

临时居所: 控制成本时需要考虑的因素

Rebecca Gonzaga, EMEA Senior Director, Global Account
Management

作为人才派遣计划中成本最高的项目之一，临时居所是大部分全球人才派遣团队、成本中心所有者和人才派遣管理公司 (RMC) 经常讨论的主题。人才派遣团队和职能部门时刻面临着巨大压力，他们需要在派遣开始前准确预测临时居住成本，提供商也面临着管理成本控制的压力。下面，我们将探讨怎样制定临时居所的成本参数、在审核政策时需要考虑哪些问题、为什么某些物业产品看似划算，但从长远来看可能导致更高的成本。

制定临时居所成本参数的 5 种方法

1. 固定费率
2. 设定费率上限
3. 采用即期费率
4. 设定预算
5. 提供包干费用

制定临时居所成本参数

在人才派遣项目中，公司可以使用五种方法来制定和管理有关临时居所成本的参数。这包括：

1. **固定费率**：固定某些或所有地点的房价，这种方法有助于确定预算，也有可能获得相较于市场行情的年度费用节省。然而，这种方法可能限制组织的市场选择，因为并非所有房产代理和提供商都愿意以固定价格出租。根据一年中的不同时间，这种方法可能会导致公司的选择缩减，因为代理可能会为了获取最大回报而选择尽可能提高出租价格。
2. **设定费率上限**：通过为当地市场或具有界定属性的特定物业设定价格上限，公司可以更好地处理预算，但也为其项目带来了不确定性。
3. **采用即期费率**：“即期费率”没有预算费用、上限或固定数额，依赖提供商在搜索地点提供具有适当可用性和所需属性的物业。这可能导致能够提供的物业类型范围非常广泛（从单间公寓到五星级住房），因此，为了向所有员工提供公平公正的选择，组织的服务提供商在向待派遣员工提供任何物业前，必须明确定义范围。
4. **设定预算**：根据信誉良好的房屋数据提供商提供的信息设定预算，可让公司准确预测成本，也为提供商提供了价位指南。根据预算搜寻物业会找到具有各种特征的物业，尽管由此产生的选择更多，但这些选择可能并不符合员工预期。
5. **提供包干费用**：尽管并非世界各地都采用这种做法，但部分地区的部分公司会选择向员工提供包干费用，而不是全面的临时居所支持。尽管这是确保政策组成部分保持在预算之内的好方法，但要求员工自行寻找、预订和支付住宿费用可能无法带来积极的体验，也不符合关怀义务的最佳做法。若想进一步[了解人才派遣中包干费用方法背后的驱动因素](#)，以及[在考虑采用这种方法时应该注意的问题](#)，请访问我们的博客。

为了进一步了解上述选择，[请联系我们](#)以获取更多信息。

虽然确定临时居所预算最常见的方法是使用住房表（来自数据提供商或临时居所提供商），但在审核预算时，企业还应该考虑其他因素。每个物业的星级、卧室数量、清洁频率、在城市中的位置、上次翻新的年代，和/或公共交通的便利性，都是影响其每日或每晚价格的考虑因素。其他需要考虑的因素包括是否有门卫和/或安全大堂、整体建筑的安全性如何，以及是否有

洗衣和烹饪设施。宠物和家庭友好度也会影响定价。准确评估企业将哪些组成部分视为标准物业属性，从而确保其预算根据这些参数反映真实的住房供应情况非常重要。

根据临时住宿提供商的评论，全球超过 80% 的临时住宿预订是企业预订。尽管企业预订占主导地位，但请务必理解，国际公司无法控制市场费率。物业价值由当地经济决定，而当地经济本身可能受到当地或全球重大事件（例如奥运会）、季节性变化（如旅游高峰）、不可预见的事件（如影响微观市场的主要群体行动）或大流行病（如新冠疫情）的影响。这些都可能扰乱或抬高市场费率，使之超出预期。因此，预算只是此流程中的一个指标，应该始终考虑当地实时因素进行权衡。只有这样，才能确定可用物业的真实成本。为了避免企业面临意外情况，建议每 6-12 个月对预算进行一次审查。

临时居所：核心福利还是弹性福利？

公司决策者面临着同样的讨论主题：临时住宿应该作为核心福利还是弹性福利提供？由于人才派遣安排呈现出越来越灵活的趋势，而临时居所支出相对较高，因此很多利益相关者希望员工能自行寻找居所，从而降低成本。然而，这种做法可能给公司和被派遣员工带来风险。员工往往信息不足或缺乏经验，如果让他们自行寻找临时居所，他们可能会选择成本过高、通勤距离太远、位置不太安全或者所有者并非可靠提供商的物业。物业清洁或消毒方面的控制措施也可能较少或没有，而这在目前的疫情期间是非常重要的考虑因素。相反，如果在提供临时居所福利的同时提供特定地点的费用上限、经审核的提供商名单以及使用控制，员工就能从积极的员工体验中获益，这对公司的人才派遣品牌不无裨益，也有助于组织更好地控制成本。对于某些人才派遣类型，尤其是永久性人才派遣以及包含家居用品运输（运输 3-8 周）的人才派遣，临时居所应该作为所有受影响员工的核心福利。

