

浅谈物业设施设备运维智能化管

罗建明

海昌(中国)投资有限公司 上海市 200000

摘要: 随着我国的飞速发展,城市化的发展进程也在逐渐加快,就现阶段来看,我国商业综合发展已经达到了鼎盛时期,商业综合体由商场、餐饮店铺、娱乐中心、写字楼、酒店、服务等组合而成。因此,商业体的物业设备设施的管理作为物业管理中的一个重要环节,也受到越来越多的人民重视,做好物业设备设施的管理和工作人员设备设施使用的管理工作,有助于提升物业的整体管理水平,为实现物业管理行业的可持续发展有着强大的保障。此篇文章,主要以物业设备设施管理的现阶段情况到将来的发展趋势展开讨论。

关键词: 设施设备;发展趋势;物业管理;智慧化

随着城市的建设发展,我国的物业管理行业也进行了飞速的发展,目前,我国的商业体系内物业管理行业已经成为了城市经济发展的主要推动行业,物业行业的发展也是为了更好的服务民众,而作为城市居民消费场景重要平台之一的商业物业综合体,更要做好物业设施设备的管理,物业设施设备作为主要的物业管理应用保障平台,运营企业就必须对物业设施设备管理进行专业且精细的规范化管理,更要立足于在当前我国经济发展的新形式上,将物业管理的方式也进行更替,用新颖的思维和理念开创物业管理行业的新道路。如今正是物业设施设备管理发展的新机会,那么就要在日常的物业设施设备管理中,进行不断地调整优化。

1 物业设施设备管理的重要性

随着我国的城市化发展那进程高速发展,广大民众们对商场酒店等商业综合体的设施设备及消费场景等要求也越来越高,即民众的生活生产的水平和品质受物业设备设施管路的直接影响,为此,商业综合体中物业的设施设备管理工作在提高人们生活工作方面有着不可或缺的重要意义。

1.1 物业设施设备的管理工作直接决定了广大人民群众的工作环境,消费体验,物业设施设备的良好管理可以增加众多消费者更加便利、轻松、安心的优质条件^[2]。

1.2 物业设施设备的良好管理可以保证物业设施设备的安全性和使用寿命增加,降低物业设施设备的损耗,为商业物业管理节省了管理成本,也就可以为商业体系内物业管理行业带来了更好的经济效益。

1.3 物业设施设备的良好管理,可以让城市设施基础管理更有保障,可以更好的促进城镇建设的发展。

1.4 物业设施设备的良好管理,有助于不断提升民众对于各种商业体系物业的良好印象,也就促进了商业物业行业的管理水平和为民众服务的质量。因此,物业设施设备管理

行业也就迎来了新的发展。

2 物业设施设备的管理目标

物业设施设备管理工作的目标就是为广大商业消费者和使用者创造良好的生活环境,使人们在物业的管理下更好的享受生活,以及进行更好的工作生产,物业设施设备的管理目标将服务大众进行贯彻落实,通过对商业综合物业设施设备的良好管理,达到提升人民生活生产水平进一步上升的目标。

2.1 在物业设施设备管理过程中,必须贯彻落实以服务为根基的目标,检查物业设施设备的安全运营,为使用者服务,想民众所想,急民众所急,为大家竭尽全力带来优质的服务,便捷的生活生产条件,保障民众的利益同时,达到物业自身企业的效益提升。

2.2 物业设施设备管理的就是为了保障设备设施每天可以正常高效运行,延长设施设备的使用寿命,对物业设施设备进行定期的检查保养,对于存在异常的设施设备进行及时地处理,对物业设施设备的技术质量严格管理,保障物业设施设备的有效利用率以及完好率^[3]。做好物业设施设备的日常维护检修,是物业管理工作的主要内容,能够最大化发挥物业设施设备的利用率和延长设施设备的使用寿命,是与商业综合体内整体日常物业设施设备的维护质量有直接关系。

