



金地空间科技  
Gemdale Space Tech

# 天枢·设备设施 运维平台



# 目录

CONTENTS

- 01 公司介绍
- 02 产品介绍
- 03 产品价值
- 04 项目案例

01

公司介绍

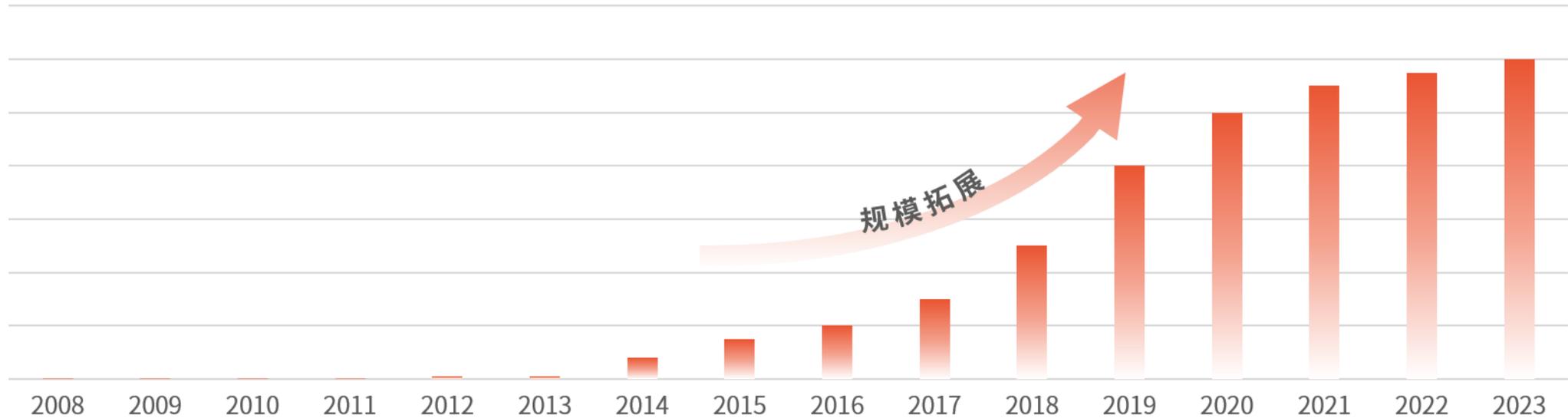
## 金地空间科技有限公司

- 国家高新技术企业
- 全国智能建筑及居住区数字化标准化技术委员会成员单位
- 中国建筑业协会成员单位
- 深圳市特种设备行业协会监事长单位
- 深圳市智慧安防行业协会副会长单位
- 金地集团 (600383.SH) 成员单位
- 金地智慧服务集团旗下全资子公司

金地空间科技有限公司，是一家集智慧建筑、智慧设备、智慧电梯等空间智慧化服务为一体的多元化高科技型企业，下设金地楼宇、皓东建筑、安承电梯3大子公司，以及全国17大分公司，提供空间智慧化的全生命周期服务，包括从前期设计研发到中期工程实施交付，再到后期项目运维迭代等，提供一站式解决方案，在智慧社区、智慧办公、智慧商业、智慧园区、智慧学校、智慧酒店等领域，多业态、多场景、定制化满足客户不同需求，助力客户快速实现数字化、智慧化转型。

公司设立智慧空间研究院，依托于物联网、云计算、大数据、人工智能、数字孪生等新兴技术，聚焦建筑空间数字化，打造智慧空间操作系统，链接建筑空间元素，实现“数据互联、设备互联、业务互联”，助力空间的可持续运营，以及空间价值的提升。

