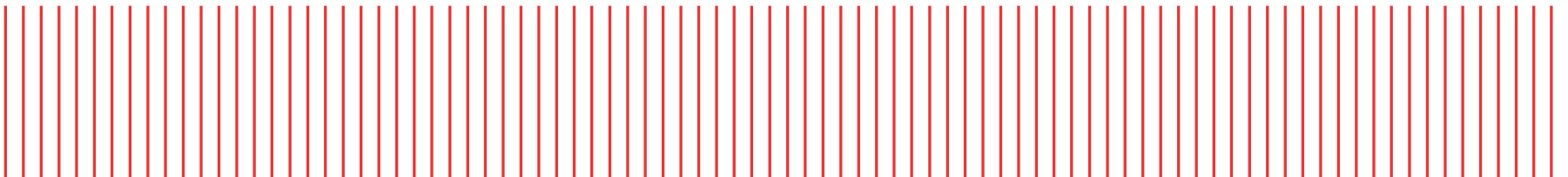


DBEST 一体化设施管理服务介绍

我们是谁...
我们提供什么...
我们为何与众不同...
我们的价值是什么...

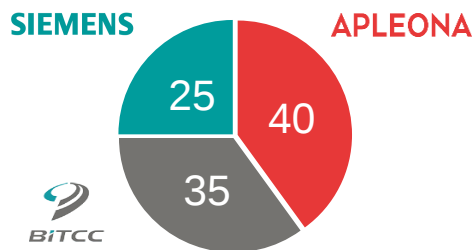
Realising Potential.



/ 我们是谁

德贝斯特(北京)物业管理有限公司

企业基本信息



成立日期:	2014年3月
营业额:	大约1亿人民币
员工:	> 200 人
运营项目:	40
管理面积:	800,000 m ²

覆盖足迹

覆盖足迹

烟台 沈阳 天津 唐山 芜湖 上海 西安 成都 苏州 合肥 长春 无锡 南通 贵阳 北京

客户案例



我们是谁...

APLEONA 是领先欧洲的设施服务&房地产服务供应方

德贝斯特
DBEST



年营收约25亿欧元



22,500 员工



37 个国家



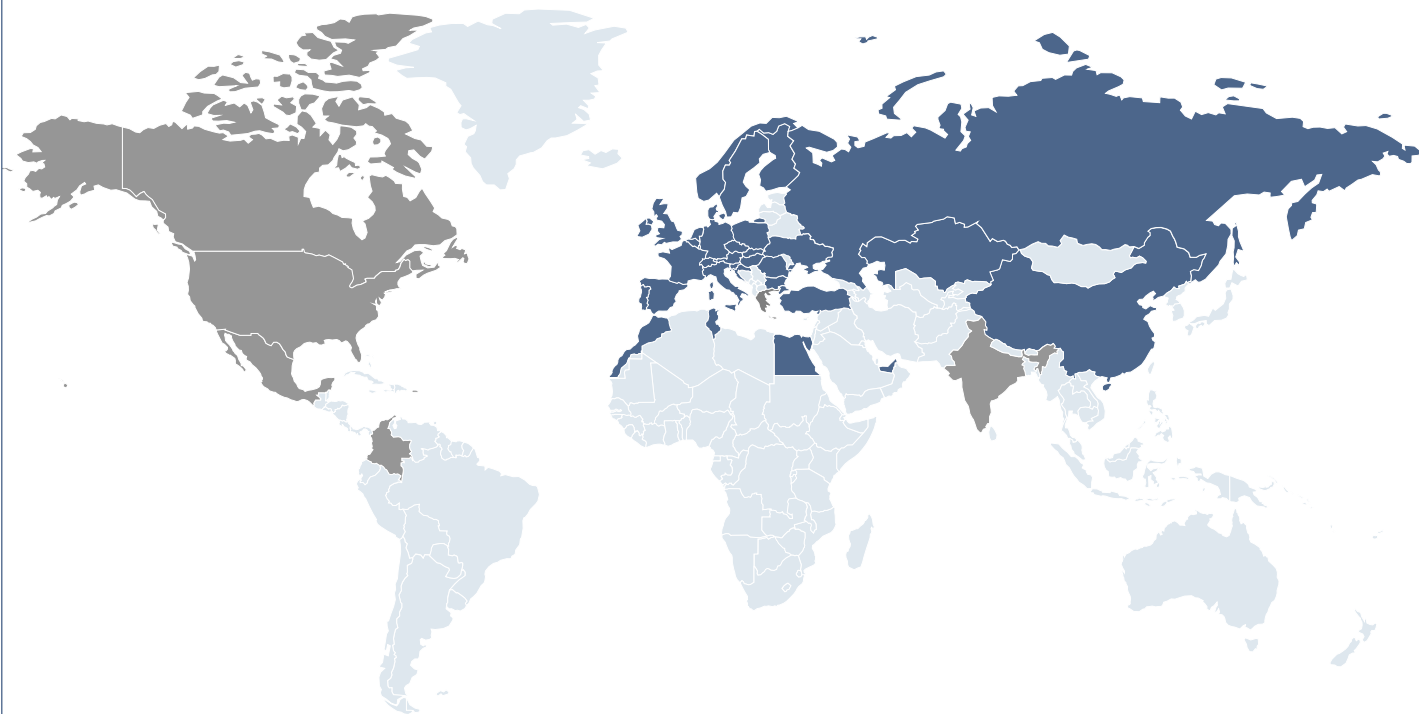
管理项目:
6,710



在欧洲最大的市场德国和英国，占据领先地位

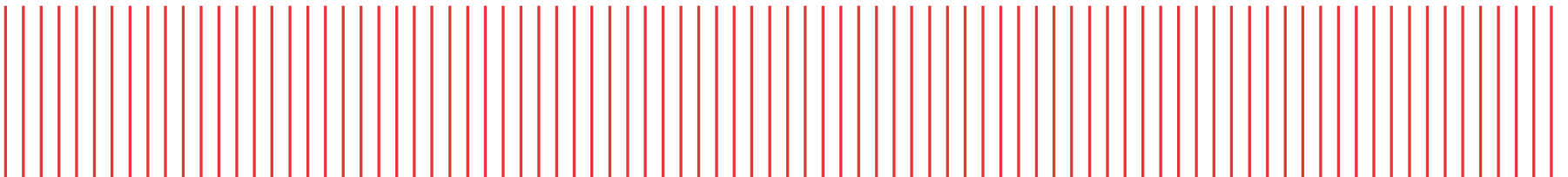


设施管理行业的领先企业



APLEONA 覆盖国家

合作国家



/我们提供什么...

