

在智慧小区度过惬意“十二时辰”

重庆累计打造
400多个智慧小区

□本报记者 廖雪梅

市住房城乡建委相关负责人介绍，重庆是全国智慧物业试点城市之一，近年来，我市大力开展智慧物业小区建设，发布了《智慧小区评价标准》。截至目前，全市已经打造智慧小区400多个。

所谓智慧小区，是具备智能建筑特点的现代化居住小区。它充分利用了物联网、云计算、移动互联网等新一代信息技术的集成应用，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。

在重庆，智慧小区评分项满分为100分，加分项满分为10分。按照评分项和加分项得分总和，智慧小区分为一星级、二星级和三星级，三星级为最高级。其中80分及以上为三星级，70分—80分(不含80分)为二星级，60分—70分(不含70分)为一星级。

具体来说，智慧小区评价指标由通信基础设施、公共应用系统、家庭应用系统、智慧小区公共服务平台4个一级指标；安全防范系统、公共设备监控系统、信息化服务系统等8个次一级指标；43个二级指标组成。

按照《重庆市城镇住房发展“十四五”规划(2021—2025年)》，“十四五”时期，我市将实施“智慧小区”建设项目600个。通过智能化赋能小区治理，更多居民将享受到绿色低碳、智能便捷的高品质生活。

“智慧小区”怎么建 专家提出这些建议

□本报记者 廖雪梅

智慧小区是智慧城市的基础单元。重庆智慧小区建设该如何进一步提升水平？记者采访了参与重庆市《智慧小区评价标准》编制的3位专家。

“智慧小区”建设可以多点开花，不要喜“新”厌“旧”。重庆市设计院副院长周爱农认为，智慧小区与非智慧小区相比，成本增加不大。企业参与“智慧小区”建设，还可享受相关优惠政策，因此重庆在智慧小区建设和技术推广方面走在全国前列。但目前我市智慧小区主要集中在新建楼盘，在老旧小区或者公租房项目中运用得较少。周爱农建议在一些老旧小区或者公租房项目中可以以点带面开展智慧小区建设规范开展一些尝试，让智能化技术惠及更多居民。

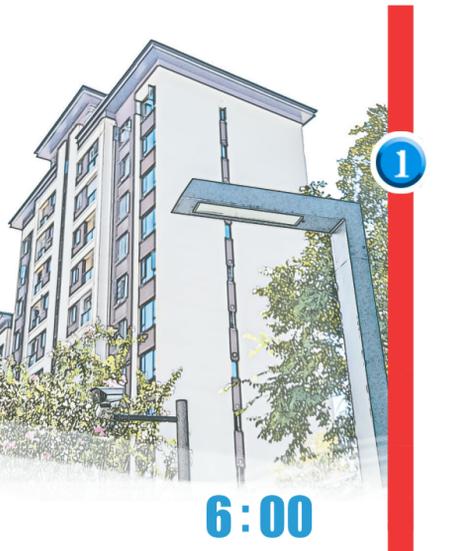
“智慧小区建设应注重完善全生命周期管理机制，解决建设与管理之间的衔接问题。”瑞坤科技有限公司总经理周坤说。他认为，建设智慧小区，一定要规划设计先行。首先，要立足于老百姓日常生活、小区日常管理，用智慧手段解决实际问题。从设计之初就应形成智慧设计规范。其次，要保障智慧小区功能持续运营，必须发挥物业管理部门的维护主体作用，要加强物业人员智慧意识培训、智慧维保技术能力养成。此外，还应加强全光网络、智慧应急广播、智慧管网、精装房智慧管理等技术手段的推广运用，为家庭、小区智慧管理和后续升级留足空间。

重庆现代建筑产业发展研究院科研管理部部长黄祁聪建议，智慧小区建设应充分利用人工智能、大数据、物联网等新一代信息技术，推动小区管理向精细化、精准化和智能化转型，不断提升社区治理能力。

本版图片除署名外由记者 郑宇 摄/视觉重庆

云岭小区鸟瞰图。

(龙湖集团供图)



6:00

▲小区路灯已自动熄灭。该小区的智能灯光控制系统可根据光线强度“指挥”路灯自动打开或熄灭。



8:00

▲物业管理人用手机为植物设置固定浇水时间，自动喷淋系统可在炎热天气中为植物“解渴”。



10:00

▲业主“刷脸”进入小区。智慧门禁系统识别人脸仅需不到3秒。不仅如此，业主还可通过App生成验证码发送给访客，访客输入验证码即可进入小区。



14:00

▲保洁人员接到智慧垃圾系统报警后，立即前往提示地点清理了垃圾。通过手机，该小区物管人员可控制各种设备。

□本报记者 廖雪梅

位于两江新区礼嘉片区的龙湖云岭小区，是我市三星级智慧小区。这个小区虽然只有10栋楼、479户住户，却集成了49项与互联网、物联网、大数据、云计算等技术相关的“黑科技”，可谓“智慧”十足。

这些“黑科技”给业主们带来了哪些与众不同的生活体验？近日，记者来到龙湖云岭小区，亲身感受这里智慧的“十二时辰”。



智慧小区的“十二时辰”扫一扫就看到

6:00

清晨6点，天色已亮。小区路灯在智能灯光控制系统的“指挥”下，悄然熄灭。此时，住在3楼的李小姐外出跑步，时不时碰到小区道路上晨练、散步的邻居。李小姐跑步时，侧头看了看安装在小区门口的显示屏，随即了解到当天的气温、PM_{2.5}、风速以及小区噪声分贝等情况。

