

新闻分析 INWENFENXI

老行业的新“智慧”

“物联网+房地产”，一场双赢联姻

通过 APP 足不出户享受各种社区服务,智能化安防系统 24 小时电子巡逻,智能车辆识别系统防止陌生车辆穿行小区……随着物联网技术的发展,“物联网+房地产”不断兴起,打造智慧房产、智慧社区,智慧物业成为房地产行业转型新趋势,也让业主享受到更便利的居住服务。

探索“物联网+”,地产转型刚起步

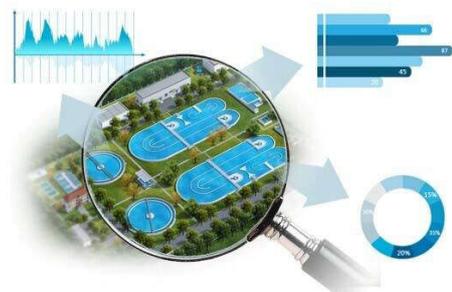
“你是谁?从哪里来?到哪里去?”访客进入小区,总免不了受到保安的询问。如今借助新技术,访客进入小区就不用这么麻烦了。业主给访客发送一个即时生成的二维码,客人就可以通过扫描二维码进入小区,不用再被查验身份。”万科物业相关负责人告诉记者。

还有在线查看物业维修进度,远程中控控停车场,扫一扫广告二维码查询广告去向……作为国内地产行业中较早转型的万科,通过物联网、物联网技术打通小区内的人、财、物数据,已经尝到了管理服务优化升级的甜头。

“未来‘物联网+’会逐步升级为‘物联网+’,房地产领域将发生深刻广泛的变革。”中国物联网产业技术创新战略联盟副秘书长马进介绍,物联网以互联网为基础,由感知层、网络层、平台层及应用层几个环节构成,传感器等设备构成的感知层相当于物联网的“眼睛”,网络层相当于传输神经,平台层相当于大脑,应用层相当于手。由感知层采集信息数据,通过网络层传输到平台层处理信息,再反馈到应用层指导具体应用行为,比如大家较熟悉的智能门锁、社区 APP 等智能终端就是应用层产品。“物联网在互联网实现‘任何时间、任何地点与任何人连接’的基础上增加了‘任何物体’,一下子将信息互联的范围拓展到万事万物。”

在马进看来,“物联网+房地产”是一场双赢联姻。“一方面房地产领域包含了各种基础设施和人,先天就是物联网技术应用的良好试验田、推广地。另一方面,随着房地产行业进入深度调整期,不少房企都在加速转型,不仅开发卖房,也不乏物业业,由传统土地开发商转向城市生活服务商。在旧服务模式运营的转型过程中,物联网等技术成为重要手段。”

这场“联姻”才刚刚起步。“目前物



联网在房地产领域应用还比较简单。”马进以智能家居为例,目前智能家居主要表现形式还停留在人通过手机、语音直观操控各种电器,而真正的智能家居应该是室内设备通过物联网的感知分析反馈,自动根据业主需求做出反应。“比如业主休息了,大灯自动关闭;夜了,夜灯自动打开;出门了,水电自动切断,避免漏水、火灾等隐患,完全不用业主操作、操心。”

数据里面有“金矿”,多种赢利模式可期

“物联网+房地产”,概念很好,有利可图吗?中国物联网产业技术创新战略联盟技术专业委员会主任蔡鸿岩认为,“物联网+房地产”应用空间很大,对房地产商来说,赢利模式也很多,其中最典型的就是流量分成模式。”

“当楼宇、小区内铺设了传感器等设备以及物联网,房地产商所持有的物业就成为一个个巨大的商业流量入口,从前靠卖房子挣钱,现在还可以靠分享流量获益。”蔡鸿岩说。

蔡鸿岩举例,某房地产商允许直饮水机厂家在自己楼盘的精装房里免费推广安装直饮水机,并且通过物联网平台监控每台机器日耗水量。利润回报就是,业主每接一杯水付出的费用,该房地产商都能与厂家按约定分成。

