

# 深圳梅林一村物业管理 投标书范本之四

## 目 录

### 深圳市振业物业管理有限公司

梅林一村物业管理投标书 .....	猿
第一节 提高物业管理服务水平的整体设想及策划 .....	猿
第二节 拟采取的管理方式、工作计划和物质装备计划情况 .....	园
第三节 管理人员的配备、培训、管理 .....	園
第四节 管理规章制度和住宅区档案的建立和管理 .....	猿
第五节 各项管理指标的承诺 .....	源
第六节 社区文化活动 .....	源
第七节 便民服务和经费收支预算 .....	缘
第八节 智能化系统的管理维护 .....	远
第九节 入住期及日常物业管理 .....	源
第十节 物业维修养护计划和实施 .....	愿

深 圳 市 振 业  
物 业 管 理 有 限 公 司



# 梅林一村物业管理投标书

## 第一节 提高物业管理服务水平的整体设想及策划

梅林一村是继鹿丹村、桃源村之后第三个向社会公开招投标物业管理权的大型住宅小区。它规模宏大,是深圳市目前占地面积和建筑面积最大的住宅区之一,而且建筑规格高,是市住宅局向社会推出的第一个采用智能化网络手段管理的住宅区,现代化居住气息浓厚。因此,梅林一村的管理,就决不能局限在原有的模式之中,必须具有超前的管理理念和敢为天下先的探索精神,让业主、住户不仅有一个优美、舒适、安全、洁净、文明的生活环境,更要有一个无愧于当代科技发展水平的居家生活方式,与时代发展同步。

从管理学的角度看,企业取得成功的最重要因素之一是顾客。没有顾客,企业就不可能生存。为了赢得顾客,企业就必须了解人们需要什么和想买什么。我们知道,顾客(包括业主、住户、房屋使用人)的需求是多种多样的,而且有着明显的需求层次。一般而言,生理需求和安全需求是最基本的两个层次,在此基础上才可能产生其他方面的需求,比如社会需求,自尊需求,自我实现的需求。在深圳这样一个现代化程度相对较高的特区城市里,人们的需求就更加复杂多样。如何满足顾客需求,提供顾客满意的服务,是摆在我们面前的一个重大课题。就物业管理行业来看,物业管理公司应在满足顾客的安全需求、社会需求、自尊需求等方面多下功夫,力求做到尽善尽美,在更高程度上尽可能帮助顾客满足其自我实现的需求,达到一种更高的生活境界。

从长远来看,任何企业必须为顾客的不同、不断变化中的需要服务。做不到这一点,企业肯定会破产。我们认为这决不是危言耸听。虽然多数物业管理公司在“谁开发谁管理”的体制下还感受不到太大的竞争压力,但是,我们不能等到失去了市场后才去总结经验,汲取教训。先人一步,勇于创新,大胆投入,一定会赢得市场。抱着这样的想法,结合我们可能做到的人力、物力、财力投入,提出如下提高管理水平的设想与小区完善措施。

这些设想和措施是在充分研究了梅林一村的地理环境特点和居住人群的心理特点与文化层次的基础上,是在充分考虑了梅林一村的建筑规模、建造水平、现代化程度的基础上提出来的,我们认为是切实可行的。一旦中标,我们将逐步分阶段逐项实施。这

些项目的投入比较大,但我们有雄厚的资金实力和振业集团公司作后盾,更重要的是,这种投入是值得的,一可以为社会创造巨大效益,二可以为公司带来巨大回报。

我们希望,通过我们的管理与服务,能与梅林一村的一个居民建立起一种相互信赖、相互配合、相互促进的关系,共同建设好梅林一村这个我们大家共同的家园。借用一家美国公司的口号(略加改动),可以表达我们的这种心愿:

幸耘粤味云霸裁旱版月砸韵霖云,幸耘幸隄德幸韵旺云粤珍琢砾爰  
(我们所有的努力,不仅仅是为了第一!)

