、合理有着先天性的制约作用。一般的设计人员往往习惯于从技术角度考虑问题，而对以后的管理和使用问题却很难完全预料和估计。物业管理专业人员此时介入，可从业主、使用人和管理者的角度，针对日常使用管理中容易发生的实际问题，提出合理化建议，完善设计细节，进一步优化设计方案，从源头上减少项目的“先天性疾病”。

近年来，又有专家提出了“超前介入”的说法。所谓超前介入，源自于超前意识。一些优秀的开发商为提高自己产品的竞争力，从高起点起步，充分考虑人们对居住环境和房屋产品的不断变化的更高需求，在房地产项目的可行性研究和策划阶段，就预先考虑到以后的物业管理问题，请物业管理专业人士对项目论证发表意见，提出建议。

物业管理提前介入房地产开发活动，已成为业内的共识，而且介入时机越早越好。介入越早，就越能提高产品的品质；介入越早，越能赢得市场。

三、物业管理前期介入应注意的问题

物业管理前期介入，主要是发挥物业管理专业人员的经验和特长，弥补房地产开发前期的缺陷和漏洞，它不同于日常的物业管理活动。想做好物业管理的前期介入工作，就应注意以下几个问题：

（一）加强业务学习和积累，不断提高物业管理人员的自身素质。物业管理工作，涉及规划设计、建筑施工、法律等不同领域的专业知识。在日常工作中，必须加强自身的业务学习，不断用知识来充实自己。工作中遇到疑难问题，应当及时向有关专家请教。对平时常见的质量、使用功能问题，要分析其产生的原因、预防和处理的方法。只有做到“打铁先须自身硬”，才能在前期介入的过程中发挥应有的作用。

（二）了解业主的呼声，虚心向业主学习。我们直接的服务对象就是广大的业主，没有人比我们更具深入接触业主的先天优势。业主可以不懂建筑学，但他们做为房地产产品的最终使用者，往往比专家更深知产品的优缺点，更了解产品应该改进的方向。业主是最好的老师，只有不断深入地听取业主的意见和呼声，并将其条理化、系统化，在前期介入的过程中，才能真正站在业主的角度用第三只眼睛来观察问题、分析问题、解决问题。

（三）调整好自己的心态，摆正自己的位置。物业前期介入，只是在房地产开发活动的前期进行参与，应该说是一种参谋的角色。在实际工作中，要想当好参谋，首先要协调好同各个部门的工作关系，不要越俎代庖，更不能搞越权指挥。但搞好关系，不是不谈问题。对前期发现的有可能影响后期使用、管理的问题，应及时找有关人员交涉，要据理力陈，切实发挥物业前期介入的作用。

（四）抓住重点，保证使用功能。物业管理前期介入，重点要确保开发产品的使用功能和质量。物业管理人员应根据以往的经验和日后使用、管理的需要，对诸如配套设施的完善、水电气暖的供应、安防系统的布局、质量通病的预防等，有针对性的提出意见和建议。

（五）加强对项目的全面了解，为后期接管做好准备。在物业管理前期介入的过程中，物业管理人员应尽可能全面地收集相关资料，如图纸发生变更、增减，特别是管线的节点、走向与图纸标注不一致时，更应做好详细的记录。如能对项目的土建、水电、供暖等各种情况了如指掌，就会给后期的物业管理工作带来便利，既能提高物业管理企业的工作效率和工作质量，也能提高业主的满意度。

物业管理的前期介入，是市场的选择，更是新观念对旧观念的撞击。所谓以人为本，关键是以产品的使用者（业主）为中心。通过物业管理在房地产开发活动中的前期介入，必将使房地产开发行为日趋规范，使房地产开发产品日益符合广大业主的需求。

