

选择正确的解决方案，助益设施管理

通过集成重要设施管理流程，创建更智能的建筑物



对于大多数企业而言，设施费用即使不构成企业最大的成本，也必然是主要的费用之一。但通过增强设施管理，企业可获得大量潜在的节支。比如，随着远程办公劳动力的不断增加，实体空间的需求量有所下降。然而，如果将能源使用和可持续性的因素也计算在内，企业实现的成本降低甚至将更为显著，因为企业无需再为供暖、制冷以及未使用的空间维护支付费用。

由于企业面临着精简人员、重新定位、合并和收购以及快速增长等现实问题，因此其他各种因素也对空间需求量的大小产生着驱动作用。为了积极应对这些变化，设施主管必须提供一种人员、流程、技术和空间的动态结合方案。

为了确保您企业中的建筑物和员工充分发挥其效用，应寻找适当的设施管理方案，以集中和集成重要设施管理流程，从而提高分布式劳动力的有效性，增加实体设施的利用度，加速工作场所配置，帮助您规划跨部门以及建筑物之间的有效移动。

您所选择的解决方案应有助于转换设施管理方式，以提高效率，降低能耗，从而实现更大的财务收益。并且，这些都必须通过您可信赖的系统架构完成。

开启设施管理之旅

买家指南概述了有效的设施管理解决方案，涉及以下关键领域：

1. 设施空间管理
2. 策略性设施规划
3. 移动管理
4. 工作场所预留管理
5. 管理系统结构

该指南的每个部分都提供一个特征核对表，方便您评估解决方案是否可有效应对这些领域的问题。该指南中还包括一些技巧，可为您选择解决方案提供支持；以及财务稳定的供应商，以便满足您在设施管理所有范围内的需求。

1. 设施空间管理

为了降低设施占用和运营成本，其中一种有效的方式就是整合和消除利用不足的设施。然而，管理格言早已断言：“如果无法度量，也就无从管理。”这就意味着，如果无法将办公室和 workstation 等工作空间及其使用和成本捕获并进行分类，企业将很难有效降低成本。

为了达成有效的设施空间管理，企业需要一个简单易用的解决方案，它可自动捕获实际空间的使用情况，从而加速企业对核心业务需求的了解。该方案还应提供预置的设施管理分析，以识别空置和利用不足的工作空间。

设施空间管理		
寻求具有以下功能的解决方案：	IBM	其他
利用 AutoCAD 和 Bentley Systems MicroStation 来提供集成，以便将设施数据动态链接至计算机辅助设计 (CAD) 图纸和建筑信息模型，且不受文件格式的制约	✓	
提供预置的性能指标，按照计划目标对人均面积、单位面积成本和租用率进行衡量，从而识别利用不足和表现不佳的设备	✓	
生成基于 Web 的 CAD 平面图，以图形化的方式实现标准设施和特别设施报告的查询和可视化，例如按部门分类空置空间和其他空间	✓	
为设施经理、空间规划人员提供预置的仪表盘，具有最终用户仪表盘配置，可配合个人工作方式	✓	
为建筑物业主与管理协会 (BOMA) 和国际设施管理协会 (IFMA) 提供空间测量计算，以确定可租用和可用区域的测量方式	✓	
提供预集成的不动产开放标准协会 (OSCRE) 空间分类，以简化设施基准测试	✓	
包含全球的面积单位，如平方英尺、平方米和坪，以及相应的转化流程，以跨越全球设施组合来简化面积测量	✓	
自动化退款流程，以确定可支配空间和每个部门的成本	✓	
维护设施空间分配和基础架构资产的历史数据，以改进设施规划决策	✓	
提供基于 Web 的 CAD 图形，从而为各部门提供已分配空间的图形化视图	✓	

2. 策略性设施规划

提高设施管理效率的另一种方法，就是策略性地规划空间，并根据企业长时间的业务需要，调整空间的供应和配置。

那么该方法具体如何实施？

其中一种方法是，寻求一种设施管理解决方案，以提供先进的策略性设施规划，加速对核心企业需求的了解，简化复杂的规划分析，同时提高策略性设施规划的实施效率。通过先进的性能分析、可视化的方案建模以及自动化的工作引擎，适当的解决方案可帮助不动产和设施规划人员增加所有类型不动产规划的有效性——策略规划、总体规划和战术规划。

您选择的解决方案应该能确定最佳的空间规划方案，以增加性能不佳设施的利用率；方案还应具备先进的功能，可预测和分配策略性设施规划，并将其与业务目标、目前状态和其他方案进行比较。

