

产品技术白皮书

古河智慧园区综合管理平台 GH-DTMS

以楼宇和空间为共同坐标，关联园区设施、企业、服务事项与运行信息，形成跨岗位管理入口。

阅读对象 园区运营方、物业服务团队、企业服务人员

产品职责 园区平台统筹空间、租赁、物业、停车及能源等业务入口，具体子系统随项目选型组合。空间招商、财务结算及企业服务的深度取决于主数据和第三方接口。

文档用途：用于技术选型、接口梳理和实施验收讨论。功能与规模以最终交付清单、现场设备和目标环境验证为准。

版本	编制单位	发布日期
V1.0	南京古河软件有限公司	2026-10-08

目录

章节	章节
01 产品定位与适用范围	06 数据对象与集成接口
02 技术架构	07 部署与资源规划
03 核心能力	08 实施与验收
04 操作界面与业务流程	09 能力边界与公开资料
05 典型场景与产品组合	

01 产品定位与适用范围

以楼宇和空间为共同坐标，关联园区设施、企业、服务事项与运行信息，形成跨岗位管理入口。

园区平台统筹空间、租赁、物业、停车及能源等业务入口，具体子系统随项目选型组合。空间招商、财务结算及企业服务的深度取决于主数据和第三方接口。

目标岗位与任务

岗位/对象	需要完成的工作
园区运营方、物业服务团队、企业服务人员	以楼宇和空间为共同坐标，关联园区设施、企业、服务事项与运行信息，形成跨岗位管理入口。
现场集成与实施	统一楼栋房间编码与面积口径；核对企业、合同、人员和设备归属
运行与管理	按岗位开放页面与数据范围；通过空间、合同和服务记录对账

范围确认问题

确认点	现场需要给出的答案
对象来源	“空间单元”由哪一方维护，如何与“企业合同”对应？
接口条件	需确定来自BIM、物业或租赁系统的权威来源
关键结果	房间与合同、设备、服务单定位一致

责任边界

- ☐ 园区总览不代替招商、财务或人事系统的专门账务。
- ☐ 各应用模块的授权、数据源和实施范围需逐项列入交付清单。

选型时先确认数据来源、外部系统职责与交付模块，再判断产品页面能否形成真实业务闭环。

02 技术架构

架构按现场事实、接入与数据处理、业务能力、岗位入口分层；各层以稳定对象标识和明确接口连接。



层间关系

从“园区空间”到“岗位门户”需要保持对象身份、时间、单位及权限语义一致。底层连接成功只证明一段链路可用，仍须在目标岗位界面核对业务结果。

层间交接重点是“空间单元”和“企业合同”的稳定关联。采集或导入失效时，下游页面应呈现缺失或过期状态，并保留排查入口；外部系统恢复后再核对事件及历史连续性。

03 核心能力

以下能力以当前公开产品定位和可核对的软件入口为依据，实施深度按交付清单确定。

01 空间台账

管理楼宇房间、面积、用途和占用状态

02 企业与合同

关联企业、租赁单元和合同周期

03 物业服务

处理报修、通知、费用与服务请求

04 运行总览

按园区和楼栋观察设施与业务指标

05 系统联动

从空间进入设备状态、能耗或工单

能力落地顺序

建议先建立“空间台账”的基础对象，再验证“企业与合同”和“物业服务”的实际输入与输出。最后把“系统联动”纳入岗位日常流程，避免只完成配置而无人使用。

04 操作界面与业务流程

界面设计应围绕岗位任务组织；页面名称可随交付版本调整，但关键操作和证据应保持可验收。

主要界面/入口	典型操作
空间台账	管理楼宇房间、面积、用途和占用状态
企业与合同	关联企业、租赁单元和合同周期
物业服务	处理报修、通知、费用与服务请求
运行总览	按园区和楼栋观察设施与业务指标
系统联动	从空间进入设备状态、能耗或工单

典型业务路径

步骤	操作与输出
1	整理空间：统一楼栋房间编码与面积口径
2	接入主数据：核对企业、合同、人员和设备归属
3	配置流程：设定申请、派单、审批及提醒
4	发布门户：按岗位开放页面与数据范围
5	复核运营：通过空间、合同和服务记录对账

操作核对

以“整理空间”作为起点，按顺序保留配置、运行与复核记录；在“复核运营”时检查对象是否仍对应最初的来源。不同岗位看到的动作入口以角色授权为准。

05 典型场景与产品组合

以下选取与本产品最直接相关的公开解决方案，说明本产品在组合中的职责；各场景仍须按现场条件配置或集成。

智慧园区

环节	场景与分工
业务流程	从楼栋房源与企业入驻建立对象关系，再处理物业服务、设施运行和能源分析。
本产品职责	组织房源、企业、物业服务和园区运营的共同空间对象。
产品组合	GH-DTMS管空间、租赁与企业服务，FM管工程任务，IBMS/BEMS提供监控与用能。
实施条件	合同、空间面积、企业身份及费用系统的主数据归属需确定，应用模块按需选配。