## 一、整体设想大纲

- (一)管理目标追求
- (二)引入 随物随环境管理保证体系
- (三)智能化系统维护
- (四)电梯远程管理与分区管理
- (五)居民教育计划
- (六)法律事务咨询中心
- (七)市长专线分机
- (八)居民心理咨询热线
- (九)信息网络化咨询服务中心
- (十)环境保护措施
- (十一)保安管理新构思
- (十二)联合执勤
- (十三)引入保险机制
- (十四)家庭财产统一险
- (十五)小区设施完善设想
- (十六)小区标识导视系统
- (十七)中英文双语识别系统
- (十八)分区植物园、园林小品
- (十九)彩色装饰地面
- (二十)旱冰道
- (二十一)环村林荫塑胶健身跑道
- (二十二)童心画廊
- (二十三)社区艺术长廊
- (二十四)电脑“网吧”
- (二十五)居民休憩中心
- (二十六)生态景区——观赏鱼、小鸟天堂

- (二十七)社区公益活动
- (二十八)业主俱乐部
- (二十九)社区管理顾问委员会
- (三十)社区论坛
- (三十一)社区体育运动队

## 二、具体新设想如下

### (一)管理目标追求

应用文化人类学的基本原理,通过各项管理服务举措,营造一个充满人文关怀,洋溢居住温情的“我们的家园”。

联合国人居大会一直致力于改善人类居住环境,梅林一村有信心、有能力成为联合国改善人居环境的国际示范性住宅区,为探索人类居住环境的可持续发展做出贡献。

致力于社区服务与保障体系,引入保险机制,有效运用高科技手段强化治安、停车场、社区秩序等项管理工作,从根本上解决机动车盗抢、社区治安等住宅区管理“疑、难、杂症”,实现长治久安。

奉行以人为本的宗旨,积极倡导“业主自治”,有效运用业主管理委员会社团法人的作用,开创小区事务人人参与的良好局面。

立足城市管理的高度,定位住宅小区的物业管理,在管理实际中探讨城市社区的特点与特征,福利、微利社区居住群落的需求趋向,智能化社区对全社会的影响等宏观课题,为政府决策提供依据,为城市管理做出贡献。

### (二)引入环境管理保证体系

运用国际标准对小区进行环境管理,使小区整体环境“既满足当代的需要,又不对后代人满足其需求能力构成危害”。通过实施这套标准,去规范企业和个人的环境行为,最大限度地合理配置和节约资源,减少人类活动对社区环境的影响,从社区环保入手维持和改善人类生存、发展的环境。

### (三)智能化系统维护

针对梅林一村设计上的智能化特点,与智能化系统开发建设单位共同制定管理维护方案与实施计划。选拔高素质技术人员负责网络维护、设备保养,将技术维护与管理监督有机地结合起来。

### (四)电梯远程管理与分区管理

利用中心监控室与智能化网络进行电梯远程管理,同时实行由电梯保养单位工程师分区值班制,确保保养频度和密度,把电梯故障率控制在最低点。

### (五)居民教育计划(住户学校)

为提高业主(住户)对物业管理的认识水平,了解有关的法律法规以及政府的有

关文件规定,自觉配合物业管理工作,我们将在入住期开办住户学校,向业主、住户和使用者人宣讲以下内容:

员业主公约

圆智能化住宅常识

猿装修管理规范

源车辆管理要求

缘房屋及公用设施使用注意事项

远其他需要说明的事项

圆考虑到智能化小区管理在深圳市尚属首创,我们将制定业主(住户)智能化系统使用、维护教育计划,针对社区内不同层次人员的特点,有针对性地制定实施方案(青年职工、干部、中老年退休人员、少年儿童等)。

猿编制《梅林一村多(高)层住宅使用说明书》,引导居民正确使用、保护房屋室内各种智能化系统设备、管线,避免出现违章、破坏性装修,保证智能化系统网络的正常运行。

#### (六)法律事务咨询中心

建立法律事务咨询中心,充分利用公司和业主中的法律人才,为社区居民提供法律咨询服务。

员对外以梅林一村全体业主代表的身份处理各类涉及全体业主整体利益的法律事务,以法律手段维护全体业主合法权益。

圆对内则以公正、公平、公开的原则处理业主与业主之间的各种矛盾和纠纷,协调好邻里关系。以服务社区为基本原则,全部免费。

#### (七)市长专线分机

与市政府办公厅联系,在梅林一村设立市长专线分机,专门受理本村居民反映各类问题和情况以及投诉,负责追踪问题及投诉处理情况,并按期以不同形式向市长专线办汇报。

#### (八)居民心理咨询热线

与市内各有关大医院联系,聘请心理咨询方面的医学专家,在梅林一村设立“居民心理咨询热线”,帮助居民消除工作、学习、生活中遇到的各类心理障碍,减少心理疾病的发生。

#### (九)信息化咨询服务中心

建立信息化咨询服务中心,为社区居民提供智能化服务的软硬件支持,促进智能化管理的不断深入。

#### (十)环境保护措施

员垃圾分类处理,设置不同种类垃圾桶,引导居民分类丢放垃圾,并与环保处理部门协调,做好垃圾分类清运等衔接工作,勿使之流于形式。

选择适当地点,放养益鸟,营造鸟语花香的自然与人同乐景象。

在适当道路两旁栽种适宜观赏、遮阳的挂果类植物,既可观赏,又可享受。

### (十一)保安管理新构思

由于梅林一村规划上禁止住户安装防盗网及防盗窗花,更由于智能化管理系统在保安监控方面的应用,使得物业管理对保安员的综合素质及工作标准提出了更高的要求。如何训练好每一个保安员,使之能迅速适应现代化管理方式,提高保安监控水平、保安应急反应速度、意外事件处理质量等等成为摆在我们面前的新课题。

