



# 信息化+数据化的机电资产管理

2018-10

北京博锐尚格节能技术股份有限公司

# 提纲



## 理解一个需求

转型过程带来的机电管理重要性提升

## 关注一个风险

机电资产规模化管理的风险挑战

## 提出三个建议

集团级机电资产管理方案框架

# 一、理解一个需求

房地产由量变转化为质变，机电资产管理的重要性凸显

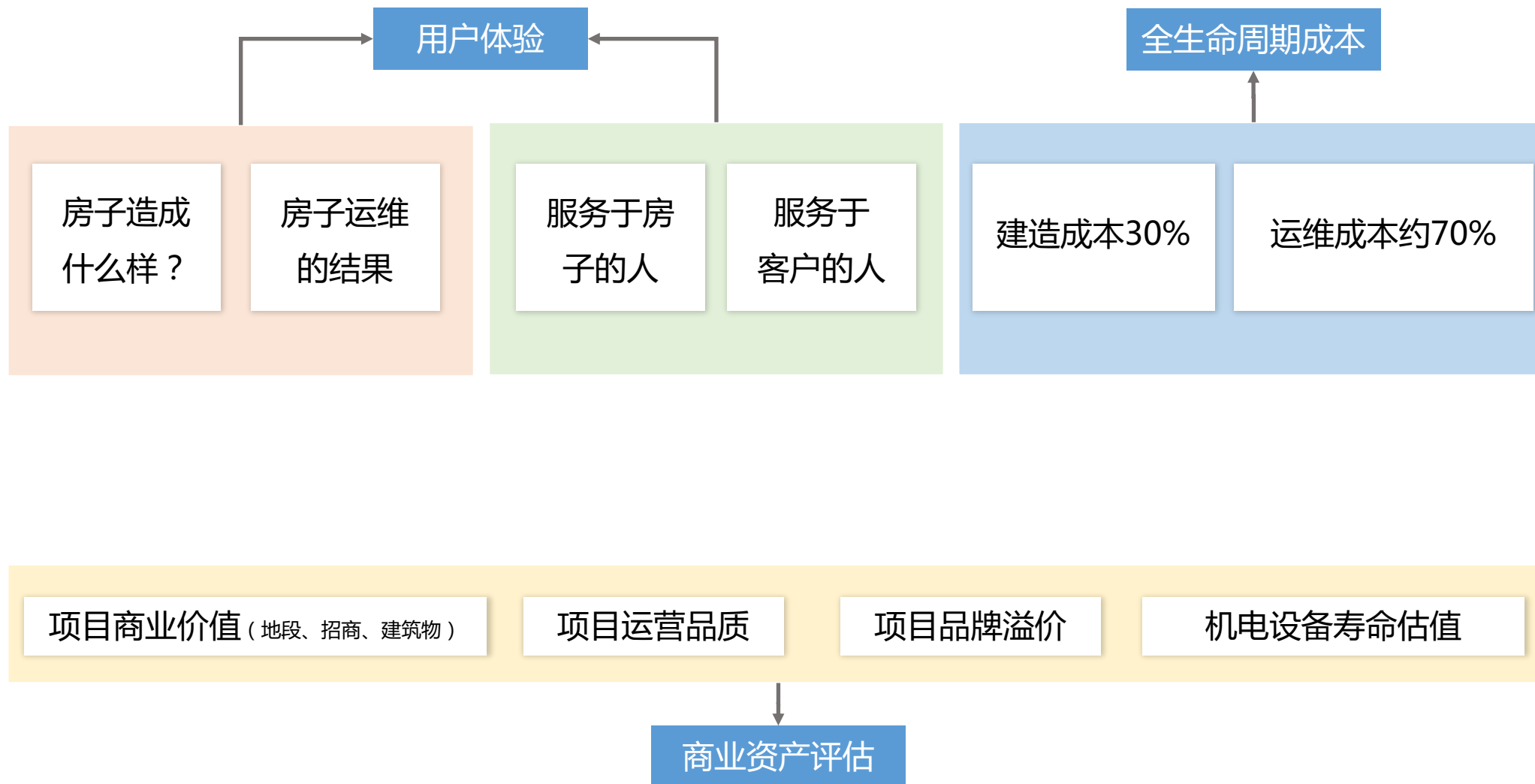
## 地产集团从开发向运营服务的转变

企业定位	管理重心	特征	管理模式
早期定位：地产开发商	建设、销售/招商	规模化、快速扩张	分权
发展趋势：运营和服务商	+运营、服务	精耕细作，品牌经营和输出	集权，标准统一的强管控

