

物业采购管理

课程背景

众所周知物业管理行业是属于劳动密集性、多投入、低利润的行业，基于这样的前提在物业管理服务活动中，如何做好成本控制是各物业服务企业和项目管理者的重要工作。在物业管理服务活动的日常运营管理过程中，总是会有大量的各类物资采购。大到贵重的设施设备、小到日常运营维修的工具、耗材等，如何通过对物资采购的有效管理来做好公司或项目的成本管控，是作为物业管理企业负责人、项目负责人的必修课。

课程主题：分析物业管理采购的内容和管控的办法

课程对象：物业服务企业负责人、中高层管理人员、项目管理负责人

课程时间：6小时

课程大纲：

第一讲：建立物资采购管理制度和流程

- 1、 采购物资分类
- 2、 集中采购和项目采购的设定
- 3、 采购申报的流程及审批权限的设定
- 4、 采购物资流程及采购方式
- 5、 采购协议和合同的管理
- 6、 采购货款的支付与报销

7、 采购的监督及供应商管理

8、 库存物资的管理

第二讲：选择供应商的条件

1、 专业服务性项目

2、 安全系统

3、 政府垄断项目

4、 一般性项目和办公用品

5、 设备维护和工程采购

第三讲：工程材料采购及管理

1、 材料采购需要履行的手续

2、 材料的出入库管理

第四讲：供应商选择的原则

1、 采购前的准备

2、 供应商甄选

3、 采购合同的执行

第五讲：付款的手续和程序

1、 现金支出的控制

2、 日常费用的报销

- 3、 退还押金的控制和程序
- 4、 现金借款的控制
- 5、 应急情况的现金支出控制

第六讲：银行支出的控制

- 1、 支票付款的范围
- 2、 材料货款的结算
- 3、 分包方服务费用结算
- 4、 往来资金的管理
- 5、 代收代付款项的控制
- 6、 预收资金的控制

第七讲：供应服务的评估

- 1、 设备维护情况评估分析
- 2、 材料采购评估分析
- 3、 专业性服务评估分析
- 4、 评估分析结果的处理