重新审视您所提供的临时居所服务

对于想要改善临时居所服务的公司，强烈建议其审核两个方面：临时居所供给（包括市场和预算审核）和政策定位。

临时住宿供给

在评估和重新定义公司的临时居所供给以获取最佳结果时，以下五个考虑因素被证明有用：

1. 审核预算（如果在过去三年内没有审核过），预留时间审核所有适用目的地的市场状况，以及每个地区的物业清单的首选属性。
2. 设定预期并告知企业利益相关者，预算只是一种指导，并不绝对，因为当地市场和实时事件可能影响物业成本，任何人都无法控制。
3. 明确临时居所的目的，并将向被派遣员工明确传达此目的，使他们了解这只是*临时性*住宿；围绕居所目的制定明确的规则和参数有助于实现此目标。
4. 了解酒店式公寓与热门度假/假期租赁网站（如 Airbnb、Booking.com 或 HomeAway）上列出的物业之间的主要区别。企业酒店式公寓由经过审查的房东管理，他们提供专业的物业管理，包括明确且受监控的清洁协议、专业的钥匙控制和安全考虑、每周七天每天 24 小时提供的维护服务、虫害管理（包括臭虫检查，如适用）、取消和延期政策、客人人身安全指南，至关重要的是，能够在需要时为移民目的提供房东证明。以上是公司应该使用经审查的酒店式公寓的部分原因，即使其费用较高，也是合理的。确保员工的安全和临时居所的可靠性有助于组织实现其目标，同时尽可能减少压力，为员工提供最大程度的帮助。最终，员工的舒适度和人才派遣的便捷性，都是公司投资的关键。
5. 为企业和员工设定期望，因为居所所含服务、除外责任、条件和标准会因地点而异。

政策定位

在审核控制成本的潜在机会时审核政策定位也有好处。对于临时居所，制定明确的指南，并沟通居所的*临时性*是关键 - 在大部分情况下，这意味着居住时间不超过一个月。明确说明临时居所并非“完美的家庭住宅”，而是舒适的落脚点，并由公司资助完成搬迁，有助于促进协作，打造积极的体验。这种积极的体验有助于员工集中精力，寻找能够满足员工和公司长期理想的长期住房。在一开始就为短期和长期住房设定明确的参数非常重要。我们也建议限制向员工提供的选择数量，从而避免负荷过大，同时简化流程。常见做法是允许员工从三个选项中选择一个（这三个选项是满足预定义属性且成本最低的），即使还可以提供 12 个选项。

除了控制预算/试图降低成本外，明确定义与临时居所有关的政策元素，也有助于避免超支或不必要的支出。例如，SIRVA 注意到，经常有员工询问能否通过 Airbnb（或类似提供商）预订临时居所，他们声称这种解决方案对企业而言更实惠。而这种选项通常不具备可比性，除了使用未经审查的居所所伴随的安全和预订风险外，还可能产生额外成本。如果房东不愿意提供居住证明，那么员工会面临在初次登记时无法满足移民要求的风险。此外，休闲式住宿预订网站或假期/度假租赁网站通常不包括人们所期望的标准措施，而正式的临时居所往往包含这些措施，例如：

- 专业的物业管理
- 清洁协议，包括新冠疫情相关措施
- 专业的钥匙控制
- 每周七天每天 24 小时提供维护服务
- 虫害管理，包括睡床臭虫检查
- 取消和延期政策

简而言之，如果物业不含上述服务，从长远来看，由此产生的风险可能需要耗费公司更多资金 - 无论是解决问题产生的行政成本（硬成本和软成本），还是未满足移民要求所导致的罚款和时间延误。糟糕的体验也会导致员工无法专注于公司目标，并产生不必要的焦虑。在极端情况下，如果员工对公司人才派遣品牌的认知受到影响，也可能出现人才流失问题。

最后，如果不评估区域或全球重大事件对临时居所的潜在影响，流程就是不完整的。新冠疫情的影响就是很好的示例：国际货币基金组织发布的一份报告显示，由于新冠疫情的影响，全年航班起飞率下降了 90%，酒店预订率下降了 70%。¹毫无疑问，这会进一步影响临时居所单位的可用性和价格。此外，由于清洁规定更加严格，一些酒店已移交给政府做隔离之用，因此合意性也成为关键因素。

临时住宿和成本控制

最终，为了有效控制与临时住宿相关的成本，公司有必要了解和评估各当地市场，修改用于定期管理和控制预订的预算或价格，为被派遣员工和提供派遣支持的企业领导者明确定义并传达政策条款。

如果涉及管理临时住房成本，那么使用 RMC 对企业而言不无裨益 – 得益于其全球网络（包括经审查的可靠物业）以及在制定合适的临时住宿解决方案方面的丰富经验，他们能够满足公司预算和各种人才派遣项目要求。例如，[SIRVA 管理着众多公司物业](#)，他们既可以提供家具齐全的安全居住体验，也可以提供灵活的合同条款，根据永久住房的可用性变化进行调整。在旺季和存在临时住宿需求时，更多住宿选择有助于为公司提供更好的支持。我们能够利用目的地的当地供应链提供更多住所选择，通过竞争为公司节约成本，并有能力满足高峰季节的住所需求。

若想进一步了解 SIRVA 如何帮助您的公司控制临时居所成本、提供企业住房预算和选择，或者您为了做出改变而需要审核项目的政策规定，请通过 concierge@sirva.com 与我们联系。

¹国际货币基金组织，[评估新冠疫情对旅行和酒店活动影响的简单指南](#)，2020 年 9 月 2 日。

供稿：

- 全球客户管理 EMEA 高级总监 (Senior Director) Rebecca Gonzaga

有关更多信息，请参阅 [SIRVA 的博客免责声明](#)。