

# 智慧城市发展理念导向下的智慧社区建设研究

冯利, 李海凌, 王蕾

(西华大学土木建筑与环境学院, 四川 成都 610039)

**摘要:**“智慧社区”建设,是在社区建设中引入“智慧城市”理念,以提升社区用户舒适度为目的,通过打造为社区业主提供便利、安全、舒适的生活环境,从而加快和谐社区建设,推动社区文化进步。目前我国智慧社区建设在建设理念、组织规划、人才培养以及后期运营模式等方面还存在着诸多问题。只有明确理念,加强顶层设计,注重专业人才培养,将智慧社区有效嵌入智慧城市体系,创新运营模式,我国的智慧社区建设才能真正取得实效。

**关键词:**智慧社区;智慧城市;社区运维

**中图分类号:**F426

**文献标志码:**A

**文章编号:**1672-4011(2019)04-0037-02

**DOI:**10.3969/j.issn.1672-4011.2019.04.018

## Research on intelligent community construction guided by the idea of intelligent city development

FENG Li, LI Hailin, WANG Lei

(College of Civil Architecture and Environment, Xihua University, Chengdu 610039, China)

**Abstract:** The construction of “smart community” is to introduce the concept of “smart city” into the community construction, aiming at improving the comfort of community users, and by creating a convenient, safe and comfortable living environment for community owners, so as to speed up the construction of harmonious community and promote the progress of community culture. Only by defining the concept, strengthening top-level design, focusing on professional training, effectively embedding smart community into smart city system and innovating operation mode, can the construction of smart community in China achieve real results.

**Key words:** intelligent community; smart city; community operation and maintenance

## 0 前言

随着社会的发展,人们对生活的要求不再满足于最基本的温饱,更多地追求的是精神方面的享受,消费者在购房选择时考虑因素越来越宽泛,对于住宅的安全性、便捷性、舒适性有了更高的要求,主要表现为对各种智能化服务的期待,“智慧社区”理念应运而生。与此相关的各行各业,都想争夺社区这个多年前无人问津的市场。然而现实往往不如理想一般如意,概念高大上、内涵极广的智慧社区,建设过程却举步维艰。可以说到目前为止,很少有人直接触摸到了智慧社区的存在,智慧社区的构想仍然很缥缈。

**收稿日期:**2018-11-26

**作者简介:**冯利(1993-),女,四川成都人,硕士研究生,主要研究方向:项目管理。

**通信作者:**李海凌(1976-),女,四川成都人,博士,教授,硕士生导师,主要研究方向:工程造价与项目管理。

**基金项目:**西华大学创新基金(yccj2017113)

## 1 国外“智慧社区”建设经验

智慧城市、智慧社区理念源于美国,使得美国成为世界上最早建设智慧城市与智慧社区的国家之一。建设之初,科技公司等市场力量成为推动美国智慧社区建设的重要助力者,如微软于2013年启动“CityNext”(未来城市)计划,利用其技术与网络平台为智慧城市与智慧社区提供解决方案。除了市场力量,美国政府也积极参与,并在2015年9月通过发布《白宫智慧城市行动倡议》将智慧社区建设上升到国家战略层面。

欧洲是全球智慧社区实践较早且发展较好的地区之一,这与欧盟及相关国家各级政府对欧洲智慧社区建设的重视程度有重要关系。此外,欧洲智慧社区建设比较注重公民参与,广泛征求公众意见及建议,在具体项目实践中相关部门也十分重视公众参与。欧洲智慧社区建设的另一特色则是遵循因地制宜、试点先行的原则,积累经验后向类似城市及社区推广。

新加坡的智慧社区建设一直备受世界瞩目,并可能成为世界上第一个“智慧国”。这与新加坡政府独特且有远见的战略规划紧密相关,先后提出战略推进国家的信息化建设,“智慧国2015”计划和“智慧国2025”计划。此外,新加坡对通信信息领域专业人才的大力培养,保障了智慧社区、智慧国建设的人才需求。