公开方案：<https://www.ghibms.com/index.php?act=content&cid=207>

智慧商业

环节	场景与分工
业务流程	以商铺与营业时段安排开闭店检查，商户报修关联空间、设备和工程班组。
本产品职责	按商铺、合同和营业时段联通运营服务与工程保障。
产品组合	园区业务模块管商铺合同与服务，FM管工程，IBMS/BEMS供设备和用能数据。
实施条件	商户身份、合同和计费系统接口需确认；方案不替代收银交易系统。

公开方案：<https://www.ghibms.com/index.php?act=content&cid=635>

06 数据对象与集成接口

数据对象明确来源、字段和用途，是设备接入、业务分析与异常复盘的共同契约。

对象	关键字段	业务用途
空间单元	编码、面积、用途、状态	支撑租赁和服务定位
企业合同	企业ID、单元、期限、费用	维护运营关系
服务任务	类型、位置、责任、节点	形成处理链
设施数据	设备、告警、能耗与空间	关联运营与现场

外部接口与依赖

空间主数据： 需确定来自BIM、物业或租赁系统的权威来源

支付与财务： 账单和支付接口依外部系统及合同范围

现场子系统： 停车、门禁、能源等各有独立接口和授权

数据链路核对

选取一条“空间单元”记录，追踪其与“服务任务”的关联、时间或版本，再沿“空间主数据”接口核对字段与权限。缺失值、重复值和来源变更应形成可解释状态，不能由界面静默掩盖。

07 部署与资源规划

部署建议从现场链路、数据量和岗位使用场景出发，不使用脱离目标环境的固定性能承诺。

01 部署要点

园区数据可本地化部署，企业端是否开放及网络边界在项目方案确定。

02 部署要点

建议从一栋楼的空间、企业和物业服务样板开始，再扩展多园区与第三方系统。

实施前置检查

检查域	确认内容
对象与来源	园区、楼栋、楼层、房间形成统一位置体系
接口与权限	需确定来自BIM、物业或租赁系统的权威来源
数据与保留	支撑租赁和服务定位；维护运营关系
运行终端	运营、物业、企业用户按权限进入相应视图

容量测算输入

维度	采集方式
对象规模	统计“空间单元”及相关实例数，并预留扩容范围。
数据量	记录“服务任务”的产生频率、峰值和保留期。
岗位并发	分别核对“岗位门户”的查询、编辑和展示负载。

资源清单应给出服务器或网关节点、存储周期、设备与对象规模、采样或访问频率、网络路径以及目标终端。样板运行得到的实际负载用于修正容量和实施批次。

08 实施与验收

按可复验的纵向样板推进，先证明数据与业务路径有效，再扩大设备、空间或岗位范围。

阶段	工作内容
整理空间	统一楼栋房间编码与面积口径
接入主数据	核对企业、合同、人员和设备归属
配置流程	设定申请、派单、审批及提醒
发布门户	按岗位开放页面与数据范围
复核运营	通过空间、合同和服务记录对账

验收观察矩阵

验收项	可观察证据
空间一致	房间与合同、设备、服务单定位一致
服务闭环	申请、派工、处理与复核可查
权限隔离	企业用户仅见授权空间及任务
外部同步	主数据变更和失败重试可核对

失败与恢复样本

除正常路径外，至少选取“空间一致”和“服务闭环”的失败或边界输入，记录界面提示、后台状态及恢复后结果。第三方接口不可用时须明确责任分界和重试方法。

09 能力边界与公开资料

产品范围以公开定位为起点，以交付清单和现场条件为最终核对对象。

需要单列确认的事项

- 01 园区总览不代替招商、财务或人事系统的专门账务。
- 02 各应用模块的授权、数据源和实施范围需逐项列入交付清单。
- 03 统计指标必须说明空间、面积、费用和时间口径。

会商时建议形成的文件

将“空间主数据”接口资料、空间单元清单、岗位权限矩阵和空间一致验收样本放入同一交付包。每项资料写明责任人、版本、适用范围和待补条件，便于后续实施及复验。

公开资料

<https://www.ghibms.com/index.php?act=content&cid=585>
<https://www.ghibms.com/index.php?act=content&cid=207>
<https://www.ghibms.com/index.php?act=content&cid=635>