



# 新基点

BASEPOINT  [www.basepoint.net.cn](http://www.basepoint.net.cn)

设施管理云时代 2017年3月号 总第22期 内部资料 免费交流

# 2017

新基点设备运维管理系统——KEEPERMAX产品介绍  
北京招商局物业设备管理平台——CMPM平台介绍  
印力集团物业节能管理智能化集成平台——SCPG平台介绍  
设施管理是综合竞争力——访IFMA北京分会项目主席张明洁  
以更低的成本获取更优质的服务——访REPA中国秘书长刘永





01

## 刊首语 EDITORIAL

设施管理云时代

02

## 公司新闻 NEWS

- 新基点助力印力集团物业节能管理智能化集成平台顺利上线
- 新基点助力华润置地能耗能效管理平台顺利上线
- 招商局物业管理有限公司领导一行莅临新基点参观考察调研
- “开启建筑数字化时代的新纪元”论坛在深圳召开
- 新基点荣获2016年“优秀智能建筑管理系统奖”
- 新基点荣获“AAA级资信等级证书”
- 新基点荣获2013-2015连续三年“广东省诚信示范企业”称号

06

## 高端访谈 INTERVIEW

- 设施管理是综合竞争力——访IFMA北京分会项目主席张明洁
- 以更低的成本获取更优质的服务——访REPA中国秘书长刘永

12

## 本期专题 TOPIC

- 新基点设备运维管理系统——KEEPERMAX产品介绍
- 北京招商局物业设备管理平台——CMPM平台介绍
- 印力集团物业节能管理智能化集成平台——SCPG平台介绍
- Louis XIII hotel (澳门路易十三酒店)——BIM与IBMS相结合

30

## 多彩新基点 BASEPOINT

- 全球物业——五大行
- 明星员工
- “新”声
- 蓝天梦
- 奇缘与小西瓜的深圳“东涌-西涌”穿越

04

## 案例精选 PROJECTS

- [北京市]北京招商局物业采用新基点定制开发设备管理系统
- [江西省]南昌绿地国博会展中心智能化系统采用新基点BUILDINGMAX产品
- [广东省]珠海市航展中心新建主展馆采用新基点BUILDINGMAX产品
- [广东省]广州康莱德酒店采用新基点BUILDINGMAX产品
- [江苏省]苏州高新区文体中心项目智能化系统采用新基点BUILDINGMAX产品
- [陕西省]西安市环普科技产业园二期智能化系统采用新基点BUILDINGMAX产品
- [浙江省]杭州武林广场地下商城智能化系统采用新基点BUILDINGMAX产品
- [浙江省]杭州奥体博览中心智能化集成管理系统采用新基点BUILDINGMAX产品

40

## 图行天下 TRAVEL

- 不一样的伊朗
- 感受布里斯班

44

## 项目现场 PROJECT SITE

- 项目现场

# 设施管理云时代

随着社会与智能建筑行业的发展，越来越多的地产开发商、项目业主们意识到设施管理的重要性，开始寻求相应的运维解决方案，并积极呼吁行业相关标准的确立。本期《新基点》将与设施管理行业内有代表性的协会和企业一起进行一些探讨。

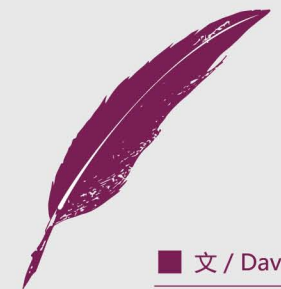
REPA中国（中国房地产专业人士协会），由一批具有国际商业地产开发或管理背景的专业人士发起并组建，是中国房地产专业人士沟通交流的平台。资产管理、物业管理、运营管理、设施管理各有自己的定义，他们是综合性的行业，相互渗透，需要有更专业的人才来管理

全球最具影响力的国际设施管理协会（IFMA）对“设施管理”即FM（Facility Management），给出了一种行业定义：“设施管理是通过整合人员、场所、流程和科技，确保建筑环境高效运转的跨学科行业。”从定义上我们可以看出，设施管理的范围不仅仅是设备运维，而是覆盖建筑本身的整个场所，包括场所中所有的人和物，以及场所空间本身。设施管理的目的是确保建筑环境高效运转，而不仅仅是设施设备本身通过运维管理实现的业务保障和降本增效。

现阶段，中国建筑寿命平均为30年，大大低于世界建筑平均寿命（英国132年，法国102年，美国74年），且运维管理难、成本高、浪费严重（中国建筑在碳排放排行榜中排名第一）。在国内，大家经常会把“设施管理”等同或理解为“设备运维管理”，实际上设施管理的范畴要比设备管理大，要强调以建筑产业全生命周期的理念认识和参与设施管理工作。随着国民对建筑环境健康度、舒适度的要求越来越高，人与建筑的矛盾也就更加突出，设施管理的核心价值是创造高效的建筑环境，科技是手段，人员、场所和流程是管理的范围。

如今的中国正在从建设时代向运维时代迈进，这是一个重要的转折点，也是新纪元的开始。智能建筑和智慧城市建设成为热点，分布式的商业地产、物业服务、科技园区类型应用需求大量涌现，迫切需要集约化运维、精细化节能、扁平化管理。这一时期的智能化集成系统，采用多级分布式结构，总平台私有云模式，分平台标准化模板，大数据汇集分析，实现了机器与机器、机器与人的连接，方便用户的运维管理和流程结合。

很多人说2016年是中国人工智能元年，随着云技术的成熟与发展，越来越多的大数据被有效利用起来，人工智能也早已突破了“算法”的死胡同，能够自我学习，很多企业也都在各自的领域上取得了瞩目的成绩。未来，基于通信信息技术、能源和低碳技术，智能建筑会成为一个联网和高效的建筑，整合在一起就组成了智慧城市的重要部分。



文 / David

# NEWS

## 新基点助力印力集团物业节能管理智能化集成平台顺利上线



2016年底，由深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司及苏州深国投商用置业有限公司组成的联合验收组，对印力集团物业节能管理智能化集成平台及苏州印象城数据采集工程中的苏州印象城试点项目进行了验收并顺利通过。经过近3个小时的检查，各方一致同意苏州印象城试点项目顺利通过验收。

2016年底，新基点组织了印力集团物业节能管理智能化集成平台及苏州印象城数据采集工程中深圳总部控制平台的验收工作，系统功能满足要求且运行正常，各方一致同意深圳总部控制平台通过验收。

新基点以“集团一级平台+项目二级平台”两级平台为理念建设印力集团物业节能管理智能化集成平台，苏州印象城作为试点项目平台。本项目客户要求高、试运行周期长、开发量大，在众人的共同努力之下，新基点顺利的完成了该项目。在此对参与项目研发、实施、销售的相关人员表示感谢。

## 新基点助力华润置地能耗能效管理平台顺利上线



华润置地能耗能效管理平台由华润置地和新基点联手研发，是根据华润置地实际情况量身定制，结合自身项目特点开发的具有自主知识产权的管理系统。该工作走在国内同行的前列，引领了行业的发展，充分体现了华润置地节能减排的社会责任。

华润置地已进入中国内地60多个城市，发展项目超过110个，能耗能效平台的搭建使得华润置地商业项目能耗能效管理由少数数据、无标准、无工具的盲目管理阶段进入到专业化、数据化、科学化的管理阶段，为华润置地商业项目进一步实现有目标、有数据、有考核的专业化能耗管理奠定了坚实的基础。

2016年底，华润能耗能效平台小组各部门领导对青岛万象城、重庆万象城进行了整体验收工作，新基点及项目公司对试点项目运行一年多以来的情况进行了汇报，验收工作顺利通过。2017年，新基点还将陆续完成万象城、万象汇、五彩城全国既有项目与新建项目的全面上线工作。

## 招商局物业管理有限公司领导一行莅临新基点参观考察调研



近日，招商局物业管理有限公司领导一行莅临新基点参观考察调研，新基点总经理曾尔阳对招商局物业管理有限公司领导的到来表示热烈欢迎，并介绍了新基点近期的发展状况和未来的发展方向。期间双方对智能建筑设施管理的合作进行了深入探讨，双方都坚信这个领域将会是双方更深入合作的切入点。招商局物业管理有限公司邀请新基点参加《招商智慧设施管理平台》的招标，继续加强在智慧设施管理平台上的合作。

目前，新基点已经在全力设计开发北京招商物业设施管理系统，上线工作正积极筹备中。

## “开启建筑数字化时代的新纪元”论坛在深圳召开



2016年12月12日，由IFMA国际设施管理协会广东分会主办的“开启建筑数字化时代的新纪元”主题论坛在深圳召开，这次论坛特邀建筑楼宇全生命管理周期的各阶段行业专家和数字化解决方案专家及嘉宾分享最佳业界实践经验，以及探讨建筑数字化的发展方向。新基点出席了此次论坛并就《企业建筑运维中的建筑能耗能效管理系统与IBMS的应用》主题进行了演讲，新基点通过对万达集团慧云系统、万科物业EBA、华润置地能耗能效大平台、北京招商物业设施管理系统等诸多行业标杆性企业的建筑大数据项目的建设进行分析，引导企业对建筑大数据应用的思考。

## 新基点荣获2016年“优秀智能建筑管理系统奖”



2016年12月15日晚，由QJ.Smartech千家智客举办的2016年度“中国智能建筑品牌奖”颁奖典礼在广州东方宾馆盛大举行。由众多智能建筑行业知名品牌高层、行业知名专家以及数十位投资届的朋友欢聚一堂，共同见证了智能建筑行业最具影响力的品牌奖项的诞生。该奖项一直被业内誉为“智能建筑行业的奥斯卡”，凭借客观、公开、权威的专业性赢得行业用户的高度关注和认可。新基点在今年的评选中喜获“2016年优秀智能建筑管理系统奖”殊荣，这是对新基点2016年的肯定，同时也是对我们2017年最有力的鞭策。

## 新基点荣获“AAA级资信等级证书”



近日，深圳新基点智能股份有限公司再次经过权威评审机构认证，获得AAA资信等级证书。AAA资信等级为国家级信用评级证明，是根据企业的经营情况，包括企业盈利能力、管理能力、发展前景等方面进行综合评估，给出的最高信用评价。

新基点此次获得AAA信用评价，可以说是对新基点长期以来不懈努力的高度肯定，是新基点履约能力、投标信誉、综合实力与竞争力的体现，也代表着新基点的企业信用和服务水平已走在行业前列，利于公司在企业招商、政府投标、签约合作等方面起到积极作用。

## 新基点荣获2013-2015连续三年“广东省诚信示范企业”称号



由广东省企业联合会、企业家协会主办的“2015年广东省企业家活动日”在广州白云国际会议中心隆重举行。会上表彰了2015年度广东省优秀企业、优秀企业家、最佳诚信企业和诚信示范企业。新基点公司荣获2013-2015连续三年“广东省诚信示范企业”称号。

获得此项殊荣，是对新基点公司多年来诚信经营、优质服务的肯定，也是社会各界对公司履行社会责任、诚信守法经营等的鼓励。

今后，新基点将继续秉承“高效集成、管理智慧”的经营理念，为客户提供更加优质的工程与服务。

## [北京市]北京招商局物业 采用新基点KEEPERMAX产品



招商局物业管理公司专业从事物业管理经营和顾问服务业务，拥有国家一级物业管理企业资质，是中国物业管理协会常务理事单位。为提升公司的管理水平，提高服务质量，并降低运营成本，北京招商物业拟建设设备管理系统。设备管理系统将涵盖设备集中监控、资产管理、巡检管理、工单管理、维保管理、库房管理、采购管理、合同管理、能源管理、品质检查和监督管理等主要设备管理功能。经充分考察论证，北京招商物业最终决定采用新基点的软件产品，并在第一阶段以其在管项目招商局中心、公园1872、朔黄大厦作为试点建设设备管理云服务平台。

## [江苏省]苏州高新区文体中心 采用新基点BUILDINGMAX产品



苏州高新区文体中心位于科技城太湖大道小龙山麓、浒光运河之滨，占地339亩，建筑面积达17万平方米。下设三馆三中心：文化馆、图书馆、体育馆、全民健身中心、影视中心和商业中心。苏州高新区文体中心将成为集体育健身、休闲养身、文化修身等功能为一体的文化地标性服务平台。

## [江西省]南昌绿地国博会展中心 采用新基点BUILDINGMAX产品



南昌国际博览中心地处红谷滩新区九龙湖片区，占地面积达3000亩，建筑面积25万平方米，共有14个标准展厅，是一座集展览、会议、酒店、商务、高档社区、文化休闲、旅游为一体的多功能复合型绿色生态国际博览城。新基点为其打造高效智能的集成管理平台，使其在承接各类重大会议及活动时可以有后顾之忧。

## [陕西省]西安市环普科技产业园二期 采用新基点BUILDINGMAX产品



西安环普科技产业园位于西安软件新城一期研发区内，占地面积约223亩，总建筑面积约55万平方米，提供全方位的商务生活配套，是西北最大的科技研发园区。园区配套高起点、高标准的建设基础设施，采用新技术、新产品大力建设数字化、智能化园区，将信息化建设作为完善园区投资环境、提高管理和服务水平，提升园区综合竞争力的重要手段，同时将信息化、智能化作为推动园区企业进一步发展的动力。西安环普科技产业园将建成为可持续性发展的、节能环保的、智慧型的国际一流科技园。

