

## 产业机遇

### 养老家居医疗物管模块势起

2019年 我国智慧社区行业市场规模为4200亿元

2021年 我国智慧社区行业市场规模突破5000亿元

2022年 我国智慧社区行业市场规模近6000亿元

近年来,国家陆续出台相关政策推进智慧社区的建设,这就为国内智慧社区行业的发展创造了良好的产业政策环境和条件,更多的需求被大量释放,智慧社区行业紧密结合产业上下游,以用户需求为导向,在云计算、大数据、人工智能等科技的推动下,智慧社区行业应用场景不断升级,在产品与服务的优化升级之下,智慧社区行业也迎来了爆发式发展。2019年我国智慧社区行业市场规模为4200亿元,2021年我国智慧社区行业市场规模突破5000亿元,2022年市场规模近6000亿元。

企业是智慧社区的践行者。在智慧社区的产业链中,上游为技术支撑;中游为硬件设备、网络传输和各大平台服务;下游为社区应用最后触达的终端用户。在智慧社区建设的企业类型中,互联网巨头的业务重点为社区云平台,代表公司为BAT;地产、物业公司的业务重点为社区物业管理,代表企业有万科集团、碧桂园、绿

地;家电企业的业务重点为智能家居系统,代表企业有海尔、小米科技、美的;视频物联网企业的业务重点为社区安防设备和社区综合治理平台,代表企业有海康威视、大华股份、宇视科技;人工智能企业的业务重点为各类细微社区安全检测算法平台,代表公司为旷世科技、海思科技等。

数据显示,自2015年以来我国物业管理行业总收入呈快速增长态势,且行业市场集中度较高。中国物业管理行业总收入由2015年的3983亿元上升至2020年的6232亿元,年复合增长率为9.4%。

在智能家居方面,2016-2020年我国智能家居市场规模由2608.5亿元增至5144.7亿元,年均复合增长率为18.51%;中国智能门禁系统市场规模自2016年的130.4亿元发展至2020年的303.4亿元。

智慧停车目前在国内一线城市已经形成一定的示范效应,行业正在进入快速发展期。

## 未来看点

### 理想型智慧社区更“关心”人

从2012年作为智慧城市的典型应用到2014年作为智慧城市的必选项进行建设,我国智慧社区的建设在智慧城市建设的带动下,正在积极响应新时代国家治理现代化战略大背景和城市治理“全周期管理”的新要求,围绕社区治理现代化目标,积极推进“理想智慧社区”的建设。

业内指出,与过去智慧社区构建中更关注于社区硬件的“智慧化”不同,理想的智慧社区是在涵盖硬件“智慧”的同时,对社区中的人、人的行为与活动、人和人的关系、人与环境的关联倾注更多的关心和思考。理想的智慧社区将以服务的面容出现在社区中,通过全方位、精准化的服务,支撑和保证智慧社区应用中实名、全员、高频三个特性。

吉林大学哲学社会学院副教授吴海琳指出,我国推进智慧社区建设的形式主要有两种,一种是政企合作模式,互联网企业与通信企业多以与政府合作的方式展开基础设施建设和信息平台搭建工作,通过政府购买服务或签订政企共建合约等形式服务于政务管理信息平台建设和社区智能传感器铺装工程,逐步实现社区空间管理与服务信息化与可视化;另一种是由大型物业公司指导,完善物业服务,提升自身服务质量,增加企业社会认可度。

虽然近年来我国智慧社区的建设

和发展进入了黄金期,但由于我国社区与小区地理边界的非重合性,提升智慧生活质量的小区物业管理和服务升级往往仅停留在高端小区,不能惠及更多民众,无法广泛产生示范效应。企业推进路径背后的资本逻辑易使智慧生活与智慧服务为部分成员专享,不能有效促进社区群体公共性得到生成。市场主导的商业化逻辑易形成数字鸿沟,加剧社区群体分化,无法充分体现社区建设的核心理念。

智慧社区未来的建设与发展需要的是“技术”与“社会”的双向赋能,但是目前的智慧社区发展呈现出了过度技术化倾向。吴海琳认为,智慧社区建设确实需要利用网络技术赋能社区,但是更重要的是实现社区“社会”建设的同步赋能,才能改变社区主要靠政府,企业推进“被智慧化”的局面。要在深入探寻社区的“社会”本质上下功夫,了解社区人口构成、社区参与主体及活动类型,社区历史传统文化和社区公共性类型,找回“社会”本位,改变“被智慧化”现状。

北京社科院研究员、中国人民大学智能社会治理研究中心研究员王鹏认为,未来的智慧社区建设不仅需要找回“社会”本位,还应当让市场化的机制参与进来,在保质保量的情况下以更好的服务便民利民。在未来,智慧养老、智慧教育等会是智慧社区重要的发展方向。



名词解释

### 智慧社区

智慧社区是利用物联网、云计算、大数据、人工智能等新一代信息技术,融合社区场景下的人、事、地、物、情、组织等多种数据资源,提供面向政府、物业、居民和企业的社区管理与服务应用,提升社区管理与服务的科学化、智能化、精细化水平,实现共建、共治、共享的管理模式。



顶层设计

- 2014年5月 - 住建部印发了《智慧社区建设指南(试行)》
- 2016年8月 - 民政部印发了《全国民政标准化“十三五”发展规划》
- 2016年12月 - 国务院印发《“十三五”国家信息规划》
- 2017年6月 - 国务院印发《关于加强和完善城乡社区治理的意见》
- 2020年7月 - 住建部等六部门印发《绿色社区创建行动方案》
- 2021年5月 - 国务院印发《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》
- 2022年5月 - 住建部等九部门印发《关于深入推进智慧社区建设的意见》



堵点疏通

### 堵点一:缺乏统一业务系统

智慧社区的核心是硬件设备的互联。目前,大部分社区的道闸、门禁、地锁、智能锁、社区监控等都是独立运行的,还没有形成成熟的业务体系。

**疏堵方案:**一些相关企业根据已开发的云产品继续拓展产品内容,比如云停车等,同时加上自主研发的云平台,有机地结合起来可以提供一整套解决方案。从电梯控制到车辆管理再到人员管理,这一整套的解决方案可以让物业公司或者房地产开发商不用面对产品的标准和接口不统一的问题,也不用考虑后续的维护问题,一整套的系统比单独的产品便宜,并且在交付的时间上也能满足客户需求。

### 堵点二:专业人才储备不足

智慧社区软硬件资源要进行改造和创新,首先面临的挑战是人才储备,尤其是劳动密集型的物业管理行业。一方面,原有人才队伍的管理能力和意识提升存在一定困难;另一方面,现有的人才激励政策尚不完善,无法吸引管理层面的顶尖人才。

**疏堵方案:**要高度重视人才的培养和人才队伍的建设,重构新生代物业人的思维方式和知识体系,靠人才来拓展市场,靠人才来提升专业服务,分享人才的红利,满足客户与市场,当然也包括资本市场的需求。

智慧社区首先要做到人的“智慧化”,而非社区的“智能化”,技术装备可以引进和仿造,但人的素质和创新能力的提高绝非一朝一夕所能达到。在智慧社区建设的过程中需要将“以人为本”放在首要位置,发挥市场主体地位,建设要注意全面开花与典型示范的协调,宁缺毋滥。