我们拟重点选拔接受过军地两用人才培养的,具备一定技术技能水平的复员退伍军人担负保安工作。

在保安培训中重点突出如何熟悉、掌握以及正确使用小区保安监控、巡更签到系统等内容。

由于智能系统自动化、现代化程度高,因保安员的失职或时间、路线编排上的不合理,将导致保安工作出现混乱。因此,我们会特别注意合理划分监控区域、合理编排巡逻路线、合理制订保安上班、休息时间等来避免出现人为的失误和漏洞。

### (十二)联合执勤

与公安巡警大队联系,制定联合执勤计划,定期定时进入小区巡查、联合执勤,增加对违法犯罪分子的威慑力,增强社区居民安全感,藉此密切警民关系,实现小区治安齐抓共管的目标。

### (十三)引入保险机制

由于智能化系统管理范围广、内容多,网络维护困难,涉及因素复杂,为防止可能出现的运行风险带来的损失,我们拟与保险公司签订系统运行保险合同,对可能出现的风险分出一部分由保险公司承担,降低经营风险。

对公共配套设施、公共场所在运行、使用过程中可能对居民造成的伤害等风险也向保险公司投保。

### (十四)家庭财产统一险

入伙第一、二年,为弥补初期入住所带来的管理疏漏,全业主切实的利益保障,公司为业主购买总额在五万元以内的家庭财产统一险。在业主办妥入伙手续,并正式入住以后,一个月内来管理处办理投保手续,投保费用由公司承担,手续由保险公司现场办理。

### (十五)小区设施完善设想

服务设施:在可供物业公司使用范围内,紧密结合居民日常生活需要,引进或开展相应的服务项目,方便居民生活。

协助迁户:与梅林派出所联系,协助新入住居民及时办理迁户手续。

**纒邮电通信** 协助居民办理电话初装、通邮手续,正式通邮前由管理处义务代发邮件。

**纒绿化园艺** 按照我公司特色,对梅林一村园林绿化进行细部精雕细琢,让它们成为反映我公司管理理念与特色的,具有浓郁人文色彩的生动载体。

**纒清洁卫生** 从一开始就做到垃圾分类摆放、分类处理、分类收集,为此我们拟设置垃圾分类收集箱,并引导居民增强环保意识,对家庭垃圾做到分类丢放,自觉配合管理工作。

#### (十六)小区标识导视系统

全面建立小区标识导视系统,使人、车流向明确,有效解决上、下班高峰期塞车,并从方便业主、驾车人士的角度,对小区干道、弯路、停车位进行适当的变动与改造,使行车更加安全,转向灵活,停车方便,人车分流互不干扰,保证安全。

#### (十七)中英文双语识别系统

适应深圳向国际化城市迈进的要求,对区内所有文字性标识统一制作中英文对照双语牌,体现梅林一村做为深圳特区住宅建设标志性小区的国际示范意义。

#### (十八)分区植物园、园林小品

从细节入手,营造社区文化氛围,如对园林植物进行分类划区,突出每一园区特色,便于识别。同时制作品名、习性简介牌,置放园林小品等,与配套中原有雕塑彼此呼应。

#### (十九)彩色装饰地面

选取部分活动、休闲场所,建造混凝土、马赛克、石材混合彩色装饰地面,营造多彩生活空间,提高居住环境品位。

#### (二十)旱冰道

对区内部分适于运动的道路进行改造优化,改为水磨石地板,提高路面平整度和光洁度,方便旱冰、滑板运动爱好者做健身、游玩之用。同时在路旁设置醒目的标识,提醒路人留意滑行中的溜冰者,不致发生碰撞伤害等意外。

