



智能家居

智慧楼宇安防
助力物业地产商转型创新

■ 刘文艳 郭晓金

近日,由深圳市安防产业标准联盟主办的2012中国深圳智慧楼宇安防高峰论坛召开。论坛汇集了深圳排名前20位的地产商、中国物业百强的40家物业管理公司和20家一级工程商。针对物业管理公司及地产商的需求,深圳市捷顺科技实业股份有限公司(下称捷顺)、深圳市车安科技发展有限公司(下称车安)以及深圳市赋安智能安防系统有限公司(下称赋安)等安防企业集中展示和解读了智慧楼宇安防系统的最新设备、技术成果、成功案例和相关政策,探讨了智慧楼宇安防系统中的技术难点,以及安防与楼宇智能化的发展方向。

深圳市安防产业标准联盟主席王剑平在论坛期间指出,楼宇安防系统的建设不仅仅是信息化建设,更多地是体现在社会效应和社会管理创新上。

万科物业加大智慧安防投入

论坛期间,万科企业股份有限公司物业事业部副总经理喻斌表示,2012年,万科物业通过整合通信、安防等行业资源,将最新的通信、物联网技术运用到房地产领域,推出了全新的智慧社区解决方案。该方案目前已经在万科青岛小镇、福州万科城和金城中央、东莞万科销售中心、北京万科金云华府等地运用。据悉,该方案同样适用于万科的老社区,可以大大减少物业管理成本,促使物业管理行业可持续发展。

喻斌指出,现代建筑是可以提供居住、绿色环保、居住创新为一体的安全、舒适、舒心的场所,而与之相配合的安防系统也从最初的物防、人防逐渐过渡到技术领先的智慧时代。同时,他还从人们日常生活场景的转变等方面分享了智慧安防如何使人们生活更便捷、更舒适,如何改变人们看世界的方式,例如,对于上班、经常出差在外的客户来说,在家安装远程视频监控和报警系统,在外便可以通过手机、PAD和笔记本电脑等移动终端来了解家庭情况,这样通过远程视频和无线定位系统,便可实现社区更高级的安防防护;门禁卡、人脸识别、虹膜识别等生物识别门锁取代钥匙门锁在家庭中的使用,改变了人们进家门的方式;此外,智能家居通过智能控制家中的湿度、温度、光线和通风等,逐渐改变人们之前的控制方式。

智慧安防系统在物业管理中问题凸显

据了解,随着智慧城市、智慧社区、智慧楼宇和智能家居等概念的普及,人们日益追求安全、舒适、便利、节能的生活环境。现在的智慧楼宇系统也越来越注重用户体验,更多地从用户使用的角度来考虑问题,确保用户操作简单、使用方便、感受舒适化,提供高效智能的管理服务。然而,在紧跟形势发展进行应用创新的同时,智慧楼宇系统也暴露出很多问题。

喻斌表示:“我们发现,由于现有的安防系统之间缺乏统一开放的管理协议,导致系统独立分散,这也致使后期维护成本较高;在建筑技防方面,没有统一的标准作为指导。现在的地方政府都在推智慧城市建设,但各地政策又不尽相同,我们



的智慧社区又怎么与此保持同步建设呢?最大限度地实现资源共享,政府、地产商、安防企业分别承担什么样的角色,这也是亟待思考和解决的问题。”

对此,中航物业管理有限公司总经理朱俊春表示:“物业管理企业非常关心的问题在于安防设备进入楼宇和小区后,如何做到及时维护、保养、更新、改造,使安防系统持续发挥正常效果。”他指出,当前,众多安防产品在验收时就达不到物业管理的要求,很多安防产品和系统使用几年之后就不断出现故障,而且某些产品硬件发生故障后没有合适的替代产品,致使整个安防系统瘫痪。

安防企业推陈出新 地产物业转型

据了解,目前的物业服务还是一个劳动密集型产业,全国有3万多家物业公司,而从从业人员达300多万,人员成本占物业管理企业成本的一半左右。随着国家经济结构和社会结构的转型升级,智慧城市、智慧楼宇、智慧社区和智慧物业等发展形势日趋凸显,物业管理产业也面临着转型创新。而作为与物业管理产业密切相关的安防产业,其科技水平和应用效果直接关系到物业的管理水平和管理效果。