### 2016 年以来部分提出转型运营的房地产企业

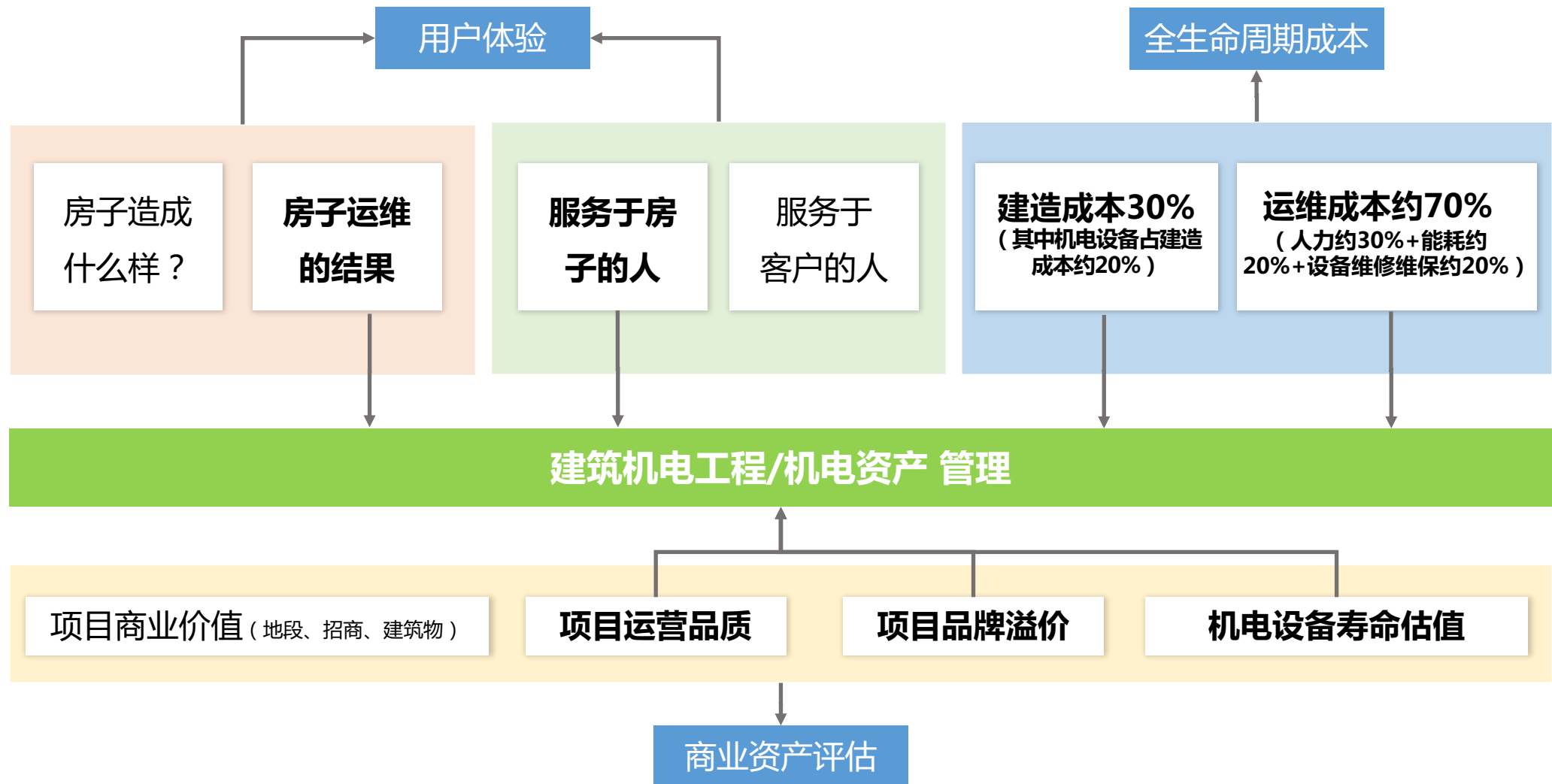
企业	2016 年以前战略	2016 年以后战略
万科集团	三好住宅供应商	城市配套服务商 -> 城乡建设与生活服务商
中国金茂	地产开发商	中国领先的城市运营商
招商蛇口	地产开发商	城市和园区运营服务商
万达商业	地产开发商 + 运营服务商	万达商管集团
华夏幸福	地产开发商 + 运营服务商	领跑中国产业园区运营
绿地集团	地产开发商	城市运营商
鸿坤集团	地产开发商	创新型城市运营商
SOHO 中国	地产开发商	运营管理商
北京城建地产	地产开发商	城市运营商

