



● Facility Management VS Asset Management

BSI Thailand



หัวข้อการสัมมนา

- การบริหารทรัพยากรอาคาร
- การบริหารจัดการสินทรัพย์
- ภาพรวมหลักการและคำศัพท์
- มาตรฐาน ISO ที่เกี่ยวข้อง
- ความแตกต่างของทั้งสองมาตรฐาน
- องค์กรที่เกี่ยวข้อง
- ประโยชน์ของการรับรอง



- **การบริหารทรัพยากรอาคาร**
- **การบริหารจัดการสินทรัพย์**

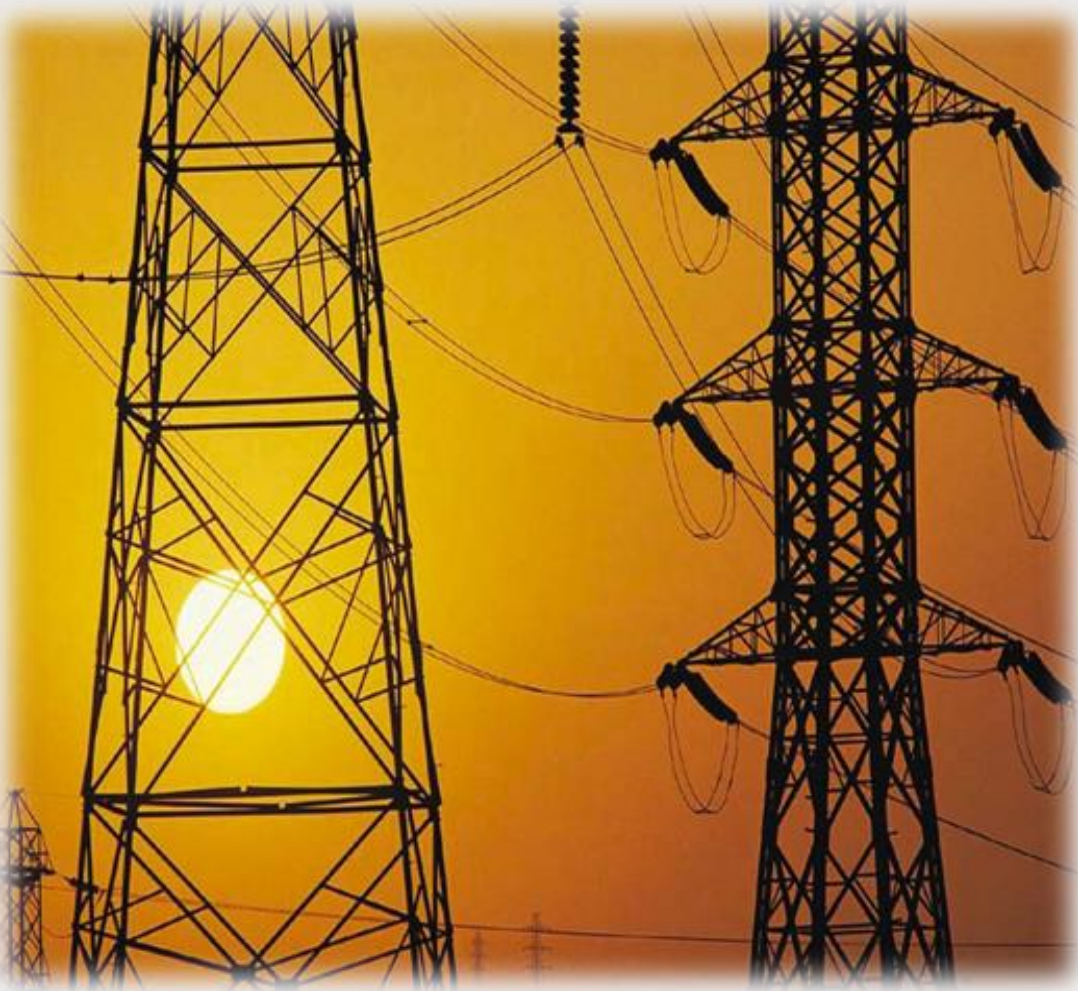
● การบริหารทรัพย์สินอาคาร



ระบบการบริหารจัดการทรัพย์สินอาคาร (FM) จัดทำกรอบการทำงานเพื่อพัฒนา ดำเนินการ และบำรุงรักษาการจัดการทรัพย์สินอาคาร ที่มีประสิทธิภาพในภาคส่วนต่าง ๆ ทั่วโลก