## [广东省]珠海市航展中心 采用新基点BUILDINGMAX产品



珠海市航展中心新建展馆是在原有航展馆区域拆旧建新的，新航展中心占地面积53.46万平方米，建筑总面积7.6万平方米，其中包括展馆建筑面积6.47万平方米，配套用房面积1800平方米，绿化面积18.71万平方米。2016年第十一届中国国际航空航天博览会在本项目举办，新基点针对展馆规模以及人流量大的特点，为其打造智能化集成部署，助力本项目实现管理网格化、监测信息化、服务智能化。

## [浙江省]杭州奥体博览中心 采用新基点BUILDINGMAX产品



杭州奥体博览中心是2016中国杭州G20峰会主会场，主体建筑地上5层和地下二层，总建筑面积85万平方米。拥有61个会议室，会议面积1.8万平方米，大会议厅3000平方米，能满足举办APEC、达沃斯等规格的国际会议。宴会厅1800平方米，多功能厅1300平方米，展览面积9万平方米，可容纳国际标准展位7500个，拥有万米无柱展厅，停车位4000个，是集会议、展览、酒店、商业、写字楼五个业态的综合体。新基点以打造国际一流博览中心为目标，为杭州奥体博览中心装上智慧的大脑，提高了博览中心设备管理的效率，为各项设备的稳定运行保驾护航，降低了人工成本，实现了博览中心科学化管理的目标。

## [广东省]广州康莱德酒店 采用新基点BUILDINGMAX产品



广州康莱德酒店项目是由富力地产、新鸿基地产、合景泰富地产共同开发的CBD都市综合体项目，总建筑面积约600,402平方米，包括有写字楼、住宅、商场和康莱德酒店。康莱德(Conrad)是希尔顿集团旗下风靡全球的顶级奢侈酒店品牌，在全球仅有十几家。该酒店位于海心沙“亚运遗址”旁，同时拥有中轴线七大地标景观和珠江江景，共计304间豪华客房。

## [浙江省]杭州武林广场地下商城 采用新基点BUILDINGMAX产品



杭州武林广场地下商城总建筑面积9.91万平米，其中地上建筑面积2000平米，地下建筑面积9.4万平米，是杭州最大的地下商城。地下一层：3.1万平米，商业、餐饮、公共休闲步行街；地下二层：3.5万平米，商业、餐饮、公共休闲步行街；地下三层：2.8万平米，复式汽车库，共有850个机动车车位，2362个自行车停车位。杭州武林广场地下商城与周围的杭州大厦、百货大楼等商业体贯通，联合成为一个巨大的城市商业中心。



本期嘉宾：张明洁 IFMA北京分会项目主席

# 设施管理是综合竞争力

——访IFMA北京分会项目主席张明洁



## IFMA简介：

国际设施管理协会（IFMA）成立于1980年，是全世界最大、最被广泛承认的设施管理行业协会。国际设施管理协会的分会遍布于全球93个国家的138多个协会和专业行业分会，支持24000多名专业会员。这些会员共同管理着超过370亿英尺的不动产，每年经手的设施管理产品和服务交易超过1000亿美元。



张总，您好！IFMA的大名听闻已久，很荣幸这次能够邀请您来到新基点，请您先给我们简单介绍一下IFMA北京分会吧。

谢谢。IFMA最早进入中国是在香港和澳门，至今已经有十几年的历史。其中，香港分会的首任会长，也是目前广东分会的荣誉会员老洪立先生。

反观中国内地，设施管理行业的发展相对缓慢，主要的变革都发生在企业地产领域，以来自世界500强的外资企业为首，近几年国内很多优秀的大型企业也都很重视这一领域。很多外资企业都设有相关的设施管理部门，有的可能叫CRE（Corporate Real Estate,企业不动产），有的叫FM（Facility Management, 设施管理）。

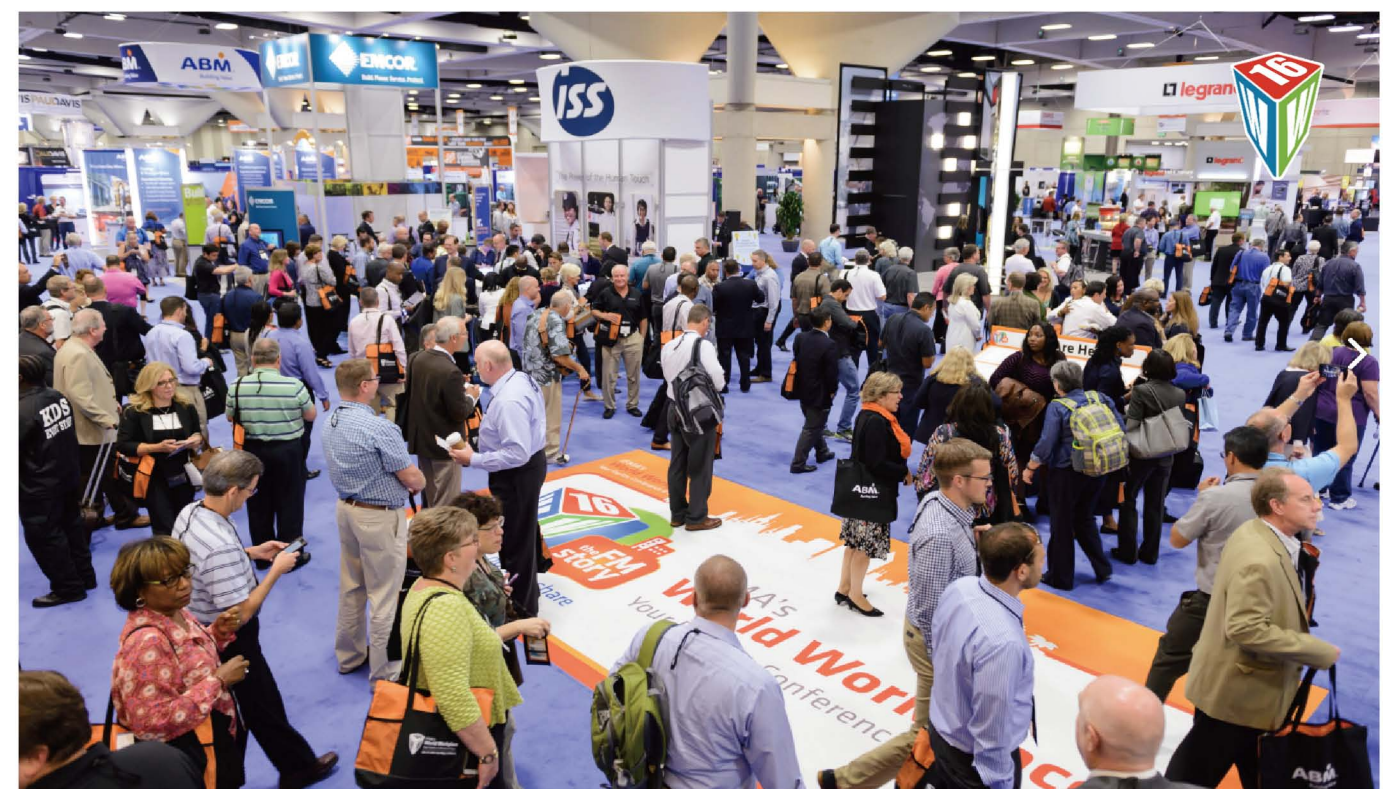
2010年4月，中国内地第一个IFMA分会在上海成立，随后广东分会在2015年成立。2016年1月IFMA北京分会正式成立，北京分会的发展速度很快，8月份获得了由IFMA总部授予的“发展最快的小型分会”奖，目前我们的会员数量在70人左右。一个协会要想发展得好，必须具备足够清晰的发展愿景和出色的活动组织能力，同时靠优质的内容来吸引大家参与。这样的话，我们才能积累一批高质量的、稳定的会员，促进整个行业内部的交流和行业发展。

IFMA北京分会的核心宗旨是八个字：引领创新，传承分享。我们会以这八个字为出发点，来规划未来的所有工作。我们刚刚举办了第一届建筑设施管理信息化发展论坛，接下来我们希望还会有第二届、第三

届，一直延续下去。从数字化的角度继续挖掘更深的空间，分享更多的实际应用案例经验。

## 2017年IFMA北京分会将有哪些主要的活动？

我们希望立足企业地产的维度，围绕工作场所来开展更多的交流活动。IFMA有一年一度的World Workplace Conference（全球工作场所论坛峰会），2016年是在美国加州圣地亚哥举办的。这个5,000人规模的全球峰会，以北美地区的参与者为主，每年也会有来自欧洲、亚洲的行业代表和学术机构参与与分享。对IFMA来说，工作场所是一个永恒的主题。



IFMA's World Workplace 2016



2017年，IFMA北京分会的工作重心还会集中在另外两个方面：一是可持续发展，包括绿色建筑等内容；二是环境健康安全。

不管在建设时代还是运维时代，这两个主题，都是贯穿于建筑全生命周期的。从中国的发展情况来看，以前是以数量规模为发展基石，以后一定会从数量向质量转型。如果把质量作为社会与企业发展核心，不管在投资建设还是设施管理方面，都离不开可持续发展和环境健康安全。

除此以外，IFMA拥有非常健全的、全球认可的认证培训体系，涵盖三个不同层次的培训课程以及包含技术、财务、人力资源、项目管理、应急管理等专业在内的十一个能力模块。从设施管理专业人士（FMP），到可持续发展设施经理（SFP），再到注册设施经理（CFM）的企业高级管理人员，我们会立足全球设施管理行业相关的调查数据，深入浅出地、可持续地进行相应的分析和指导。2016年初，中国内地的三个IFMA分会，开设了一款入门级的设施管理核心课程。这个核心课程由美国IFMA总部量身定做，主要针对大学毕业的学生，或进入设施管理行业不久的专业人士，他们对于设施管理行业缺乏整体性、系统性的认识，对于其中的很多概念也并不是很清晰。通过系统的培训，可以使他们摆脱对行业的碎片化理解，深入了解设施管理或者物业管理的不同维度。

随着行业的发展，IFMA似乎重新定义了“设施管理”的概念，您对中国设施管理的现状有什么看法？

IFMA对设施管理的定义，就是通过整合人、工作场所、流程、科技，来提供建筑的最高效能和最安全的技术保障。从组织的角度来说，我们希望融汇整个行业上下游的资源，并贯彻建筑全生命周期的理念。重新定义的“设施管理”有几个变化：

一、着眼点，从问题设施发展到全部资产设施；

二、时间轴，从设施运行阶段到全生命周期管理；

三、知识和技术，从建筑和设备到综合知识技能（市场、财务、经济、法律、环境、信息等）；

四、FM组织，从单一设施运维部门到多部门、多职能。设施管理不仅仅是建筑运维，它们是有效的部署与善用，为用户带来的价值。设施管理不仅仅是工作环境管理，它们是工作&工作环境，生产力&竞争力。

在中国，从整个建筑市场的现状来看，专业人士主要集中在规划设计和施工领域，而在建筑运维阶段，人才的培养和输出能力相对较弱。究其原因，主要有两方面：

一是政府层面，政策的指导与行业的发展有些脱节。在我国，住建部是惟直接相关的政府领导部门，而在住建部的整个建设规划体系中，暂未有针对运维的相关政策出台。当然，这不仅是中国的有问题的。据我了解，在国外也基本没有专门负责运维的政府机构。但是，他们有比较成熟的行业协会，通过不同领域的培训教育、研究机构的案例分享，来提供相对完善的解决方案，推动整个行业发展。

二是市场层面，国内企业对行业发展趋

势的认识不够。我们可以看到，在设施管理行业，世界500强企业在推动行业发展和提供解决方案方面总是处于世界领先的水平。那些名列500强的外资企业，毕竟跟自己的总部有着千丝万缕的联系，有一套全球适用的应用标准体系作为指导，在政策的执行上，遵循一条自上而下的纵线。在这个基础之上，他们就有更大的进步需求。如今，中国已经从建设时代跨入运维时代，这是社会转折的关键时期，也是行业发展的新纪元。很多商业地产开发商及企业设施管理的同事已经意识到这一点，开始构建商业管理运营中心的概念，并积极呼吁行业相关标准的确立。目前我们看到，国内一些公司发展势头正紧，大有追赶甚至超越世界500强的姿态。

对于现阶段设施管理专业人士的职业规划，您能给予一些建议么？

现在不少从业人员，以前是做设计、规划的，现在都慢慢转向运维管理方面的工作。设施管理是一个多元化的、跨学科的专业，但它的核心要素就是四点：人、流程、科技、工作场所。如何整合相关的资源，从不同维度出发实现整体的提升，才是在这个行业工作的关键。我认为，英雄不问出身。从业者无论是哪个专业转过来的，都没有问题。只要对这个行业有一个系统化的认识，并能够不断提升自己的专业素养，就能够把握住自己以及整个行业未来的发展方向。

对新生代的设施管理从业人员，我的建议是：

第一，培训很重要，首先你得理解设施管理是要干什么；

第二，科技是主线条，是一个非常基本的素材，要让它引领你去创新，在这方面，必须提升自己的硬功夫，要对系统有全面、

	沟通	管理/监督沟通计划的建立与使用，准备并传递能实现既有目标的信息。
	应急准备和可持续经营	规划、管理/监督并支持整个组织的应急响应计划，同时也要规划、管理 / 监督并支持整个组织的业务保障方案。
	环保和可持续发展	管理 / 监督并支持整个组织的环保行为，同时也要管理/监督整个组织对建筑和自然环境可持续性的维护。
	财务和经营	管理/监督设施管理部门的财务管理，执行及管理/监督与业务合同有关的财务活动，管理采购及分账流程。
	人员因素	开发并推行提升整个组织及其设施管理部门的能力和目标的的项目。
	领导和战略	领导设施管理部门，带领整个组织发展，做战略性规划。
	运行和维护	评估设施的基本情况，管理/监督设施的运行和维护工作，管理/监督客户服务（停车、修理、餐饮、礼宾、设施服务台、安保），管理/监督维修承包过程，规定、建议及管理/监督设施的运行计划条件（温度控制、照明、设备替换等）。
	项目管理	规划并管理/监督项目。
	质量	规划及管理/监督设施部门相关标准的建立和应用。度量提供的服务质量，管理/监督工作程序的改进，确保并把控其是否符合规范、相关法规、政策和标准。
	不动产和物业管理	建立并实施企业不动产的总体规划，管理/监督不动产资产。
	技术	规划、指导及管理/监督设施管理业务及操作技术。