我们提供什么...

一体化设施管理



设施管理的**唯一**接口，支持客户着眼于主营业务

一体化 HSEQ 管理

质量及安全、健康、环境管理，包括评估风险、标准作业流程、维护及施工中的工作安全监督

设施维护

基于德国VDMA标准的设施维护

- 暖通系统、电力系统、消防系统、电梯等

项目管理

GC 和 PM 服务:

- 装修
- 维修及系统升级

第三方合同管理

协调所有现场第三方合同

- 服务质量管控，包括KPI评估
- 现场 EHS 管理

能源管理

能源抄表和监控
能源绩效分析

保洁 & 安保

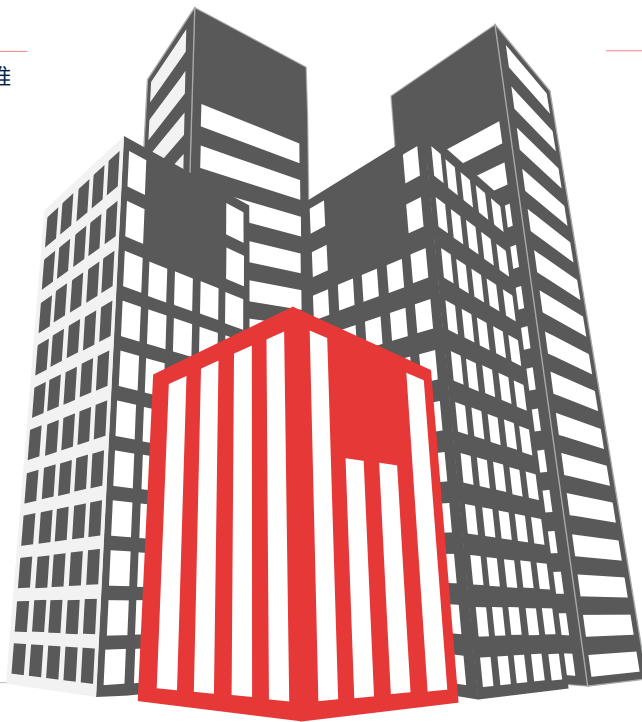
基于空间手册的保洁服务
员工培训

会议 & 前台

会议中心日常运营
前台接待及访客管理

其他客户服务

室内外绿植
搬家及家具管理
废弃物管理
邮件收发服务



地点: 上海金山区

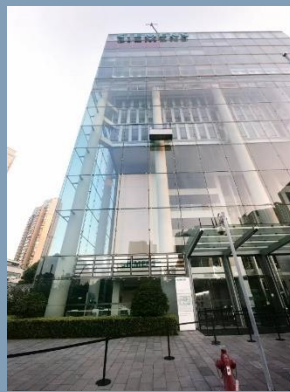


施海纳新工厂施工项目

背景: 施海纳为了扩充生产区域, 计划从上海奉贤区的旧工厂搬迁到金山区的新工厂。德贝斯特为整个施工项目提供了项目管理咨询, 包括空调系统、供电系统、给排水系统等。

西门子园区应用玻璃幕墙隔热膜

背景: 由于应用了大面积的玻璃幕墙, 在夏季期间, 西门子上海中心的前厅室温居高不下。在德贝斯特的建议方案下, 玻璃幕墙采用了隔热膜。整个项目从规划到实施, 都在德贝斯特的管理之下。尽管此项目涉及了大量的高空作业, 然而德贝斯特的管控得以保障整个项目过程的安全及质量。项目完成之后, 隔热膜的效果经过了测试及验证。





