



1



2



MÔ HÌNH THU HẬP CHI H

Ch Tiêu	S L ng, Ch t L ng Nhà Th u Cam K t
1. Pháp lý - kinh nghi m	Trên 15 n m kinh nghi m trong l nh v c qu n lý v n hành tòa nhà (Ho t ng t i Vi t Nam k t n m 2003). Gi y phép ng Ký Kinh Doanh ính kèm theo H S u Th u.
1. Ngành ngh kinh doanh	Theo gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh c a Công Ty TNHH CBRE (Vi t Nam)
1. V n i u l	53,523,662,401 ng t ng ng v i 2,500,000 USD
1. Kinh nghi m:	Xem danh m c các h p ng qu n lý v n hành nhà chung c ã và ang th c hi n nh bên d i
1. iều ki n v n hành chung c theo quy nh c a B Xây D ng	C n c theo Thông t 28/2016/TT-BXD t i link ính kèm http://www.quanlynha.gov.vn/Desktop.aspx/Tin_tuc-Su_kien/Tin-tong-hop/892459841-942-20160610-Khu_vuc_Thanh_pho_Ho_Chi_Minh/

PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

5

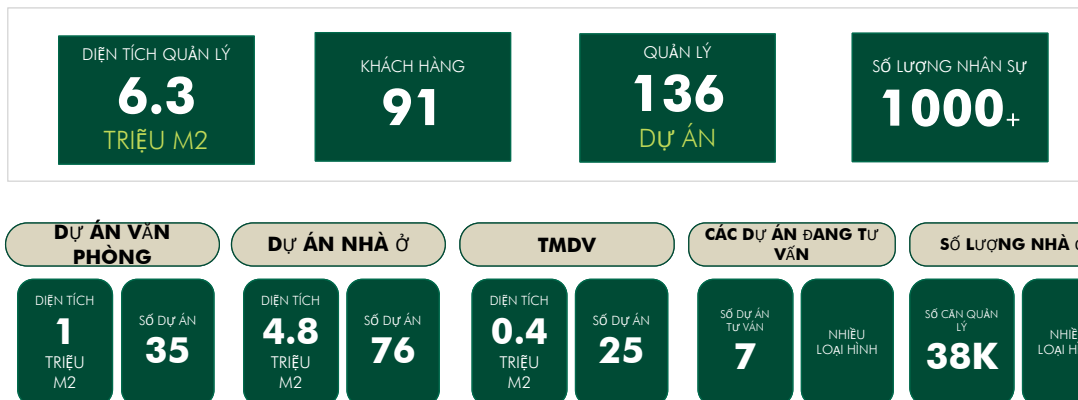
© 2021 CBRE, INC.

5



N NG L C QU N LÝ

Tổng quan về quy mô quản lý bất động sản của CBRE tại Việt Nam



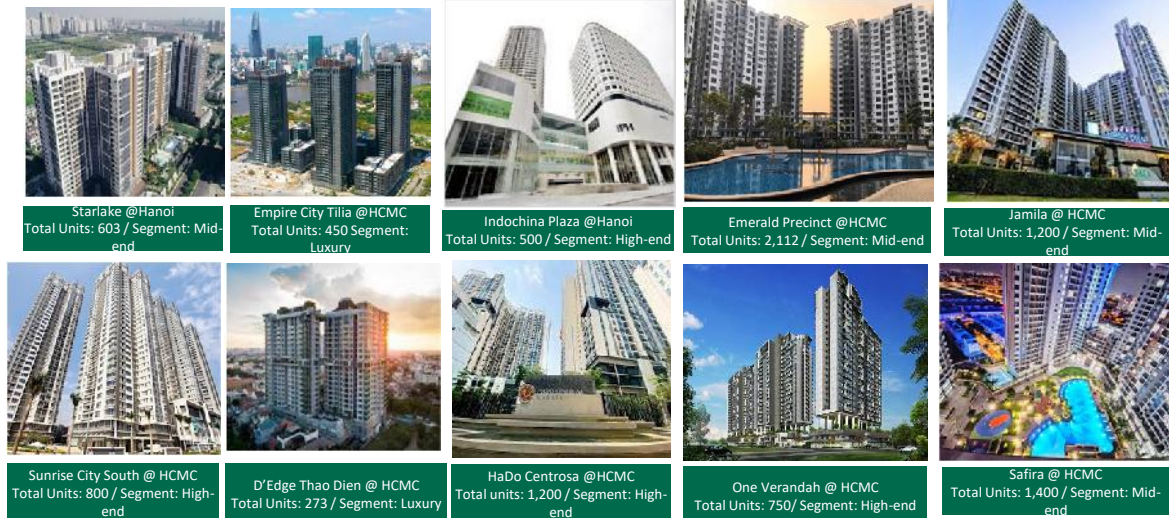
PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

6

© 2021 CBRE, INC.