- แสดงให้เห็นถึงการให้บริการ FM ที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลซึ่งสนับสนุนวัตถุประสงค์ของ องค์กรที่ต้องการ
- มุ่งที่จะตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ
- มุ่งที่จะมีความยั่งยืนท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่มีการแข่งขันระดับโลก

● การบริหารจัดการสินทรัพย์



การบริหารจัดการสินทรัพย์ มุ่งเน้นไปที่การช่วยให้พัฒนาวงจรชีวิตของระบบการจัดการสินทรัพย์เชิงรุก สนับสนุนการเพิ่มประสิทธิภาพของสินทรัพย์และลดค่าใช้จ่ายโดยรวมในการเป็นเจ้าของในขณะที่ช่วยให้คุณสามารถตอบสนองความต้องการด้านประสิทธิภาพและและประสิทธิผล

การประยุกต์ใช้ระบบการจัดการสินทรัพย์ช่วยให้มั่นใจได้ว่าวัตถุประสงค์เหล่านั้นสามารถบรรลุผลได้อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนเมื่อเวลาผ่านไป

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลดการถือครองสินทรัพย์
- การประกันคุณภาพที่ดีขึ้นสำหรับลูกค้า / หน่วยงานกำกับดูแล
- การซื้อธุรกิจ
- สนับสนุนการเติบโตของธุรกิจระหว่างประเทศ

- **คำศัพท์และภาพรวมหลักการ**

● คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

Facility:

- collection of assets which is built, installed or established to serve an entity's needs

Asset :

- Item, thing or entity that has potential or actual value to an organization

Facility Management :

- organizational function which integrates people, place and process within the built environment with the purpose of improving the quality of life of people and productivity of the core business

Asset management :

- Coordinated activity of an organization to realize value from assets

● คำศัพท์อื่นๆ

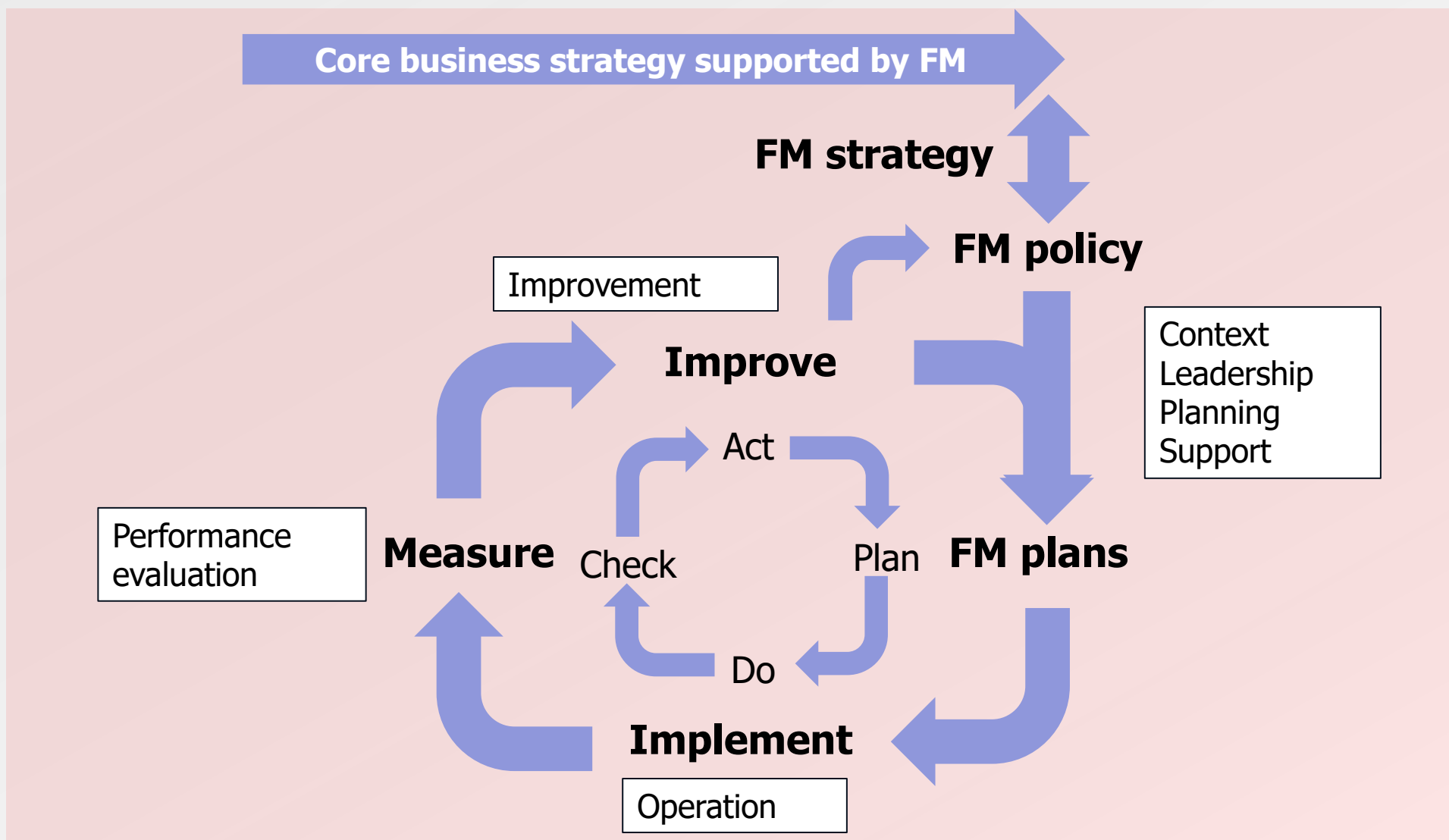
Facility:

