



智慧社区解决方案



深圳市欧瑞博电子有限公司

电话：0755-83256376

网址：www.oruibot.com

地址：深圳市龙华新区东环一路中
泰电子科技园 1 栋首层

第一章 智慧社区发展形势	1
1.1 房产行业的好景不再	1
1.2 物联网行业的蓬勃发	1
1.3 房企与高科技联姻—房产行业的必然趋势	2
第二章 公司介绍	4
2.1 公司研发实力	5
2.2 公司生产实力	7
2.3 公司战略合作	7
第三章 完美 E 家智慧社区系统介绍	8
3.1 智慧社区系统概述	8
3.2 智慧社区系统的发展历程	8
3.3 完美 E 家 智慧社区理念	9
3.4 完美 E 家 智慧社区系统架构	10
3.4.1 综合布线系统架构	10
3.4.2 高层系统架构	11
3.4.3 复式室内系统设计	12
第四章 完美 E 家 智慧社区功能介绍	14
4.1 完美 E 家 智慧社区主要功能	14
4.1.1 智能门禁系统	14
4.1.2 智能一卡通消费管理系统	14
4.1.3 智能社区数字化服务	15
4.1.4 闭路电视监控系统	17
4.1.5 电子巡更系统	17
4.1.6 停车场管理系统	17
4.1.7 家居安防系统和紧急救助系统	18
4.1.8 远程抄表计量系统	19
4.1.9 数字社区电子服务系统	20

4.1.10 智能家居控制系统.....	22
第五章 完美E家 智慧社区商业模式.....	27
5.1 完美E家 智慧社区系统优势.....	27
5.1.1 符合国家物联网发展潮流, 开辟新的利润增长点	27
5.1.2 降低开发商建设成本, 提升开发商的竞争力	27
5.1.3 提高小区档次, 体现业主尊贵身份	27
5.1.4 增加了小区商家与业主互动	28
5.1.5 提高物管服务水平, 提高经济效率	28
5.2 完美E家 智慧社区业务引入模式.....	29
5.2.1 社区智慧设备整体引入	29
5.2.2 分梯度智能家居设备引入	29
5.2.3 社区广告收入分成	30
5.3 完美E家 智慧社区业务合作模式.....	30
5.3.1 完美e家 智能家居标准版	30
5.3.2 完美e家 智能家居豪华版	31
5.3.3 完美e家 智能家居尊贵版	32
第六章 完美E家主要设备和系统.....	34
6.1 可视对讲室内分机	34
6.2 可视对讲主机	37
6.3 普通型单元门口机	38
6.4 豪华型可视对讲门口机	40
6.5 管理中心电脑设备	42
6.6 网络传输设备	43
6.7 智能控制设备	49
6.7.1 Control 828 智能控制主机	49
6.7.2 水晶触摸屏智能遥控开关.....	51
6.7.3 无线全角度智能红外伴侣.....	53
6.8 安防监控系统	55

6.9 电动窗帘、电动遮阳篷系统	57
6.10 可视对讲系统不间断电源供应器	58
6.11 网络摄像头	60
6.12 欧瑞博智能卡——门禁读卡器	60
6.13 其他设备	60
第七章 施工方式和注意事项	61
7.1 项目设备配置要求	61
7.1.1 电源配置要求	61
7.1.2 网络设备的配要求	61
7.2 工程安装注意事项	61
7.2.1 室内布线:	61
7.2.2 高层布线:	61
7.2.3 室内机底盒的预留:	61
7.2.4 入户大堂的设计:	62
7.2.5 别墅室外交换机的设置:	62
7.2.6 室外管道的设计:	62
7.2.7 室外光纤的设计:	62
7.2.8 机房的设计:	62
7.2.9 机房供电及防雷:	63
7.3 网络要求	63
第八章 执行标准	64
第九章 服务承诺	65
9.1 售前服务	65
9.2 售中服务	65
9.3 售后服务与品质保证	66

第一章 智慧社区发展形势

1.1 房地产行业的好景不再

近几年来，由于房地产投资过热，房价持续高涨，在国家一系列紧缩政策调控下，国内房市的泡沫成分开始收缩，一些城市的房价虽然仍然较高，但面临着较大的下降压力，并出现了不同程度的下调。万科、招商、和记黄埔地产等地产商为加快资金周转纷纷调低价格、打折销售。同时一些炒家为尽快脱手、回笼资金，也大幅降低房价进行抛售。

与房价下调相对应的是，购房者观望情绪严重，房市成交量大幅萎缩，房地产商空置率大幅上涨。如此导致的商品房滞销，使我国房地产商目前面临着巨大的资金压力。据相关经济学家分析，目前我国房地产商面临 5000 亿元以上的资金缺口。一些中小地产商随时面临资金链断裂的风险。

目前，房产市场开始走向分化，一些实力较低的房企正在被洗出市场。与此同时，由于房市不景气，成交量急剧下降，加上来自房市的竞争加剧和规范性制度约束增强，一些房地产中介出现了经营困难和倒闭。随着我国房地产行业的飞速发展，楼盘项目同质化严重，各种房产营销噱头在消费者面前已不再新颖。如何在房市低迷的大环境下，杀出一条新的项目开发及营销道路，是各大开发商需要迫切解决的命题！

1.2 物联网行业的蓬勃发

在刚刚发布的 2012 年两会政府工作报告中，物联网再次被提为战略性新兴产业。《物联网“十二五”发展规划》还圈定了重点发展的九大应用，包括智能工业、智能农业、智能物流、智能交通、智能电网、智能环保、智能安防、智能医疗和智能家居。

值得注意的是，坐拥朝阳产业的智能家居，也被列入本次重点发展的九大应用领域，着实给众多奋战在智能家居一线战场的企业注入了一味强心剂，让我们更加矢志不渝的走下去。物联网浪潮席卷全球，智能家居作为这股浪潮中的重要组成部分被人们赋予了更多的期望，也获得了许多人的关注。

