# 前期介入的三个阶段[5篇]

来源：网络 作者：雨雪飘飘 更新时间：2024-08-02

*第一篇：前期介入的三个阶段1、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...*

**第一篇：前期介入的三个阶段**

1、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,物业管理公司就应在前期介入阶段就发挥作用,提醒开发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。

2、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,在电梯轿厢内吸尘用电是否方便,天台是否设置了照明及水龙头,是否设计了垃圾收集点及相配套的水龙头、地漏等与清洁有关的设施。现在小区里经常见到业主图方便将袋装的垃圾扔在门口或电梯口,待物业管理人

员定时收集垃圾时,垃圾袋大多早已破漏或散发难闻气味,从而构成对公共环境二次污染的现象。针对这个问题,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。如果物业还配有泳池设备的,还应注意其设计是否合理,补水、溢水、排水是否完善。

3、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,物业管理前期介入虽然普及面不广,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,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。相信在政府主管部门的支持下,开发商及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,将对社区建设的发展起到不可估量的巨大作用。

**第二篇：物业前期介入施工阶段**

业前期介入施工阶段、一个物业的整体质量是由建材设备本身的质量和安装施工质量二大部分组成,所以对于物业管理公司来讲主要对开发商提以下几点建议:

(1)对小区(大厦)的重要大型设备、设施的供应商,应尽量选择能将供货、安装、调试、售后维修保养一体化的实体公司,在价格相近的几家供货商中,尽可能选择历史悠久、售后技术服务良好、价格适中的那家。

(2)小区基建工程采用的批量较大的各种建材、装饰材料、水电器材等常规材料和配件尽量选用市面上有的普通规格的标准件和通用件,尽量采用国家和本市指定厂家所生产的牌子、型号与规格。

(3)涉及小区物业的结构、防水层、隐蔽工程、钢筋以及管线材料一定要考虑耐久性和耐腐蚀、抗挤压应力、做套管,且参于监理公司共同把好相关过程控制和验收控制的监督检查质量关,绿化带土质的厚度要符合要求。

(4)所有参于土建工程、装饰工程、设备设施安装工程、绿化工程和相关的市政工程的施工单位、供货商、安装单位、和与之有关联的中介单位都应与开发产就设备(或大宗材料、配件)的保质(修)期的保质(修)内容、保质(修)期限、责任、费用(维修保证金)、违约处理等达成书面协议,并提供有效的合法经营及资质证明、产品的产地、合格证明、设备订购合同、材料供货价目表、采购供应地址及单位联系电话。

(5)一些重要的大型配套设备(包括电梯、中央空调、配电设施、闭路监控系统、消防报警系统、电话交换系统等)的供应单位应提供清晰明了的操作使用说明书,并对物管相关技术操作人员提供正规的培训。

(6)小区物业所选用的设备和仪表均应得到有关部门的校验许可证明(如电表、水表须经过水电部门校验合格才允许使用,闭路电视监控系统须经过公安部门的安全技防测试合格后才准许使用,还有消防报警系统、灭火器、电梯变配电系统、停车场、交通管理系统等)最好由设备或仪表供货安装单位一并解决。

(7)为方便以后的物业管理,对大型重要的公共配套设备能设立独立的电表或电表(便于情况分析和成本控制),高层及大型写字楼的室内照明插座电源应与中央空调系统用电线路及计量分开,尽量做到分表到层、分表到户,表的位置最好能统一、集中(便于抄表、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。

(8)各专业工程技术人员要做好质量跟进工作深入现场,掌握第一手资料、尤其是各种给排水、电、中央空调、消防报警电话、有线电视等管线的走向、重要闸阀和检查口的位置,以及相应的施工更改记录。

(9)重要的土建要确保一定抽验合格率,所有的隐蔽工程都要进行质量验收、且要有物管人员参加。

(10)物业的竣工验收,物管人员应会同参加,对不符合物管要求的工程项目有权令其整改满意后再签字,物业(包括设备设施)的二次接管验收须全面把关交接,尤其是图纸、资料、更改记录。