- Built Environment
- Demand Organization
- Service level agreement

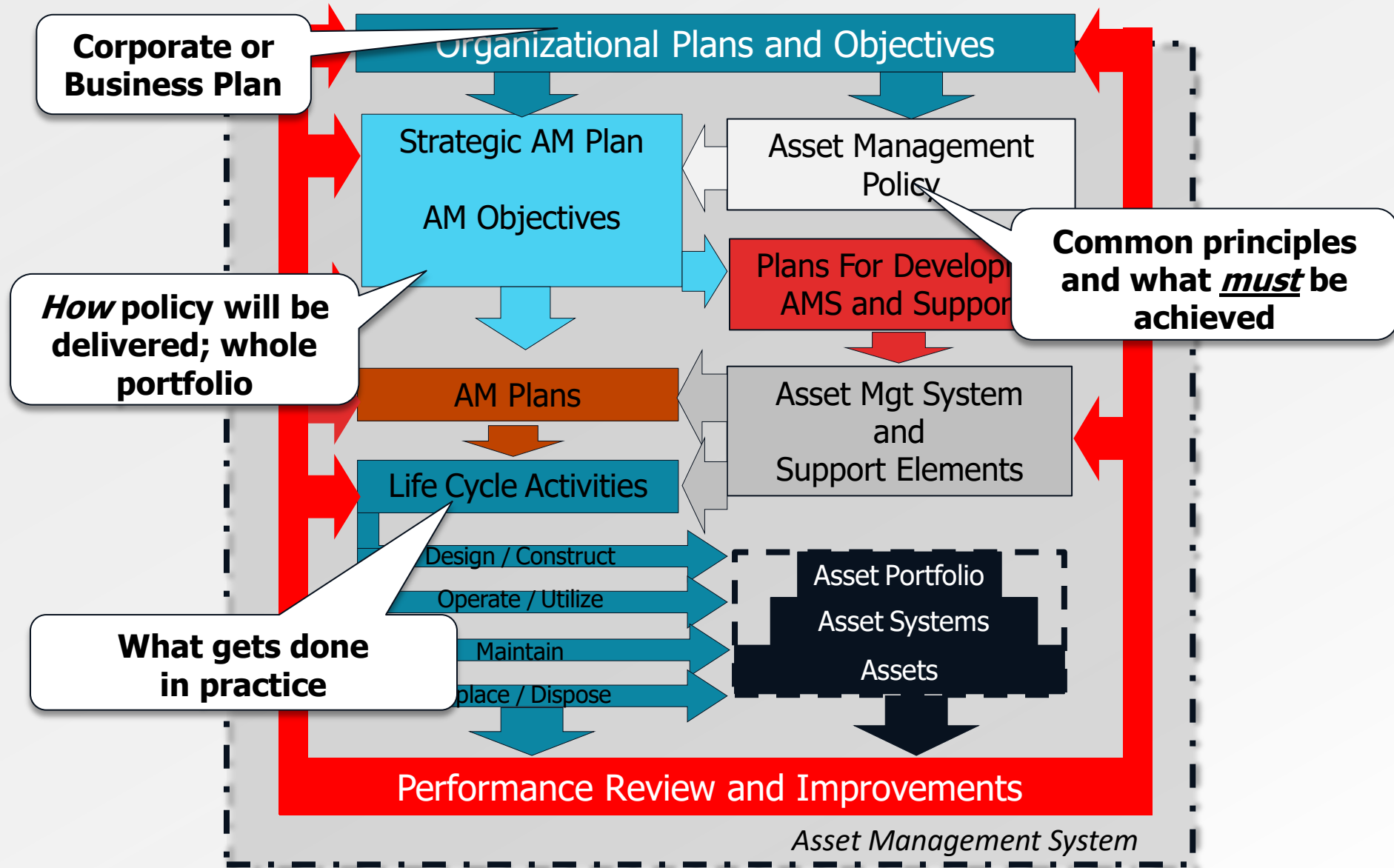
Asset :