设施管理从业人员职能

宏观的了解，才能把专业的意见提供给规划建设同事，尽可能地在前期解决问题；

第三，作为一个有战略高度的管理人员，要有一定的责任感，能施加相应的压力给不同的部门，并且用全生命周期的理念对待你自己的事业。如果没有这样一个优秀的领导，单靠不同部门之间的协调，很难将各个部门、各个环节的工作统一把握好。

除此以外，抛开企业，从更宏观的层面出发，我认为行业发展必须得有国家政策的引导，要有政府部门引领并促进大家完成从建设时代到运维时代的转化。据我所知，目前中国高校并未开设设施管理专业，而IFMA正在和北美的很多学校签署框架协议，把设施管理的核心课程引入大学。所以我希望，通过政府的政策引导，以及整个教育体系的完善，国家可以提供更好的平台，促进跨学科的设施管理行业教育培训体系的

建立。这样，我们才能为这个行业提供具有专业水准的、有创新能力的生力军，行业才能够真正实现可持续发展。

新基点公司成立于2005年，12年来一直专注于IBMS领域，随着市场和技术的发展，传统的IBMS已经开始向能耗能效管理、设施设备运维管理等领域延展，您在这方面有什么看法？

BMS ( Building Management System ) 是指楼宇自动控制系统，在前面加一个“I”，有两种解释：一种是“Integrated ( 综合的 )”，另一种是“Intelligent ( 智能的 )”。最早我们接触这个概念，一般取“Intelligent ( 智能的 )”之意，也就是“智能楼宇控制系统”。但是，随着行业发展，很多智能化的元素需要被整合在一起，所以才有了以“Integrated ( 综

合的 )”为替代的“综合楼宇智能化系统”。

由于各种原因IBMS系统的有效使用率不高，我认为现在是一个很好的时机，随着向设施管理、能效管理这些概念的延展，并随着大数据、云计算这些基础技术的发展成熟，IBMS未来将面临更大的机遇和更艰难的挑战。市场需要有这方面的专业公司，建立起合理的算法和逻辑关系，将有效数据提炼出来，再去进行实时分析，最终反馈到用户并实现互动。这才是一套可持续发展的流程。

再次感谢您的到来，新基点愿积极向IFMA学习，共同在设施管理领域为社会创造更多的价值。

谢谢，共勉，相互学习。



本期嘉宾：刘永 中国房地产专业人士协会（REPA）秘书长

## 以更低的成本获取更优质的服务

——访REPA中国秘书长刘永



### 协会简介：

REPA（中国房地产专业人士协会）成立于2000年，当时欧美同学会一批有国际房地产背景的地产专业人士发起并成立。经过10多年的发展，REPA已经在北京、上海、苏州、重庆、深圳、厦门等地设有分会，会员房地产专业人士近万名。其宗旨是通过教育培训、考察交流、信息、认证评估、顾问咨询等商业地产全流程服务来提升行业专业人士的专业水平，提升项目的资产管理能力，最终实现项目的保值增值。REPA，让建筑更具生命力。

刘秘书长，您好！REPA 闻名已久，终于有机会能采访到您了，感谢。本期《新基点》的主题是“设施管理云时代”，REPA在这方面也有着丰富的经验，借着这个机会请您为我们分享一下。

中国房地产专业人士协会是房地产行业拥有10多年经验的一批专业人士聚合的平台。大家在一起分享经验，提升专业水平。最近几年，我们讨论最多的就是商业地产资产管理。

资产管理、物业管理、运营管理、设施管理各有自己的定义。设施管理范畴比较大，更关注设施里面的人，而且是为企业的核心业务提供服务的。

在我看来资产管理应该是根据资本的节奏有效控制资产价值形成的过程，用最恰当的方式组织资源、激励团队、挖掘一切可能的价值，使资产价值在预期的时间内实现预期的价值。

要确保项目的保值增值，就需要在运营中两手都要抓，一手抓物业管理，控制好成本，延长设备设施以及项目的使用寿命，另一手就需要抓好客户，留住优质租户，实现租金的最大化。楼宇的设备运维管理在资产管理过程中占据了很大一部分，做得好，不仅可以提升租户的满意度，还能减低项目运营成本，延长使用寿命，所以所有的资产管理人都非常重视这一点。

有这样一组数据“建筑楼宇在设计和建造成本仅仅占建筑全生命周期成本的20%后期运维管理的使用过程中所产生的成本比例是80%并且在建筑使用中，约50%电能是浪费掉的，约50%的建筑供水也是浪费掉的……”这些年来，中国建筑节能口号说了不少，也取得了一些成效，您怎么看待这个问题？

中国建筑能源浪费现象严重是不争的事

实。REPA的众多会员都是一线从事商业地产运营管理的专家或专业人士，他们这些年在节能方面做了很多的尝试，也取得了不少的业绩。特别是北京、上海的一些知名楼宇的能源管理做得很不错。更换LED灯具、采取各种节水措施，更换更节能的设备，各种常见的节能措施都尝试之后，更多的楼宇运营者尝试在运营管理中实现如何既满足了客户的需求，提升了他们的舒适度，又降低了设备设施运营成本，这是一个新的课题，我们都在探索过程中。近年来提到的大数据以及智慧运营在项目中运用越来越多。通过大数据分析来改善运营方式，通过智慧运营提升效率，实现减低成本，提升效益是未来的趋势，我们也在尝试过程中。

又有这样一组数据“大约在电梯按钮动作10000次时，电梯故障开始增加。对于一个30年-50年，甚至70-100年的时间周期分析，大概在10-15年，建筑物外立面故障开始增加。每1次设备故障，背后存在约10个设备运行和维修隐患。80%的设备故障是由于20%的原因造成的……”建设故障清单、实施预防性维护保养似乎已经迫在眉睫？

设备设施的全生命周期管理已渐渐深入运营管理着的日常工作中。但是因为项目运营管理人才短缺，导致很多楼宇的设备设施预防性维护做的不够到位。当然这里面也存在一些服务商因为利益关系偷工减料，欺瞒不懂专业的运营管理者现象，导致楼宇设备设施管理以及维护有诸多问题。

近年来出现了很多智能的物业管理软件和工具，他们已经开始监管服务商，并提供设备设施全生命周期的预防性维护计划，并通过数据分析来帮助不懂工程的运营管理者决策，这是趋势也是方向，智慧运营的时代即将带来，届时设备设施维护与保养都不是问题。

随着设备管理云时代的来临，2017年REPA中国有哪些相关的活动与课程，能提前与我们分享吗？

2017年是行业生态重构和智慧运营的元年。REPA联合剑桥大学和加州大学贝克利分校，联合国际的资产管理实战专家，与大家分享楼宇资产管理的经验与实践。我们在2017年将举办相关的设备实施预防性维护与楼宇智慧运营相关的培训课程和沙龙，举办智慧运营展览，邀请会员参观智慧运营的大楼，所有的活动只有一个目的——“宣传倡导智慧运营理念，提升行业人士专业水平”。



University of Cambridge



University of California

您对新基点有了解吗？可以给我们提一些宝贵的意见吗？

新基点是很优秀的智能建筑集成管理产品和解决方案提供商，新基点在设备数据采集、能耗能效分析、设备运维管理上都有着很多的项目和丰富的经验，为很多大的地产集团打造过智慧运营平台。希望，未来能够加大涉及资产管理这部分的产品功能，为资产管理者的决策提供数据支持。

感谢您的到来！祝REPA越来越好。

谢谢，也祝新基点在2017年设施管理云时代下做得更好，“让建筑更智慧，让管理更简单”。



# 新基点设备运维管理系统 ——KEEPERMAX产品介绍

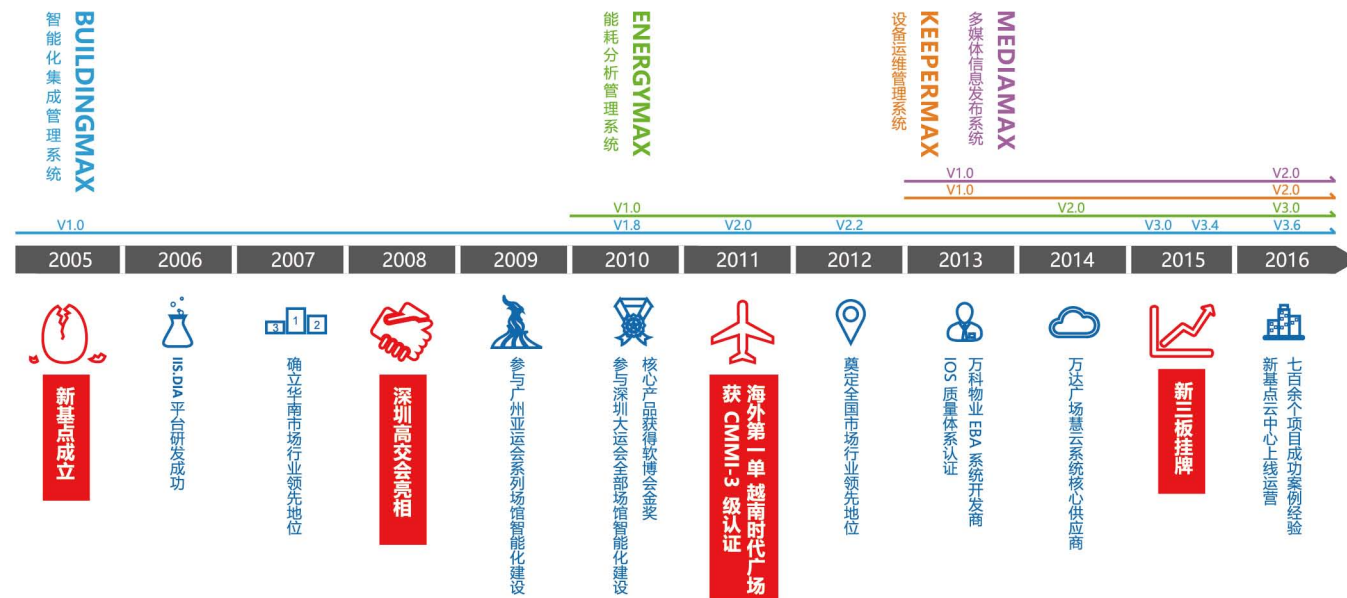


作者 / Harvey & Chester

服务无大小，细节往往最能打动人；  
创新也无须绞尽脑汁，但要善于发现；  
一切只为成为您的精细化管家。

## 引言

新基点作为国内一流智能建筑管理软件提供商，自2005年公司成立以来，逐步开发了众多拥有自主知识产权的MAX系列产品，其中BUILDINGMAX（智能化集成管理系统）、ENERGYMAX（能耗分析管理系统）、KEEPERMAX（设备运维管理系统）、MEDIAMAX（多媒体信息发布系统）作为公司四大核心产品，在公司发展史中扮演者举足轻重的角色。



本文重点讲述KEEPERMAX产品。

- BUILDINGMAX（智能化集成管理系统）：子系统接入与通讯、设备监视与控制、集成管理与应用；
- ENERGYMAX（能耗分析管理系统）：数据采集与校对、能耗统计与分析、能效诊断与优化；
- KEEPERMAX（设备运维管理系统）：设备基础档案建立、自动报单与派单、设备全生命周期管理；
- MEDIAMAX（多媒体信息发布系统）：媒资信息编辑与审核、节目内容播放与控制、云发布与智能终端。

## KEEPERMAX产品背景

随着智能楼宇建筑工程的不断发展与积累，现代设施管理的业务范围已超越了物业维修和保养的工作范畴，覆盖设施的全生命周期，其职能范围也不断在扩大，包括维护运营、空间管理、工程服务、不动产管理、设施规划、财务规划、能源管理、健康安全等。在日常的设备设施运维管理中，大多数项目都存在如下问题：

