

豪宅服务专家——绿城物管正式受聘外滩印象豪宅园区

大诚·外滩印象重金礼聘浙江绿城物管为物业服务单位

2010年7月2日，大诚·外滩印象按照国家政策通过协议招标的方式选聘了浙江绿城物业管理有限公司为其前期物业服务单位。素有豪宅服务专家美誉的绿城物管入驻瑞安豪门，不仅是对外滩印象园区服务的品质保障，更从侧面反映了楼盘的高端特质。

大范围甄选,重金聘请:绿城物业管理,豪宅服务专家

浙江绿城物业管理有限公司是国内首推的豪宅物业服务专家。目前服务着包括上海玫瑰园、北京御园等数十家国内知名豪

宅物业。浙江境内大多数知名豪宅如杭州桃花源、蓝色钱江、九溪玫瑰园等也都是由其专职服务，业主满意率高达95%以上。

大诚·外滩印象:一线飞云江畔,汇聚国际优异团队的世家大宅

外滩印象位于瑞安外滩核心区位，坐拥4300米一线江景视界，容积率仅为1.5，为温州地区罕见的低密度别墅社区。项目整合美国OAD建筑设计事务所、澳大利亚PLACE（普利斯）等等国内外知名团队，以及联别墅、排屋及品质高层，鼎礼瑞安名门。

高水准的专业化服务:绿城物管私人管家式服务

具备豪宅服务经验的绿城物管，将派遣最为优异的服务团队，在外滩印象施行专业的私人管家式服务。除了遵循绿城物管本身的高标准服务要求外，更结合项目本身特色及温州精英人群的居住习惯，为业主提供贵族级的高标准服务。

当东方的服务哲学与西方的服务礼仪结合，所勾勒的高雅生活，已经是让人向往。相信也只有如绿城物管这样的一级物管才经得起人们挑剔的眼光。

◆ 豪门热线: 0577-66879999 售展中心: 瑞安市滨江大道1888号 ◆

外滩印象小区前期物业服务公示

外滩印象小区已于2010年7月2日按国家前期物业项目招投标有关规定,通过协议招标的方式选聘浙江绿城物业管理有限公司为前期物业服务单位,现将前期物业服务收费标准、服务内容等向社会公示。