预计在今后的几年内全世界将有上亿家庭构建智能、舒适、高效的家居生活。在 2011 年住建部出台的规划中，也表示未来 60% 以上的新房都具有一定的“智能型家居”功能。可以说，智能家居正在形成一种产业，蕴含着巨大的市场潜力。

1.3 房企与高科技联姻—房产行业的必然趋势

随着国家对物联网产业的持续支持，物联网的重点运用领域智能家居逐渐被人们重视。作为未来人们智能化生活的重要组成部分，智能家居离我们已不再遥远。随着人们对于高品质生活的不断追求，简单而千篇一律的精装房已经不能满足消费者的口味了，取而代之的是一键即可遥控的智能家居所带来的安全、舒适、便利的生活环境。

国家出台诸多政策加以抑制，房地产商被推进了夹缝中艰难喘息。如何在现有的环境中既保障自己的利益，又增加房地产的核心竞争力以吸引消费者的眼球？智慧小区精装修将成为地产商差异化发展的“新大陆”。拥有智能的楼盘格外吸引消费者的注意，而在楼市降温的时候拥有智能的楼盘也以其较高的含金量成为“抗跌”楼盘。它既契合民众对于智能化、舒适化生活的深度需求，又为低迷的房地产行业注入了全新而强劲的活力！

智能家居精装修摒弃了单项精装修的华丽堆砌，而是将住宅走在了高端的线路上，并利用科学技术，将家居装修往数字化、网络化、集成化的方向发展，这个过程糅合了三网融合的技术、物联网及 3G 等各种技术的应用，体现出居住环境

的人性化、生活化、简单化等特点，带给居住用户巨大的便捷性，牢牢抓住了他们追求高品质、高智能生活的心理，因而一跃而成为房地产行业发展与产业升级的重要契机！

于此同时，从智能家居衍生出来的智慧社区概念，也正成为提升房产项目品牌特性的最有力武器。欧瑞博作为物联网行业的领军企业，致力于推动社区智慧化、家居智能化。旗下的“欧瑞博”、“完美e家”品牌已经成为社区智慧化、家居智能化的代名词。

第二章 公司介绍

深圳市欧瑞博电子有限公司是南方物联集团旗下全资子公司，成立于 2008 年，注册资金 500 万元。研发总部位于中国深圳高新技术园区（注册资金 500 万元），营销中心位于中国珠海清华科技园（注册资金 300 万元），是全球领先的物联网、智能家居解决方案提供商。欧瑞博电子为别墅、公寓小区、酒店、等提供专业化的家居智能化、办公智能化，酒店信息化设备和解决方案。技术涵盖：智能照明、智能安防、智能家电、智能影音、以及家庭信息化。



2.1 公司研发实力

欧瑞博与工业和信息化部重庆电信研究院成立物联网产业合作研究中心,并聘请曾任职于美国 IBM 研究院的海归物联网专家作为技术发展顾问。聚集了无线通信技术、自动化、RFID 系统、微电子系统技术人员 20 余位,均有多年从事系统模块开发实战经验。同时还与国内许多优秀的芯片生产厂家、大专院校和科研院所保持密切的合作关系,以保证整个平台在行业中的技术领先。

公司拥有一群高素质本科以上学历工程师组成的产品研发团队,研发人员占公司总人数的 40%以上,拥有多项专利和自主知识产权,引领物联网智能家居行业创新。公司秉持“更简单、更稳定、更实惠”的产品理念,打破了国外技术和价格垄断,于 2010 年率先全国推出“完美 e 家”系统,凭着优秀的设计和超高的性价比,引起了行业的高度关注和大量普及

欧瑞博拥有经验丰富的技术管理人才和团结高效的员工队伍,导入了 ISO9001 质量管理体系、为公司的生产管理、市场营销、客户服务等工作提供了有效支撑,从而全面提高了公司的管理效率和经营效率。



物联网战略合作伙伴



智能家居十大品牌



产品 CE 认证



无线双频收发技术专利



新型单火线取电技术专利



网络转射频控制主机专利



2.2 公司生产实力

公司拥有由高素质员工组成的高效生产流水作业线，包括产品焊接、组装、测试、老化、检控等流程，全面保证生产能力和产品质量控制，产品符合 CE、CQC 等质量认证标准。针对客户对于产品功能特性、产品外观等方面的特殊需求，完全能够提供深度定制服务，满足客户全方位的定制需求。



2.3 公司战略合作



中国电信（智慧城市）



中国联通（沃·智家）

重庆电信研究院



国家电网公司
STATE GRID
CORPORATION OF CHINA

完美e家战略合作伙伴

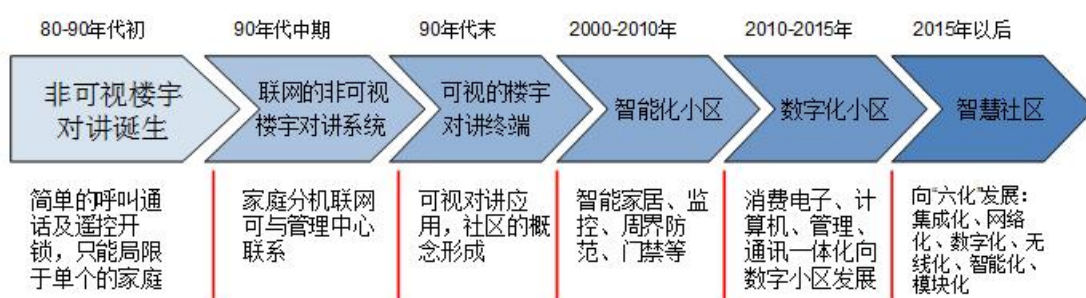
第三章 完美 e 家智慧社区系统介绍

3.1 智慧社区系统概述

人类已迈进了二十一世纪,我们赖以生存的整个社会正面临着新经济时代所带来的种种变革。互联网技术的发展和运用不仅改变着人们工作、商务的模式,更开始全面地改变人们生活的观念和方式,在我们熟悉的物质城市的身边已经迅速形成一个信息化、虚拟化或者说是数字化得“新城市”。在这个“新城市”中,可以通过网络进行在线购物、远程医疗;可以在电脑前学习课程;人们将生活在“数字家庭”、“数字社区”、“数字城市”之中。

