

<<物业公司工程设施与设备管理全案>>

图书基本信息

书名：<<物业公司工程设施与设备管理全案>>

13位ISBN编号：9787122137609

10位ISBN编号：7122137600

出版时间：2012-6

出版时间：化学工业出版社

作者：邵小云，林辉 等编

页数：172

字数：268000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<物业公司工程设施与设备管理全案>>

### 前言

物业工程设施与设备管理的任务是通过通过对建筑物的设施设备进行精心维护、科学检修、经济运行,保障设备效能的有效发挥,在为业主(用户)提供高效优质服务的基础上,为业主(用户)创造安全、舒适、先进、优越的工作环境。

物业工程设施与设备的管理几乎涉及物业公司经营过程的各个环节,其重要作用主要体现在以下几个方面。

- 提高服务质量。
- 影响物业费收费标准和收取。
- 保证建筑物的安全。
- 提高企业的利润。
- 提高物业服务中的工作效率。
- 影响物业公司的声誉。

所以,作业物业公司要对物业工程设施与设备的工作重视起来,不应再处于过去的那种事后维修状态,而应该进行全过程管理,使之贯穿于前期介入、接管验收、常规管理期。

本书全面细致地介绍了物业服务公司对物业设施与设备的管理及维修养护的具体工作,内容包括六大块。

物业设施与设备管理基础:首先介绍物业设施与设备的构成,然后介绍物业设施与设备管理在不同阶段的内容与重点及管理的要领。

物业工程管理体系建立:内容包括物业公司工程部的组建和物业工程设施与设备管理制度的建设,为人员安排和规范化管理打下基础。

前期物业工程管理:介绍物业项目前期介入、验收接管、入伙阶段的物业工程管理的要、方法、要领。

物业设施与设备日常管理:首先介绍物业项目常规管理期设施与设备的运行、维护保养与应急维修的管理,然后介绍管理质量提升的方法。

房屋日常养护与鉴定:介绍房屋日常养护、完损等级评定的内容、方法与步骤。

物业设施与设备外包管理:首先介绍外包的优势,以及可以外包的服务项目,然后一一介绍编写外包服务工程说明、承包商选择、外包合同签订、外包服务监控等外包过程中关键环节的操作要领。

本书具有非常强的实操性,所提供的大量制度、表格、作业标准等均来自于国内顶级的物业公司,读者可以下载下来,并结合所在企业的实际情况进行一些个性化的增改。

本书适合物业管理服务企业工程部门的土建、水电、机电等专业从业人员阅读,可作为物业公司工程部门内部管理手册及培训教程。

在本书编写整理过程中,获得了许多朋友的帮助和支持,其中参与编写和提供资料的有广东省设备安装公司副总经理林辉以及靳玉良、王高翔、刘建伟、刘海江、周亮、李汉东、韦厚娟、刘军、段青民、柳景章、李亮、杨冬琼、赵仁涛、杨吉华、谭双可、王能、吴定兵、朱霖、朱少军、赵永秀、李冰冰、赵建学、江美亮、滕宝红,最后全书由匡仲潇统稿、审核完成。

在此对他们一并表示感谢!

由于编者水平有限,不足之处在所难免,希望广大读者批评指正。

编者

## <<物业公司工程设施与设备管理全案>>

### 内容概要

本书主要介绍了物业设施与设备管理基础以及物业工程管理体系建立、前期物业工程管理、物业设施与设备日常管理、房屋日常养护与鉴定、物业设施与设备外包管理等环节的操作要领等内容。本书具有非常强的实操性，所提供的大量制度、表格、作业标准等均来自国内顶级的物业公司。

本书适合物业管理服务企业工程部门的土建、水电、机电等专业从业人员阅读，可作为物业公司工程部门内部管理手册及培训教程。

## 作者简介

邵小云，深圳市金顺物业管理公司，常务副总经理，物业管理师、人力资源管理师，从事物业管理工作10余年，曾在中海物业、绿景物业、皇庭物业等大型物业管理企业任职，了解先进的物业管理模式和全程运作；熟悉人力资源战略体系的建立、工作岗位分析、员工招聘与配置、员工培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理和劳动关系管理等各个模块，管理模式独树一帜；具有全面主持企业ISO9001：2000版质量管理体系建立、实施、认证工作。