物业地址		瑞安经济开发区天瑞小区四组团(滨江大道1888号)	
开发建设单位	瑞安市大诚房地产开发有限公司	负责人	王锦云
前期物业管理单位	浙江绿城物业管理有限公司	负责人	李海荣
物业交付时间	暂定2013年10月31日		
服务等级	一级服务标准		
收费标准	高层住宅2.80元/月·平方米(不包含电梯、增压水泵、中央空调、景观水系等高能耗共用设施设备运行所需的能耗费);多层住宅2.50元/月·平方米(不包含电梯、增压水泵、中央空调、景观水系等高能耗共用设施设备运行所需的能耗费);低层住宅4.00元/月·平方米;会所2.50元/月·平方米;地下车位60.00元/月·个		
物业服务合同期限	自物业交付之日起至第一届业主委员会与其选定的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止		
人员配置(共52人)	服务中心经理1人,客服2人,管理员3人,财务1人,工程主管1人,工程人员3人,秩序维护队长1人,秩序维护班长3人,秩序维护队员21人,报警员4人,保洁主管1人,保洁技工1人,保洁员10人		
服务内容	机构设置及制度	1、服务中心设置:小区内设置物业服务中心,办公设施设备较先进完备,应用计算机等现代化管理手段进行科学管理,办公场所整洁有序。2、管理人员要求:(1)服务中心经理有物业管理员上岗证和经理上岗证。(2)管理人员服装统一,挂牌上岗,仪表整洁规范,行为规范,服务主动、热情。3、服务时间:周一至周日在服务中心进行业务接待,并提供服务,每天接待时间不少于9小时。4、日常管理与服务:(1)服务规范应符合温州市物业管理行业规范要求。(2)公开报修电话,24小时受理业主或使用人报修。急修半小时内到现场处理,一般修理一天内完成(预约除外)。(3)对业主或使用人的投诉在24小时内答复。(4)告知业主或使用人装修须知,制定小区房屋装修申请、审批、巡视、验收等装修管理制度,建立业主或使用人房屋装修档案,监督装修过程,对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。(5)建立财务制度,对物业服务费和共用部位、共用设施设备经营收入的收支进行财务管理,做到运作规范,账目清晰。(6)按有关规定和合同约定规范使用物业维修资金。(7)建立档案管理制度,建立齐全的小区物业管理档案[包括物业竣工验收档案、设备管理档案、业主或使用人资料档案(含业主或使用人装修档案)、物业租赁档案、日常管理档案等]。(8)制定小区物业管理与物业服务工作计划,并组织实施。(9)可采取走访、座谈会、问卷调查、通讯等多种形式与不低于小区住户80%的业主或使用人沟通,进行满意情况测评,对测评结果进行分析并及时整改。(10)制定物业中心内部管理制度和考核制度。(11)广泛运用计算机进行管理(含业主档案、房屋档案、设备档案、收费管理、日常管理等)。(12)服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和标准。(13)综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。(14)对违反小区公约(临时管理规约)或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。(15)小区主出入口设有小区平面示意图,主要路口设有路标。各组团、栋及单元(门)、户和公共配套设施、场地标志清晰。	
	装修管理	1、告知业主在装修前需办理装修有关手续,如实填写《装修备案表》,详细说明二次装修的装修范围、工期、装修设计及装修施工单位等;2、装修进场前,对房屋进行仔细的检验,如有质量问题做好记录并及时解决,经业主、装修单位、物业服务中心三方签字确认,以免装修期间造成不必要的矛盾;3、装修进场时,书面告知业主及装修施工单位【《外滩印象》装修管理规定》;4、按照业主装修备案中填写的装修范围、装修设计对装修现场进行不定期巡查,是否按《装修管理规定》进行文明施工;5、装修完毕后,对现场对装修区域的周围环境、公共设施进行综合检查,并负责办理完工手续。	
	保安服务	1、人员要求:(1)专职人员,以中青年为主,身体健康,工作认真负责并定期接受培训。(2)能处理和应对小区公共秩序维护工作,能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备,能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案。(3)上岗时佩带统一标志,按需求穿戴统一制服(精致),装备佩戴规范,仪容仪表规范整齐,当值时坐姿挺直,站岗时不倚不靠。(4)配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械。2、门岗:(1)主出入口24小时值班看守、24小时立岗,其中主出入口高峰期双人值勤,并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录。(2)对外来人员进入小区,通过对讲系统联系住户,决定是否放行。(3)对进出小区的车辆进行管理和疏导,保持出入口环境整洁、有序,道路畅通;对大型物件搬出实行确认制度,并进行记录。3、巡逻岗:(1)秩序维护人员手持巡更采集器,按指定的时间和路线每2小时巡查一次,重点部位、重点区域每1小时巡逻1次。(2)接到火警、警情后5分钟内到达现场,并报告业委会与警方,协助采取有关措施。(3)在遇到异常情况或住户紧急求助时,5分钟内赶到现场,采取相应措施。4、技防设施和救助(监控岗):(1)小区设有报警中心,24小时开通,并有人驻守,注视各设备所传达的信息。(2)报警中心接到报警信号后,秩序维护人员5分钟内赶到现场进行处理,同时中心应接受用户救助的要求,解答用户的询问。(3)小区应有火警、水警、警情应急预案,并在报警中心控制室内悬挂;每年应组织不少于1次的应急预案演习。	