2.3 对于现在这个处于信息化智能发展的时期,对于传统的物业设施设备管理已相对落后。目前,物业设施设备的管理也需要紧跟时代的步伐,做好信息管理有助于物业设施设备运用经济节省,每日整理信息,进行分析储存是一项必要工作,只有妥善的完成了物业设施设备信息管理工作,能更好的确定物业设施设备的当前运行情况,也好及时发现异常进行维护修整^[4]。物业设施设备的管理是一个长期的工作,需要切实规范的进行检修和维护,而物业设施设备的管理应该在保证科学合理并且安全的情况下,尽可能的节约一些设施设备的运行成本,经实践应用,“预防性维护管理”就是较优的策略,即对重要设施进行辨识,并做到定期保养维修,有预防性的检查检测设施设备。

2.4 物业应该注重物业环境的管理,因为物业设施设备

通讯作者: 罗建明, 1985年2月, 男, 汉族, 现就任于海昌(中国)投资有限公司, 职务集团设备工程管理高级经理, 机电工程师, 本科, 研究方向: 设施设备运行维护智能化管, 邮箱: taishan1985@163.com。

的运行会影响物业的环境质量，主要是不合理的运行会造成能源浪费，以及对空气的污染，这是很少由物业管理能够注意到的，因此，物业设施设备的管理要涵盖对空间空气温湿度、免受烟尘的把控，同时也要注意空气的流通，避免室内污染的情况出现，尤其是在现阶段疫情期，还须注意做好空气系统设施的消杀加强工作。

3 物业设施设备的日常管理问题

目前国家商业的快速发展的脚步让各个行业也开始进行不断的创新思路发展，对于商业综合体中物业行业来说，要想在新时代的物业管理行业中分一杯羹，就必须要有更好的物业设施设备和更优的物业管理。

物业设施设备在管理中有很多的独特之处，分别表现在以下几点：

3.1 物业管理分散没有统一的制度

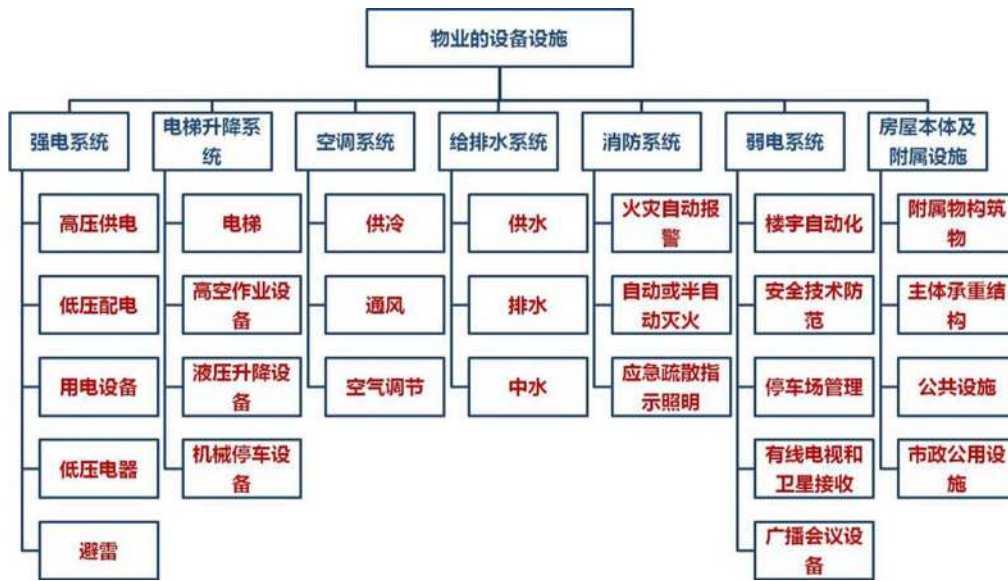
因为我国的地域辽阔，城市化的发展也延伸到了各个城市，由于地域文化的差异，和每个地区人们不同的思想观念，所以对事物的管理也没办法做到统一^[5]，而物业的管理