书籍目录

- 第一章 物业设施与设备管理基础
    - 第一节 物业设施与设备的构成
      - 一、基础设备类构成
      - 二、生活设备类构成
      - 三、安全设备类构成
    - 第二节 物业工程设施设备管理核心
      - 一、物业工程设施设备任务
      - 二、物业工程设施设备内容
    - 第三节 物业设施设备管理要点
      - 一、物业公司早期介入
      - 二、做好设备管理资料
      - 三、熟悉设备运行情况
      - 四、建立绩效考核机制
      - 五、设备定期维修保养
      - 六、提升员工综合素质
  - 第二章 物业工程管理体系建立
    - 第一节 物业公司工程部的组建
      - 一、公司总部设立工程部
      - 二、各项目管理处设立工程组
      - 三、工程部各岗位职务说明
    - 第二节 物业工程管理制度建设
      - 一、认真制定管理制度
      - 二、严格实施管理制度
      - 三、定期进行监督检查
    - 【范本01】工程部行为准则
    - 【范本02】工程部培训制度
    - 【范本03】工程部日常工作管理规定
    - 【范本04】安全保卫制度
    - 【范本05】工程验收制度
    - 【范本06】设备维修制度
    - 【范本07】报告制度
    - 【范本08】工具管理制度
    - 【范本09】巡检制度
    - 【范本10】交接班制度
    - 【范本11】值班制度
    - 【范本12】材料领取制度
    - 【范本13】机房钥匙管理制度
    - 【范本14】机电设备房出入管理制度
    - 【范本15】设备事故与应急处理程序
- 第三章 前期物业工程管理
  - 第一节 前期介入期工程管理
    - 一、工程部前期介入的目的
    - 二、工程部介入的工作流程
    - 三、物业工程前期介入的事项
    - 四、图纸审核与巡查工作

## <<物业公司工程设施与设备管理全案>>

### 五、工程部现场详细巡查

#### 第二节 验收接管期工程管理

- 一、物业接管验收的作用
  - 二、物业接管验收的对象
  - 三、物业接管验收的条件
  - 四、接管验收的资料要求
  - 五、房屋接管验收的标准
  - 六、接管验收的操作步骤
  - 七、验收后入伙前的设施成品保护
- 【范本16】房屋及公共设施移交清单  
【范本17】楼宇建筑接管验收记录  
【范本18】公共机电设备验收单  
【范本19】公用建筑小型设施验收单  
【范本20】室外给排水验收单  
【范本21】房屋公共部位及设施移交清单  
【范本22】工程资料移交清单  
【范本23】房屋附属设施设备移交清单  
【范本24】物业工程移交项目汇总表  
【范本25】接管验收遗留问题统计表  
【范本26】工程质量问题处理通知单

#### 第三节 入伙阶段工程管理

- 一、办理入住手续时期的工程管理
- 二、业主装修过程的工程管理
- 三、违规装修的工程管理

### 第四章 物业设施设备日常管理

#### 第一节 设施设备运行管理

- 一、制订合理的运行计划
  - 二、配备合格的运行管理人员
  - 三、提供良好的运行环境
  - 四、建立健全必要的规章制度
  - 五、设施设备的状态管理
  - 六、做好运行记录
  - 七、对运行状态的分析
- 【范本27】设施设备运行计划  
【范本28】供配电设施设备运行管理标准作业规程  
【范本29】柴油发电机运行管理标准作业规程  
【范本30】中央空调运行管理标准作业规程  
【范本31】给排水设施设备运行管理标准作业规程  
【范本32】消防系统运行管理标准作业规程  
【范本33】弱电系统运行管理标准作业规程

#### 第二节 设施设备维护保养管理

- 一、设备维护保养的类别
  - 二、物业设施设备的保养周期及项目
  - 三、物业设施设备的保养计划
  - 四、物业设施设备的保养计划实施
- 【范本34】年度物业设施设备维修保养计划  
【范本35】供配电设施设备维修保养标准作业规程

## <<物业公司工程设施与设备管理全案>>

- 【范本36】柴油发电机维修保养标准作业规程
- 【范本37】中央空调维修保养标准作业规程
- 【范本38】排水设施设备维修保养标准作业规程
- 【范本39】消防系统维修保养标准作业规程
- 【范本40】弱电系统维修标准作业规程

### 第三节 应急维修的管理

- 一、设备维修信息的获得
- 二、设备维修的实施
- 三、设备报修单的设计

- 【范本41】设备巡视签到表
- 【范本42】空调系统巡视维护表
- 【范本43】电梯系统巡视维护表
- 【范本44】消防报警系统巡视维护表
- 【范本45】气体消防系统巡视维护表
- 【范本46】供配电系统巡视维护表
- 【范本47】供水系统巡视维护表
- 【范本48】排水系统巡视维护表
- 【范本49】监控系统巡视维护表
- 【范本50】避雷系统巡视维护表
- 【范本51】停车场管理系统巡视维护表
- 【范本52】楼宇自控系统巡视维护表
- 【范本53】巡查问题处理表

### 第四节 物业设施设备管理质量提升

- 一、物业设施设备管理质量目标
- 二、物业设施设备质量标准的制定
- 三、开展物业服务检查
- 四、缺陷原因的分析与措施
- 五、全面质量管理计划（运作和维护专用）