# 发展历程/ 十五年钻研精耕，造就匠心品质



2008年

## 创始

2008年，传承金地集团使命，成立金地楼宇工程有限公司，作为金地集团全资子公司独立运营

2013年

## 拓疆

2013年，与金地集团战略合作，金地楼宇全面承接金地项目，正式开启全国布局

2015年

## 聚合

2015年，全资收购安承电梯，三驾马车（楼宇智能化、机电、电梯业务）并驾齐驱，构建建筑全生命周期服务能力

2022年

## 蜕变

2022年，金地楼宇正式升级为金地空间科技，定位空间智慧化的一站式解决方案服务商，成立智慧空间研究院，加速科技转型升级

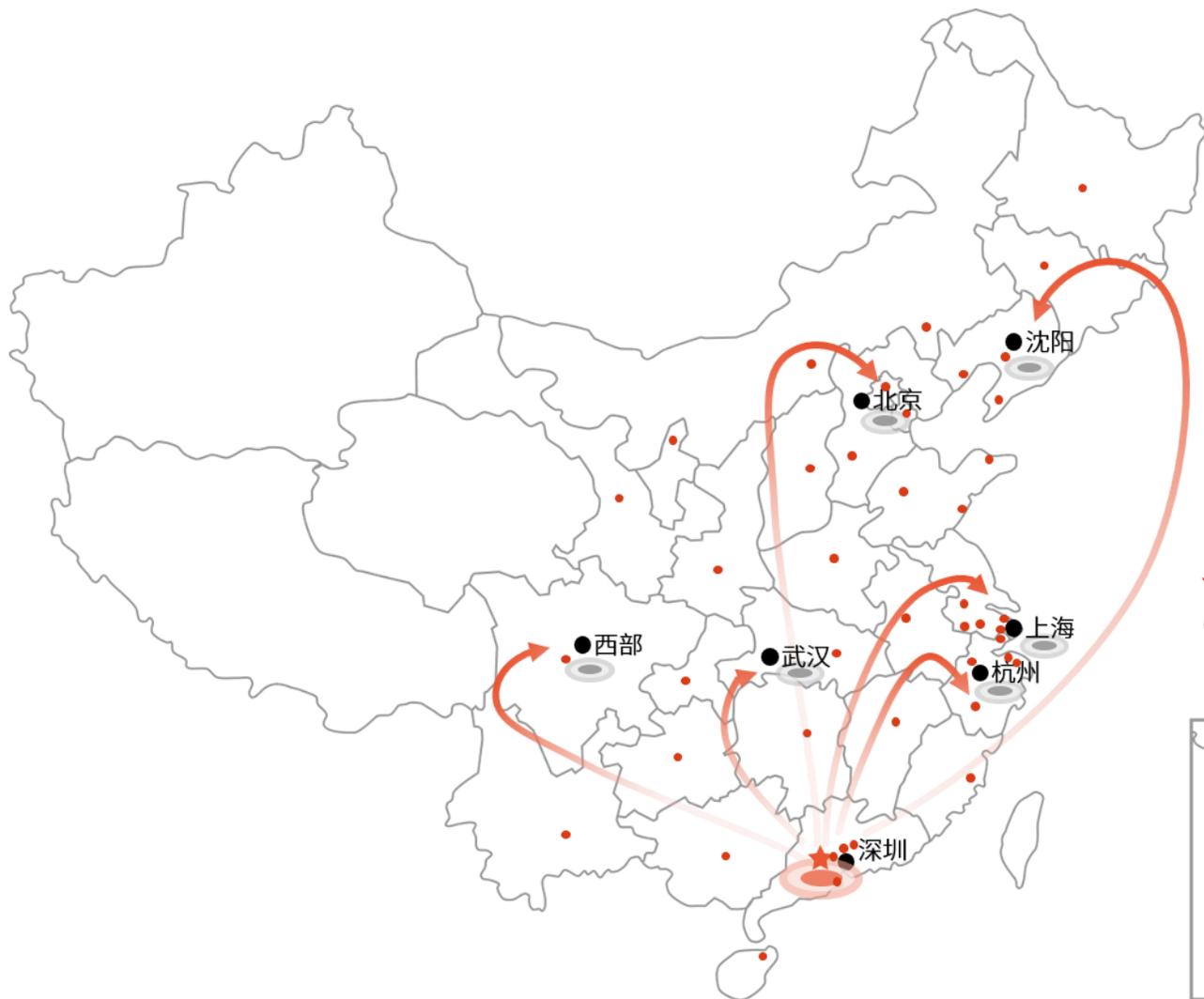
服务升级

基础工程服务

楼宇弱电智能化服务

建筑全生命周期服务

一站式解决方案服务



- ★ 深圳总部
- 分/子公司基地
- 城市办事处



**3** 大子公司 **17** 大分公司

**15年** 经验沉淀

**200+** 全国城市布局

**3600+** 落地服务项目

**10亿+** 营收规模

**2万+** 台电梯服务

**800+** 合作客户

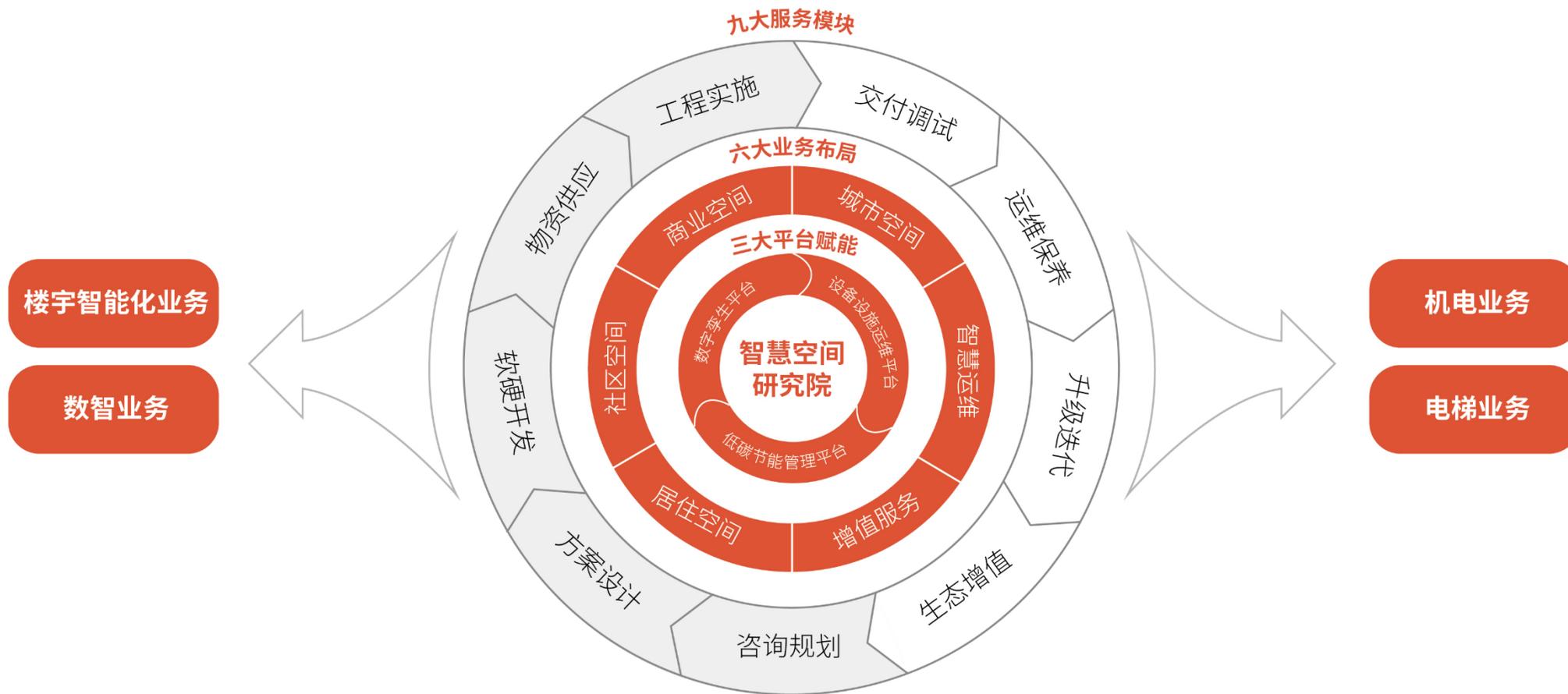
**500+** 生态伙伴

**100+** 专利软著

**80+** 百强房企合作



# 业务布局/ 三大平台赋能、六大业务布局、九大服务模块



- 以智慧空间研究院作为技术核心，3大平台赋能空间智慧化，自主研发软硬件产品，嫁接集成平台，并实现产品的不断更新迭代。
- 业务覆盖全业态场景，做精细化空间分级管理，归纳为6大业务范围：居住空间、社区空间、商业空间、城市空间、智慧运维、增值服务。
- 基于空间智慧化的全生命周期服务，4条业务线，介入9大不同服务模块，为客户实现定制化服务。

# 专业资质



国家高新技术企业



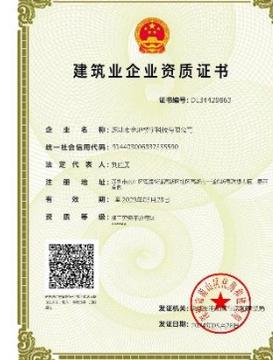
CMMI能力成熟度模型集成三级



ITSS信息技术服务标准符合性证书



电子与智能化工程专业承包一级



施工劳务不分等级



机电工程施工总承包二级



防水、环保、装修、地基工程专业承包二级



建筑智能化系统设计专项甲级



信息系统建设和服务能力CS2等级证书



音视频集成工程企业能力等级壹级



建筑工程施工总承包三级、地基基础工程专业承包三级



两化融合管理体系评定证书



特种设备生产许可证



企业信用等级AAA级证书



ISO质量、环境、职业健康管理体系认证证书



安全技术防范系统设计、施工、维修资格证一级



承装(修、试)电力设施许可证



安全生产许可



30+专利



70+软著

02

产品介绍



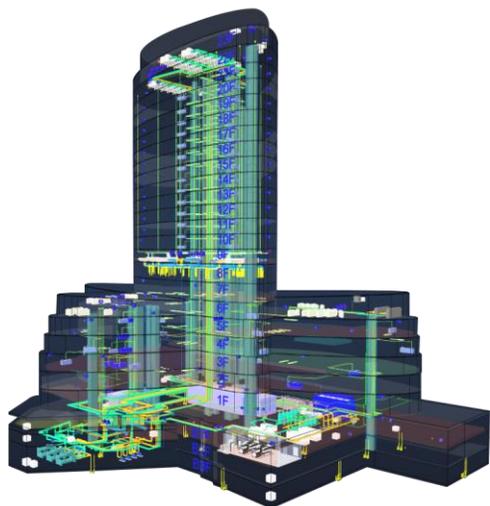
提升管理水平，  
提升运维效率，  
提升用户满意度？

**运维**  
是件复杂的工程

智能化子系统  
**十几套**

设备  
**数十万个**

空间位置  
**数千个**



➤ **机电资产建造成本占总不动产的 1/3**  
建造成本含人员工资、机电设备采购、施工、调试等

➤ **机电资产运营成本占总不动产 1/2**  
运营成本含人员工资、机电系统零件采购、维修服务外包等

➤ **90%的设备隐藏在吊顶、管井、机房里默默服务**  
一栋200米的超高层写字楼里，约1.5万米的风管在看不见的地方为空调和消防服务

➤ **运营期客户投诉的 70%与机电相关**  
电梯夹人/办公太冷/空气太闷/噪音太大/油烟味弥漫

# 运维管理痛点

## 对工程/巡检员

- 数据难管理、易丢失;
- 设备多、平台多, 巡检/保养/运维顾此失彼;
- 工程经验无沉淀, 易流失, 新手学习培训成本高;