**第三篇：物业前期介入5个阶段**

前期介入五个阶段：

1、可行性研究阶段；

2、规划设计阶段；

3、建设阶段；

4、销售阶段；

5、竣工验收阶段

一阶段：根据客户群的定位，确定物业管理模式和物业服务的基本内容；确定总体服务质量标准和收费；确定物业管理总体框架方案。二阶段：就物业的结构布局、设施设备的设置、选型物业用房、社区活动场所以及环境配套设施、公共配套建筑、设施场地的设置等提出改进建议或意见。三阶段：与建设施工单位商榷，配合设备安装、熟悉隐蔽工程、管线的铺设情况收集相关资料。四阶段：完成物业管理方案及实施进度，拟定公共管理制度，拟定各项收费标准和收费办法，人员培训，现场咨询，资料归档等。五阶段：主要是参与竣工验收。

**第四篇：前期介入方案**

前期介入方案

在物业管理早期介入阶段，从物业管理的角度，对物业的规划设计、建筑安装、设施配置、设备选型等方面提出合理化意见和建议，使之既符合物业管理的要求，又满足广大业主的需求，尽可能地减少疏漏，避免遗憾，保证质量，节约成本。根据某项目工程进展情况，从以下方面综合考虑制订方案：

一、工作内容：

（1）从政策法规的角度，提供有关物业管理的意见和依据。

（2）从物业管理的角度，对以下方面提出合理化意见。

（3）园区规划设计。

（4）建筑设计和选材。

（5）环境整体设计。

（6）标识系统的设计、配置。

（7）绿化设计。

（8）其它公建配套设施配置。

（9）电梯、空调系统的配置。

（10）消防设施配置。

（11）安全监控系统配置。

（12）弱电系统其它配置。

（13）各类设备配置、选型。

（14）隐蔽工程施工。

二、接管验收管理方案

为确保项目的环境、建筑和设施设备等符合有关法规政策及规划设计的要求，维护业主的合法权益，方便日后的物业管理，特制项目接管验收方案。

1、管理内容：

（1）了解接管物业的基本情况。

（2）编制《物业接管验收计划》，确定物业验收的标准、方法和日程安排。

（3）与开发、设计、施工单位一起，依照接管验收标准，对商业街区物业进行现场初步验收，并将验收结果记录在《物业交接验收表》上，同时要求施工单位对验收中存在的问题限期整改。

（4）与开发、施工单位一起，对项目物业进行现场复验，直至符合规定的要求和标准。

（5）与开发、施工单位联合进行项目物业交接。

（6）核对、接收各类房屋和钥匙。

（7）核对、接收各类图纸资料，并加以整理归档。

（8）核对、接收各类设施设备。

（9）核对、接收各类标识。

2、管理措施：

（1）组建接管验收小组，负责项目的接管验收工作。

（2）制定接管验收规程。

（3）掌握物业验收的标准和程序。

（4）提高对接管验收重要性的认识。

（5）实事求是地开展接管验收工作。

（6）按规定办理接管验收手续。

三、业主入住管理方案

在办理业主入住手续时，为业主提供方便、快捷、及时、周到的服务，对于塑造管理公司的形象，给业主留下良好的第一印象，具有重要作用

1、管理内容：

（1）在业主领房前将所有资料准备齐全。

（2）精心布置业主入住现场，为业主办理领房手续提供一条龙服务。

（3）业主所持的入住通知单和各类必备证明，发放交房资料。

（4）收回业主按规定填写的各类表格，收取业主应缴纳的费用。

（5）陪同业主验房，办理领房手续。在验房过程中，发现的房屋质量问题经业主确认后，填入《业主验收交接表》。

（6）对验房交接中发现的房屋质量问题，与业主约定时间，及时解决。

2、管理措施：

（1）制定《业主领房程序》。

（2）策划业主入住现场布置方案。

（3）按照业主领房程序，安排工作流程。

（4）热情接待，百问不厌，虚心听取业主意见。

（5）按规定办理业主入住手续。

四、秩序维护管理方案

在项目物业管理中，应当运用现有的科学技术手段与管理手段，依靠各种先进设备、工具和人的主观能动性，维护项目物业和业主的安全，这是一项很重要的工作，最为广大业主所关注，特制订常规防范与技术防范相结合的24小时全天候管理方案。

