

老小区装上“新大脑”

智能物业实现业主与物业公司“双赢”

今年以来,上海市静安区芷江西路街道对辖区内的老旧小区非机动车车库(棚)进行智能化改造,利用物联网技术将车辆相关信息传递到小区物业公司管理平台。

近日,江苏省连云港市海州区多个生活小区的物业公司将“爱分类爱回收”智能回收机引进小区,居民可通过手机扫描二维码,按照物品类别进行投递并获取相应奖励。图为日前,在海州区郁洲街道学院社区,工作人员给居民讲解智能回收机的具体使用方法。

缴费、报修、购物、家政,只需在APP上一键预约,足不出户即可享受服务到家;居民和车辆进出,车牌和人脸自动识别系统控制闸门和地锁,便捷又高效;从绿地到电梯,无处不在的“天眼”对整座小区全方位无死角的监控,保障业主安全……近年来,“智慧物业”逐步成为物管服务的新发展方向。搭建智慧物业平台有什么意义?新式物管服务“新”在哪里?居民、企业和政府将在其中发挥什么作用?记者进行了采访。

智慧物业是未来发展方向

“住平房,以前享受不到像样的物业服务。很多东西老年人不会搞,出了问题难解决。如今有了准物业中心,远程预约只需几分钟,不管通水管还是修家电,都能上门服务。”关大爷是北京市西城区胡同平房区

的居民,和几户人家同住一间大杂院。大家说起准物业公司提供的个性化、智能化服务,一个个都赞不绝口。

日前,国家发改委会同有关部门印发了《近期扩内需促消费的工作方案》,提出推动物业服务线上线下融合发展,搭建智慧物业平台,推动物业服务企业对接各类商业服务,构建线上线下生活服务圈,满足居民多样化生活服务需求。北京房地产法学会副会长、首都经济贸易大学教授赵秀池在接受本报记者采访时指出,推动物管行业健康发展,具有促进消费、扩大内需的重要意义。

赵秀池分析,随着智能手机的普及和人工智能、大数据、物联网、5G、云计算等前沿技术的应用,智慧物业和物业服务的线上线下融合是未来物业管理的发展方向,这对提高行业技术水平和服务质量、解决民生刚需、提高居民生活水平有着重要意义。“基于智慧物业平台,以往单靠由物业公司提供的物业服务能够升级为社会化的联通服务,效率将极大提高,服务体验也将得到改善。”赵秀池说。

线上线下融合 多主体参与

“我们小区的物业和一家互联网公司合作,开发了一款智慧物业APP。安装以后,业主出门甚至不需要带门禁卡和钥匙,通过手机NFC功

能就可以完成进楼、开门等核验。”上海某高端社区业主马宏说,这款智慧物业平台对接了电商、银行、物流企业、公共机构等,能提供缴费付款、收发快递、智能提醒、访客登记等服务,多数业主已经用起来了。

业内人士认为,物管服务升级和智慧物业的普及,有望构建起覆盖家庭、社区、城市的多层次生活服务圈,进一步促进消费升级。这背后离不开政策、市场、疫情防控等多因素推动,以及政府、企业、居民的多主体参与。

让业主与物业公司“双赢”

智慧物业前景美好,但实现这一目标面临着诸多障碍。例如,物业服务一体化程度低,各类智能设备大多独立运行,硬件互联实现难,各类平台在安全性、兼容性等方面存在问题;智慧物业升级改造成本高,不少老旧小区仍待改造,都需要投入资源;对于升级后的物业服务、业主、物业公司等在定价、服务内容、隐私保护等方面争议多发,且缺乏健全的调解仲裁机制。

赵秀池指出,物管行业是伴随着住房制度改革发展起来的,但一定程度上滞后于关联行业的发展。“由于物业服务质量不符合业主预期,小区公共收益没有与业主共享等原因,物业费纠纷已经成为阻碍行业发展的重大问题。”