## 对库管人员

- 备件库存过多过剩, 影响设备保养、维修进度;
- 备件出入库明细不清, 去向不明, 追溯难;

## 对管理人员

- 设备故障频次高、投诉事件多, 分析决策无从下手;
- 品质核查、服务质量数据不透明;
- 资产家底无法精准掌控, 运营成本居高不下;



人员

人力+ 经验依赖



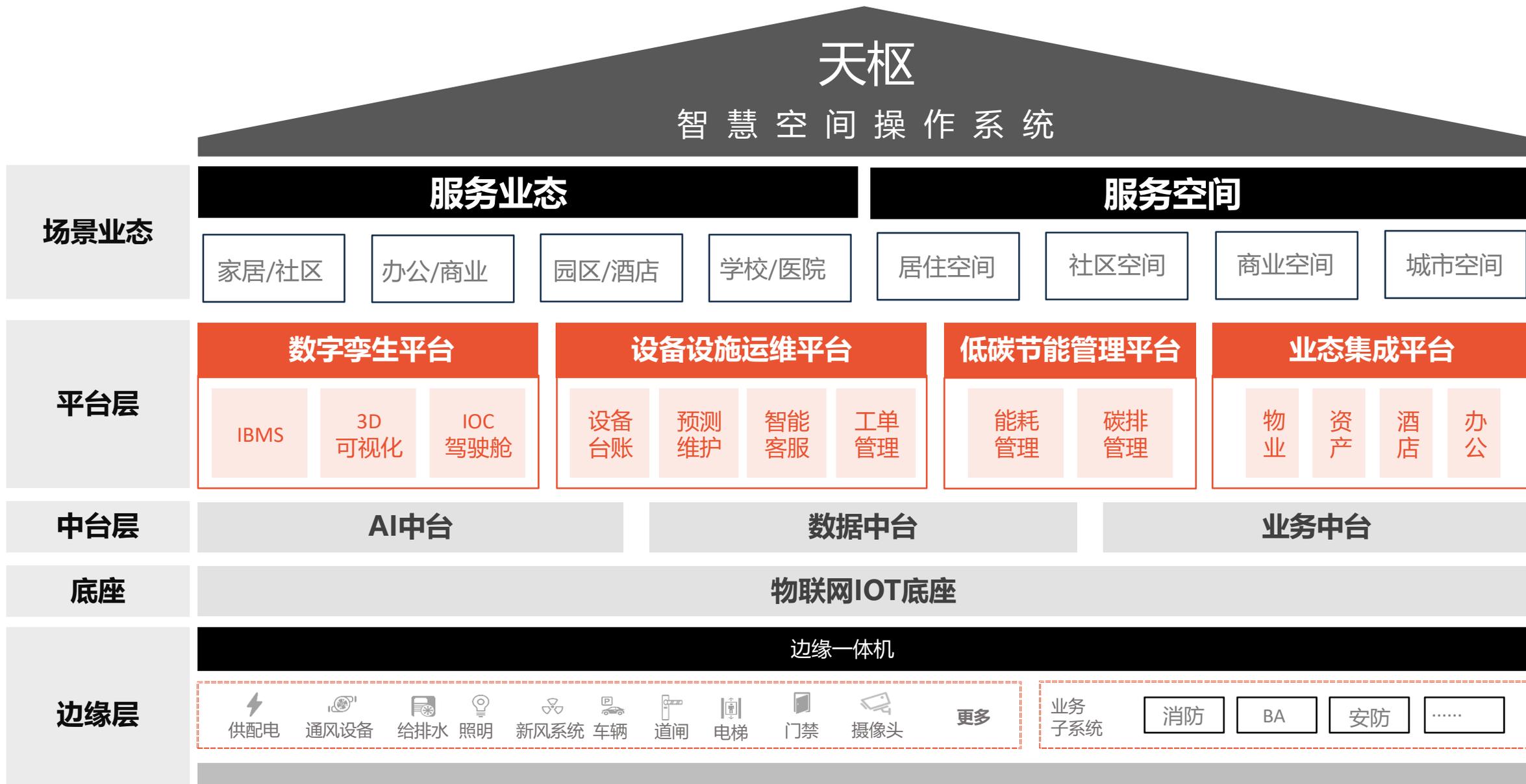
工具

缺乏高效运维的工具



流程

缺乏支持服务的流程





## ■ 设备在线化

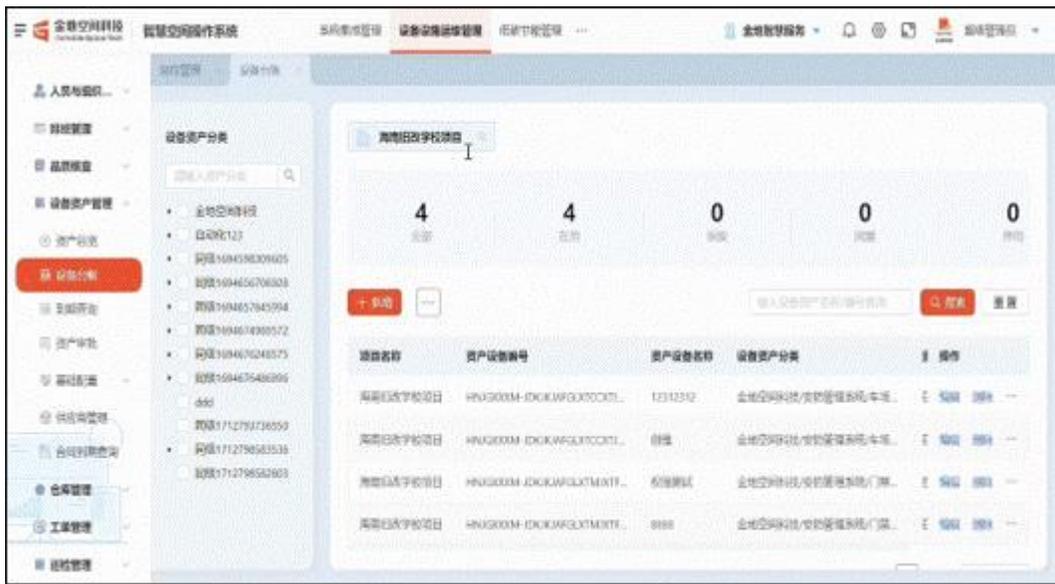
## ■ 设施自动化

## ■ 运维智能化

## ■ 数据资产化



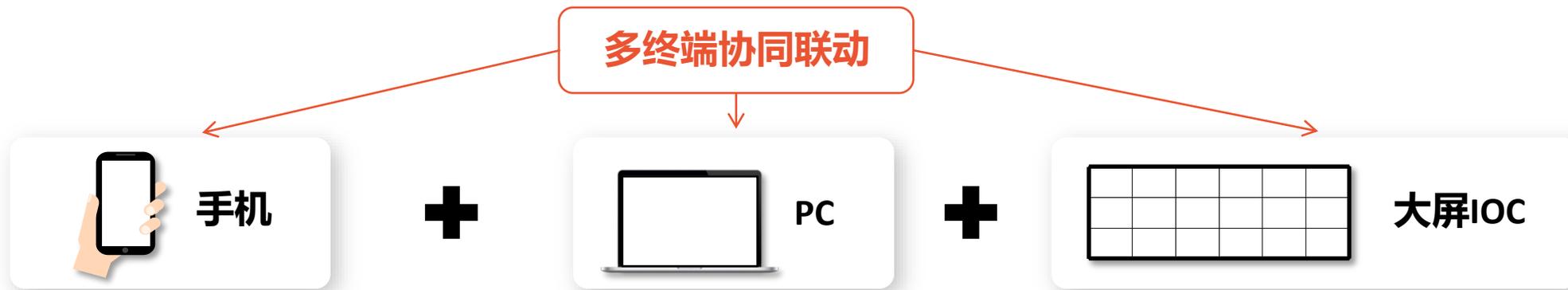
现场作业



项目指挥中心



集团管控



# 三端交互

- 实现中控室大屏、网页端和移动端的三维交互体系
- 中控室以监控和故障响应为主，网页端以计划和指标综合管控为主，移动端以现场一线作业为主。



