

城市通卡



城市通卡
city union
media

City Union

2019年3月下旬总第203期



聚焦 FOCUS

3 助力房产转型升级，绿色智慧社区试点创建正式启动！

采风 REPORT

6 助力大深圳发展！全国智标委率团走访十余家门锁头部企业

场景 SCENARIO

8 智慧改变生活，智能化助力住房租赁生命全周期

研究 RESEARCH

10 成本规制：低票价下的公交优先 补贴多少才最适合公交企业长远发展

助力房产转型升级， 绿色智慧社区试点创建正式启动！

文：通卡传媒

2018年，腾讯公司正式启动新一轮整体战略升级，由消费互联网向产业互联网全面升级，做各行各业的传统企业、实体企业的“数字化助手”，助力传统企业和公共服务机构实现数字化转型升级，让每一个产业都变身为智慧产业，实现数字化、网络化和智能化。对于房地产业而言，在政策收紧、融资变难、销售下行的背景下，如何用好“数字化助手”，推动房地产业向智慧进化，让用户享受互联网科技提供的未来美好居住生活，是挑战也更是机遇，对行业而言具有重要的变革意义。

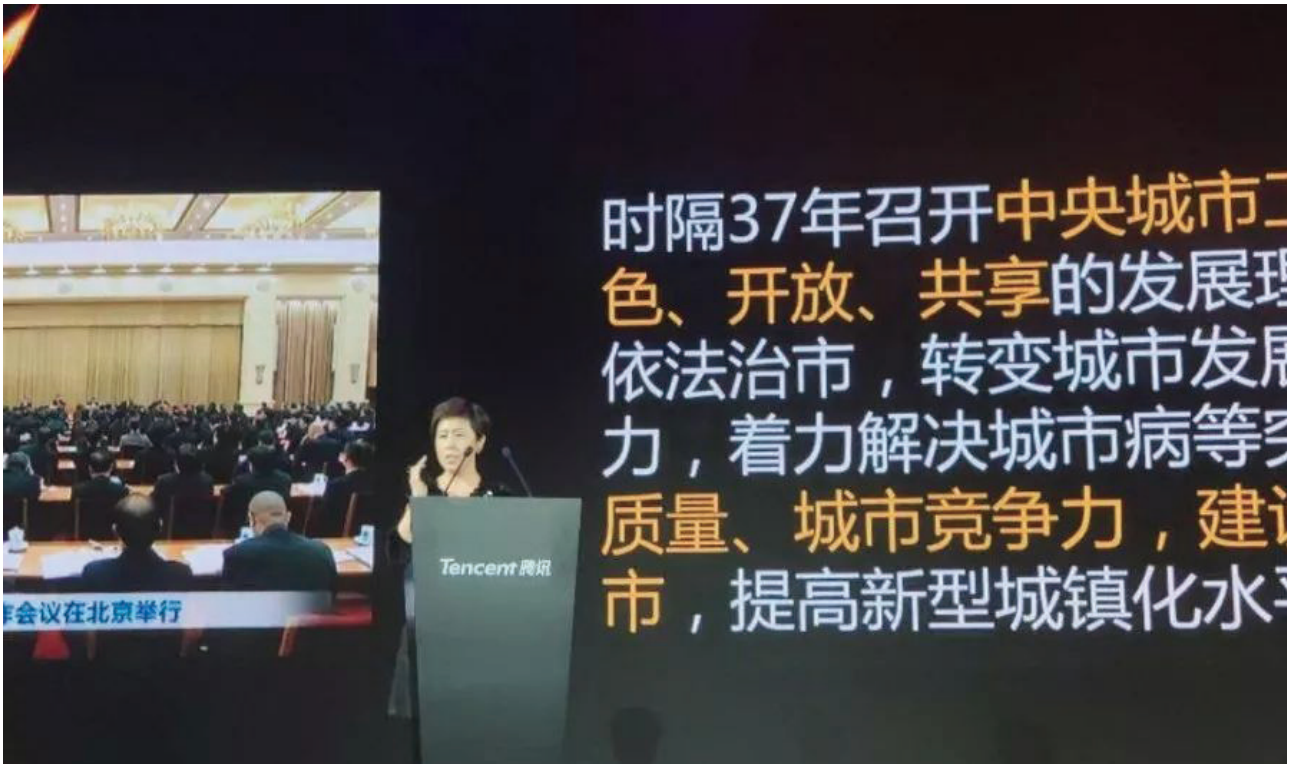
3月26日，由腾讯房产、腾讯云、腾讯企业微信联合举办的首届“中国智慧地产高峰论坛”在北京召开。全国智标委副主任委员马虹受邀出席作“数字化开启地产新时代”主题致辞。