6

M T S D ẢN TR NG I M ANG TRI N KHAI



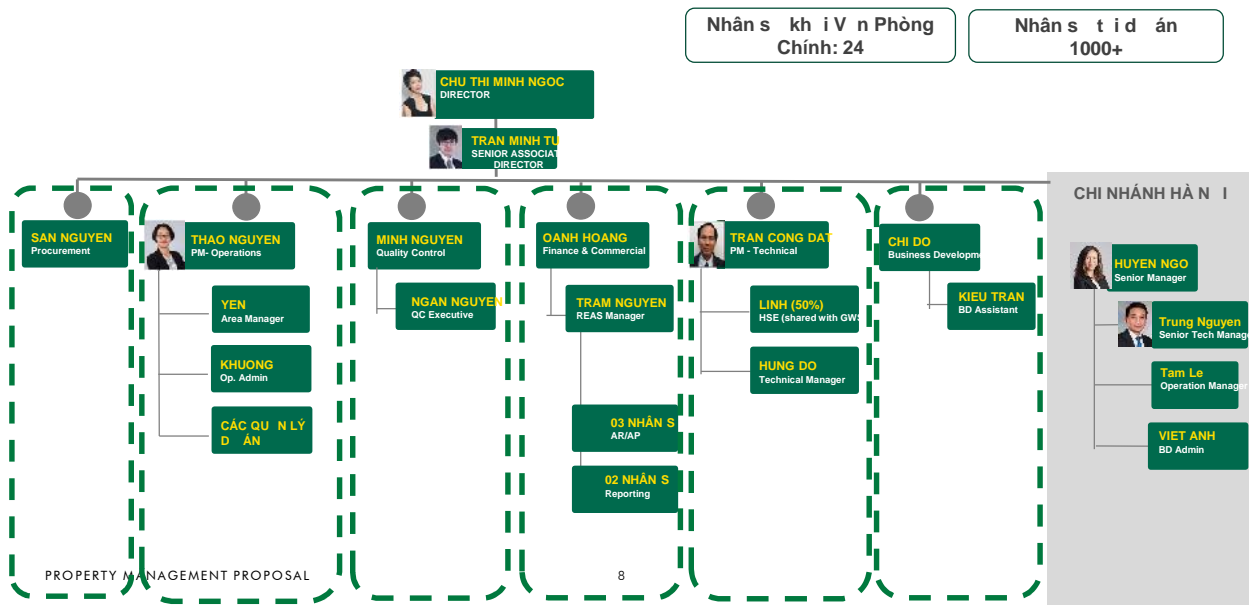
PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

7

© 2021 CBRE, INC.