接入物联网内,门锁、饮水机、冰箱、空调等小区内的任何设施都可以成为流量入口,数据出口,都可以变为物业的可收入项。蔡鸿岩说,通过对全小区

标准化推广难,社区变“智慧”任重道远

业主享便利,物业增收,前景看起来很不错,但在房地产领域深入推进物联网应用,困难仍有一些。

首先梗阻在眼前的就是标准问题。物联网技术应用已有十有八年的时间,但由于各应用主体之间数据标准不统一,往往形成的是一个个局域网,万物互联还比较遥远。“同一个小区、同一条街道里布设的各个摄像头数据标准可能各不相同,难以汇集到一个平台上互联互通,不仅容易造成基础设施重复建设、资源浪费,也阻碍物联网技术进一步应用。”马进说。

马进以北京市某物业集团为例介绍,该物业集团在全国管理 100 多个小区,这些小区由于地下停车场的各个停车场门牌不同品牌,不能接入统一系统监控管理,需收停车费现象时有发生,一年损失停车费达 200 多万元。为了加强管理,物业只好花费上万元,将所有停车场门牌换成同一品牌,从而减少停车费损失。“如果统一接入标准,不管什么品牌的设备设施都能接入同一个物联网平台。物业不必用这样的办法来进行‘物联网’。”马进说。

除了流量分成,直接付费也是赢利模式之一。比如小区儿童乐园、停车场等公共空间摄像头实时监控内容可以分享给愿意付费的业主,通过智能门锁、智能手环监测老人活动情况、身体状况,与社区养老机构、医院等合作,提供入户探视、送医等增值服务。

“卖‘砖头’转变为卖服务,数据里面有‘金矿’。”蔡鸿岩认为,不动产的价值组成中,除了传统的土地、建造、运营等资产外,数据资产已经成为重要部分。“地产的价值不仅是地、楼,还有生活在其间的海量用户数据,物联网将这些数据汇集联通,整理分析,不仅能为用户提供更好增值服务,而且能与其他商家分享数据价值获利,完成一个物联网数据变现的闭环。”

服务增值的同时,物联网还能助推管理降本提效。蔡鸿岩介绍,仅以能源管理为例,通过物联网实现电气智能管理,至少能够降低 30% 的能耗。

“物联网应用于地产管理服务,有厚利可图,这也鼓励更多地产商从一锤子买卖向物业运营服务转型,鼓励更多长租公寓等地产形式的发展,推动实现‘房子是用来住的,不是用来炒的’。”蔡鸿岩说。

据《人民日报》

标准化推广难,社区变“智慧”任重道远

业主享便利,物业增收,前景看起来很不错,但在房地产领域深入推进物联网应用,困难仍有一些。

首先梗阻在眼前的就是标准问题。物联网技术应用已有十有八年的时间,但由于各应用主体之间数据标准不统一,往往形成的是一个个局域网,万物互联还比较遥远。“同一个小区、同一条街道里布设的各个摄像头数据标准可能各不相同,难以汇集到一个平台上互联互通,不仅容易造成基础设施重复建设、资源浪费,也阻碍物联网技术进一步应用。”马进说。

马进以北京市某物业集团为例介绍,该物业集团在全国管理 100 多个小区,这些小区由于地下停车场的各个停车场门牌不同品牌,不能接入统一系统监控管理,需收停车费现象时有发生,一年损失停车费达 200 多万元。为了加强管理,物业只好花费上万元,将所有停车场门牌换成同一品牌,从而减少停车费损失。“如果统一接入标准,不管什么品牌的设备设施都能接入同一个物联网平台。物业不必用这样的办法来进行‘物联网’。”马进说。

除了流量分成,直接付费也是赢利模式之一。比如小区儿童乐园、停车场等公共空间摄像头实时监控内容可以分享给愿意付费的业主,通过智能门锁、智能手环监测老人活动情况、身体状况,与社区养老机构、医院等合作,提供入户探视、送医等增值服务。

“卖‘砖头’转变为卖服务,数据里面有‘金矿’。”蔡鸿岩认为,不动产的价值组成中,除了传统的土地、建造、运营等资产外,数据资产已经成为重要部分。“地产的价值不仅是地、楼,还有生活在其间的海量用户数据,物联网将这些数据汇集联通,整理分析,不仅能为用户提供更好增值服务,而且能与其他商家分享数据价值获利,完成一个物联网数据变现的闭环。”

服务增值的同时,物联网还能助推管理降本提效。蔡鸿岩介绍,仅以能源管理为例,通过物联网实现电气智能管理,至少能够降低 30% 的能耗。

“物联网应用于地产管理服务,有厚利可图,这也鼓励更多地产商从一锤子买卖向物业运营服务转型,鼓励更多长租公寓等地产形式的发展,推动实现‘房子是用来住的,不是用来炒的’。”蔡鸿岩说。