对此,朱俊春分析认为,现在所有的物业服务,包括楼宇、社区都离不开安防产品的实际应用和发挥效应,同时,安防产品也有助于智慧楼宇的科技提升和服务水平提升。

论坛期间,记者了解到,捷顺、车安和赋安等传统安防企业均推出了针对物业管理企业的新型智慧安防解决方案。

其中,捷顺的“G3一卡通安防管理平台”把人和车辆的进出管理、集中管理与分享、互联互通等方面的安防管理,作为向物业管理者提供附加管理服务的核心内容,在确保其基本的安全保障基础上,实现物业管理公司高效、便捷的通行效率,以及可视化、可追溯、人性化的个性化服务等;车安针对物业管理公司推出了停车场、门禁、梯控、巡更、消费、智能信报箱等系统的一卡通智能管理控制解决方案;赋安则新推出了5类线系统,与常规传统系统相比,该系统具有显著的布线、节能和联网优势,该系统用于工程项目,可以有效节约线材和人工成本,做到低碳环保,并能实现智能家居、梯控、门禁停车场、楼宇对讲以及视频监控产品的互联、互通、互动。

突破价格瓶颈 数千元智能家居套装问世

近日,深圳市星航智能科技发展有限公司(下称星航智能)推出了面向普通家庭的RS-70智能家居控制系统,该系统按三房两厅配置成礼品套装销售,普通家庭只需花几千元就可以使家庭安装全套智能系统。

据了解,RS-70智能家居控制系统涵盖无线感应触摸/遥控开关、无线感应触摸/场景开关、99路无线遥控器、无线/红外转发器、无线窗帘控制器、PDA型智能终端、智能网关、网络摄像机、全数字可视对讲机、手/电一体电动窗帘机、各种电器遥控插座、燃气阀门控制器等,它可以充分利用家庭中的PC、平板电脑、手机、中央控制器、遥控器等多种控制终端来控制和管理家中的灯光、电器、安防等设备设施,具有视频监控、防盗报警、可视对讲、数码相框、MP3/MP4、灯光控制、空调控制、窗帘控制等八大功能,以人为服务对象,控制无处不在。

星航智能总经理刘诗贵介绍说:“智能家居产业一直发展不起来,主要在于产品没有量化,消费者根本不了解他要花多少钱才能拥有一套完整的智能家居系统。我们推出的RS-70智能家居礼品套装已经突破了价格瓶颈,我们一竿子将价格降到底线,一个家庭只要花几千元就可以拥有一整套智能家居系统,而且产品很直观,打开套装盒,用户要买的东西看得见摸得着,使用效果也清晰可见。”(郭晓金)

贴附式隐形弱电电缆推出
安防布线不再影响家装效果

伴随现代家用电器设备的增多,家里面的线缆可谓是“剪不断理还乱”,尤其已装修的家居环境,再安装有线设备时更是不堪其扰。随着安全防范意识的增强,家用安防报警器成为家庭必需品之一,但稳定的有线报警器冗杂的布线让业主在安全与美观两者间艰难抉择。近日,深圳市圳华伟业科技发展有限公司耗时4年研发推出的“贴附式隐形弱电电缆系统”,使家用安防报警器既美观又能保证安全。

据了解,该系统中的贴附式隐形电缆具有超薄、柔软、耐折、粘贴安装、隐形等特点,安装厚度小于0.4mm,宽度小于6.25mm,有白

色、黑色、透明三种颜色,后面贴有美国3M特制双面胶,可以方便地贴于各种墙体表面。同时,为了解决电缆超薄难以剥皮和接线问题,系统还配有专用的“贴附式隐形电缆剥皮器”、“专用单路转接头”、“贴附式隐形电缆专用分接保险盒”等配套产品。“贴附式隐形电缆系统”的推出对工程商和报警器材生产商无疑是一大福音,使在已经装修完成的家庭、办公室、商业店铺等环境下,不破坏已完成的装饰工程,降低施工难度和材料成本,安装有电子防盗报警系统的室内布线问题得到有效解决。有线防盗报警设备进入一些老社区,获得业主的认可指日可待。(宁伟)

