

## 目 录

前 言 .....	3
第一部分 项目调研.....	4
第二部分 中海物业管理优势.....	5
第三部分 项目管理目标及承诺.....	7
第 一 章 经营指标承诺及采取的措施.....	7
第 二 章 管理指标承诺及采取的措施.....	8
第四部分 管理服务理念及管理思路.....	17
第 一 章 探求、创造物业管理新模式.....	18
第 二 章 拟采取的管理服务措施.....	19
第五部分 项目管理方式.....	24
第 一 章 管理模式、组织结构和人员编制.....	24
第 二 章 各类人员配备计划和素质要求.....	30
第 三 章 基层人员的培训与全体员工考核.....	33
第 四 章 资源配置情况.....	34
第 五 章 档案资料管理.....	37
第六部分 管理服务方式的定位和配合销售的措施.....	39
第 一 章 物业管理方式的定位.....	39
第 二 章 配合销售的措施.....	39
第七部分 项目服务管理费.....	42
第 一 章 财务管理.....	42
第 二 章 日常物业管理费用.....	43
第八部分 特色服务项目.....	46
第 一 章 会所经营与管理.....	46
第 二 章 便民服务及收费标准.....	48

<b>第九部分</b>	<b>社区文化建设.....</b>	<b>53</b>
<b>第十部分</b>	<b>物业理的日常工作.....</b>	<b>57</b>
第 一 章	前期介入.....	58
第 二 章	业主入驻.....	59
第 三 章	二次装修管理.....	61
第 四 章	业主投诉处理.....	64
第 五 章	安全管理.....	65
第 六 章	车辆交通管理.....	66
第 七 章	消防管理.....	67
第 八 章	园林绿化与养护.....	69
第 九 章	机电、智能化等设备设施的管理.....	71
第 十 章	环境保护与消杀服务.....	73
<b>结 束 语</b>	<b>.....</b>	<b>78</b>
<b>附 件:</b>		
1、	汇江假日花园物业管理费测算表（1）.....	79
2、	汇江假日花园物业管理费测算表（2）.....	80
3、	投标函.....	82
4、	法定代表人授权书.....	84
5、	业绩表.....	85
6、	近3年投标人财务简况表.....	86
7、	拟为本项目实施配备的各部门主管人员概况.....	87
8、	投标人承诺书.....	89
9、	退保证金说明.....	90

## 前 言

现代物业管理，是由业主根据物业管理服务合同及国家有关的法律法规，委托专业的物业管理公司，以有序的管人、管物、管财、管环境，来实现最佳管理目标的过程。它要求以新的管理思想、管理手段来科学管理物业，为业主和使用人提供优质、高效、经济、便捷的服务。为适应这一要求，中海物业管理广州有限公司采用先进的管理技术手段，并结合自身多年物业管理的成功经验和汇江假日花园的特点，为项目度身订做了一套物业管理服务方案，以期用科学的管理、优质的服务，续写中海物业所管项目国优率 100%的神话！

## 第一部分 项目调研

为使管理服务工作更加贴近汇江假日花园的“人”、“财”、“物”和“环境”，我们通过与佛山市南海汇江物业有限公司的初步接洽和现场调研，所了解的项目基本情况如下：

【“汇江假日花园”小区位于佛山市新八景之一的南海南国桃园旅游度假区内：距广州、佛山均仅约 12 公里。一期规划总用地面积为 97212.56 平方米，总建筑面积 116673.8 平方米，住宅建筑面积 108173.8 平方米，公建用地面积 2125.平方米，道路用地面积 20658 平方米，公共绿地面积 15140.6 平方米，住宅以多层带电梯公寓为主，辅以别墅、休闲、娱乐的高档精品小区，共 69 幢（电梯公寓共 59 幢，别墅 10 幢，共 104633.8 平方米，其中第一批 38 幢，共 62795.5 平方米，别墅 3540 平方米），酒店会所各一处共 8320 m<sup>2</sup>，地下停车位共 1358 个。】

汇江假日花园的设计方案给予我司极大的兴趣和信心，但同时，如何把本项目纳入物业管理的视角，达到都市经典“精品”建筑形象的要求，汇江假日花园也给我们带来了诸多课题：

●汇江假日花园业户人员素质高、服务要求高，其特殊的人员结构及厚重的文化沉淀必将为小区带来更清新的时代气息、衍生更现代的环境理念，因此要求未来物业管理企业必须实现管理方式和管理手段的现代化；

●汇江假日花园的文化建设将有一个什么样的设计理念，并如何能在物业管理的环节中得以承续？小区的文化建设能否切合“营造浓郁生活氛围的需要、物业管理企业管理的需要、小区成员共建共管的需要”？

●汇江假日花园的业户基本属于高收入或高学历阶层，物业管理企业所提供的服务产品也应是“精品服务”，全心全意满足业户的需求，而且不断满足业户不断增长的期望；

.....

## 第二部分 中海物业管理优势

中海物业管理广州有限公司自 1995 年成立以来，经过近十年的探索，在不断总结、不断发展中，形成了一套严谨、先进的管理模式，积累了丰富的物业管理实践经验。并转化成公司独特的管理优势。针对高级商业楼宇及高档住宅为主的目标市场，中海物业具有以下非常成熟及明显的优势：

- 全国最知名物管品牌；
- 在管物业面积全国最大的物业管理公司；
- 在管物业广州地区全部为国家、省、市级示范小区（大厦），本行业在全国拥有示范小区（大厦）数量最多的物业管理公司；
- 国家一级资质的物业管理公司；
- 全国对外承接顾问、全委楼盘最多的物业管理公司；
- 全国最早获得 ISO9002 质量认证的物业管理公司。

与国内众多的物业管理企业和外资管理公司相比，中海物业管理广州公司还具有以下明显的独特优势：

- 中海物业是建筑行业出身，有着丰富的施工管理经验，拥有一批熟练的工程技术人员，可以对所接管项目全程跟进，前期介入、工程监理、竣工验收、交楼、售楼经验丰富；
- 公司高度重视高素质、高水平的人力资源开发，人力资源部同全国各地诸多重点高校、人才交流中心建立了长期的用人关系，并设有专门的人才培训中心，公司及管理处各级管理人员定期接受培训，以保证人员的质量和知识的不断更新，公司内部建立了良好的学习、晋升、淘汰机制，不断优化管理队伍；
- 公司同全国各地十几个部队、武警学校、武术学校建立了长期的业务联系，不断为公司招聘合格、可靠的保安人员。所有新聘的保安人员经过两个多

试读已结束，剩余 \* 页未读...

[关注公众号/免费下载 >](#)



在线内容阅读已结束，获取全文需

(关注公众号 文档免费下载特权)

免费专享