

“人民城市人民建，人民城市为人民”。随着信息技术的快速发展，智慧城市建设如火如荼。而“智慧小区”是智慧城市面向民生的最基本单元，打造智能化小区，从“人防人管”向技防和智慧管理转变，让生活在小区的人们享受更智能、更便捷、更高效的服务。



爱博一村陆老先生使用养老手环检测心率,通过手环呼叫紧急联系人



爱博一村陆老先生使用居家养老辅助设施



社区老人使用健康监测设备

新虹街道探索『智慧小区』建设 社区生活中遍布感知『神经元』



智能手环、智能床垫、楼道烟感、堆物感知……新虹街道的 28 个住宅小区纷纷融入“智慧”元素，引入智慧化设备，这些城市管理末端的“神经元”，时刻感知小区发生的一切。

“智能化设备让人心里很踏实。”居民许女士说，“智慧社区”不仅让大家生活更方便，安全也更有保障。就连一向被视为落伍于智能化时代的老年人也为智能系统点赞，“之前还有点不熟悉，可是熟悉了之后就适应了，别的小区都很羡慕。”

健康监控，智慧养老有黑科技更有温情

“滴滴滴，SOS……” 早晨 5 点，新虹“家庭养老床位”智能服务平台发出警报，显示爱博一村 91 岁的陆老先生已超过 30 分钟离床未归。是不是上厕所发生了意外？后台客服小汪拨通了老人的电话……这就是智能床垫的一项重要功能——离床未归预警。

其实，让老人和家人感到安心还有具有定位和紧急救援功能的智能手环。“有时候老人独自出行，万一发生危险，没人知道，但自从有了智能手环，令人放心不少。”

据了解，智能手表可以预设 4 位紧急联系人，链接家属、志愿者、

工作人员、客服，当老人突发意外时，可按下按钮进行紧急求助，避免了老人发生危险时无人知晓等事件的发生。

白天由智能手环对老人的身体状况、安全情况和日常活动进行监测管理，而晚上则由智能床垫“托管”老人的安全问题，从而 24 小时满足老人在生活、健康、安全等方面的需求。

此外，新虹还在独居老人家中安装独立式烟感报警器及燃气报警器。独居老人一旦家中遇到火险、天然气泄露等危险情形，家里的报警器就会发出警报，以便老人第一时

间知晓。“像我们年纪越来越大，万一哪天使用燃气的时候忘记关阀门，后果不堪设想，现在使用燃气就放心多了。”独居老人陈老先生看着新安装的报警器满意地说。

据悉，2020 年开始，新虹街道已试点“家庭养老床位”项目，以家庭为核心，社区为依托，由养老服务机构为居家老人提供“打包式”专业的居家照护服务，推进养老机构资源向社区辐射，使老年人家中的床位具备“类机构”的照护功能，让老人在家也能享受与养老机构类同的养老服务。目前新虹街道辖区内已有 61 户老人签约家庭养老床位。

“美丽”还“聪明”，智能化改造悄然“流行”

过完春节，爱博四村的一电表箱出现故障，冒烟不到五分钟，保安队长拿着灭火器冲了上来，将火灭的苗头浇灭……

前段时间，楼顶的消防水箱出现故障，导致水流溢出，还没流出楼梯间，物业公司的工作人员已经关停水阀，水流并未流入居民家中……

刚搬来的刘女士前脚把床垫放在楼道里，保安后脚就来敲门询问情况……

此外，小区内还装有 8 台防空高空抛物监控设备，守护居民安全。

这些智能设备在新虹街道的住宅小区内“悄然”流行，它们就像一双双眼睛，“看到”小区的角角落落，实时掌握小区的动态。一旦发生情况，预警提示都会发送给物业。

小区智能设备仍在持续更新增加。非机动车车棚最近进行了改造，安装了带有自动断电功能的智能充电桩。“电瓶车充电时间过长，温度过高，容易发生电池自燃。智能充电桩侦测到电源电流过大的情况下，