1、管理内容：

（1）常规防范：采取站岗执勤与巡逻执勤相结合的方式，维护项目物业小区公共秩序，防止和制止任何危及或影响物业、业主安全的行为。

门岗的任务：

a.礼仪服务（向业主行举手礼或注目礼）；

b.维护出入口的交通秩序；

c.对外来车辆和人员进行验证和换证；

d.制止身份不明人员和衣冠不整者进入物业服务小区；

e.严禁携带危险物品进入物业服务区；

f.遇有外来人员将大件物品带出物业服务小区，即与物主核实，并作登记。

g.为业主提供便利性服务。

巡逻岗的任务：

a.按规定路线巡视检查，不留死角；

b.巡查车辆停放情况，维护道路畅通，做好安全防范工作；

c.对物业服务小区内的可疑人员进行检查防范；

d.物业服务小区安全检查；

e.装修户的安全检查；

f.防范和协助公安部门处理各类治安案件；

g.防范和制止各类违反小区管理制度的行为。

2、管理措施：

（1）实行半军事化管理，制订各项秩序维护员管理制度和奖惩措施，并严格付诸实施，以增强秩序维护员的工作责任心。

（2）强化秩序维护员的内务管理，开展系统化军事素质培训，提高秩序维护员的思想素质和业务技能，每年组织不少于4次会操。

（3）加强秩序维护员的行为规范教育，要求服装统一，佩证上岗，言语文明，举止得当。

（4）严格执行秩序维护巡更点到制度，确保巡逻质量。

（5）监控中心设备每天检查、保养，监控系统沿线影响监控效果的杂物及时清除。

五、消防管理方案

结合物业小区特点，尤其有高层楼宇的消防管理是物业管理的重中之重，要根据消防法规的要求，并结合住宅的实际，切切实实地做好消防安全工作，确保业主、物业财产安全。

1、管理内容：

（1）做好消防监控中心的管理；

（2）做好消防设施、器材的管理；

（3）保持消防通道的畅通；

（4）加强物业小区装修期间的消防安全管理；

（5）严禁携带、储藏易燃易爆物品；

（6）防止电器短路、管煤泄漏等引发火灾因素。

2、管理措施：

（1）制订并落实消防管理制度和消防安全责任制，做到责任落实，器材落实，检查落实；

（2）制订消防事故处理预案，防患于未然；

（3）建立义务消防队，每月组织一次消防安全学习，每季组织一次消防演习；

（4）定期进行消防检查，预防为主，防消结合，发现隐患，及时消除；

（5）做好消防器材、设备的检查保养，使之始终处于完好状态；

（6）制止任何违反消防安全的行为；

（7）积极开展防火安全宣传教育，定期向业主传达消防知识；

（8）发生火灾，及时组织补救并迅速向有关部门报警

六、清洁绿化方案

清洁绿化作为物业管理的重头戏，是小区内不可缺少的部分，关系到整个小区的形象，也是测定环境质量的一个重要指标，故拟订以下管理方案：

1、管理内容：

（1）绿化养护：绿化工应做到管理日常化、养护科学化。

根据气候，给花木适量浇水。

根据花木长势，给花木适量施肥，适当松土；

及时清除杂草、枯枝，春秋两季定期修剪花木，对遭受损坏的花木及时扶正、整修或补苗； 制定预防措施，防治病虫害；

做好恶劣天气花草树木的保护工作； 定期修剪草坪，使其生长茂盛，平整美观。

（2）清洁卫生：通过日常保洁工作，使小区公共环境和公共部位整洁，公共设施洁净、无异味、无破损。

（3）地下车库：每天清扫地坪，轻抹各类标志牌，随时处理大面积油渍、积水；每周冲洗地坪，去除下水道口杂物；每月对墙身进行去渍和除尘；每季清洁、擦拭照明系统，天花及管道外除尘。