**第五篇：物业管理前期介入心得**

物业管理前期介入经验心得

我于2024年8月初涉物业这职业，在 工程部上班，工作过程中和房地产公司的 工程部打交道比较多，对物业工作有了初 步的了解，对物业前期和房地产公司的工 程部合作也比较愉快。前期物业介入工程 现场，可以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，在保证工程质量 的前提下降低工程成本以及物业日后维护 运营成本，可以维护业主，房地产，物业 三方的共同利益。接着我谈谈这段时期的工作的感受以 及认识：看懂图纸，在去核对现场，对图 纸上存在的错误以及没错误但不利于不利 于物业以后保养和维护的，可以和房地产 公司的工程部各分管部门联系沟通，建议 他们制定合理的方案或者协助他们制定合 理的方案，节约双方的成本，寻找共同的 利益。（许多问题如果在没完工前整改和 完工后整改，那完工后返工的材料，人工 费，部分还有机械费，以及管理的费用可 以减低很多）这种合作是比较容易的，也 是比较好操作的，重点在如何说服房地产 公司的工程部人员，要明确说出得失，得 出的结论是对房地产公司有利的，还要表 达我们是在无条件帮助他们。在望庄物业 工程部对房地产公司的工程部提出的上百 以上的质量问题，并且在沟通的情况下基 本已经解决，同时和房地产公司的工程部 的管理人员及技术人员建立了良好的关 系。下面说说这段时间具体的工作： 1：土建：卫生间经过养水试验，发 现漏水渗水的卫生间高达127个，经过2 也多月的防水技术处理，已经完成，并且 全部重新养水检验合格。（物业工程部提 出把渗水卫生间分成全部返工，局部返 工，注浆处理，不但可以提高工作效率，而且可以降低成本，房地产工程部采纳建 议，希望物业工程部协助处理。）部分阳 台，沿沟也渗水，也全部处理。地下一层 有12处墙渗水，现在10处已经处理完 毕，还2处正在处理中。由于地下庭院边 的绿化分界不清容易引起争议，建议房地 产公司的工程部补加了5个护栏，关于东 7和西4的1和3单元由于设计有采光井，下雨后靠采光井边的2至3层8户住户墙壁 渗水，在建议并和房地产公司的工程部的 沟通下，增加4个采光天窗，杜绝了墙壁 渗水。地下庭院地板开裂比较普遍，物业 工程部建议每户都增加伸缩缝，也取的很 好效果。在检查中发现东3的18个独立柱 声音异常，根据经验认为是粉刷柱子时没 浇透水造成沙灰成粉剂，和房地产公司的 工程部联系后，打开粉刷层，结果是粉刷 层手一碰就脱落，18个独立柱粉刷和批 灰油漆房地产工程部主动全部返工处理，处理好以后请物业检查。有12套房子室 内楼板角落有3根梁和墙壁构成四方型大 概0.4平方米，内部粉刷很困难，做的也 很不规范，建议用石膏板封掉后批灰处 理，房地产工程部也很高兴的采纳了，效 果也很好。发现围墙接头处没用拉力筋，没做垫层没加垫块，和房地产工程部反映 后，采用环氧树脂植筋。（这段围墙处本 是施工方的配电房，所以最后才做）全部 按规范施工完毕。在一户一验中发现存在 的通病：粉刷的空鼓，批灰的阴阳角，平整度，石材角落安装不到位，石材色差，破损，打胶不到位漏胶，门窗的变形，配 件的不灵活，调整，对这些分部分项就进 行认真检查并且和房地产公司的工程部沟 通，得到很好的解决。部分公共部位，如 楼梯面砖.楼道墙面空鼓，部分车库是独 立的，卷帘门的手动必须安装外面，车库 渗水问题，伸缩缝处理及漏水问题，去地 下车库坡道材料安装问题等等都进行分项 检查，并且把问题交个房地产公司的工程 部，以便解决。2：给排水：卫生间的立管设计院采 用老式的废污合流，污水总管加筋管部分 没有保护，由于进入时已经完成，无法整 改，在不影响使用质量的情况下只能出张 联

系单并通知房地产公司的工程部。在检 查中发现有26根立管垂直度差，按规范 少87个立检口和183只伸缩节没安装，有 19个通气帽安装在室内，横管过长没安 装伸缩节，部分横管应该安装支架去用管 卡，部分支架间距不合理，部分排水管倒 坡，部分地漏和卫生间的50PVC管堵塞，部分PVC管开裂等情况，RRP管卡间距过 大，过墙安装不到位，安装位置不合理，卫生间没安装水龙头，污水泵没清理麻 丝，丝扣处没上防锈漆，没刷银粉漆等都 和房地产公司的工程部进行沟通，除刷2 次银粉漆部分没完成外其他全部完成。地 下车库没有水龙头，地下车库保洁工作很 不方便，经过和房地产公司的工程部沟 通，安装了6个拖把池及水龙头，有发现 这路水管并入物业水表计量，又提出并入 公共部位水表。3：消防：部分喷淋头超过1.8M的有 效距离，离防火卷帘门和墙间距太小，喷 淋头和等距离过近，影响喷射有效距离，消防管没清理麻丝，丝扣没做防腐处理，没做水流指示标记，部分消防箱和部分支 架没防锈，部分支架脱落或者支架的膨胀 螺杆松动，部分支架间间距过大，消防栓 过低等，消防联动时天窗有2个无法复 位，应急灯灯光过暗，防火卷帘门2头有 故障，不能自动切断安全门电源（增加模 块），风机不能自动启动，风机风速小，（增加风机或者加大风机功率）噪音大，（隔音处理）消防泵房没做集水沟，联动 反映时间过长，（模块调整）一个配电箱 接触器不灵活等等问题，经过和地产公司 的工程部及分包技术负责沟通，基本已经 处理，其中部分在解决中。4：景观绿化道路：部分道路照明位 置不合理，垂直度差。个别景观喷水池漏 水严重，（返工，重做防水）部分景观喷 水池渗水，（修补）部分大理石空鼓，部 分水下灯和景观灯，走廊等没固定，供水 排水安装不合理，开关使用不方便，提升 水泵设计不合理，（成本太高，无法处 理，如果物业更早介入，那对平时运营成 本和维护成本可以有很好的降低）戏水池 集水沟积水严重，净化设备没水流标志，其中室外3只配电箱安装的是室内配电箱（更换或者增加防水绝缘盖板）绿化树木 离房子太近，影响采光，部分树枝碰到大 理石头，部分窗台外绿化土过高等问题，道路石材有18处因为沉降或者施工质量 问题开裂，集水井盖5个破损需更换等问 题，大部分已经解决，部分等明年沟通处 理。5：强弱电：检查发现施工时铁管套 管没做防腐，防锈，接地，套管下没做垫 层，部分电井积水严重，开裂，没做粉 刷，井盖开裂等问题，也通知房地产工程 部督促分包单位进行整改。单元照明，插 座，配电箱，水电表间，进户电缆，照 明，插座进行检查，一户一表进行核对。对可视对讲门禁系统，监控，网络，电话 电视，信号放大器，周界报警系统，电子 巡更系统等也发现部分存在安装质量问 题，和房地产沟通，已经整改完成。

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！