



# 经费英雄 物业管理行业案例

适配版本：经费英雄 4.x

版本：20200319

经费英雄® • 喜经营™家族成员



## 案例提供

广东保盾保安服务有限公司



## 行业痛点

### 费用支出难控制

物管驻点的各项费用支出种类繁多，额度分配又限制於物管费内，需要对驻点资源运用有所了解，才能有效计划。哪些费用需要驻点审批？哪些需要总部审批？缺乏系统式的管控会造成混淆不清、用款流程不规范，没有及时的收费和欠费信息等，都会导致收支难以监管。

### 汇报沟通不及时且易出纰漏

物管保安公司服务驻点遍布各地，各驻点人力、行政、设备维修等相关支出和物管费收入均为独立核算，实为一个独立的经营分支。其经营信息由驻点文员归集后以邮件或微信方式向总部传送，信息采集耗时且容易出现纰漏。使用电子表格沟通造成时间及环境隔阂，屏蔽了大量的环境和互动信息，又常因数据延迟导致汇报不及时。

### 建立低成本运作体系的重要性

常听到对物管服务质量的投诉！要理解物管行业总体上是微利行业，皆因业主所能承受物管费上升空间有限。要保持物管服务质量的稳定性，需要建立一种有效的低成本运作体系，确保行业的利益，没有效益就没有品质保证。面对社会环境的变化、行业的竞争，往日固化的成本预测难以精准。细化的经营管理为低成本运作的基本。

## 人员结构

物管驻点	驻点项目经理、驻点财务专员
总部	财务负责人、预算负责人、出纳、公司管理层

## 解决手段

### 预算编制

经费英雄以协作方式让总部及驻地负责人共同制作预算，为各驻点建立预算（月度、季度或者一次性项目预算）管理，对各项收支进行规划和管控。驻点负责人随时可对突发事件作出一次性的支出计划（如灾后修复工程），月度或季度指标调整等需求让总部及时批核，尽快执行。

在经费英雄系统内，每份驻点预算完成后即时提交给驻点财务负责人审批，网上审批该预算或退回修改，直到审批通过预算可以执行。

### 编制预算

### 审批预算



- ✓ 超级容易上手，不用导入EXCEL模板，快速制作预算表
- ✓ 内置常用预算分类，勾选直接用
- ✓ 随时随地做预算，电脑和手机都能操作
- ✓ 物管行业以月度或季度作为预算管控间隔较为合适。在下一月或者下一季度开始前将该预算完成编制和审批。

- ✓ 数字化预算协作工具，支撑线下经营策略会议或线上审批预算。

### 预算执行管控

在日常运营中，驻点财务专员在当月有效预算内进行『报销、对公支付』的费用支出申请，申请流程由总部统一管理，申请通过后系统自动扣减已用金额，并更新可用预算余额。当预算超支时，需额外经过总部负责人审批。

总部出纳收到客户对公账回款，填写『收入』申请，确实收入按合同计划到账。出现较长账期未回款驻点项目经理主动联系客户催收。



### 经营分析

满足不同人员角色的需要，为决策提供数据支撑：

驻点项目经理控制各项成本支出，例如：某月预算水费比以往数月增加50%，是否存在浪费，需通知人员注意。

总部预算负责人通过实际经营情况分析，使预算编制从『凑数』转为『合理规划成本』。

公司管理层关注重点指标（营业额、经营利润、现金流）的整体、趋势。为团队制定KPI、分析各地的收益能力。

## 实战壹 预算编制

创建预算前，预算负责人创建总部和各驻点的经营项目，将项目有关的财务负责人、预算负责人、出纳、管理层人员和需要在项目内申请费用的人员放入项目内。

按月度划分预算周期，让预算负责人创建月的预算，每月滚动添加。经费英雄为预算负责人提供容易使用的预算制作界面，利用向导选择需要添加的收支类型。

预算负责人完成的月预算，由财务负责人决定预算是否合理可执行。编制预算同时也是对公司的承诺过程，可以说明下阶段工作计划对公司战略实现的贡献在哪里。

支出预算分类	明细
人工费用	保安人员人工费用、清洁人员人工费用
行政办公费用	行政办公费用
水电费用	水费、电费
设备维修费用	消费系统维护、停车系统维护、巡更系统维护、门禁系统维护
电梯维保费用	电梯维修费用、年检费用
公关费用	公关费用
绿化费用	植物化肥、绿化工具、绿化补苗
清洁费用	垃圾清运费、化粪池清理费
...	

收入预算分类	明细
主营业务收入	物业管理费收入
代运营收入	停车场收入
...	