## 转型后对于建筑本身的管理目标和关注点



# 机电管理在其中的重要性

空间经营品质的保障（环境、安全），全周期成本管理的要素（能源、人力、设备采购及维护）



## 二、关注一个风险

机电资产规模化管理的风险挑战



## 规模化机电资产管理的需求与挑战

光鲜亮丽的建筑背后，

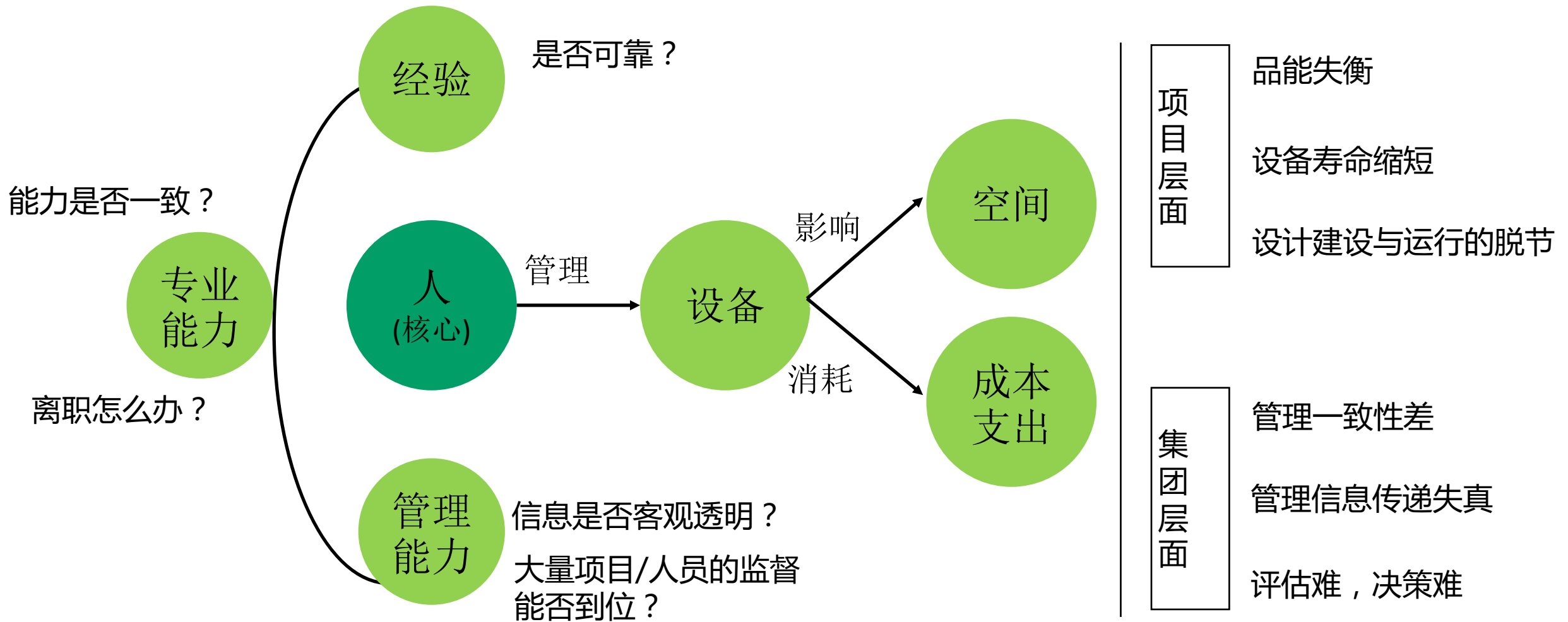
是对（数十人团队+数千台设备+每年数十万个工单）×建筑数量的管理。

