



济南龙湖九里晴川项目园林效果图。(资料片)

## 生态住区的龙湖样本 把社区当城市来规划

推动住建产业转型升级，增强行业内生发展动力，是我省住建领域新旧动能转换的工作的内在要求。作为品牌开发企业，龙湖集团也为绿色住建助力。龙湖在绿色住建、智慧住建领域成绩突出，成为行业标杆。从智慧社区管理的摸索到现在可提供64种城市服务，龙湖将传统小区物业升级为城市物业，打造了新型城市服务体系。动能转换，龙湖如何践行？近日，记者做了深入了解。

本报记者 赵夏晔

### 试验超低能耗建筑 打造绿色智慧建筑蓝本

在发展绿色建筑的过程中，龙湖一直走在行业的前列。早在2017年9月，由龙湖集团、奥润顺达集团合作建设，清华大学、中国建筑科学研究院提供技术支持的中国首个百万平米PHI认证的超低能耗示范社区“高碑店·列车新城”正式在河北亮相，这一项目以符合德国PHI认证标准的“国家绿色智慧建筑示范中心”为建设蓝本进行打造。

据了解，这一被称为“国家绿色智慧建筑示范中心”的超低能耗示范区，占地约7万平方米，应用了包括被动式超低能耗建筑、海绵城市、生态修复、太阳能光伏发电在内的多项世界先进的绿色节能生态技术。

两座样板建筑暨超低能耗建筑·体验馆的节能效果较传统建筑节能92%，通过高效热回收新风能源一体机，自动调节温度和湿度。建筑也无须安装传统空调设备，四季温度始终保持室内20-25度，湿度常年保持40-60%，并自动过滤大气中的PM10、PM2.5颗粒物。超低能耗建筑作为世界建筑行业公认的下一代城市建筑技术，其中部分标准或将成为中国下一代建筑节能的标准。

### 生态住区活样板 不出家门赏红枫

提及绿色住建，择址于何地尤为重要的。在龙湖，每个项目都遵循着严苛的择址观。以济南龙湖高新东项目为例，项目择址济南高新东区，城市向东发展，高新东区是济南东拓的重要板块和承接济南中央商务

很大气；外墙是用葡萄牙米黄石材，从太阳下看会有一种温润如玉的感受。

“这一片规划全部种植红枫树，这是济南市唯一一条除红叶谷以外的红枫大道。这样会给住户的不同的体验感，以往只能去红叶谷才能看到的红枫大道现在在家门口就可以欣赏。”龙湖景粼原著项目负责人说。

在龙湖，建筑理念就是把整个社区当做一个城市来规划，注重自然环境与人文环境的融合，保证业主居住舒适度。

### 智慧基因融入物业 智囊管家全面落地

山东省住建厅下发的加快新旧动能转换的实施意见中，明确要扎实推进智慧物业管理，提升服务信息化水平。在物业服务中注入智慧化基因，使龙湖物业在地产项目的终端以滚雪球的方式实现迅速抢占市场。据了解，截至2017年年底，龙湖物业的管理面积已经突破2亿平方米。龙湖智慧服务已越来越深入至社区及业主生活的空间，提供衣食住行等一站式物业服务及信息服务。

在以业主APP为载体向业主提供增值服务的同时，“智囊型管家”已在龙湖智慧服务所有项目中全面落地，并在日常生活中为业主提供关于房屋设备使用、家电报修、卫生保洁、定制旅游、美居业务、车辆处置等方面的服务，第一时间为业主提供解决方案。

龙湖九里晴川项目相关负责人表示，“空间即服务”理念是未来的服务趋势。在龙湖以后落地的新项目中，小区将直

接为物业以后能想象到的服务内容留好空间。

“比如说两栋楼之间的空间，以前全部会做成一些游乐设施或绿化带，现在我们会做好分区，比如某一个区域会做成一个大草坪，可以组织露天派对或草坪婚礼，还可以播放电影，同时可以根据需要随时变换不同的场景。”该负责人表示。在九里晴川六个园中，就会留两到三个这种自由组合的活动区域。

### 从社区迈向城市管理 提供64种城市服务

龙湖物业服务集团总经理曾益明称：“城市物业基础服务是一个值得更多期待的领域，它让一座城市像一个社区一样拥有‘绣花针式’的物业服务。”围绕公众和政府的服务需求，龙湖悦来城市管理有限公司在重庆应运而生。

据悉，它将在城市物业基础服务、市政基础设施管理、园林养护、道路秩序管理、市容环卫管理、突发事件管理、城市特色功能服务等7大体系中，提供64种城市服务。

至此，使龙湖物业服务从社区向城市管理迈出了一大步，以最日常的垃圾桶倾倒为例，以往需要环卫工人多次巡查，然后进行垃圾处理。而新型管理模式下，全面启用智能垃圾桶，垃圾到达一定容量后即会自动通知环卫工人。此外，由于增加了垃圾桶的自动压缩功能，将容量扩大5倍，在减少倾倒频次的同时，大幅度降低了人工的劳动强度，提升效率。

时至今日，龙湖在物业服务领域的先发优势进一步得到凸显。如今的龙湖智慧服务，FM&RBA系统管控的拥有专属身份证件的设施设备约为48万台，每小时能够刷新的设备运行数据更是高达2880万余条，400客户服务中心日均话务量高达40000余条，集成指挥中心每日产生的报事工单就有6000万余条。

“我们不是传统的物业管理企业，而是科技驱动的服务公司。”龙湖集团首席执行官邵明晓于近期对龙湖四大主航道业主之一的物业模块做出这样的阐释。



龙湖物业客户关系中心。(资料片)