#### (二十一)环村林荫塑胶健身跑道

选择合理路线,建造适宜人们进行晨练的健身跑道,宽度以圆米为宜,总长度在缘公里以内,可交叉穿行于村内各主要路口。

#### (二十二)童心画廊

在一些居民休憩、活动的合适场所,选取一定面积和长度的墙面进行适当的装饰,为儿童辟出一块表现童心、童趣的儿童画天地。

#### (二十三)社区艺术长廊

在社区内规划设置带有一定艺术品位的社区艺术长廊,将居民中有一定艺术水平的作品置放其中,为平凡生活增添艺术趣味,陶冶居民情操。

#### (二十四)电脑“网吧”

纒经营方面,可考虑开设一间电脑“网吧”,社区内住户在休闲时即可有一个在信

息高速公路上交流的机会,也可利用此场合会友。

☐阿开设网上论坛,编辑社区网友刊物。

### (二十五)居民休憩中心

在小区中心活动场所布置部分休憩、活动用品,如假山、休闲石椅、石桌等,安放艺术盆栽,并放养观赏鱼,营造人与自然同乐的祥和气氛。

### (二十六)生态景区——观赏鱼、小鸟天堂

筹措部分社会资金,公司承担一部分,购买观赏鱼、鸟,置于合适的公众场所,供居民游人欣赏,也可以由此开辟一条为住户服务的收入来源,但以服务社区为主要方向。

### (二十七)社区公益活动

为培养业主对社区的认同感、归属感,增加社区意识,举办社区公益活动,如义工站、红十字会巡回医疗点、设置急救用品取用点、请医学专家帮助居民制定家庭健康计划、开展敬老助残活动、组织社区少年儿童公益活动,出版社区刊物等。

### (二十八)业主俱乐部

建立具有不同专长的业主联系档案,建立区内业主俱乐部和兴趣小组,分类组建,开展各类活动,沟通信息,加强联系,增进居民间的友谊。

### (二十九)社区管理顾问委员会

☐在入住初期,建立社区管理顾问委员会,选择区内知名人士或有影响力、号召力的人士参与物业管理,此举有助于在社会范围内营造社区形象。

☐进入正常管理期,成立业主管理委员会后,仍保留社区管理顾问委员会,主要起参谋顾问作用。同时作为一种荣誉授予对社区建设作出特殊贡献的、有一定社会影响的社区知名人士。

### (三十)社区论坛

每月(或季)选择一个主题,主要围绕城市发展、社区建设、居民福利、文化生活等,邀请市政府、规划国土、建设、文化、旅游、经发局等部门的专家学者来开展学术与趣味相结合的讲演或对话(费用由公司承担),提升居民对深圳的认识与亲近程度,增强“建我深圳,爱我深圳”的意识,创造社区浓郁的文化氛围,减少违章、违法现象,使社区建设溶入城市建设之中,为提高城市整体素质做贡献。

### (三十一)社区体育运动队

组建社区体育运动队,配合市政府全民健身计划,与大型屋村联合举办定期或不定期的趣味体育竞赛,增强社区居民体质,让社区充满健康活力(可考虑与莲花北、益田村、松坪村、桃源村等大型屋村合作)。同时,组队参加市、省、全国各类体育比赛,扩大社区影响力。