如何在规模化发展的同时，最大程度地减少机电管理的坏点率？



# “人治”管理的风险

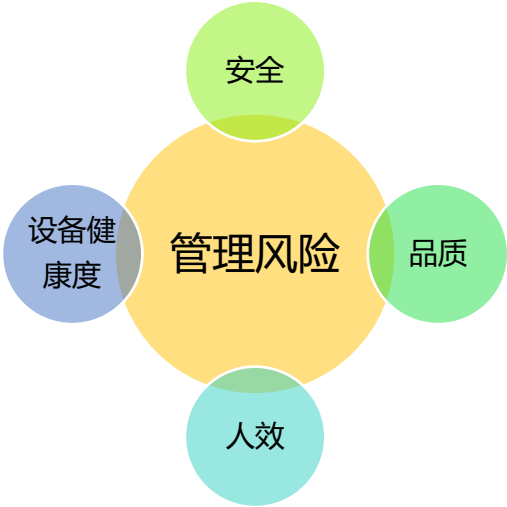
关注就好，放松就乱；有些人管就好，另外的人管就差。



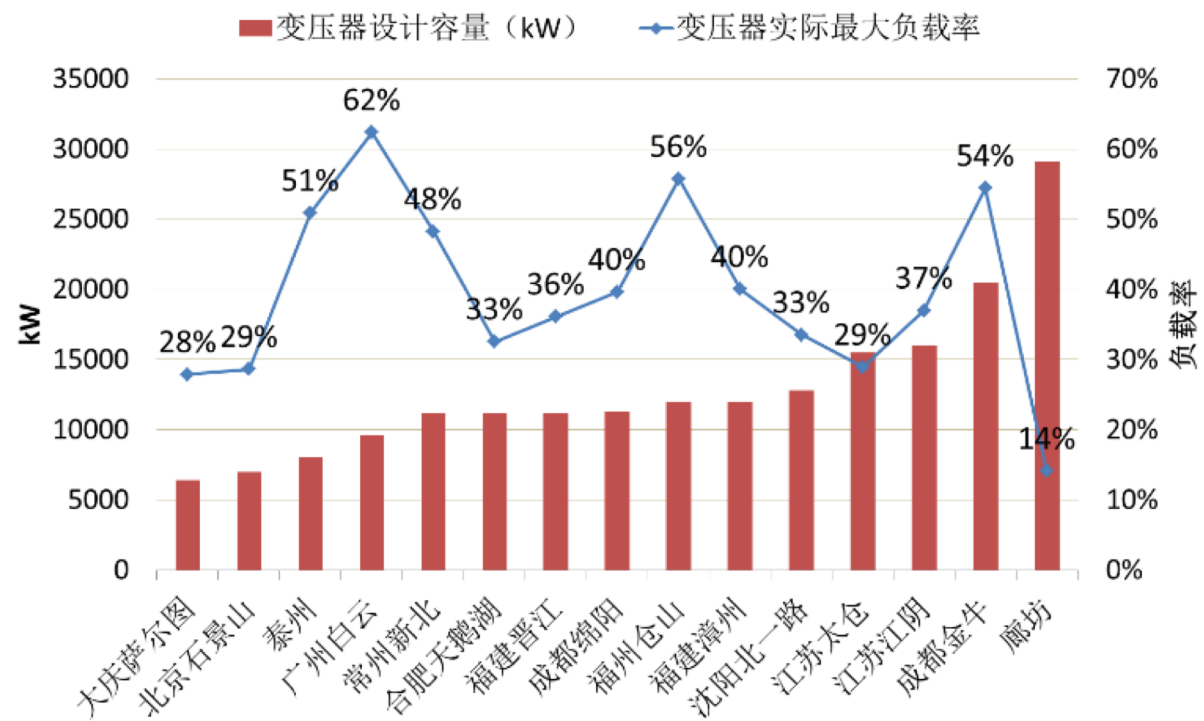
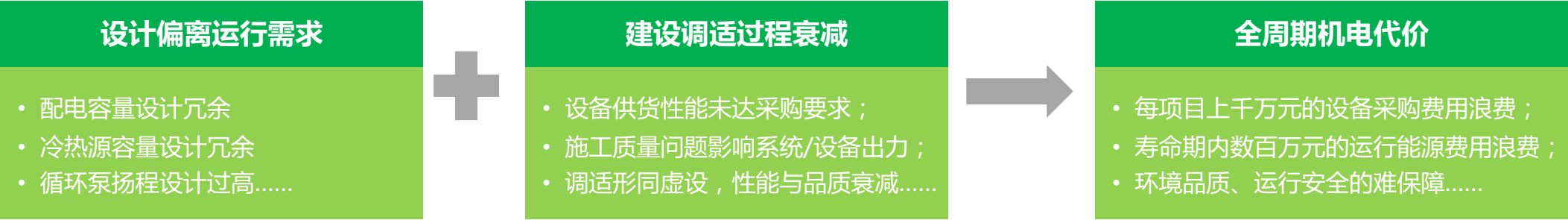
# 问题案例1：设备设施运维的线下分散管理