项目恰好遍布在不同城市的各个角落，有的物业项目与物业管理的总部相距较远，这就导致了物业没有办法进行集中管理，物业设施设备的日常管理全都靠当地的物业管理经理进行维护检修，物业管理总部针对设施设备管理的专业技术人员没有办法随时了解确切的设施设备运行情况，也无法根据实际情况对现场的设施设备进行维护检修，这就导致了物业设施设备管理制度的无法统一。

3.2 维修人员不专业安全隐患较大

现阶段物业管理公司的设施设备技术人员和维修保养操作员来自于社会的各个层次，没有接受过专业课学习和专业技术培养的新生代农村劳动者是这从事这份工作的主要来源，因为较大的流动性和不专业性导致了物业设施设备维修存在一定的质量问题和安全隐患，想要规范的实施物业设施设备的日常维护就要有专业的技术人员，严格按照物业公司应制定专业的检修制度，对物业设施设备逐个进行检查。

(如图一所示)



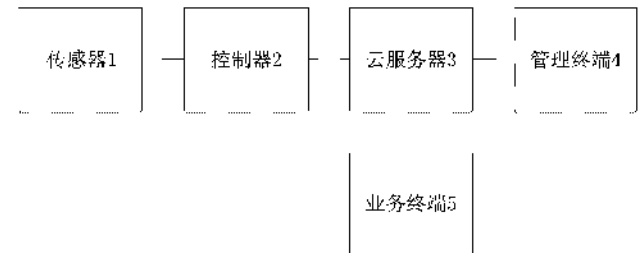
(图一：物业设施设备定期检查项目图)

3.3 物业设施设备操作标准不规范

就现在的科技发展，物业使用的设施设备也产生了日新月异的发展变化，物业设施设备的先进发展，让使用者的对设施设备的操作标准也变得越来越高，没有专业的设施设备操作技术，就会给物业日常对设施设备的维护带来影响，一旦设施设备使用不当，就会给人们的日常生活工作带来影响，还会让物业公司产生巨大的经济损失，因此物业设施设备的日常维护要有专人负责操作，并对每次的保养以表格的形式进行明确的记录，(如表一所示)然后在每次的检查过程中如遇到设施设备问题，需要通过网络信息进行传递(如图二所示)以便公司派出专业的物业设施设备维修人员进行设施设备问题分析，指导维修。

表一：公共设施定期保养记录

序号	设备名称	保养日期	保养费用	负责人



(图二：物业设施设备故障网络传递图)

3.4 物业设施设备管理水平急需提升

随着商业经济的发展,以及人们对于商场、写字楼、酒店等对物业行业的接受度和需求度提高,广大消费者的生活生产逐渐离不开物业的管理,消费者对所处的商业物业管理提出的服务要求也越来越高,这也就导致了物业设施设备管理工作的压力增加,也让物业设施设备的管理水平进一步提升迫在眉睫。

4 物业设施设备管理案例分析

因商业内公共设备设施引发伤害,物业公司要负怎样的责任呢?相信大家都在新闻上看到过关于因物业管理不当引起损害赔偿案的有关新闻,此类物业官司中,案件的原告一般都是在商业场所中进行消费的消费。其中最常见的是设施设备故障引发的案例就是电梯的失修问题,商业场所所涵盖的写字楼、商场、酒店,与人们的生活生产息息相关,各种商场酒店内的设备设施都有可能引发事端,时刻的威胁着人们的生命安全。物业设施设备的管理中,电梯是最为危险,也最常发生事故的设施设备,接下来我们通过一则因物业未进行设施设备妥当管理的案例,进行对物业设施设备的管理分析:

在A市的XX大厦XX酒店,物业服务管理形同虚设,更不存在对物业设施设备的管理和检修,这天一大早,马女士就因为工作原因到XX大厦内的酒店办理了入住。在马女士工作完成想要回到酒店房内休息一下时,马女士见到电梯一直停留在二楼上,马女士按下电梯上行键,电梯却一直没有反应,因此,马女士走上二楼查看电梯的运行情况,在单独多次进行电梯运行按键的尝试后,电梯终于可以进入,但急于休息的马女士并没有注意观察电梯内情况,直接走入电梯内,然而,马女士的脚没有落在电梯厢内的地面上,反而一脚踩空,身体失去平衡,直接向电梯井底跌落,重重的摔在电梯井底的电梯轿厢上,突如其来的巨变让马女士根本来不及反应,一阵剧烈的疼痛袭来,马女士直接失去知觉晕倒在电梯井内。好在有路过的酒店员工及时发现了巨响,将马女士送往医院进行抢救。当马女士从昏迷中醒来时,发现自己躺在医院的病床上,还么来得及庆幸自己捡回一条性命,马女士就惊恐地发现她的下半身以已经完全失去知觉。马女士不禁痛哭流涕,她的孩子还那么小而父母年事已高,腰椎爆裂型骨折加上瘫痪,经过鉴定为因公二级致残,马女士将XX大厦告上了法庭,要求赔偿各类费用100万余元。法庭又根据XX大厦的申请将XX酒店也追加为共同被告。在法院的调查下,发现XX酒店的电梯早已过了电梯定期检验周期的一年时间,肇事电梯不仅为定期进行质检还仍继续使用,以致伤人事故的发生。对此法院判决电梯所在物业承担全部责任。

由此案例足以见得商业综合中物业对于设施设备的管理有多大的重要性,酒店作为商业综合体内的一大经济推动者,还有写字楼和商场等,每天都有着巨大的人流量,更需要时刻加强对于物业设施设备的管理,电梯作为商业综合

中必不可少的物业特种设备,定期检验周期为一年,电梯使用的商业内物业部门应当加强对电梯的安全管理,严格执行特种设备安全技术规范的规定,对电梯使用安全负责,在检验合格有效期届满前一个月向特种设备检验机构提出定期检验要求,并将定期检验标志置于该特种设备的显著位置,不得使用经检验不合格电梯。使用未经定期检验或定期检验不合格的电梯是存在安全隐患的,不仅威胁到使用者的人身安全,同时也对商业内所在的物业公司造成极大的经济损失。

5 物业设施设备的管理发展趋势

我国的商业的发展理念越来越丰富,越来越深入人民的内心,随着人工智能,信息科技的不断发展,像写字楼这种人们的工作场所和商场,酒店这种人们时刻需要的娱乐场所,商业界内物业设施设备的也需要越来越趋于专业化,也要不断的进行改革和创新,主要的创新发展体先为以下几个方面:

5.1 对环保节能的重视

在物业设施设备的设计初期,所有的设施设备的选择都应该以较能体现出实际作用效果的设备作为前提。虽然选择节能设施设备需要物业企业投入较高的成本,但是相较于之后再设施设备的使用过程中,节能的设施设备运行以及维护的费用,所节省的成本还是非常可观的,节能通过增加设施设备的利用率,达到节省运行费用的效果,不仅没降低对人们的服务质量,还降低了物业费的收费标准,这是一个两相受益的选择,因此需要物业运用节能环保的设施设备,创造符合时代发展趋势的节能环保物业设施设备管理新模式^[6]。

5.2 专业性设施设备管理

在物业的设备设施管理工作中,需要提升工作人员的专业性,只有专业的技术才能够保障设施设备的正常运作,才能更安全更高效的为业主提供服务,才能延长设施设备的使用寿命,通过对专业的设施设备知识学习,可以更好的预防设施设备的问题发生,能够在出现设施设备异常时及时采取解决措施,避免出现故障带来的经济损失,由此保证环保企业的收入效益^[7-8]。