能源分析咨询

- 德贝斯特专家现场踏勘
- 项目案例：西门子园区、联邦快递、施海纳



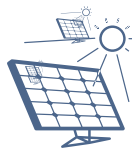
能源管理系统

- 能耗数据分析
- 优化策略
- 项目案例：西门子园区



风平衡&水平衡

- 空调水平衡
- 空调风平衡



节能技术

- 光伏发电
- 静电除尘
- 三维热管
- 冷热电三联供
- 冰蓄冷



LEED & WELL 认证

- LEED 认证咨询
- WELL 认证咨询

可用水管理 – 通过使用高效水龙头、双冲洗洁具等措施，实现水资源的节约

能管系统 – 能源管理与分析，以觉察浪费项，优化策略。

LED 照明 – 已有照明改造为更为高效、高寿命的LED照明。

光伏 – 用以现场生成可再生电力，以达成减碳、节约能耗成本的效果。

电动汽车充电桩提供给电动汽车充电的站点，作为化石燃料的替代品，可以减少车辆的碳足迹。

HVAC (供热、通风、空调) -- 系统在建筑物的能源使用中占有相当大的比例，因此我们对系统进行优化，以达成舒适的环境和能效最大化。

案例: IFD 静电过滤器、三维热管、空调风平衡&水平衡

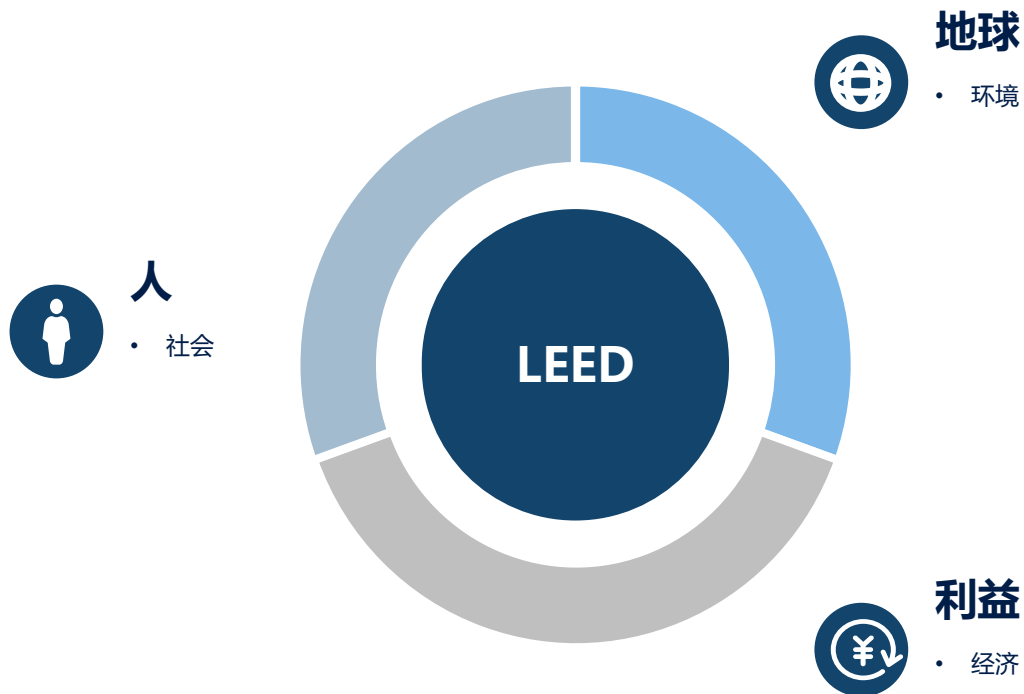
水回收策略 – 通过水回收策略，实现可用水的节约

案例: 中水系统，雨水收集

设施控制策略 – 根据需求运行设备，以优化建筑运行策略

案例: 通过BMS系统优化暖通系统的控制策略



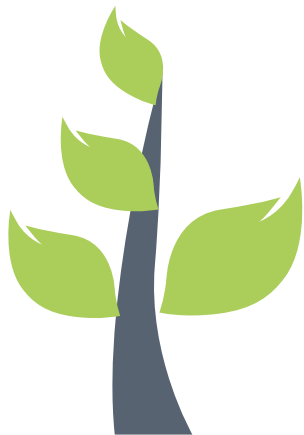


零碳园区解决方案

- 园区双碳规划、方案与设计
- 园区碳管理信息化系统
- 建筑碳中和咨询

ESG 信息披露与传播

- ESG 报告咨询
- 金融机构环境信息披露咨询
- 工业企业环境披露报告
- ESG会客厅



碳资产开发&管理

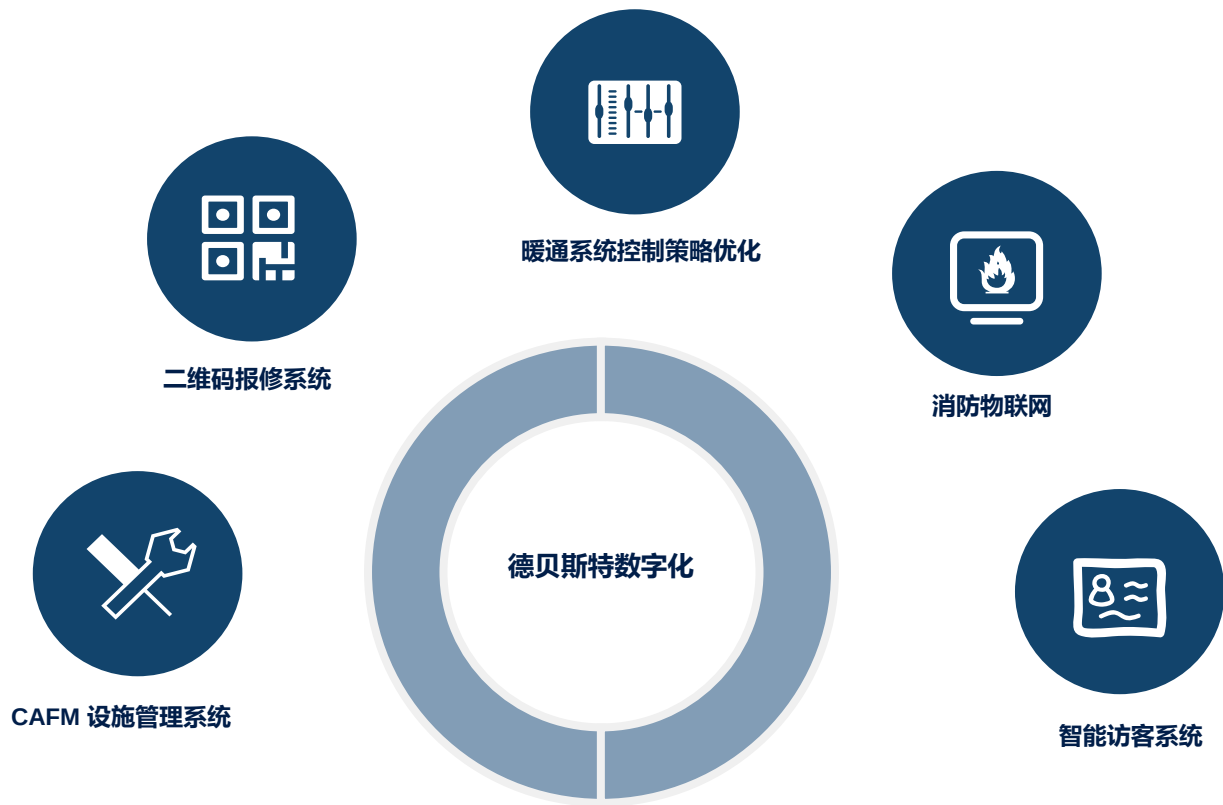
- CCER 价值评估
- CCER 开发与投资管理咨询
- CCER 开发技术咨询