智慧社区就是以互联网为依托,运用物联网技术将家庭中的智慧家居系统、社区的物联系统和服务整合在一起,使社区管理者、用户和各种智慧系统形成各种形式的信息交互,以达到更加方便快捷的管理,给用户带来更加舒适的“数字化”生活体验。

3.2 智慧社区系统的发展历程



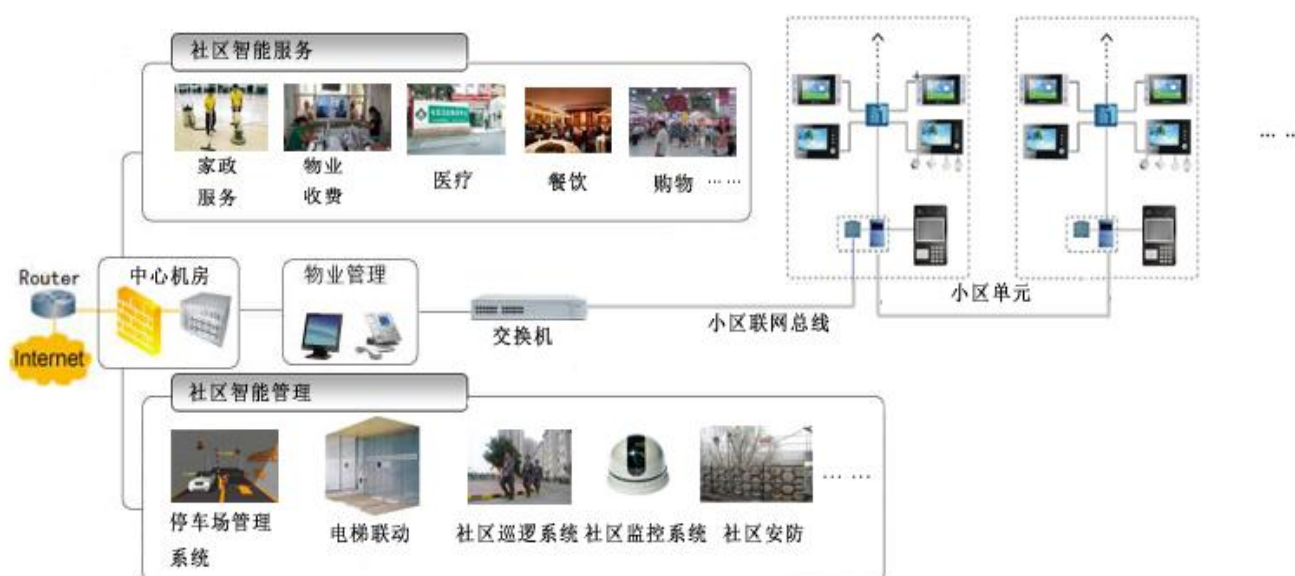
目前,我国住宅小区的建设已发在到了智慧社区的阶段,智慧社区系统集可视对讲、家居安防、非接触卡门禁、周界防范、电子巡更、网络化停车场、四表远抄、家电控制、无线安防、远程交互等系统于一体。

智慧社区所提供的内容囊括了家居安防、高速上网、视频娱乐、数字社区等多方面数字信息化服务,通过服务的整合,让用户足不出户享受到一站服务的便

利与轻松。未来小区建设的发展方向可归纳为“六化”——集成化、网络化、数字化、无线化、智慧化、模块化。

3.3 完美e家 智慧社区理念

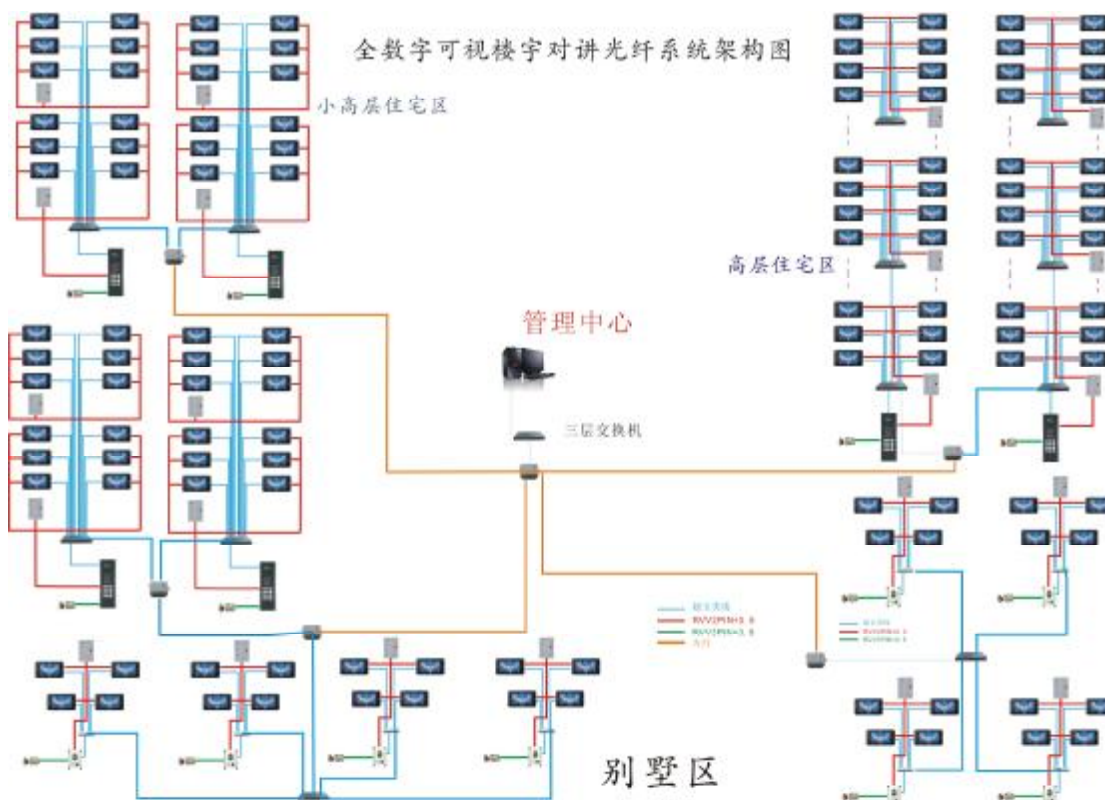
欧瑞博智慧社区系统采用现代化的网络技术和信息集成技术，建立一个沟通住户与住户、住户与小区的综合服务中心、住户与外部社会的多媒体的综合信息交互和核心信息共享及转换功能，向外拓展联动而成的新一代智慧社区控制系统。系统拓扑图如下：



