

# 物业与地产在施工阶段的协同监管实践路径与优化策略

徐婉莹<sup>1</sup> 周源东<sup>2</sup>

1.湖北交投智城发展有限公司 湖北 武汉 430050

2.武汉东研智慧设计研究院有限公司 湖北 武汉 430056

**【摘要】**：物业与地产在施工阶段的协同监管，是保障工程项目质量、衔接后期运维的关键环节。当前二者协同过程中存在职责模糊、沟通不畅、监管脱节等问题，制约了监管效能的发挥，也影响了项目交付质量。本文结合施工监管实际，梳理现存问题，探索科学可行的实践路径与优化策略，推动二者形成监管合力，实现施工与运维的无缝衔接，为提升行业协同监管水平提供实践参考。

**【关键词】**：物业；地产；施工阶段；地物协同

DOI:10.12417/2811-0528.26.09.022

## 引言

施工阶段是工程项目建设的核心环节，直接决定项目的工程质量、安全性及后期运维的难易程度，而物业与地产的协同配合，是保障施工监管有效实施的关键。地产主导施工统筹，物业聚焦后期运维，二者侧重点不同。缺乏有效协同时，易出现监管漏洞、责任推诿、施工与运维脱节等问题，进而影响项目品质与业主体验。基于此，本文聚焦地物在施工阶段的协同监管，梳理问题、探索路径与策略，搭建协同桥梁，赋能行业高质量发展。

## 1 物业与地产协同监管的现存问题

### 1.1 职责界定模糊，监管衔接不畅

物业与地产在施工阶段的协同监管缺乏明确的职责界定，导致监管职责交叉重叠或出现空白<sup>[1]</sup>。地产企业侧重施工进度、成本控制与工程质量的宏观把控，对后期运维过程中可能出现的细节问题关注不足；物业企业虽熟悉后期运维的核心需求，但在施工阶段缺乏足够的的话语权，无法有效将运维诉求融入施工监管全过程，二者监管衔接不畅，难以形成监管合力<sup>[2]</sup>。部分地产企业在施工策划阶段未邀请物业企业参与，施工方案仅围绕工程建设标准制定，忽视了后期物业运维的便利性与经济性，致使项目交付后出现设施设备运维困难、公共区域布局不合理等问题，进而显著增加后期运维成本。

### 1.2 沟通机制缺失，信息传递滞后

物业与地产之间缺乏常态化、高效化的沟通机制，是制约协同监管效能发挥的重要因素<sup>[3]</sup>。施工阶段涉及施工进度、质量验收、问题整改等多个环节，需要二者及时对接沟通，但当前多数合作模式中，二者沟通多集中于阶段性验收环节，日常沟通频次不足、沟通渠道单一，导致施工过程中出现的小问题无法及时反馈解决，逐步积累为影响工程质量的大隐患<sup>[4]</sup>。同

时，二者信息传递存在滞后性，地产企业未能及时将施工调整方案、质量验收标准等信息同步给物业企业，物业企业也无法将运维层面的合理建议及时传递给地产企业与施工单位，造成监管响应迟缓、整改效率低下，削弱了协同监管的实际成效。

### 1.3 流程体系不完善，监管标准不统一

当前，物业与地产在施工阶段的协同监管多处于被动应对状态，未建立完善的事前预防、事中控制、事后整改全流程监管体系，对施工过程中的关键环节、重点部位等缺乏针对性监管措施<sup>[5]</sup>。二者监管标准不统一，地产企业按照工程建设标准开展监管，物业企业则按照后期运维标准提出要求，不同的监管标准导致施工单位无所适从，部分施工环节既未达到地产企业的建设标准，也不符合物业企业的运维需求，进而影响协同监管的整体效果，无法实现施工质量与运维需求的双重达标。

## 2 物业与地产协同监管的实践路径

### 2.1 明确监管权责，搭建协同框架

明确物业与地产的监管职责，搭建权责清晰的协同监管框架，是实现有效协同的基础<sup>[6]</sup>。地产企业应承担施工阶段协同监管的主导责任，统筹推进施工进度、成本控制与工程质量监管，同时主动赋予物业企业施工阶段的监管话语权，邀请物业企业全程参与施工监管工作<sup>[7]</sup>。物业企业应立足后期运维需求，重点参与施工方案审核、关键环节验收、设施设备选型等工作，针对施工过程中不符合运维需求的环节及时提出整改建议，在明确自身施工监管具体职责的同时，配合地产企业开展宏观监管工作，形成“地产主导、物业协同、分工明确、责任到人”的监管格局。