日本智慧社区的建设与日本能源缺乏以及灾害频发的国情紧密相关,更多的是企业与政府联合推进,其中政府先行制定总体规划,具体推进和实施则由企业负责,并于2010年成立日本智慧社区联盟(JSCA)<sup>[1]</sup>。

## 2 国内“智慧社区”建设存在问题

### 2.1 组织者缺失

大多房地产开发商仅仅是将智慧社区作为其产品销售的一种宣传手段,并未解决建设方案落地实施的现实问题;最有热情的物业公司,却没有足够的资本成为社区转型的领导者;网络平台最有主导的动力和义务,然而没有完善的系统规划及足够的线上资源支撑,往往会被市场所淘汰;智能设备供应商极端的逐利性反而使各设备商提供的产品互不兼容,导致生态壁垒及信息孤岛。

### 2.2 资源整合不足

智慧社区最突出的优点就在于它能够提供的一体化智能生活体验,但是目前的智慧社区建设缺乏统一的组织规划与顶层设计,不同参与者间存在封闭管理和运作的现象,部门间协调机制尚未真正建成。缺乏统一标准,系统间的兼容性、开放性差,造成宏观上把握不清,信息孤岛与重复建设现象严重,相关资源不能整合应用。

### 2.3 忽略真正受众的需求

以往智能设备供应商对产品的宣传、开发和建设,很大程度上是针对房地产开发商的需求,为了帮助他提高高端住

宅的档次。房地产企业在智慧社区建设过程中也并未将重心放在客户的真实使用体验上。这导致建筑系统智能化水平无法满足实际需求,公共服务项目欠缺且使用不便,存在重宣传效应、轻实际应用的问题。

#### 2.4 智能化功能过于单一

目前,国内各大房产开发商都在探索智慧化社区,但许多的“智慧社区”的智慧功能稍显单薄,例如仅仅在门禁或消防上实现了单方面的智能,一些相对更“智能”的社区,也只是将多个生活功能统筹在其配套开发的APP上。但是这些项目都只是在门禁升级、网速提升、增加公用设施等单方面提供服务,所能实现的功能都相对较少,并没有形成一个完整的智能化系统,并且实际使用体验感较差,并未真正实现便民的目的。

#### 2.5 后期运营维护人才储备不足

具有较强的信息化专业知识的人才智慧社区后期维护及运营不可或缺的,而我国传统社区运作体系中,大多数员工往往为年龄较大的下岗再就业人员,素质较低、多数不具备信息化技术应用能力。同时,由于人力管理机制不够完善,人员编制和薪酬待遇等问题很难得到解决,这就导致了社区基础服务人员的短缺,缺少能达到智慧社区建设要求的高素质人才。智慧社区软硬件资源能够最大限度发挥其作用的前提是专业的后期维护运营,缺少好的维护运营,不论前期建设多么成功也可能付诸东流。因此,社区工作人员的结构亟待优化,亟需引进专业化复合型人才参与。

#### 2.6 社区维护经费难以支撑智慧社区运营需求

目前,智慧社区运营最核心的问题是后期经营商业模式不够明确。智慧社区项目的运营主要影响因素有前期建设投资及所在地区消费水平,国内智慧社区建设前期资金来源于政府,后期的运维往往被忽视。而现实中,后期仍需大量资金用以支撑社区日常运维。缺乏市场机制和管理机制,后续运营不能实现盈利,会直接导致社区不能实现可持续运营。

### 3 如何建设“智慧社区”

#### 3.1 企业主动出击

目前,我国智慧社区建设大多由政府主导,但这并不是长久之计。对于智慧社区的发展,只有企业与公众主动参与,积极创新,才能经久不衰。政府直接地参与到建设投资中反而不能激发企业创新及改进的热情,政府作为统筹管理职能,是智慧社区建设相关法律法规的制定者,完善顶层设计、加快标准制定,促使各企业向标准化靠拢,从而激发企业将智慧社区建设的概念落到实处。未来,智慧社区将成为大趋势,对于房地产企业,应主动承担智慧社区建设领导者的角色,将“高大上”的智慧社区理念切实落地到实处,亟需转型的物业公司及迫切想要涉猎智慧社区产业的第三方互联网平台,应提升自身内部协调管理能力及技术实力,与地产企业互相协作,避免一味地追求利益,以寻求可持续发展。