控排企业降碳解决方案

- 控排企业履约咨询与管理降碳咨询（碳管家）
- 控排企业技术降碳咨询





台账管理

- ≡ 设备信息
- ≡ 设备状态
- ≡ 设备维护及维修记录



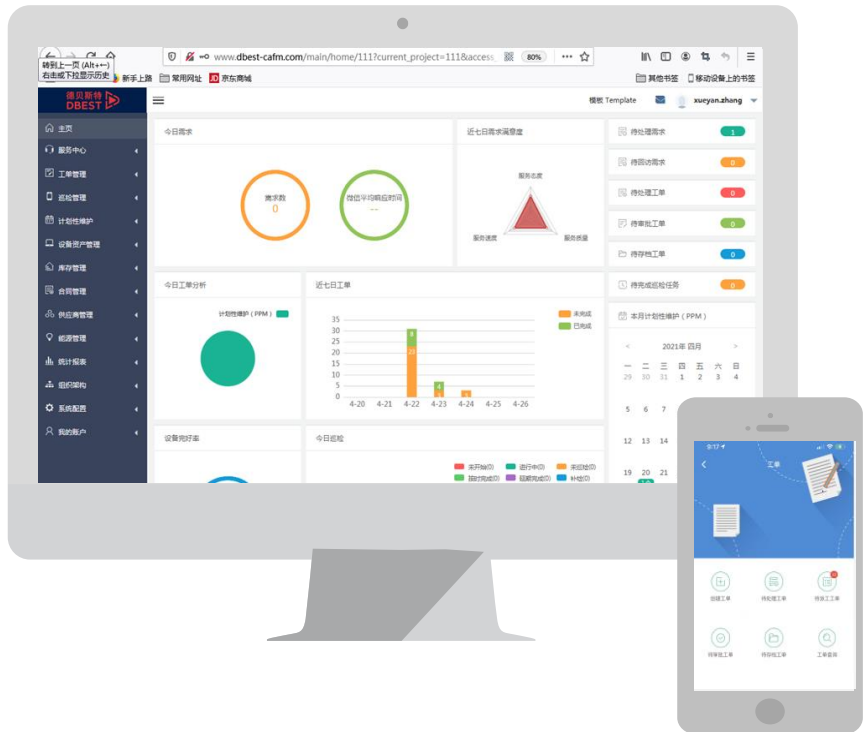
巡检管理

- ≡ 空间及设备
- ≡ 时间及周期
- ≡ 巡检记录
- ≡ 巡检工单追踪



计划性维护管理

- ≡ 空间及设备
- ≡ 维护日历
- ≡ 维护周期设定
- ≡ 维护工单
- ≡ 维护工单追踪



需求响应

- ≡ 创建需求工单
- ≡ 工单类别&优先级&SLA定义
- ≡ 工单追踪



仓库管理

- ≡ 物资管理及盘点
- ≡ 物资限量提醒
- ≡ 物资预订
- ≡ 操作记录查询



供应商管理

- ≡ 供应商信息
- ≡ 合同期限提醒

分析



工单数量分析



关键词分析

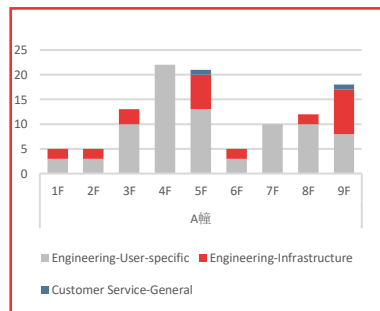
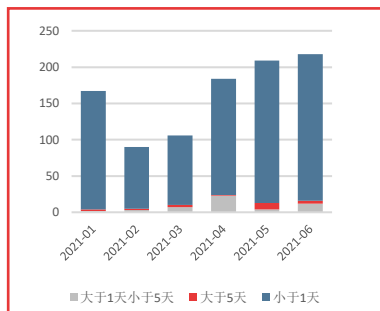
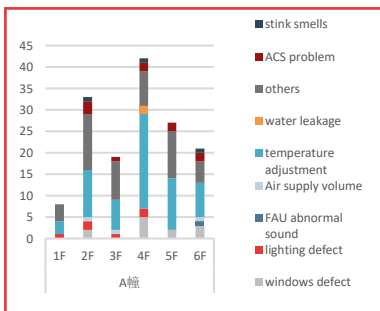
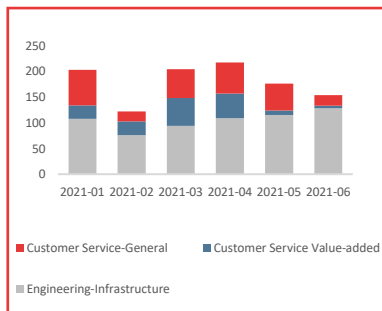


响应时间分析



工单位置分析

数据可视化



发现及行动

日常运行及设备状况概览

识别用户的关注点

评估工单处理效率

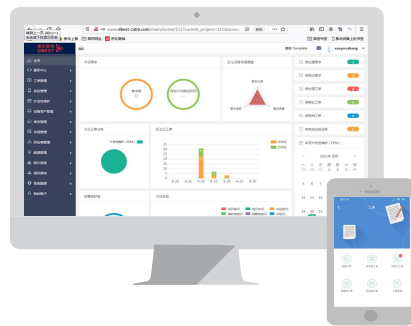
识别工单聚集的位置，订立行动计划



通过微信或者APP扫码空间二维码



对于各种类型的空间，基于大数据分析，预设录入“Top 10”报修选项，供用户一键选择



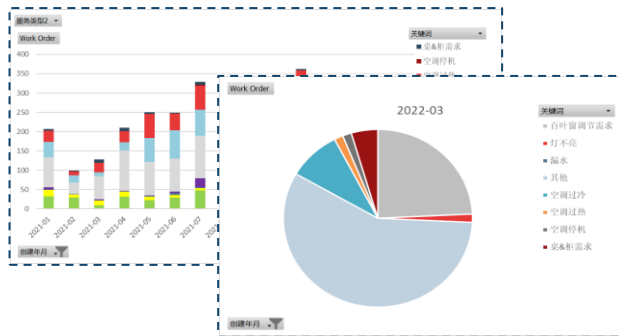
报修内容对接入CAFM系统，生成工单



德贝斯特运营团队处理报修工单



用户手机端可实时查阅工单处理进度



德贝斯特对于工单进行后台数据分析，以进行优化策略及建议

根据ISO9001/14001/45001三标体系的管理体系, 经过南德认证



质量

- 在启动阶段实施结构/流程/组织, 项目经理培训: 项目规划, 草拟运营文件等。
- 启动完成后的半年期审核
- HSEQ-审计: 合同履行, PDCA, 合规, 监管和法定要求等。