- 问题1：各项目执行标准不一；
- 问题2：执行过程难及时管控，执行效果难量化评估。

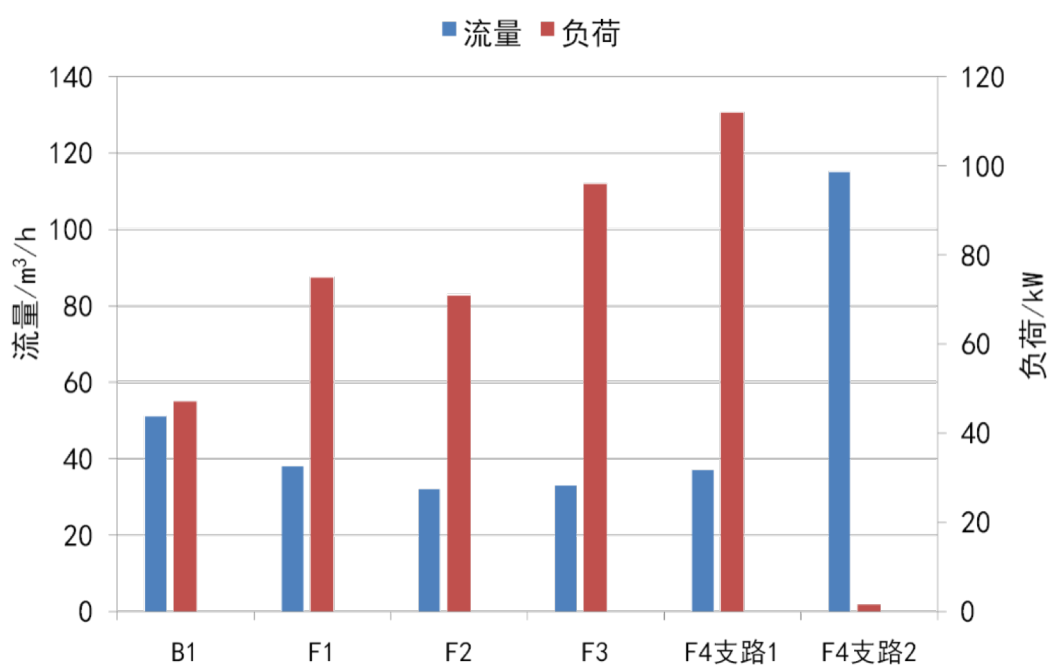
类别	时间/频次差异	内容差异	执行方
消防排烟风机、正压送风机、送排风机配电柜、电机	项目A：4月、9月 项目B：1月、7月 项目C：2月、8月 实施时间不同	相同	——
楼层保养竖井配电箱	项目A：2次，4月、9月 项目C：2次，3月、9月 项目C：4次、1月、4月、7月、10月	项目A：清洁配电柜、紧固接线端子 项目B：测温、监测三项电流、清洁配电柜、紧固接线端子 项目C：监测三项电流、清洁配电柜、紧固接线端子	——
速通门维保	项目A：4次 项目B：6次 项目C：6次	项目A：检查开关工作是否正常、门区感应灵敏、传动部分加油 项目B：包括开关、感应系统等主辅设备功能检查、维护检修 项目C：包括开关、感应系统等主辅设备功能检查、维护检修	项目A：物业 项目B：外委 项目C：外委