Web端(B/S)

**对象：**非现场人员（管理层）  
**价值：**趋势判断、风险提示  
结果管控、资产管理



大屏端（融合IBMS+BIM）

**对象：**适用于中控室值班人员  
**价值：**现场操作、全局掌控  
设备监控、应急响应



手机端（金维易APP）

**对象：**一线执行人员（技工）  
**价值：**管理任务下发与接收  
移动办公、现场作业

## 三端一体交互模式



“

基于AIOT物联网平台，构建互联互通的智慧运维体系，  
提供统一的运维事件与信息入口

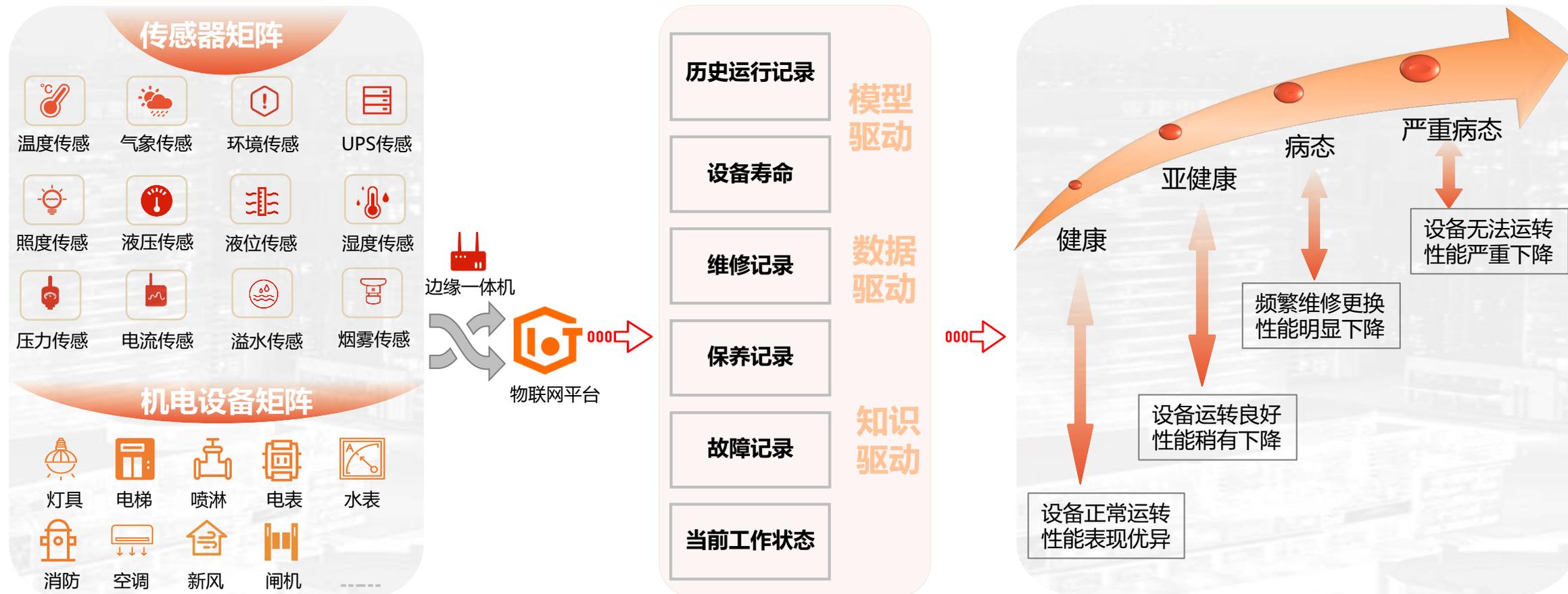
”

**核心价值：**通过设备健康度评估，可以及时识别出潜在的故障和问题，并采取相应的维护措施，提高设备的可靠性和效率。

## 确定健康度评估对象

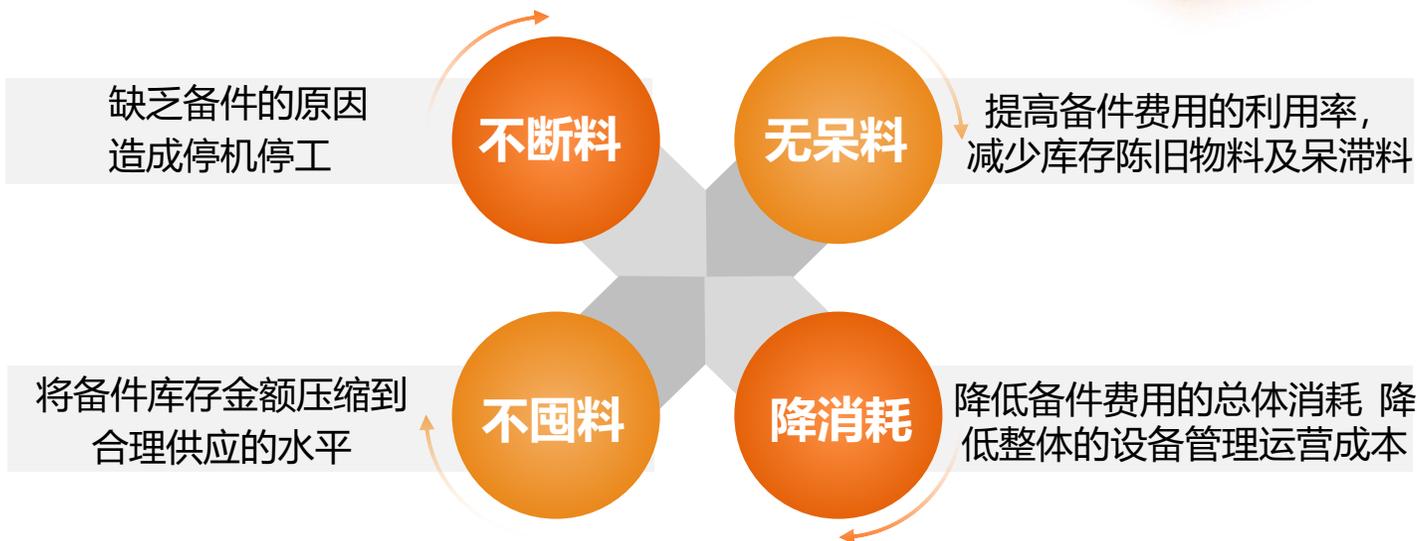
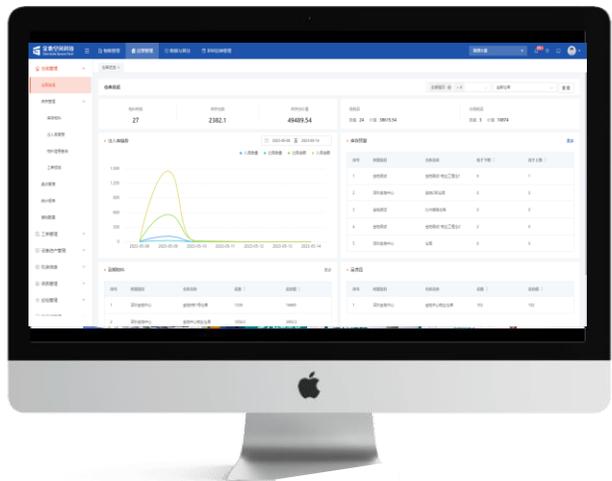
## 计算设备健康度