环境

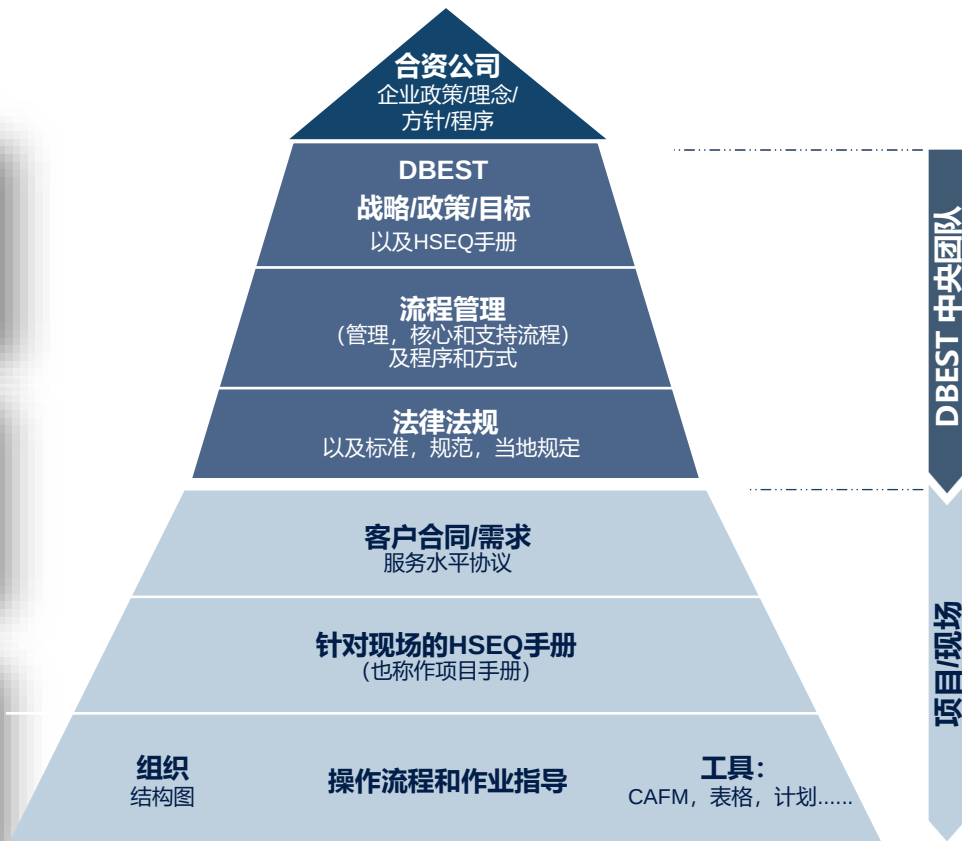
- 避免对环境的负面影响
- 整合与项目相关的环保理念
- 发展垃圾处理理念
- 环境指标分析 (PM2.5等)

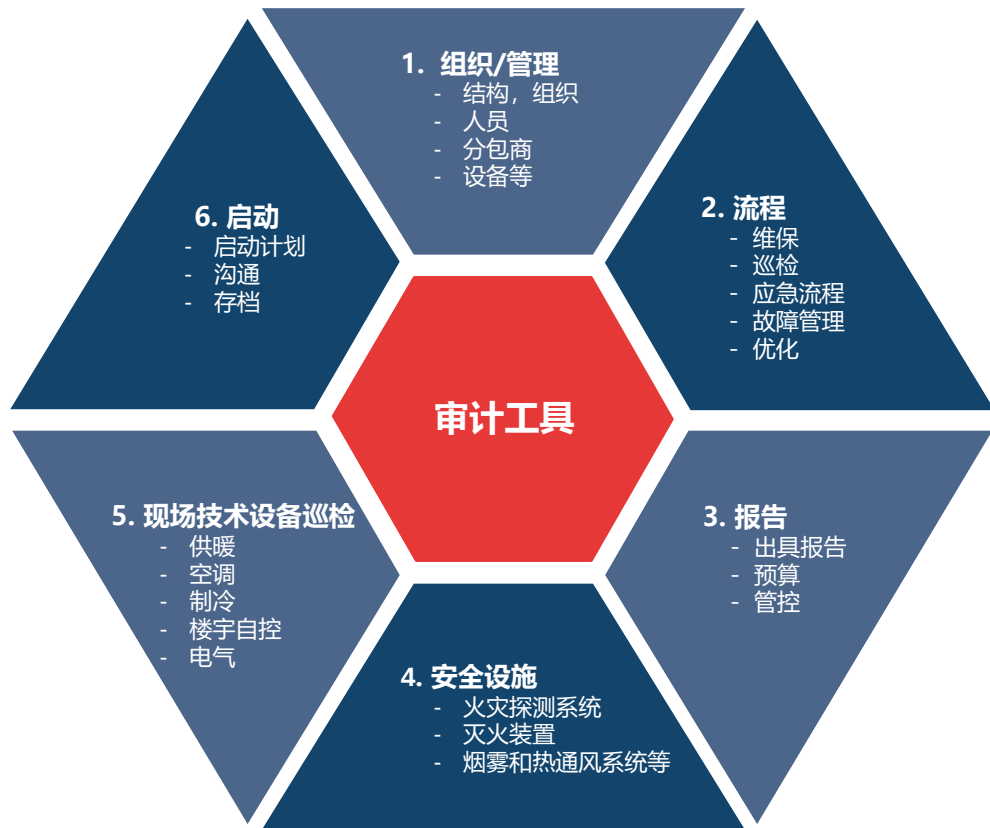
安全

- 风险评估和安全巡检
- 安全生产委员会的信息共享和分析
- 基于操作手册的作业指导
- 事故分析

健康

- 员工定期体检
- EHS专员定期进行现场巡查
- 关注员工健康
→ 现场急救、PPE、等。





现场审计

- ≡ 现场运营绩效审计
- ≡ 每年由区域HSEQ团队的HSEQ代表执行

启动审核

- ≡ 在启动阶段之后及运营期间的绩效审计
- ≡ HSEQ总部执行
- ≡ 大约项目正式运营后6个月

内部审计

- ≡ HSEQ总部执行
- ≡ 每年根据审计计划进行
- ≡ 综合审计ISO 9001, 14001, 45001



EHS SOPs

化学品安全管理流程	chemical material safety management process
固体废弃物管理流程	Solid waste management process
危险废弃物管理流程	Dangerous waste management process
劳动防护用品管理流程	PPE management process
EHS培训管理流程	EHS training process
隐患检查及改善制度	EHS risk control and improvement process
MSDS管理流程	MSDS management process
安全生产管理程序程序文件	Work Safety management process
环境因素识别及评价表	Environmental Aspects assessment and evaluation
法律法规及其他要求合规性评价管理程序	Laws & regulations evaluation management process
事故报告与调查管理流程	Notification and investigation of Incidents & Accidents process
电梯安全管理制度	Elevator safety management process
变更管理流程	Change management process

高空作业许可管理流程	Work at height permission process
承包商安全管理流程	Contractor safety management process
有限空间管理流程	Work in confined space permission process
临时用电管理流程	The temporary use of electricity permission process
消防系统维护管理制度	Fire protection system maintenance permission process
动火证管理规定	Work with fire permission process
消防泄水管理规定	Firefighting water safety management process
电气安全管理流程	Electricity safety management process
EHS组织机构与职责	EHS organization and responsibilities
急救包管理规定	First aid kit management process
锅炉房安全管理制度	Boiler room safety management process
消防安全管理制度	Fire safety management process
逃生疏散图更新程序	Evacuation plan update process
EHS体系内审管理流程	EHS system internal audit process
...	...

