

人脸识别、自助服务一体机、“防尾随”人行机、高空抛物监控……

# 小区智能化 业主放心住



▲天睿居小区内设有高空抛物摄像头。

昨日,家住新会区翠翠新村的女士李小姐拎着一大堆刚购买的东西回到小区,通过大门口的人脸识别门禁系统识别,大门立即自动打开。而在以前,她需要掏出门禁卡刷卡才能进入。这是“智慧社区”给居民带来的方便。

党的二十大报告提出,打造宜居、韧性、智慧城市。作为基层数据建设的重要参与方之一,物业服务企业的数字化建设、智慧化发展成为智慧城市发展的关键一环。

如今,我市物业管理越来越智能化。从人脸识别,到小区安全监控、高空抛物摄像头,再到线上App,随着科技和互联网的迅速发展,越来越现代化、智慧化的物业服务在小区管理中扮演着重要角色。通过智慧科技提升物业服务的质量,为业主营造出更美好、更健康的生活。

文/图 江门日报记者 李银换  
见习记者 张泽彬



▼碧桂园·滨江天元小区的智能实时监控大屏。

## 科技加持,小区生活越来越便利

走到碧桂园·滨江天元的行人入口,人脸识别系统的屏幕自动点亮,人脸识别通过后闸机也随即开启。“小区的行人通道配备了人脸识别系统,业主只需“刷脸”就可以解除门禁。”碧桂园·滨江天元的物业管理队长符星墨向记者介绍道。

符星墨表示,小区的门禁人脸识别系统,将遵循合法、正当、必要原则收集并处理相关个人信息,做好个人信息的保护,在数据收集、存储、使用、加工、传输、提供各环节把好关,避免产生侵害个人信息的情况发生。

在该小区里,记者注意到监控摄像头随处可见。符星墨介绍,小区尚未全部交付,目前共安装了51个监控摄像头,工作人员可通过大屏幕实时监控小区内情况。

在符星墨的带领下,记者进入了该小区的监控中心,映入眼帘的是一块硕大的高清屏幕,屏幕上显示着分布于小区各处的监控摄像头回传的实时画面。一名行人进入了监控画面,监控系统迅速追踪到了行人的面部并进行放大识别。符星墨解释道:“这是我们监控系统的预警功能。监控系统检测到行人时,会自动锁定行人面部进行识别,如识别到是业主就会解除锁定,如识别到外来人员就会发出警报,方便物业更好地管理小区内的人员,保障好业主的安全。”

在万科金域国际的物业服务中心,摆放着一台名叫“凤梨一号”的自助服务一体机,它为小区业主提供一

站式服务,业主可以随时在此办理物业缴费、入住登记、房屋过户、车位过户、信息变更、开具居住证明、门禁卡制作等业务。

万科金域国际物业驻场经理周帅介绍,万科金域国际二期拥有人脸识别、访客系统、“凤梨一号”自助服务一体机、“黑猫二号”智慧停车等智能设备,不仅方便了业主,也提高了物业服务效率。

万科物业相关负责人介绍,万科物业在江门服务多个住宅小区内均配置了智慧设备。在珑山居,出入口有“黑猫一号”门禁系统;在翠园、天睿居,设有高空抛物摄像头;小区内所有的智慧设备数据都会上传到最强“大脑”——城市管控中心这个社区数字化

运营管理平台。此外,万科物业还将开发的线上“住这儿”App、员工“助英台”App应用于小区的日常管理当中。

随着高层住宅不断增多,高空抛物逐渐成为小区的安全隐患,且存在着取证难的问题。博富名苑在小区布置了数十个“高空抛物监控系统摄像头”,采用高清红外夜视机,具有高倍变焦功能,可以全天候实时监控,自动捕捉并抓拍,从而对高空乱扔乱抛的行为起到震慑作用,同时并不会对住户的隐私造成影响。

从“传统物业服务”到“智慧化科技服务”,如今,各种科技融入社区里,化身为“隐形管家”,让物业与业主的沟通更高效,让业主的居家生活更便捷。

## “智慧物业”提高服务效率

“智慧物业”所带来的好处,不仅为居民提供更方便的生活服务,还提高了物业服务效率。

在物业管理15年的符星墨见证了小区物业管理从传统管理模式走向智慧化管理模式的过程。

“以前,门岗需要两人值守,其中一人是机动岗。如果业主有访客,我们需要派遣机动岗人员到业主家确认,再通知门岗值守人员放行,整个过程要花费5—6分钟。”符星墨说,而现在,借助App提前登记到访客信息,以及可视化系统,门岗值守人员就可以确认访客的身份信息。以前需要两人完成的工作,现在只要一人就可以。