据《人民日报》

快递业:渠道更多元 末端更通畅

在近日举办的“2018 中国快递‘最后一公里’峰会”上,国家邮政局副局长刘君介绍,今年上半年快递业发展稳中向好,全国快递服务企业业务量累计完成 220.8 亿件,同比增长 27.5%;业务收入累计完成 2745 亿元,同比增长 25.8%。同时,企业服务能力大幅提升,特别是末端服务质量进一步提升,快递服务质量指数较去年同期提高 70.5%,全国已运营快递末端公共平台服务站达到 4.2 万个,智能快件箱达到 24 万组,分别较去年末增长 35% 和 16%。不过,随着用户日益增多的个性化需求,对末端投递服务也提出了更高要求。

快递下乡服务“农货上山”

下半年是百香果上市旺季,也是广西中越玉林北流市网下负责人谢显雄一年中最忙碌的时候。去年,广西百香果火了,全年寄递量突破 2000 万件,数万亩因此受益。但就在 4 年前,由于物流成本过高和包装不成熟,北流的百香果很难真正运上全国人民的餐桌。

末端寄递服务面临最大的困难就是网点生存问题,上述困难在物流量不充足的三四线城市非常普遍,尤其是派送距离远、人口分散、产品零星、山路崎岖的山区农村。在贵州,末端寄递服务资源是从“快递下乡”开始的。

近年来,贵州省积极推进“快递下乡”工程,服务“农货上山”,建成了 1 个省级快递物流园区和 3 个州市快递园区,以及多个县级快递园区,全省“快递下乡”覆盖率超过 90%。

贵州省邮政管理局局长陈向东告诉记者,党的十九大大以来,贵州省邮政管理局指导市州邮政管理部门以服务农村农业为导向,开放“服务三农”快递网络的备案工作,支持快递新业态、新模式发展,不仅激活了贵州各县快递企业的内生动力,还掀起了一场贫困地区快递企业末端寄递抱团发展的浪潮。如今,黔西南、安顺、贵阳、遵义等地纷纷组建了农村快递物流联盟公司,仅上半年就支持黔货出山销售额超过 67 亿元。”

靠创新打通“最后一公里”

快递末端投递是快递业服务链条的最后一环,也是网购消费者体验最直接、感受最直观的一环。2017 年以来,快递企业对末端服务的关注度不断提升,投入资源也不断增加。可以说,目前在快速末端末端服务领域的创新已经无所不在,智能化应用场景在末端服务方面应用最广泛,已经成为行业共识。

在今年“京交会”上,近邻宝推出的移动快件箱备受关注。移动快件箱的箱体长 1.68 米,高 1.34 米,宽 1.54 米,整体安装在电动三轮车上,可随时移动到指定位置。这款快件箱共有 64 个格子,配有密码输入取件码,快递员可根据实际需求随时增加代收设备,从而满足派件需求,方便用户自提。

实际上,大中型城市的末端网点数量非常庞大,给城市和企业都带来了不小的运营压力。在现实条件下,物流全链路无人化运营无人,无人车、无人仓、无人船等物流装备也在新技术的驱动下不断升级。

“京东物流正在构建一套‘干线—支线—末端’三级无人物流网络体系。”京东物流集团 CEO 王振辉介绍,今年 2 月份京东自主研发的全球首个智能物流终端——无人智慧配送站已在西安亮相。无人智慧配送站是管理、连接无人机和无人车的手段与桥梁,是实现全程无人配送的中转站。目前,京东无人车末端配送已经在江苏、陕西、青海、海南、广东和福建 6 省常态运营,飞行总里程达 12 万公里。

末端无人机、无人车是实现末端配送无人化的重要一环。“未来很长时间内,末端投递都会是人车混送的方式。”美团无人配送部总经理夏华夏在日前召开的美团无人配送开放平台发布会上表示,对于外卖配送来说,无人配送车是对骑手的有效补充,它可以持续工作,比如承担更多夜间配送工作;骑手更为灵活,可以处理一些较为复杂的场景,骑手与无人车配送车可以优势互补,提升效率与优化用户体验。