7

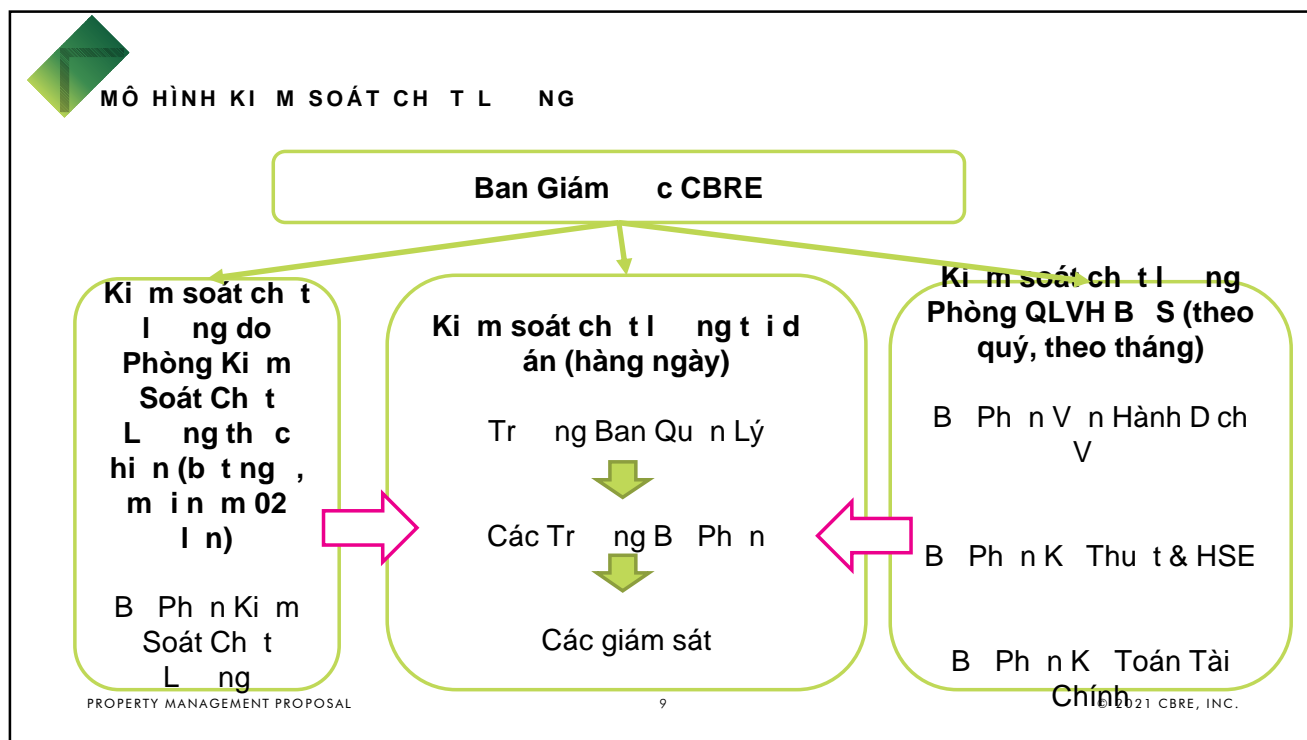
NHÂN S H TR T KH I V N PHÒNG CHÍNH



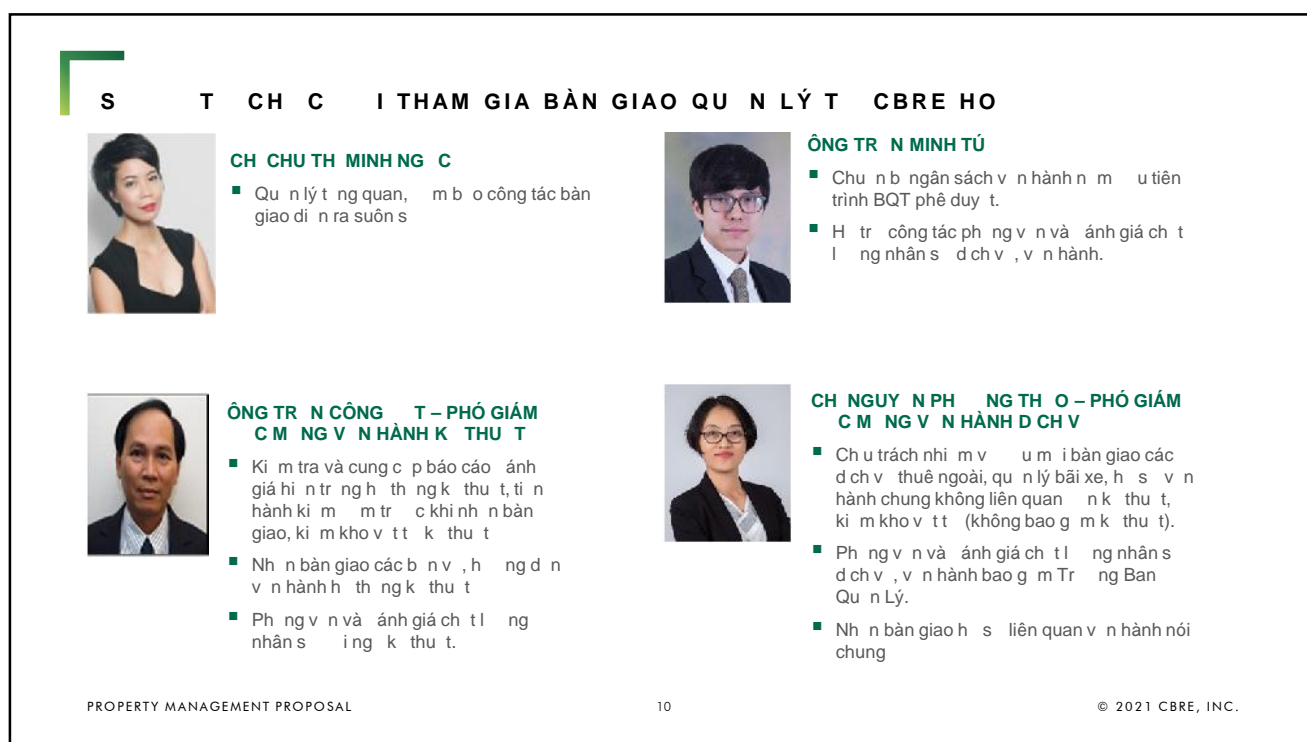
PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