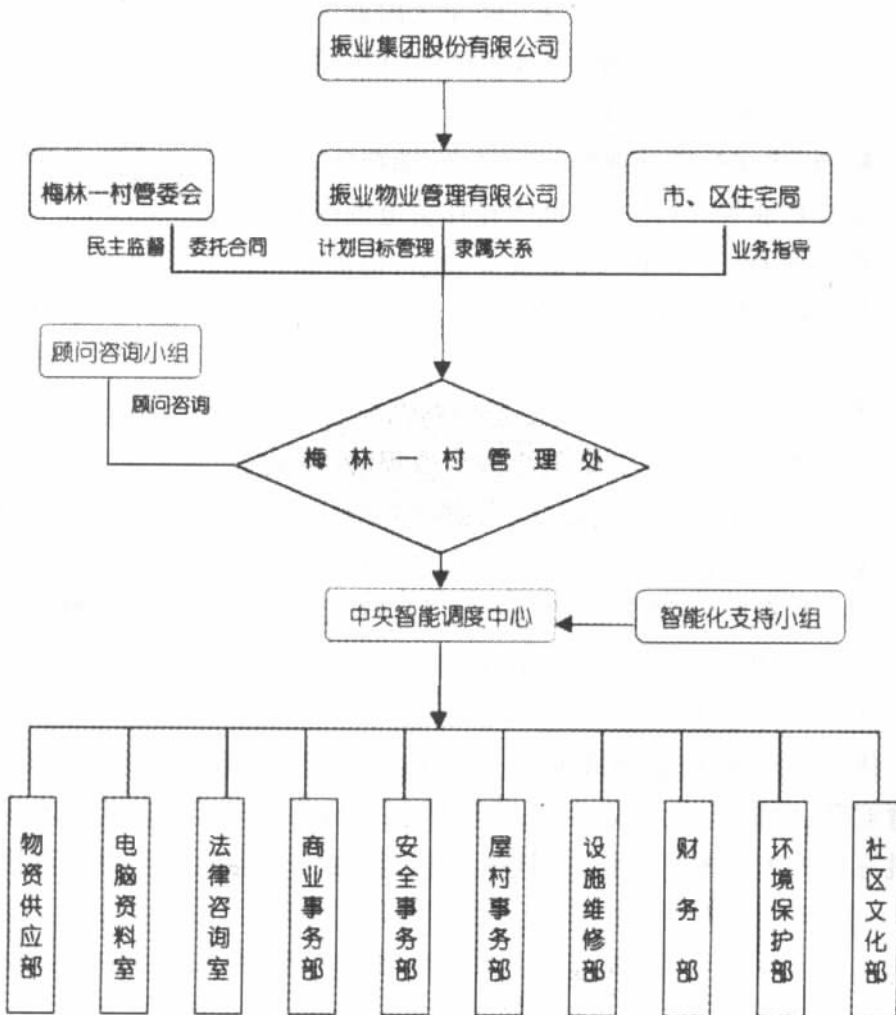
## 第二节 拟采取的管理方式、工作计划和物质装备计划情况

### 一、拟采取的管理方式

#### 宗旨

根据建设部第 70 号令和《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及招标书中的要求，实现本小区一体化、社会化、专业化和规范化物业管理，并建立高效、精干的管理架构，运用科学管理方式和先进的管理手段，形成指挥灵活、管理严格、运作规范、服务优质的管理模式（管理工作流程详见标书附件二）。

#### 内部管理架构



## 四、机构设置

为保证物业管理的统一、畅通、健康、高效运作,一方面管理机构的设置,必须充分体现统一领导、分级管理原则;另一方面应有利于实现企业的经营目标,力求精干、高效、节约。

根据《深圳市经济特区住宅区物业管理条例》,设立民主自治的梅林一村业主管理委员会,代表业主、住户的利益,直接检查、监督物业管理合同履行情况。

鉴于梅林一村大型、标志性、典范式、智能化的特点,设立屋村物业管理顾问咨询小组,聘请有关管理、技术专家及政府机关领导提供物业管理决策顾问与咨询,以推动本小区物业管理向高层次、高深度发展。

按照统一领导、分级管理和直线—职能综合制特点,振业物业管理有限公司实行董事会领导下的总经理负责制,并相应设有职能机构,这些职能机构有权在自己业务范围内向各管理处下达批示、布置工作。

设置振业物业管理有限公司直接领导下的梅林一村管理处,内设高效、精干、实用的各部、室,分别为:

**中央智能调度中心:**中心是管理处的指挥应急中枢,在计算机智能系统的辅助下,开展指挥调度,协调各部、室的业务工作,为业主提供快捷的服务;在发生紧急事件时,充分发挥智能化网络优势,合理调配人力、物力,最大限度杜绝其负面效应。

**屋村事务部:**组织对楼宇、公共设施、治安、交通、绿化、清洁的全面管理。

**设施维修部:**负责房屋及机电设备的管理、维修、养护,对业主的装修、改造工程进行检查,内设土建组、机电组、水工组。

**智能化支持小组:**负责本区智能化系统的维护、保养及技术改进。

**商业事务部:**负责本区商业用房的出租、管理、开展多种经营活动,内设商铺管理组、商务中心组。

**财务部:**负责参与经营管理,搞好财务账务,各种管理费和有偿服务费的收取和核算。

**安全事务部:**负责辖区内的治安保卫、车辆和消防安全管理,维护区内住户人身和财产安全,内设监控组、治安巡逻组、车辆管理组和消防组(兼职)。

**社区文化部:**负责营造管理处与员工、住户和社会公众间良好的关系及健康向上的社区文化,树立梅林一村高尚整体形象,内设精神文明组、康乐商业组及职工食堂。

**物资供应部:**负责各类器械、通讯、治安装备及办公用品的采购、保管及供应。

**电脑档案室:**负责本区重要资料的管理工作,保证档案的准确性、系统性和完整性。

**环境保护部:**负责本区的清洁保洁管理和绿化养护管理,内设清洁大队和绿化大队。

**法律咨询室:**对外负责小区与各部门、环节的协调、沟通;对内则进行小区内居民法律的咨询、解释与调解工作。

## 猿运作机制

### 员全面质量管理

振业物业管理有限公司作为深圳市十五家甲级物业管理公司之一,建立有一整套有振业管理特色的质量管理体系、手段和方法,并根据国际全面质量管理标准的有关要求,全面推行质量管理,综合运用现代科学和管理技术成果,从调动员工积极性出发,实现全员性的质量管理,其有效方法之一是“计划——实施——检查——处理”(孕阅悦粤)的质量管理循环,把质量目标落实到各部门、各环节直到个人,并通过质量管理小组监督检查,使工作质量不断提高,提供住户满意的系列管理活动。

