

《写字楼租赁专业技能提升》课程大纲

课程收益

- 1、能够了解写字楼项目投资要点，研判写字楼项目投资趋势。
- 2、能够解析写字楼项目运营逻辑，制定项目保值增值方案。
- 3、学习、借鉴写字楼标杆项目运营模式，萃取管理经验。
- 4、掌握写字楼项目招商谈判技巧。

授课对象

写字楼&商业地产项目管理者

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
- 5、视频赏析

课程大纲

第一讲 写字楼招商选址

一、写字楼基础知识

- 1、写字楼内涵
- 2、写字楼类型

二、写字楼投资分析

- 1、项目投资的两种属性
- 2、写字楼投资收益回顾
- 3、写字楼投资启示
- 4、外资对中国写字楼存量市场启动资产升级计划

三、写字楼招商投资的五个建议

- 1、从外资抄底解读国内写字楼招商选址要点
 - 2、写字楼平面布局取决于城市规模
 - 3、写字楼特色以及硬件品质，是吸引租户入驻的关键之一
 - 4、写字楼的配套很关键
 - 5、从运营管理到资产管理转变，提升写字楼物业溢价
- 案例分享/视频赏析/课堂测试

第二讲 写字楼&商业地产谈判要领及技巧

一、写字楼招商谈判的七个要件

- 1、关系
- 2、沟通管道
- 3、利益
- 4、正当性
- 5、方案
- 6、承诺
- 7、退路

二、谈判前的准备工作

- 1、认真仔细的考察备选客户
- 2、客户商务方案设计
- 3、客户租金承受力调研和预测
- 4、谈判计划的制定

三、商业项目招商中的五个障碍和对策

- 1、没有调控好自己的情绪和态度
- 2、对对方抱着消极的感情
- 3、自己“固守”，忽视交涉双方的共同需求
- 4、出于面子的心理需要，对妥协和必要的让步进行抵抗
- 5、把交涉和谈判看成是一种“胜负”或“你死我活的战争”

四、商业项目招商谈判原则和技巧

- 1、谈判要达成一个明智的协议
- 2、谈判的方式必须有效率
- 3、谈判应该可以改进或至少不会伤害谈判各方的关系
- 4、在谈判中解决“人的因素”
- 5、招商谈判礼仪
- 6、招商人员必须具备的基本素质
- 7、招商人员的特殊素质

五、强力销售谈判

- 1、开局：为成功布局
- 2、具备相关经济知识、社交能力和语言表达能力
- 3、具备良好的现象判断能力和灵活应变能力

案例分享/课堂测试

第三讲 写字楼运营及客户关系管理

一、写字楼空置原因分析

- 1、市场供过于求
- 2、散售影响写字楼品质
- 3、写字楼需求大户具有一定风险性

二、写字楼运营的核心逻辑

- 1、思维先行——建立“慢周转”的经营思维
- 2、组织先行——独特的权责划分，充分的运营前置
- 3、标准先行——运营产品标准化+项目落地个性化
- 4、团队先行——专业团队的长期培养

三、写字楼租赁策略的差异化布局

- 1、采用点式扩张
- 2、避开甲级红海
- 3、打造生态化办公空间

四、用运营赋能客户，给写字楼项目增加软性价值

- 1、资源整合，为入住企业提供支持性服务
- 2、提供全空间场景服务，提升客户粘性
- 3、功能叠加，为项目增加能量密度

五、写字楼租赁客户信息管理

- 1、来访客户需求面积
- 2、客户来源区域
- 3、客户公司目前面积、人数
- 4、客户的选址目的分析

六、写字楼租赁空置风险预警机制

- 1、设置企业准入门槛
- 2、进行背调和内部评估
- 3、重视企业多元资源导入
- 4、积极拥抱共享办公，让空间更具弹性

5、建立来访客户数据库，形成潜在蓄客池

七、标杆写字楼运营模式

1、打造“智慧大厦”，让写字楼成为纾解员工办公压力的舒适空间

2、立足企业文化，让员工更好地沉思和迸发灵感火花

3、创意空间，让员工一上班就元气满满

案例分享/分组讨论/课堂测试

第四讲 租户管理

一、商业数据分析

1、数据分析管理的实质

2、数据分析管理解决哪些问题？

3、有效的数据分析管理模式

4、怎样分析最有效的数据？

5、尝试思考：客户经营状况哪家好？

6、常用的几个科学分析方法

7、提高数据分析能力的4要点

二、如何对租户进行有效辅导

1、新租户经营效益如何做出有效预测？

2、如何通过费用控制提升利润？

3、掉租判断与预警管理

4、人效的提升

5、建立一切以数据为依据的经营会议

三、高端写字楼个性化服务

1、人工智能

2、移动办公

3、商务会议

4、智能停车

5、采购装潢

6、活动策划

7、投资理财

8、生态餐厅

9、健身锻炼

四、写字楼物业管理

1、写字楼物业管理定义和重要性

2、写字楼物业管理的要求

3、写字楼物业管理的内容

4、写字楼物业管理的代表模式

5、写字楼物业管理的未来发展趋势

案例分享/分组讨论

课程回顾和总结