“智慧物业的升级改造应是业主

和物业的双赢。”北京市朝阳区一所小区的物业公司负责人说,长期来看,更好的物业服务可以为不动产带来溢价,提高业主在二手房交易市场的议价能力。更加智能化的物管服务,一方面降低了物业公司的管理成本,一方面也提升了业主的服务体验。“就拿停车位资源配置来说吧,有了智慧物业平台,就能根据车位使用的时段、频次分布,实现车位利用效能的最大化。”该负责人说。

赵秀池认为,在发展智慧物业时,应当通过市场机制配置资源,发挥市场多元主体的作用,政府则要予以引导,尤其要发挥基层街道社区的作用,与物业管理公司、居民形成多元共治模式。“政府是智慧物业的倡导者和支持者,应该制定对物管服务升级的扶持政策,如税费减免等,并对低收入居民和特殊困难群体进行必要补贴;企业是智慧物业的供给者和投资者,本着谁投资谁获益的原则,企业可以通过智慧物业服务的供给获取相应收益。”赵秀池说。业内专家也认为,物业服务线上线下融合发展,是一个“做大蛋糕”的过程。建设智慧物业,需要企业进行先期投入,但企业也由此拓展获得新的商业机会,盘活业主这一客户资源。社区团购、社区文旅、社区生活圈等新业态正破土而出,只要把握住机会,物业公司有望在转型中实现更大的收益。

(汪文正)

刷脸进出 充电方便

“智慧车库”提升居民幸福感

无人值守、人脸识别进出、手机小程序实时查看……近日,在徐州市经济技术开发区金山桥街道碧西社区,“智慧车库”亮相,让居民们频频点赞。电瓶车充电不再难,24小时“刷脸”即可进出车库,车辆安全问题有了保障。

在金山桥街道碧西社区一区看到,灰黑色的智慧车库,透露出满满的科技感。“刷卡或刷脸就可以进入,车子在里面根本不用锁。”居民李女士说,电瓶车充电不再难,24小时“刷脸”即可进出车库,车辆安全问题有了保障。

在金山桥街道碧西社区一区看到,灰黑色的智慧车库,透露出满满的科技感。“刷卡或刷脸就可以进入,车子在里面根本不用锁。”居民李女士说,电瓶车充电不再难,24小时“刷脸”即可进出车库,车辆安全问题有了保障。

相比其他火灾,电动自行车火灾发展速度迅猛。记者从大兴区消防救援支队获悉,为化解电动自行车火灾风险,大兴区采用智能共享换电站等“技防”手段,规范电动自行车的充电和停放。引入村级物业管理模式这一“人防”手段,对村民出租房屋的消防安全进行专业化管理。

在大兴区黄村镇狼垡村,一个高约两米的“柜子”吸引了村民的眼球,有点像大的共享充电宝。其实,这是刚刚启用的智能共享换电站。据工

充电桩、智慧烟感及各种智慧用电系统,仿佛让车库有了智慧“大脑”,更安全便捷地服务百姓生活。

据了解,该小区是一个老小区,原先有个老车棚,因车棚内堆放杂物较多、用电线路老化、看守车棚人员经常在车棚内做饭等问题,存在诸多安全隐患。为解决老小区现有老旧小区的各种问题,经开区创建办牵头,由第三方公司——湖南某物联网科技有限公司负责对老旧小区进行智能化改造。改造内容包括:增设智能门禁系统、智慧充电管理、智慧消防管理、智能监控、节能照明管理及配套设施设备等。

“改造好的这个智慧车库,是全市首家,库内共有103个车位,这里的智能

充电桩具备充满自停、过流过载多重安全防护,还能检测到你的车子电池是否老化、充电器是否安全等问题,及时语音提示。”该公司总经理相卫介绍,车库内的智慧用电系统,可以实时监测库内所有电源电线的电压、电流、功率、温度等,任何线路出现任何一点问题,这套系统都会立即断电并报警,管理员手机及公司大数据平台则会同步收到报警。“车库里的智慧烟感和智慧水系统,可实现各类烟雾报警及水位水压报警,及时启动干粉灭火器 and 消防喷淋等设备,将损失降到最小。”