## 评估设备健康度

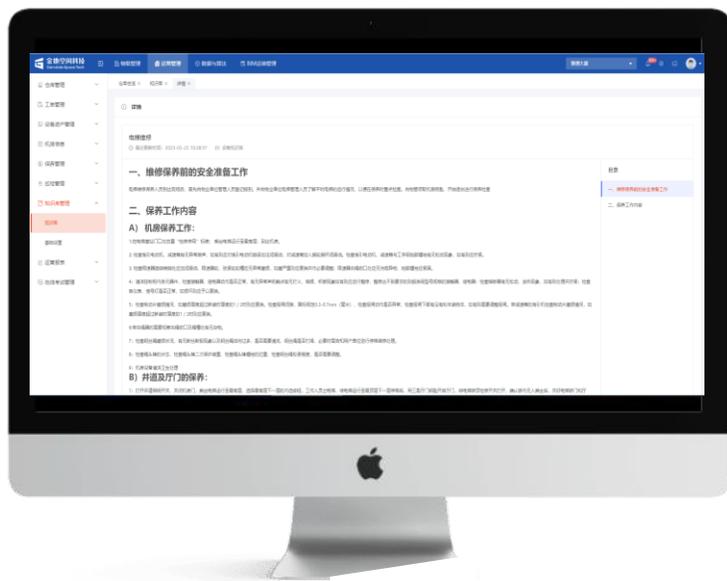




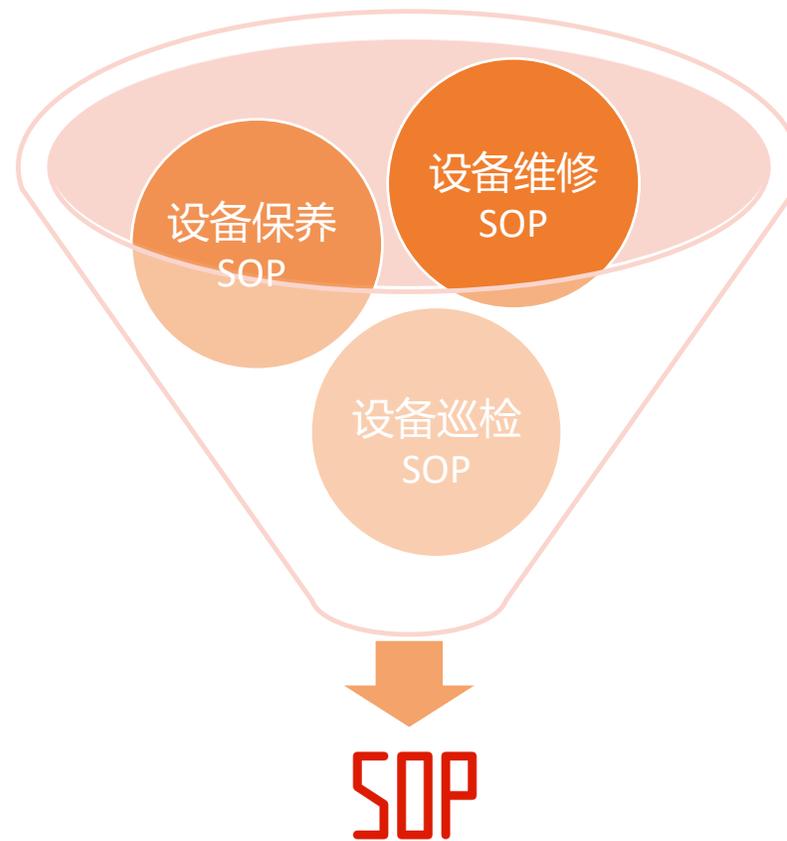
**核心价值：**提升备件申请及和调度效率，确保服务的及时性，降低设备管理费用、减少设备管理所需的流动资金。



**核心价值：**标准规程SOP化，操作知识库化，让执行更可控，进而提升人力管理效率。维保SOP图文并茂，降低对工作人员技术能力要求，有效提升维保工作质量。



- ✓ 支持自定义设置文档目录和下载权限设置，
- ✓ 支持上传文件和文件下载、预览、移动等操作。



说，写，做一致

**核心价值：**让传统需要做很多人工干预才能完成派单的工单，升级为自动执行派单、通知、预警等操作，效率大幅提升。

## 智能派工

### 全渠道统一受理

来自电话、微信、小程序、APP等不同报修渠道的客户请求，统一生成工单处理。

01

### 自动/手动派单

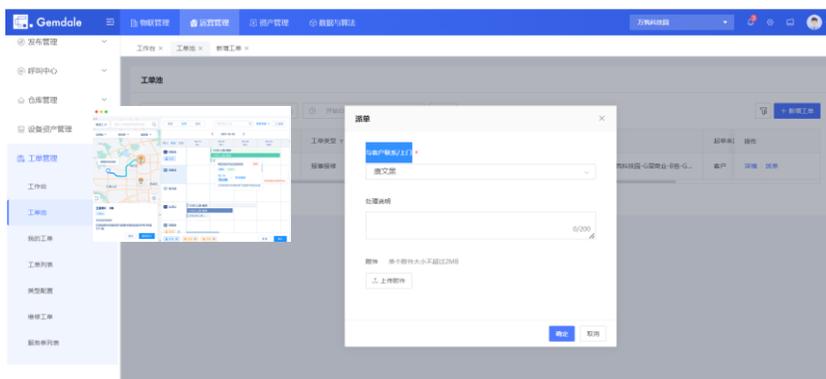
- 自动：**基于服务人员LBS地理位置、技能、负荷等自动化派单。
- 手动：**工单池选择派单人员