该系统以社区中心机房为枢纽，有机的将智慧家居住户、社区数字化服务、物业数字化管理、社区智能化管理结合起来，真正的实现：住户与住户之间的信息联通；住户享受小区电子购物、家政服务、自动缴费等快捷服务；社区管理自动化。

3.4 完美e家 智慧社区系统架构

3.4.1 综合布线系统架构



系统说明：

u 小区的基本组成单元可分为多层楼栋、小高层、高层及别墅群。

u 通常一个小区设管理中心一个，大型社区由多个小区组成，根据实际情况及物业管理要求，可设置一个主控制中心及多个分控制中心，便于物业提供优质服务及工作效率。

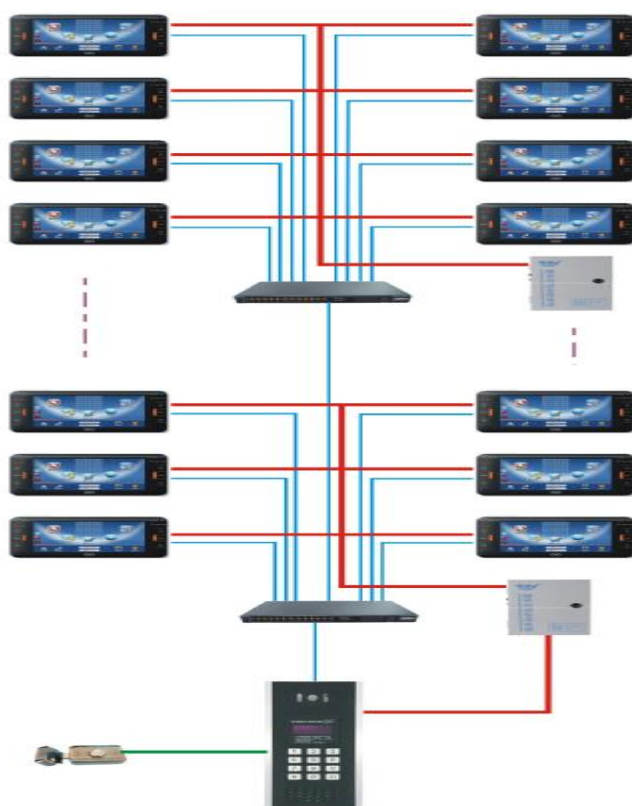
u 在网络建设上，为提升系统的可靠性，增强系统的抗外部冲击能力，我们建议选用三层交换机作为小区的核心交换主机，其它可采用高品质的二层及桌面交换机，来实现小区的数字交换、传输等功能。

u 在传输材料上，采用光纤到单元的布线方式，利用单模光纤和光纤收发器进行传输，楼栋内部，则采用超五类线进行传输。

u 小区周围根据现场实际情况来设置一台或多台小区围墙机，便于外来访客与管理中心或业主进行可视对讲来确认身份；便于业主出入小区进行远程开门或门禁开门。

u 根据小区客户的需求，系统可扩展提供外网接入、短信服务等扩展功能服务。

3.4.2 高层系统架构



u 单元楼栋是小区的基本组成部分，是数字楼宇对讲系统的主要组成部分。

u 单元门口设置数字对讲主机一台，用于实现业主及访客的呼叫可视对讲及门禁开锁功能，有地下停车场的可根据现场情况设置一台数字对讲主机，便于业主及访客的出入管理。

u 楼栋内部的网络架构根据楼栋的高度、每层住户数量的不同，需根据实际情况进行设计配置。

- u 楼栋内部采用超五类线传输，另加 24 口的交换机组成楼栋内部网络架构。
- u 室内机采用集中供电方式供电，所选用的电源需满足所有设备同时工作时的负载要求。

3.4.3 复式室内系统设计

复式单元主要是指在高层楼栋里的两层一体的特殊户型住户。

该住户通常需安装 2 台室内机，一台门口二次确认机。有别于一般的别墅系统，复式室内机系统全部通过外部网络进行组网，而不是采用别墅式的内部自组网方式，因而，在系统架构上较为简单，单但在功能实现上，又具有别墅系统的特点，如室内机之间的短号呼叫，门口机的直接呼叫等。