中央城市工作会议强调，要贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以人为

本、科学发展、改革创新、依法治市，转变城市发展方式，完善城市治理体系，提高城市治理能力，着力解决城市病等突出问题，不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，提高新型城镇化水平，走出一条中国特色城市发展道路。

目前各省市新型智慧城市建设正在如火如荼的开展中，“高效绿色、协调统筹、互联互通”三大要素，促进城市治理能力的提升，解决城市病。房地产行业作为城市建设的基础细胞，促进房地产行业的绿色化、智慧化变革，是对新型智慧城市建设的直接促进。

“活下去”的嘶喊下，房地产商纷纷开始了智慧化转型，聚焦社区场景建设，通过数字化、网络化、智能化、互动化和协同化，为住户创造安全、便捷、舒适、愉悦的环境。通过布局智能



（全国智标委副主任委员马虹）

家居、智慧社区、智慧物业，力图实现从社区建设到日常运维的全生命周期服务。

马虹主任表示：目前全国各地正在掀起一股“绿色智慧社区”建设风潮，山东、重庆等多地推出绿色智慧社区指导意见、试点计划及支持政策。住建部与全国智标委均为绿色智慧社区试点提供支撑。房地产商目前正面临着一场持有运营的挑战，如何将社区中的住户运营好是房地产商转型的重要需要，绿色智慧社区的建设风潮则是房地产商此次转型的重要契机。

目前全国智标委组织行业编制了《建筑及居住区数字化技术应用 第1部分：系统通用要求》等四项系列国家标准、多项行业标准，还有《智慧城市 建筑及居住区第1部分：智慧社区建设规

范》等十余项国家标准、行业标准、团体标准正在编制中。立足标准建设，全国智标委积极探索绿色智慧社区建设、管理、运营模式创新，推动标准在绿色智慧社区落地。

面向房地产行业，全国智标委目前正在组织绿色智慧社区标准应用试点创建工作，试点项目申报主体为试点项目承建方、服务运营方；申报项目包括新建小区、老旧小区，创建周期不超过2年；申报项目具备开展物业管理、社区治理、公共服务、商业服务等方面的智慧化建设的条件。

经过初步审核，全国智标委将组织专家进行综合评审，评审通过的试点项目创建名单将在全国智标委网站公示，公示无异议签订创建任务

全国智能建筑及居住区数字化标准化技术委员会文件

建智标/函〔2019〕23号

关于开展绿色智慧社区标准应用 试点项目的通知

书，颁发“绿色智慧社区标准应用试点项目”铜牌，申报单位按照创建任务书的要求，组织试点项目的创建与实施；创建期结束后，全国智标委依据创建任务书组织专家验收。验收结果在全国智标委网站上公示，验收通过的项目颁发“绿色智慧社区标准应用示范项目”铜牌。

全国智标委立足住房城乡建设领域信息化建设，贯彻落实党的十九大精神以标准促进社区智慧化、信息化发展，提高物业管理水平，提升社区服务品质，满足人民群众对美好生活的向往。