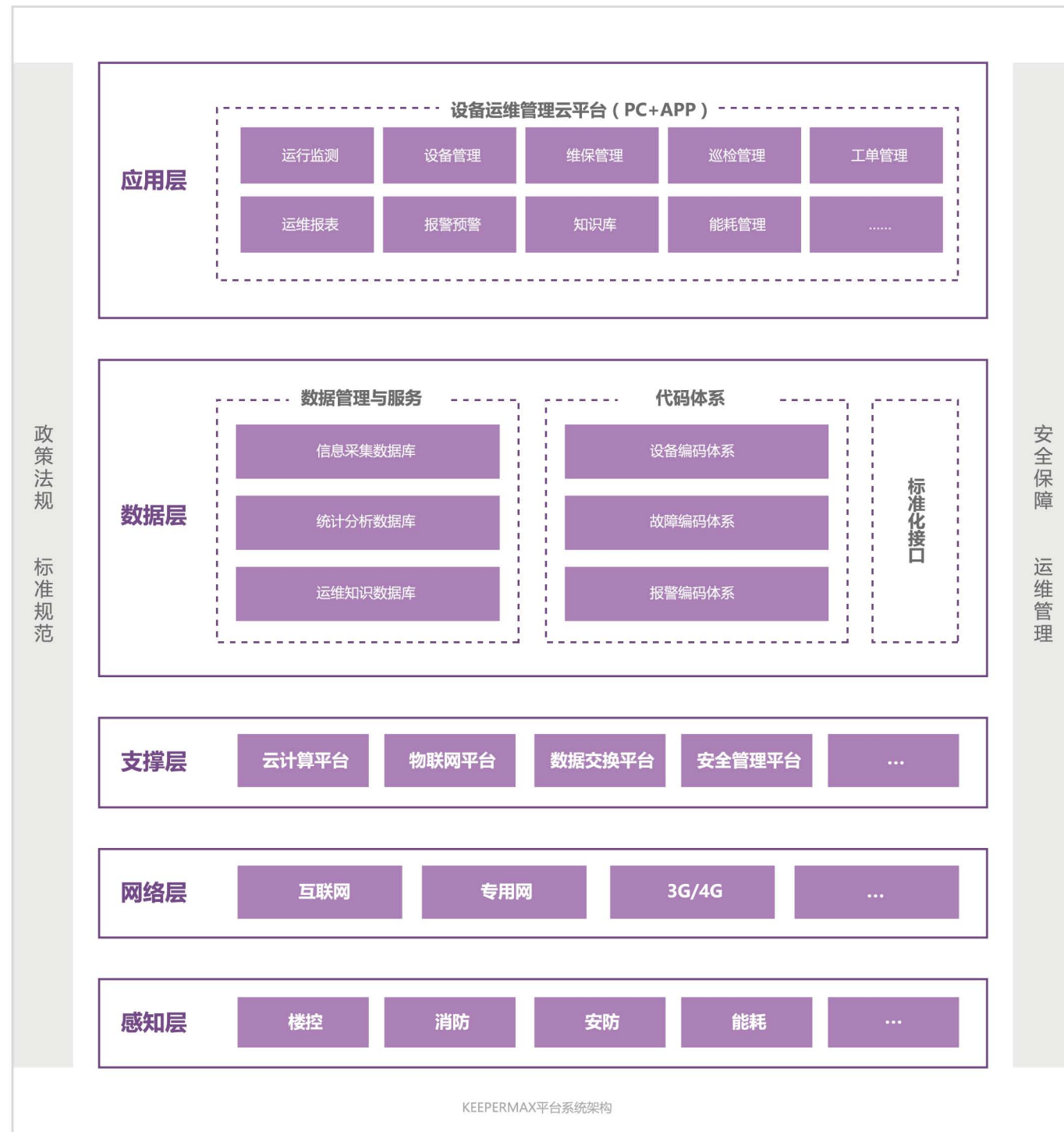
- 人力投入大，运营效率低，运营成本不断上升；
- 机电设备故障维修不及时、不专业、故障频繁；
- 机电设备配件老化或停产，无法有效更换，导致设备使用效率不高；
- 设备日常巡检停留在外观和是否运行的简单层面，无法发现故障隐患；
- 设备启停运行、调度策略不专业，存在能源利用不合理、不科学等问题。



设施设备管理的优劣直接影响人们的工作与生活，也影响到客户资产的保值增值。如何提升设备运行管理，提高工作效率，控制人力成本；保障统一的服务品质，提升满意度；加强对工程人员的集约化管理，提升效率；进行能源管理，增加管理效益，成为工程管理及物业管理面临的挑战。设备运维管理平台为了解决以上问题便应运而生。

## KEEPERMAX产品介绍

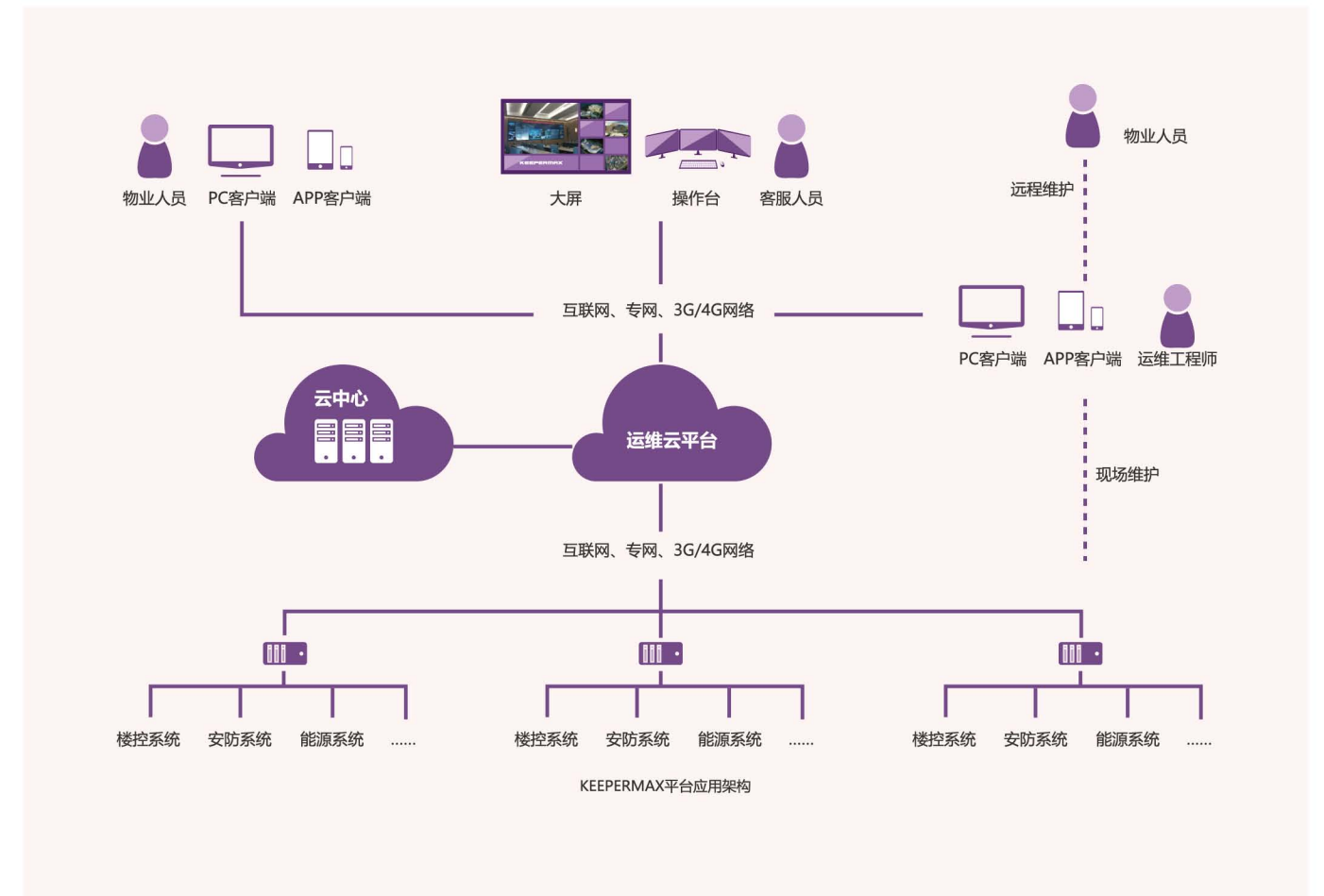
新基点设备运维管理平台KEEPERMAX产品在经历了万科物业设施设备管理平台（EBA），泰豪建筑全生命周期管理平台，澳门路易十三酒店设备仓储管理平台，北京招商物业设施管理平台等项目不断锤炼后，通过对需求进行收集分析，于2016年重点打造升级设备运维管理系统，推出KEEPERMAX2.0产品。



## KEEPERMAX产品特点

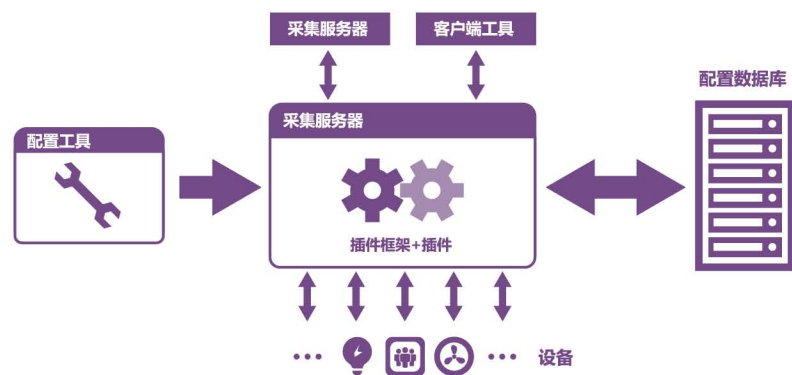
### 云平台

新基点设备运维管理平台KEEPERMAX产品采用云技术，可部署到各种公有云或私有云，提供SaaS方式，即提供软件以服务的形式通过网络传递到客户端，保证系统能够长期可靠运行，能够在其生命周期内，不断扩展更新和接入各类建筑的设备监测数据，最终达到对区域建筑设备数据的全面在线监测。同时提供多种客户端的应用，如PC客户端、IOS客户端、Android客户端等。能够有效配合支撑系统的应用功能，满足用户要求，同时具备良好的可维护性与扩展性。



## 物联网网关

具备广泛的接入能力，可以接入OPC、Modbus、Bacnet、串口、数据库等，实现各种通信技术标准的互联互通。具备协议转换能力，拥有自主研发的协议转换库，将设备层的数据进行标准格式的统一封装，保证不同设备的协议能够变成统一的数据格式和控制指令。同时具备强大的管理能力，实现对网内的各个设备节点的管理，如获取节点的标识、状态、属性等，及远程实现设备的启停、控制、诊断等。

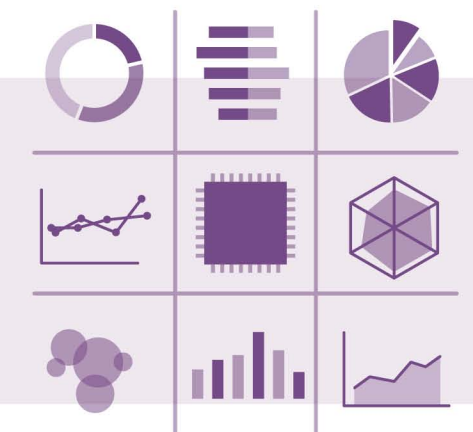
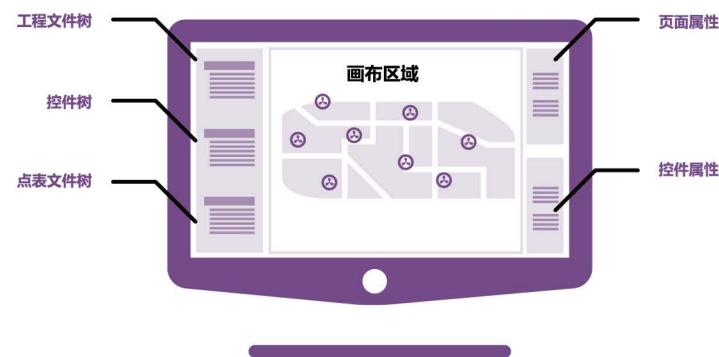


## 移动管理

平台支持IOS客户端、Android客户端。能够方便用户移动化工作，提供移动功能应用，如：移动工单、移动巡检、移动维保，以及移动知识库等，在运维管理的过程中，快速的查找到相关知识，使设备运维管理更加快捷高效。

## WEB在线组态

采用纯HTML5的组态方案，支持多浏览器访问，可直接在浏览器中配置，所见即所得；实施效率高，占用资源低，更新高效，刷新快，稳定性好，支持硬件加速的浏览器处理性能更好。



## 数据分析

具备数据分析能力，提取设备运行参数、故障、巡检、维保等信息加以仔细研究和概括总结，提供设备运行分析、设备故障分析、设备能耗分析等分析结果，在实际应用中帮助管理人员作出判断，以便于采取适当的管理方式。

## KEEPERMAX功能概述

数据采集	以新基点智能化集成管理系统为技术支撑，实现标准协议和非标准协议的数据采集。将采集的数据通过高效的中间件技术，上传到云端进行存储，支持断点续传。同时面向服务的SOA体系架构，支持多种平台、多种客户端的使用。
设备管理	设备信息的录入，并生成设备二维码或设备卡，通过手机APP扫描设备二维码，快速查看设备档案信息，并可以查看设备的历史故障、维修记录、维保记录等信息；并提供报警管理功能，包括报警配置、报警通知、报警处理、报警查询等。
设备信息统计	提供设备相关信息的统计，包括：设备运行统计、设备故障统计、工单统计、巡检统计、维保统计，人员绩效统计。
集中监控	通过数据表格、曲线图的方式，在云端实时显示设备的数据情况。图形化展示重点区域、重点设备的整体运行情况。在发生报警时，能够在图形界面上提示，并发送手机通知等多种方式进行告警。
人员管理	设置企业的人员组织结构，对工作人员的基本信息、角色、权限进行维护，查看人员的当前状态，包括人员位置、是否在岗、工单完成率、巡检完成率等。
工单管理	以报单、派单、接单、完成、评价、验收为基本流程，实现全闭环管理，对工单的每个环节，系统将会定时推送消息提醒运维人员和管理者，运维人员和管理者可以随时看到工单的当前状态，对工单的进程进行跟踪及处理。
巡检管理	制定机房或设备的巡检计划，按计划定时生成巡检执行单，并推送到运维人员手机APP上；运维人员通过扫描二维码标签实现巡检点位的确认，并在智能手机上进行巡检数据的录入和上传；在巡检过程如发现无法处理的问题，可以进行报单操作。
维保管理	制定设备的维保计划，按计划定时生成维保工单，并推送到运维人员手机APP上。运维人员按照维保计划的步骤和标准进行设备维护工作，实现有效的资源分配、流程和计划的执行，确保重要的资产保持最佳的运行状态。
品质管理	设定品质管理标准，实现对现场安全、财务、设备设施、清洁、绿化、消杀、安保、投诉处理等质量检查和监督管理；实现检查发现问题的检查报告的生成、任务分配、实施结果跟进、定期统计数据分析及质量管理总体评测。
运维知识库	建立设备运维知识库，制定故障维修、设备维保、巡检的标准，并应用于实际工作中指导员工操作，知识库内容包括：故障知识库、巡检知识库、维保知识库等。系统能够通过数据积累建立专业的运维知识库，帮助运维人员在工作中有标准可依，并快速诊断和解决问题。

