

家具园区综合服务外包方案

一、我国家具产业园区的分布与特点

中国家具市场经过这几年的发展，产能逐渐集中，产生了五大家具产业集群，他们分别是珠江三角洲家具产业区、长江三角洲家具产业区、环渤海家具产业区、东北家具产业区、西部家具产业区，他们集中了中国 90% 的家具产能。

前 4 个家具产业区以家具出口生产企业和大型生产企业为主，是供应我国市场和家具出口的主要地区。而西部地区家具产业区主要面向国内市场。

在这 5 个家具产业区中，华南和华东产业区是产量最大、出口额最高的两个主要产业区，广东省和浙江省是我国家具的生产大省和出口大省。

广东省家具企业有 8000 余家，从业人数 100 多万人，形成了家具生产、配套、销售的重要基地，形成我国最大的家具集散地。

浙江省有家具企业 3000 余家，从业人数 50 多万人，近年来涌现出一批大型家具企业，在国内外都有广泛的影响。

华南家具产业区：

区域：以广东珠江三角洲为中心

优势：产业集群、产业供应链和品牌优势

以广州、深圳、东莞、顺德、佛山等广东省地区为中心，是国内最大的家具产业区。

这一地区毗邻港澳，劳动力资源丰富，家具制造起步较早，产业集群多、产业供应链完整、销售市场发达、品牌优势明显。家具产值占全国的三分之一，产品多出口到美洲市场。

广东是全国领先的家具产销地，其充分利用自身优势，运用现代信息技术，不断改造和提高家具行业的技术水平，保持行业的生产销售优势，将佛山市顺德区打造成了家具生产、销售、配套、批发一体化基地，乐从镇成为南方地区比较大的家具集散地，龙江镇成为生产家具和配套材料的家具生产重镇。

华东家具产业区：

区域：以长江三角洲为中心

优势：产品质量和经营管理的优势

以江苏、浙江、上海一带为中心，是家具增速最快的地区。该地区信息发达，交通便利，地区文化积淀深厚，制造产业基础较好，人才相对集中。

家具市场容量较大，产品质量、档次较高，企业经营管理良好。家具产值也为全国的三分之一，以外销为主，欧美是其主要出口市场。

以浙江为例，近年该省家具行业呈现出规模扩大迅速、

结构调整突出、块状格局明显、销售模式丰富、品牌意识增强等五大特点；

形成了杭州的办公家具和萧山的出口户外家具、温州的现代板式家具、玉环的欧式古典家具、安吉的转椅、绍兴的软床垫、义乌和湖州的红木传统家具、宁波的橱柜家具、海宁的出口沙发家具和嘉善的出口实木家具等九大具有区域性特色的产业区域。

华北家具产业区：

区域：以环渤海地区为中心

优势：企业规模 and 市场需求优势

以北京为中心，以天津、河北、山东等地为依托，在整个环渤海经济圈进行发展。

这个地区家具制造历史久远，资源丰富，地理位置优越。家具企业规模和消费群体较大，成熟的家具专业销售市场和家具营销企业集中，产业链日趋完善，产品主要为内销。

产业区中河北的武邑明清家具大世界、香河家具城两个特色家具基地已经奠定了冀派家具在全国的地位，尤其武邑明清家具大世界主打的老榆木古典家具质优价量，享誉全国热销东南亚。

武邑明清家具大世界有独特的区域优势，立足于本地832家古典家具生产厂家，构建了前店后厂、产销一体的对外平台，已然形成中国整个北方地区最大的古典家具集散地。

东北家具产业区：

区域：以东北老工业基地为中心

优势：实木家具生产和木材资源的优势

以沈阳和大连沿线为主，辐射黑龙江等东北老工业基地，主要依靠大、小兴安岭丰富的木材资源和俄罗斯进口木材发展实木家具生产，实木家具企业的生产实力处于全国领先地位，集中向东北亚和欧洲市场出口，国内市场份额相对较少。

沈阳家具市场不仅是辽宁的家具集散地，也是全国在东北乃至内蒙古的集散地；大连拥有全国最大的实木家具出口生产基地，初步形成集约化、集群化的发展业态，产品种类繁多、配套齐全；

黑龙江已基本形成以哈尔滨、齐齐哈尔、佳木斯、伊春、七台河、牡丹江六市及周边地区为主导的家具制造工业群，建设起以实木家具、板式家具为主的多元化品种结构。

西部家具产业区：

区域：以成都为中心

优势：供应三级市场产品的优势

以四川成都为重点发展地区，家具产品供应面向中西部三级市场。地方政府将家具行业列为支柱型产业，加大扶持力度，除出台各项优惠政策外，还及时解决家具企业在征地、贷款、用工等方面的问题。

