

《物业项目管理方案编制、费用测算与承接查验》

课程收益

- 1、掌握物业项目管理方案的编制要点，树立市场意识和竞争意识。
- 2、掌握物业管理费的费用构成内容和测算依据。
- 3、能够认识物业前期介入的重要意义，圆满完成新接项目承接查验工作。

授课对象

物业公司中高层管理者

授课课时

1~2天（6小时/天）

授课方式

- 1、理论讲述
- 2、分组讨论
- 3、案例分享
- 4、课堂测试

课程大纲

模块一 物业项目管理方案编制

一、制定切实可行的物业服务方案

- 1、制定物业服务方案的一般程序
- 2、制定物业服务方案的要求
- 3、物业服务方案的编制原则

二、物业服务方案的编制要点

- 1、项目简介
- 2、项目的整体策划
- 3、人力资源策划
- 4、物业管理流程策划
- 5、客户服务策划
- 6、财务计划及费用测算

三、编制前期物业服务方案

- 1、物业管理机构设置及资源配置
 - 1) 管理架构及公司督导的模式
 - 2) 各岗位职责、专业人员配备及素质
- 2、管理方案
 - 1) 房屋接管验收和返修的跟进
 - 2) 二次装修的管理、维护及保洁
 - 3) 共用设备设施及房屋的保养维护
 - 4) 环境、绿化的管理
 - 5) 车辆管理、安保、消防管理
 - 6) 节能的可行性方案及措施
- 3、服务标准及费用测算
 - 1) 管理目标、服务内容、分项管理目标及承诺
 - 2) 小区收支费用预算方案
 - 3) 前期介入的工作计划
 - 4) 社区活动中心、物业经营用房的经营管理设想
- 4、质量管理控制方法

- 1) 管理程序文件工作流程
- 2) 管理应急方案
- 3) 内部监督检查办法
- 4) 服务人员培训方案

案例分享/课堂测试

模块二 物业项目费用测算

一、物业费用构成

- 1、人力综合成本
- 2、清洁管理费用
- 3、绿化养护费用
- 4、设备维护费用
- 5、秩序维护费用
- 6、日常办公费用
- 7、固定资产折旧费用
- 8、物业公司保险费用
- 9、法定税费

二、人力综合成本测算

- 1、制定人员架构及编制方案
- 2、制定人员工资及福利标准

三、清洁管理费用测算

- 1、清洁管理费用构成内容
- 2、清洁外包费用内容及测算依据
- 3、垃圾清运费内容及测算依据

4、日常消杀费用内容及测算依据

四、绿化养护费用测算

1、绿化养护费用构成内容

2、绿化管理费用参考单价及测算依据

五、秩序维护费用测算

1、秩序维护费用构成内容

2、秩序维护测算依据

六、日常办公费用测算

1、日常办公费用构成内容

2、日常办公费用参考标准及测算依据

七、设备维护费用测算

1、设备维护费用构成内容

2、设备维护费用分享内容及其测算依据

八、固定资产折旧费用测算

1、固定资产折旧费用构成内容

2、固定资产折旧费用测算表

九、保险费用测算

1、保险费用测算依据

2、保险费用测算表

十、法定税金费用测算

1、物业公司税金和主要收入来源

2、物业公司收入和税金费用测算表

十一、物业费用测算汇总

1、物业项目员工定岗定编数量参考标准

2、物业费用测算附表

案例分享/分组讨论

模块三 物业项目前期介入与承接查验要点

一、物业项目前期介入的意义

1、出色的物业管理可以提升物业的价值

2、体现了物业管理“全过程”管理理念，提升物业管理品质

3、体现物管企业的专业素质，有利于物管工作的顺利开展

4、为前期的物业管理打下良好基础

二、物业项目前期介入的实践体会

1、熟悉工程质量，协助监理把好工程质量

2、跟踪设备的安装，参与设备调试

3、与施工单位和市政等部门建立良好的关系

4、知根知底，唯我独有，为争取前期物业管理创造条件

三、项目建设五大节点中物业前期介入的形式、工作内容及要点

1、项目可行性研究阶段

2、项目规划设计阶段

3、项目施工建设阶段

4、项目营销策划阶段

5、项目竣工验收阶段

四、拟接物业项目考察

1、新物业考察项目

2、旧物业考察项目

五、物业承接查验移交资料清单

- 1、项目建设资料
- 2、物业产权资料
- 3、建筑工程技术资料
- 4、设备资料——供电系统
- 5、设备资料——给排水系统
- 6、设备资料——空调系统（含空调主机、水泵、冷却塔）
- 7、设备资料——电梯系统（直梯和扶梯）
- 8、设备资料——消防系统
- 9、设备资料——弱电系统

六、物业承接查验标准

- 1、房屋及附属共用设施 29 个查验项目和检查标准
- 2、机电设备及设备房 20 个查验项目和检查标准

七、标杆企业物业承接查验案例分享

- 1、物业接管验收的基本条件
- 2、物业接管验收应检索提交的资料
- 3、物业接管验收交接双方的责任
- 4、物业接管验收程序

案例分享/课堂测试/分组讨论