据介绍,该公司通过“智能物联网+空间微改造”相结合的方式,对非机动车库进行全面智能化升级改造,打造“放心停车+安心充电”的综合解

决方案,实现远程智能云技术平台全程监管,24小时全天无人化值守,另外,停放在车库内的电瓶车还有保险兜底,丢失或损坏均可理赔,可以说给居民带来了安全便捷的停车及充电体验。“停车加充电,一个月30元,比以前放在老车棚更便宜呢。”小区居民刘阿姨说。

经开区先期计划改造建设近400个智慧车库,目前已经改造完成9个车库,均在金山桥街道作为试点投入使用,这也是徐州市首批亮相的智慧车库。“为了治理老旧小区电瓶车充电‘飞线’问题,我们在辖区各个小区增设了公共充电桩,如今又有智慧车库,可以说基本实现了‘零飞线’,用智慧治理来提升居民的幸福感受。

社区、商圈、城管“更有智慧”

重庆着力推进“智慧名城”建设

将放行码分享给工人,凭码即可进入小区。“有客人来访也可以这样,再也不用匆匆跑到门口去接人。”

“智能家居安防系统让人心里很踏实。”于耀说,有一次他不小心触动了家里安防系统按钮,警报一直响。“我还没弄清楚怎么回事,保安就敲门了,询问是否需要帮忙。”原来,每家的安防系统与物管联网,业主不在家时可开启外出模式,一旦家里出现活动轨迹,就会自动触发警报,通知保安迅速上门查看。

漫步小区,智能化带来的便利随处可见。智能浇灌系统通过监测温度和土壤湿度,自动浇灌植物;智能垃圾桶自动检测桶内垃圾,一旦装满将自动预警,通知后台清理……

像这样的智慧小区,重庆两江新区已建成42个。“目前正筹备启动智慧小区全域化建设,全面提升住宅小区的居住品质,让智能化技术手段贯穿小区的设计、施工、使用及升级改造的各个阶段。”两江新区相关负责人介绍。

智慧商圈:商业服务更便捷

市民陈江宇要从江北区开车前往渝中区解放碑,他查看了一下路况,随即通过手机预约了解放碑商圈地下停车场的



5G、人工智能、物联网等技术正加速下沉社区,如何让智能物业在提升业主生活品质的同时守住个人隐私安全,成为舆论热点。

北京林业大学物业管理系主任,住房和城乡建设部科学技术委员会社区建设专业委员会委员程鹏告诉记者,从长远来看,智能化是物业发展的必然趋势,“智能化可以督促物业公司将科技整合到业务运营的能力中,用软件能力赋予自身新的核心竞争力”,但智能社区中的大数据监管事宜应当透明,这是立法部门和科技伦理委员会正在完善的地方。

当人脸识别进入社区场景,“刷脸”在带来便利的同时,也暗藏了个人隐私失守的风险。被征集的个人信息去往何处,由谁监管,往往成为业主们的心病。

在栗慧君看来,智能设备的研发公司或推广智能设备的社会资本方和物业管理公司在业务上的分离,是一些小区在智能化改造中造成信息安全隐患的根源所在。她称,“太多的中小物业公司是不具有智能研发团队,这就需要引入社会资本来进行智能化改造。由于人脸识别等技术在后端软件运营中成本较高,物业本身可能缺乏打造智能社区的自觉,这种情况下,就要依靠科研公司拓展智能设备使用场景的需求来被动完成智能化改造。于是,数据信息在报备政府大数据平台前,存在一定的灰色地带。”

中国建筑标准设计研究院王云博认为,人脸识别的技术目前较为成熟,但是在管理的一体化上尚欠火候。他指出,智能网络的建立可分为三层:感知层、网络层和应用层。信息采集的规范性和传感过程是决定数据效用和安全的关键。待到数据进入物业和政府接盘的應用层,则相对安全。

合肥香江世纪名城业主委员会员彭亮亮告诉记者,为了确保数据录入的完整性,对于没有交纳物业费的业主和小区租客也会征集个人的生物信息。同时,在登记过程中,物业会提前录入租赁合同到期时间,届时人脸识别通道的门牌关闭。

