

物业经营管理技能提升训练

(黄东兴)

课程时间：2天 6H/天

一、物业企业经营者的九项修炼

- 1、如何使你管理的物业保值增值？——物业经营的范畴
 - 经营的定位
 - 经营的工作内容
- 2、物业投资获利百分百技巧——物业投资区位选择
 - 实物+权益+区位=三位一体的物业（房地产）
 - 物业区位选中的重要性
- 3、现金流量与资金时间价值
 - 现金流量及现金流量图
 - 资金时间价值的测算
- 4、直面投资项目的可行性——物业投资财务评价
 - 投资回收与投资回报
 - 财务评价指标体系
 - 财务评价指标体系之财务净现值
 - 财务评价指标体系之财务内部收益率
- 5、动态把控物业的价值——收益性物业价值评估
 - 房地产价值的种类
 - 影响房地产价值的因素
 - 市场比较法的运用
 - 收益法的运用
- 6、调控风暴下如何在经营中决胜——物业市场与市场分析
 - 物业供需分析
 - 物业经营决胜技巧
- 7、尊你的客户的客户等同产权式客户——租赁管理
 - 物业租赁基本概述
 - 租赁管理与租赁方案
 - 房屋租赁合同
 - 租赁关系管理
- 8、追求利润最大化的简单做法——成本管理
 - 物业管理中的成本及其分类
 - 成本估算方法
 - 成本预算
 - 成本控制
- 9、正在崛起各种物业经营业务——物业经营模式创新
 - 物业经营模式的创新
 - 物业经营的具体做法

二、物业企业盈利模式创新之增值服务体系构建

1、万科物业增值服务 DNA 解码及其体系建立

- 万科物业增值服务解码
 - 大厦（小区）设计、规划、建设评估服务
 - 小区交通规划评估服务
 - 楼宇接收服务
 - 物业保险服务
 - 严密的治安防范服务
 - 高效的清洁绿化服务
 - 财务及租户管理服务
 - 管理运作进程跟进服务
 - 新建筑和原建筑的改造更新等
 - 周到的家政服务
 - 完善的设施管理服务
 -
 - 专业的汽车美容服务
 - 四点半学校服务
 - 家教聘请服务
 - VIP 商务秘书服务
 - 万科 TAXI
 -
- 万科物业服务体系构建

2、XX 国际项目商务服务实施细节

3、正在崛起的多元化物业增值业务——多模式物业增值服务开发及兄弟企业创新经营分享

- 全天候餐饮配送经营模式
- 生活用品配送经营模式
- 会所创新经营模式
- 空置房代管经营模式
- 维修项目一站式经营模式
- 房屋租赁经营模式
- 邮件代收发经营模式
- 商铺捆绑推广经营模式
- 叫车服务经营模式
- 环境检测消杀服务经营模式
- 中航物业经营模式分享及其增值服务创新
- 卓达物业经营模式分享及其增值服务创新
- 重庆新龙湖物业经营模式分享及其增值服务创新

- 浙江绿城物业经营模式分享及其增值服务创新
 - 上海明华物业经营模式分享及其增值服务创新
- 4、园区项目物业经营模式创新及增值服务体系构建
- 园区物业租赁与销售
 - 园区平台建设
 - 园区商务服务经营
 - 园区停车经营
 - 园区文化建设
 - 园区商业经营
 -
 - 园区餐饮业经营
 - 园区教育及培训服务
 - 园区电瓶巴士服务
 - 园区其他服务
 -

三、标准化服务流程下各部门工作规范及考核方案

- 1、客服人员工作规范及量化考核
- 2、保安人员工作规范及量化考核
- 3、保洁人员工作规范及量化考核
- 4、绿化人员工作规范及量化考核
- 5、工程人员工作规范及量化考核
 - 给排水设备设施操作标准作业规程
 - 消防设备设施管理标准程序
 - 热站设备设施操作标准作业规程
 - 停车场设备设施运行管理标准作业规程
 - 空调设备设施操作标准作业规程
 - 供配电设备设施运行管理标准作业程序
 - 电梯设备设施综合管理标准作业规程
 - 新增设备设施的工作程序
- 6、招商人员工作规范及量化考核