8:00

业主路先生踏出家门，步入电梯。虽是早上，电梯空调却已经打开。当电梯内温度高于26℃，空调便会启动，低于24℃，空调自动停止运行。走出电梯，路先生看到，小区里的自动喷淋设施正在运行，洒向植物的水，被阳光折射得五彩斑斓。

据龙湖云岭物业管理介绍，近来高温持续，小区花草树木容易缺水萎蔫甚至枯死。为此，他们通过手机为植物设置固定浇水时间，让小区绿植及时“解渴”。

10:00

住在8栋的周先生家里迎来了客人。一进门，客人就对小区的智慧停车和门禁系统赞叹不已。

云岭小区的智慧停车系统可在入口处自动完成访客核实，车库内安装的新风系统和监测设施，还能全天候监测一氧化碳含量。一旦一氧化碳超标，车库内的风机便会启动。此外，智慧车库系统还可对积水、照明设备等进行实时监测，一旦发现异常情况，立刻发出预警通知物业工作人员处理。

云岭小区的智慧门禁系统，也让客人赞叹。智慧门禁系统可在3秒内识别人脸，轻松实现“刷脸”出入。而当亲友来访，业主可用App生成验证码，访客在门禁处输入验证码即可进入小区。

12:00

业主张女士吃过午饭，打开手机上的“龙湖U享家”，轻轻一点，几秒钟内就完成了物业费缴纳。随后，张女士浏览了“龙湖U享家”的特价好物、本周新品、龙民专享等板块。想到最近天气炎热，张女士用积分兑换了一箱菠萝碳酸饮料。

14:00

后台管理人员接到公区报事维修信息提示。因为最近天气炎热，有一栋楼的过道灯“罢工”了。工程部人员接到派工单后，迅速前往更换了灯泡。

按照小区管理规定，无论是接到公区还是业家里的报事报修信息，工程部人员必须在15分钟内做出响应。一般故障须在半个小时内排除并提交维修事项办结单。上述后台管理系统，大大提高了物管人员的维修事项处理效率。

16:00

保洁人员丁大姐的手机接到了智慧垃圾系统报警——5栋前面的垃圾箱已经装满，需要清理。于是，她立即前往提示地点处置了垃圾。

据了解，云岭小区一共安装有十余个智慧垃圾箱，垃圾箱一旦装满便会发出处理提示，实现垃圾日产日清、及时清运。

5



22:00

▲业主们逐渐进入梦乡。小区安防系统正全面开启，通过小区各处的高清数字监控设备，业主安全得到保障。(龙湖集团供图)



18:00

业主们结束一天的繁忙工作回家，迎接他们的是准时开启的园区水体。该水体通过物业中控室的BA系统(即楼宇设备自控系统)远程控制。在潺潺的流水声中，业主们可以感受到生活的优雅与恬静。和家人共进晚餐后，业主们还可前往利用架空层打造的书吧里娱乐、休闲。

20:00

天色渐晚，小区的路灯及时亮起。小区什么时候开灯，可是有讲究的。夏天，晚上七八点天还没有黑。冬天，傍晚五六点天就变暗了，路灯该什么时候打开？云岭小区并没有这样的烦恼。该小区安装有智慧照明系统，不管是园区还是入户大堂等区域的灯光，均采用BA控制和光感感应控制，可根据光线强度自动打开和关闭，节能又便捷。

22:00

李小姐已经进入梦乡。此时，小区内的安防系统正全面开启，为居民提供安全保障。

在云岭小区，四周围墙上全部安装有电子围栏。小区各处还有全高清数字监控设备，对公共区域、重要边界和小区出入口进行无死角监控。紧急状态下智慧安防系统还支持消防联动功能，可联动开闸、断电开闸。

24:00

小区里一片寂静，燃气监测系统仍在紧张工作中。这时如果有人家中发生燃气泄漏，报警装置便会第一时间将报警信号传送到物业控制中心。物业管理人及时派人上门排查情况，提供救助服务。

2:00

天空中突然下起小雨。小区内的智能井盖系统正在高效运转。它们传送着一组组实时数据，全力守护居民的脚下安全。云岭小区的井盖上装有GPS定位芯片，一旦井盖发生倾斜、破损或污水溢出，就会自动报警，提示物业工作人员及时处理。

和智能井盖一样，小区化粪池也安装有摄像头，管控设备一旦发现化粪池内出现设备异常或有害气体超标，就会发出警报，将警报信息传输至监控平台，工作人员可远程控制管控设备进行应急处置，并联系作业人员维修、处理。

4:00

这是云岭小区一天中最为安静的时刻。当人们都在沉睡，小区内的水质监测系统仍在持续工作，通过远程水表显示流量，小区二次供水池的余氯、浊度、PH值等通过监测仪器都能实时显示出来。也正是有了这套智慧“管”水系统，家住高层的居民才能在夏季供水高峰期喝上干净卫生的放心水。

据龙湖云岭品控工程师吴帆介绍，云岭小区2017年动工，建设时间持续一年左右，2019年获得市级三星级智慧小区称号。随着一项项科技的“触角”延伸至云岭小区管理的“神经末梢”，一个个温暖而生动的“十二时辰”在小区持续上演，不断提升着居民的获得感、安全感、幸福感。

24:00

▲小区里一片寂静，燃气监测系统仍在紧张工作中。如发生燃气泄漏，报警装置第一时间将报警信号传送到物业控制中心。(龙湖集团供图)