该产业区成熟、便捷的物流基础等备受沿海企业青睐，

加之随着内陆城市发展家具需求不断扩大，使得当地家具行业在发展中逐步承接沿海地区的产业梯度转移，企业以物流优势获取市场份额，并形成了以产业园为强大基础的产业规划。

其实，从五个家具产业集群的发展状况当中不难看出“产业集群”对于家具产业发展方方面面的优势。

首先，集合区域资源优势。产业集群能够为区域产业发展提供好的资源配置、销售市场和渠道，企业更容易获得良好的技术人才、设备和原材料。

其次，集合单个企业竞争力。产业集群将单个企业的竞争优势集中，通过物质、能量、信息的频繁交换提高产业集群的整体竞争能力。

再者，政策推动、资金支持。区域产业集群的发展是推动区域经济快速、高效发展的有效途径，组建行业协会，搭建沟通桥梁，能够更有效地获得政策和资金上的支持和保障。

最后，目标人群定位明确、品牌推广更加有效。同时，产业集群有利于形成专业市场，建立区域性品牌，使企业获得区域营销优势。产业集群作为区域经济发展的强大载体，是提高区域经济竞争力的有效途径，也是工业化发展到一定阶段的必然趋势。

二、成都家具产业园区现状

成都家具产业园——位于四川成都市新都区家具产业园区。由新都区人民政府和南方香江集团共同开发。园区规划占地面积 6 平方公里，紧邻成彭高速，背靠北新干道，老成彭公路贯穿全境。园区集家具生产、研发、交易于一体，建成后将成为国内产业链最为完善、配套设施最为完备、达到国际前沿水准的家具生产和贸易中心，实现真正意义上的家具产业集中集约发展和全球家具建材 CBD。园区总投资 180 亿元以上，其中家具制造基地 40 亿以上，家具建材 CBD 中心投资 140 亿元以上。

园区规划占地面积 6 平方公里，集家具研发、培训、生产、生活、产品展示、林木交易及物流于一体，产业链完善、各种服务设施配套的集中集群集约发展的家具产业集群区，总投资不低于 60 亿元。园区开发投产后可实现产值 100 亿元，市场年交易额 30 亿元，解决劳动力 6 万余人。于 2008 年完成首期 2 平方公里的开发建设。

三个特色区

(1)、中国绿色家居硅谷

园区将吸纳国内外具有科学发展、绿色环保、知识产权的家具制造和家具上、下游产品生产企业。以科学发展为标准，以绿色环保为条件，以拥有知识产权为核心，打造顶级

家具制造企业聚居地。

(2)、中国国际家居产业总部基地

园区将引进国内外知名企业、知名品牌的总经销和总代理。设立这些公司的办公、产品展示和销售总部，为这些企业提供完善的硬件和软件支持，造就知名家居品牌汇集的总部基地。

(3)、中国国际家居产业创意园

按照科学发展的原则，园区内将建成创业技能培训中心、家具行业网络信息中心、家具研发中心。创意园以全方位开放的姿态，整合国内外优势资源，为园区、成都乃至整个西部家具企业提供高水准的服务。

五大功能区

(1)、西部家具生产基地

园区将引进西部地区优秀的家具企业，以专业的人才、高效的团队、先进高端的理念，完善的配套服务形成西部家具企业聚集发展的载体。按照现代工业园区的设计理念，实行统一规划、统一设计、统一基础设施，造就最大的西部品牌家具企业生产制造区。

(2)、家具展示展销交易中心

园区将建成汇集国内外以民用家具、办公家具、酒店家具、儿童家具、校园家具、特殊用途家具等不同类型的家具产品进行功能分区展示、展销的大型家具卖场，建成一站式

国际家具采购基地和永不落幕的国际家具博览会。

(3)、仓储物流中心

园区将搭建国际上最先进的电子物流信息资源管理系统平台，提升现代物流的信息流通、资源管理、储运结算、中转配送等功能，引进若干家国内外最先进的物流企业，来满足园区内家具生产企业和主辅材料市场商家的商品与物流的储运、中转、配送需求。打造最具规模、专业性最强、功能最完善的专业物流储运区。

(4)、家具主料交易配送中心

园区将引进家具生产的原材料——原木、板材、线材、钢材、玻璃、特殊材料等经销商，满足园区内生产企业所需的主材料供应，同时逐步形成主料的就地加工增值。

(5)、家具辅料交易配送中心

园区将引进家具生产的辅助材料——皮革、布面、填充材料、油漆涂料、粘合辅料、玻璃制品、饰品及装饰材料、家具五金、加工机械、包装材料等经销商。满足园区内家具生产企业所需的辅助材料供应的同时，辐射西部及国内市场。

