

传统物业公司进行信息化设施管理的需求研究

——以申都大厦物业公司需求分析为例

高路¹ 翟韦 刘翀

(上海华东建筑设计有限公司, 上海, 200042)

摘要:

现代建筑设计集团的自有建筑申都大厦在2012年成功的拿到了绿色建筑设计三星标识,2013年集团的分子公司陆续搬进了申都大厦,自此申都大厦进入了生命周期的运行阶段,那么作为具体运行阶段实施的主体——物业公司,如何能够在运行阶段进行信息化的设施管理将是非常重要的环节,本文将结合申都大厦实际设施管理的推进工作对物业公司的需求进行详细的研究并得出结论。

关键词:

物业管理, 设施管理, 申都大厦

1. 项目背景

申都大厦原为上海毛巾厂,1994年由工厂改造为现代集团下属办公楼,结合西藏南路拓宽的契机,建筑进行整体改造,事实上,申都大厦的改建项目除了具备绿色技术的创造性运用,在建筑的设计之初到建筑的建造都使用了很多集团的高、精、尖技术,同样,申都大厦在运行维护阶段延续了高标准高要求,将采用信息化设施管理手段进行建筑运行管理,同时利用信息化技术亮点为建筑运行的绿色三星标识的申报提供技术支持。

¹ [作者简介]: 高路,男,国家一级注册建筑师,同济大学建筑系硕士。主要研究方向: 低碳/绿色建筑设计,参数化建筑设计,华东建筑设计(集团)有限公司BIM工程中心研究员,医疗建筑设计, E-mail: archinovo@gmail.com

2. 需求调研

根据国内的现实情况，申都大厦的设施管理工作基本定在物业公司进行执行。但是事实上，物业管理包含的工作通常是房屋建筑主体的管理；房屋设备、设施的管理；环境卫生的管理；绿化管理；保安全管理；消防管理；车辆道路管理，在申都大厦的物业管理中，特别加进了 ISO14000 的服务，为申都大厦取得绿色三星运维提供支持。

所以物业公司除了需要做好以上的工作同时，信息化系统进行设施管理是业主提出来新的要求，这就有必要对物业公司的设施管理需求进行基本的



调研。调研采用网上调研（如图 1）和现场访谈结合（如图 2）的方式来确定。



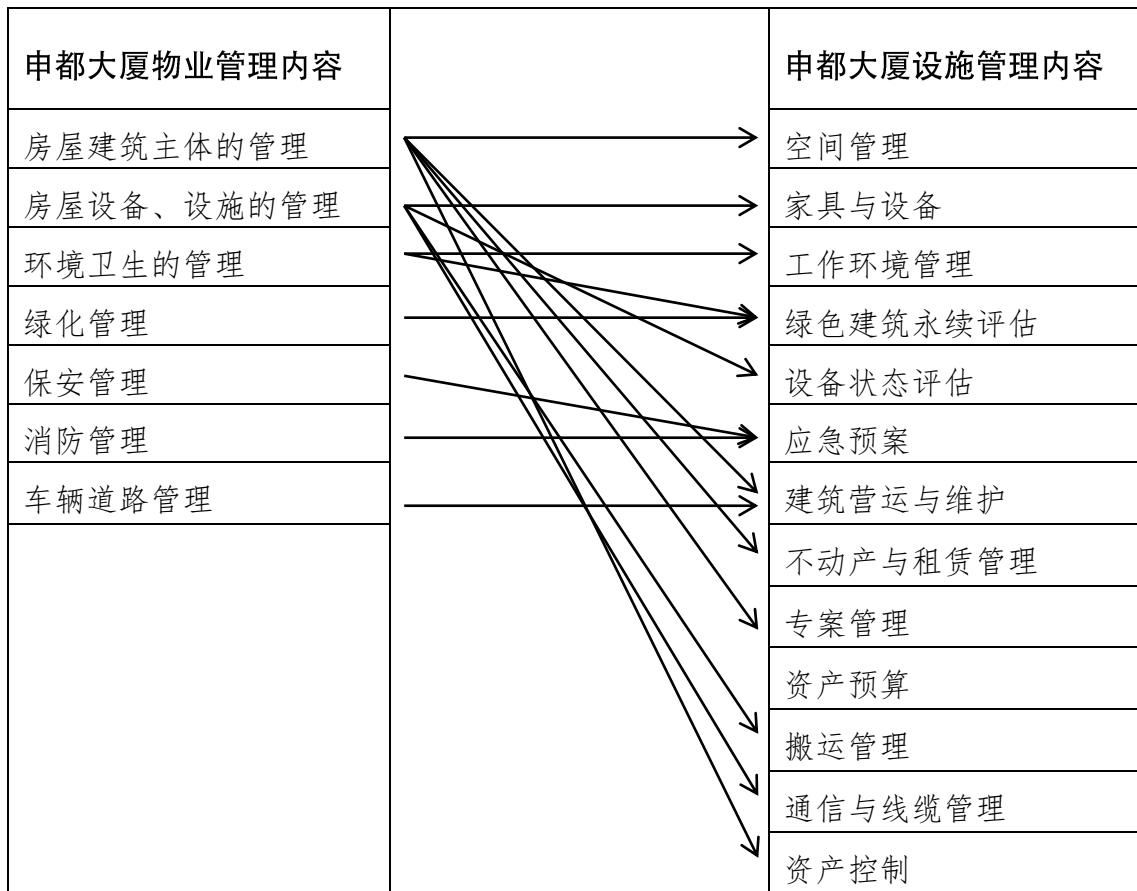
根据网上的调研结果分析可以看出（有效问卷 21 份，对象是业主和物业公司，问卷详见附件），除了“工作环境管理”，“不动产与租赁管理”，“专案管理”，“搬运管理”，“通信与线缆管理”外，其他应用的需求都达了 90% 以上，可见物业公司对于信