- Strategic Asset Management Plan
- Asset portfolio
- critical asset

● ภาพรวม : Facility Management



● ภาพรวม : Asset Management



● Scope

Facility:

- การให้บริการ FM ที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลซึ่งสนับสนุนวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ต้องการ
- มุ่งที่จะตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ
- มุ่งที่จะมีความยั่งยืนท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่มีการแข่งขันระดับโลก

Asset :

- การปรับปรุงการสร้างความมูลค่าให้กับองค์กรของตนจากฐานสินทรัพย์ของตน
- การส่งมอบกิจกรรมการจัดการสินทรัพย์และผู้ให้บริการ
- การวางแผน ออกแบบ ดำเนินการ และ ทบทวนกิจกรรมการจัดการสินทรัพย์ พร้อมด้วยผู้ให้บริการ

- **มาตรฐาน ISO ที่เกี่ยวข้อง**

● ISO 41001:2018 Facility management

Management systems
- Requirement with guidance for use



● ISO 41000 Structure – 3 Documents

ISO 41001 Facility management : Management systems
- Requirement with guidance for use

ISO 41011 Facility management — Vocabulary

ISO 41012 Facility management. Guidance on strategic sourcing
and the development of agreements

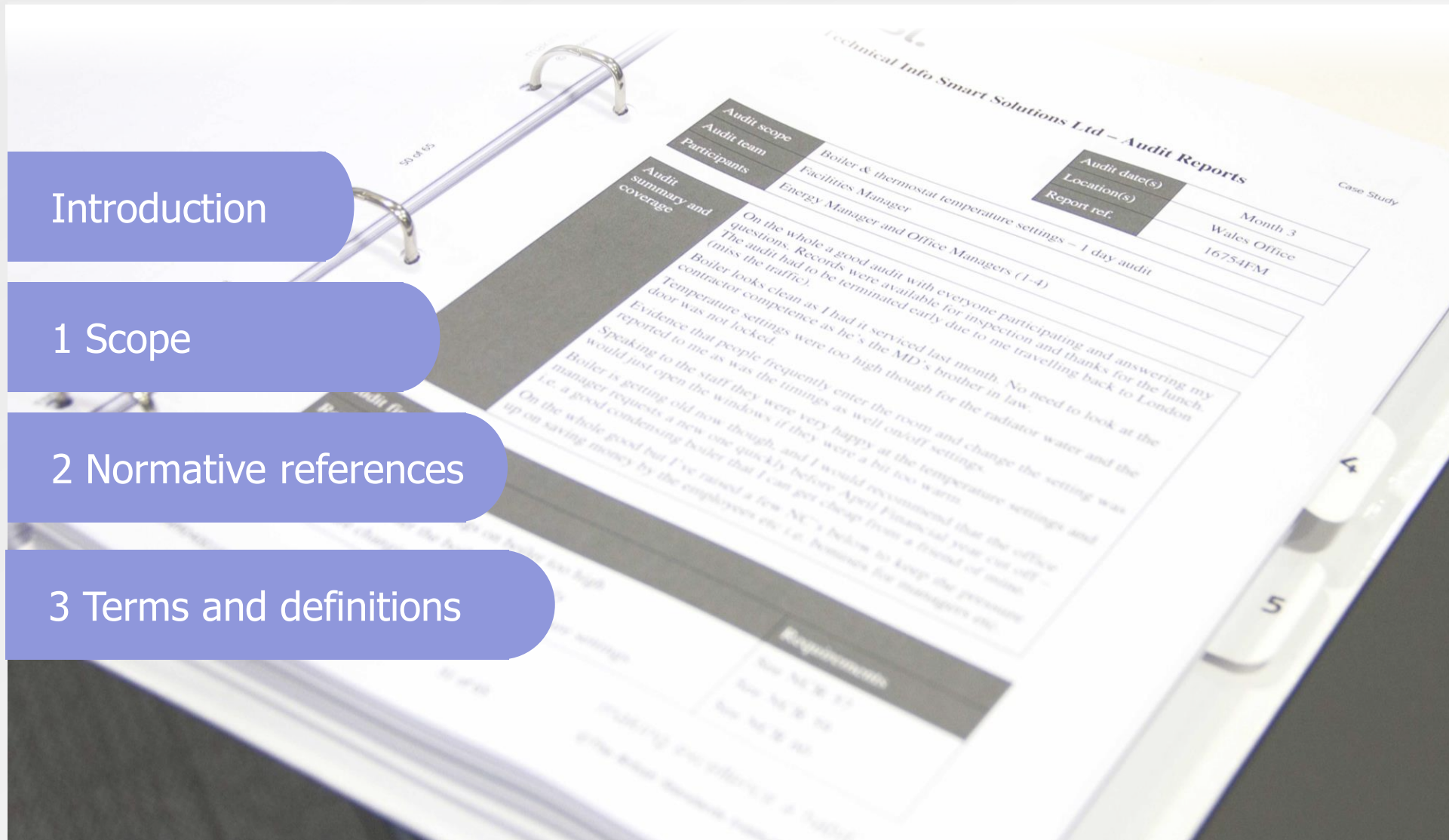
ISO 41001:2018

Introduction

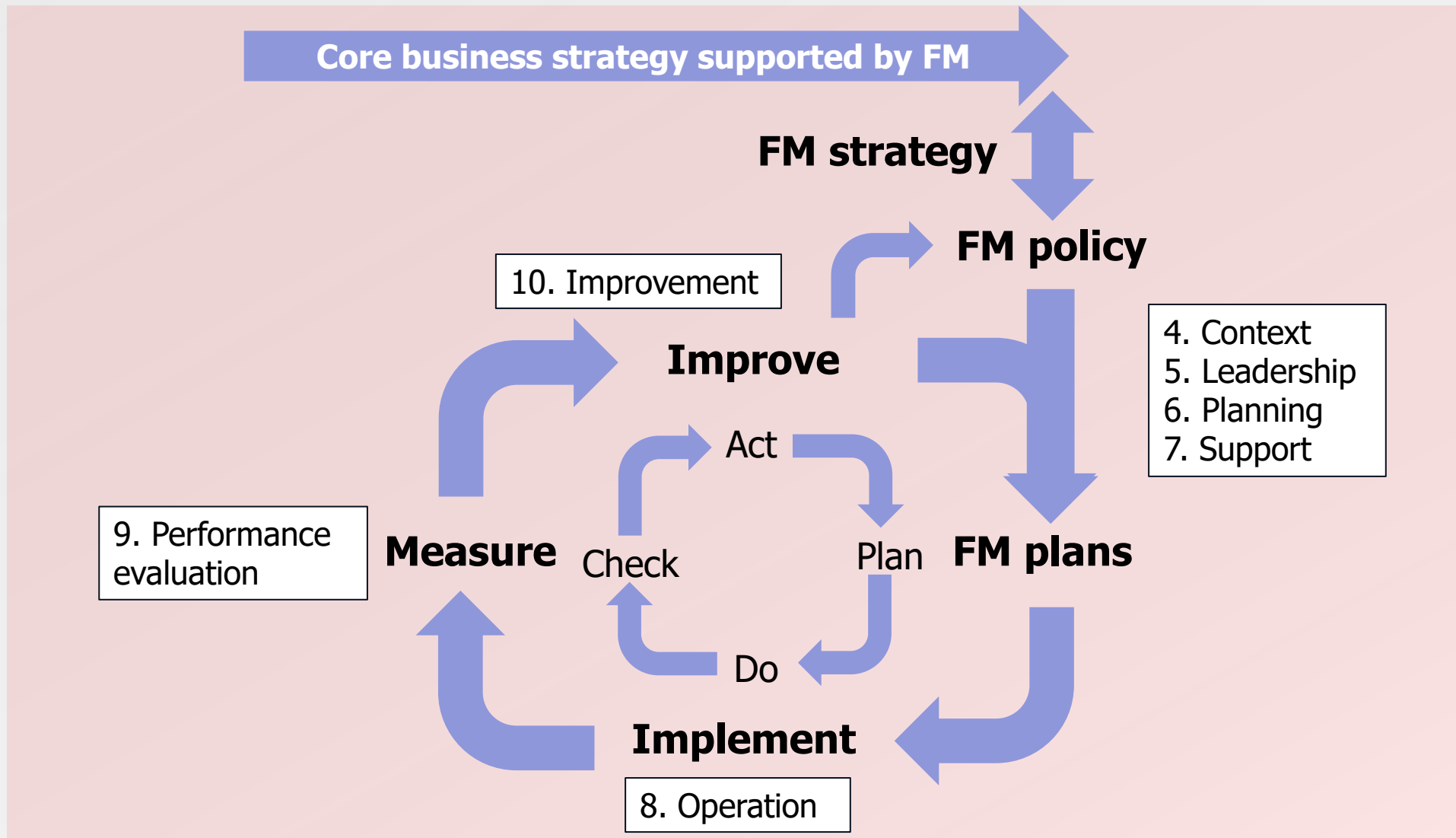
1 Scope

2 Normative references

3 Terms and definitions



● Key concept: Plan-Do-Check-Act (PDCA)



