

# 商业地产企业信息化实践

——浅谈宝智坚思解决方案在深国投商用置业的应用

**公司名称：**深国投商用置业有限公司

**关键词：**项目管理；信息化解决方案；成本管理；协同管理；信息平台

## 1. 公司简介

深国投商用置业有限公司（以下简称深国投）是中国一流的商业地产投资开发及经营管理公司，也是沃尔玛深国投百货有限公司的中方股东之一。

深国投已与沃尔玛、摩根士丹利、西蒙集团、高摩盛、大润发、华润万家等国际及国内著名公司建立战略联盟。深国投商置的股东包括：华润集团等知名企业。被评为“改革开放30年中国商业地产十大影响力公司”第三名。



## 2. 项目概况

自2003年成立以来，深国投立足深圳总部，布局全国众多一、二线城市，抢尽地利之势，挟品牌实力以成规模效应。2007年，深国投在全国十几个大中城市同时投入运营或开发建设22个大型商业中心项目。其中业务涉及到项目的选址开发、工程设计和商业管理等多方面。项目组织模式为矩阵式，由集团总部、省公司、项目分公司纵向管控。截至2008年，深国投投资的商业地产项目已超过50个，遍及中国12个省，40多个城市，总建筑面积近200万平方米。

随着项目规模的扩大，数量的逐渐增多，加之与一些国际先进项目管理理念和管理工具的接触和了解。深国投的领导层认识到，信息化技术作为先进的管理理念与实现手段，对公司高效的运作与发展十分有利。

而鉴于当时深国投各业务信息系统并不十分完善，管理难度加大，项目风险与日俱增，众多因素夹杂，加剧了深国投对于信息化解决方案的需求。因此为深国投与宝智坚思之间的

此次成功合作奠定了基础。

### 3. 信息化历程

深国投整理各部门业务需求进行综合分析，提出了通过信息化手段来快速提升其管理水平选择，并希望通过信息化解决方案帮助公司实现各业务领域信息资源的整合。

因此，这就对信息化解决方案的功能选型提出了极高的要求，尤其是对协同管理、工程进度管理和成本管理方面。另外，由于公司组织架构，对于解决方案的项目授权控制要求复杂，系统关于相关敏感数据授权粒度较细。

根据评估结果，宝智坚思所提供的解决方案在实施费用控制、文档、图纸管理、进度管理等方面拥有杰出优势，最后脱颖而出。宝智坚思负责为深国投交付相关软件产品，并提供安装和维护、以及系统的实施、定制和培训等一系列专业服务。

在项目正式启动之前，深国投和宝智坚思双方经过认真探讨并结合企业的实际情况，确定深国投信息化建设实施策略——“整体规划、分步实施、先解决关键业务和管理问题，后解决辅助业务管理问题”。在宝智和深国投双方的共同努力下，系统于 2007 年 12 月投运，目前，深国投所有项目已全部纳入统一信息平台管理，运行状况至今良好。

宝智坚思的信息化解决方案目前已成为深国投工程项目建设管理信息系统。形成了从集团总部、省公司、项目分公司对项目统一的管理模式，建立了统一的数据架构体系和管理决策支持系统，规范了数据标准，加强了横向部门间的信息共享，实现了对项目纵向管理一体化、横向信息集成化，满足了经营分析和决策需求。

### 4. 应用方案

为了满足公司的主要业务需求，此次深国投采用的解决方案，以费控和协同管理为切入点，并通过系统报表、定制报表，编制出与实际业务相切的报表，辅助项目管理日常业务运作和管理层决策。

项目的关键应用功能包括：文档管理、协同管理、沟通管理、图纸管理、成本管理、招标管理、工地管理等。

### 5. 应用成效

#### ✓ 多项目费控实时管理

提高了深国投对全国各个项目的监管力度。系统通过系统中的费控管理，有效落实了预算控制、合同管理、支付管理、签证管理，使管理员随时掌握各项目的成本、费用状态，了解各项目的健康状况。使得各项业务通过系统透明化，公司总部通过系统可以随时监管项目状态，而且可以随时集中管理优势，有效解决项目推进过程中的风险和问题。