息化的手段进行设施管理的需求还是非常强烈的。同时根据现场多次跟物业公司实际参与人员的访谈，发现作为物业公司的管理者最关心的还是“空间管理”，“家具设备管理”，“设备状态评估”，“建筑营运与维护”，“资产控制”这几项。

3. 需求分析

通过本次申都大厦信息化设施管理需求的调研，一方面、在进行线上和线下

的调研可以了解到物业公司方面的实际状况；另一方面、通过比对物业公司现有管理模式和设施管理模式，我们可以发现其中的内在联系。（如下表）



所以通过上表，我们可以大致发现传统的物业管理的内容侧重于工程部和物业部。而设施管理关心的内容涉及到企业的运作和管理。表中的映射关系还可以让我们看到物业管理更多地关心执行层面，而设施管理更关心管理层面（如下表）

	物业管理	设施管理
关注层面	执行层面	管理层面

结合上面表格，我们可以举一个简单的例子帮助我们形象地理解设施管理的意义：

某市政府的办公大楼位于该市的黄金地段，为了发展地方经济，引进资金，

该市政府决定把办公大楼转让给投资商做进一步的商用物业开发，那么这时的设施管理负责人可能就需要着手以下工作——

- 1、 关于办公大楼转让工作的基本分析与估计。
- 2、 财务分析，包括所涉及的政府机关新办公设施的投资成本，以及转让完成后多长时间内可能产生什么样的效益。
- 3、 转让行为本身对于环境影响的陈述，包括对当地经济发展的影响的说明
- 4、 公众及舆论对项目转让看法和意见的采纳
- 5、 转让计划与步骤的制定：转让方案（包括招投标）的组织和进行
- 6、 协助涉及转让的法律文件的准备和签署
- 7、 转让工作的实施

由上面的这个假想的例子可以看出，设施管理和物业项目有着密切的关系，设施管理不仅在关注层面侧重管理，而且涉及范围更为宽阔，申都这个项目还不具备设施管理的典型性，因为使用了传统的物业公司去执行设施管理，所以避免了一些前期的管理工作，但是在物业公司进行后续的资产管理、设备评估等等多项工作中需要做一些企业管理方面的支持，如：对收集到的各种数据，以前瞻性的眼光发掘客户潜在的需求，通过全局性的信息系统来整合设施管理的主要职能部门，使部门间的合作更高效和紧密。

尽管申都大厦的信息化设施管理采用物业管理团队执行操作，具有设施管理的特殊性，但是这种情况颇符合中国目前的实际情况。考虑到申都大厦也使用了

BIM 这样的信息技术，BIM 似乎就成为了贯穿传统物业管理和设施管理的一条纽带，所以结合申都大厦物业的实际需求，基于 BIM 技术的设施管理的执行架构和执行环境需要在前期考虑清楚（如图 3），然后通过不同部门的信息加载到基于 BIM 技术的信息化运营平台，加上管理制度的制定，一条物业公司基于 BIM 技术进行信息化设施管理的道路似乎就出来了。