## 结语

目前移动互联、物联网、BIM、云计算已经得到了广泛的应用，这些技术对设备运营的可视化管理、效率和质量方面产生着积极的影响。新基点将依托对智能建筑集成管理、能耗能效管理，设施运维管理的丰富经验，以提升客户满意度，降低企业人员管理成本，降低能耗成本，提升管理高效化为目标，结合互联网最新技术，不断提升并完善KEEPERMAX产品，为各行各业的设备运维管理提供最优的解决方案。

“服务无大小，细节往往最能打动人；创新也无须绞尽脑汁，但要善于发现；一切只为成为您的精细化管家”。新基点将坚守服务理念，成为一流的设备运维管理系统提供商。

# 北京招商局物业设备管理平台 ——CMPM平台介绍

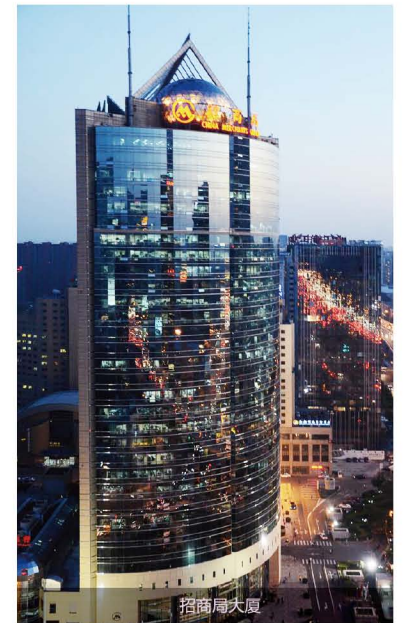


## 招商局物业，中国物业管理十强企业

招商局物业管理公司是香港招商集团旗下上市公司招商蛇口的成员企业，招商局物业管理公司专业从事物业管理经营和顾问服务业务，拥有国家一级物业管理企业资质，是中国物业管理协会常务理事单位。服务区域覆盖环渤海、长三角、珠三角和西部新兴城市群等经济圈。服务范围覆盖“智能化楼宇”、“中高档住宅”、“豪华别墅群”及“城市综合体”、“高科技产业园区”、“高新工业园区”、“大型公建”、“商业地产”等不同类型的物业形态，服务对象包括中央及地方公权机构、金融机构、国内著名企事业单位、跨国集团以及国内众多商品房住宅区业主和住户，在业内树立了专业、高端的品牌形象。招商局物业在2014年中国物业管理企业综合实力十强中排名第七。

北京招商局物业管理公司是招商局物业管理公司的子公司，主要经营北方区域的物业管理业务。为提升公司的管理水平，提高服务质量，并降低运营成本，北京招商局物业拟建立设施管理系统。

设施管理系统将涵盖设备集中监控、资产管理、巡检管理、工单管理、维保管理、库房管理、采购管理、合同管理、能源管理、品质检查和监督管理等主要设备管理功能。



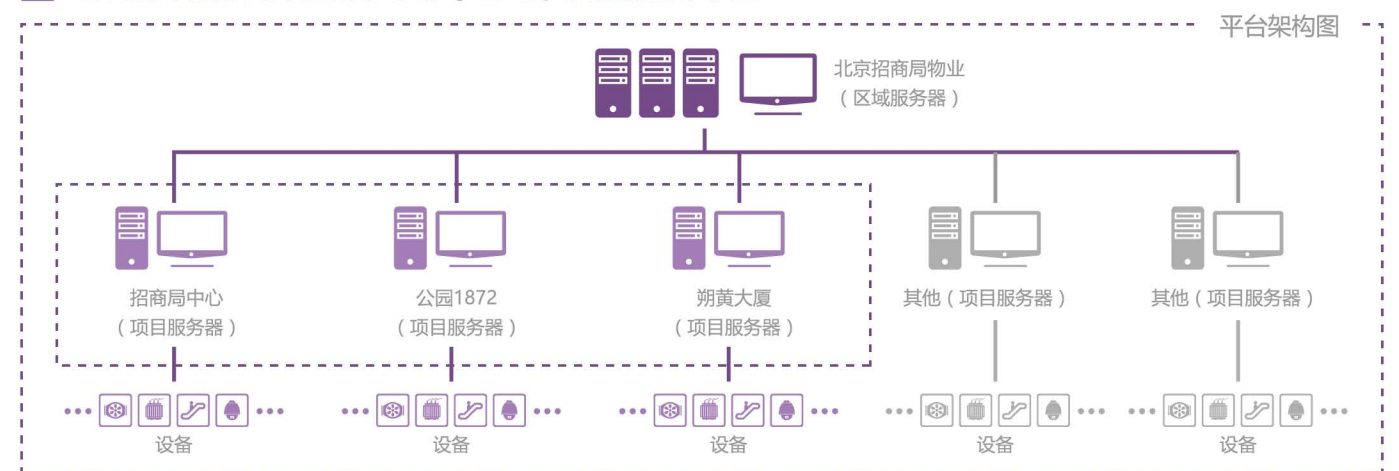
## 北京招商局物业采用新基点软件产品



经充分考察论证，北京招商局物业最终决定采用新基点的软件产品，并在第一阶段以其在管项目：招商局中心、公园1872、朔黄大厦作为试点建设设备管理云服务平台（区域平台）。其中：招商局中心和朔黄大厦均为写字楼，分别位于北京朝阳区和海淀区。公园1872是一个综合体项目（包括写字楼、住宅、商业），位于北京朝阳区。



### 系统实现分为项目及公司（区域）两层服务平台



作者 / Donald

提升管理水平，提高服务质量，降低运营成本。  
新基点为北京招商局物业量身定制全方位设备管理平台。

## 项目层平台采用新基点智能化集成管理系统BUILDINGMAX产品

**项目层：**通过与楼控、消防、视频监控、电梯、冷机等子系统/设备对接实现设备运行状态及参数的实时采集、数据分析，通过网络系统达到智能化远程集中监控的目标。

**BUILDINGMAX：**新基点智能化建筑系统集成平台。迄今已成功应用于国内外700多个大中型项目。



系统首页



功能页面

## 公司层平台采用新基点设备运维管理系统KEEPERMAX产品

**公司（区域）层：**实现设备管理功能，并与项目层平台实现无缝对接，接收项目层平台的设备运行状态及故障信息，以及根据故障信息产生设备维修工单等。同时与物业公司现有IT应用系统（如：到家网）对接；实现与IT应用系统的数据交互（如：从到家网接收设备维修请求以及返回维修结果等）。公司层应用可通过桌面客户端（网页浏览器）及移动客户端（App）访问；应用服务器部署于云端，便于用户随时随地访问。

**KEEPERMAX：**新基点设备管理云平台。2012年起新基点着力打造的软件产品，现已成功应用于万科物业EBA、凯德Mall、澳门路易十三酒店等大型项目。

# 北京招商局物业设施管理平台主要功能

### 1. 设备集中监控

数据采集	通过与智能化建筑子系统（设备）对接，实时采集、记录并上传设备运行参数至上级平台，并可在远程客户端可实时展示设备运行状态及其参数
数据分析	分析设备运行参数，判定设备运行状态
故障处理	发现设备故障及时告警，并记录、上传故障信息（以及生成维修工单）
数据统计查询	根据记录的设备运行参数等历史数据，按设定条件进行查询，以及产生统计结果并以表格或图形方式输出查询统计结果

### 2. 资产管理

设备档案管理	档案资料内容包括：设备名称、设备类型、生产厂家、出厂日期、购买日期、安装日期、安装地点、责任人。设备档案记录由全系统唯一的ID码标识，且可输出对应的二维码
设备故障及其维修记录管理（电子病历卡）	设备故障及维修记录随时保存于数据库，并通过设备ID与设备档案关联，便于用户查阅（如：用户可通过手机App扫描设备ID二维码快速调阅设备档案及历史故障、维修记录等）
设备维保计划管理	设备维保月度、季度、年度计划的编辑、修改及归档管理。系统可根据设备维保计划产生维保工单
设备资料查询及统计分析	手机App可通过扫描设备二维码等方式快速调阅设备档案及当前运行状态。统计分析包括：设备状态实时跟踪，设备以表输出趋势分析、设备完好率统计分析、设备维保完成率统计分析、工单完成率统计分析，巡检完成率统计分析等

### 3. 一站式服务台

创建服务申请	多渠道（电话、电子邮件、微信平台等）收集客户需求，创建服务申请（工单）
工单管理	工单派发（自动、抢单、人工，其中：根据系统设置对指定设备维保人员者系统可自动派发工单，另有部分工单可放入工单池供维保人员通过手机App抢单，特殊工单可通过人工派发。派发工单未得到接单App响应者，系统将重复派单动作；长时间未响应者自动转为特殊工单由人工跟进派发）；工单执行过程跟踪
服务回访及投诉处理	工单完成后及时回访客户并记录客户反馈信息。工单相关客户投诉处理及记录
工单费用审批	材料及费用审批等
历史工单查询统计	按团队、个人、时间段、工单状态（完成/未完成）的工单记录查询，以及工单完成数量及满意度等统计

### 4. 移动工单

故障报单	通过App产生工单请求，内容包括：故障设备、故障描述、故障照片等
工单接收	工单接受或拒绝，拒绝需注明原因，被拒绝工单将退回特殊工单供人工处理
工单转派	对工单进行转派和求助
工单审批	工单及其费用的审批
工单执行	工单执行过程记录（包括执行期间暂停等），工单完成提交（包括总结等）
工单验收	指定验收人对工单的验收，及验收结论（通过与否及评语）提交
工单统计	个人工单按时间段、状态等统计

### 5. 巡检管理

巡检点及其规程设置	预定义巡检点及相关的巡检规程
巡检计划	制定巡检计划，设置巡检路线，并定期生成巡检任务单（工单）
巡检异常查询	对历史巡检异常进行查询和统计分析
巡检执行统计	对一定周期内的巡检执行情况进行统计分析

### 6. 人员管理

企业组织	设置企业组织结构
工作人员	对工作人员的基本信息、班组、团队情况进行维护和记录
人员排班	维护工作人员排班状况，为自动的工作任务安排提供依据
人工工时统计	对维护人员的工时情况进行统计分析
人力成本分析	对人员的成本进行统计分析
人员定位	维保人员当前位置确定（通过维保人员App登入登记确定）

### 7. 知识库管理

知识库的建立管理	知识库内容包括：标准系统（设备）类别、标准作业指导书、标准故障代码、标准保养手册、标准巡检手册
----------	---

### 8. 库存管理

入库管理	物料入库记录和统计
出库管理	物料出库记录和统计
库存管理	库存余量调整、成本调整
领用单	库存出库凭证，可通过移动设备、二维码扫描进行库存物料盘点
调拨单	跨项目库存调整凭证和记录
盘点单	定期检查实际库存情况，处理盘亏盘盈

### 9. 采购管理

采购申请	基于需求和安全库存的采购申请单
采购订单	采购过程中的订单管理
采购付款	采购依据和付款申请和审批流程
采购合同	基于采购申请的合同管理



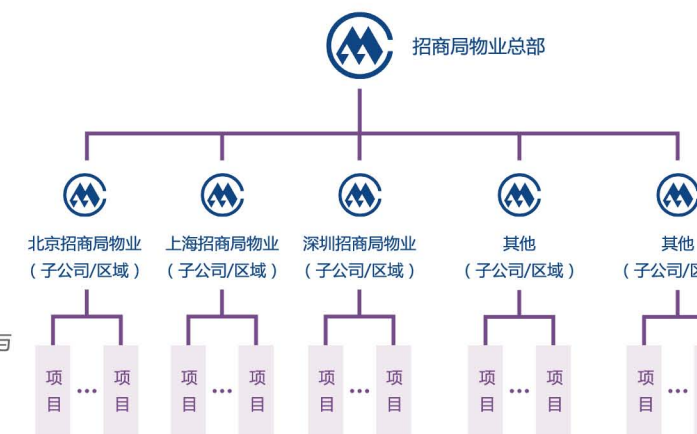
## 平台推广及扩展

本试点工程完成并取得良好的应用效果，即将按以下步骤进行平台推广和扩展：

**项目接入：**北京招商局物业的其他在管项目陆续接入平台。

**平台推广：**招商局物业其他子公司（区域）的设备管理云平台建立。

**平台扩展：**建立招商局物业公司（总部）设备管理平台，总部平台与各子公司（区域）平台对接并实现总部层管理功能。最终实现项目、区域、总部的三级应用架构。



# 印力集团物业节能管理智能化集成平台 ——SCPG平台介绍



作者 / Sean

提升运营效率，奠定全国范围集团化管理基础。  
新基点为印力集团量身打造SCPG物业节能管理智能化集成平台。

## 中国领先的商业地产投资、开发和运营商



印力集团（原深国投商置集团）于2003年4月在深圳成立，以“缔造欢购之城，开启乐享之旅”为使命，商业地产项目重点分布在长三角、珠三角和环渤海地区。印力集团凭借强大的资源整合能力和开发运营经验，打造以“印象城”为代表的系列购物中心，致力于实现“汇集品质生活所需，是体验式购物和商业合作首选”这一愿景目标。印力旗下的购物中心超过30个，总建筑面积逾300万平方米，并与黑石、工银国际、沃尔玛等国际商业伙伴深入合作发展。