服务内容	绿化管理	1、草坪:(1)修剪:草坪保持平整,草高不超过8cm。(2)清杂草:每年清除杂草四遍以上,杂草面积不大于5%。(3)灌、排水:常年保证有效供水,有低洼及时整平,基本无积水。(4)施肥:按肥力、草种、生长情况及时施肥,每年二遍以上。(5)病虫害防治:及时做好病虫害防治。(6)草地生长正常,斑秃黄萎低于5%。2、树木:(1)修剪:乔、灌木修剪每年三次以上,基本做到无枯枝、萌蘖枝;篱、球、造型植物及时修剪,每年不少于五遍,做到枝叶紧密、圆整、无脱节;地被、攀援植物修剪及时,每年不少于三次,基本无枯枝。(2)中耕除草、松土:适时中耕除草,做到基本无杂草,土壤疏松。(3)施肥:按植物品种、生长状况、土壤条件适时施肥,每年普施基肥不少于一遍,花灌木增施追肥一遍。(4)病虫害防治:防治结合、及时灭治,主要病虫害发生低于5%。(5)扶正加固:树木基本无倾斜(6)其它:乔灌木生长良好,树冠完整;花灌木按时开花结果;球、篱、地被生长良好,无缺枝、空档。3、花坛花境:(1)布置:一年中有三次以上花卉布置。(2)灌、排水:保持有效供水,无积水。(3)补种:缺枝倒伏不超过五处。(4)修剪、施肥:及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾;每年施基肥一次,每次布置前施复合肥一次。(5)病虫害防治:适时做好病虫害防治。	
	清洁服务	1、地面:每日清扫、每周拖洗一次;一层共用大厅每日拖洗一次;大堂、门厅花岗岩、大理石每二个月保养一次。2、扶手、开关盒、表箱盖、单元门、信报箱:扶手、信报箱、2M以下单元门、开关盒、表箱盖每日擦抹一次,2M以上单元门、开关盒、表箱盖每周清洁一次。3、栏杆:每天擦抹一次。4、天花板、公共灯具:每月除尘一次。5、进户门:每三天擦抹一次。6、楼道玻璃:每月清洁一次。7、天台、屋顶:每月清洁一次。8、电梯轿厢:每日擦拭、清扫一次以上,循环保洁(如有地毯每日换洗一次)。9、垃圾收集:多层按幢设置垃圾收集点,每日清理二次,收集点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味。10、道路地面、绿地、明沟:道路地面、绿地每日清扫二次,并巡回保洁,做到无明显暴露垃圾、无卫生死角;明沟每周清扫一次。11、宣传栏、小品等:每半月清洁一次,高杆路灯2M以上部分每月清洁一次。12、垃圾厢房:垃圾房每天冲洗一次,垃圾桶内胆夏季每天冲洗一次,冬季隔天冲洗一次。13、果皮箱、垃圾桶:合理设置。每日清理二次,擦拭一次;箱(桶)无满溢、无异味、无污迹。14、消毒灭害:每季对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次(6、7、8、9月每月喷洒一次),每年灭鼠三次。	
	房屋共用设施设备管理	1、门窗:每天巡视楼内公共部位门窗,保持玻璃、门窗配件完好,门、窗开闭灵活并无异常声响。2、楼内墙面、顶面、地面:墙面、顶面粉刷层无剥落,面砖、地砖平整不起壳、无缺损。发现损坏,属小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制计划和物业维修资金使用计划,向业主大会或业委会提出报告和建议,根据业主大会决定,组织实施。3、楼道灯:完好率不低于95%。4、雨、污水管道:区内公共雨、污水管道每年通一次,雨、污水井每月检查一次,并视检查情况及时清掏。5、道路、场地等:每周二次巡查道路、路面、侧石、井盖等,发现损坏,属小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制计划和物业维修资金使用计划,向业主大会或业委会提出报告和建议,根据业主大会决定,组织实施。6、安全标志等:对危险隐患部位设置安全防范警示标志,每半月检查一次,保证标志清晰完整,设施运行正常。7、供水系统:(1)每周对供水设备检查三次以上,每季对水泵润滑点加油,每季一次对泵房、管道等进行除锈、油漆,每年保养一次水泵,保证二次供水正常,泵房整洁。(2)每年定期二次清洗水箱、蓄水池,二次供水水质符合国家生活用水标准。(3)高层房屋每年二次对减压阀进行测压并做好记录。(4)水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁,溢流管口必须安装金属防护网并完好,每年秋、冬季对暴露水管进行防冻保养。8、排水系统:(1)每周一次检查污水泵、提升泵、排油泵,每季1次润滑加油。(2)每年二次对污水处理系统全面维护保养。(3)控制柜电气性能完好,运作正常。(4)污水处理系统正常运行,周边基本无异味和明显噪声,过滤格栅无堵塞,污水排放符合环保要求。9、升降系统:(1)保证电梯24小时运行,轿厢内按钮、灯具等配件保持完好,轿厢整洁。(2)委托专业维修保养单位进行定期保养,每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》,物业公司应有专人对电梯保养进行监督,并对电梯运行进行管理。(3)电梯发生一般故障的,专业维修人员二小时内到达现场修理,发生电梯困人或其它重大事件时,物业服务人员须在五分钟内到现场应急处理,专业技术人员须在半小时内到现场进行救助。10、弱电系统:(1)楼宇对讲系统(可视):每周一次进行调试与保养,保证其24小时运行正常,对讲主机选呼功能正常,且选呼后的对讲(可视)功能正常,语音(图像)清晰,对讲分机开锁功能、门体的闭门器自动闭门功能正常。(2)周界报警:24小时设防并正常运行,不定期进行调试与保养,保证该系统的警戒线封闭,保证中心控制室能通过显示屏、报警控制器或电子地图准确地识别报警区域,收到警情时,能同时发出声光报警信号。(3)监视系统:不定期进行调试与保养,保证各项监控设备24小时正常运行,录像功能正常。(4)电子巡更:根据需要设定巡更路线、时间,不定期地进行调试与保养,保证其正常运行,保持巡更时间、地点、人员和顺序等数据的显示、归档、查询和打印等功能正常,巡更违规记录提示功能正常。11、消防系统:(1)消防泵每月启动一次并作记录,每年保养一次,保证其运行正常;(2)消防栓每月巡查一次,消防栓箱内各种配件完好。(3)每天检查火警功能、报警功能是否正常。(4)每年试验一次探测器,并对全部控制装置进行一次试验,火灾探测器发现损坏及时维修或更换。(5)每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并作一次放水检查。每月检查一次灭火器,及时更新或充压。	
备注	车辆管理	1、车辆行驶有规定路线,车辆停放有序。2、有专职人员24小时巡视和协助停车事宜。3、车库照明、消防器材配置齐全,车库场地每日清洁1次,无渗漏,无积水,通风良好,无易燃、易爆及危险物品存放。	
		以下收益属小区全体业主所有: 1、利用小区共用部位经营收益的;2、利用小区物业用房出租收益的。	