

物业经营、收费及专项维修资金使用、监管问题关键点把 控

培训对象:

物业公司总经理、副总经理、物业公司项目经理、物业公司客服经理、主管及收费客服等

课程收益:

通过法规解析、细化操作要点剖析、和详实的实战案例，结合标杆物企成功运作并取得良好成效的经验。加深对物业收费管理难问题解决重要性的认识；进一步了解并掌握物业费用测算及收费工作中细化的操作方法和要点把控；同时，进一步加强专项资金的使用管理，提高资金的使用效率，切实解决住宅专项维修资金使用难、监管难、续筹难等问题和各地在实际工作中存在的疑难问题和纠纷。借鉴成熟经验与案例，做好事前防范并完善管理体系！同时与大家共同分享实际操作中的问题和难点。

课程大纲:

课程安排:第一天上午 9:00—12:00；下午 14:00—17:00

一、物业企业经营思路

二、物业服务收费

1) 物业费构成 及如何测算费用

2) 定价形式

3) 收费方式

4) 我国住宅物业收费现状

5) 收费难的危害

三、物业项目收费难原因分析

1) 物业服务费收费标准低

2) 物业服务费收缴率低 3) 公用市政部门的不合理收费

4) 第三产业的扶持补偿政策未能落实

四、收费难的对策

1) 物业服务企业自身完善

2) 引导业主支持

3) 推动政府齐抓共管

4) 争取开发企业品质提升与扶持

5) 充分发挥新闻媒体功能

6) 带动相关部门联动

课程安排:第二天上午 9:00—12:00；下午 14:00—17:00

五、专项维修资金专题

1) 我国住宅专项维修资金制度的现状、存在的问题与相关政策法规解析。

2) 《物权法》和《物业管理条例》等政策法规中的维修资金。

- 3) 住建部、财政部《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》(建办房[2015]52号) 解读与应用。
 - 4) 住宅专项维修资金监管部门的风险分析与对策。
 - 5) 住宅专项维修资金使用难的原因及解决对策。
 - 6) 住宅专项维修资金筹集、使用范围、划转流程与监管。
 - 7) 住宅专项维修资金紧急使用的范围和机制建立。
 - 8) 住宅专项维修资金补交与续筹的难点及解决对策。
 - 9) 住宅专项维修资金增值保值模式与增值收益如何分配。
 - 10) 住宅专项维修资金应急维修、更新、改造适用范围和程序。
 - 11) 消防和电梯日常维护与维修、更新、改造的权准与界线。
 - 12) 物业共用部分、共用设施设备的中修、大修、更新、改造、翻修的界定。
 - 13) 维修资金各主体之间的关系与法律责任和法律依据。
 - 14) 住宅专项维修资金数据整理与信息化建设。
 - 15) 各地疑难问题研讨和经验交流。
- 六、司法案例分享 品牌成功企业案例分享。