

文 Steven Lang
第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事

个性设置

智能楼宇根据用户偏好不断调整,将大大提高物业管理的效率

从智能货币、智能插件,到智能电视,再到近年出现的智能建筑……智能无处不在。尽管住宅有潜力成为智能建筑的最大市场,但商业房地产领域的健康需求以及环境、社会和治理(ESG)议程的持续兴起,意味着办公场所接纳、实施新理念的重要性已经上升到前所未有的高度。

最初,智能建筑是用户选址时的一个差异化考量因素。如今,我们即将到达一个转折点:智能建筑将成为新常态。工位管理、路径查找、环境舒适度管理等应用将融入城市交通网络,成为员工通勤的一部分。换言之,您所在楼宇会知道您的日程安排、为您分配工作空间,并按照您的偏好设置照明、室温。而这只是开始。

监测楼宇性能

第一太平戴维斯东南亚首席执行官Chris Marriott一直在寻找合适的技术管理平台,并将之融入第一太平戴维斯自有的物业管理业务。“如今我们可以通过安装监视器和传感器,借助物联网来获取实时数据流。”

他补充说,“这些实时数据通过楼宇管理系统捕获,从中我们可以了解更多与楼宇使用、能耗和性能相关的信息。这些信息为我们彻底改变物业管理模式提供了重要依据。”

数字房地产资产的概念由此诞生。这一模型将可实现主动维护,提示物业经理



楼宇中有哪些潜在或需要解决的问题,亦可实现虚拟环境中所有系统的实时监控。人工智能和机器学习技术将可提高物业经理的工作效率,减少不必要的工作量。

第一太平戴维斯英国楼宇性能管理经理Sylvain Thouzeau表示,“智能建筑开拓出一片新领域,为楼宇性能的改善以及客户体验的提升创造了很多机会。”

他还指出,“物业经理可以获取大量与客户相关的宝贵数据,例如人们在楼宇中的感受以及空间、服务的使用方式。这有助于我们改善服务质量,根据客户的期望提供定制服务,提升体验和满意度。”

后疫情时代的客户满意度将依赖更加智能的楼宇系统。非接触技术有望成为热门,用户无需触碰面板即可进行操作。这一技术正在汽车领域得到日益广泛的应用。非接触式技术通过触感、动感感应,辅助实现办公区域各类“互动”,包括厕所、食物烹饪电器、打印机、电梯、门等等。

在2016年,房地产科技初创公司共吸引100亿美元资本,到2019年这一数字已攀升至440亿美元。这类初创企业致力于开发全方位的创新技术解决方案,提供监测分析模型,提高楼宇效率,减少排放;同时提升体验与财务效益,吸引更多投资资本。■

“数字楼宇借助技术应用实现虚拟环境中的系统监测”

智能方案提升建筑环境



NCG Spaceti

总部位于捷克首都布拉格的Spaceti是一家商业房地产创新软件及物联网系统制造商。它与位于伦敦的合作伙伴网络控制集团(NCG)联合推出基于物联网设备的办公楼宇及其环境数据平台。该平台借助办公社区应用,提供楼宇使用、预订、问题报告、路径寻找、数据分析和环境指标等数据及服务。



Situm室内导航

西班牙室内测绘公司Situm为用户提供机场、购物中心、医院等场所的室内导航服务。这款应用通过整合无线网络、蓝牙、智能手机传感器信息等信号,无需其他硬件即可为用户指引方向。



iCondo

iCondo管理应用将物业经理、居民、本地企业和社区连接到同一个平台。除为居民提供社交平台外,它还方便居民查找信息、表格、设施预订,确保维护问题得到及时处理。



Nantum OS

这个建筑运营管理系统应用人工智能分析来自不同系统(例如楼宇管理系统、公用事业仪表和访问控制)的楼宇数据,并将其与第三方资源(例如天气和物联网传感器)相结合,实时优化建筑性能,提高租户舒适度。



BuildingIQ

该平台拥有五大要素支撑:数据捕获和分析、高级建模、测量和验证、预测控制以及专家人工分析,有望节省能源、提高运营效率并提高租户舒适度。



Iviva

这是一个集合应用程序、系统和终端用户的一体化平台。Iviva实现了楼宇信息建模到实时性能监控的全覆盖,旨在整合物理和数字空间,并整个建筑生命周期内提高生产力、成本和效率。