策略性设施规划		
寻求具有以下功能的解决方案：	IBM	其他
提供在线和脱机表单，以捕获业务单位和部门的空间需求预测，从而确定多个规划期间的未来空间使用情况	✓	
对照规划目标，如占用率和密度，评估空间预测（需求）对设施（供应）的影响	✓	
提供 n 级规划框架，从全局到局部层面的规划，串联业务计划、规划目标和绩效目标	✓	
提供可视化工具，以扩展或终止租赁、采购或销售不动产，从而为收购、处置和整合方案建模	✓	
提供方案规划工具，以建模替代工作场所策略（如旅馆式办公）对设施利用和密度的影响	✓	
提供堆栈规划，以跨越新的及现有的基底建模部门分配	✓	
在堆栈规划里，为部门移动提供“最佳匹配”基底的相关建议，从而将建设成本最小化	✓	
自动捕获堆栈规划方案中的部门移动，随后估算方案移动成本和流失比率，并将其与规划目标相比较	✓	
提供方案分析，并将能源使用、碳排放、项目成本以及其他规划目标进行并非比较，以识别回报最高的替代方案	✓	
将策略规划方案与业务目标、目前状态和其他方案相比较	✓	
为不动产收购和处置、建设项目管理以及移动规划和实施启动自动化项目和任务，以提高计划执行效率	✓	
基于批准的规划方案，将设施计划自动转换为特定工作任务，以加速提高设施利用率	✓	
设施更改完成后，自动更新个人空间分配和成本配置	✓	

3. 移动管理

劳动力灵活性和移动性的增加可提高组织效率，改进环境性能，但同时也对负责管理员工移动性和有效性的人员提出了新的要求。

理想的解决方案支持高级的移动、增加和变更管理，以提高规划移动管理的效率，同时降低运营成本。

您选择的解决方案应为移动请求、审批、追踪、计划和服务提供者集成提供一套单一、自动、集中的系统。移动执行后，理想的解决方案还应针对内部部门空间使用退款，自动进行捕获和分配。

移动管理

寻求具有以下功能的解决方案：	IBM	其他
为移动经理提供预置的仪表板，启用最终用户仪表板配置，可配合个人工作方式	✓	
将设施规划方案中人员和资产移动的创建和排序自动化，以简化首选方案的移动计划及实施	✓	
使用嵌入式工作流程，将批准的规划转换至移动项目和任务，以加速设施计划的适时执行和交付	✓	
通过员工自助服务门户网站，提供联合的移动请求、审批和服务管理平台	✓	
自动进行移动管理，且流程可产生所需的移动项目和任务计划，并向应用服务供应商的路径移动	✓	
移动完成后，创建、分配和分发自动客户调查，以提高移动相关服务提供的未来质量和有效性	✓	
提供预置度量值，包括流失比率、目标服务成本、准时的服务响应以及移动成本，以针对目标测量移动管理流程	✓	

4. 工作场所预留管理

组织愈来愈依靠替代的工作场所策略来作为增加设施利用率和降低占有成本的方法。会议室和公共工作站等共享工作空间代表了组织的宝贵资产，但如需使其产生最有效的价值，则必须监测其使用，并将其利用率最大化。

组织应寻求一种设施管理解决方案，以提供预留系统来提高在家办公和移动办公的有效性，减少公共空间的冲突，提高员工的生产率，同时预留空间。该方案应与工作单和采购能力集成，以自动生成工作任务和采购订单，并在产生会议室设置、承办酒席或视听服务的请求时，将这些工作任务和采购订单发送给服务提供者。

工作场所预留管理

寻求具有以下功能的解决方案：	IBM	其他
提供简单易用、基于 Web 和 Microsoft Outlook 的房间预留表单，以简化用户访问，提高用户采用率	✓	
提供个人偏好，如首选工作空间、会议室和设备等，以加速进行预定	✓	
提供工作空间和设备目录，以识别图片和楼层平面图等信息，帮助用户选择资源	✓	
提供候补名单选项，以提高会议厅、会议室和培训室的利用率	✓	
包含资产计划，以提高车辆、IT 和音频/视频设备的使用率，包括服务器、打印机、投影仪以及摄影机等仪器	✓	
允许通过适当授权来代表其他人员进行预留	✓	
为每一项预留自动生成内部和第三方工作任务、请求和采购订单	✓	
提供会议室设置和分解流程，以简化食品服务和设备提供等相关服务的协调	✓	
自动发送电子邮件通知和日程表警报作为预留提醒	✓	
提供可视化甘特图，以查看预留，以及对于成功事件的协调而言至关重要的任务依赖性	✓	
针对计划参会的访问者，通知接收和安全人员安排，并维护访问者历史	✓	
提供“拖拽”计划安排，允许事件管理器快速有效地修改事件时间和位置	✓	

5. 管理系统结构

为了打造更为有效的管理设施，组织可通过选择设施管理解决方案节省时间和资金，该方案由高级技术平台提供支持。

您选择的解决方案应提供水平一致的性能——可支持数千并行用户，同时避免造成破坏，也无需较长的响应时间；可简单地使用和集成，从而帮您降低成本和复杂性，同时提高生产率。