室内系统架构



- u 室内网络架构是楼宇对讲的核心单元。是系统数字化的最终体验场所。

- u 在住户内部，安装室内分机一台，可实现楼宇对讲的所有功能，并且是家居安防与智能控制的中心。
- u 通过该室内分机，系统可扩展 8 防区的安防监控；
- u 可根据客户需要，为客户提供选配的 3 路视频监控功能；
- u 可根据客户需要，为客户提供定制的智能家居服务，如智能灯光控制、家居场景模式控制、智能窗帘控制、智能家电控制等。
- u 通过与管理中心的配合，可为用户提供外接手机短信等服务，也可提供直接的电话呼叫转接服务。
- u 根据客户的家庭电表等智能化水平，系统更可为用户提供直接的自动智能仪表实施检测等服务，以进一步提升小区物业的管理水平。

第四章 完美 e 家 智慧社区功能介绍

4.1 完美 e 家 智慧社区主要功能

4.1.1 智能门禁系统

完美 e 家智能卡系统指通过一张非接触式(Mi fare)身份识别卡来实现门禁、停车场出入、低值消费等多种不同功能的智慧管理。欧瑞博智能卡与“完美 e 家”智能家居系统的联动配对，每个“完美 e 家”系统配备若干智能卡，实现居家和社区的数字服务联动。

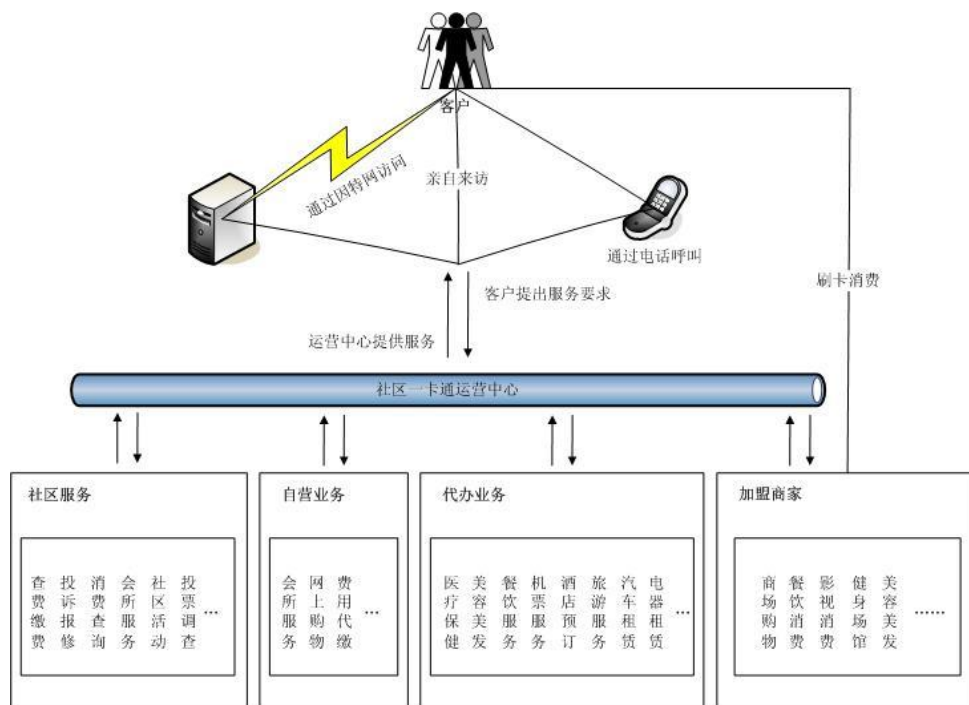
门禁系统主要安装在各公寓单元门、重要设备机房、电梯轿厢和各地地下停车场出入口及人流出入口等处，单元门采用单向读卡，主要机房和主要出入口采用双向读卡验证方式。

4.1.2 智能一卡通消费管理系统

以小区现有连通所有家庭的宽度网络为基础，以欧瑞博智能卡为载体，以“完美 e 家”智能系统为平台，设立统一的运营服务中心，结合数字化社区、呼叫中心，协调后台运营支持部门、前台服务部门和各协作商家，向业主提供综合的、一揽子的服务（包括社区物业服务、自营的增值服务、外协的代办业务、社区内及周边加盟商业提供的会员制商业服务）。

卡主可以使用互联网、电话、呼叫中心等多种途径，通过“完美 e 家”社区运营中心对各内部、外部商业机构的调度，获取各类型增值服务和外延服务（如：医疗保健、美容美发、餐饮服务、费用代缴、机票服务、酒店预订、旅游服务、汽车租赁、家居服务、干洗服务、花店服务、汽车维修、场馆预订等），业主用一张卡或《“完美 e 家”居家版》就可以享受社区内全部的服务，物管企业可以利用《“完美 e 家”社区版》实现对住户的全面运营服务，同时获取增值业务利

润。



社区一卡通及数字化社区系统运营图

4.1.3 智能社区数字化服务

数字化社区网站是在本社区内搭建网络服务平台，将社区服务信息如物业信息、周边商铺信息、餐饮信息、医疗信息等发布到社区网站并推送到每家住户的“完美e家”智能网关，住户通过“完美e家”的智能网关或者电脑及移动终端就可以方便的查找自己所需要的服务，并且得到及时的上门服务。

社区网站的主要功能：

网 上 物 业 服 务	网上物业公告	查看物业公司发布的各种通知、公告；
	物业费用网上交费	方便住户查看每月的应交费用，并可以直接网上支付
	网上投诉	住户在网上提交投诉，并查询投诉处理结果
	网上报修	住户在网上提交报修要求，并查询派工、跟进情况

