JUPITER PRIME
Consulting • Training • Advisory
جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني

10 – 14 يناير 2027
أبوظبي

info@jupiterprime.uk
jupiterprime.uk
مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني

المرجع: 60725_1656 **التاريخ:** 10 – 14 يناير 2027 **المكان:** أبوظبي **الرسوم:** GBP 6500

مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني دورة تدريبية مدتها أسبوع لمديري الصيانة ومحللي الأداء ومالكي الأصول الذين يديرون الحرم الجامعية ومنشآت المستشفيات ومحافظ المكاتب والمباني العامة، وتنتهي بورقة مقارنة مؤشرات المحفظة وخارطة سد الفجوات. فمالكو المباني المتعددة يسألون اليوم لماذا تكلف منشأة أكثر لكل متر مربع أو تستجيب أبطأ من غيرها. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة لمساعدة فرق المحافظ العقارية على مقارنة المباني بإنصاف ووضع أهداف واقعية.

لماذا تهم مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني الآن

ثلاث فئات تدفع مقارنة المحافظ اليوم: مالكون وأمناء يمولون مباني كثيرة من ميزانية واحدة، وشاغلون ومستأجرون يحكمون على الصيانة بسرعة الاستجابة والراحة، وفرق مالية تقارن كلفة الخدمات المسندة بالداخلية. المحفظة التي تعدل أرقامها حسب المساحة والعمر والاستخدام ترى المباني المتأخرة فعلا، أما التي تقارن الأرقام الخام فتكافئ أحدث المواقع وتعاقب أقدمها. وتستند الدورة إلى مؤشرات الأداء الرئيسية KPI لصيانة المرافق والتعديل حسب المساحة الداخلية الإجمالية واختيار مجموعات النظراء، مطبقة على المحافظ العقارية.

المستفيدون من مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني

- مديرو صيانة المحافظ المسؤولون عن عدة مبان أو حرم جامعية
- محللو الأداء الذين يجمعون مؤشرات الصيانة ويعدون تقاريرها
- مالكو الأصول والأمناء الذين يقررون وجهة ميزانيات الإصلاح
- قادة مكاتب الخدمة الذين يتابعون أزمنة الاستجابة والإنجاز
- مديرو العقود الذين يقارنون خدمات المباني المسندة والداخلية

تستفيد المحفظة متعددة المواقع أكثر حين يحضر مدير صيانتها ومحلل الأداء وممثل عن المالك معا ويتفقون على قواعد مقارنة موحدة.

قدرات مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني

يتعلم المشاركون اختيار مؤشرات تناسب المباني وتعديلها حسب الحجم والعمر وتحويل الفجوات إلى إجراءات ممولة.

- تحديد مجموعة مؤشرات للمرافق تغطي الكلفة والاستجابة والعمل المخطط — تقارير المحفظة
- حساب كلفة الصيانة لكل متر مربع بحدود كلفة متسقة — أصحاب الميزانيات
- تطبيق التعديل حسب عمر المبنى واستخدامه ومساحته — مقارنة عادلة بين المواقع
- تقييم مجموعات النظراء بين الحرم الجامعية والمحافظ المماثلة — المالكون والأمناء
- الموازنة بين الأهداف الواقعية وتراكم الإصلاحات المطلوبة — قرارات التخطيط الرأسمالي
- بناء خارطة سد الفجوات بمالكين ومواعيد — قيادة المحفظة

مصطلحات مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني الأساسية

- المساحة الداخلية الإجمالية — مجموع مساحة الطوابق داخل الجدران الخارجية للمبنى، وتستخدم لتعديل أرقام الكلفة والعمالة.
- الكلفة لكل متر مربع — إنفاق الصيانة السنوي مقسوما على المساحة، ويسمح بمقارنة مبان مختلفة الحجم.
- نسبة المخطط إلى الطارئ — حصة ساعات الصيانة المخصصة للأعمال المجدولة مقارنة بالاستجابة للأعطال.
- زمن الاستجابة — المدة بين طلب مكتب الخدمة ووصول الفني لبدء العمل.
- مجموعة النظراء — مبان أو محافظ متقاربة في الاستخدام والعمر والحجم تختار للمقارنة العادلة.
- تراكم الإصلاحات المطلوبة — قيمة الإصلاحات اللازمة لإيصال المباني إلى مستوى متفق عليه.

مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني يوما بيوم

اليوم 1: لماذا تقارن المحافظ مبانيها

- توصيف المحفظة العقارية — تجميع المباني حسب الاستخدام والعمر والحجم
- توقعات المالكين والشاغلين — تحويل وعود الخدمة إلى مؤشرات
- فئات مؤشرات المرافق — الفصل بين مقاييس الكلفة والخدمة والحالة
- تعريف حدود الكلفة — الاتفاق على ما يحتسب إنفاقا للصيانة
- مصادر البيانات في المحافظ — الاستفادة من سجلات مكتب الخدمة ونظام CAFM والمالية

اليوم 2: بناء أساس مقارنة عادل

- التعديل حسب المساحة الداخلية الإجمالية — ضبط الكلفة والعمالة حسب المساحة
- تعديلات عمر المبنى واستخدامه — تجنب ترتيب ظالم للمواقع الأقدم
- اختيار مجموعات النظراء — انتقاء حرم جامعية ومحافظ قابلة للمقارنة
- فحوص جودة البيانات — إزالة الثغرات والسجلات غير المتسقة
- تصميم ورقة المقارنة — عرض المباني جنبا إلى جنب

اليوم 3: مؤشرات الخدمة والكلفة والحالة

- أزمنة استجابة مكتب الخدمة وإنجازه — قياس الخدمة المقدمة للشاغلين
- نسبة المخطط إلى الطارئ — الحكم على نضج العناية بالمباني
- الكلفة لكل متر مربع حسب الحرفة — تحديد الخدمات المرتفعة الكلفة
- مؤشرات تراكم الإصلاحات — ربط الإصلاحات المطلوبة بمخاطر الميزانية
- شكاوى الطاقة والراحة — ربط صيانة المعدات بتجربة الشاغلين

اليوم 4: وضع الأهداف وسد الفجوات

- ترتيب الفجوات بين المباني — إعطاء الأولوية للمواقع الأكثر تأخرا
- أساليب وضع الأهداف — الاختيار بين وسيط النظراء والمستويات الطموحة
- مقارنة الخدمة الداخلية بالمسندة — اختبار خيارات تقديم الخدمة
- خيارات إعادة توزيع الميزانية — نقل الأموال نحو المواقع المتأخرة
- حزمة تقارير المالك — شرح المقارنات دون لوم المواقع

اليوم 5: ممارسة ورقة مقارنة مؤشرات المحفظة وخارطة الطريق

- بيانات حالة حرم جامعي — تطبيق التعديل ومجموعات النظراء
- تمرين مقارنة منشأة مستشفى — تطبيق مؤشرات الخدمة والكلفة
- نقاش الأهداف مع ممثلي المالك — تطبيق أساليب وضع الأهداف
- ترتيب إجراءات سد الفجوات — تعيين المالكين والمعالم
- ورقة مقارنة مؤشرات المحفظة وخارطة سد الفجوات — العرض على قيادة المحفظة

تطبيق مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني بعد الدورة

- تعديل كلفة صيانة العام الماضي لكل مبنى حسب المساحة ومشاركة النتائج المرتبة مع قيادة المحفظة.
- الاتفاق على مجموعة نظراء من ثلاث محافظ مماثلة وتبادل أرقام زمن الاستجابة ونسبة العمل المخطط.

أسئلة حول مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني

ما مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني ولماذا تهم الآن؟

هي ممارسة مقارنة مؤشرات كلفة الصيانة وخدمتها وحالتها بين المباني والمحافظ على أساس عادل. وتهم الآن لأن المالكين يمولون مواقع كثيرة من ميزانية واحدة ويحتاجون دليلا على أين يعمل المال أكثر.

من أكثر المستفيدين من مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني؟

يستفيد أكثر مديرو صيانة المحافظ ومحللو الأداء ومالكو الأصول وقادة مكاتب الخدمة. وتأتي الأمثلة من الحرم الجامعية ومنشآت المستشفيات ومحافظ المكاتب، فتستطيع تطبيق الأساليب على مبانيك.

كيف تختلف مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني عن دورة تدقيق صيانة المصانع؟

تقارن المباني والمحافظ باستخدام المساحة وخدمة الشاغلين وتراكم الإصلاحات. أما دورات تدقيق المصانع فتقيم ممارسات الصيانة في موقع صناعي وفق إطار تدقيق بدلا من ذلك.

ماذا تعود به من مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني؟

تعود بورقة مقارنة مؤشرات المحفظة وخارطة سد الفجوات مبنيتين من بيانات حالة، ومعهما قواعد تعديل تطبقها على محفظتك.

مقارنة مؤشرات أداء صيانة المرافق والمباني: الطريق إلى الأمام

تبين ورقة مقارنة مؤشرات المحفظة وخارطة سد الفجوات المباني المتأخرة عن نظرائها وما يسد الفجوة. وأول استخدام لهما هو تقرير وجهة ميزانية الإصلاح للعام القادم. ويراجعهما مديرو المحافظ والمالكون سنويا، وبعد الدورة الأولى تستحق مجموعة النظراء نظرة جديدة، لأن استخدام المبني وإشغالها يتغيران غالبا مع الوقت ومع توسع المحفظة وتغير احتياجات الشاغلين.