



中华人民共和国国家标准

GB/T 41473—2022

设施管理 办公场所空间管理指南

Facility management—Guidance on office space management

2022-04-15 发布

2022-11-01 实施

国家市场监督管理总局
国家标准化管理委员会 发布

目 次

前言	III
引言	IV
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	2
4.1 空间管理目标	2
4.2 基本管理方法	2
4.3 空间管理流程	2
5 策划	3
5.1 空间规划概述	3
5.2 战略性长期计划	3
5.3 战术性中期计划	4
5.4 运作性短期计划	4
5.5 适应组织业务目标的变化	5
5.6 各个阶段的利益相关方	5
6 实施	6
6.1 制定需求侧的空间需求	6
6.2 收集供给侧的空间库存和占用数据	6
6.3 评估空间的匹配数据	7
6.4 制定空间分配方案	7
6.5 实施选定的分配方案	9
6.6 空间的库存管理	9
7 检查和评价	10
7.1 占用水平和使用水平	10
7.2 检查和评价方法	11
7.3 收集并更新空间分配数据	11
7.4 评估空间使用率	12
7.5 评估并建立空间基准	12
8 改进	12
8.1 对空间规划的优化	12
8.2 对空间分配模式的改进	13
附录 A (资料性) 空间管理信息化实施案例	14
A.1 空间管理系统的价值	14
A.2 空间管理系统的功能	15

A.3 空间管理系统的实施	17
参考文献	19
图 1 空间管理流程	3
图 2 空间规划的三个阶段及其特征	3
图 3 空间匹配分析的基本流程	7
表 1 每个规划阶段对应不同粒度级别的需求侧需求	6

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第 1 部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国机械工业联合会提出。

本文件由全国设施管理标准化技术委员会(SAC/TC 581)归口。

本文件起草单位：上海费哲设施管理咨询有限公司、苏州市东吴物业管理有限公司、中机生产力促进中心、沃尔沃(中国)投资有限公司、微软(中国)有限公司、北京博绿信远设施管理有限公司、华晨宝马汽车有限公司、沈阳高新技术生产力促进中心有限公司、中国计量大学。

本文件主要起草人：刘军、许磊、张利民、黄罡、陈开俊、范雪松、朱春花、李学荣、杨幽红、张雯婕。

引 言

设施管理在我国刚刚起步,但其在国外先进国家已经成为组织的基本职能。设施管理涉及对人员、场所和过程的整合,而基于场所的空间管理则是整合中的核心工作。对于开始关注并启动空间管理的国内组织来说,如何利用先进的理念和方法并结合自身的实际情况建立并不断完善自己的空间管理是一个难点。

空间管理是一个系统性过程,既是空间的需求侧与供应侧的平衡,也是空间成本效率与组织业务弹性的平衡。本文件遵循“策划—实施—检查—处置”(PDCA)方法,对组织开展办公场所空间管理活动有重要指导意义。

ISO 41001:2018《设施管理 管理体系 要求及使用指南》作为 ISO 41000 系列标准的基础标准,已在全世界开始实施和认证。本文件将作为 ISO 41001 的重要支撑标准,根据设施管理的专业特点给予更深入的办公场所空间管理指南,有助于 ISO 41001 管理体系的落地实施。

设施管理 办公场所空间管理指南

1 范围

本文件给出了组织在办公场所实施空间管理的总体原则,并对策划、实施、检查和评价以及改进过程给出了指南。

本文件适用于组织在办公场所的空间管理活动。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 36688 设施管理 术语

3 术语和定义

GB/T 36688 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

设施管理 facility management; facilities management; FM

在建筑环境内整合人员、场所、过程,并以改善人们生活质量、提高核心业务生产力为目的的组织职能。

[来源:GB/T 36688—2018,3.1.1]

3.2

组织 organization

为实现目标,由职责、权限和相互关系构成自身功能的一个人或一组人。

注:组织的概念包括但不限于代理商、公司、集团、商行、企事业单位、行政机构、合伙企业、慈善机构或研究机构,或上述组织的部分或组合,无论是否为法人组织,公有的或私有的。

[来源:GB/T 36688—2018,3.3.1]

3.3

过程 process

将输入转化为输出的相互关联或相互作用的一组活动。

[来源:GB/T 36688—2018,3.5.1]

3.4

活动 activity

促成可交付成果完成的一项或多项任务。

[来源:GB/T 36688—2018,3.5.2]

3.5

空间 space

工作场所内从事具体业务活动的场地单元。