

商场 经营 管理 方案

(建 议 案)

目 录

1. 物业概况
2. 管理定位
3. 管理方针
4. 管理目的
5. 管理构造
6. 经营管理的内容
 - (1) 商场管理项目
 - (2) 商场管理流程
 - (3) 服务收费原则
 - (4) 企业对员工工作的考核和检定
 - (5) 员工培训计划
7. 商场的物业管理
 - (6) 商场的前期管理
 - (7) 进行物业验收和接管
 - (8) 接管后的物业管理工作
8. 商场宣传推广计划

z[z]商场经营管理方案

一. 物业概况

[z]位于 z 河东黄金地段，项目总长 1800 米，总占地面积 79762、26 平方米，总建筑面积 139309、13 平方米，建筑密度 27、88%、容积率 1、75、绿化率 25、84%。

[z]临西江而建，风景秀丽，水陆交通便捷、商圈成熟。是 z 目前规模最大的标志性商业项目，集都市旅游、购物、娱乐、餐饮、观光休闲、商务于一体的“一站式”主题大型购物乐园。

二. 管理定位

[z]作为全新复合型商业业态，“一站式”的购物乐园，必需由专业的物业管理企业实行专业的商场物业经营管理，[z]是目前 z 的标志性商用物业，其商场的经营管理定位应是高级的，标志性的。故而管理定位应以“优质、高效”作为服务原则，提供“一站式”的商业经营管理服务，以高原则的服务吸引商客，赢得客户的信赖与支持，树立行业内的龙头和领袖地位。