Emergency plans

火情报警预案及流程	Fire alarm plan and process
大型活动应急响应预案及流程	Emergency plan and process for large-scale events
办公区暴力行为应急预案	Emergency plan for violence in office areas
停电事故应急处理标准及流程	Emergency standards and process for blackout accidents
触电事故处理应急标准及流程	Emergency standards and process for electric shock accidents
电梯困人应急处理标准及流程	Emergency standards and process for elevator-trapped
监控系统报警处置及流程	Alarm disposal and process of monitoring system
门禁系统报警应急处置及流程	Emergency disposal and process of access control system alarm
急症病人应急处理标准及流程	Handling standards and process for emergency patients
地震应急预案及流程	Earthquake emergency plan and process
防洪、防漏应急预案	Emergency plan for flood and leakage control
防台风、暴雨应急预案	Typhoon and storm emergency plan
防治传染病应急预案	Prevention and treatment of infectious diseases

我们提供什么...

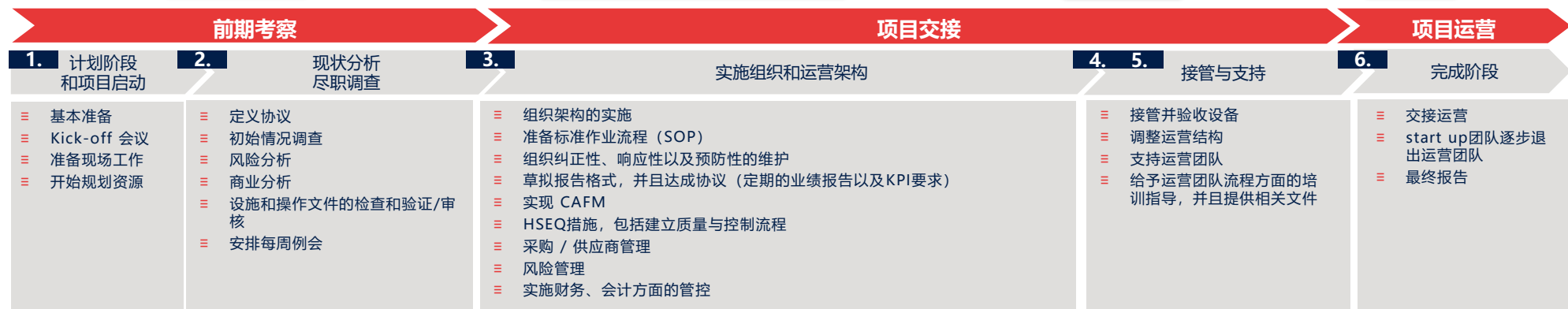
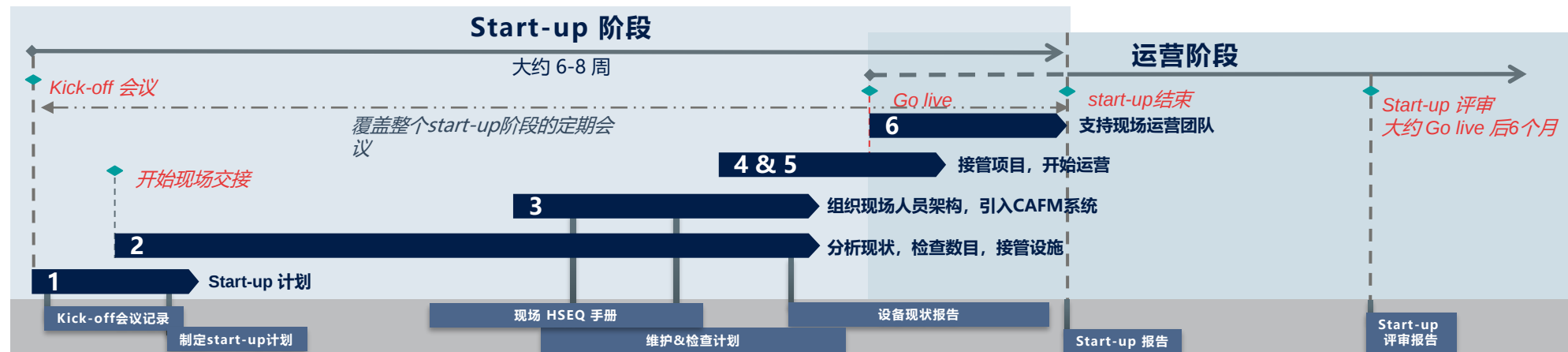
我们的流程可用于小型及大型项目的交接中

作为可扩展的平台实施



我们的实施总概览

- 项目组织
- 项目工具&模板
- 项目执行
- KPI & 报告
- 管理架构和沟通计划
- 建立德贝斯特的方向规划和标准流程
- 为运营阶段预备人员、合作方、流程以及系统





我们应用各种工具来保障流程

Microsoft Project

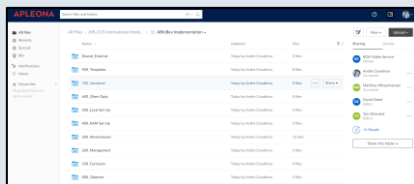
用于项目规划、排期和报告

Task Name	Start	Finish	Duration	Progress
Task 1	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 2	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 3	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 4	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 5	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 6	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 7	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 8	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 9	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%
Task 10	1/1/2022	1/31/2022	31 days	100%