FMS structure



- **ISO 55001 :2014 Asset Management**

Management systems
- Requirement



- **ISO 55000 Structure – 3 Documents**

ISO 55000 - Asset management — Overview, principles and terminology

ISO 55001 - Asset management — Management systems — Requirements

ISO 55002 - Asset management — Management systems — Guidelines for the application of ISO 55001

ISO 55001 - Asset Management System

1 Scope of ISO 55001

2 Normative references

ISO 55000 – Overview, principles and terminology
(note also ISO 55002 – Guidelines for application)

3 Terms and definitions

(Note – given in ISO 55000)

9 Performance evaluation

10 Improvement

Act

Plan

4 Context of the organization

5 Leadership

7 Support

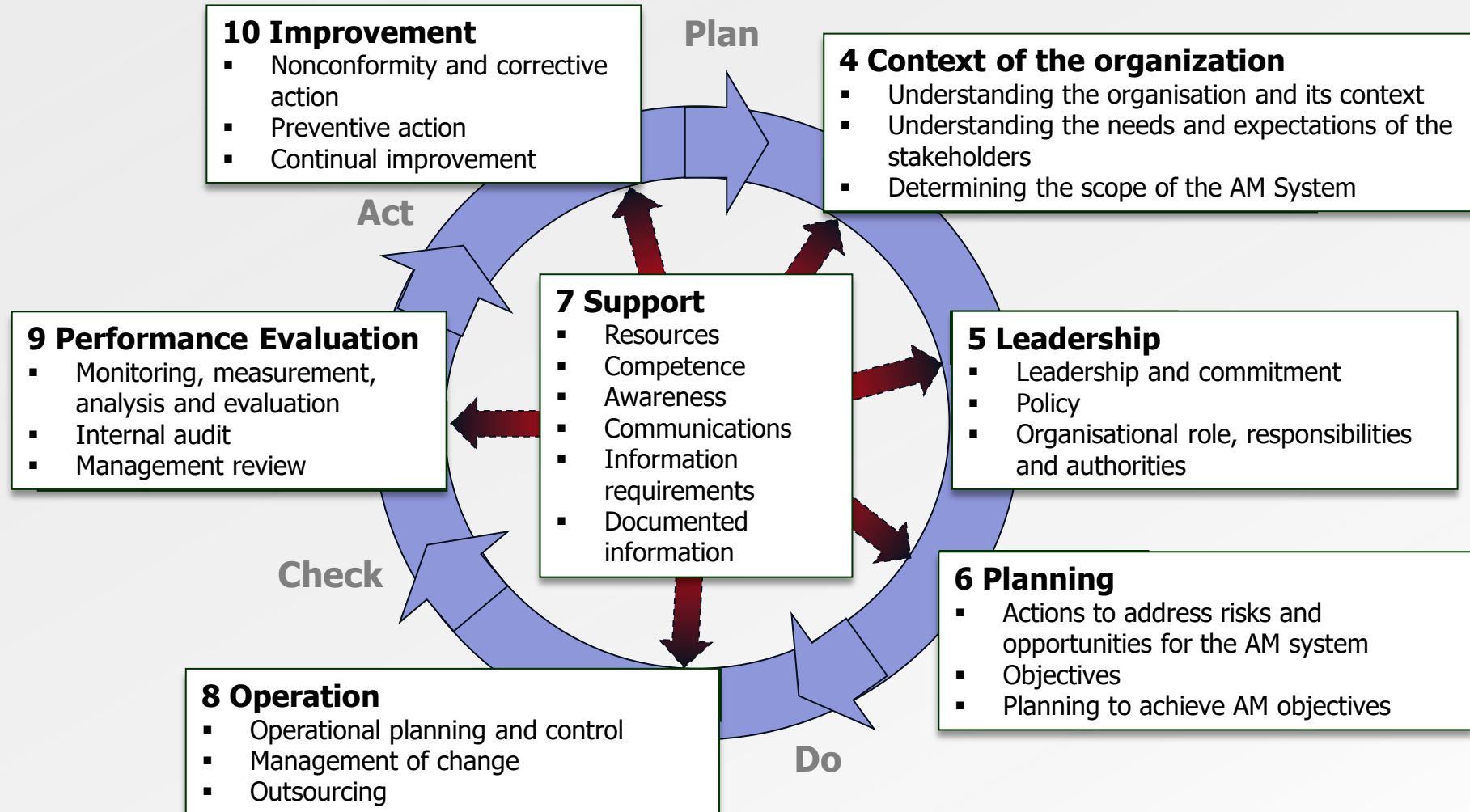
6 Planning

Check

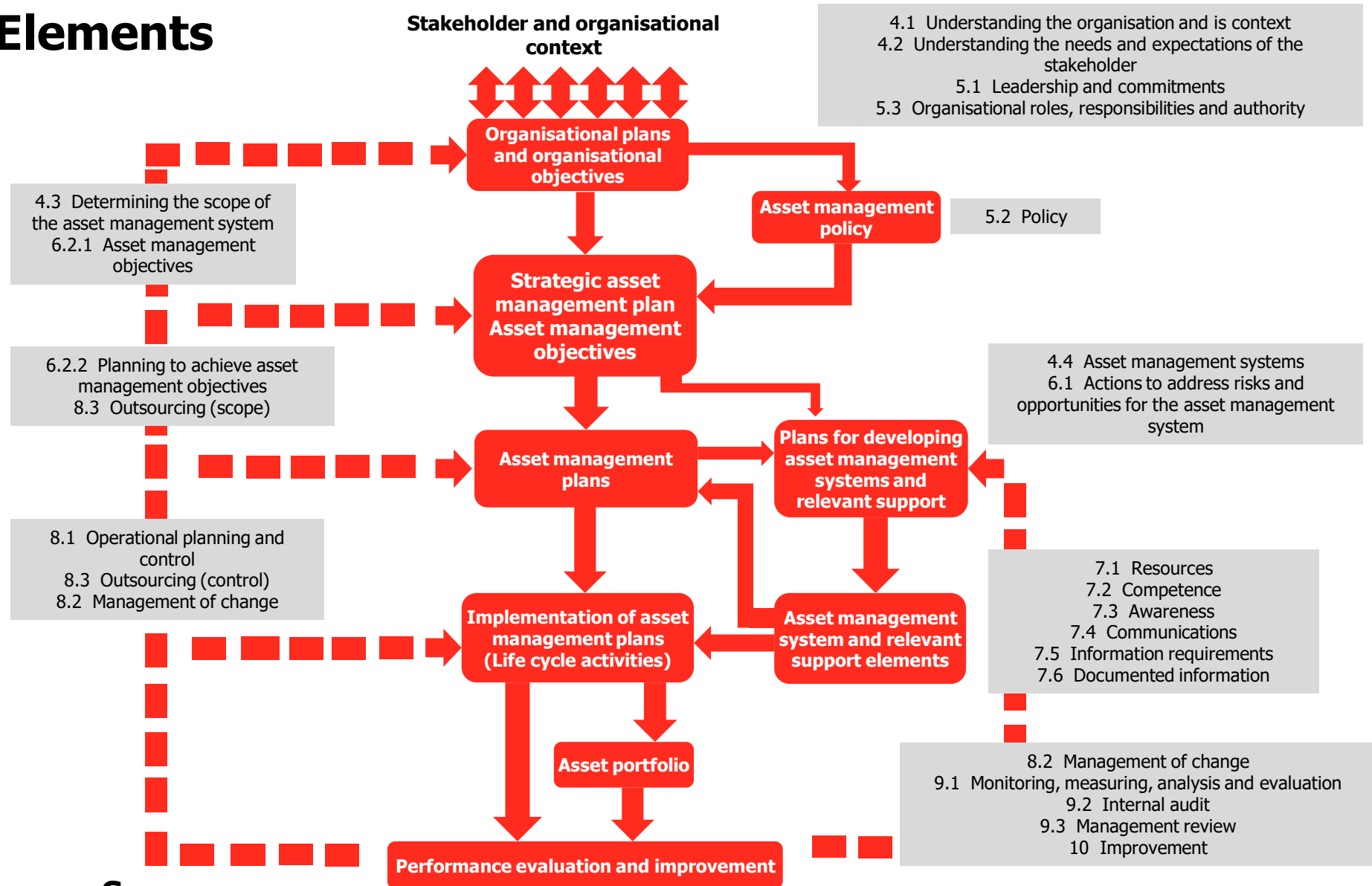
8 Operation

Do

ISO 55001 - Asset Management System



The Elements



Source:
ISO 55002

- ความแตกต่างของทั้งสอง
มาตรฐาน

● 4 Context of the organization

Facility:

- เอกสารเกี่ยวกับประเด็นภายนอกและภายใน
- เอกสารเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

Asset :

- Strategic Asset Management Plan
- Asset portfolio

● 5 Leadership ภาวะผู้นำ

Facility:

- N/A

Asset :

- N/A

● 6 Planning การวางแผน

Facility:

- N/A

Asset :

- เอกสารวิธีการและเกณฑ์สำหรับการตัดสินใจและจัดลำดับ กิจกรรมและทรัพยากรที่จะทำให้บรรลุแผนงานและวัตถุประสงค์
- เอกสารกระบวนการและวิธีการที่จะใช้ในการจัดการสินทรัพย์ตลอดวงจรชีวิต

● 7 Support การสนับสนุน

Facility:

- วางแผนสำหรับทรัพยากรในอนาคตและข้อกำหนดระยะยาว
- กำหนดความต้องการว่าทำไมข้อมูลเหล่านี้จึงต้องมีการสื่อสาร
- วิธีการเฝ้าติดตามประสิทธิภาพของการสื่อสาร
- 7.5.4 ข้อกำหนดด้านสารสนเทศและข้อมูลด้าน FM
- 7.6 Organizational knowledge ความรู้ขององค์กร

Asset :

- ทบทวนความต้องการและข้อกำหนดด้านความสามารถในปัจจุบันและอนาคตเป็นระยะๆ
- 7.5 ข้อกำหนดด้านข้อมูล
- 7.6 เอกสารตามข้อกำหนดกฎหมาย

● 8 Operation การดำเนินงาน

Facility:

- 8.2 Coordination with interested parties การประสานงานกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- 8.3 Integration of services การบูรณาการบริการ

Asset :

- 8.2 management of Change บริหารการเปลี่ยนแปลง
- 8.3 Outsourcing

● 9 Performance evaluation การประเมินสมรรถนะ

Facility:

- 9.1 Monitoring, measurement, analysis and evaluation - baseline performance
- 9.3 แจ้งผลการทบทวนของฝ่ายบริหารให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องทราบ

Asset :

- N/A

● 10 Improvement การปรับปรุง

Facility:

- แจ้างความไม่สอดคล้องและการดำเนินการแก้ไขที่ทำให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องทราบ
- 10.2 Continual improvement การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง
- 10.3 Preventive actions การดำเนินการป้องกัน

Asset :

- 10.2 Preventive actions การดำเนินการป้องกัน
- 10.3 Continual improvement การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

- **องค์กรที่เกี่ยวข้อง**



- **ประโยชน์ของการรับรอง**

● ประโยชน์ของ ISO 41001



Productivity, safety and health and well-being



Communication of requirements/methodologies



Efficiency and effectiveness



Service consistency



Common platform for all types of organizations

● ประโยชน์ของ ISO 55001

ปรับปรุงประสิทธิภาพทางการเงิน

ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนในสินทรัพย์

จัดการความเสี่ยง

บริการและผลลัพธ์ที่ดีขึ้น

ได้แสดงความรับผิดชอบต่อสังคม

แสดงให้เห็นถึงการปฏิบัติตาม

ข้อเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น

ความยั่งยืนขององค์กรที่ดีขึ้น

ปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผล



● ขั้นตอนการจัดทำระบบการจัดการ



● เคล็ดลับสำหรับการนำระบบไปใช้

ความมุ่งมั่นและการสนับสนุนจากผู้บริหารระดับสูง

มีส่วนร่วมกับธุรกิจทั้งหมดด้วยการสื่อสารภายในที่ดี

เปรียบเทียบระบบการจัดการที่มีอยู่ของคุณกับข้อกำหนด

จัดตั้งทีมดำเนินการเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด

วางแผนและแบ่งปันบทบาท ความรับผิดชอบ และช่วงเวลา

ปรับหลักการพื้นฐานของมาตรฐานให้เหมาะกับธุรกิจของคุณ

กระตุ้นการมีส่วนร่วมของพนักงานด้วยการฝึกอบรมและสิ่งจูงใจ

แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้พนักงานฝึกอบรมเป็นผู้ตรวจสอบภายใน

กำหนดกระบวนการเพื่อตรวจสอบระบบ เป็นประจำเพื่อให้แน่ใจว่าคุณกำลังปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

- **Contact us**



www.bsigroup.com/th-TH/



BSI Thailand



@bsithailand

bsi.

Tel: 02 294 4889-92 Email: infothai@bsigroup.com