三. 管理方针

按照[z]商场设定的管理定位，[z]商场的管理方针应为：

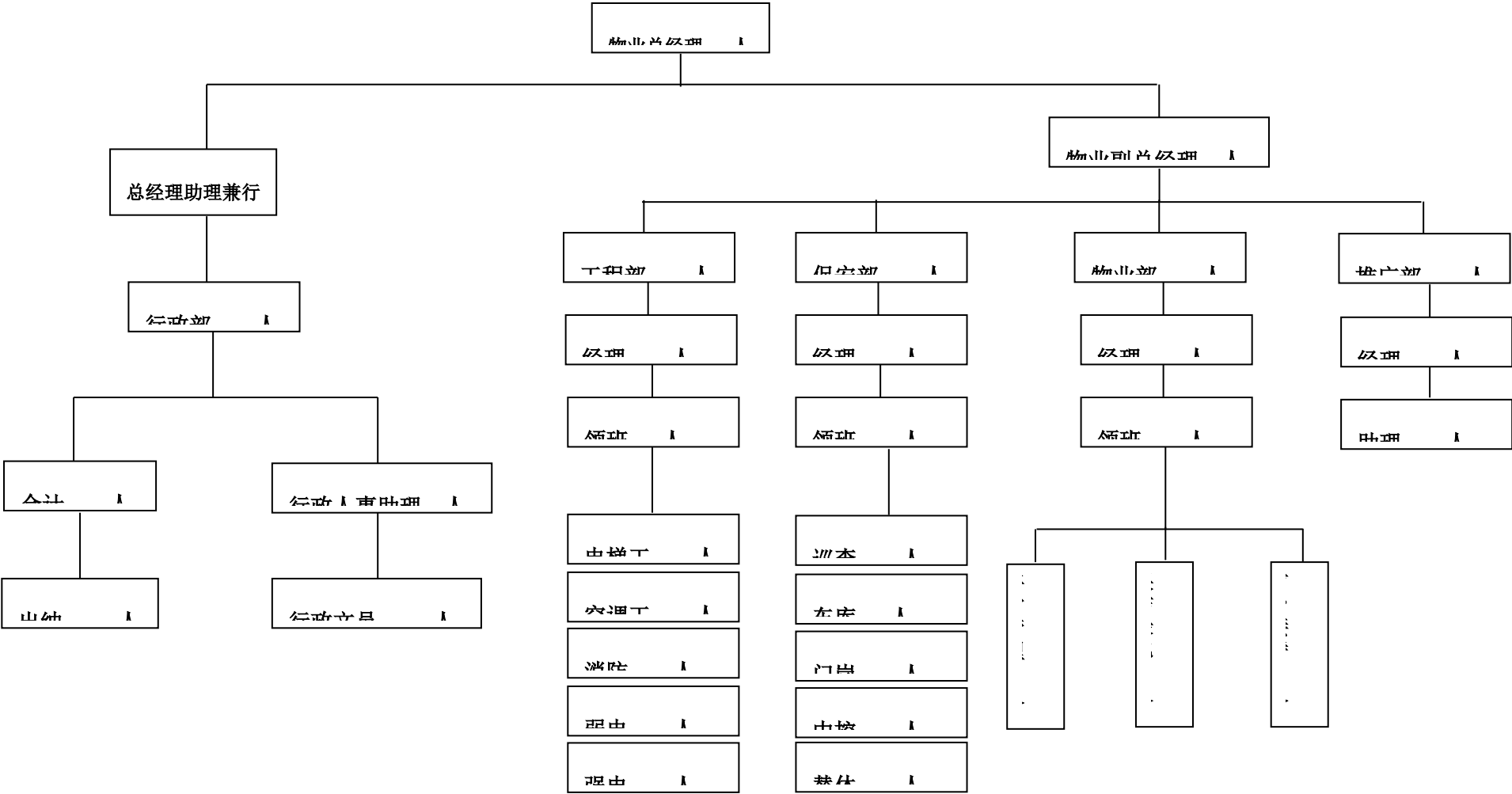
高起点，高质量，高原则，高形象，高效率

四. 管理目的

以人为本，人文推进，使“[z]”成为开放，交流，充足体现人文关怀购物乐园

五. 管理构造

从精简机构和科学合理的角度出发，我们设计[z]的管理构造如下图：



六. 经营管理的内容

1. 商场管理项目

商场管理项目重要划分为如下部分：

（1） 组织开业

——制定商场销售及招商计划

——组织招商工作

——组织部分销售工作

——制定商场开业时间以及商场开业时商铺所占比例

——组织开业

（2） 租务管理

——不停筛选客户，调整商场的客户成分

——商铺的交收

——租务管理

——召开租户会议

——组织商会

——催收租金和管理费

（3） 市场推广

——组织展销会

——组织促销会

——组织商场活动

——商场推广宣传（如杂志，画报，宣传单等）

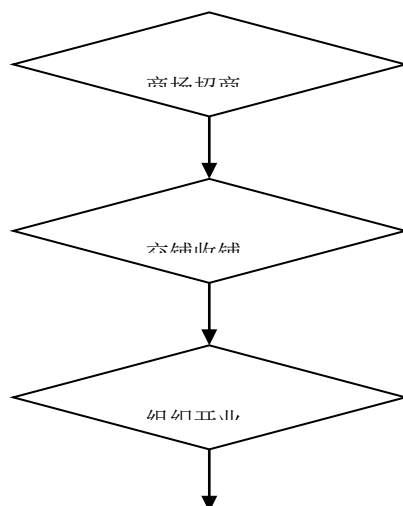
（4） 公共关系

- 处理好政府各级管理机构的关系，包括 供水、供电、市政、园林、卫生、街道等。
- 与公安、消防保持良好的紧密联络。
- 与传媒保持良好关系和联络，包括电台、报刊、电视台等。
- 与政府各级管理机关保持良好关系，获得各级政府的支持。

（1） 物业管理

- 保持商场的清洁，绿化，到达高原则的质量水平。
- 负责商场的秩序，安全和消防，做好“四防”工作。
- 负责商场的营业管理，执行商场管理规定，保持商场的高原则形象。
- 聘任法律顾问，打击假冒伪劣商品，加强商场商品的诚信度，提高商场的美誉度。
- 保养维护商场的设备设施，保证商场的硬件运作正常。
- 提供商场的征询和服务工作，处理和处理商户的困难和投诉。

2. 商场管理流程



3. 服务收费及原则

(1) 商场的服务收费和内容，包括但不限于如下：

- 商场管理费（包括商场的清洁、绿化、保安、平常管理、工程保养、消防等物业管理费未包括公共用分摊水、电费及空调费）。
- *商场市场推广费（包括组织商场市场推广的广告宣传费，促销活动费等）。
- 装修管理费（包括经营者，租户对商场内部装修的图纸审批，装修过程的监控与管理，以及工程验收等行政管理费用）。
- 装修押金（一定数量的金额，用以保证商场经营者，租户在商铺内的装修工程不影响和破坏公共设施，公共环境等）。
- *装修垃圾清理费（用以支付装修期间的装修垃圾和淤泥清理费用）。

——商场租金（按照商场租赁协议，向租户收取的每月商场租金）。

——租赁佣金（代售代租的中介佣金）。

（1）服务收费原则

——商场管理费：

已定：堤下铺 2 元/平方米/月；自建铺 5 元/平方米/月（按建筑面积计算，未包括公共分摊在内）

——商场市场推广费：

——装修管理费：

——装修押金：

按每单元-----元收取，装修工程验收合格后无息退还。

——装修垃圾清理费：

——商场租金：

按发展商租赁协议计收。

——租赁佣金：

按行业通例收取，详细视实际状况定。

4. 企业对员工工作的考核和检定

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/585304230202011214>