



# 設施管理的概論與應用 (II) Perspectivas e aplicações de FM (facility management) (II)



Thomysant C. Tagulao\*

在這篇文章的第一部份，我們解釋了設施管理如何整合人力資源、環境、程序及科技。因此可知營運一間公司的費用不僅包括核心業務所需的支出。營運成本還包括在建築維護、公用事業和僱員保險上的支出。此外，現代企業面臨著越來越多有關環保和僱員健

康及安全的國際標準。所有這些方面消耗了一間公司在其核心業務以外相當大部分的時間和資源。設施管理被應用來處理這些非核心業務範圍的工作，並把現有資源最大化，以便公司能專注於自己的核心業務。

設施管理為客戶公司增值，透過外判服務的形式，提升公司投放在其核心業務的精力。同時，外判服務讓工作交予專門

人員，這能提高工作的質量和發揮最大的效率，而同時能維持低成本。應用於設施管理的電腦軟件技術的進步讓員工免於進行常規性和瑣碎的工作任務。

另外，在建築維護工作中普遍地應用了複雜的系統，如暖氣、通風與空調系統(HVAC)。許多在路氹的高端賭場酒店很好地應用了電腦操控的HVAC系統與樓宇管理系統(BMS)。這些軟件不需經過人為的干擾。

\* Thomysant C. Tagulao於Don Bosco Technical College獲得機械工程學士學位；並於澳門科技大學獲得工商管理碩士學位。他在設施管理和轉廢為能的領域擁有超過20年經驗。目前於達富設施管理有限公司擔任項目經理一職。

**N**a primeira parte desta intervenção sobre FM, procurámos explicar como este segmento apoia a actividade principal das organizações/empresas dos clientes (core business) através da integração dos recursos humanos, ambiente, processos e tecnologia. Portanto, os custos de operação de uma empresa não se limitam aos que estão directamente relacionados com o core business; hoje em dia, incluem as despesas com a gestão e manutenção de edifícios, a factura dos serviços públicos, obrigações relativas aos recursos humanos, tais como, seguros. A estas podemos adicionar os custos decorrentes das cada vez maiores exigências internacionais em termos de protecção ambiental, bem como

ascadavez mais severas convenções internacionais do trabalho.

Tudo isto subtrai uma significativa parcela dos recursos e do tempo utilizados por uma empresa no desenvolvimento da sua actividade essencial. A FM surge precisamente para aliviar a empresa das funções não-essenciais, auxiliando-a na maximização dos recursos disponíveis e permitindo que esta se concentre nas suas actividades essenciais.

Portanto, o serviço de Facility Management (FM) acrescenta valor ao negócio dos clientes, na medida em que liberta as potencialidades do outsourcing, designadamente na obtenção de ganhos de qualidade e eficiência ao recurso a peritos e especialistas, sem afectar o nível

dos custos.

Por outro lado, a inovação no domínio das tecnologias do software utilizado em FM liberta os recursos humanos de tarefas rotineiras ou menores. Isto verifica-se especialmente na esfera das engenharias de manutenção de edifícios que utilizam sofisticados sistemas de aquecimento, ventilação e de ar-condicionado (HVAC). A maioria dos complexos hotéis/resorts/casinos da Cotai Strip dependem totalmente de sistemas controlados por computador, seja o HVAC para manutenção BMS que reduz a intervenção humana no controlo do sistema.

\* Licenciado em Ciéncia e Engenharia pela Universidade Técnica Don Bosco e obteve um MBA na Universidade de Ciéncias e Tecnologia de Macau.

贊助 patrocinado por



CESL Asia  
盛世集團  
How to grow a city.  
蒸心共創新城市