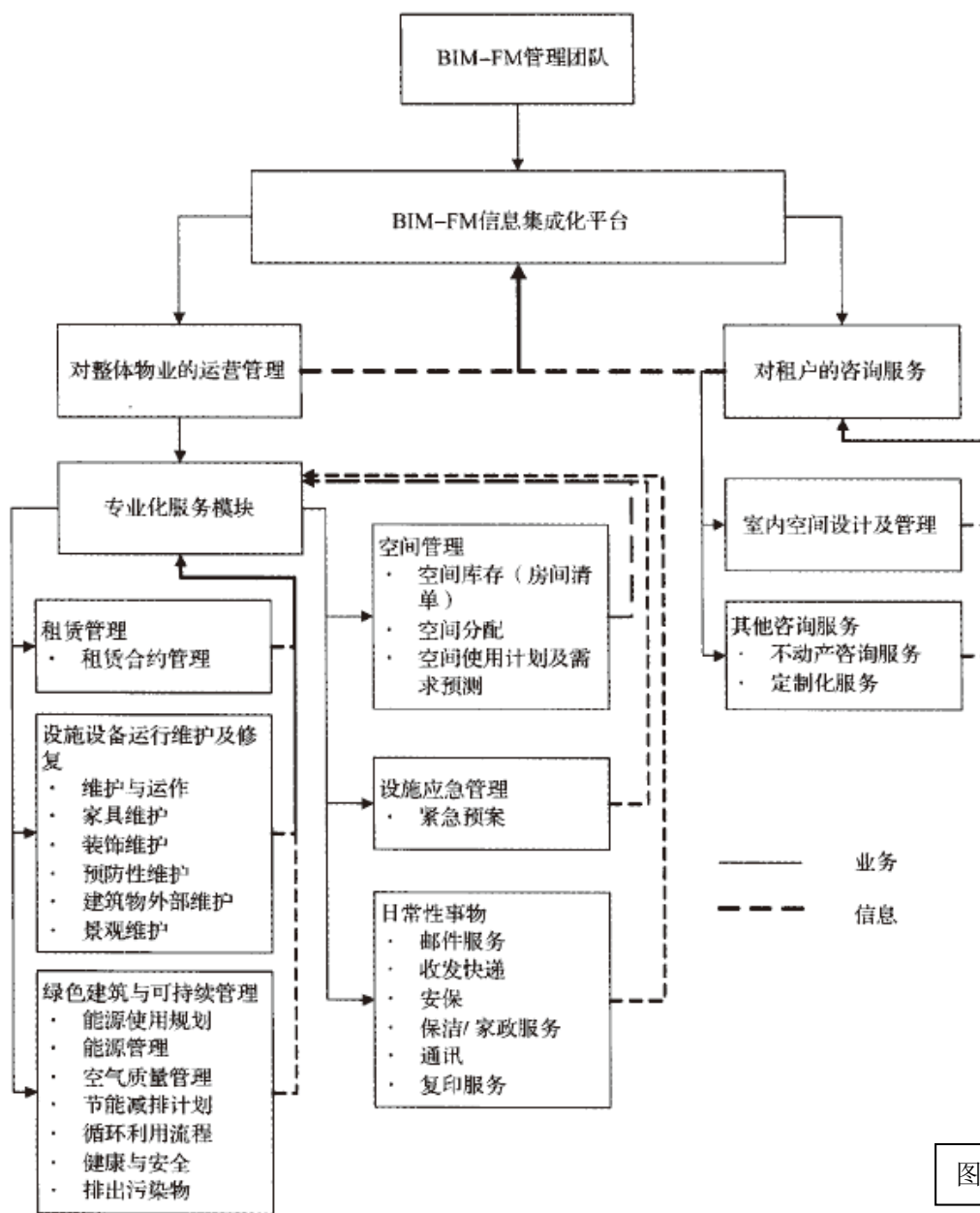


图 3

4. 研究结论

通过需求分析我们发现，事实上在我们运用设施管理的理念来进行申都大厦的运营管理时，其理念已经超越了传统意义上的物业管理。目前，国内的设施管理实践还处于从传统意义的物业管理向现代运营管理转变的初级阶段，但是相信智能化物业的不断发展，物业的设备设施已形成了庞大而复杂的系统，无论是内因还是外因都会促成物业管理逐渐向设施管理转型。另外，相信申都大厦基于 BIM 技术和设施管理理念的实践也会成为中国物业公司转型进行设施管理的一个很好的示范案例。

参考文献

- [1] 冯丹, 陆惠民, 持有型物业运营管理的信息化建设研究[J]. 土木建筑工程信息化技术, 2012, 3(4): 62-68
- [2] 由滨生, 关于物业管理的思考[J], 西北工业大学学报, 2005. 1(3): 58-60
- [3] 丁智深, 赵娜, 设施管理及其在中国的发展[J], 建筑经济, 2007. 7
- [4] 李钊, 王正, 现代物业-资讯与观察
- [5] 李险峰, 信息技术对于现代企业管理的影响, 物流技术与应用, 1998. 3(4): 5-7

The Demand Analysis of Facilities Management Using Information Technology by Traditional Property Company

—— Taking the Analysis of ShenDu building's property company for Example

Gao Lu, Di Wei, Liu Chong

(East China Architecture Design Institute, Shanghai, 200042)

Abstract: Shendu building which is owned by Xiandai Architectural Design Group got the green building design mark in 2012, and in 2013, many sub-companies in Xiandai Design Group moved into this building, since then, the building entered the operational phase of its life cycle, and the property management company which in charge of the building's operational phase, how to utilize the information technology to do the facilities management is a very important task, the paper will draw conclusions based on the combination of the facility management application and the property company's demand.

Keywords: Property Management , Facility Management , Shendu Building