	社区一卡通消费记录网上查询	住户从网站上查询使用一卡通消费的详单，并可以网上支付充值
	社区一卡通消费记录网上充值	卡主通过网上支付为社区一卡通 IC 卡充值
	社区活动网上召集	查看物业公司或小区居民社团组织的各种活动安排，并可网上报名。
	网上调查	参与物业公司、相关行业协会或政府机构组织的各种网上投票调查
网 上 数 字 化 家 园	家庭网站	拥有自己的个性化网站，网站的功能有：家庭 BLOG、与生活息息相关的各类服务链接，等等；
	我的日志	可记录家庭生活的细节，使邻居间增进对您和您家庭的了解。
	家庭积分	积分是对忠诚用户的奖励，当积分达到一定数量后就有机会换取实物奖品或优惠券。
	家庭相册	电子相册能方便的管理家庭影集，且查看方便
	家庭店铺	将家庭里的闲置商品、二手物品进行登记销售或以物换物
	留言板	留言板是家庭与邻居、物业、商家最直接便捷的对话窗口；给物业公司留言投诉；与商家讨论产品与商情。
社 区 网	小区购物	能方便的购买到物美价廉的商品 其中购物与家庭

上商城		积分进行挂钩，网上订购之后配送由呼叫中心安排
	出租出售	与权威的二手房机构和交易网站合作，为业主提供方便、快捷、高效的全程无忧售物业的服务
	网上订餐	通过与服务商的结合，给您带来大量餐饮信息和让利实惠
	违章查询	登记车牌号或发动机号后，违章通知自动转发；登记驾驶证号后，自动提前提醒年审的时间；
	看病挂号	您只需在“看病挂号”上输入该院的诊疗卡或身份证等有效证件号码，预定看病时间，小区网即会自动帮你完成挂号任务。

4.1.4 闭路电视监控系统

闭路电视监控系统将分别布置在各公寓单元出入口、区内主要道路、地下停车场、重要设备机房房间、公建办公服务区以及部分重要需设防的区域。

4.1.5 电子巡更系统

由于离线式电子巡更系统具有工程周期短，无须专门布线，扩容方便等优点，因而适应了现代保安工作方便、安全、高效的管理，并为越来越多的现代建筑采用。

4.1.6 停车场管理系统

停车场管理系统包括车辆管理、停车场交通规划、人行诱导等几个方面。系统采用 ETC 电子不停车系统，应用于停车场收费管理和车辆控制。车主出入停车场时通过电脑自动识别持卡人的身份，确定对车辆放行还是拦截收费。所有出入口均采用联网式管理，收费方式采用 Mi fare 卡，分固定、临时等计费方式。

4.1.7 家居安防系统和紧急救助系统

为了实现社区整体智能化，欧瑞博智慧社区系统对家居安防和社区紧急救助进行统一管理。公寓内的煤气、门磁、红外和紧急按钮等多种传感器报警信号，可通过 control828 主机无线传送到管理中心的报警接收主机上。物业管理人员通过管理软件，可以直观的从电子地图上调出报警住户的具体单元楼与单元号，使值班人员更直观、更方便地进行管理。



“完美 e 家”智能家居报警系统由家庭报警主机和各种前端探测器组成。前端探测器可分为门磁、窗磁、煤气探测器、烟感探测器、红外探头、紧急按钮等。若有人非法入侵便会触发相应的探测器，家庭报警主机立即将报警信号传送至小区管理中心或用户指定的电话上，以便保安人员迅速处警，同时小区管理中心的报警主机将会纪录下这些信息，以备查阅。

通过“完美 e 家”客户端或者手机客户端，您可以监控各种房间和户外的情况，保障居家安全。采用网络无线摄像头方案免去复杂的布线和调试，支持四区域移动侦测，实现对现场全方位布防。系统可以学习各类传感器（如红外、烟感，移动探测，门磁等）和门禁集中所有的安防系统，只需使用“完美 e 家”触摸屏控制所有的安防系统，使操作也变得非常简单。

以下分类介绍智能家居安防系统在智慧社区的应用功能特点：

■ 报警及联动功能。通过安装门磁、窗磁，防止非法入侵，小区警卫可通过安装在住户室内的报警控制器在小区管理中心得到信号从而快速接警处理。同时，报警联动控制可在室内发生报警时，系统向外发出报警信息的同时，可自动打开室内的照明灯光、启动警号等。

■ 紧急求助功能，安装在室内的报警控制器具有紧急呼叫功能，小区管理中心可对住户的紧急求助信号做出回应和救助。

■ 报警管理显示功能。住户离开家时，设防进入离家模式即防盗报警状态，为有效防止非法入侵，小区物业中心的管理系统可实时接收报警信号，自动显示报警住户号和报警类型，并自动进行系统信息存档。

■ 设/撤防联动控制：主人外出前启动安全防范系统的同时，系统可以联动切断某些家用电器的电源，例如：关掉所有的灯光，切断电熨斗、电水壶、电视机等家用电器的插座电源等；主人回家时可调整为正常，进入在家撤防模式，部分照明灯自动打开，门磁和窗磁离线，而室内烟感探测器和厨房的可燃气体探测器仍在报警模式。

■ 预设报警功能。智慧安防系统可预设报警电话，如 110，120，119 等进行不同的报警，并与小区实现联网。另外，可通过预设发警报到住户的手机或指定电话上。

4.1.8 远程抄表计量系统

远程智能抄表系统对用户脉冲计量式水表、电表、燃气表，通过现场控制器进行数据采集，经网络传输，在物业管理中心实现数据收集、处理，最终实现对远程仪表的抄收。

该系统对纳入收费管理的三表进行电子收费管理，并将相关数据及催缴信息推送到住户家中的“完美 e 家”智能网关，具有收费的登记、转账、统计功能，及收费项目、计费方式的变更登记等功能，实现了数据采集、计费、催缴等过程的智能化。