佳乐新技术改变家居操控模式

日前,泉州佳乐电器有限公司(下称佳乐)利用现在风靡全球的ANDROID系统平台结合WIFI无线控制技术,打造实用、经济、稳定的智能化家居产品,为家庭解决了家居控制的问题。

目前,ANDROID系统平台产品的市场适用性强、普及率高,在手机及平板电脑市场大放异彩。佳乐将自身原有的智能家居系统功能进

行扩展,结合ANDROID系统平台及WIFI无线控制技术,利用Internet网络的普及性、廉价性真正实现随时、随地操控家中的一切,告别了传统的红外线、无线电控制技术。实现了对智能终端中央控制器、智能遥控器、多房间音视频控制器、家庭影院控制器、家庭DVR、家庭报警器、智能开关等远程和本地的控制,实现生活与科技的完美结合。(赵倩 倪源福)

霍尼韦尔为山西首席别墅创造智慧生活

近日,全球自动化控制和智能家居技术的领导者霍尼韦尔与山西合纵房地产开发有限公司签订战略合作协议,为山西首席高端别墅太原得一·理想国提供霍尼韦尔先进的智能住宅技术,将其打造成为最具现代智能人居理念的社区之一。

此次,霍尼韦尔为该别墅设计的智能住宅解决方案提供了单户到社区的“一站式系统解决方案”,业主能够通过HGW-102控制终端实现访客视频通话、来访查询、物业缴费、天气查询、社区服务、视频留言、电梯呼叫等诸多先进实

用功能,并获得社区管理中心及单元楼管理中心全天候的安全看顾、访客管理等特色人性化服务,舒适、安全、便捷,让生活品质全面升级。

同时,室内黑水晶款10.2英寸HGW-102霍尼韦尔智能家居控制终端配合法式设计风格,完美整合了可视对讲、安全防范、灯光窗帘控制、空调控制等功能,住户无论在家还是在外面都能轻松控制家中的灯光、窗帘、温度。更可以通过一键式选择需要的家居场景,比如:离家、回家、娱乐、睡眠等,从而让生活变得贴心舒适。(刘文艳)

市场调研

物管行业转型创新 智慧安防投入是关键

■ 郭晓金 宁伟

物业管理行业(Property Management Industry)属于房地产开发中规划、设计、施工、销售、管理中的最后一环,作为新兴朝阳行业隶属于第三产业中的服务行业。在我国起步较晚,但发展迅速,尤其是在深圳、广州、上海、北京等地区,发展的规模与速度已远远超过其他地区。尽管如此,我国的物业管理行业依旧面临着人工材料成本上升、人员流失率高、招工难、商业模式单一等严峻形势,这就迫使物业管理公司不得不转型创新。

物业管理企业如何开源节流?出路在哪里?就这些问题,本报记者采访了深圳市中航物业管理有限公司旗下的中航楼宇科技总经理许志平。

物业管理转型升级迫在眉睫

记者:我国物业管理行业目前面临着怎样的发展形势?这样的形势对于物业管理公司而言意味着什么?

许志平:目前,中国的物业管理行业已经发展成为服务行业,发展迅速,市场化程度不断提高,消费者物业管理消费观念也逐步提升,国家对物业管理行业的重视程度也越来越高,这对行业的发展是一个利好。然而,物业管理公司正面临着转型升级的压力,人工材料成本倍增,而管理费用涨幅较小,管理

费与人工材料上涨的幅度不同步,很多物业管理公司处于亏损的状态,这就逼着物业管理公司创新商业模式,不断提高自身的管理效率,或者说是开源节流,在节流方面主要是通过智能楼宇、智慧物业这些措施来减员增效,提高劳动生产率;开源这方面主要体现在物业管理公司要不断开拓多项增值服务。

地产商靠不住 物业公司大有可为

记者:近两年不景气的房地产市场对物业管理行业有哪些冲击?在这样的背景下,地产商是否会倾向于投入智能化产品来打造智慧小区、智能家居来促进销售?