8

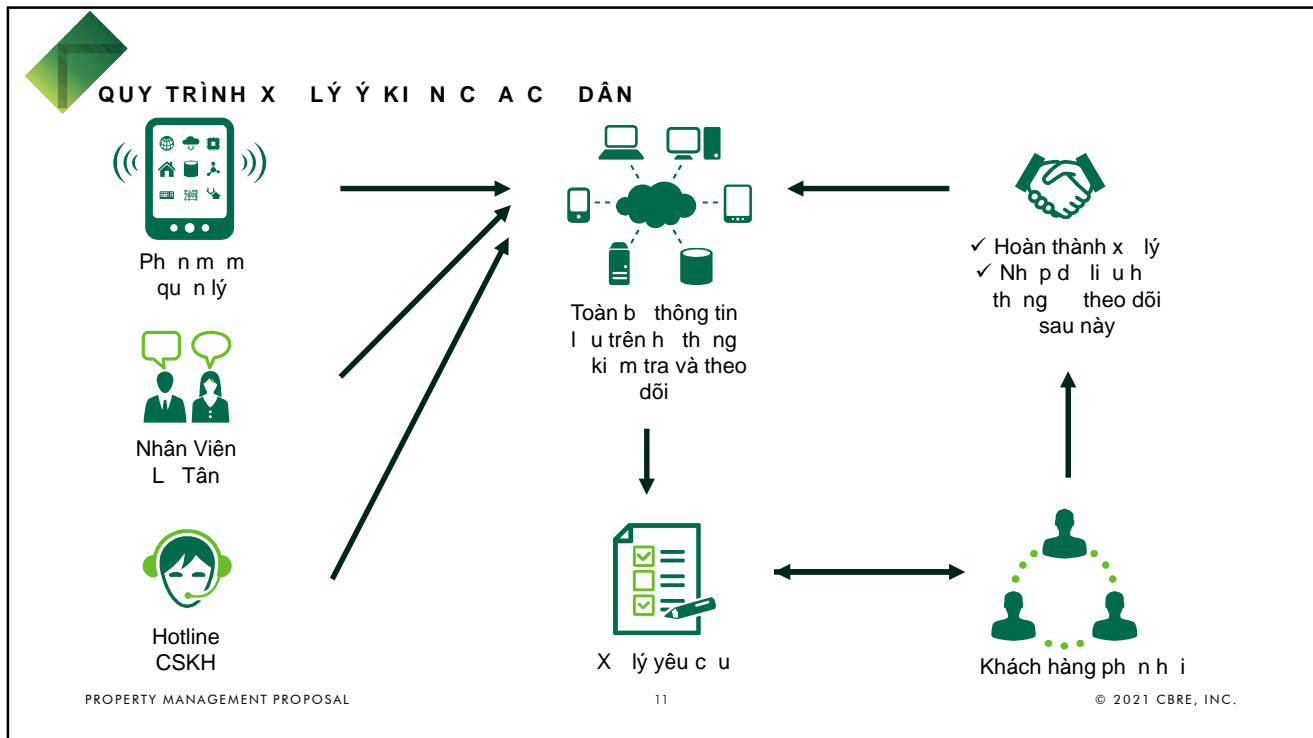
8



9



10



11

HU N LUY N VÀ ÀO T O

Training

Các khóa ào t o c th c hi n th ng xuyên nh m duy trì ch t l ng nhân s CBRE

- ✓ An toàn và s c kh e
- ✓ An toàn PCC
- ✓ Ki m soát chi phí
- ✓ D ch v CSKH
- ✓ Qu n lý k thu t
- ✓ Quy trình v n hành
- ✓ Tính tuân th
- ✓ Các khóa hu n luy n khác

PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

12

PHẦN MÔ HÌNH QUẢN LÝ CYHOME



PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

13

© 2021 CBRE, INC.