会自动断电，减少了安全隐患。未来还计划将在小区里改造 2—3 个非机动车车棚。”爱博四村欣赛物业公司副总经理郭璟婷介绍。

作为闵行区首个“智慧小区”的爱博四村，是新虹街道打造的“社会治理样板间”，也是新基础建设的“试验田”，各种措施在这里试点，成熟一项，推广一项。

“目前新虹辖区内所有的高层楼栋全覆盖安装智能烟感共 9732 套，30 个消防水箱感应，20 个地磁停车感应”，新虹街道房管办主任周玮一一介绍，对于具有安全感应的智能设备，将对所有小区进行全覆盖安装，但对于一些个性化的智能设备，未来可以由业委会根据自身小区实际情况，进行选择性的安装。

在新虹街道房屋应急维修服务站指挥中心，一侧墙上的“新虹街道智慧安居信息平台”实时更新新虹各小区的动态信息。记者看到，门磁、地磁、烟感、高空抛物等感知设

备的状态及报警情况均可一屏掌握，正常运行状态下，屏幕上的各点位标识呈绿色，一旦出现红色异常，系统会立即报警。

根据平台数据显示，反映到智慧安居信息平台上的各类小区矛盾和问题明显上升，这其中包括智能感知案件。据统计，2020 年全年共发现问题 42207 起，处置完毕 41081 起，其余案件正在处置中，处置率达到 100%，对比 2019 年物业直通车案件量 13065 起，利用物业直通车发现问题数得到明显提升。而网络转来投诉案件 2020 年仅 532 起，比 2019 年 972 起投诉案件明显下降。

就拿群租来说，目前街道内 7324 套出租房屋信息悉数联网，通过租赁房屋巡查系统和人脸识别数据的汇聚和分析，提高了对小区租赁房屋的管理精度，及时发现违规租赁情况，有效制止群租蔓延，2020 年共发现并处置群租房屋 147 起，较 2019 年 261 起明显下降。

钱袋子透明了，小区越来越美

2018 年 2 月，新虹街道推出大数据物业监督平台“物业管理监督系统”，把辖区居民小区和物业公司纳入信息平台，让居民可以随时随地发现问题、上报问题，并在手机上对物业服务打分。同年 9 月，平台的升级版“物业服务直通车”上线，所有物业管理数据在后台一目了然，这些评价数据纳入年度物业服务综合评价体系，每年形成物业企业的“红黑榜”。从此，居民们在选择物业企业时有了可信度更高的推荐榜单。

智能安防绝不止于如何防，高科技赋能以后，“物业服务直通车”平台再次升级为“新虹街道智慧房安居信息平台”。

新平台以“以房管人”为理念，以政府数字化转型为突破口，加强大数据能力建设。据介绍，平台将小区包括车辆道闸和人脸识别道闸内的所有物联网感知设备和街道房屋

应急维修系统、业委会办公系统、租赁房屋巡查系统、物业直通车系统以及市、区各级房管条线的各类房屋和物业管理系统数据进行汇聚，对物业维修质量、小区安全、维修资金使用、公共收益情况进行全面智能监管，发现问题及时预警并转物业直通车处置，处置情况纳入对物业服务企业的日常考核。

“不光是把数据接进来，更要让数据发挥作用”，这就是“新虹智慧房管”项目 3.0 版建设的初衷。在大屏上，记者注意到，在业委会建设一栏里，小区维修资金收支、小区公共收益情况一目了然。周玮介绍到，小区物业管理成本在不断提升，主要体现在人力上，通过智慧管理可以帮助物业企业科学管理、减轻成本。“有了大数据台账，划入各小区维修资金的公共收益总数从每年不到 20 万元提高到 200—300 万元，

有效补充各小区维修资金。”

这笔钱花在哪？记者了解到，新虹街道各住宅小区业主委员会征询业主意见后，对小区环境进行了提升，比如小区门头改建、人行道闸升级等等，充分发挥了小区业主参与治理的积极性，最终受益的是居民。

与此同时，根据物业直通车、智慧小区建设及各类小区物业管理数据的接入和分析，对新虹街道所有物业管理项目进行“体检”并出具一份详细的“体检报告”。

让数据能够说话，赋能社区治理。周玮说，这幅住宅小区物业综合管理“健康画像”，对小区物业管理水平进行科学化评估，达到小区物业管理短板提前预判，让业委会能更好地监督物业服务企业履约、居民区党组织能更好地做好引领、政府对社区治理和物业管理工作可以精准施策。