在社区通行场景中,一大痛点便是对来访人员的登记管理。当下,大部分物业的访客需要在门岗处做纸质登记,不仅费时,还容易出现信息错误,产生摩擦。如今,江门多家物业公司一直在不断地“打破边界”。

在万科金域国际,有一套无人值守系统。走到小区的侧门,映入眼帘的就是万科物业研发的智慧人行产品——“黑猫一号”。除了常见的手机App、通行卡等多种通行形式外,还具备“防尾随功能”,采用智能算法,根据目标特征,识别无权限人员和尾随人员,为业主出行安全保驾护航。

在明泰城状元居,小区地面的清洁任务交给了智慧扫地机器人来完成,物业人员只需简单操作App,即可完成对智慧扫地机器人清洁状况的操控。智慧扫地机器人每天可以清扫6个小时,能循环清扫保证地面的干净,晚上清扫任务完成后自动返回充电区进行充电。明泰城状元居的物业公司——中海物业公司经理聂志超介绍,智慧扫地机器人解决了物业行业招人难、清洁工普遍年龄较大的问题,降低了物业服务的人工成本;同时,相较于人工清洁,

智慧扫地机器人连续工作的时间更长,清洁效率更高,可带来更好的地面清洁效果。

近年来,随着人们对生活品质要求的提高,物业服务企业聚焦居民需求,创新“物业服务+生活服务”模式,不断对物业服务进行多样化升级,不断延伸服务边界,同时也使得物业管理更高效。

## 社区智能化正在不断加速

在社区生活中,越来越多的新技术用于小区管理中,从“基础款”的门禁系统,到高端的智能服务终端,无论是新建小区还是老旧小区,都能见到智能化的提升。

2022年7月7日,住房和城乡建设部网站公布了住房和城乡建设部、国家发展改革委同相关部门编制的《“十四五”全国城市基础设施建设规划》(以下简称《规划》)。《规划》明确要求,加快推进“智慧社区”建设,深化新一代信息技术在社区建设管理中的应用,实现社区智能化建设。充分利用现有基础设施或区级“智慧社区”基础管理平台,对物业、环境、生活服务和政务服务等相关数据进行有效采集,为“智慧社区”建设提供数据基础和应用支撑。

而在“智慧社区”建设的过程中,

物业最为贴近民生,承担保障民生的重要责任,也是“智慧社区”建设的重要环节和标准之一,所以“智慧物业”也成为众多房地产企业和传统物业公司关注的焦点。

江门市物业管理协会秘书长林慧光表示,如今,物业行业不断完善智能物业科技系统,比如应用智能车牌识别系统、人脸识别系统、高空抛物监控系统等,给业主带来全新的生活体验。随着江门人居住思维的转变,购房者对住房配套要求越来越高,其中,越来越注重智能化小区。由此,开发商对智能化也日趋重视。越来越多的品牌开发商除了在户型设计上下功夫外,在社区品质、全龄化社区、智能化升级等方面也在不断加码,以此吸引消费者。

美的远洋云著主打“5M智慧社

区”管理,在其营销中心内,专门设置了“智慧社区”的展示区,展示着小区的智能化物业,包括区域入侵检测、智能无感通行、云朵社区App、AI智能眼、AI人脸识别、高空抛物监控等。该小区业主冯小姐表示:“当初买房时,除了户型、小区区位外,‘智慧社区’的理念也让我们比较满意,因为感觉小区管理很便捷。”

从“传统物业服务”到“智慧化服务”,已经成为物管行业纵深发展的一条关键转型道路,而江门的物业企业一直在探索着物业服务的新方向。未



万科金域国际“凤梨一号”自助服务一体机为小区业主提供一站式服务。

来,将开启更多智能化、个性化便民措施,以科技赋能,提升“智慧社区”运营能力,切实让更多用户体验物业服务之美。

如今,在江门,社区智能化正在不断加速。随着互联网技术的普遍应用,智能化已成为新建中高端楼盘的“标配”。通过数字化、智能化的手段,物业管理得以更加高效和精确,居民的生活质量得以提高。

## 16134元/平方米

江门市区2023年下半年“豪宅线”维持不变



江门市区下半年“豪宅线”维持不变。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)7月31日,市住建局发布了《关于江门市区2023年下半年享受优惠政策的普通住房标准的公告》。其中,“豪宅线”的价格标准维持不变,同样为建筑面积每平方米16134元。

公告称,2023年8月1日至2024年1月31日,市区享受优惠政策的普通住房标准应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在1.0以上;单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下;实际成交价格不超过建筑面积每平方米16134元。