- 【范本54】物业工程服务质量检查标准

## 第五章 房屋的日常养护与完损鉴定

### 第一节 房屋的日常养护

- 一、房屋养护的原则
- 二、房屋日常养护的类型
- 三、房屋日常养护的内容
- 四、房屋日常养护的程序

### 第二节 房屋完损等级的评定

- 一、房屋完损标准的划分和等级分类
- 二、房屋完好率、危险率的计算
- 三、房屋等级评定的部位
- 四、房屋等级评定的期间
- 五、评定房屋完损等级的步骤

- 【范本55】房屋分幢完损等级评定表

- 【范本56】房屋完损等级汇总表

- 【范本57】公司房屋完损等级汇总表

## 第六章 物业设施设备外包管理

### 第一节 物业设施设备外包概述

- 一、什么是设施设备外包

## <<物业公司工程设施与设备管理全案>>

二、设施设备外包的好处

三、容易获得外部资源的项目

四、物业设施运作与维护外包形式

第二节 编写外包服务工程说明

一、工程说明书的形式

二、工程说明书编写的要求

三、工程说明的内容

四、与工程说明书有关的其他事项

第三节 承包商的选择

一、承包商能力的审查

二、承包商选择的方法

三、承包商能力的判断

【范本58】承包商初审记录

第四节 外包合同的签订

一、外包合同的类型

二、外包合同签订的要求

三、外包合同的内容

四、外包合同的签订

【范本59】电梯保养合同书

【范本60】公共机电设备维修保养合同

第五节 外包服务的监控

一、指定专人负责

二、监控外包服务情况

三、定期监管考评

【范本61】电梯外包月度考核表

【范本62】消防系统外包月度考核表

【范本63】供配电系统外包月度考核表

【范本64】外包维修保养季度考评表

【范本65】承包商评价表

【范本66】设备故障问题转呈单



## 章节摘录

版权页：插图：第一节 物业设施与设备的构成 物业设施与设备是指与房屋建筑相配套的机器、设施、装置、仪器、管线及机具等，且在使用过程中基本保持原有实物形态的物质资料的总称。

它是物业固定资产的主要组成部分，是实现物业使用价值不可或缺的要害之一。

由于设备管理是物业管理的重要内容，而设备分类又是设备管理的基础性工作，因此，为了使物业设备能够保持正常的使用功能和状态，首先需要了解物业设备的构成。

物业中的设备通常包括基础设备、生活设备、安全设备三大类。

一、基础设备类构成 基础设备是指为人们提供基本生活和工作的物质，为其他设备提供主要能源的各类设施设备。

对居住物业来说，基础设备包括供配电设备、供水设备两类设备系统。

（一）供配电设备 供配电设备系统是指将电源与用电设备联系在一起的电气设备系统总和，它包括供电设备和配电设备两个子系统。

1.供电设备系统 将高压6~10kV或低压380/220V的电能输入建筑物中的电气设备组合称为供电设备系统。

供电设备系统一般有三种形式，即高压供电形式、低压供电形式、自备发电机组供电形式。

2.配电设备系统 将输入建筑物中的电能经配电装置分配给各个用电设备的电气设备组合称为配电设备系统。

配电设备系统一般包括：进线柜、计量柜、分配柜、连接柜、母排等。

（二）供水设备 供水设备是指满足业主及使用人及其他设备系统对水量、水压、水质等要求的各类给水设施与设备。

供水设备系统一般有两种形式，即市网供水形式、二次供水形式。

按照整个供水环节可将它划分为总蓄水池、水泵、分蓄水池、水阀、水表及供水管网等几个方面。

一、生活设备类构成 生活设备是指与业主及使用人的生活密切相关，并且影响业主及使用人生活质量的各类设备的总和。

（一）电梯 电梯是指用电力拖动的特殊交通运输工具，包括轿厢式电梯和自动扶梯。

（1）轿厢式电梯一般由曳引系统、轿厢与对重系统、门系统、安全保护系统和控制系统等部分组成。

（2）自动扶梯主要用于相邻楼层的人流输送，可以用很小的空间运送大量人员。

自动扶梯在构造上与轿厢式电梯有些相似，但在许多方面比轿厢式电梯简单，它一般由驱动装置、运动装置和支撑装置组成。

（二）排水设施设备 排水设施设备是指收集并排放人们生活废水和建筑物自然积水，使其到规定范围的排水设施设备。

它包括排水管道、排污管道、通气管、清通设备、提升设备、室内排水管道、污水井、化粪池等，还包括物业附属的卫生设施设备如浴缸、水盆、冲洗盆、抽水马桶等。

（三）停车设施设备 停车设施设备主要是指与停车场所引导、控制、显示、管理有关的设施设备。

（四）普通照明设施设备 普通照明系统是指用以满足共用居住环境要求的照明电气设施设备，包括各种控制开关、插座、照明设施。

照明系统按作用功能不同，可分为视觉照明系统和景观照明系统。

（五）弱电设备 弱电设备是指为物业内部提供某种特定用途的弱电设备及装置。

通常包括通信设备、广播设备、共用天线设备、闭路电视系统等。

随着现代物业中技术含量的增加，尤其是智能建筑的产生和发展，弱电设备将变得越来越复杂。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>