许志平:物业管理行业总体而言受房地产调控政策的冲击比较小,在新开发新拓展的项目上受的影响比较大,既有项目受的影响比较小。

在国家房控政策的调节下,目前很多地产公司在智慧小区、智能家居方面的投入并不是很大,而且在这方面的意识比较薄弱,现在大家更多地考虑是怎么样去“过冬”。对于不景气的地产市场,资金链吃紧,追加投资智能化设备势必会增加项目的成本,因此在这一块的投入上地产商会很谨慎。

记者:物业管理公司在智能家居、智慧楼宇和智慧小区方面的投入大吗?在既有的智能楼宇项目中,物业管理公司经常会遇到哪些问题?

许志平:从物业管理的角度来说,我们物业公司在这方面投入很大。这一块如果有地产商投入,我们便可以拿来使用,这样可合理减少一些人员配置岗位。如果地产商不投入,我们就得增加人员,比如增加10个人,一年就得增加约50万元的人工成本,而投入设备改造可能一年只需30万元,这样算来,人员成本的投入会远远大于改造设备的投入,所以物业管理公司会很有兴趣朝智能楼宇方面投入。

我们一直希望引进一些智能家居、智慧楼宇和智慧小区方面的智能化、信息化的设备,投入到管理中使用,达到减员增效的目的。现在招工不容易,人员流失量很大,尤其是保安人员有一年30%至40%的流失率,维修人员有5%的流失率,客服人员有超过10%的流失率。如果通过智能化设备来管理就不用招那么多人,各种风险也会降低。

我们在用智能楼宇方面的产品时,也存在很多问题,因为智能楼宇目前标准化程度不高,可替代性差,我用了这个厂家的产品,再想用其他厂家的产品去局部替代基本不可能,产品兼容性差,标准缺失增加了应用成本。

投入主要在安保、节能

记者:如果通过智能化设备对物业管理工作进行转型创新,物业管理公司在选

购产品时会有哪些考虑?对哪方面的产品需求量较大?

许志平:首先考虑的是最核心的安全保障问题,监控、门禁这些安全防范类产品是最重要的。其次是提升管理效率、实现节能减排的智能化产品。现在物业管理行业还是劳动密集型产业,像我们企业管理2万多平方米的面积,需要1万多人,如果管理面积翻一倍,员工数量还要翻番,人员需求很大,这么庞大的人员管理,成本很高,管理风险也很大,我们希望通过提高楼宇智能化来降低对人工的依赖,比如在主要出入口,辅助一些技术防范手段,根据客户的需求合理做到技防跟人防手段的切换。

我们现在自主研发了一套设施设备信息管理系统(FMMIS-PDA系统)和员工动态管理系统,并申请了7项专利,就是对员工上下班做考勤管理,同时对员工的日常工作进行动态监管。这套系统的应用对于提高公司的管理效率和员工的工作效率大有帮助,像这种有助于提升劳动生产率、提高工作效率的产品和系统一直是我们急需的,我们也希望可以联合相关企业共同研发。

管理设备安全可靠是最基本的要求,能够实现物业管理工作的节能和经济运行的产品和系统,才是我们更高的要求,我们

现在一直在往节能减排方面思考未来发展方向。另外,智能楼宇建设这一块涉及公共部分的管理,这部分的智能化产品是物业管理行业需求很大的一部分。

打造驻地网,迎接物联网

记者:物业管理行业在寻求出路的同时,除了更换智能化硬件、软件系统之外,在其他方面还会做哪些尝试?

许志平:未来的发展趋势是以智能家居、智能安防等为代表的物联网系统。为了积极迎合物联网时代的到来,我们的楼宇正在推进驻地网的建设。驻地网实际上就是我们为物联网时代来临准备的高网络数据传输的高速通路,该网建好之后,我们物业管理公司就可以延伸、拓展服务范围,扮演运营服务商的角色,这是物业管理行业未来发展的方向。目前,我们已经在深圳多个地产项目上试点。

驻地网主要是解决最后100米的问题,通过这一举措可以实现社区网络运营,将用户家中各种电器都接入该网络,实现有效管理。我们希望把电信、联通、移动这三家运营商都引入到驻地网中来,由社区网络来实现对用户通信、网络和语音的服务,通过将用户的各种家用电器、安防产品和门禁设备进行互联控制,组成一个整体网络,不断提升人们的生活品质。