

物业团队执行力高效沙盘模拟大纲

学员对象：物业管理者、骨干员工

课程大纲（1-2天）：

第一部分：物业团队执行力提升综述

- 1、整体授课内容介绍和沟通
- 2、物业团队为什么要关注全程运营管理？
- 3、物业他的执行力提升体系是什么？
- 4、物业公司项目运营中一条价值链分析
- 5、物业团队中运营中执行管控的两个方面
- 6、物业他的执行力提升中的三个精髓
- 7、物业执行力管控中的四个导向
- 8、支撑物业项目执行管控的五条线
- 9、运营管理与其他学科的关系？
- 10、互动：我们物业在团队执行力中的问题与突破？

第二部分：如何提升物业团队结合项目的执行业绩？

一、如何明确物业团队的项目执行目标？

- 1、如何确定物业团队项目业绩目标？--从企业目标到团队目标
- 2、物业团队项目目标的四个层次？---全面确定团队目标
- 3、物业项目团队目标的“3化”---数字化、图形化、系统化；
- 4、物业项目目标的 smart 表达—做可以考核的目标

研讨：我们物业团队当期项目的运营业绩目标？

二、如何制定物业团队项目执行的进度计划？

- 1、物业项目进度计划的层次和体系是什么？--计划的三个层次
- 2、谁来组织物业项目进度计划的制定？
- 3、物业团队项目进度计划的制定过程是怎样的？--进度计划的上上下下
- 4、如何确定的他的执行关键路径？--不动摇的进度生命线
- 5、如何确定物业团队执行里程碑节点？--项目节点、节点排序、节点成果
- 6、项目进度基准时间的确定？--资源估算、时间基准确定
- 7、如何进行物业管理项目进度计划的整合？

演练：1、编制一个物业项目二级进度计划。

三、如何对物业团队在项目的执行进行监控和调整？

- 1、物业团队执行中的管控要点与方法？
- 2、如何进行进度执行监控？--里程碑、关键路径、计划前置
- 3、如何进行质量执行监控？--敏感质量点、质量的五个质量把控点

- 4、如何对成本进行监控？--敏感成本、关键成本控制、责任成本落实
- 5、如何解决执行中突发问题的“七步曲”？--分析问题、抓住关键、系统解决
- 6、如何进行物业项目中各个方面的协调管控？

研讨：我在项目执行中成功的控制措施和手段有哪些？

四、如何组织团队进行执行总结与执行体系优化？

- 1、为什么大家不愿意进行执行总结工作？
- 2、谁来组织物业团队进行针对项目执行后的总结？
- 3、团队执行总结应该包括的内容？--针对目标的全面总结
- 4、总结的成果如何被应用？--总结的分享、管理体系优化

研讨：我在促进物业团队总结方面还可以做哪些？

第三部分：如何带出执行力强的物业项目团队？

一、如何帮助员工选择岗位？

- 1、如何帮助员工发现自己的专长？--兴趣、经历、特质
- 2、如何帮助员工选择合适的工作岗位？--干适合的工作有最好的执行力
- 3、如何帮助认知员工岗位的任务、工作成果与工作特点？
- 4、如何对四种不同类型的员工进行管理？--情境领导的艺术

反思：针对自己团队员工情况，我的领导方法有哪些是需要调整的？

二、如何组建物业项目团队和发展团队？

- 1、物业项目团队合理的人员结构是怎样的？--团队角色认知、八个角色
- 2、物业团队如何从人员职业、角色、性格等方面进行匹配？
- 3、团队四个的发展阶段的特征是什么？--团队全周期的管理
- 4、针对不同的项目发展阶段管理者的管理要点？

演练：我的物业执行项目团队如何进行角色优化？

三、如何辅导员工和团队进行执行能力提升？

- 1、如何把握执行物业团队的学习方向和需求？--任务导向、问题导向
- 2、如何把握每个员工的学习要点？--岗位要点、短板分析
- 3、常见的辅导物业员工的三种方法？--讲述法、教练法、案例法
- 4、如何用教练式方式辅导员工提升执行技能？--教练技术的七步曲
- 5、如何组织团队针对执行问题进行学习提升？

研讨：如何针对团队现状组织一次针对性的团队培训？

四、如何在物业他的执行中促进团队的沟通和协调？

- 1、如何组织物业项目团队会议？--会前、会中、会后的全周期把控
- 2、如何与物业不同专业的员工沟通？
- 3、如何针对员工不同个性进行有效的沟通？--四种不同员工的沟通要点
- 4、如何规划和组织物业团队项目的沟通系统？

演练：如何设计与实施与一个物业员工进行一次绩效面谈？

五、如何进行物业他的考核和激励执行团队？

- 1、如何看待绩效管理和考核？--绩效管理常见问题分析

- 2、如何确定物业项目团队和个人的客户指标？
- 3、如何对员工进行绩效执行改善？
- 4、非物质的激励方法有哪些？--发展激励、精神激励
- 5、如何对物业团队进行激励？--节点、成果、团队的组合激励
- 6、如何针对不同员工进行针对性激励？--个性、及时、组合

演练：如何针对某个员工进行有效的激励？

第四部分、如何解决物业团队执行中的问题和提升物业管理者的素养？

一、如何解决企业执行中的问题？

- 1、 问题与问题解决“七步法”介绍
- 2、 我们物业团队执行中急待解决的系统问题是什么？
- 3、 如何有效运用问题解决的七步曲解决团队执行中的急切问题？

二、如何提升物业管理者的能力？

- 1、我现在和未来的运用管理工作挑战是什么？--格局、心态、专业、经历
- 2、我重点的团队执行力管理提升点是什么？
- 3、我的团队执行力提升学习方式与路径？--六种个性的物业管理者学习方式？

演练：编制物业管理者个人化的学习提升计划？