联系人：

樊静静：15801401236

尚治宇：13522495132

电话：010-68183101-803/802

点击阅读原文下载通知及相关附件

<https://pan.baidu.com/s/1PK-0hPyu8VR3Im1Ift5MgQ>

提取码：nco6

助力大深圳发展！全国智标委率团走访十余家门锁头部企业

文：通卡传媒

深圳

是当下被公认为最具活力及创新力的城市



由深圳辐射的珠三角地区
是智能门锁产业链的集中区域



近日

全国智标委率智标委标准工作组、亿速码、锁联、物联传媒
走进这片智能化热土



拜访豪力士、凯迪仕、千丁、樱花、曼申、杨格、中山锁业协会、必达、科裕、瑞德等十多家

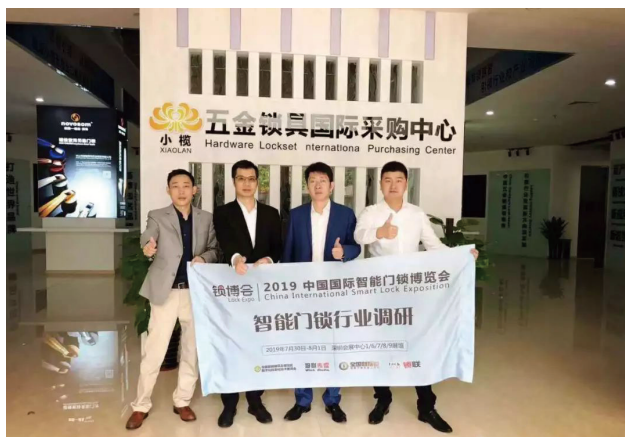
头部企业及机构

交流标准落地应用

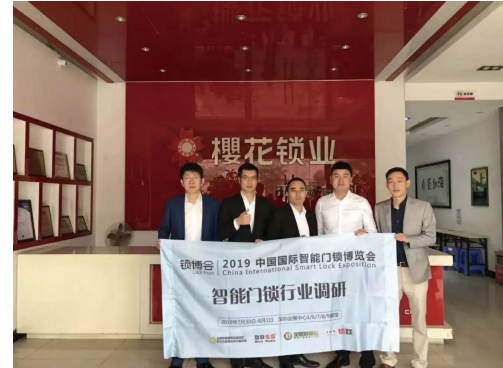
聚焦产品安全提升

探讨项目应用试点及合作实施

干货十足



此次调研



通过走访
了解需求
解决问题
是积极实践

“大学习、深调研、真落实”
的体现

门锁企业均对标准落地、试点项目表示出极高的热情
并对绿色智慧社区创建“春天”下的智能门锁发展
充满期待

物联网体系下的互联互通验证已经开始啦
智能门锁作为互联互通格局中最重要的场景之一
如何既安全又互通呢？

智慧改变生活， 智能化助力住房租赁生命全周期

文：通卡传媒



（住房和城乡建设部IC卡应用服务中心主任、全国智标委副主任委员马虹）

根据国家统计局数据显示，我国住房租赁市场正在快速扩张。全国约有1.6亿人在城镇租房居住，以外来务工人员、新就业大学毕业生等新市民为主。据链家研究院报告预计，2020年和2025年，中国房屋租赁市场租金规模将分别达到1.6万亿元和2.9万亿元，2030年预计会超过4万亿元，中国房地产业迎来租赁时代的到来。

为了更好的促进房地产租赁市场的智慧化发展，3月22日，“智慧改变生活，制度重构价值”——2019住房租赁智慧发展研讨会，在北京召开。住房和城乡建设部IC卡应用服务中心主任、全国智标委副主任委员马虹受邀为大会做“智能

化助力住房租赁生命全周期”主题发言。

中央城市工作会议明确指出，我国城市发展已经进入新的发展时期，城市工作的重心已经由大规模开发建设逐渐转为对城市空间资源、公共秩序、运行环境的管理以及为城市居民宜居宜业提供服务保障。住房租赁市场的发展很大程度上实现了对城市空间资源的合理应用与再分配，能够有效的缓解新市民的住房压力。同时，随着信息技术的快速发展，大数据、人工智能、物联网等新一代信息技术正在改变着，住房租赁行业也在朝着规范化、标准化、智慧化的方向发展。

马虹主任表示，智慧化将助力住房租赁的智慧化转型升级，特别在当下地产环境进入存量房时代，房屋租赁市场不断扩展的背景下，为租户提供智慧化、可持续、可追踪的保障和服务是房屋租赁提供方需要聚焦的方向。马虹主任建议通过科技赋能租赁房产，为租赁者提供长效运营、精准服务。通过智慧设备、智慧管理、智慧服务、智慧生活，让住户感受到便捷、安全，让生活感到获得感、幸福感、满足感。

十九大报告明确坚持“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。长租公寓作为住房租赁市场的中坚力量，是房地产市场供给侧结构改革的直接体现，既可以满足年轻一代新市民对于城市住房的需求，也有利于政府部门对于城市内的流动人口进行有效的管理。



(全国智标委技术标准中心主任尚治宇)

在2019住房租赁智慧发展研讨会上，全国智标委技术标准中心主任尚治宇从标准化角度分析如何促进长租公寓智能化发展。据尚治宇主任介绍，2018年住房城乡建设部发布了行业标准《公共租赁住房运行管理标准》规定了公共租赁住房项目的承租程序、配租、合同与租金管理、运行维护、退出以及档案管理等内容。适用于政府认