据悉,市区“豪宅线”每半年调整一次,上半年的时间段为2月至7月,下半年的时间段为当年8月至第二年1月,单价主要与上一个半年的成交均价、一手房及二手房的均价有关。

记者梳理发现,自2015年以来,市区“豪宅线”单价标准降少升多,总体大致呈现上调趋势。2015年至2021年上半年市区“豪宅线”分别为:8307元、8427元、8538元、8660元、9219元、10956元、11687元、12620元、12531元、14465元、14809元、14943元、15398元;而自2021年下半年以来,市区“豪宅线”均为16134元。从以上数据可看出,

自2019年上半年以来,市区“豪宅线”经历了五连涨,而自2021年下半年以来,市区“豪宅线”一直“按兵不动”。从市区目前在售的项目来看,单价高于“豪宅线”价格标准的项目产品并不多,因此对市民购房的影响并不大。

值得一提的是,我市从2022年下半年起,市区享受优惠政策的普通住房面积标准由“单套住房建筑面积144平方米以下”调整为“单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下”。面积标准的调整将使得今后建筑面积在144平方米以上,但套内面积120平方米以下的房屋从原来的非普通住房归入现在的普通住房,购买这类房屋的市民将享受按揭贷款时首付比例降低的优惠政策,减轻市民的负担,促进我市房地产市场平稳健康发展。

据悉,“豪宅线”主要影响置业者的首付比例。在市区,首次置业者购买普通住房最低首付比例是两成,超“豪宅线”的首付比例为三成;而对于二次购房者,如果有一套住房未结清贷款,再购买非普通住房(即超过“豪宅线”的住房),首付最低六成,如果购买普通住宅(即没有超过“豪宅线”的住房),首付最低需要三成。

## 龙光龙湖双龙天著被银行查封?

项目:预计近期可以解除查封

江门日报讯(记者/李银换)近日,一张写着“群华路双龙天著不论在售单位还是已售单位全部被银行查封了,包括已经网签的”截图在社交平台流出,引起市民的热议。究竟事实是怎样的?对此,记者进行了采访。

龙光龙湖双龙天著位于蓬江区群华路板块,于2020年入市,是市区热销楼盘之一,其中,2020年网签360套,2021年网签406套,2022年网签647套,2023年上半年成交345套。在6月中旬,项目曾进行清盘促销。

昨日,记者在江门市房屋交易和产权管理信息平台查询发现,该项目有不少楼栋尚未网签的住宅、商业及车位,显示“已查封”字样。

作为信息的发布者,中介公司小家+在发布该信息不到一个半小时,再次发布信息称:“之前发的消息不实,大家不要散播谣传。小家+在事情未核实的情况下进行群信息发布,对开发商造成不良影响,对各位客户和业主造成的恐慌,在此向开发商及客户们、业主们致以诚挚道歉。”

对此,记者联系龙光龙湖双龙天著项目方,该项目工作人员称,项目查封的原因是因为龙光债务问题导致的,和项目公司没有关系,属于错误保全查封。该项目属于龙光和龙湖的合作项目非龙光独资,目前龙光方已介入,已与龙光及相关银行洽谈。预计项目近期可以解除查封。

## 公积金课堂

## 最新公积金贷款指南公布

近日,记者了解到市住房公积金管理中心发布了最新公积金贷款指南,办理公积金贷款需要什么程序?办理需要多长时间?一起来了解一下吧!

问:申请公积金贷款,需提交哪些申请材料?  
市住房公积金管理中心:需提交江门市住房公积金个人住房借款合同审批表、购房合同、首期购房发票或收据、有效的身份证件、婚姻状况证明、有效收入证明、供楼存折、异地缴存住房公积金的借款人需提供《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》、个人信用报告、公积金管理中心要求的其他材料。

问:申请公积金贷款要经过哪些程序?  
市住房公积金管理中心:在申请程序方面,需要经过贷款申请、贷款审批、贷款发放等程序。借款申请人

凭有关资料向受托办理公积金贷款

问:公积金贷款期间,能否提前归还公积金贷款本息?  
市住房公积金管理中心:在公积金贷款期间,职工可以提前归还公积金贷款本息(提前一次性归还全部贷款本息或提前归还部分贷款本金)、变更还款方式或缩短贷款期限、变更还款账号。

问:办理公积金贷款审批时间要多久?  
市住房公积金管理中心:办理公积金贷款、贴息贷款,申请材料齐全,公积金管理中心的贷款审批时间不超过10个工作日。而变更公积金贷款的申请材料齐全,公积金管理中心的审批时间不超过5个工作日。

(李银换)