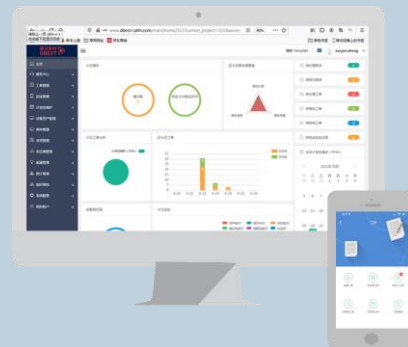
模板

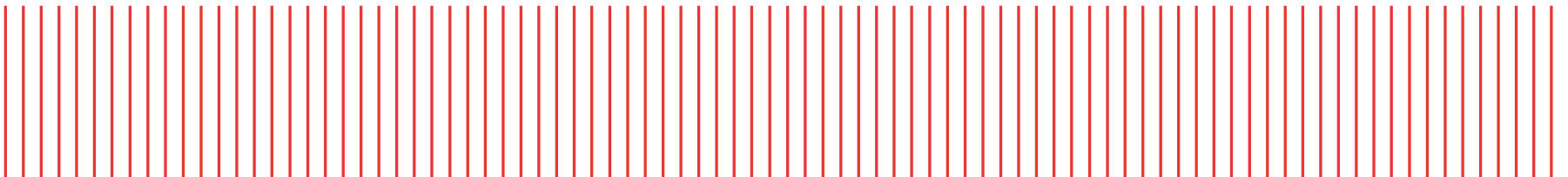
Section	Template
Operations	Service Delivery Plan Asset List Project Handbook Site visit template Operational Readiness Plan Handover Protocol H (Date)
IT	IT Checklist
Business Support	RPI Calculation Sheet
HR	PSP Manual Environmental Site Check Due Diligence HSEQ Checklist Contractor Safety Information
HR	Employee List HR Data Implementation Budget and Tracking Reconciliation Invoicing tool Change Request log Target cost vs Operational Cost Business Case/Use P&L
Finance	BAAI
Procurement	Supplier Matrix
Baseline	Baseline Validation Tool Day 1 Planning Handover Protocol I (BO to KOC) Handover Protocol II (KOC to KAM) SOP-II
General	Customized for Each Project

云端文件(BOX Drive)



CAFM





/我们为何与众不同...

我们为何与众不同...

DEBST 丰富的专业知识 & 项目经验



国际高端客户的服务经验 由德贝斯特及其母公司提供

制造业



物流业



药业



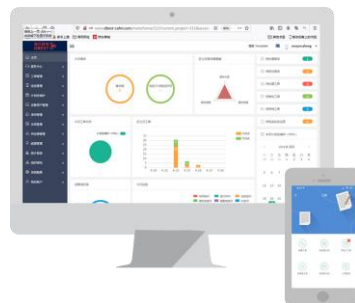
零售



使馆



数字化的丰富经验



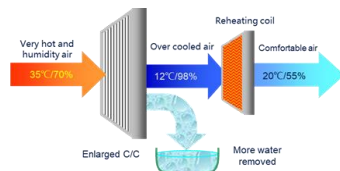
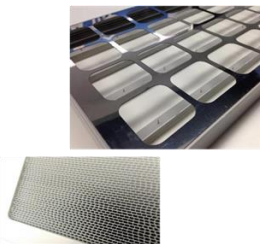
- 日常设施运营中融入CAFM系统
- 园区二维码扫码报修系统
- 能源管理系统
- 通过BA系统优化运行

绿色建筑咨询能力



- LEED 认证
- WELL 认证
- RESET方法论探寻碳足迹

减碳技术 & 应用的丰富经验



- 光伏
- 静电过滤器
- 三维热管
-



德贝斯特作为一家工程公司，我们的硬服务体现了核心竞争力

通过专业的技术管理，为客户降低运营成本，确保客户核心业务的全天候运行状态，保护客户资产的整体价值，为业主和租户的日常业务提供支持。

- ≡ 预防性维保和巡检（根据德国标准VDMA 24176进行巡检，VDMA 24186进行维护）
- ≡ 响应性维保与维修
- ≡ 运营管理
- ≡ 故障排除和应急服务
- ≡ 改建/改造
- ≡ 施工协调与管理
- ≡ 小型项目和资本项目管理
- ≡ 能源管理
- ≡ 废弃物管理

预防性维护

纠正性维护

年度/每两年		第三方维护		第三方测试		第三方纠正性维护/ 小项目
• 技术尽职调查 • 基于ISO审计的QEHS内审		• 发电机 • 消防 • UPS • 电梯 • 发电机带载测试		• 高配件测试 • 电梯测试 • 消电检 • ...		
半年度/季度		第三方检查/维护				
基于德国标准VDMA的季度维护		• 发电机 • 消防 • UPS • 电梯...				
• 清洁 • 上油		• 更换滤网 • 调整				• 维修 • 装修 • 备品更换
月度		关键设备维护				
基于德国标准VDMA的月度维护		• 消防 • UPS/发电机 • 电梯...				
• 目视检查 • 检查运行		• 调整 • 技术设备功能测试 • 能源抄表				
每日/每周						
设备目视检查		设备运行抄表		综合维修工巡检		日常响应性维护
				室内舒适度监测		
				高压夜值/白班		

■ 自行服务 ■ 第三方外包 ■ 法定检测

设备优先级定义

X

设备状况识别

=

设备风险等级

设备优先度的定义 P1-P5

P1

此设备的停机或维修会引发对健康和环境的危险，并且影响现场的使用和运营效率

P2 - P3

此设备的停机和维修不会太大地影响使用

P4 - P5

此设备的停机或维修会影响舒适度，但是对使用和效率没有大影响。

1

非常好，新设备

2

好/ 让人满意，只有微小的磨损，状况符合使用时间，不需要采取措施

3

尚可/ 合格，磨损较多，但是状况尚可，可考虑缩短检查和维护的周期

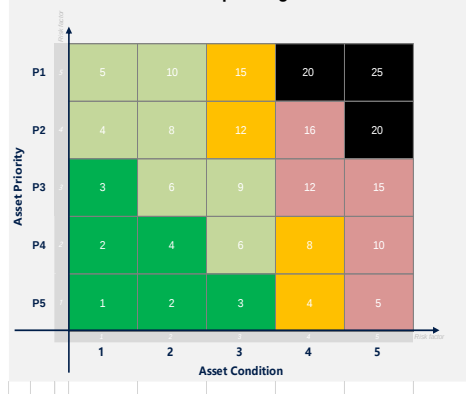
4

有缺陷/不足，由于损耗及磨损较多，状况较差。为了防止功能性的故障或即刻停机，在下次开机前需要采取维修措施

5

差，状况无法满足功能，已停机关闭，和/或安排恢复/修理

Asset risk profiling matrix



更换/改造

大修/更换

加强维护
(如有必要，零星维修)

常规维护
(如有必要，零星维修)

少量维护
(如有必要，零星维修)

我们为何与众不同...