### 为物管驻点、总部建立经营项目：易上手的预算制作

佛山电器物管  
角色: 财务负责人

广州晴晓居物管  
角色: 财务负责人

总部  
角色: 组员

**✓ 为物管驻点和总部建立经营项目，独立管理**

**✓ 为员工分配角色，明确职位、权限和责任**

项目经理  
流程审批、制定预算明细、指派成员角色和监督经费收支 权限

李丝丝

财务负责人  
除拥有组长角色功能外，审批超支、审批预算明细、切换预算阶段和更改预算设置 权限

杜鲜森

出纳  
费用付讫、收讫、保管和核算 权限

杜子腾

预算负责人  
审核费用收支合理性 权限

组员  
经营项目参与群体 权限  
所有企业人员都是组员

张瑞

添加预算

\* 预算名称 2020年2月

不计划收入和支出金额  零预算

从其他预算导入...

经营项目 广州晴晓居物管

预算 2020年1月预算

计划金额清零

确定

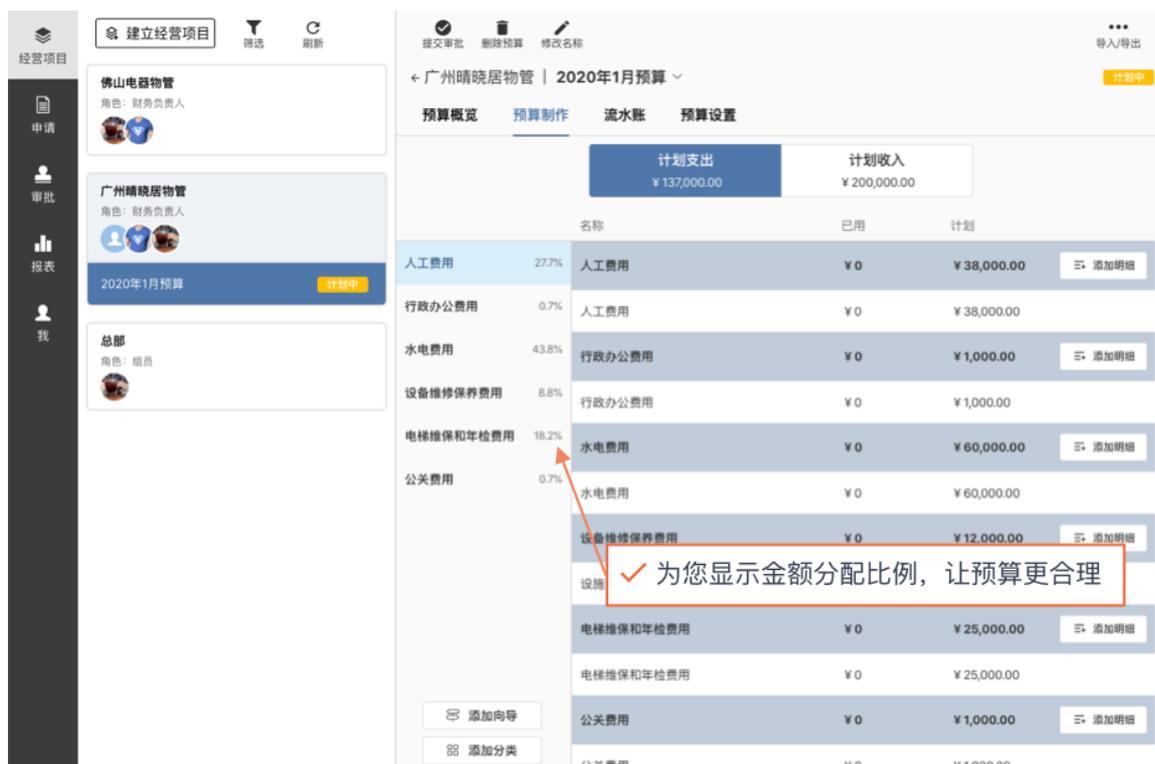
**✓ 每月的预算可以『滚动』添加，例如把『2010年1月预算』预算当作模板导入，并按实际情况修改具体预算费用。**