### 圆计划目标管理

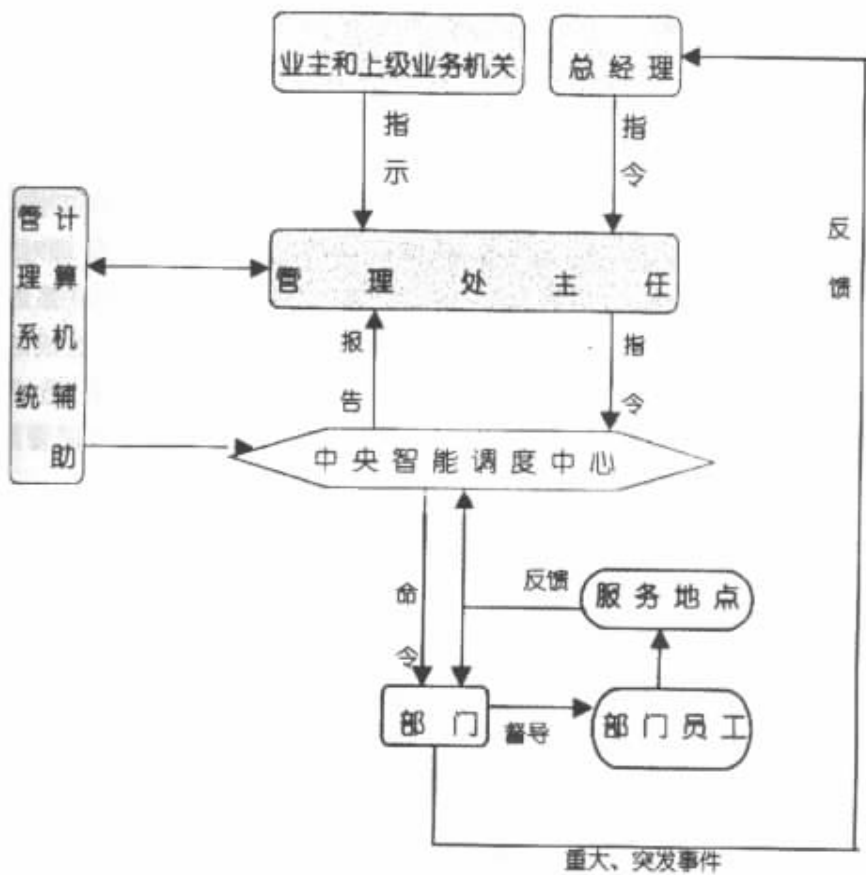
振业物业管理有限公司,将按照全国优秀住宅小区的标准制定各项管理指标,并作出在规定时间内成为全国优秀管理小区的具体创建方案。以此为目标,对管理处主任明确责任,授予权利,在实施过程中抓好权限下放和自我控制及实施过程中的检查和控制,并将目标实施的各项进展情况,存在问题及时用图表和文字表述出来,实现目标动态控制,以进行目标成果评价,确定成果和考绩,并与个人利益和待遇相结合。

### 猿协调管理

本区运用协调管理的方法,解决在管理服务过程中经常发生的各部门之间、部门与员工之间、员工与员工之间、员工与业主(住户)之间的矛盾或冲突。一是行政促动力,以行政职务权利为依托,以行政命令为基本形式,以奖惩为后盾的强制性促动力。二是竞争促动力,运用竞争手段促使相关方面关系的协调,如通过竞争,以先进带动后进,共同完成任务。三是舆论促动力,因势利导利用舆论达到协调的目的。四是管理者的凝聚力,具体情况为领导者或一名管理人员对于下属的吸引力、影响力,这将是本区今后促进日常物业管理工作的核心力量。

### 源督导管理

管理处管理现场采用国际酒店业广泛使用的督导管理方式,对各职能部门实施指挥和指导管理。一是经济管理,通过制定员工岗位和工作成绩挂钩的工资制度,调动员工积极性。二是法规管理,制定一整套完整的规章制度和工作程序,以此规范员工言行,提高工作质量和工作效率。三是宣传教育管理,通过各种宣传教育手段培养员工的敬业精神、职业道德,加强员工培训,不断提高员工自身素质和工作水平。