成都家具产业园还将本着企业做强、区域做优的思路，尽快形成产业互补联动，相互促进共荣的产业链发展格局。未来，成都家具产业园将肩负起两大使命：一是建设中国西南家具产业基地，与中国家具同行一道推动企业集团化、品牌化、规模化发展，共同把成都家具产业园建设成为西南地

区的特色家具产业集群;还有一个是打造中国的龙桥家具博览城，以建设中国第二大家具商贸中心为目标，加大品牌创新机制，加大中国商贸家具发展模式，全面推动龙桥家具博览城在全国和业内的知名度和影响力。

三、园区综合服务项目介绍

(一)、服务内容

1、秩序维护

秩序维护部担负着维护园区治安秩序，给客户单位提供一个安全的工作办公环境的重任，主要工作有治安、消防、车辆管理等，具体职责如下：

1、配合公安机关工作，保护业主/商户的人身、财产安全，监管出入园区人员、物品放行情况，负责园区各区域的安全巡逻检查工作，预防、控制及处理各类突发事件，做好安全管理记录及事件报告。

2、负责园区全面的消防检查、管理工作，对突发事件、紧急情况及火警、盗警进行处理，协助紧急救护处理。

3、负责收集自然灾害、火灾、交通事故、刑事案件等信息，做好各项预防措施，并归档成文。

4、负责园区的车辆指挥、停放安全管理并负责及时收费等管理工作。

- 5、负责制定秩序维护部安全消防年月预算和采购计划。
- 6、负责日常消防巡查及确警工作，监督消防系统、消防器材和消防资料的日常维护保养，落实国家和省市的消防有关法规，落实防火安全管理措施及制度。
- 7、负责将应归档的记录及时归档，并对本部门贮存的记录做好标识、收集、贮存、保护、查阅和处置。
- 8、负责本部门的不合格服务的处置及验证，针对不合格项制定纠正措施并组织实施与验证，按期实施整改，并对实施效果负责，定期进行部门服务质量考评。
- 9、负责全员培训、输送、审核及中队长的任免等工作。每月对员工变动抽查情况考评一次，并汇总岗位会审表。
- 10、每年对园区的保安队伍进行次大规模的检阅。协助行政管理部做好人力资源的各项配合支持工作。

2、保洁服务

第一条 保洁员负责园区内卫生、设施设备的巡检等工作。

第二条 保洁员岗位职责

- 1、正确使用一切清洁设备及安全使用化学清洁剂。
- 2、根据划分的工作责任区认真做好园内公共环境的卫生保洁工作，为游客提供良好的观光游览环境。
- 3、卫生清理要求做到景区地面无垃圾，废纸杂削等，做好每天的清扫记录。

- 4、及时清理绿化带里的杂物。
- 5、管理好清扫工具，及时向直属领导汇报所需清洁用品及设备，保证工作正常进行。
- 6、如发现异常情况或需要维修事项及时向直属领导汇报。
- 7、在公共场所拾获物品要及时上交上级处理。
- 8、完成领导安排的临时性卫生清扫工作。

第三条 保洁员工作流程

- 1、每天 8: 00 到岗，检查仪容仪表及所需保洁用品后上岗工作。
- 2、对工作区域进行不间断巡视，发现卫生问题及时清理。
- 3、将垃圾分类整理后，置于垃圾筒中，垃圾桶满了及时清理。
- 4、管理好清扫工具，及时向直属领导汇报所需清洁用品及设备，保证工作正常进行。
- 5、管理好清扫工具，及时向直属领导汇报所需清洁用品及设备，保证工作正常进行。
- 6、如发现异常情况或需要维修事项及时向主管领导汇报。
- 7、如发现异常情况或需要维修事项及时向主管领导汇报。

8、在公共场所拾获物品要及时上交运营主管处理。

9、耐心回答园区内人员提出的问题，必要时应为其提供向导。

10、闭园前，各区域负责人将所管辖区域的垃圾桶进行分类清理，垃圾桶内不得有残存垃圾。

11、完成领导交办的其他临时性卫生清理工作。

3、食堂服务

(1) 工作职责

1、在总务主任领导下全面负责食堂的经营管理工作，带领全体职工完成园区交给的各项工作任务。

2、制定食堂工作计划和食堂各项规章制度，并检查落实情况。

3、认真抓好食堂的饮食、环境、炊事人员个人卫生的管理工作，贯彻执行《食品卫生法》，公用餐具做到每餐消毒，防止流行疾病和食物中毒事件的发生。认真抓好食堂的安全教育和治安消防工作，经常检查用电、用火、用气、机械设备运行情况，明确岗位责任，发现事故隐患，及时采取措施整改，杜绝各类事故发生，食堂主管是食堂安全工作第一责任人。