广州晴晓居物管

预算 项目设置

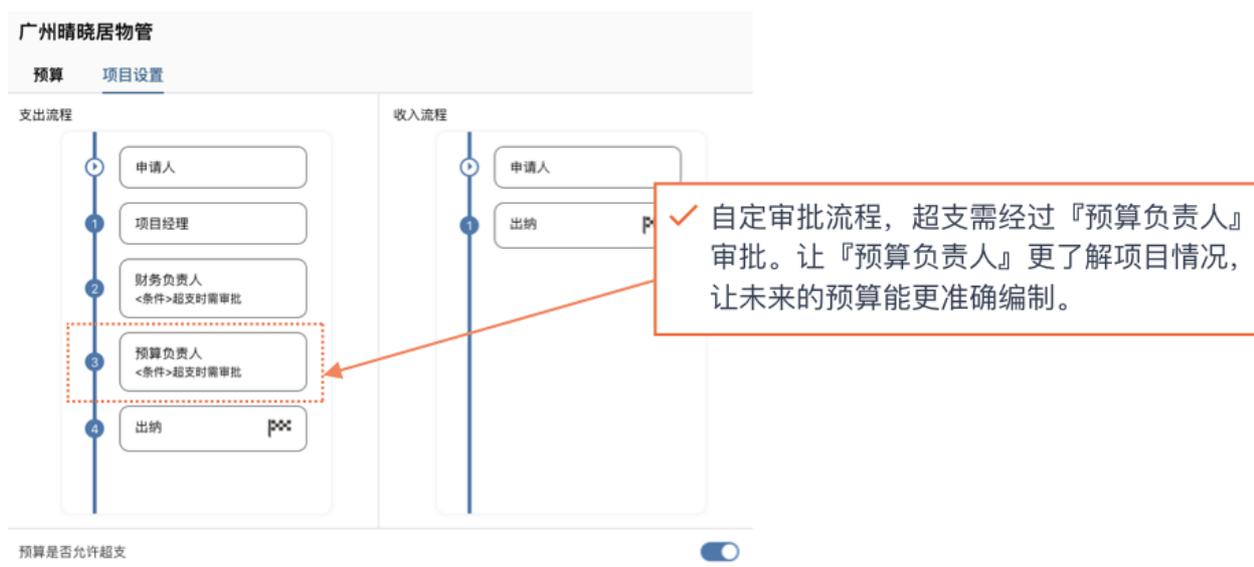
预算	计划支出	实际支出	计划收入	实际收入	状态
2020年3月预算	¥117,000.00		¥200,000.00		计划中
2020年2月预算	¥117,000.00 实际支出 ¥6,000.00		¥200,000.00 实际收入 ¥0		实施中
2020年1月预算 <span>达标</span>	¥137,000.00 实际支出 ¥110,000.00		¥200,000.00 实际收入 ¥200,000.00		支出锁定

**✓ 已结束的预算进行支出锁定，封锁预算不再允许用款。**



## 实战贰 预算实施管控

建立了合理的预算后，公司由上至下必须落实执行好预算，以建立『低成本运作体系』目标。重点管控成本，电子审批流程有效杜绝用款不规范。通过过往预算执行的数据支撑，定期检讨超支预算的发生原因。



同意     拒绝     转交     评论

**支付** 电梯年检费用 ¥18,000.00  
 ● 杜鲜森 · 审批中

申请编号 #3899  
 经营项目 广州晴晓居物管  
 预算 2020年2月预算  
 申请人 杜鲜森  
 申请时间 2020-03-18 15:22:50

支付明细  
 支付金额 ¥18,000.00 **超支用款**

分类明细 支出 / 设备维保保养费用 / 设施设备维修保养费  
 (预算余额 ¥6,000.00)

✓ 申请、审批时自动判断预算不足，『经费英雄』充份灵活满足客户需求，可配置超支『额外审批』还是『禁止超支』。

## 实战叁 经营分析

### 『收支总览』报表

分析一段时间内公司或者统计制定驻点的收支情况。哪个月份用款较多，哪个月份收入较多。



### 『经营分析』报表

对驻点投入的成本进度具体的对比分析。

✓ 不同驻点的成本投入对比

分类明细 统计项目名称	广州晴晓居物管			佛山电器物管		
	计划	实际	已支出	计划	实际	已支出
人工费用/人工费用	¥114,000.00	¥110,000.00	96.49%	¥104,000.00	¥89,500.00	86.06%

## 这些物管企业都在使用经费英雄优化经营

广东保盾保安服务有限公司

南京荣威保安服务有限公司

山东大唐保安服务股份有限公司

广州珠江物业管理有限公司

## 技术支持与商务合作

### 广州市风岚软件技术有限公司

国家高新技术认定企业

#### 官方网站

<http://fundman.work>

#### 电话

020-28185258

#### 地址

广州市海珠区新港西路1号银华大厦1308

#### 电子邮箱

[hi@xijingying.com](mailto:hi@xijingying.com)

#### 微信公众号