4.1.9 数字社区电子服务系统

欧瑞博智慧社区系统，通过“完美 e 家”家庭网关（室内机）、社区电子信息牌（室外机），实现了对社区数字信息的全面共享。同时，根据社区信息发布的类别，提供区别性的信息增值服务。

u 基础服务

Y 收费模式：免费。

Y 实现模式：B/S 架构

Y 主要内容：天气预报、小区通知、周边信息、新闻简报、催缴催领、电子账单、便民信息。

u 广告服务

Y 收费模式：向商家收费。

Y 向室外机发布广告；室外机上加传感器，人一走近就开始播广告或小区通知。（自定义协议）

Y 在室内机信息服务页面里，发布同类广告（浏览器模式）

Y 在室内机上强制弹出广告，对申请该业务的住户抵免管理费。（自定义协议）

u 周边商户在线销售

这是运营服务中最主要的业务。

Y 收费模式：向商家收费。

Y 实现模式：浏览器模式（B/S）

U 小区会所、服务设施预订

Y 收费模式：免费、或向服务承包者收费。

Y 实现模式：浏览器模式（B/S）

Y 一般包括：会所、体育中心、棋牌室、泳池、阅览室、保健中心。

U 房屋中介、家政服务

Y 收费模式：特约服务、按次收费。

Y 实现模式：浏览器模式（B/S）、电话

U 安全服务

Y 收费模式：向住户包月收费。

Y 实现模式：C/S 模式。自动短信报警、自动转接到保安公司或 110。

U 幼儿园视频监控服务

Y 收费模式：向业主包月收费。

Y 实现模式：浏览器模式（B/S）申请服务、认证；C/S 视频通信
权限限制指定的摄像头

U 健康、老人监护服务

Y 收费模式：向业主包月收费。

Y 实现模式：浏览器模式（B/S）申请服务、认证；C/S 视频通信和呼叫、
电话呼叫

Y 权限限制指定的摄像头

U 金融、股票信息、在线音乐、视频

Control 828 作为智能中控主机，系统所有模块采用高性价比的 RF 射频方式通信，所有模块之间无需连线，甚至无需施工，完全可以按传统的弱电方式布线。各个模块按用户需求增减，最大限度地控制项目成本实现智能家居梦想。

系统采用全球领先的无线物联网对接的 Build block 系统架构和兼容传统产品设计思路，是国内首款响应国家物联网发展规划，大力推广智能家居平民化的智能家居系统。

“完美 e 家”智能家电系统，通过家庭控制终端和智能遥控器对家用电器进行控制，可自动或远程控制家庭网络中的所有电器设备，包括白炽灯、日光灯、电动窗帘/卷帘、普通电器、大功率电器、红外电器（如电视、空调、VCD、音响等）等。



下面分别对子系统进行介绍：

4.1.10.1 智能灯光控制



方案采用高智能无线遥控开关插座对灯光实行控制。对住宅内所有灯具及电器，保留原有手动开关方式，无需进行改造，充分满足家庭内不同年龄、不同习惯的家庭成员及访客的操作需求。智能开关兼容标准单火线方式供电，跟一般弱电装修一样，立刻升级。支持会客、影院等多种情景和调光功能，同时还可以实现智能定时、手机遥控等功能。

4.1.10.2 智能环境监控



完美e家智能家居可以随时随地调节家中每个区域的温度和环境温、湿度信息检测，时刻侦测空气质量及二氧化碳浓度，无论您是在家或者家外，都可以通过电脑或者手机开关空调并调节温度，让您的居家随时保持一个良好的温度环境。采用无线红外伴侣作为主机控制红外设备，它兼容所有品牌的空调，并实现

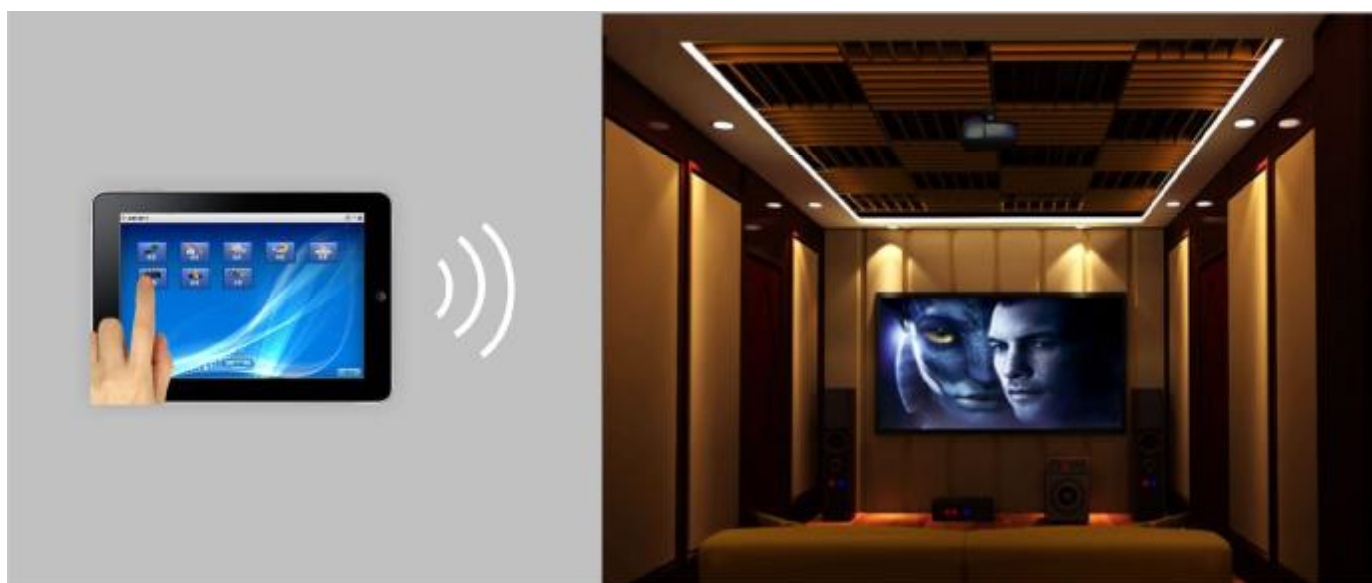
对空调的智能网络控制。

4.1.10.3 智能远程监控/情景控制



“完美e家”系统高度集成了安防技术、视频技术、网络技术、计算机技术等，支持多种方式的本地和远程控制，支持多功能遥控器、情景控制面板、Android/iPhone 移动控制、智能触摸网关控制、远程控制等功能。能够满足用户图像分屏查看、历史视频查看、照片抓拍和云台控制等，是新一代的民用安防产品。