## “集团一级平台+项目二级平台” 两级平台建设理念

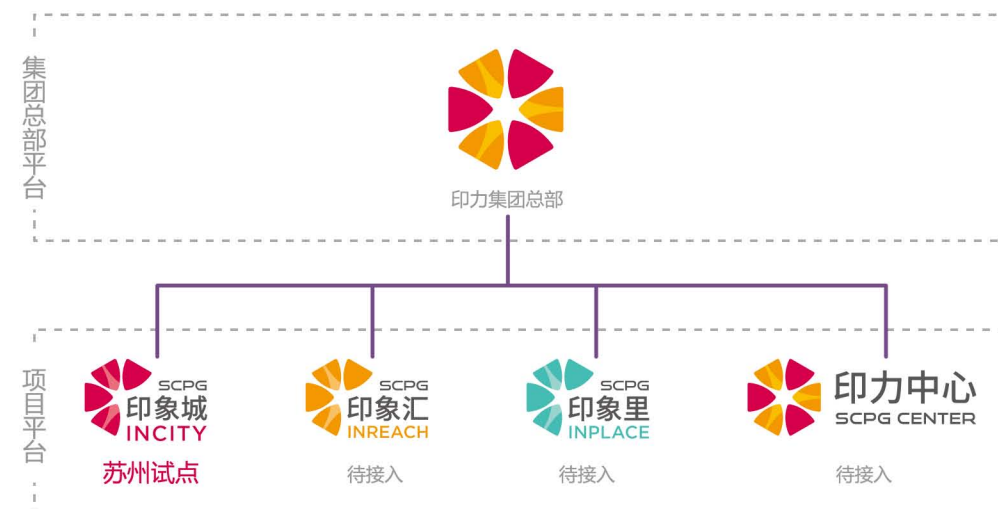
印力集团物业节能管理智能化集成平台简称SCPG，新基点以“集团一级平台+项目二级平台”两级平台为理念进行建设。

### 集团一级平台

SCPG 智能化集成管理总部平台。设计原则是将印力旗下所有商场的能耗管理、设备管理及运营管理三大模块进行大数据整合，从而进行预防性的维护并提供智慧化的决策。

### 项目二级平台

SCPG 智能化集成管理分控平台。设计原则是将不同功能的建筑智能化子系统通过统一的信息平台实现集成，以形成具有信息汇集、资源共享及优化管理等综合功能的系统。



## 项目平台采用新基点智能化集成系统BUILDINGMAX产品

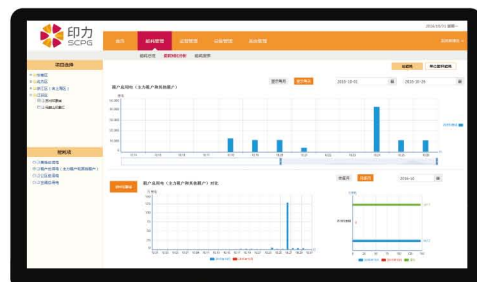
苏州印象城作为试点，通过智能化集成系统，对商场各机电子系统进行统一的监测、控制和管理，实现跨子系统的联动提高建筑的功能水平，并提供开放的数据结构，共享信息资源，达到提高工作效率，降低运行成本的目的。

苏州印象城集成总点数约30000点，共集成以下子系统

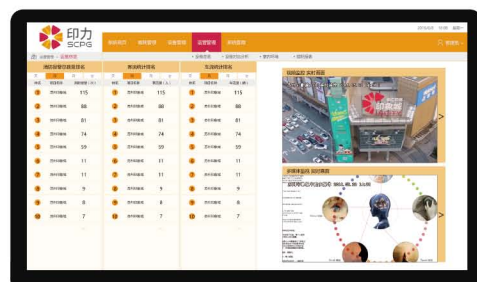
- 楼宇自控系统
- 锅炉监测系统
- 火灾自动报警系统
- 停车场管理系统
- 冷机群控系统
- 视频监控系統
- 变压器监视系统
- 车位引导系统
- 电梯管理系统
- 能耗管理系统
- 门禁一卡通系统
- 信息发布系统



系统首页



能耗对比分析



运营管理

苏州印象城其功能亮点主要体现在以下几点：

### ■ 分系统的场景模式设计

在SCPG集中控制系统运行过程中，物业管理人员可以通过用户服务器提供的管理程序和界面，通过操纵模式按键改变系统的运行模式。SCPG将模式转变命令发送给各个子系统控制，子系统服务器预先存有各种运行模式的自动执行程序，从而实现各种模式下各个子系统的自动运行。

### ■ 跨子系统的联动功能

SCPG通过对各子系统的集成，更有效对建筑内的各类事件进行全局联动管理，这样节省了人力，也提高了建筑对突发事件的响应能力，使管理人员迅速作出决策，以减少某些事故带来的危害和损失。同时可以通过编制时间响应程序和事件响应程序的方式，来实现建筑内机电设备流程的自动化控制，节省能源消耗和人员成本。

### ■ 智能的数据存储

SCPG数据存储于中间层的后台数据库中，通过与底层的接口获取采集设备级数据，对每个数据添加时间标签后存入后台数据库，数据采集周期可根据项目要求进行设定，以最低5分钟的时间间隔储存全部底层采集数据。可实现数据校准功能：当出现数据传输中断，系统将发出警报，并在数据传输恢复后从采集设备中自动补全遗漏数据或通过人工补录遗漏数据。数据库可储存不小于15年的数据。

### ■ 多报表的呈现形式

SCPG根据苏州印象城项目具体需求定制生成各种类型报表，能源审计报告、节能诊断报告、节能效果分析报告等。有利于决策者根据项目报告提高项目能源管理水平、优化能源系统运行模式。

### ■ 完善的报警管理机制

SCPG可实现对报警信息的分级分类管理：将苏州印象城的报警信息按照紧急程度，用不同颜色显示报警信息条。通过系统筛选、确认，防止误报警或虚假报警信息。为了防止苏州印象城在管理中可能出现的报警信息淹没现象，新基点在系统的设计中严格采用规范化的闭环报警处理流程。

## 总部平台采用新基点云中心CLOUDMAX产品

SCPG智能化集成管理总部平台统一、集中管理SCPG智能化集成管理分控平台的所有项目，接入SCPG智能化集成管理总部平台的已建或在建的所有商场遵循统一标准，经过大数据整合，对印力旗下所有商场的能耗、设备及运营进行智能化管理。

### ■ 能耗管理

主要包括能耗总览、能耗对比分析、能耗报表模块。通过商场能耗数据的环比、同比及同规模商场之间的横比，诊断用能问题，提供优化策略。

### ■ 设备管理

主要包括设备总览、设备诊断、设备对比分析模块。总部可观测各项目现场的设备实时运行情况，并可通过月度报表掌握建筑设备全生命周期。

### ■ 运营管理

主要包括视频监控、多媒体监视、车流统计和客流统计模块。总部可观看商场多媒体发布画面及实时视频监控画面，并可下载历史录像至本地观看。通过车流及客流大数据分析各商场运营情况。



总部平台

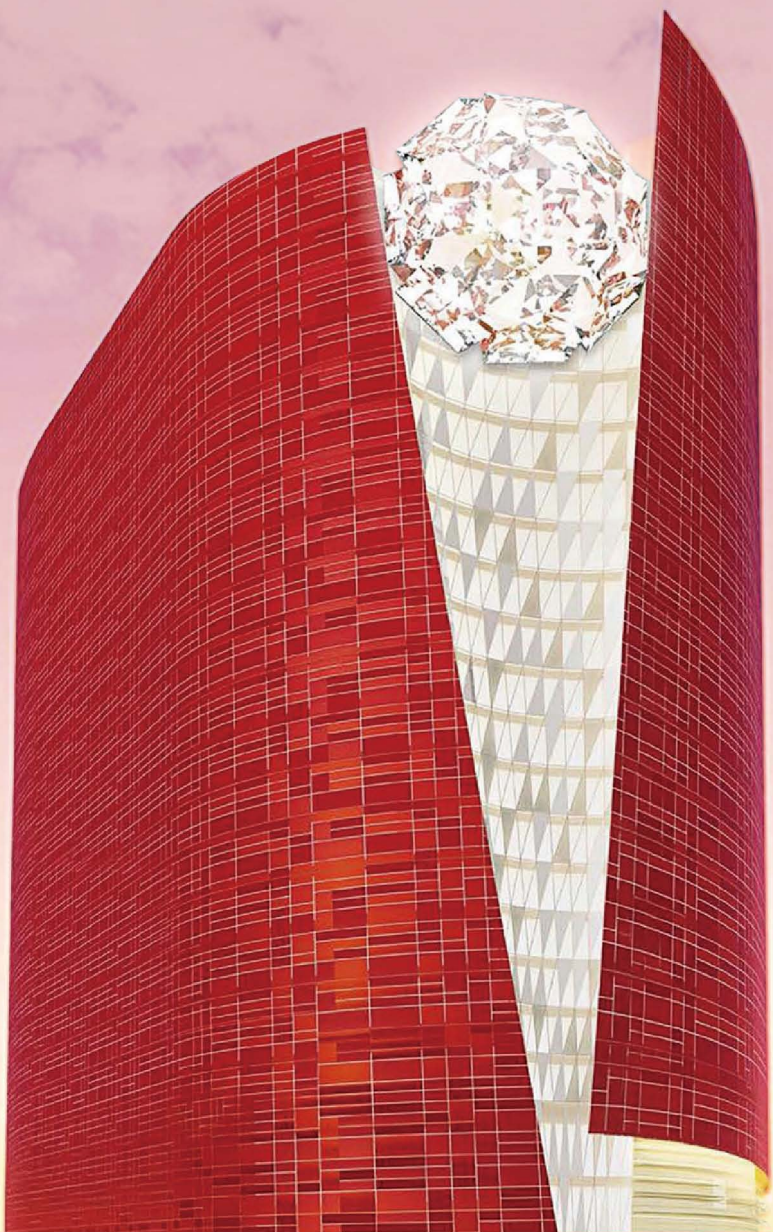


## 小结

SCPG智能化集成管理总部平台现已部署完成，试点项目苏州印象城各项功能都已实现，并处于正常运行中。平台依托新基点多年项目运作经验并有效结合印力集团的实际管理模式，真正将系统融入到企业的日常运营管理中，提升了企业的运营效率，并为后续集团化管理奠定了坚实的基础。后续新基点将配合印力集团逐步完成全国的项目部署，实现集团化全面管理。

# Louis XIII hotel (澳门路易十三酒店)

## ——BIM与IBMS相结合



作者 / Kelvin

精致高雅，卓尔不凡，时尚与科技相结合。

新基点为澳门路易十三酒店专属定制BIM与IBMS相结合的智能集成平台。

## Louis XIII hotel

### 高调的奢华

Louis XIII hotel (澳门路易十三酒店) 位于澳门路氹地区，是一家集住宿，高档餐饮，娱乐，博彩为一体的超豪华酒店。项目占地面积6059平方米，建筑楼层地上二十三层，地下四层，预计于2016年第四季隆重开幕。酒店将提供一系列精致高雅及卓尔不凡的尊贵体验，包括：200间殿堂级多层别墅；备有多个国际知名高端品牌限量及定制产品并只招待受邀贵宾的稀珍雅叙 (L' Atelier)；以及法国巴黎传奇性米其林三星高端料理食府拉普仙 (L' Ambroisie) 的唯一分店。酒店将以全球最大规模的30辆定制劳斯莱斯幻影车队接载贵宾，同时配备接受英国专业培训的司机团队。



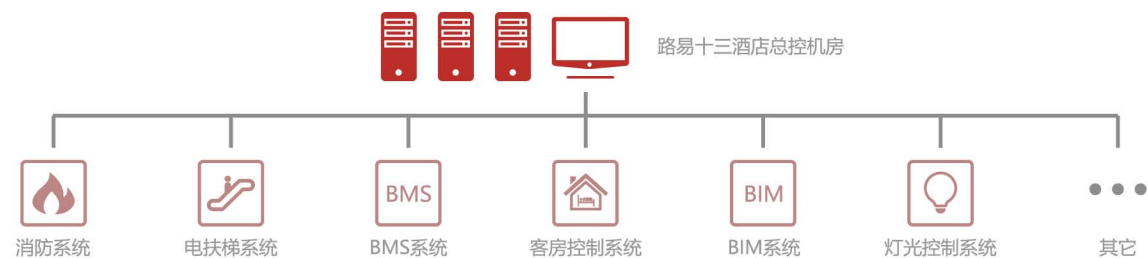


# 新基点参与Louis XIII hotel项目IBMS系统建设工作

## 集成子系统

澳门路易十三酒店IBMS系统主要集成子系统包括：消防系统，电扶梯系统，BMS系统，客房控制系统，BIM系统，灯光控制系统。

- **消防系统**：集成各消防设备工作状态，故障状态及实时报警信息。
- **BMS系统**：集成各冷机，风机等设备工作状态，设备状态，温湿度调节等信息。
- **客房控制系统**：集中监控客房内电视，冰箱，空调，窗帘，插座，灯具等智能设备的工作状态，故障状态。
- **灯光控制系统**：监控各区域灯光及灯光控制器的运行状态，调节幕墙灯光的灯光场景。