# 问题案例2：机电全过程的漏斗效应



案例1：配电设计容量过度冗余



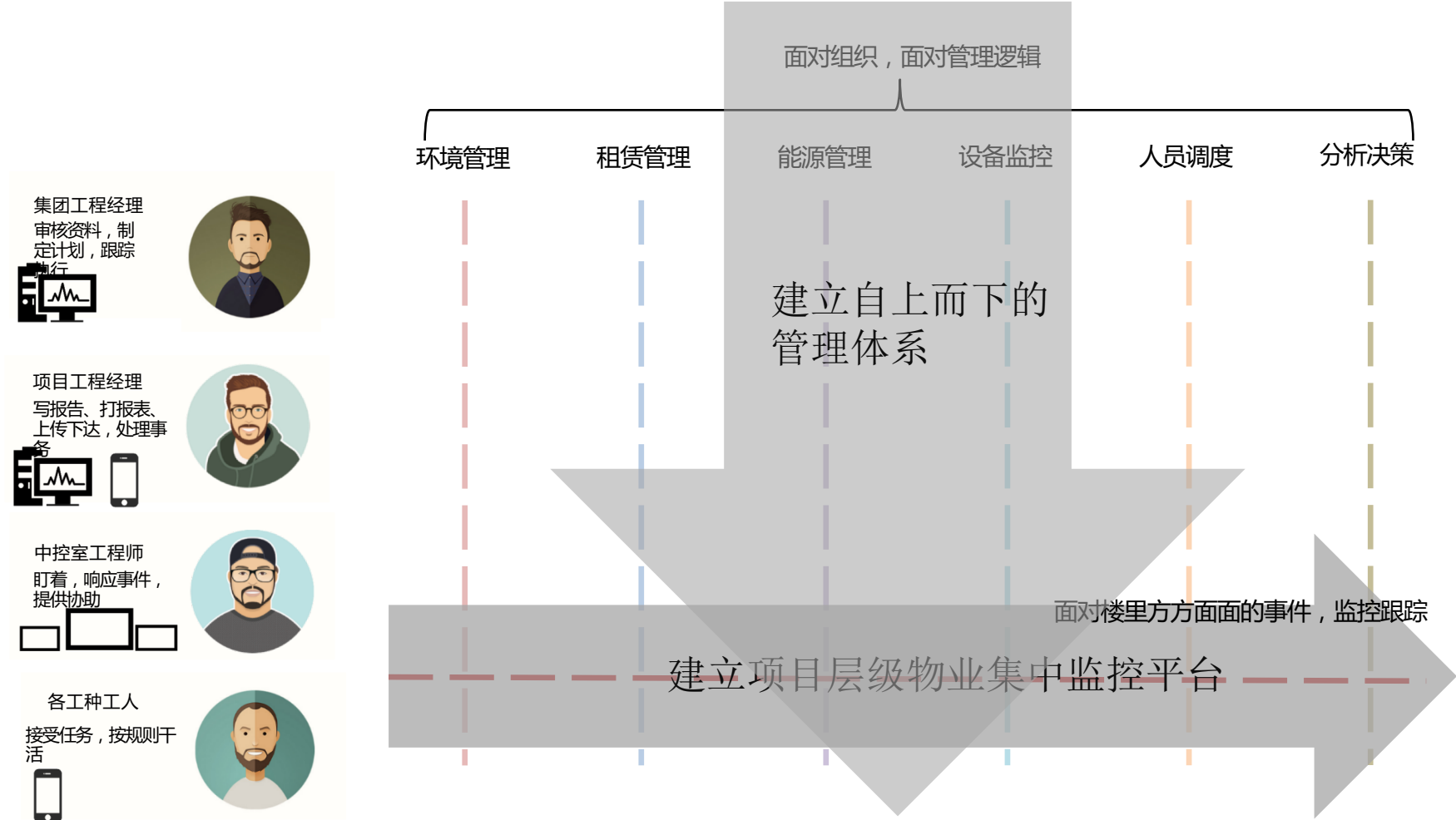
案例2：空调水平衡调适不到位

# 三、提出三个建议

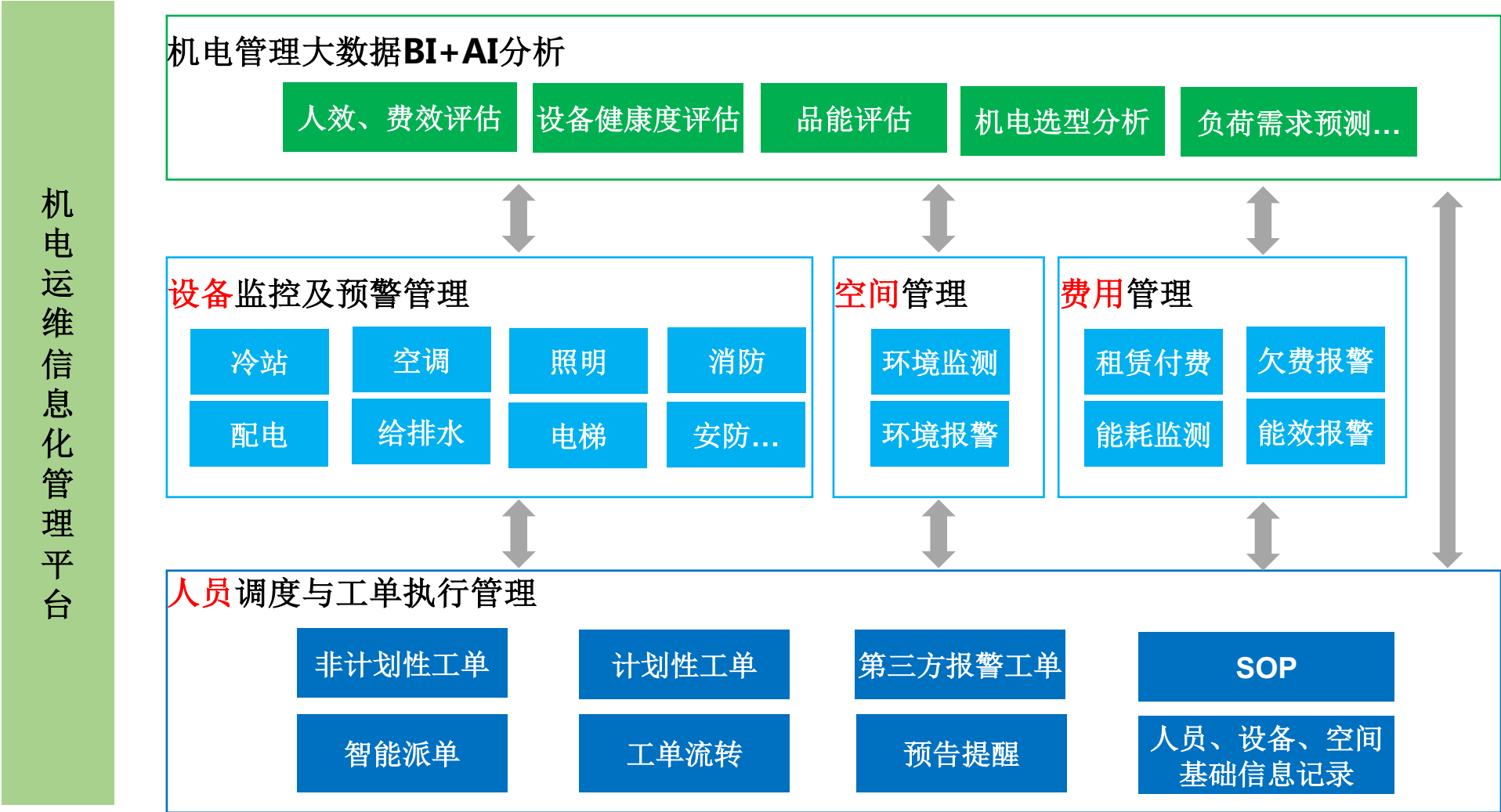