国家邮政局市场监管司司长冯力虎认为,不同的应用场景需要不同的服务模式,不同的服务模式催生不同的创新应用,下一代快递业一定是拥有高科技的企业。

引导企业优化资源配置

“经过几年的发展,我国快递末端服务从上门投递逐步发展到上门投递、智能投递、平台投递、无人配送等多种形式的补充的多元末端服务体系,快递末端服务水逐步提升,但仍面临发展不协调、衔接不顺畅等问题。”刘君说。

近年来,随着电商迅猛发展,拼多多、网易考拉等新兴平台迅速崛起。对于各类电商平台以落地的“脚”来说,快递企业以及新型末端服务商家与越来越多的平台对接数据,业务复杂性和沟通成本可想而知。与此同时,信息安全也越来越成为人们关注,尤其是消费者的姓名、电话、地址等隐私信息,更是牵动企业社会敏感度的神经。刘君认为,推动快递末端服务走向高质量发展,不仅是发展阶段的转换,更意味着发展目标、激励方式和行为模式的全面转变,需要企业、政府和全社会通力合作,实现资源合理优化配置。

据《经济日报》

造车新势力车企盯上高端市场

继推出 A0 级车型新特 DEV 1 后,造车新势力新特汽车又投资成立了一个定位为豪华电动汽车的品牌。近日,国内豪华电动汽车品牌“歌昂”(英文名 GY-ON)宣布成立。

据新特汽车介绍,歌昂首款概念车将搭载高端智能化系统、自动驾驶功能,

具有超长续航、空间宽敞、耐用安全等特点,将于 2019 年初国际消费电子展(CES)上正式亮相。

今年 4 月,新特汽车发布了其首款车型 DEV 1,由一汽代工生产。新特汽车表示,DEV 1 已进入工信部发布的道路机动车辆生产企业及产品目录,进入最

后的量产冲刺阶段,将于今年 8 月的成都车展前夕上市,并在年底前向 C 端用户及摩拜“共享汽车”完成 4000 周年纪念版交付。此外,销售层面目前已完成 51 家经销商,超过 60 个城市布局。

随着国内新能源汽车的普及,电动汽车逐渐向高端化方向发展。但目前国

内造车新势力车企众多,已经明显过剩的市场是否需要这么多品牌让人生疑。

一些造车新势力已经开始遭遇交付难题。如蔚来汽车最开始宣称今年 4 月交付,但却一直拖到了 6 月底,且并没有透露交付规模;小鹏汽车的量产车也只交付给了 200 名内部员工。据新华网

乌兰察布建设“一黑一白”物流中心 推动高质量发展

在 7 月 27 日举行的 2018 年全国物流园区工作年会上,乌兰察布市委副书记、市长费东斌介绍,乌兰察布重点建设“一黑一白”两大物流集散中心,全力推动“大物流”产业发展。

费东斌说,“一黑”主要是依托乌兰察布煤炭资源,建设占地 100 平方公里的南察布煤炭集运加工基地,对煤炭进行洗选、混配、集配和深加工,通过铁路运输进港口,打造蒙西及蒙古国煤炭集运加工基地、环渤海及东南沿海地区各类动力煤配运基地、环渤海地区重要的煤炭储备基地,并与天津港、曹妃甸港合作,挂牌成立了乌兰察布内陆港。

“一白”主要是依托中欧班列,建设占地 2000 亩的七苏木中欧班列物流枢纽基地,打造面向俄蒙欧的重要国际物流枢纽中心。同时配套建设电商快递物流产业园、保税物流园、北方商务区产业园、集宁国际皮革城,引进了北京雍和宫市场,成立了西北地区首家天津直进贸易区进口商品和平行汽车直营中心。目前,木材加工、卫浴、皮革等产业体系已基本形成。

费东斌表示,乌兰察布要积极探索现代物流业发展新思路,立足得天独厚的优势条件,坚持把“大物流”作为转型升级、高质量发展的重要战略选择,抢占制高点,培育新动能。

据新华网

保险兼业代理业务许可证公告

赤峰市元宝山区平庄汽车站于 2018 年 7 月 11 日取得由中国保险监督管理委员会内蒙古监管局颁发的保险兼业代理业务许可证,有效期至:2021 年 7 月 6 日,机构编号为:1504037870642200,该机构营业地址为:赤峰市元宝山区平庄北路中段南段,代理险种为:旅客平安险、人身意外伤害保险,机构法人:胡晓峰,邮政编码:024076,联系电话:0476-3511530。

特此公告

赤峰市元宝山区平庄汽车站 2018 年 7 月 25 日