管理运作机制图

### 激励机制

激励机制是激励活动要素在进行过程中的相互联系、相互作用、相互制约及激励效果之间内在联系的综合机能,其作用旨在提高“内聚力”。一是实施管理日常目标责任制,增强管理层的工作主动性。振业物业管理有限公司按照全国优秀管理住宅小区标准制订各项管理指标,管理处将按此标准严格做好每项工作,明确奖惩。二是实施奖金、破格晋级制度,调动全员工作热情。管理处员工实施奖惩制度,奖金标准与工作表现和业绩挂钩,并可根据具体情况,对先进给予破格晋级,以形成竞争激励机制,提高员工工作积极性。三是依法管理,管教结合,融情于管。管理处依法与员工签订劳务合同,关心员工生活,帮助其解决家庭困难,使其无后顾之忧,保持良好工作情绪,给业主提供优质服务。

### 监督机制

监督机制是实现物业管理各项工作顺利开展必要外在约束条件,防止或纠正工作中出现偏差,保证小区管理机构及其工作人员依法办事。一是管理者对机构内部工作

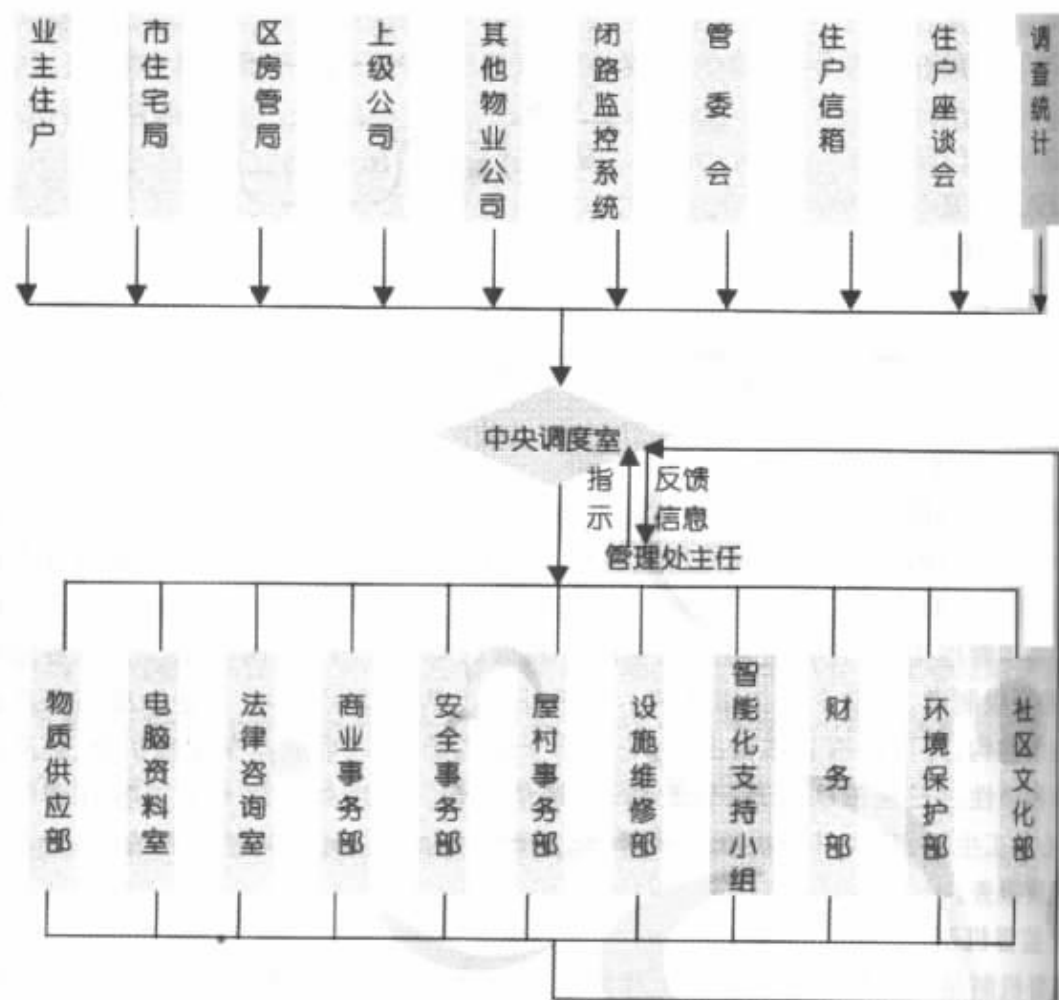
人员进行监督 二是业主(住户)对管理机构及工作人员是否依法从事管理活动进行广泛监督 形成多方面综合的监督体系。同时通过实行监督 反馈监督等各种手段 实现监督管理的闭环机制 来保证小区物业管理监督机制的有效实现。