集团级机电资产管理方案框架

# 建议一：构建集团级机电运维信息化管理平台

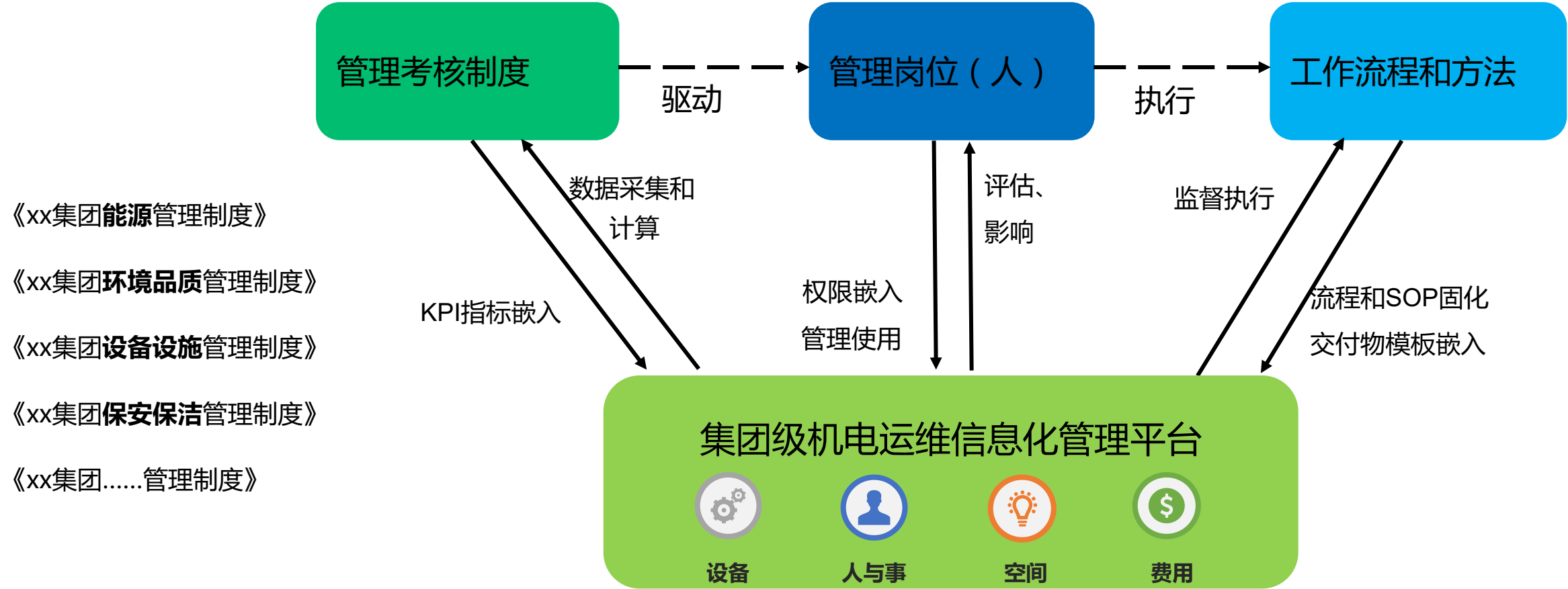
集团级平台的价值：规则统一、信息透明、效果量化



建议一：构建集团级机电运维**信息化管理平台**