定且房源成规模、面向社会特定人群出租的公共租赁住房项目的运行管理。

标准编号	标准名称	发布部门
DB11/T 1196-2015	公共租赁住房内装修设计模数协调标准	北京市质量技术监督局
DB11/T 1365-2016	公共租赁住房建设与评价标准	北京市质量技术监督局
DB50/T 667-2016	公共租赁住房物业管理服务规范	重庆市质量技术监督局
DB65/T 3897-2016	社区房屋租赁管理工作规范	新疆维吾尔自治区质量技术监督局
JGJ/T 433-2018	公共租赁住房运行管理标准	中华人民共和国住房和城乡建设部

国内标准情况

随着新型智慧城市的建设与快速推进，新一代智能化信息技术被广泛应用到城市建设的各个领域，长租公寓作为城市的重要组成部分，开始向智能化方向升级。智能门锁、智能水表等智能家居产品的应用将提高用户体验，同时也为运营管理者提供更高效的管理方式。全国智标委长期以来持续关注长租公寓的安全与标准化发展，为规范长租公寓（含公租房）智能化技术，近期将组织编写《长租公寓（含公租房）智能化技术》团体标准，推动国产密码算法在长租公寓智能设备上的应用，保障长租公寓信息化安全，同时为设备制造商运营管理商提供标准化理论指导。

尚治宇主任表示：在智慧城市方面，我们有一个口号“标准让城市更智慧”，同样我们也希望做到标准让公寓发展更智慧！

点击阅读原文下载《长租公寓（含公租房）智能化技术》团体标准征集通知及报名表

<https://pan.baidu.com/s/18qIqyE11nqRgFU7JNmgj0g> 提取码：hfcb

成本规制：低票价下的公交优先 补贴多少才最适合公交企业长远发展

文：《运输经理世界》



以低票价吸引更多市民乘坐公交车出行，是公交优先的直接体现形式。但公交优先的内容，远比表现形式更为复杂。公交，政府究竟补贴多少合适？公交企业的成本有哪些？怎样才能让企业一直微利生存？这是公交发展的核心问题之一。

很多城市确定了公交补贴的计算方法：即规制成本 = 人员工资及工资性支出 + 固定资产折旧费 + 燃料消耗费 + 轮胎消耗费 + 运营车辆修理费 + 其它直接运营费 + 管理费用 + 财务费用 - 已发放的成本费用类单项补贴（含政府补助固定资产计提的折旧费）。新增补贴 = 规制成本 + 主营业务税金及附加 - 规制收入 - 已收到的成本费用类以

外的单项补贴 - 服务质量考核应扣减补贴。

公交企业各项主要成本的约束标准也将随着情况变化而变化。原则上以1年为一个周期，周期结束后，有关部门将根据生产资料、劳动力成本等政策性因素变化对营运成本造成的影响，同时考虑年CPI指数上升或下降影响进行修改调整。

最关键还是要把公交企业的服务质量考核贯穿始终，确保企业的服务质量，成本规制要求公交企业接受营运审计必须提供真实、准确、完整和合法的会计信息；第三方评价机构根据公交企业经营状况和成本费用审计，对其作出客观、清晰、及时、准确的评价；公交企业通过加强经营

管理、提高劳动生产率等途径，使其实际成本低于标准的，所获差额利润应留企业发展；若实际成本超过成本标准要求的，其亏损由企业自负。

把成本规制的评价意见作为政府完善公交事业扶持政策的重要依据，同时也把成本规制执行情况纳入公交企业诚信和线路经营权评议考核的内容。通过对公交企业实施成本规制，确定公交企业正常运营的合理成本范围，并据此给予相应的财政补贴，充分体现政策性亏损由政府承担、经营性亏损由企业承担原则，能有效划清政府与企业的责任界限，有利于激励企业加强运营管理，节约成本，减轻政府负担。

将企业利润回报与服务质量挂钩，充分体现激励与约束机制的结合。比如，深圳成本规制方案中设置深圳公交行业标准成本利润率为6%，在政府就公交企业承担社会公益性任务、燃油价格上升以及公交票价降低等单项补贴后，公交企业成本利润率仍低于6%的，通过增加财政补贴方式补足6%。通过设置30%的服务质量考核环节，当公交企业服务质量达不到规定标准，考核得分低于标准分时，相应扣减补贴金额，从而有效避免在成本和回报确定的情况下，企业通过降低服务质量和安全来降低成本谋取利益。