02

### 退单/转单

通过“金维易”APP，进行退单/转单。

03



### 工单中心

用于对维修巡检等业务流程进行标准化管理和监控，对服务人员进行统一派单返单、处理超时提醒、执行跟踪定位、过程监督管控、业绩考核量化，提高巡检、维修等工作质量。

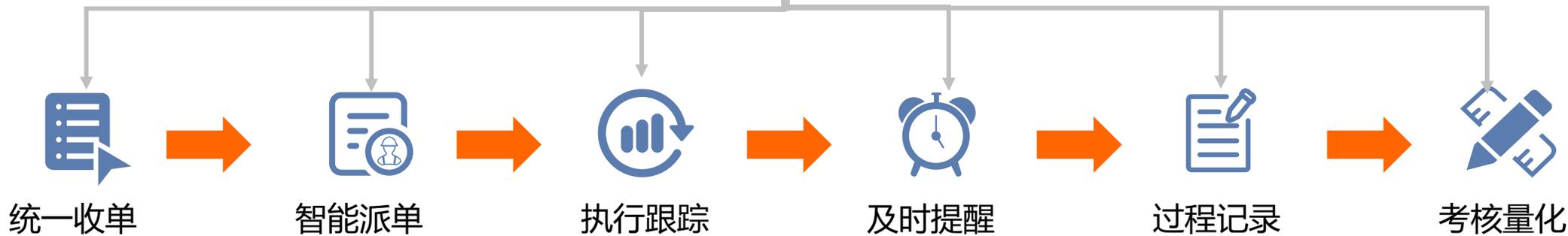
### 统一工单中心

工单管理**标准规范**

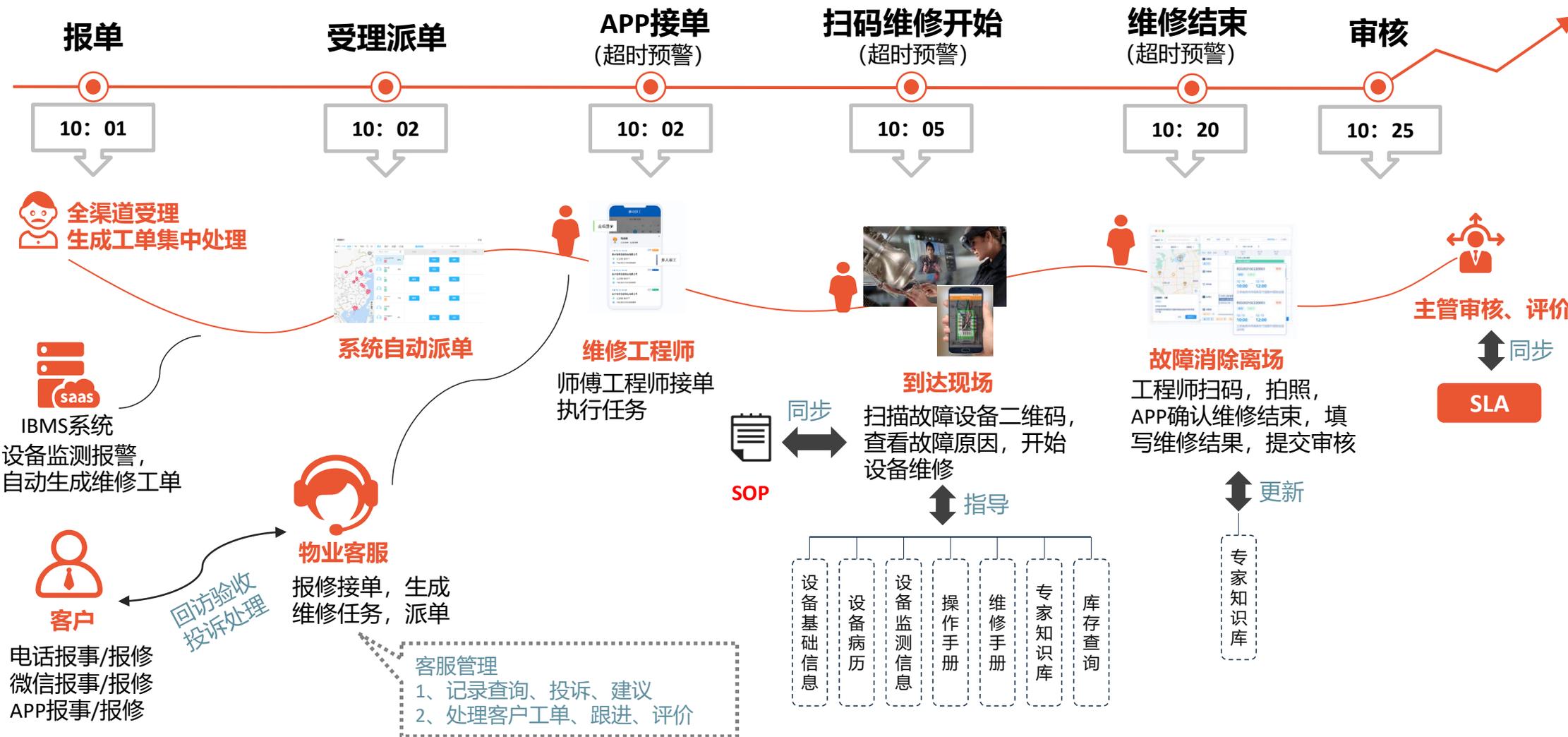
工单过程**全程监督**

工单流转**井然有序**

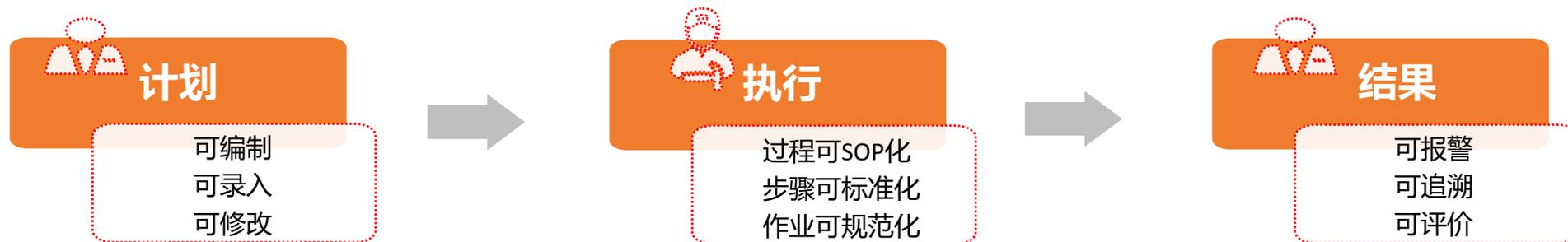
多个部门**高效协同**



**核心价值：** 全流程可视化跟踪服务和管理，响应更及时，提升运维处置效率和客户满意度。



**核心价值：** 1、规避了传统“巡而不检，签单巡检”问题，提升了巡检的有效性。  
2、工作思路同频，内容同步，100%记录上传，异常联动工单，保障系统安全、降低现场巡检成本。

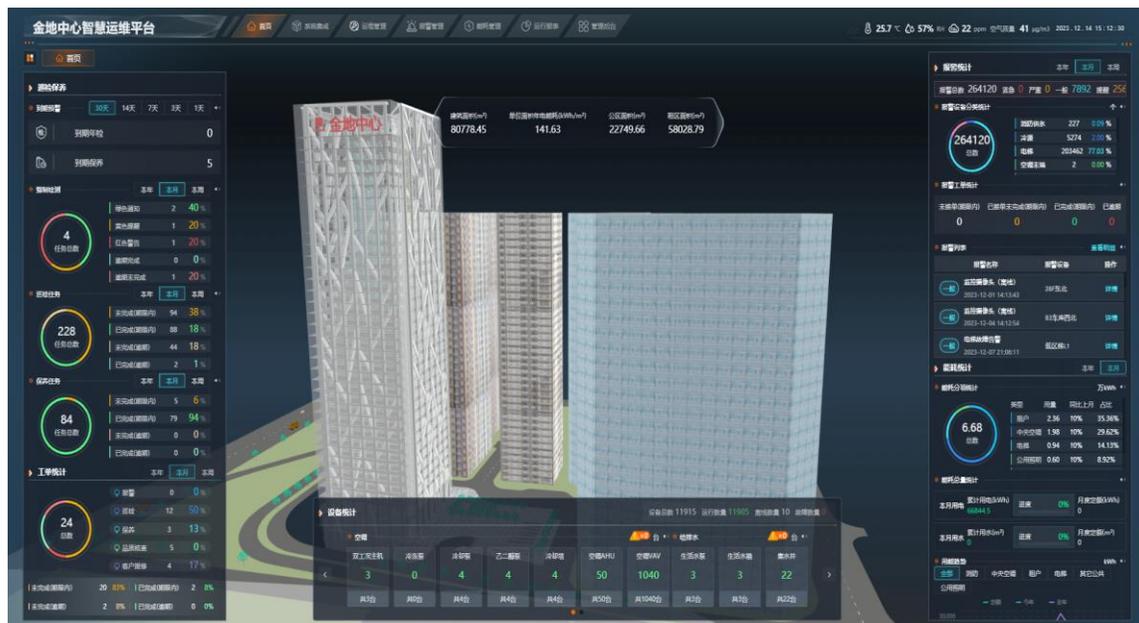


**核心价值：**将运维平台核心、重点的数据在大屏上展示，如设备三率、故障排序、运维力量等数据，提升数据分析维度和决策效率。

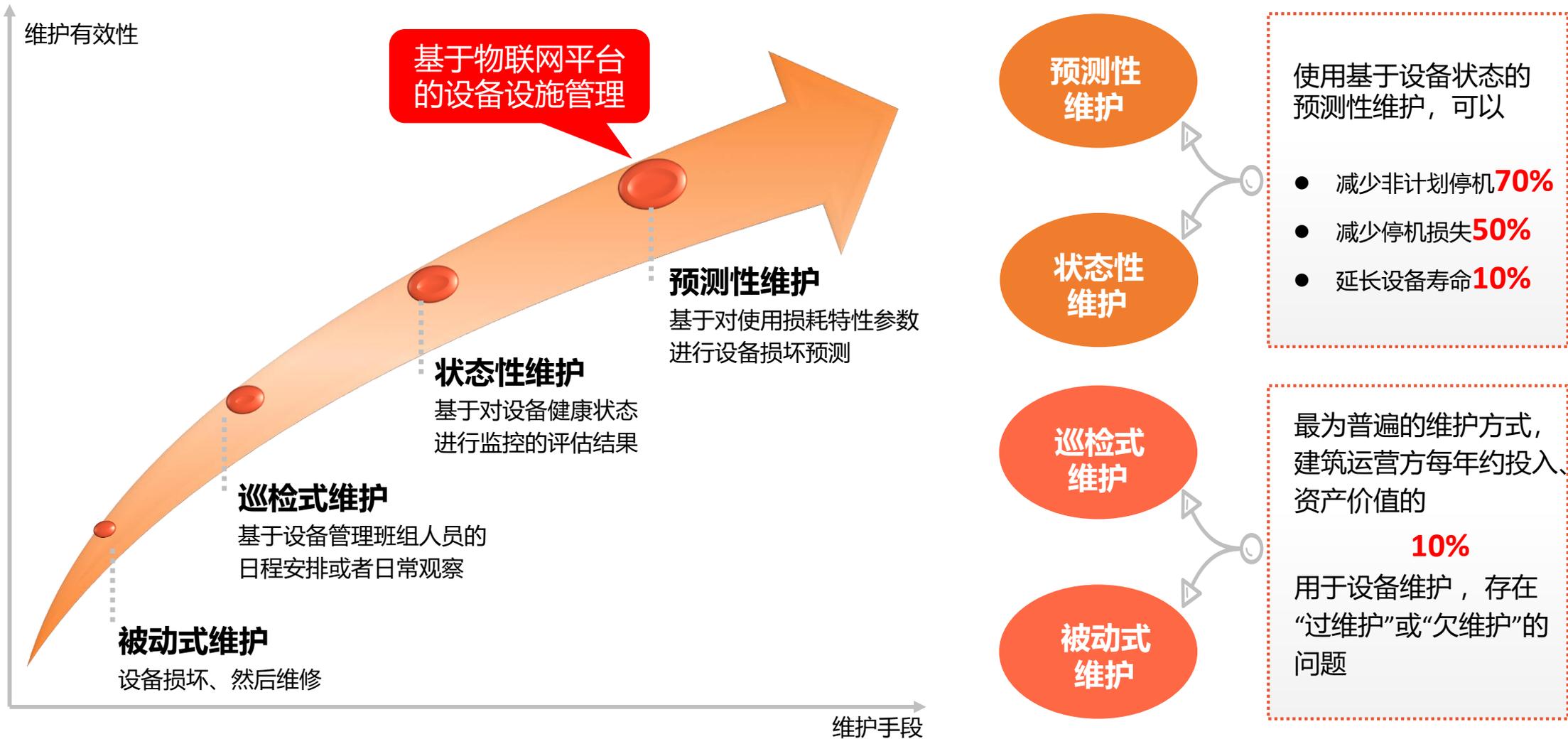
数据  
可视

告警  
速达

故障  
快诊



**核心价值：**将状态监测、故障诊断、状态预测和维修决策多位合一体，提升运维的前瞻性与准确性。



03

产品价值

# 管理价值一：业务流程化

**核心价值：** 改变传统业务流程，规范管理与标准化作业，物业报修服务更加便捷、高效。



# 管理价值二：变被动为主动

核心价值：提升服务品质，减少投诉

事后应对模式



事前处理模式

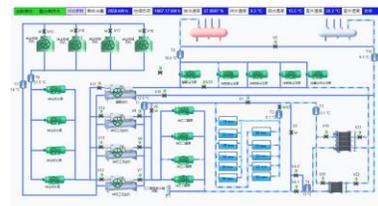
故障预防  
减少客诉



故障报警提醒



初判问题，心中有数



查看冷机运行参数



查看末端运行参数

**核心价值：**助力企业提升运维效率，赋能行业数字化转型

## 传统的机电维保方式



**一盘散沙：**项目设备设施基础信息严重缺失

**说了算：**电话报修和工人逐级调度派工

**雁过无痕：**没有设备的维修保养历史记录

**走走看：**设备运行状态主要依赖人工巡查

**手把手带徒弟：**遇故障只能请教师傅



## 基于平台的设备运维方式



**一览无余：**基础信息线上管理，数据库可随时调用

**抢着干：**标准菜单式故障报修，抢单式维修作业

**有迹可循：**所有设备“病历”式管理

**千里眼：**设备运行24小时远程监控及异常报警

**宝典在手，运维无忧：**知识库轻松应对维修难题

50%

