

物业管理中工程管理的重要性

物业管理中工程管理的重要性提要：物业设备的运行方应根据人流多少、气候条件、作息时间、市场淡旺、负荷状况。本着安全、经济和服务至上的原则。制订合理的中央空调系统

物业管理中工程管理的重要性

一、工程管理是物业建设的基础工作

物业的质量优劣，取决于物业设计的水平和工程施工质量的好坏，在设计中遗留了不少问题，使物业管理处于十分被动的境地，使物业质量受到严重损害，慎重小业主和租客没完没了的投诉，使管理人员疲于应付。

二、优秀的物业管理必须具备良好的硬件和软件

物业管理的硬件就是物业设计水平和工程，有符合物业管理要求的高水平设计和优良的工程质量才能使物业价值提升。

物业管理的软件是指物业管理的水平，是通过人的管理去实现，对物业进行科学管理、提供高水平的优质服务。

三、从物业管理行业现实情况也反映出必须加强工程管理

设计者对物业管理的特点缺乏了解，片面地追求设计指针或标新立异，往往遗留不少问题，发展商在市场影响下，往往要改变工程设计和在施工中途改变物业功能，在物业投入使用时才发现，难以补救，在物业设计和工程施工中，用户二次装修的要求，在消防、供电等方面不能满足客户要求，发展商和物业管理公司必须加强工程管理。

工程管理的基本要求

一、工程管理就是对物业工程设计、施工到竣工验收投入使用的全过程管理

在物业工程设计时，要求对物业的功能组合有比较准确的定位。如果由发展商自行组织物业管理公司去承接物业管理任务，就要求能早期介入工程设计的咨询工作。

对工程的施工管理，发商一般都聘请监理公司进行监督工程施工，但监理公司的主人任务是监督施工单位是否按图施工和是否符合施工质量，并不能代表管理公司对施工中发现的不符合管理服务要求的问题提出整改意见，专业物业管理公司，可以向发展商提出报告，并争取他们的支持。

工程的竣工验收是物业投入使用的关键阶段，管理公司应全面参与收楼和设备系统验收工作。

二、工程管理的基本要求

. 对工程设计管理的基本要求

-物业的功能组合是否合理；

-供电系统的配置容量、主结线系统、负荷分配计量是否满足安全和用户需要；

-中央空调系统的选型和系统设计是否合理，送排风系统是否完善；

-给排水系统是否充分考虑给水及排水需要；

-消防系统是否布局合理，自动报警能否满足二次装修的扩容需要；

精品文档

-电梯和扶梯的选型是否先进和满足物业功能需要；

-物业绿化和车场管理的布局是否合理完善。

2. 对工程施工管理的基本要求

-工程调度会，了解工程进度和施工质量情况；

-修改建议，使物业管理的条件更加完善；

-跟进工程分部试验和验收工作，掌握公共设备的质量情况；

-收集资料，为编制公共设备系统的管理制度和操作规程作好准备。

3. 对工程竣工验收阶段的管理要求

-参与工程竣工验收工作，有计划有步骤地分部接管物业；

-按穗《广州市建设工程档案移交办法》，参加工程竣工资料的交接工作；

-参加发展商、监理公司、施工单位和物业管理公司共同进行的和的业巡楼检查，施工单位继续整改完善的依据；

-在竣工验收过程中，作好小业主二装修的设计审查和施工管理工作。

工程管理应注意的几个问题

一、工程设计经常出现的问题

. 电气方面

-由于物业功能定位不准，导致供电负荷严重不足的现象；

&nb

物业管理中工程管理的重要性提要：物业设备的运行方应根据人流多少、气候条件、作息时间、市场淡旺、负荷状况。本着安全、经济和服务至上的原则。制订合理的中央空调系统

sp;

-由于设计单位对物业管理的特点不够了解，造成公共照明的电力浪费；

-由于用户二次装修的需求缺乏了解，在各楼供电负荷分配上没有留余地；

-中央空调机组电缆选型不当，没有采用封闭母线而使用了多条电缆并联供电，使机组出力而受到限制；

2. 中央空调系统方面

-设计部门没有考虑空调负荷日夜相差大的实际情况，选用同一制冷量的机组，造成“大马拉小车”的电力浪费现象；

-中央空调系统的回风量往往忽视，回风口布置是否合理，否则会大大降低制冷效率。

3. 消防报警系统是物业管理的重要安全没有充分考虑二次装城要增加的烟感器数量，查消防自动报的主机是否留有足够的备用回路。

二、施工过程中经常出现的问题

1. 鉴定的高压开关柜，产品质量得不到保证；
2. 非阻燃型的电缆，使供电系统存在严重隐患；
3. 中央空调机组电缆敷设质量差，限制机组出力；
4. 排水系统施工未充分考虑防洪措施；
5. 地下室隔水层施工质量差，使电梯底坑渗水断；
6. 对自动喷淋系统的度试验不认真，往往在天花施工后进行，试验时漏水，造成天花损坏；
7. 中央空调系统的冷冻水系统保温质量不良，特别是接口处遗漏保温，造成滴水事故；

8. 对于计算机群控电梯的机房，没有认真进行防尘通风处理；

9. 柴油发电机带负荷试验，满负荷试验和甩负荷试验往忽视；

10. 大厦防雷系统施工质量不符合要求，留下隐患。

三、竣工验收阶段应注意的问题

. 要严格按照规定检查下列工程资料是否齐全：

-建设依据文件：立项报、批文件；

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/628057070075006053>