

# 健康住宅亟需高效绿色物管

后疫情时代，居住者对自己的需求更加了解和明确，大家开始意识到，重视健康的物管，对家人的人身安全、生活质素都有一定保障。绿色、生态、健康住宅的理念，对物管行业是挑战，也是重要契机。从硬件到软件的综合提升，高效科学、绿色健康的物业管理设计，成为了疫情后更快更好地和C端客户交互的切入点。

■新快报记者 何璐诗

## 健康需求多维度，社区规划要更合理

疫情让人们对于家和社区，在健康和安全方面的视角更为多样化。健康社区生活的维度既包括公区的消毒、无触碰相关配套设施的增设，也包括社区内的通风环境，还有安心的活动场地、人群的密度等，都提出了更高的要求，对未来社区的规划和技术提升指引了方向。来自《“MOMA当代绿色健康家”全民调研报告》调查显示，不少受访者希望能增加社区的空间配套。疫情期间，在社区活动单一，只有散步等基础运动功能，希望往后健身舱、办公舱、游戏舱等独立功能的舱体模块能在社区中设置，满足日常健身、办公等活动，丰富社区生活。

设立老年人的活动场地、全年龄段的健身设施、宠物活动独立消毒空间……在一部分住户期待社区能满足不同人群的活动需要的同时，另一部分住户期待更大面积绿化。绿色的景观设计同样能提高居住者的舒适度和满意度，并能在一定程度上转化为积极的生活态度。

如何在规划的前期充分考量社区空间的合理使用，成为了疫情后带来的新关注点。中房智库研究指出，在这次疫情中，社区的封闭式管理让人们更加重视周边以及社区内部的生活配套设施，包括便捷商业配套、网购服务网点、与运动相关的景观规划及设施等，空间资源的合理利用以及后期的持续运营是社区需要思考的问题。

## 从无触碰到能效管理，绿色健康系统“软硬”兼施

这次疫情，让不少业主进一步感受到了在万物互联时代，科技如何融入到物业管理中，融入至绿色健康社区。例如在住宅社区将车牌识别、人脸识别、电梯联动结合，确保无接触的入户安全。又比如通过智能安防系统为房子穿上“保护衣”，业主可以确认到访的人以及随时一键与物业人员取得联系。或者通过建立智慧服务平台，实现社区智能化、网格化管理等。

在中指研究院举办的《第十三届中国物业服务百强企业家峰会》上，第一物业服务总经理刘培庆表示，“对于绿色健康系统，可分为黑科技、硬科技、数字科技三部分。疫情倒逼物业智能化变革，例如目前无接触的服务是业主比较喜欢的服务。”当然，黑科技不只是指无接触服务，刘培庆指出，智能AI社区包含了人脸识别、超时报警、老人小孩的关注、科技照明及数字化停车等，包括智能安防、数字科技、BIM建模。例如非业主在进入社区时，系统会自动设定识别其身份，并追踪在园区的行动轨迹，离开园区系统会作报警。而通过BIM建模对各种设备运行的状况，包括能耗，包括哪个管道漏水等等系统都有监控，方便工作人员快速发现找到并解决问题。

而在能耗的管理上，硬科技和数字科技能帮助社区减少不必要的能耗。例如物业公司可以从获取土地开始就为开发商和建筑企业做建筑节能的咨询、方案设计、施工、能源站的建设和运营，通过能源自控一体化系统，实现恒温恒湿，绿色节能照明等。此外，通过信息云平台集合全国的所有项目实施的能耗数据，云平台可以自动输出分析数据，告诉你哪个项目的节能比较好，哪个项目的能耗出现了问题，帮助社区在第一时间做到能耗的管理。



资料图片

### 相关链接

## 疫情期间物企股跑赢大盘 2020 物业上市公司十强发布

疫情影响之下，物管板块在大市仍逆势突围。2020年1月新冠疫情暴发以来，物管板块整体表现好于恒生指数。截止到4月30日，相较2019年末收盘价，物管板块平均涨幅为26.3%，同期恒生指数下跌12.6%。

根据5月26日发布的《2020物业服务企业上市公司测评报告》显示，“2019年物业服务企业上市公司十强”榜首为碧桂园服务，绿

城服务紧随其后，2019年新上市的保利物业成为第三名。此外，雅生活服务、招商积余、中海物业、彩生活、新城悦服务、蓝光嘉宝服务、永升生活服务、奥园健康和佳兆业美好成为2020物业服务企业上市公司十强企业。

从市值方面看，截至2019年底，24家上市物企市值总额2355.9亿元，是其上市首日的1.9倍。其中，碧桂园服务总市值稳居榜首，

市值达到637.4亿元。绿城服务总市值为212.6亿元，高于其关联房地产企业(186.1亿元)。从市盈率角度看，物业服务企业市盈率多超过20倍，拥有较高的估值。此外，物业服务企业2019年延续上年的上市热度，年内12家物业服务企业以IPO、重组或借壳等方式登陆资本市场，与过去五年主板物业股的总数相当，成为物企上市数量最多的一年。

## 部分智慧绿色社区案例

### 金茂绿金科技

2010年以来，金茂以“绿色科技、金茂品质”标准打造绿金品质，倡导绿色健康生活方式。绿金科技主要围绕房间的温度、湿度、空气质量等核心诉求展开，通过对12大科技系统的迭代和升级，实现整体的绿色健康升级。

例如在智慧社区系统方面，利用物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成利用，为社区居民提供一个安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。其中社区O2O系统，能将线下的零售、物业、生活服务信息集成到线上，以社区为依托把服务推向社区，满足业主生活各种需求。社区音控系统则由扬声器、AMP和音响系统构成，并与信息发布系统进行联动。智慧门禁系统可以实现通话功能、门禁控制功能、图像监视功能等。车牌自动识别系统识别率高，并适用于多种场景及多种识别模式。智慧安防系统方面，利用安全防范技术、

动控制技术、音视频技术等集成智能设备，能进一步确保社区家居安全。

### 美的置业AI社区

今年3月，美的置业联合阿里云发布首个AI社区大脑，通过IoT、云计算、人工智能、大数据等技术，实现社区智能化与家居智能化的真正打通以及全屋智慧健康场景的落地，解锁健康智慧人居新生活，从2020年起所有新拿地项目都将具备AI社区功能。

通过AI人脸识别，一个手机APP，轻松实现社区“无感”通行。进入小区后，远程呼叫预约电梯，踏入单元楼即可乘坐恭候的电梯，减少不必要的等候。AI未戴口罩识别技术，能对园区人员实施戴口罩定向监测。AI系统通过摄像头传导数据，智能识别未戴口罩的业主，可以实时将提醒信息发送至业主手机，并提醒物业人员及时跟进。

垃圾分类与正确投递在疫情

之后显得更为重要，通过摄像头照射垃圾桶，后台算法分析，系统有效识别生活垃圾并判断是否有垃圾溢出，当公共区域有垃圾满溢时，可以通过AI系统后台预警触发工单，物业人员到对应垃圾投放点进行针对性的清洁。

### 新城悦服务智慧社区

智慧社区的元素大同小异，新城悦服务选择了两个符合物业公司新型的管理现状和转型目标的实用功能。第一是智慧社区资源调度系统，通过移动终端摄像头、无人机进行全局的资源调度，快速响应内部管理和客户服务的要求。调度不光是音视频，更包括人力，包括客服、保安、保洁等等，预计会在三季度上线。另一个是人脸识别门禁的功能，将这个功能与业主的档案进行捆绑，可以进出记录外，进行体温自动识别记录，自带小区专属的健康二维码，期间进出凭证通过人脸直接派发。