相比传统人工线下动作，自动化运维策略  
可有效提升**运维效率**50%以上

02  
⚙️

12%

工程运维管理的核心是预防性工作，据业内统计：  
预防性的维护相比被动**维护成本**降低12-18%

04  
👤

01  
🏠

10%

极大缩短物业管理人员熟悉项目的时间，减少对物  
业管理的技术依赖，延长设备10%的**使用寿命**

03  
🛠️

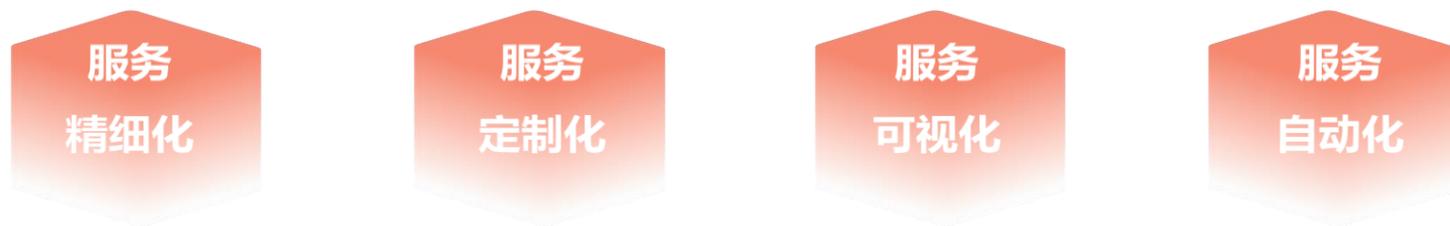
80%

自动识别异常及运行隐患，降低80%**设备故障**  
**风险**，异常主动触发告警转工单

## 全生命周期管理



## 四“化”服务



# 合作模式创新 (多级服务产品+片区运维)



产品类型	产品方案	客户类型	服务内容	材料包
运维产品	全委托管理服务	高端商业/高端社区	设备设施日常运行服务 设备设施计划保养服务 设备设施应急维修服务	巡查、运行、保养、驻场、包500块钱以下材料小修
	预防性管理服务	中高端社区	设备设施计划性保养 设备设施管理评估服务	仅保养、不驻场、包10000块钱以下材料小修
	周期性点检服务	外拓低成本服务项目	每季度或者根据季节性特点 对设备设施计划性保养	仅季度保养、不驻场、不包材料
增值产品	隐患排查服务	新接项目、顾问项目、 老旧项目	设备设施各系统功能“体检”服务 (承接查验/品质检查/隐患排查)	服务价格=500元/人天*天数
技改产品	大中修更新改造服务	所有项目	设备设施大中修改造方案服务 设备设施大中修更新改造服务	维修价格=材料费用+人工费用





04

项目案例

# 项目案例

## 金地物业设施设备综合运营平台

### 项目介绍

金地智慧服务集团全国在管项目1488个，为实现统一集中管理服务多业态、全生命周期、全产业链、高品质专业化、集约化和精细化的IFM综合设施服务，提出满足从集团/城市/片区/项目管理者全局视角打造安全高效的**IFM综合设施设备运营平台**，意在提高公司物业管理业务经营决策效率，实现物业公司工作流程标准作业管理。

### 平台建设

- 三级集团化管理
- 全流程标准化闭环管理
- 片区化运营



集团统筹



区域管理



项目管理

### 运营效果

人均管理面积提升

**20** %

运维效率提升

**50** %

安全事件下降

**30** %

满意度提升

**25** %

能耗费用降低

**15** %

**项目名称** 金地中心项目 (深圳)  
**项目内容** 智慧空间数字孪生平台 (IBMS+BIM)+工程服务数字化平台(FMS)+低碳节能管理平台(EMS)



## 项目核心应用

### 数据融合

- 空间、人、设备数据打通
- 多维度统计分析报表
- 状态运行监测、诊断

**消除数据孤岛，统一集成**

### BIM运维

- 基于BIM，下钻设备点位
