

物业项目经营沙盘推演

培训对象：物业项目经理、各级主管人员及储备管理干部

培训规模：60-80 人/班

授课时间：2 天（12 小时）

课程背景及目的：

此课程是通过用模拟操盘的形式，让项目管理人员对拟管理的项目以现场管理者的角色和身份，对项目从项目经营、业务管理和、内部管理、品质管理等方面全方位把控的项目实操的模拟。管理者需要全盘考虑是项目从人员设置、现场运营、品质管控、收支测算等涉及到项目运营全方位全过程的工作内容。通过模拟可提高项目管理人员经营思维和经营意识，以及对项目的统筹、组织、协调和财务管理能力。

第一部分 物业项目服务设计

第一讲：物业项目特性分析

- 1、 物业项目产品的要素
- 2、 物业项目的分类（类型、功能、等级等）
- 3、 物业项目经营管理策略的设计
- 4、 物业项目经营管理与物业服务的协调

第二讲：物业项目物业服务策划

- 1、 物业项目物业管理方式和目标
- 2、 物业项目服务特点及定位
- 3、 物业项目服务流程设计
- 4、 物业项目商务服务
- 5、 物业项目租赁管理

第三讲：物业项目运营沙盘推演（模拟实操）

- 1、 沙盘推演的意义与方法
- 2、 物业项目组织架构与人员配置
- 3、 分组进行物业项目运营沙盘推演

DAY2: 09 : 00-17 : 00

第二部分 物业项目运营管理

第四讲：物业项目品质管控

- 1、物业项目现场管理规范
- 2、物业项目精细化管理
- 3、物业项目管理重点之大堂管理
- 4、物业项目管理重点之公共洗手间管理
- 5、物业项目管理重点之租户管理
- 6、物业项目管理重点之装修管理
- 7、物业项目管理重点之消防管理

第五讲：物业项目管理服务案例分析

- 1、物业项目经营案例分享
- 2、物业项目服务案例分享
- 3、物业项目满意度测评与提升

第六讲：物业项目经营与提升沙盘推演（模拟实操）

- 1、物业项目物业费用构成与测算分析
- 2、物业项目经营方案设计
- 3、分组进行物业项目经营沙盘推演

特别说明：此课程为学员实际动手的课程，全程以学员参与为主，老师讲授为辅。因时间关系在开课前，学员根据项目数据及相关信息，以小组为单位进行模拟操盘推演，针对在推演过程中遇到的问题在课堂上老师与学员共同就实际问题进行讲解、分析和探讨。便于学员更好地掌握和吸引。

附件：

项目信息采集表

物业名称				物业类型	
具体位置				竣工时间	
开发单位				建设总投资	
占地面积		建筑面积		绿化面积	
道路面积		容积率		栋数/层数	
写字楼可收费面积		商业可收费面积		住宅可收费面积	
设备房面积		管理用房面积		其它用途面积	

物业管理费拟定标准		拟定销售价格		同类物业销售均价	
人行出入口数量/位置		车行出入口数量/位置		其他	
地面停车位		地下停车位		非机动车停车位	
客梯		消防梯		自动扶梯	
设备名称	数量	设备名称	数量	设备名称	数量
中央空调		自动火警系统		紧急广播系统	
变压器		自动灭火系统		车辆道闸系统	
高压柜		防排烟系统		摄像监控系统	
低压柜		BTM 气体灭火系统		门禁系统	
发电机		消防栓灭火系统		远红外线监控系统	
水泵		泡沫灭火系统		自动巡更系统	
备注					

设备负荷清单					
名称	规格型号	数量 (台)	名称	规格型号	数量 (台)
送/排风风机	11KW	50 台	空气处理机	1.5KW	5 台
送/排风风机	4KW	7 台	空气处理机	3KW	30 台
送/排风风机	7.5KW	29 台	空气处理机	11KW	12 台
送/排风风机	3KW	13 台	空气处理机	3KW	13 台
送/排风风机	2.2KW	4 台	潜水排污泵	80JYWQ40-4-15-4	28 台
送/排风风机	0.75KW	2 台	潜水排污泵	50JYWQ23-15-2.2	62 台
送/排风风机	0.55KW	2 台	污水提升泵	JJP-23-22-3.7/2	1 台
送/排风风机	5.5KW	28 台	生活水泵	11KW	3 台
送/排风风机	4KW	21 台	生活水泵	4KW	2 台
送/排风风机	1.5KW	3 台	消防泵	45KW	2 台
送/排风风机	1.1KW	2 台	消防泵	18.5KW	2 台

双速风机	21/11 KW	8 台	消防泵	55KW	2 台
空调冷水机组	162 KW	3 组	消防泵	4KW	2 台
空调冷水机组	126KW	2 组	高效节能灯	1X16 W	1032 盏
热泵机组	130KW	2 组	高效节能灯	2X16W	40 盏
冷热水循环泵	15KW	4 台	节能灯	1X28KW	255 盏
冷热水循环泵	11KW	3 台	垂直梯	10KW	32 部
冷热水循环泵	18 . 5KW	3 台	自动扶梯	7.5KW	10 部
冷热水循环泵	22KW	3 台			