#### 3.2 制定统一标准

完善智慧社区建设的组织规划和顶层设计,通过颁布符合实际要求的强制性行业标准,统一数据接口,统一规划,实现不同品牌产品、不同系统数据、不同平台资源能够无障碍互联互通,最大程度对资源进行整合和分享,联通“信息孤岛”,避免低效率的重复建设。

#### 3.3 以人为本,对症下药

打造智慧社区首要的是了解社区居民的真正需求,对症下药。在社会信息化飞速发展的今天,人们对智慧社区的关注已经不再局限于周边环境、交通等方面,而是更多地表现在智慧家居和智慧小区管理两方面。因此,在开展智慧社区建设和普及宣传时,要注重智慧产品设计的人性化及理念推广的大众化,应坚持以人为本,以居民的需求为向导,设计界面清新、操作简单、功能人性化、内容丰富化的智慧产品。

#### 3.4 丰富完善智能化系统

深度挖掘物联网技术应用,通过物联网将多个智能化系统融合在一起,将可以大大提升智能化的集成度,增加相应的亮点、卖点,提升楼盘的品质。将社区内的监控系统、可视对讲、停车场系统、报警系统等集成后,与现有社交平台合作,在一个智能化管理平台中进行统一管理,各子系统深入联动,平台管理直观方便,客户使用也更加简单实用。

#### 3.5 加强复合型人才培养

智慧社区的有效运营,不仅需要社区居民对智慧社区的普遍认知和认可,更需专业技术和管理人才的培养。推动智慧社区的建设,需加强对信息化专业技术人才的引入与培养工作,储备复合型人才。各级政府可通过政策支持、资金优势等方式,鼓励和支持市场主体参与到智慧社区人才培养中来。例如物业公司可通过引入及培养后期运营维护人才,达到服务方式转型的目的。智慧家居供应商可培养并向房地产企业、物业公司等输出信息化复合型人才<sup>[2]</sup>。

#### 3.6 充分挖掘智慧社区服务的商业模式

应充分挖掘智慧社区服务商业模式,引入市场机制,将具有商业价值的应用技术和软件系统发展成社区产业链(如:社区商圈小程序、共享停车位、养老服务等),实现智慧社区可持续发展。同时,关于智慧社区建设资金来源,打破仅依靠政府投入的单一手段,采用多渠道方式融资。可参考市政项目引入PPP模式,吸引各类社会资本参与项目投融资、建设和运营,共享开发利用成果,充分调配市场资源。

在智慧社区全面推广过程中,除了以上涉及的方面,还有一个不可忽视的关键点:先试点再推广。参考多个发达国家智慧社区建设经验,大都遵循因地制宜、试点先行的原则。智慧社区作为一种新理念,面向全国推广不能一蹴而就,想要实现可持续发展,“试点先行”不失为一种稳中求进的好方法。首先可给公众接受新事物留有一段缓冲期,其次可有效控制未知风险,以最小的成本换取最大的成果。

### 4 结语

传统社区到智慧社区的转型是大势所趋,智慧社区作为智慧城市的基本单元和构成模块,其建设的核心原则就是坚持以人为本,全面协调可持续发展。目前,我国智慧社区建设虽然还面临重重困境,但不论是政府还是企业都在积极尝试,不断进步,相信在不久的将来,智慧社区在我国的发展将逐渐步入正轨。

[ID:007601]

#### 参考文献:

- [1] 李德智,王晶晶,沈思思. 典型发达国家智慧社区的建设经验及其启示[J]. 建筑经济,2017,38(11):81-84.
- [2] 李国青,李毅. 我国智慧社区建设的困境与出路[J]. 广州大学学报(社会科学版),2015,14(12):67-71.