基于德国模式的报价模板

传统报价模式



德式报价模式



我们为何与众不同...

基于德国模式的报价模板

Maintenance & Inspection									
Position	Description	Long test	No.	Units	Excluded	每日 Daily	每周 Weekly	年度 Annually	设备维护时间 Annual Time Consumption per Asset
300.330.332	Technical maintenance and inspection					9,800.0	3,058.7	634.0	1,563.1
300.330.332	DIN 300 建筑结构 Building construction					0.0	0.0	10.0	9,445.0
300.330.332	地板 Floor	Brand: Type 3007700000	242.0	pcs.					
300.330.332	石材地面 stone ground	Brand: Type 3007700000	504.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	195.0	pcs.					
300.330.332	夹胶玻璃 Low-E Double steel Low-E	Quartz glass facade	38.0	pcs.					
300.330.332	夹胶玻璃 Low-E Double steel Low-E	Quartz glass facade	560.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	510.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	465.0	pcs.					
300.330.332	夹胶玻璃 Low-E Double steel Low-E	Quartz glass facade	110.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	42.0	pcs.					

- 设备维护时间
- 设备维护频次

Maintenance 维护									
Position	Description	Long test	No.	Units	Excluded	每日 Daily	每周 Weekly	年度 Annually	设备维护时间 Annual Time Consumption per Asset
300.330.332	Technical maintenance and inspection					9,800.0	3,058.7	634.0	1,563.1
300.330.332	DIN 300 建筑结构 Building construction					0.0	0.0	10.0	9,445.0
300.330.332	地板 Floor	Brand: Type 3007700000	242.0	pcs.					
300.330.332	石材地面 stone ground	Brand: Type 3007700000	504.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	195.0	pcs.					
300.330.332	夹胶玻璃 Low-E Double steel Low-E	Quartz glass facade	38.0	pcs.					
300.330.332	夹胶玻璃 Low-E Double steel Low-E	Quartz glass facade	560.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	510.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	465.0	pcs.					
300.330.332	夹胶玻璃 Low-E Double steel Low-E	Quartz glass facade	110.0	pcs.					
300.330.332	单面玻璃 Single steel white glass	Quartz glass facade	42.0	pcs.					



技术性设备停机时间

单台设备最大允许停机时间



报修处理时间

从报修信息到达热线台，到工单已经处理完毕并且得以反馈的时间



技术性设备的可用性

每年单台设备最大允许的停机次数



健康 & 安全合规

标准1-5的总分与最高评级总分4分的比率。.



报告

保障数据得以准确并及时更新，以生成月报和季报



组织连续性

有待填补的所有空缺职位（相较于规定的组织结构）之和。



我们为何与众不同...

我们致力于节能和创新



来自德国母公
司 Apleona
的支持
---定期研讨会





现状分析

- 现有能耗
- 痛点分析



未来预测

- 节能减碳潜力预估



策略

- 运行优化
- 创新技术解决方案



经济分析

- 投资分析
- 回收期分析



实施

- 方案设计
- 方案实施



效果追踪

- 方案效果追踪
- 持续优化

节能措施建议

组织性措施

- ≡ 优化运行时间
- ≡ 优化空间规划
- ≡ 按需应用能源

技术设施改造

- ≡ 应用创新性技术
- ≡ 移除能源浪费的因素
- ≡ 利用自然资源

人员意识

- ≡ 人员培训
- ≡ 宣传标语

- 人员加班空间集中化
- 设备开关时间表优化
- 照明&暖通精细化控制
- 空置房间停供照明&暖通
-

- IFD电子过滤器
- 户外灯环境感应
- 玻璃幕墙隔热膜
- 通过空调风管中PM2.5传感器，实行PM2.5 机组控制
-

- 现场人员培训
- 环保节能海报张贴
- 对供应商设定能耗限定
-

参考



西门子北京中心

总计 53 条节能建议

照明: 17

制热 & 供冷: 16

通风: 16

其他: 4



西门子上海中心

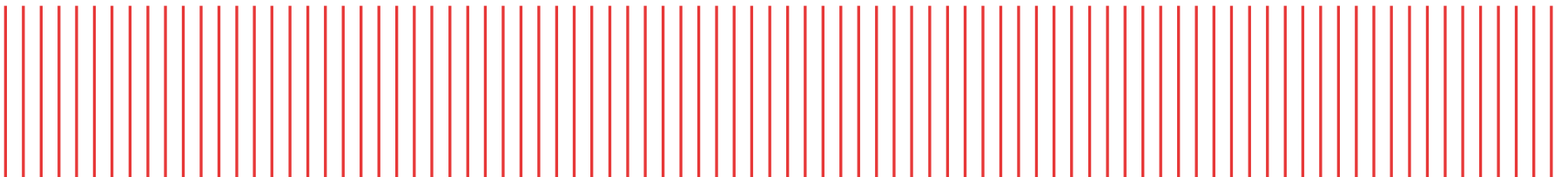
总计 42 条节能建议

照明: 11

制热 & 供冷: 13

通风: 8

其他: 10



/我们的价值是什么...

我们的价值是什么...

我们致力于成为客户价值链的一部分

地产价值

确保楼宇和设施的功能及可用性，力求房产价值最大化

“零伤害”政策

支持并实施客户方的EHS策略，维持 ISO 9001/14001/45001 体系

客户满意度

主动沟通协助
快速响应
持续性优化



数字化 & 创新

CAFM 系统
来自母公司Apleona 创新团队的全面支持

成本节约

达成节约目标，通过

- 提升工作效率
- 创新性技术方案

租赁支持

租户搬入期间支持客户方
支持流程优化

德贝斯特
DBEST



德贝斯特
DBEST