据记者观察,8月以来,在深圳、北京、重庆、四川等多地修订实施的物业管理条例中,都明确了“将物业管理纳入社会治理体系”。在社区人脸识别的应用中,人像采集及安全监管多由居委会和派出所协助管理,进而形成社区层面的数据资源目录,再与区、省、国家的数据平台对接,达到数据共享交换,完善基层治理的目的。

那么这是否意味着数据的接盘方越多,业主信息安全越容易受侵犯?筑福集团市场中心部田一认为,这二者不存在因果关系,当然前提是管理得当。

他介绍称,目前应用在北京通州西营前街和芳古园小区的“雪亮工程”,就是利用人脸识别技术进行基层治理安管理。其中,公安部门负责指定智慧门禁系统和视频监控设备,物业公司负责业主的信息录入,筑福集团提供小区整体智能化布局设计,而硬件设备的落地则交由中标的社会资本方完成。“大数据的落地运用要求四方参与,但由于政府将数据处理的软件操作规范‘前置’,所以真正接触、运用完整数据的只有公安部门。”田一说。(吴斯曼)

小区智能叫好不断,但也有观点认为数据录入存在隐患

专家呼吁:智能社区大数据监管应透明

法院公告栏

张飞:本院受理原告王才蕊诉你民间借贷纠纷一案,因无法与你取得联系,现依法向你公告送达民事判决书,判决书送达之日起,经过60日即视为送达,提出答辩的期限和举证期限为公告期满后的第三日下午14时30分(遇节假日顺延)在本院第二民事审判庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。

韩平超:本院受理原告瑞杰诉你离婚纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达本院(2020)豫0222民初2616号民事判决书副本。自公告之日起60日内来本院领取,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于河南省开封市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

张培霞:本院受理原告杨好居诉你民间借贷纠纷一案,现已审理终结。因你外出,具体地址不详,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条之规定,现依法向你公告送达本院(2020)豫0221民初1843号民事判决书。限你自公告发出之日起六十日内来本院领取判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后十五日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于河南省开封市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

李水:本院受理原告李新伟诉你民间借贷纠纷一案已审理终结,因你下落不明,现依法向你公告送达本院(2020)豫0221民初3841号民事判决书。自公告发出之日起,经过60日即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于河南省驻马店市中级人民法院。

苏浩然:本院受理原告李鑫诉苏浩然、张艳艳民间借贷纠纷一案,现已审理终结。现依法向你公告送达本院(2020)冀0482民初1867号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后的15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于河北省承德市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。特此公告。

周建华:本院受理原告刘才元与你追索劳动报酬纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内支付原告刘才元工资22270元)。自本判决生效之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

李亮:本院受理原告王明申诉你民间借贷纠纷一案,已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本院(2020)冀0731民初1795号民事判决书。自公告发出之日起60日即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于河南省濮阳市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

孙高霞:本院受理原告永泽诉你合同纠纷纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达本院(2020)豫0228民初7385号民事判决书。限你自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于河南省濮阳市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

李亮:本院受理原告王明申诉你民间借贷纠纷一案,已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本院(2020)冀0731民初1795号民事判决书。自公告发出之日起60日即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于河南省濮阳市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

孙高霞:本院受理原告永泽诉你合同纠纷纠纷一案,已审理终结。现依法向你公告送达本院(2020)豫0228民初7385号民事判决书。限你自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于河南省濮阳市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内支付原告刘才元工资22270元)。自本判决生效之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

周建华:本院受理原告刘才元与你民间借贷纠纷一案,本案现已审理终结。因你下落不明,现依法向你公告送达本案的民事判决书(判决书内容:被告周建华于判决生效之日起十日内偿还原告刘才元借款57000元)。自本公告发出之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期即视为送达。如不服本判决,可在公告期满后15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于四川省巴中市中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

更正:四川省南充市中级人民法院2020年11月11日在消费日报刊登的(原告张晓慧、章晨星)公告中,原“2021年2月10日10时”应为“2021年3月1日15时”。特此更正。

(崔佳 刘新吾)