



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



# 政策红利叠加技术升级



## 政策红利叠加技术升级，物企加快科技布局正当其时

国家层面政策红利与底层技术体系的双重突破，形成了推动物业管理行业变革的“双螺旋结构”，企业的科技化转型升级正迎来前所未有的战略机遇期。在这一趋势下，企业唯有把握机会，加速科技布局，方能在新一轮竞争中抢占制高点。

从政策维度看，围绕促进服务消费、开展数字经济、优化基础设施建设等方向和目标，国家层面在顶层设计环节为物业管理行业的数字化转型奠定了坚实基础。2024年9月29日，国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会联合发布了国家标准《建筑及居住区数字化技术应用第3部分：物业管理》，进一步完善了我国智慧物业标准化体系，有力推动了智慧社区建设和社区治理精细化发展；2024年8月，国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》，提出要加快生活服务业数字化赋能；2023年2月，中共中央国务院印发《质量强国建设纲要》，提出要加快大数据、网络、人工智能等新技术的深度应用，促进现代服务业与先进制造业、现代农业融合发展；2022年5月，中央政法委、民政部等九部门印发《关于深入推进智慧社区建设的意见》的通知，提出拓展智慧社区治理场景、构筑社区数字生活新图景、加强智慧社区基础设施建设改造等目标。

表：近年来国家层面关于物业管理行业数字化建设的部分政策和标准

序号	文件名称	颁布时间	颁发单位	核心内容
1	《建筑及居住区数字化技术应用第3部分：物业管理》	2024/9/29	国家市场监督管理总局 国家标准化管理委员会	进一步完善了我国智慧物业标准化体系，有力推动了智慧社区建设和社区治理精细化发展。
2	《关于促进服务消费高质量发展的意见》	2024/8/3	国务院	加快生活服务数字化赋能；开展数字家庭建设试点，更好满足居民家居产品智能化服务和线上社会化服务需求。
3	《质量强国建设纲要》	2023/2/6	中共中央国务院	加快大数据、网络、人工智能等新技术的深度应用，促进现代服务业与先进制造业、现代农业融合发展。
4	《“十四五”城镇化与城市发展科技创新专项规划的通知》	2022/12/6	科技部、住房城乡建设部	加强智能建造和智慧运维核心技术装备研发；提升建筑与市政公用设施系统协同管控能力、保障设施供给安全，提升城市运维效率。
5	《关于印发“十四五”全国城市基础设施建设规划的通知》	2022/7/29	住房和城乡建设部	加快新型城市基础设施建设，推进城市智慧化转型发展；推动城市基础设施智能化建设与改造。
6	《“十四五”新型城镇化实施方案的通知》	2022/7/12	国家发改委	推进智慧化改造。推行城市运行一网统管，推进市政公用设施及建筑等物联网应用、智能化改造。
7	《关于深入推进智慧社区建设的意见的通知》	2022/5/10	民政部、中央政法委、网信办、发展改革委、工业和信息化部、等九部委	集约建设智慧社区平台，拓展智慧社区治理场景，构筑社区数字生活新图景，推进大数据在社区应用，加强智慧社区基础设施建设改造。
8	《关于加快推进城镇环境基础设施建设指导意见的通知》	2022/2/9	国家发展改革委、生态环境部、住房城乡建设部、国家卫生健康委	推动智能绿色升级；推进数字化融合。充分运用大数据、物联网、云计算等技术，推动城镇环境基础设施智能升级。
9	《“十四五”数字经济发展规划》	2022/1/13	国务院	到2025年，数字经济核心产业增加值占国内生产总值比重达到10%，数据要素市场体系初步建立，产业数字化转型迈上新台阶。

数据来源：中指研究院整理

从技术维度看，当前行业相关技术创新呈现出“端-边-云”协同发展的特征，技术体系的持续进化为物业服务模式创新提供了硬支撑。智能终端层面，5G-A 通感一体化技术使社区定位精度突破厘米级，例如，碧桂园服务引入的美团无人机配送系统，依托高精度定位实现楼宇自动寻址，单件配送效率大幅提升；边缘计算层面，龙湖智慧服务研发的 AI 分单引擎通过分析 700 万条历史工单数据，构建出涵盖 136 种设备类型的知识图谱，使维修工单自动分派准确率达到 90%以上；云端协同层面，腾讯云、阿里云等云技术服务机构，针对物业管理场景，加快推出了针对性的云服务产品，例如，腾讯云可自动生成物业设施健康度评估报告并推送预防性维护方案，进而延长物业设备的使用生命周期。

表：物业管理行业技术创新“端-边-云”协同发展及企业应用案例

技术层级	关键技术	典型应用场景	物企案例
智能终端层	<ol style="list-style-type: none"> <li>物联网传感器网络</li> <li>AI视觉识别摄像头</li> <li>智能巡检机器人</li> <li>蓝牙/WiFi室内定位终端</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 实时环境监测</li> <li>● 人脸识别门禁与行为分析</li> <li>● 设备设施自动化巡检人员</li> <li>● 资产室内定位追踪</li> </ul>	<p>万物云：部署AI摄像头结合无人机巡逻实现98%异常行为识别率。</p> <p>中海物业：采用搭载热成像仪的巡检机器人检测配电室设备发热隐患。</p> <p>碧桂园服务：蓝牙信标定位工具车，维修响应效率提升40%。</p>
边缘计算层	<ol style="list-style-type: none"> <li>边缘网关</li> <li>本地化AI推理引擎</li> <li>轻量化设备管理中间件</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 设备状态实时诊断</li> <li>● 视频流本地化处理</li> <li>● 离线场景故障预测</li> </ul>	<p>龙湖智创生活：电梯边缘网关毫秒级监测抖动数据，故障预判准确率达92%；</p> <p>华润万象生活：停车场边缘服务器实现车牌识别+无感支付全流程≤0.3秒；</p> <p>金科智慧服务：边缘计算节点实时优化路灯能耗，节电30%。</p>
云端协同层	<ol style="list-style-type: none"> <li>物业SaaS平台</li> <li>数字孪生建模</li> <li>AI工单调度引擎</li> <li>跨系统API集成</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全域资源可视化</li> <li>● 工单智能分派与闭环管理</li> <li>● 多源数据综合分析决策</li> </ul>	<p>保利物业：云端数字孪生整合20万+设施设备数据，维修工单派发效率提升60%；</p> <p>绿城服务：AI工单系统动态匹配工程师技能标签，满意度达95%；</p> <p>雅生活服务集团：API连接政府消防/住建系统，实现隐患自动上报与合规管理</p>

数据来源：企业调研资料，中指研究院整理

技术创新还带来了硬件成本的下降，这使得科技工具在物管行业的渗透效应得以强化。近年来，受国产化替代率提高、国内锂电池价格下降、规模化生产等因素影响，物业服务相关的科技硬件工具价格呈现显著下降趋势。据有关统计显示，商用清洁机器人采购均价已经从 2018 年 28 万元/台降至目前的 10 万元/台（降幅 64%）；安防巡逻机器人均价在过去五年内从 25 万元/台压缩至 8 万元/台。科技硬件工具价格的下探，降低了行业科技化转型的门槛，更多中小物业企业将有能力参与其中，进而加速行业科技化转型进程。

在政策与技术的双重变量驱动下，物业管理行业的科技竞赛已进入关键阶段。那些能将政策红利转化为技术资产、把硬件部署升维为数据能力的企业，或将率先完成从“空间管理者”到“社区科技运营商”的进化，在智慧城市生态中占据价值链的核心节点位置。这场转型不仅是工具的迭代，更意味着行业将重新定义现代服务业的内涵与边界。