### 2.2 建立沟通机制，破解信息壁垒

建立常态化、多元化的沟通机制，破解信息不对称难题，

推动协同监管高效落地。地产企业与物业企业应建立日常沟通例会制度,定期召开协同监管沟通会,对接施工进度、质量验收、问题整改等相关情况,及时解决施工过程中出现的协同问题。同时,搭建多元化沟通渠道,依托信息化手段建立协同监管信息平台,实现施工方案、验收标准、整改通知、运维建议等信息的实时传递与共享,确保二者间信息传递高效、准确。可组建由地产企业、物业企业与施工单位相关负责人组成的协同监管专项小组,针对施工过程中的重点、难点问题开展联合调研,共同协商解决,提升协同监管的针对性与实效性。

### 2.3 贯穿全流程,衔接施工与运维

融入全流程协同理念,将物业运维需求贯穿施工监管全过程,实现施工与运维的有机衔接。在施工策划阶段,地产企业应主动邀请物业企业参与施工方案审核,结合物业运维经验,对设施设备选型、公共区域布局、管线铺设等环节提出优化建议,确保施工方案既符合工程建设标准,又兼顾后期运维的便利性<sup>[8]</sup>。在施工实施阶段,物业企业应安排专业人员全程驻场监管,重点关注设施设备安装质量、施工工艺规范性等与后期运维密切相关的环节,及时发现并督促整改施工过程中的问题。

## 3 物业与地产协同监管的优化策略

### 3.1 完善制度保障,规范监管行为

完善协同监管的制度保障,为二者的协同监管工作提供明确规范与指引。地产企业与物业企业应结合项目实际情况,共同制定协同监管管理制度,明确协同监管的目标、原则、职责分工、沟通流程、考核标准等内容,将协同监管各项工作纳入制度化、规范化轨道<sup>[9]</sup>。同时,建立协同监管责任追究机制,对在协同监管工作中敷衍塞责、推诿扯皮、未履行监管职责导

致工程质量出现问题的相关责任人进行追责,倒逼监管责任落实到位,确保协同监管各项工作有序推进。

### 3.2 强化能力建设,提升监管水平

强化协同监管的专业能力建设,提升双方监管人员的专业素养与协同能力。地产企业应加强对施工监管人员的培训,重点提升其对物业运维需求的理解,使其在施工监管过程中兼顾工程建设与后期运维双重目标;同时,物业企业应强化参与施工监管人员的工程专业能力建设,系统提升其对施工工艺、质量标准及设施设备安装等关键知识的掌握水平,从而增强其在施工阶段的专业话语权与有效监管能力。

### 3.3 创新监管模式,提升监管效能

推动协同监管模式创新,依托信息化手段提升协同监管效能。结合行业数字化发展趋势,搭建一体化协同监管信息平台,整合施工进度、质量验收、问题整改、信息传递等各项功能,实现物业与地产、施工单位之间的信息共享、协同联动<sup>[10]</sup>。通过信息平台,地产企业可实时同步施工相关信息,物业企业可在线提交运维建议与监管意见,施工单位可及时接收整改通知并反馈整改情况,实现协同监管的数字化、智能化。

## 4 结语

施工阶段的物业与地产协同监管,是实现工程品质提升与后期运维高效衔接的关键所在。通过明晰权责边界、构建常态化沟通机制、贯穿全流程监管,并辅以制度保障、能力提升与模式创新,可有效破解当前协同中存在的职责模糊、信息壁垒与标准不一等难题。未来,随着行业数字化转型加速与精细化管理要求不断提升,物业与地产的协同监管将朝着更加系统化、标准化与智能化的方向演进,为工程建设全生命周期的质量保障与价值提升提供坚实支撑。

## 参考文献:

- [1] 冯海峰,王金玲,高超.基于 BIM 技术的房地产项目施工阶段动态成本控制[J].居业,2025,(05):130-132.
- [2] 费永新.商业地产项目成本管控问题与优化策略研究[J].房地产世界,2025,(04):95-97.
- [3] 周文娟.房地产项目施工阶段的成本管理策略探讨[J].居业,2024,(09):179-181.
- [4] 张彦.施工过程中质量安全管理与施工管理研究[J].城市开发,2025,(20):118-120.
- [5] 李一勇.房屋建筑装修工程施工阶段质量监管关键技术研究[J].中华民居,2025,18(07):119-121.
- [6] 郑柱,熊娜.基于 BIM 技术的校区物业前期介入模式研究[J].住宅与房地产,2025,(31):50-52.
- [7] 周大伟.多项目协同下房地产开发企业预算管理面临的挑战与创新策略[J].投资与合作,2024,(11):113-115.
- [8] 闫军伟,周环.建筑项目施工安全生产问题与监管措施[J].中国建筑金属结构,2025,24(09):148-150.
- [9] 邓荣通.BIM+AI 协同平台在房地产开发工程全过程管理中的应用[J].住宅与房地产,2025,(24):53-55.
- [10] 陈虹伍.基于 BIM 技术的建筑施工过程监管优化研究[J].张江科技评论,2025,(10):88-90.