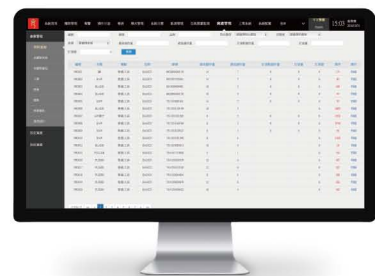
## 功能模块

澳门路易十三酒店IBMS系统主要功能模块包含：资产管理系统，能源管理系统，空气检测系统，报表系统，工单系统，移动端APP。

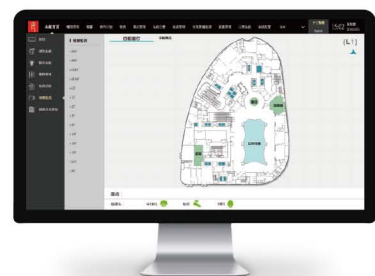
- **资产管理系统**：包含货仓出入库管理以及固定资产管理，仓库系统帮助库管人员做好日常采购申请，出库，入库，盘点，工单用料出货等操作；固定资产管理登记集团内部全部固定资产的状态资料记录，可做盘点，折旧，报废等操作。
- **能源管理系统**：采集前端水表，电表，气表数据，汇总分析记录，生成报表。
- **空气检测系统**：采集前端各种稀有气体探测器探测数据，做出分析给出合理建议。
- **报表系统**：提供四十多种各类型报表的生成管理。
- **工单系统**：按物业出工流程提供报单、接单、完成、验收等操作，支持周期维护单，同时针对工作中出现的暂停工单领料、工作交接、验收不通过等情况制定 workflow。
- **移动端APP**：主要用于物业人员的工单操作，支持工单扫码定位识别、物料申领。



系统首页



功能页面

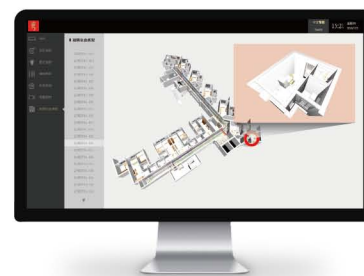


功能页面

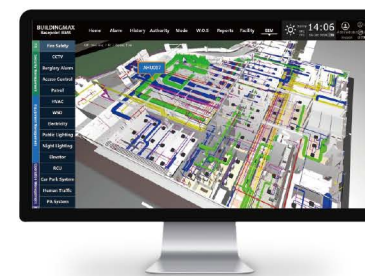
# IBMS系统与BIM系统相结合

IBMS系统与BIM系统对接，以3D界面显示设备各项参数，并在BIM界面增加工单功能。具体功能如下：

- **设备定位**：IBMS与BIM设备位置信息一一对应。
- **信息更新**：若有设备信息变更，IBMS和BIM同步更新，BIM更新3D图形位置信息，IBMS更新设备参数等信息。
- **几何信息**：采用BIM电子地图。
- **楼宇信息清单**：IBMS将设备参数、说明书图纸等信息通过接口共享给BIM系统。
- **资产可视化**：BIM连接资产管理系统，可显示设备3D图形和信息。
- **维保记录**：BIM连接工单系统，可显示维保记录信息。如：可风机盘管过滤器清洗记录，最后一次故障记录，库存信息等。
- **快速检索**：输入设备编号，即可在地图上显示相应设备位置。



功能页面



功能页面



功能页面

## 小结

Louis XIII hotel (澳门路易十三酒店) 项目中基于BIM、工单系统、资产管理等设备运维系统的集成极大节省人员投入，提升物业的管理效率。BIM的应用点还有很多，如：基于BIM进行空间管理、人员物资统计等应用。将BIM和自动化楼宇系统、安防系统等相结合，可以更直观的进行管理；通过BIM模型，在遇到设备紧急情况时，设备专家可以进行专家远程诊断等。

BIM系统、设备运维系统、IBMS系统三者相结合，给建筑行业带来的最大价值是建筑设备全生命周期的信息传递与共享。可以将设计、施工阶段的信息完整的传递给运维，并以真实的模型形象展示给信息使用人员，提升IBMS用户使用友好度和操作便捷性。将IBMS管理的理论、标准、方法融入到基于BIM的IBMS管理系统中，为IBMS的高效运作提供信息化平台支撑。



高力国际 (Colliers International) 总部位于美国华盛顿州西雅图市, 是全球领先的商业房地产服务公司, 在63个国家的485个办事处雇有15,800多名专业人员。高力国际向世界各地的房地产用户、业主和投资者, 提供全方位卓越服务, 包括全球企业咨询顾问服务、经纪、物业和资产管理、酒店投资的销售和咨询、估值、咨询和评估服务、银行按揭业务及研究。在2012年国际物业奖-亚太区评选中, 高力国际横扫11个奖项, 包括香港及印度尼西亚最佳物业顾问奖、亚太区最佳物业顾问营销奖及最佳房地产代理网站奖。同时, 在2012年及2013年, 连续两年均荣获国际财经杂志《欧洲货币》颁发的“中国区最佳房地产咨询公司奖”。



世邦魏理仕 (CB RICHARD ELLIS) (纽约证券交易所代号: CBG) 总部位于美国加利福尼亚州洛杉矶, 是财富500强和标准普尔500强企业, 为全球最大的商业地产服务和投资公司(按2015年的营业额计算)。公司拥有员工超过70,000名(不含联营公司), 通过全球400多家办事处(不含联营公司)为地产业主、投资者及承租者提供服务, 具体包括: 物业租售的战略顾问及实施、企业服务、物业/设施及项目管理、按揭融资、评估与估值、开发服务、投资管理、研究与策略顾问等。



仲量联行 (Jones Lang LaSalle, JLL) 是美国的一家房地产及资本管理公司, 1999年由Jones Lang Wootton (仲量行) 与LaSalle Partners (拉塞尔合伙公司) 合并而成, 总部位于芝加哥, 业务遍及全球75个国家, 拥有逾200个分公司, 2013年度业务营收约40亿美元。是唯一连续三年入选福布斯白金400强企业的房地产投资管理及服务公司。其服务领域包括住宅、写字楼、商铺、物业管理等。



第一太平戴维斯 (Savills) 是一家在伦敦股票交易所上市的全领先房地产服务提供商。公司于1855年创立, 具有悠久的历史传统与超群的增长态势。第一太平戴维斯在当地市场的经验相当丰富, 因此无论从地方或是国际的角度, 第一太平戴维斯均可提供地产服务领域的全程咨询服务。公司致力于和各领域具有领先地位的客户建立长期的, 有价值的合作关系, 并为他们提供有长期价值的, 新颖的及一流的服务。第一太平戴维斯的主要客户有: 摩根斯坦利, 嘉华集团 (香港), 世茂集团 (上海), 新晨集团, BP石油, 资生堂, 索尼, 欧姆隆, 富士通, 汇丰银行, 渣打银行, 花旗银行, 恒生银行, 东亚银行, 三菱东京银行, 英特尔, 通用电气, 路透, 新世界地产, 明宇东方国际社区 (四川南充), 凯德置地, 新鸿基地产, 上海实业, 东方海外集团, ING集团, 美林, Taubman集团, 瑞士信贷, 高盛, 摩根大通, 麦格里, 汉斯, 德意志银行, 广州富力集团, 凯雷投资集团, 永龙集团, 吉宝置业, 新加坡星狮集团, 首航欣程 (四川成都)。



戴德梁行 (DTZ/Cushman & Wakefield) 为世界顶尖的物业顾问之一, 具有深远悠久的历史。公司的成立可追溯至1784年, 当时, 其中一家参与合资组成DTZ的 Chesshire Gibson 公司于英国伯明翰正式开业。戴德梁行全球总部位于伦敦, 公司拥有一支逾10,000名物业专业人才的综合团队, 在60个国家共有43,000余名员工为客户提供跨国房地产服务。凭借其驻各地专业人员组成的跨国网络及其对当地市场的透彻认识, 戴德梁行为客户提供一贯高水平的一站式房地产咨询及顾问服务。戴德梁行的全球地产专业服务范围包括: 环球企业服务、研究及顾问、物业管理、酒店管理和顾问服务、设施管理、估价及顾问、物业投资、写字楼代理、商铺顾问及代理服务、工业房地产投资服务、住宅服务、建筑顾问。DTZ戴德梁行1993年成立上海分公司, 是最早进入中国大陆市场的国际物业顾问公司。在大中华区, DTZ戴德梁行是最大、历史最悠久的房地产顾问公司, 是第一家、也是唯一的一家获得“国家A级估价执业资格证”(资格证号: C-000630)的公司, 业务网络覆盖超过120个城市。

# 全球物业 五大行



明星员工  
2016  
STAR STAFF

@邵洋：去武汉吃小龙虾找他！—by Yusky

@夏巧红：自信、优雅、干练且独立的女生，看清来有点高冷？但是实际上是个非常好相处滴美女内。—by Irene

@邵洋：最近的工作干劲儿可强了，真真是拼命三郎，大中区的业绩可靠你啦！—by Nancy



夏巧红

部门：业务中心  
兴趣爱好：不管远的近的，到处走走。  
座右铭：我愈能照顾好我自己，我就愈不会恼怒和生气。  
最喜欢的电影：《权力的游戏》  
愿望：读万卷书，行万里路。  
自我评价：我很安静，因为我常在思考和观察。

@夏巧红：干练、严谨、细致—是她在我心目中最为显著的标签，我心中职业女性的理想型就是你啦！—by Nancy

@夏巧红：勤劳，英文又好的妹纸。—by Yusky

@夏巧红：很有想法的文艺女青年。能用英文与海外客户沟通、写邮件，请收下我羡慕的小眼神。—by Jodie



邵洋

部门：业务中心  
兴趣爱好：足球、游泳。  
座右铭：人无远虑，必有近忧。  
最喜欢的电影：《勇敢的心》  
愿望：世界和平！  
自我评价：执着、勇敢。

@邵洋：温文尔雅的小伙子，工作认真和踏实，是我的好榜样！—by Jagoman

@邵洋：典型的暖男！—by Rebecca

@田森：工作认真、处理事情有条不紊，受到办公室成员一致好评，经常提出合理化建议，是领导的好助手！—by Chester

@田森：麻杆身材，技术担当。—by Jason

@田森：帅哥一枚，乐于助人，易于相处，业务知识专业，执行能力强。—by Sherry

@李翠芳：温柔美丽的女子，笑起来好像有浅浅的酒窝，安静地开发票的样子最美了。—by Nancy



李翠芳

部门：财务中心  
兴趣爱好：户外运动、旅游。  
座右铭：Follow where your heart goes.  
最喜欢的电影：《当幸福来敲门》  
愿望：开开心心工作，快快乐乐生活！  
自我评价：做事认真(较真)，考虑太多。

@李翠芳：外卖点餐小能手！HAHA—by Lynn

@李翠芳：财务部的新鲜血液，处事不慌不忙条理清楚，岗位匹配度满格，未来之星也。—by Rebecca

@李翠芳：稳扎稳打的妹纸，特别喜欢的工作风，淡定姐，祝福早日成为财务栋梁！—by Cheat



田森

部门：业务中心  
兴趣爱好：自驾游、钓鱼。  
座右铭：奋斗过，就不后悔。  
最喜欢的电影：《阿甘正传》  
愿望：今年年终奖能拿5位数！  
自我评价：性格开朗，工作认真负责，积极主动。

@田森：是我们团队中软硬兼得，不可缺失的人才。没有之一。—by Flyeup

# 新声

New Voice



李永成

在公司的肯定下，我加入新基点业务中心广州办，同事们都很好相处，工作很愉悦，在这样的一个工作环境中，再大的压力都会灰飞烟灭，做起事来都事半功倍。我愿在工作上为公司创造更大的利益，也希望公司越走越远，在行业中独霸一方。



徐振国

生活最沉重的负担不是工作，而是无聊。



何志倩

加入新基点这个大家庭，也是作为不同工作方向的另一个起点。希望在这里能够成长多多，也希望新基点蒸蒸日上！



王雪燕

感谢公司给了我平台和机会，让我有幸加入新基点这个大家庭；这里的每个人都很亲切，工作中相互学习交流，生活中相互照顾帮助，每天都在不断的积累和成长，未来的日子很长，希望能和新基点一起成长。



许林凤

新的工作，新的生活，用阳光乐观的心态去面对工作和生活，相信它们一样也会回报给你阳光！



王雪杰

望门投止思张俭，一目十行打断点。我自横刀向天笑，bug不灭勿思眠。



林既济

我非常高兴也非常荣幸的加入到“新基点”这个大家庭中来，这里不仅为我提供了一个成长锻炼、展示自我的良好平台，也让我有机会认识更多的新同事、新朋友。



刘奕宁

脚踏实地，期待在新基点更好的自己。



# CHINA

# 蓝天梦

## The blue sky dream



文/Cycas



## 航天篇

### 神舟十一号飞船十一大特点

1. 飞得更高——393公里轨道高度的对接与运行
2. 时间更长——33天的太空旅程
3. 升级光学成像敏感器——完成高难度“太空之吻”（与天宫二号对接）
4. 首次考核航天员中期驻留能力
5. 照明设备点亮“飞天之路”
6. 热控系统为“太空之家”保驾护航
7. 舱门快速检漏仪——载人飞船的“小门神”
8. 仪表板减振器——飞船仪表的“救生衣”
9. 2厘米隔离材料——载人飞船的神奇“外衣”
10. 逃逸发动机——航天员巡天的“定心丸”
11. 全国首创特大型降落伞——飞船安全返航的法宝