13



KHO CHẾ N KHAI CÔNG TÁC QUẢN LÝ

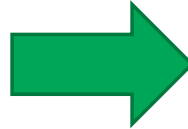
14



TI N TRI N KHAI CÔNG VI C

NH N BÀN GIAO CÔNG TÁC QU N LÝ (01 THÁNG)

- Tuy n d ng và hu n luy n nhân s
- Chu n b các xu t nâng cao ch t l ng d ch v và các xu t k thu t
- Chu n b các quy trình và bi u m u
- Số n th o S Tay C Dân
- Chu n b và th ng nh t quy trình ph i h p gi a BQLTN và Ban Qu n Tr
- Ki m tra ánh giá n ng l c các nhà th u và xu t thay th n u c n
- Ki m tra, ch y th và nh n bàn giao h th ng k thu t ph c v riêng Khu C n H .
- Ti p qu nh s tài li u ph c v cho công tác qu n lý v n hành.
- C p nh t thông tin c dân lên ph n m m qu n lý CYHOME



QU N LÝ V N HÀNH (T 01/10/2021)

- Qu n lý các nhà th u d ch v
- Qu n lý c dân
- Qu n lý h th ng k thu t
- Qu n lý tài chính k toán
- Báo cáo v n hành

PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

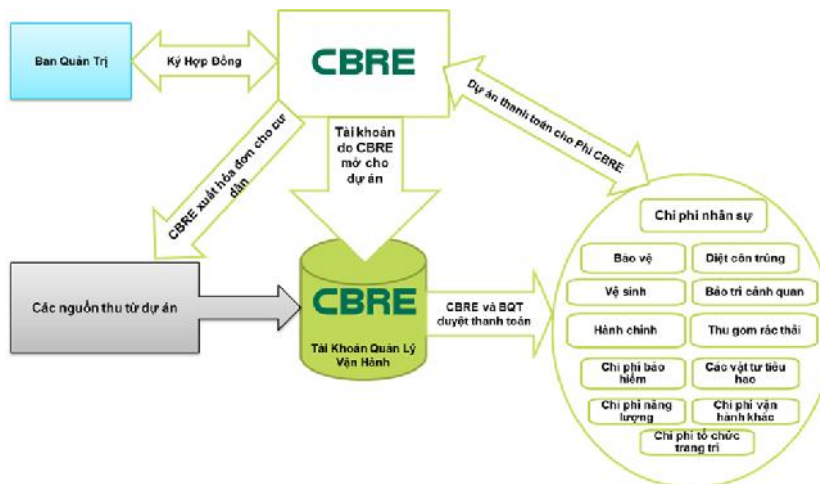
15

© 2021 CBRE, INC.

15



MÔ HÌNH QU N LÝ THU H CHI H



CBRE l p m t tài kho n v n hành ng tên c a CBRE ti p nh n và chi tr toàn b các giao d ch phát sinh liên quan n qu n lý v n hành d án. Ban Qu n Tr s c m t i di n cùng v i CBRE tham gia v n hành tài kho n. Toàn b các kho n chi t Tài Kho n V n Hành s c n c ó s phê duy t c a i di n Ban Qu n Tr và CBRE.

Vào th i i m k t thúc H p ng, CBRE s chuy n l i cho Ban Qu n Tr ph n qu k t d sau khi ã tr t t c các kho n công n c a CBRE vào tài kho n do Ban Qu n Tr ch nh.

PROPERTY MANAGEMENT PROPOSAL

16

© 2021 CBRE, INC.

16



- ✓ Thông báo phí
- ✓ Liên l c BQL
- ✓ Yêu c u d ch v
- ✓ t l ch s d ng ti n ích
- ✓ Tra c u thông tin c n h
- ✓ Các thông báo
- ✓ Các tính n ng khác