### ④自我约束机制

管理处建立决策实施过程中的自我约束机制 以便各项物业管理工作得以顺利进行 一是经济利益促动引导自我约束机制 充分使用经济措施去诱发管理对象对利益敏感的动机 由这种动机去对行为作自我约束。二是目标结构与责任相联系的促动机制 将管理目标层层分解到个人以后 由分层次的子目标之间相互联系而造成的促动机制。三是权力链条相互制约机制 建立管理对象之间相互制约的权力链条 造成相关机构、相关员工相互制约的自我约束机制。

### ⑤信息反馈及控制机制

①信息反馈渠道：



## 月籍息反馈控制方式

员中央值班调度室,通过投诉电话、闭路电视、各专业组配备的无线对讲机等现代化工具,及时反馈住宅区每个区域发生的任何情况。

圆严格的岗位责任制和完善的管理规章,实行规范化运作。

猿流畅严密的运作流程,一环扣一环,一环监督一环。

源管理处(队)长和主任的每月(日)检查,通过总结评比来获取反馈信息。

缘通过反馈信息的总结评比,及时发现管理服务上的缺点、盲点,以便改进工作,提高服务质量。

## 二、各项管理维护服务项目工作计划

### 宗旨

在梅林一村的物业管理工作中,日常工作琐碎繁杂,计划工作难度大,拟以年度计划为主导,以月度和单项工程计划为重点,加强日常指挥调度工作,保证小区各项管理工作正常开展及运作(工作计划详见标书附件二)。

## 三、管理工作必需的物质装备计划

### 宗旨

物质装备必须按照必需、实用节俭的原则,分批投入,取之于民,用之于民。

### (一)前期的物质装备计划

#### 员职工住房计划

根据人员配置情况,前期管理处管理人员 员人,其中 远人为公司内部调整人员,不需考虑住房,待调人员 源人,暂时安排进住 源栋底层架空层集体宿舍,每间拟安排 圆人,服务人员 圆人,拟安排进住 源栋底层架空层集体宿舍,每间安排 源-远人。

#### 圆管理用房计划

前期管理中局招标书给定管理用房面积 猿圆平方米,具体安排如下:

主任室 圆平方米;

会议室 源平方米;

业主接待区(敞开式)源平方米;

治安联防办 员平方米;

房屋验收小组办公室 圆平方米;

机电验收小组办公室 圆平方米;

智能化系统验收办公室 圆平方米;

电脑档案室 圆平方米;

库房面积 缘平方米,洗手间 员平方米。

## 獯器械、通讯、治安装备及办公用品计划

编号	名称	数量	单位	单价	合计
员	单车	远	部	猿园	员猿园
圆	被装、鞋、帽、武装带	愿	套	缘园	怨猿园
猿	电话	圆	部	猿园	远园
源	无线对讲机	远	部	猿园	员猿园
缘	电脑	圆	台	猿园	员猿园
远	打印机	员	台	猿园	猿园
苑	空调(分体)	圆	台	猿园	员猿园
愿	办公桌、椅	愿	套	源园	源猿园
怨	沙发	员	套	源园	源园
员园	计算器等耐用办公用品		套		猿园
员员	资料文件及保险柜		个		员猿园
合计					远猿园

### (二)第一期物质装备计划

#### 员职工住房计划

根据人员配置情况,第一期管理人员 猿人,其中 员人为公司内部调整人员不需考虑住房,待调整人员 员人,暂时安排进住 远栋底层架空层单身宿舍,怨栋净菜市场建成后进住市场单身公寓,并根据振业(集团)股份有限公司员工住宿制度每间拟安排 圆-源人。

根据人员配置情况,第一期服务人员 愿人,拟以 远栋底层架空层集体宿舍解决,每间安排 源-远人。

#### 圆管理用房计划

局招标书中给定管理用房 员园猿平方米。本着高效、节俭、实用原则,除主任室、管委会、财务室、电脑资料室等特殊部(室)外,其余部(室)采用开放式办公,具体安排如下:

主任室、管委会 猿平方米;

财务室 员平方米;

电脑资料室 员平方米;