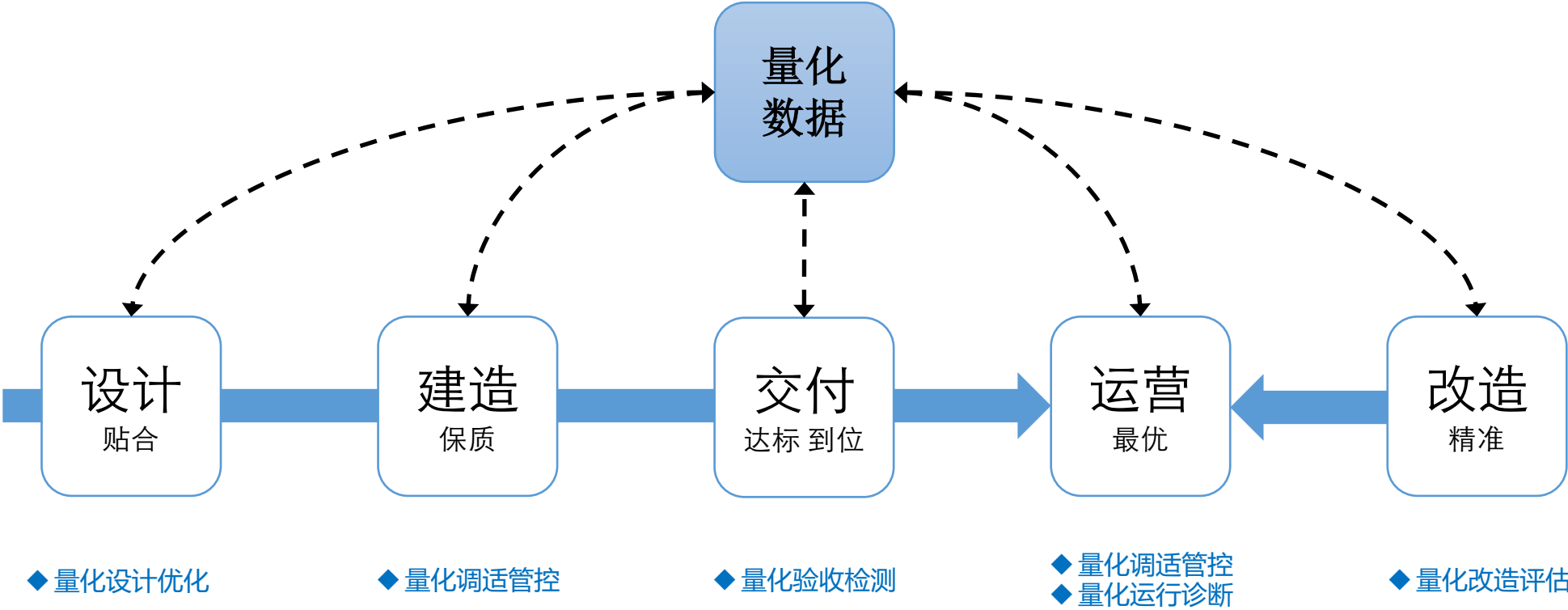


建议二：构建以“KPI量化评估”为驱动力的**管理体系**，并嵌入平台



# 建议三：实现机电全周期数据化管理

以数据说话：过程导向的定性管理 → 结果导向的定量管理







## 用大数据为建筑机电资产管理赋能

THANK YOU