但是，规制成本费用的标准值确立于历史统计数据基础上，部分项目的标准值不符合企业实际运营情况。例如，随着公交企业营运车辆车龄和行驶里程的增长，以及政府对企业提供优质公交技术保障服务、减少环境污染、降低车辆安全隐患要求的提高，公交企业对营运车辆进行维保作业的项目与频次也随之增加，加上材料价格的大幅上涨，企业维修费用成本压力日益增大。

目前，规制维修费用的标准值仍采用过去三年的平均水平，导致公交企业未能按正常的技术规范对营运车辆开展维修作业，长期下去车辆技术安全状况将会恶化。此外，员工薪酬水平规制值确定较低，企业有着维持和谐的巨大压力。

很多规定也未对成本费用节约的企业进行奖励，缺乏调动企业降低成本和控制成本上涨积极性的机制，未能让企业享受到主动降低成本所带来的收益。所以，对公交企业实行成本规制财政补贴政策，对今后涉及公共产品服务的企业补贴、定价机制的完善具有指导意义。但一个好的政策出台，需要经过企业的实践，根据实际情况进行多次调整和修正，使其更趋合理。

比如，江苏常州的方案中规定“以公交车辆运营里程（千公里）”而不是按乘车人数作为成本核算和补贴依据。业内专家认为，以乘客运量作为成本核算和补贴依据办法不科学。因为，当乘客对公交的需求即：客流量一定时，企业适当减少营运车辆投入即可降低运营成本。实际上，公交提供的是方便、快捷、安全的服务，是通过运营线路的网络覆盖、车辆配置、发车时间与间隔来满足人们出行要求。所以说，公交服务是通过累计运营里程来实现，所有成本以千公里为依据来计算是常州成本规制可取的地方。

规制成本费用的范围有待进一步完善，还应设定与国家各项法规政策出台的接口。例如，根据深圳市国资局《关于印发〈关于市属国有企业建立住房公积金制度的通知〉的通知》，强制要求企业缴交住房公积金，缴存比例定为5~12%，大大增加了企业人工成本，但目前该项费用未能纳入成本规制范围。

其次，自2006年以来，公交营运车辆开始缴纳交强险，高额的车辆保险费用已成为公交企业营运成本中的一项重要支出，成本规制中关于保险费的范围亟需扩充。此外，成本规制中规定政府产权场站应对公交企业免费开放，该类场站的租赁费不计入监审成本。但是，实际公交企业使用的政府场站很多情况下是需要支付租赁费的，而且租金会受市场价格波动影响而上涨，与规制内容不相符。

未明确财政补贴拨付机制，财政补贴到位严重滞后，企业资金链面临较大风险。随着贷款规模的增大，资产负债率不断高企，公交企业面临巨大的经营风险与财务风险。

在确定规制成本的过程中，要选择了解公交企业运营的行业、财务、管理、公共经济学方面的专家组成联合的第三方监管支持系统，从公交行业的实际业务流程、企业的财务数据以及企业的管理等多个角度对公交企业的成本进行系统确认，其间，要与相关企业、主管部门、财政部门进行细致沟通，确定规制成本。在确认规制成本范围和数量后，经过运行，根据实际情况进行多次调整和修正，使其更趋合理。

为此，成本规制补贴政策是公交财政补贴改革历程中的一个里程碑，但仍需在成本费用规制范围、规制标准值确定、补贴拨付流程以及成本费用节约激励机制等方面予以完善，从而充分调动公交企业的积极性，增强其管理效能及竞争

力。拓宽政府补贴资金的来源渠道，通过建立基金的形式确保补贴的专款专用，用于对公交基础设施建设投资以及对公交企业进行政策性亏损补贴。基金来源包括公交税费、燃油税、土地出让金、公交场站物业收入、城市路桥隧道费等。

建立公交补贴信息披露机制，完善公交财政补贴监督考核。通过完善相关法律法规，规定相关部门和公交企业定期公布公交补贴信息，包括企业亏损情况、补贴金额的测算和使用等相关信息，使得政府与市民对公交企业进行更加透明化的监督。同时，通过政府加强对公交运营成本的监控和审计，强化财政补贴核查。