#### ✓ 多部门专业协同

促进了各专业协同，提高了工作效率，降低了管理成本。系统通过活动表、请示信息、待办事项、预警等手段，打破部门壁垒，实现信息共享，促进了各专业、各工序高效协同。

#### ✓ 节约成本，效率提高

系统所提供的强大的报表功能，节约了日常统计报表的时间，并给公司管理员提供了实

行的项目预算、成本、签证的信息，节约了文件流转的时间，减少了纸质文件的使用。

#### ✓ 随时掌握各地信息

由于使用了信息系统，总公司管理人员可随时掌握各省公司的信息，并通过系统与各省公司的人员沟通，并在系统中记录下来。

#### ✓ 可靠的图纸管理

通过图纸管理功能，工程人员可通过系统快速查找所需的图纸，查看对应的 CAD 图纸，也减少了图纸登记人员的工作量（未使用系统前，工程人员查找图纸需要图纸登记人员来协助查找）

#### ✓ 提高企业核心竞争力

房地产行业的预算编码、工程量计价规则、项目建议书、合同文本模板、信息安全管理规范等已纳入系统知识库；项目建议书、后评价报告等项目过程文档也均纳入了系统知识库。

同时，在项目实施过程上，实施双方友好合作，完成了相应的培训工作，完成从项目实施到使用者的知识转移，建立深国投能后续支持的队伍。并将本项目建成为信息化的标志性项目，在同行业中达到领先水平。

#### ✓ 精细化管理，节约项目投资

由于系统提供了超指标预警/开关、多维度实时分析等多种手段辅助管控，使得项目预算、成本管控更加精细化，成本管控正由事后分析逐步变为事前控制、事中控制，通过系统，已节约了相当可观的项目投资，凸现出良好的经济效益。

#### ✓ 无缝集成

系统提供与其它系统（财务软件、Project 软件）有效集成的接口，发挥项目管理信息化的整体作用，提升管理水平和运营效率。

### 6. 系统功能亮点可总结为以下 13 点：

- ◇ 连接所有费用事务并与编制好的预算进行比较，即时了解当前财务状态，实时的费用监控信息
- ◇ 创建和管理所有合同和采购单
- ◇ 从启动变更的源文件开始跟踪费用事件
- ◇ 在现有合同中累加实际变更令，并即时连接到整个预算，及时准确控制预算和费用变化
- ◇ 共享和查阅各类文件，包括工程业务联系单、传真、请求信息、备忘录、往来信函等
- ◇ 共享和查阅各类图纸，包括招标图、合约图、施工图、竣工图，并增加注解和标记（“红线”）
- ◇ 不同的人员对于不同类型的信息具有不同的读、写、修改和删除权限
- ◇ 总部和现场的协同工作
- ◇ 文件、图纸等各类数据资料的中心储藏库

- ◇ 定制标准报告
- ◇ 使用过滤器、排序、搜索、快速检索所需资料信息
- ◇ 流畅文件登记、提交和批准等过程
- ◇ 节省费用、时间、纸张、避免不必要的重复工作

## 7. 用户评价

**评价单位：**深国投商用置业深圳总部

**IT 负责人海总：**

我们之所以会选择与宝智坚思合作，是因为我们经过反复接触和评估比较，我们对于宝智坚思产品的成熟度和他们服务的专业性非常有信心。

尤其是宝智坚思的报表，采用的是国际先进标准，与我们的实际业务匹配度相当高，实用、高效的协助了我们的工作处理，为我们节省了大量的时间和精力。

**造价部郁经理：**

以前我们做成本表很麻烦，要催促各个部门，手工统计和填写，容易出错，周期长。现在系统自动合成相关成本报表，数据准确可靠，给我们腾出了很多时间，可以更好地了解项目经营情况，为决策提供依据。

**办公室胡主任：**

系统把所有文档进行电子化存储，查找任何一份文档和图纸都很方便，而且对于访问的权限控制很细，不用担心资料外泄和任意被篡改，对于流程的审批也很规范。

最好的是，终于把我从报表中解放出来了。以前做统计表，又累又不准，经常返工。现在可以直接从软件查询打印报表，非常方便，还可以直接进行预算与费用的对比分析。