5.3 设备设施管理智能化

随着现在科技的进展,“5G”、“智慧云”、“智能”等信息化高度发展后的新技术工具,智能化的技术管理应用平台(如图三所示)的推进,未来物业管理趋势一定是愈发智能的,而智能化的设施设备应用可以在像酒店,商场等商娱乐场所,为人们提供更具体验感的良好服务。这就要商业行业内的物业设施设备的管理人员一定要有与时俱进的创新管理理念,秉持不断学习实践,而随着商业的更进一步发挥着那个,新的高信息化、移动化的智慧管理系统都将作为未来物业设施设备管理的基础技术,“在线监测”、“维修知识库”等将大大提高设施设备的安全可靠运行、节能环保及维护维修效益。为此,物业设施设备的管理也一定要关注新信息技术发展趋势^[9-10]。

软件系统		设备智能化	运行智能化	检修智能化	管理精益化	决策智能化
		设备智能互联	远程运行监控	故障诊断	智慧巡点检	资产运维决策
		设备定位跟踪	运行故障预警	检修提示	智慧物资管理	资产绩效评估
		智能安防管控	专家经验智库	智能派单	智慧安全监察	检修策略优化
		3D可视化	设备运行仿真	3D模拟检修拆解	移动协同工作	库存策略优化

平台系统		物联网平台	应用平台			数据平台			
		物联网接入	状态监测	传感器 (电流、电压、温度)	设备台账	工单管理	备件管理	设备状态预警	设备绩效分析
				其他传感器 (摄像头、红外)	故障管理	能耗管理	检维APP	设备故障诊断	人员绩效分析
				控制器 (PLC)	检修维护	运行管理	采购管理	设备节能分析	备件库存优化
				智能设备 (RFID点检仪+物联网卡)	维保润滑	资产管理	检维经验管理	设备可靠性评价	...
管控平台 (模块化、组件化、微服务、微应用, 应用组件/二次开发组件)									

基础设施系统	操作系统	数据库系统	安全监控	性能监控
	计算资源	存储资源	网络资源	其他硬件

(图三: 设施设备智慧管理系统平台图)

结束语: 综上所述, 想要商业综合体体系内物业设施设备管理符合新时代的发展趋势, 就一定要进行创新, 开拓设施设备管理的新思路, 应用更新的高科技专业设施及管理系统, 为民众创造更好的生活享受和更绿色优质服务, 也进一步促进商业体系中物业行业的经济发展。希望通过这篇文章的分析, 可以对商业体系在物业的设施设备管理工作中提供一些帮助。

参考文献:

[1] 高玲. 物业设备设施管理中的风险管理分析[J]. 中国住宅设施, 2021(7):33-34,98.
 [2] 张霞. 如何优化物业管理中设施设备的节能减排[J]. 房地产导刊, 2020(11):216-217.
 [3] 胡家. 浅析小区物业给排水设施设备运行维护与管理[J]. 设备管理与维修, 2020(1):64-65.
 [4] 张晶. 浅谈办公楼物业设施设备的节能管理[J]. 科技视界, 2019(8):200-201.

[5] 陈巍. 物业行业设备设施管理中的风险管理[J]. 现代经济信息, 2019(5):52.

[6] 寿先方, 高妍. 物业设备设施管理的风险识别与防控[J]. 建筑工程技术与设计, 2021(20):2684.

[7] 周立宝. 物业设备设施管理的风险识别与防控[J]. 商品与质量, 2017(8):135.

[8] 汪勇. 物业设备设施管理中的风险管理分析[J]. 行政事业资产与财务, 2016(12):8-8,7.

[9] 于春森. 物业企业如何有效落实设施设备管理工作[J]. 经济技术协作信息, 2019(19):43.

[10] 庄建磊. 节能管理在办公楼物业设施设备中的应用探讨[J]. 现代物业(中旬刊), 2019(8):15.

[11] 天津市人民政府办公厅关于本市非住宅物业专项维修资金交存管理有关事项的通知[J]. 天津市人民政府公报, 2019(8):5-6.