## 航空篇

### 第十一届中国国际航空航天博览会

第十一届中国国际航空航天博览会（中国航展）于2016年11月1日至6日在珠海航展中心举行，共有来自42个国家和地区的700多家厂商参展，充分反映了中国航空、航天领域以及国防现代化的成果，除了歼-20、运-20高新武器装备的公开亮相，轰-6K战略轰炸机、长剑-20巡航导弹等在内的18种飞机、导弹和雷达主战装备，以及39种配套武器等共逾110件武器装备同时也在航展中展出，彰显了中国航空事业的发展成就。



## 珠海航展中心展馆

珠海航展中心新建展馆是在原有航展馆区域拆旧建新的，新航展中心占地面积53.46万平方米，建筑总面积7.6万平方米，其中包括展馆建筑面积6.47万平方米，配套用房面积1800平方米，绿化面积18.71万平方米。

珠海航展中心新建主展馆智能化集成系统采用新基点BUILDING-MAX产品。



2003

10月15日

神舟五号飞船发射



2016

10月17日

神舟十一号飞船发射



2002

03月12日

神舟三号飞船发射

12月30日

神舟四号飞船发射



2005

10月12日

神舟六号飞船发射



2013

06月11日

神舟十号飞船发射



2012

06月16日

神舟九号飞船发射



2001

01月10日

神舟二号飞船发射



2008

09月25日

神舟七号飞船发射



2011

11月01日

神舟八号飞船发射



1999

11月12日

神舟一号飞船发射

航空航天活动始终不渝地追求和平开发利用空间，造福全人类的崇高目标，是人类在探索未知世界中成就辉煌而又最令人激动鼓舞的领域；航空航天活动展示出人类最新科技成就的综合、集成、交汇与创新的完美融合，集中体现了人类探索未知、不畏风险、献身科学、勇往直前的精神风貌。

# 奇缘与小西瓜的深圳

# “东涌—西涌”穿越



文/奇缘

## 【线路介绍】

深圳大鹏半岛东涌-西涌海岸线，曾经被国家地理杂志评为中国最美的八大徒步海岸线之一，几乎每个初走此路线的驴友们都是伴随着尖叫和惊呼走完全程的。海边礁石、翻山越岭、惊险刺激、空气清新、景色优美、海风拂面。海岸线穿越较简单，全程徒步大约需要3-5小时，属于标准一等级，普通人可以独立完成。无敌的海景结伴，在碧海蓝天下，大家一起竖起耳朵，听听海浪的歌唱，听听贝壳的故事。

## 【行程费用】

- 1、参报深圳当地旅行团。
- 2、在有经验人员的带领下，组织小团队自驾前往。
- 3、费用约在100左右元/人。

## 【个人装备】

双肩背包、登山鞋或者运动鞋、手套、垃圾袋、太阳帽、防晒油、手机、个人药品等。

## 【自备食品】

适量水（最好两升）和运动饮料、少量巧克力或糖、肉类食品（如火腿肠等）、少量富含盐食品（或榨菜）、肉干（或肉脯）、水果等，按一顿中餐的干粮准备，自行选择搭配。

## 【季节选择】

深圳气候温热，全年大部分时间都适合旅游，只需避开高温、台风、寒流等提前预警性天气均可前往。



起点



到达起点，下车开始走路！



走过一段山路，终于见到海了，先来和大海合上一个~

抵达西冲沙滩，全队合影



终点

## 【奇缘与小西瓜的“东涌-西涌”一日游】

来到深圳想去周边走走又不花太多钱，教你个办法。深圳有很多户外群体，都是以QQ群体现，加一个群查看群活动找到自己感兴趣的报名参加交个车费、保险费、带队费后就坐等出发吧！领队会安排好所有事情不用你操心，你唯一操心的是集合不要迟到，迟到可是不会等你的哦！

深圳有几个著名的户外集合点：深大北门立交桥下、罗湖体育馆、深圳北站东广场站台、大芬地铁站，每个地点集合时间不同。

奇缘与小西瓜是大芬地铁站早上8点集合，常户外的人大家都心照不宣8点准时集合完毕上车开拔。路上大概1个半小时。上高速后车里就开始热闹了，户外一向的传统——自我介绍，内容有：代号、籍贯、爱好、上车地点、从事行业等，最后，是否单身都是大家关心的重点！呵呵~~~

到达东涌村（起点），真正的路途从这里开始。先在小村子里步行1-2里的山路，再到达海边，眼前一片开阔，开始尽情欣赏海景吧……



走过海滩，要手脚并用的爬啦，我要开始爬了，小西瓜你小心点，不容易呀！上来啦，另一侧的风景

上山下山一直折腾先歇歇，欣赏他们下山



征服这个坡，感觉一直在围着他转，是不是像一幅山水画，再回看，哎，不看了前面有老冰棍吃！



老冰棍开吃，5块钱一个呢

中餐满血复活，中餐休息，队友小堆石子，吃完中餐都能量柱爆满

快到终点，它也越来越远，终点前停留一下



# 一样的伊朗

文 / 许冰

AXIS 华南区销售总监



伊朗，是个颠覆我们观念的地方。伊朗不是阿拉伯国家，以波斯人和阿塞拜疆人为主，史称“波斯”，有五千年历史，历史上信奉拜火教。公元700年左右，阿拉伯王朝入侵，之后成为伊斯兰教国家至今。但伊朗属于什叶派穆斯林，在整个穆斯林世界中属于少数派。几千年以来，很多不同宗教信仰的民族，跟穆斯林一起生活在伊朗，包括犹太人，同时也生活着信奉基督教的亚美尼亚人。



什叶派圣城

伊朗的女性并不蒙面，只需要带头巾遮住头发，而且也管得不严，伊朗女性的地位不低，跟男性一样从事各种职业。两伊战争伊朗损失了一代的男性青壮，大龄剩女在伊朗也是社会问题。伊朗人属于雅利安人种，眼睛大脸尖高鼻梁，只要身材不走形，帅哥美女确实很多。你可以在大街上找任何一个你看着顺眼的姑娘搭讪，不用担心被人石头砸。虽然被国际社会制裁，但伊朗街头充斥着各国游客，以欧洲居多，40岁以上的人英语普遍不错。



伊朗美女



水壶店

伊朗很安全，人们很友善。我初到伊朗的几天，上街购物和出游总要为算钱头痛，货币单位太大算不清，再往后几天结账时自己就懒得算钱了，直接把一大把钞票丢给店老板，他会算清楚找给你，如果他算多了你走远了他也会追出来还给你，这种场景我遇到不下3次。问路和需要帮忙都非常热情，通常攀谈几句后就请你去他家吃饭做客-这在伊朗是个非常普遍的传统习俗，不存在风险，但吃完了抹嘴之后最好送点回报，比如小礼物，有的付钱也收，但会推脱很多次后才接受。



千年市场

伊朗曾经是GDP人均8000美元的发达国家，在1979年伊朗就实现了轿车普及化，但也仅此而已，满大街都是开了二三十年的老破车，绝大部分是法国标致和雷诺。在街头也经常能看见上世纪七八十年代中国名牌自行车——凤凰、永久，因为伊朗极端干燥的天气，这些自行车都保存得很好。1979年以后，伊朗持续被欧美制裁，又经过多次战争，国内面貌看起来很落后了。街头银行和ATM很多，但与国际金融隔离。



富人区



中国制造70年代

总的来说，在伊朗旅游，主要内容包括，参观历史古迹；各种风格的花园和建筑；了解穆斯林特别是什叶派的风俗、历史和过往；当然，我觉得最重要的，跟当地人交流，去了解我们不熟知的另一群人的生活。

世界最大的皇家广场——伊玛目广场



## 吃

餐厅饭馆并不多，街头很多大饼店，这是伊朗人的主食。一张够4个人吃的大饼，折合人民币2块钱。如果找当地人介绍，还可以找到很漂亮味道正宗的当地餐厅。



超级好吃的小羊腿

## 住

除了在德黑兰和马什哈德有不错的而且不贵的酒店，其他城市和地区的酒店强差人意，大多是私人民宿性质，一般同时也是老板的家，有个大的庭院，房间也都不上锁，你可以认识世界各地来的游客。



设拉子旅馆

## 行

由于禁运，伊朗国内航空公司的飞机也严重老化，最新的飞机用于国际航线，但也至少二十年了。有天我从伊斯法罕飞去马什哈德，走进舱门前好奇看了一眼飞机铭牌：MD82，生产日期1981年1月，里面座椅也都是摇摇晃晃。虽然飞机很破，但总体安全。如果担心的话，可以乘坐长途大巴。长途大巴在伊朗的交通工具中是个异类，车况都很好很新，都是欧洲大巴，而且座位特别宽甚至可以放倒睡觉。



1981年出厂的客机

## 物

说到伊朗特产，首先当然是地毯，价格差别很大，机织的传统地毯，几十块就有卖，而纯手工打造的羊毛地毯，都超过数千美元。全世界超过90%的藏红花产自伊朗南部的马什哈德，这是世界上最贵的香料。伊朗的其他手工艺品也很漂亮，例如各种茶具、壶、锅碗瓢盆，都是普通人必需品。

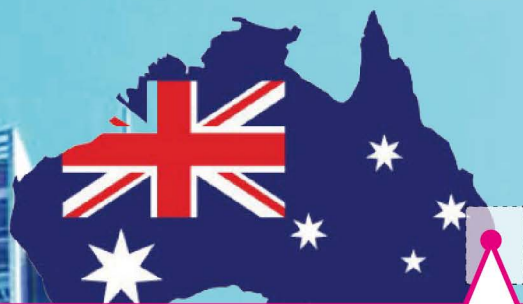


5000美元手工地毯

# 感受 布里斯班

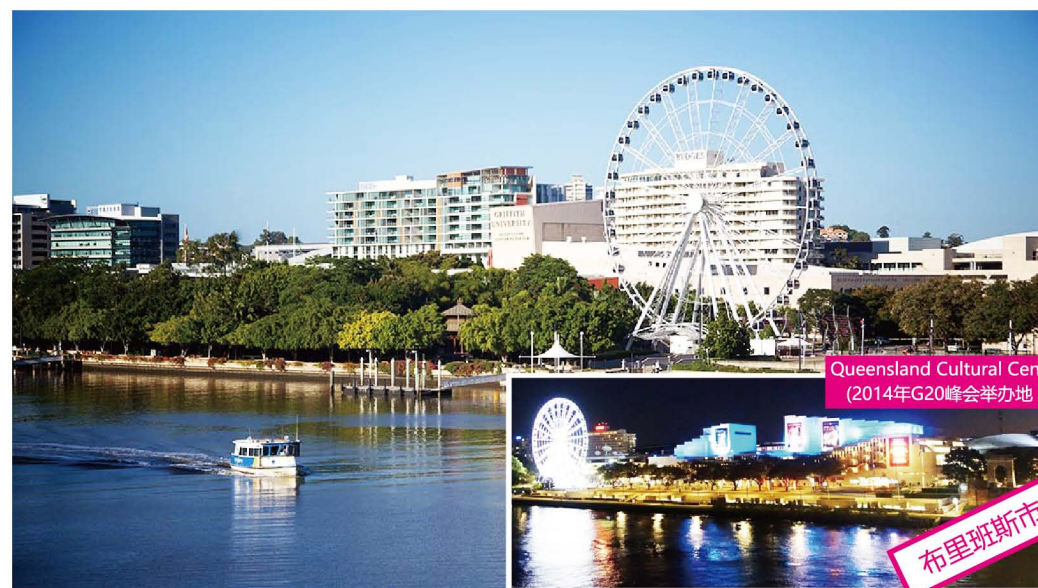


文 / Yusky  
新基点 品牌部经理



布里斯班 (Brisbane) 是澳大利亚昆士兰州首府，位于澳大利亚本土的东北部，人口227万余，是澳大利亚人口第三大城市。

Lone pine koala sanctuary：龙柏考拉动物园虽然不大但还是挺有意思的，小动物们大多是放养的。由于很多名人来过这里，所以非常出名！



Queensland Cultural Centre (2014年G20峰会举办地)

布里斯班市区



Gold coast: 黄金海岸有着全球城市里最漂亮、最长的海岸线，绵延几十公里的沙滩是冲浪者的天堂，是澳洲海洋人文风情的最好诠释。

Tanglooma island: 习惯叫它海豚岛，离布里斯班很近，每天有两班船往返，岛上环境非常好，很漂亮。日落后野生的海豚便会游到岸边接受人们的投喂，在工作人员的引导下可以亲自体验一回。



海豚岛



黄金海岸





# 项目现场



武汉长城汇



西安碑林万达广场



广州暨南大学南校区



合肥轨道交通 1 号线  
滨湖车辆段控制中心



青岛新都心凯德MALL



深圳地铁轨道交通控制中心



苏州印象城



南京桥北体育中心



杭州武林广场地下商城

# 深圳新基点智能股份有限公司

## BUILDINGMAX 智能化集成管理系统

- 子系统接入与通讯
- 设备监视与控制
- 集成管理与应用

## ENERGYMAX 能耗分析管理系统

- 数据采集与校对
- 能耗统计与分析
- 能效诊断与优化

## MEDIAMAX 多媒体信息发布系统

- 媒资信息编辑与审核
- 节目内容播放与控制
- 云发布与智能终端

## KEEPERMAX 设备运维管理系统

- 设备基础档案建立
- 自动报单与派单
- 设备全生命周期管理

股票代码: 834057

www.basepoint.net.cn

服务热线: 400-688-1428