- 自动化派单、移动办公
- 预测性维护

**被动服务提升为主动服务**

### 资产沉淀

- 空间、设备资产信息化
- 资产信息随时随地查看
- 静态信息、动态信息全覆盖

**信息永久存储，覆盖静态/动态**

### 能效智控

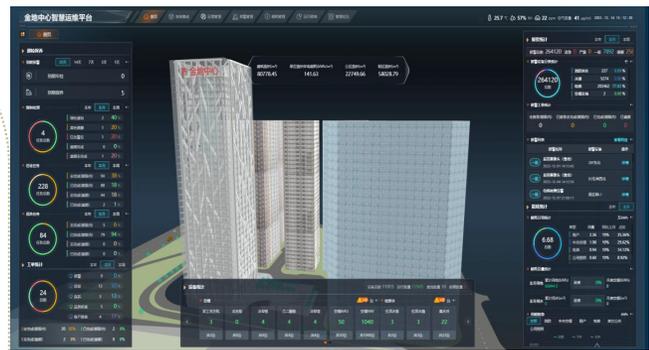
- 多种远程控制策略
- 多维度能源数据采集、分析
- AI算法提优，

**对能耗进行目标管理,节能降耗**

### 告警联动

- 多层次、多维度全方位报警管理
- 模式化联动引擎
- 数据可视化

**降低安全事件，快速响应**



## 项目价值

- 人力巡查效率提升**50%**以上
- 安全事件下降**30%**以上
- 人均管理面积提升**35%**以上
- 设备操作效率提升**30%**以上
- 降低建筑能耗费用**15%-30%**

# 项目案例

项目名称：广州南沙方圆悦方城项目

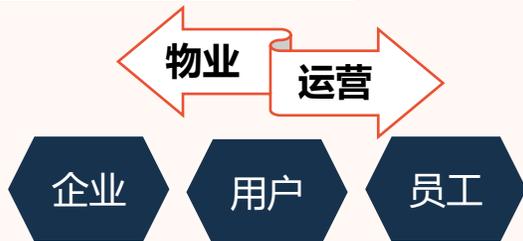
项目内容：智慧空间数字孪生平台（IBMS系统集成）

项目价值：围绕“两维两层”，实现14个子系统的数据融合，统一集成管理和监控，实现智慧服务、智慧运维、智慧管理。

## 应用维度：14个子系统

- ◆ 智慧门禁系统
- ◆ 智慧停车系统
- ◆ 智慧安防系统
- ◆ 智慧照明系统
- ◆ 信息发布系统
- ◆ 楼控BA系统
- ◆ 客流统计系统
- ◆ 智慧电梯系统
- ◆ 电子巡更系统
- ◆ 入侵报警系统
- ◆ 背景音乐系统
- ◆ 车位引导、反向寻车

## 服务维度：物业&运营



安全

绿色

便捷



展示层面



管理层面



用户层面

# 更多案例



**智慧办公**  
顺丰前海总部大厦



**智慧场馆**  
许昌体育会展中心



**智慧学校**  
深圳市宝安小学



**智慧商业**  
广州南沙悦方城



**智慧能源**  
港华燃气



**智慧酒店**  
宝鸡太白里智慧酒店



**智慧园区**  
国家林草装备科技园



**智慧水利**  
广西北流市水库



**智慧社区**  
上海金地丰盛道

我们致力于满足不同客户的需求，业务涉及智慧社区、智慧办公、智慧商业、智慧园区、智慧酒店、智慧学校等，实现全业态、多场景、定制化服务，以高质量、高标准、高执行力、诚信守约的服务品质，获得伙伴尊重与信赖。

**3600+**  
落地服务总项目量

**500+**  
年交付项目量

**800+**  
行业合作客户

**500+**  
生态合作伙伴

**40+**  
合作国央企

**80+**  
合作百强房企

# THANKS



深圳市南山区高新科技园南区一道联想研发中心二楼



0755-8652 6060