**D ch v
ch m sóc
c nh quan
thuê ngoài**



**D ch v qu n
lý bãi xe**



ing nhân s
BQL riêng cho d
án



CSKH
06:30 –
20:30



B o v
24/7



V sinh
06:00 –
21:00



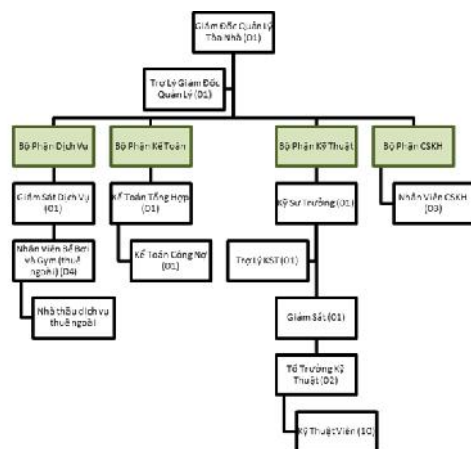
B b i & GYM
06:00 – 21:00
✓ Có nhân s c u
h và tr c GYM



K thu t
24/7
✓ V n hành h
th ng
✓ H tr s a
ch a c n h

© 2021 CBRE, INC.

S T C H C N H A N S B Q L T O A N H A



D a trên thi t k d ă n c ng nh tiêu chu n d ch v h ng n, CBRE xu t c u Ban Qu n L y n hành cho khu c nh v i t ng c ng 27 nhâ n s trong ó có 04 nhâ n s là CBRE thuê thông qua i tác bên ngoài là các nhâ n s b b i và phòng GYM.

iv i04 nhân s thuê ngoài cho b b i và phòng GYM, phía nhà th u s ch u trách nhi m thay th nhân s khi ngh phép, thay th ca.

Ch c Danh (Title)
Giám c Qu n Lý Tòa Nhà (hành chính)
Tr Lý Giám c Qu n Lý (hành chính)
Nhân Viên CSKH - 1 (ca sáng)
Nhân Viên CSKH - 2 (ca chi u)
Nhân Viên CSKH - 3 (ca hành chính, thay OFF)
Nhân Viên B B i 1 (ca sáng 07 ngày/tu n)
Nhân Viên b B i 2 (ca chi u 07 ngày/tu n)
Nhân Viên Phòng GYM 1 (ca sáng 07 ngày/tu n)
Nhân Viên phòng GYM 2 (ca chi u 07 ngày/tu n)
Giám Sát D ch V (hành chính)
K toán t ng h p (hành chính)
K toán công n (hành chính)
K S Tr ng (hành chính)
Tr Lý K S Tr ng
Giám Sát K Thu t
T Tr ng K Thu t (ca sáng) - 1
T Tr ng K Thu t (ca chi u) - 2
K thu t viên 1 - V n hành h th ng ca sáng
K thu t viên 2 - V n hành h th ng ca sáng
K thu t viên 3 - V n hành h th ng ca chi u
K thu t viên 4 - V n hành h th ng ca chi u
K thu t viên 5 - V n hành h th ng ca t i
K thu t viên 6 - V n hành h th ng ca t i
K thu t viên 7 - V n hành h th ng ca t i
K Thu t Viên b o tri - 1 (ca sáng)
K Thu t Viên b o tri - 2 (ca chi u)
K Thu t Viên b o tri - 3 (ca t i)



PHƯƠNG ÁN THU PHÍ CHO DỰ ÁN VISTA AN PHÚ

1) Phí Quản Lý:

- Phí dịch vụ Tháp 1-2-3-4: **19,000 VND/m2/tháng** (chưa bao gồm VAT)
- Phí dịch vụ Tháp 5: **19,500 VND/m2/tháng** (chưa bao gồm VAT)
- Giá trị nhân công: theo quy định của nhà thầu chỉ định.
- Phí Gửi Xe gửi nguyên nhân mục đích an ninh.
- Căn cứ thu chi dựa trên báo cáo của nhà thầu chỉ định.

2) Phí Dịch Vụ CBRE:

- Phí cố định hàng tháng trả cho nhà thầu: **77,000,000 VND/tháng** (đã bao gồm VAT).
- Phí nhân sự hàng tháng của nhà thầu: **567,197,400 VND/tháng** (đã bao gồm VAT) cho 27 nhân sự
- Phí Nhân Sự bao gồm lương, BHXH, BHYT, BHTN, Công đoàn Phí và tháng lương thưởng 13 phần trăm. Phí Nhân Sự thanh toán dựa vào số lượng nhân sự thực tế làm việc tại dự án trong tháng. Ban Quản Trị không phải thêm bất kỳ khoản nào khác cho nhân sự của CBRE ngoài Phí Nhân Sự.
- CBRE cam kết Phí Cố định hàng tháng và Phí Nhân Sự sẽ được thanh toán trong thời hạn 24 tháng tiếp theo.