2、管理措施：

（1）建立绿化保洁制度，狠抓落实；

（2）按操作规程进行规范操作；

（3）加强绿化保洁人员的思想教育和业务培训，提高员工素质，增强专业技能；

（4）以“三查”形式对绿化保洁工作进行经常性监督检查（“三查”指：清洁督查巡查、管理员巡查、管理部经理抽查）；

（5）抓好绿化保洁人员的行为规范管理，要求服装统一、标识齐全、言行文明。

七、房屋、设施设备管理方案

房屋特别是共用设施设备的管理，直接影响到小区的形象、业主的使用效果和物业的使用年限，其重要性是不言而喻的。故拟订以下管理方案：

1、管理内容：

（1）房屋公共部位维护管理：根据交房进度，小区内房屋可分为业主已领房和空置房。租户已领房：

房屋交付时，服务中心应及时与租户签订物业管理公约，书面告知装修管理规定，督促业主按规定办理装修申请手续，并建立业主档案。屋顶不得安装任何设施设备，楼道墙面、地面、扶手、电梯前厅应根据业主装修进度，采取保护性措施，以确保房屋质量和美观，并督促业主和装修队在装修施工时保护好智能化系统的预埋管线及各类公共管线设施。装修垃圾实行袋装化管理，严禁高空抛物。装修结束后，应注重房屋公共部位的养护和修缮。空置房：

空置房（含业主托管房）移交后，服务中心应每月通风打扫一次，并对房屋和设施全面检查（包括墙面、管道、门窗、电源线路、电表），对发现的问题，或尽快处理，或及时报告开发商，并督促其予以解决。

（2）设备设施维护：

a.电梯在装修期间实行保护性管理；

b.小区内的公共水电设备设施应经常进行检查，发现损坏，及时维修，要按不同型号产品的养护要求进行日常养护；

c.公共卫生设施每天检查一次；

d.水泵房、中央空调机房、锅炉房每天巡查两次；

e.电梯机房设备，每周保养一次（半年保养和一年保养按规定进行）；

f.消防栓系统、喷淋和烟感报警系统、消防器材等消防设施设备按相关维护方案检查养护； g.供配电房设备每天巡查一次，每周检查一次；

h.消监控系统设备按相关维护方案检查养护；

i.电话机房、综合布线柜和电话接线箱每天巡查一次；

j.业主自用水电设施的维修，应按规定填写《有偿服务联系单》，确保维修及时率与合格率。

2、管理措施：

（1）制订房屋及共用设施设备管理制度和操作规程；

（2）维修人员持证上岗，操作规范，维修及时；

（3）抓好维修人员技术培训，提高业务素质；

（4）建立维修人员值班制度，确保维修及时率与合格率；

（5）加强装修管理，督促做好装修前期申报工作，并经常进行现场检查，发现问题及时制止；

（6）加强共用设施设备的巡查，将故障消灭在萌芽状态。

八、人力资源管理方案

一流的物业必需一流的管理，一流的管理必需一大批高素质的管理人才和专业技术人才，而人才的管理与培训，对于保持员工队伍的高质量，提高物业管理的水平，具有十分重要的意义。

1、管理内容：

（1）按照合理的人才结构配置各类人才；

（2）任人唯贤，量材录用；

（3）开展业务培训，全面提高业务素质；

（4）进行业绩考核，优胜劣汰。

2、管理措施：

（1）制定岗位职责，做到责、权、利分明；

（2）建立约束与激励相结合的运行机制，充分调动工作积极性；

（3）加强思想作风建设，树立全心全意为租户服务的观念和企业的品牌意识；

（4）岗前培训与在岗培训相结合，走出去培训与请进来培训相结合：

（5）全面考核，做到公开、公平、公正。

九、档案管理方案：

1、管理内容：

（1）工程档案；

（2）业主档案；

（3）工作档案；

（4）财务档案；

（5）文件档案。

2、管理措施：

（1）制定档案管理制度，并严格执行；

（2）按照档案管理要求，分门别类，编目造册，方便查阅，利于管理；

（3）专人管理，责任到人，存放有序，管理规范；

（4）配置专门的档案管理用房和必要的设施设备，以满足档案管理要求；

（5）根据档案资料的形式、性质，采用不同的管理手段，科学管理，确保档案资料完整、安全；

（6）实现电脑化管理，提高管理水平。

**第五篇：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

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！