管理系统结构

寻求具有以下功能的解决方案：	IBM	其他
提供单一的技术平台和数据存储库	✓	
提供本机性能分析引擎，以跨越单一的设施管理数据集，执行数据聚集和汇总	✓	

管理系统结构

寻求具有以下功能的解决方案：	IBM	其他
支持多操作系统和结构标准，以及多种应用、Web 和数据库服务器	✓	
通过在系统结构内新增故障转移和负载均衡器，支持高可用性	✓	
使用和支持业界标准，如标识、认证、加密、用户访问权/权限许可权以及审计，以保障系统和信息安全	✓	
在与特定业务组的数据需求相一致的力度级别上，允许系统管理员定义安全权利	✓	
提供单一的工作流程引擎，以建立、实施和自动化业务流程	✓	
提供 Java 和 基于 XML/SOAP 的集成，利用重要企业系统简化安全数据交换，如 ERP、CRM、HCM、SCM 等	✓	
提供图形配置工具，以向特定数据模型快速配置和重新配置应用和数据结构/元素，无需更改源代码	✓	

选择合适的供应商

您选择的供应商应可支持您所有的设施管理需求。理想的说，您选择的供应商应可在解决方案的实施过程中全程为您提供支持，同时也能提供长期、持续的支持。在选择供应商之前，您务必要询问以下问题：

您的供应商的产品可进行严密整合以实现无缝功能吗？

确保您的解决方案与多个平台和服务器具有互操作性，且供应商可快速对操作系统和基础结构中的更改做出响应，直接利用平台增强功能。

您的供应商是否提供快速的价值生成时间？

成本效益好的解决方案应减少系统配置，降低项目成本和风险。供应商应可提供可靠的实施服务交付和质量保证，以帮助您实现更高效的设施管理。

该解决方案是否受拥有可在必要时依靠的专业知识和宽带的成熟企业的支持？

您的供应商应提供高响应性和高效的客户支持。找到具有已认可的企业支持的供应商以帮助您最大化其投资价值。

您对供应商在当今的经济环境下维持稳定性和持久力的把握如何？

您选择的供应商应在有效管理其自身设施方面历史悠久。并且，供应商应具备可靠、前瞻性的策略，可帮助他人达成设施管理目标；同时还应拥有充足的资源，以应对不利的经济条件。

您的供应商可否提供战略设计、技术领先、可轻松定制的产品？

您选择的设施管理解决方案应技术领先——具备设计优良的功能、智能的结构设计、强大的灾难恢复能力，并广泛支持不断变化的行业标准。

利用 IBM TRIRIGA 打造更为智能的建筑物

当您评估设施管理解决方案时，您将发现 IBM 的 Smarter Buildings 解决方案可帮您更为有效地管理您的建筑。IBM® TRIRIGA® 产品集成和优化了实物和数据基础架构，以创建建筑物和建筑物组合，赋予其更高的成本效益，因为它们可提高分布式劳动力的有效性，提高实体设施的利用率，加速组织工作场所配置。

IBM TRIRIGA 产品也是企业级 IBM 软件组合的一部分。该组合被超过三分之一的财富 100 强企业采纳，帮助全球组织增加不动产资产回报，降低设施运营成本，同时缓解环境和金融监管风险。

有关更多信息

如欲了解有关 IBM TRIRIGA 设施管理解决方案的更多信息，请访问以下网站：<http://www-03.ibm.com/software/products/zh/category/facilities-management>，

或拨打 IBM 咨询热线：8008101818（手机请拨 4008101818）转 2393，

或扫描二维码关注 IBM 大数据与分析微信，随时随地掌握 IBM 大数据资讯：



© IBM Corporation 2012 版权所有

IBM Corporation
Systems Group
Route 100
Somers, NY 10589

2012 年 12 月 编制于美国

IBM、IBM 的标识、ibm.com 及 TRIRIGA 是国际商业机器公司在世界各地司法辖区的注册商标。其他产品和服务名称可能是 IBM 或其他公司的商标。若要获取 IBM 当前的商标列表，请访问 ibm.com/legal/copytrade.shtml 网站的“版权和商标信息”部分。

本文档截至最初公布日期为最新版本，IBM 可随时对其进行修改。IBM 并非在 IBM 运营所在的每个国家/地区提供全部产品。

本文档中的信息均为“按现状”提供，我们不对其作出任何明示或暗示的保证，包括其是否适合购买或是否适合作特定用途的任何保证，或者非侵权性保证。IBM 产品保证符合随附提供的协议中的条款和条件。

客户应负责确保与适用法律和法规的合规性。IBM 并不提供法务建议，亦不承诺或保证其服务或产品可确保符合任何法律或法规。



请回收利用