4、加强食堂员工的教育管理，经常进行业务技能、生产安全的培训，注意发挥和调动员工的积极性。

5、负责食堂伙食的成本核算，要降低伙食成本，提高

伙食质量;扩大服务项目,增加花样品种、风味特色;把热情周到为园区职工服务作为根本宗旨,不断改进食堂各项管理工作。

6、协助上级领导指导并监督采购员工作,严把进货关,坚持从正规单位,正当渠道、以正常价格采购,并落实索证存档制,建立进货登记制度,分类设置采购相关档案

7、食堂供应学生的膳食应注重营养搭,保持新鲜,严格执行《食品卫生法》。

8、保持食堂内外的环境卫生,要经常对餐具用具进行清洁消毒,多项操作区域要明确分开管理。

9、指导并监督食堂保管员工作,每日定期查看一次主、副食仓库,保证存放食品的仓库干燥、通风,各种防备设施齐全,贮存食品的容器安全、无毒,防止食品污染。不定期抽查入库食品的数量和质量

10、认真做好防盗、防火、防毒、用电用气安全,确保食堂各项工作按规范操作。

11、爱护食堂财产,非正常的损坏或丢失要视其情况追究责任人的赔偿责任。

12、认真接受卫生、防疫、质监、工商等部门的工作人员对食堂的检查,对检查发现的问题应及时处置。13、每年对食堂人员至少进行一次体检,对不符合健康要求的人员,及时调离工作岗位,体检情况要保存记 14、掌握厨房设备、

用具的使用情况，制定年度购置计划，报总务主任审核后，上报公司后勤部南批。

15、完成好总务主任交办的其它工作。

(二) 工作流程

1、每天对《送货单》、《入库单》、《出库单》、《日盈亏表》审核签字，监督食堂保管员把好食品入库关。并不定期抽查入库食品的数里和质量。

2、每周四审查食堂下周食谱，周五上午及时报总务主任审核后公布。

3、每日对食堂各工作间至少巡查一次，了解员工的工作及设备运行状况。

4、随时抽查食堂的饭菜质里和服务质里，抽查饭菜留样及记录。

5、每两周主持召开一次食堂工作例会，对前段工作进行总结，根据存在问题提出改进意见和做好今后重点工作安排。

6、每月对食堂的服务态度、操作规程、食品质里、食品卫生、伙食盈亏等进行一次全面小结，并向总务主任汇报。

7、每周日回收查看“意见簿”，及时改进工作。

8、审批各学部每日奶、水果、点心等食品的领用

9、每天下班后检查一遍食堂门窗关锁等安全情况。

10、做好食堂人员的每天考勤记录

(二)、服务要求

1、服务管理标准

(1)、服务公司应遵守国家法律法规和我镇的各项规章制度严格按照操作规范、清洁标准进行工作。

(2)、服务公司应有固定的办公地点，管理制度健全，制定详细的服务计划书和管理规范文书。

(3)、服务公司应为工作人员购买社保，服务人员的工资不低于市最低工资标准，服务公司应对服务人员实行集中管理，接受园区的检查复核。

(4)、供应商应负责维修保养和管理好园区无偿提供的机具、设备和物料。

(5)、供应商禁止将从园区所承包的城市管理服务业务转包给第三方。

2、服务要求及标准

(1)、秩序维护

一、派驻保安员工作职责

(一)维护园区治安秩序，确保园区合法经营正常进行。

(二)协助园区做好各项安全防范工作，有效落实园区内的防火、防盗、防爆作、防碗坏等治安防范措施

(三)协助园区做好各区域的巡查工作。巡查周期，园区营业时间每1小时巡查一次，非营业时间及夜间每2小时巡查一次，巡查整个园区，巡查情况及时填写保安交接班工作日志。

(四)园区各游乐场所派驻的安保人员，协助该游乐区域工作人员做好游客在游玩过程中的游乐秩序及游客安全防范措施。

(五)协助园区及时排查、发现并报告园区治安、安全隐患。派驻园区的保安员负责收集、掌握园区各游乐区域治安动态，定时向园区负责人报告。发现园区内的治安、安全隐患及可疑人员、物品，立即报告园区及辖区公安机关，并协助做好先期处置工作。

(六)如遇园区内有违法犯罪人员或发生违法犯罪行为，应当立即制止，并向公安机关报告，将违法犯罪嫌疑人扭送至辖区公安机关处理。同时，积极采取措施保护发案现场，协助公安机关维护发案现场秩序。

(七)对发生在园区内的治安灾害事故，应及时报告当地公安机关，并协助公安机关保护事故现场，协助疏导、疏散群众安全离开。汤店

(八)根据有关规定，做好属于保安人员职责范围内的其他工作。

二、派驻保安员仪容仪表、行为要求

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/375003114203011314>