4.1.10.4 智能影院系统



全宅背景音乐共享使得每个房间都可以独立听音乐、切换音源、调整音量

小，而且互不干扰，确实是一种愉悦身心的超级享受。而全宅音视频共享系统则集全宅背景音乐系统与视频共享控制于一体，构建出一个时尚、全新的视听家庭影院系统，让您的家成为一个超级多媒体娱乐中心。

安装了全宅音视频共享系统后，家里音视频信号源就可供多个房间同时使用：背景音乐输送到的房间，均可自由选择音源、独立打开、关闭本房间的背景音乐，调整音量大小，并且互不干扰；视频输送到的房间，均可通过本房间的电视机自由查看不同的源视频信号，如，家里的每一台电视均可查看门口摄像头的视频监控图像，家里只需购买一台 DVD，每个房间的电视都可收看 DVD 的视频节目。

智慧影音系统的特点：

❏ 输入方面 可提供多路立体声音源输入接口，以及多路视频输入接口。电脑、CD、VCD、DVD、MP3、FM（调频收音）等均可作为音源输入；VCD、DVD、电视机、安防摄像头等均可提供视频输入。

❏ 音频输出 可输出多路立体声，背景音乐输送到的每个房间，均可自由选择音源、独立打开、关闭本房间的背景音乐和调整音量大小。

❏ 视频输出 具有多路视频输出功能。视频输送到的每个房间，均可通过本房间的电视机查看不同来源的视频信号，如门口摄像头的视频监控图像，DVD 的视频节目等。

第五章 完美 e 家 智慧社区商业模式

5.1 完美 e 家 智慧社区系统优势

欧瑞博智慧社区解决方案，使“智慧社区”不再只是一个概念、噱头，真正意义上的实现了社区的信息化。信息化程度越高，配套设施越齐全，在房地产业的竞争力越大，性价比越高，所售卖的商品房价格就越具有竞争力。

5.1.1 符合国家物联网发展潮流，开辟新的利润增长点

智慧社区的建设迎合了国家大力推进物联网发展的潮流，在房产项目中全面引入物联网高科技，实现全面的社区智慧化、家居智能化，在提升房地产项目品牌形象的同时，也势必得到当地政府部门的扶持以及中高端业主的欢迎。在国家打压房产的大背景下，智慧社区的建设势必成为房地产的新的利润增长点。

5.1.2 降低开发商建设成本, 提升开发商的竞争力

欧瑞博智能家居解决方案采用光纤到户的基础网络铺设形式，开发商减少铜缆及入户五类线投资，运营商全面推行光进铜退，整体核算投资不增反降。

5.1.3 提高小区档次，体现业主尊贵身份

通过智慧社区的软硬件条件建设，增加小区居民的安全感，改善小区的生活环境，提供小区业务的幸福感。可视对讲其本身就是一部座式电话，也可以通过手机，您可以用它直接拨打外线，也可以通过内线与物管、小区内的每一户居民进行可视对讲，给业主一种身处一个大家庭的感觉。

全方位的智能化家居引入,将业主引入一个时代前沿的、全新的高科技体验。通过各种个性化的设置,让业主尽享尊贵、时尚的现代生活。带来的不仅仅是生活的便捷和舒适,随着背景音乐系统,悠然漫步与社区,踏行再钢琴曲中。LCD避免了要去各单元、各公告牌上去贴通知、广告等,减少污染,增强了美感。

5.1.4 增加了小区商家与业主互动

物管、小区商家等可以在网站上发布各种通知、促销信息,业主可以通过电脑、手机访问获得相关信息,并可发布自己的一些出租、出售等信息。作为会员,享有一定的特权等。

5.1.5 提高物管服务水平,提高经济效率

通过智慧社区的建设,能够提高小区的物管水平,构筑人性化、规范化的管理体系,形成以人为本的小区环境,向居民提供多样化、个性化的服务方式和内容,不断提高小区人文素质水平。

U 物业管理的信息化由原来的手工管理到计算机管理。通过使用《“完美e家”社区版》的物业管理模块,可由原手工管理到现今的无纸化办公,可减少由于手工管理带来的资料管理缺失、纸张文件丢失、工单管理派发不及时等问题,通过计算机信息化管理,可以减少物管的很多烦琐工作,可存储海量数据,减少了纸张浪费、节约成本。

U 欧瑞博智能卡的应用可增强业主和物管员工的自身管理。通过欧瑞博智能卡,可对门禁、考勤、停车场收费、会所小区活动室收费系统、会员积分、保安巡更等管理进行一个统一化得管理,不用各管各的,达到信息统一、共享。

U 安防体系的应用可增强安全性及业主的安全、信任感。一个小区的安保工作是一个小区工作好坏的一个标志,也是小区业主评价一个物管公司的一个重

要因素，业主安全、信任感越强，说明小区安保工作做的越到位。

u 小区软硬件条件改善以提高物管费。随着小区软硬件条件的改善，建设及运营成本增加，为了更好的提高服务水平，小区物管可适当增加物管费。

u 欧瑞博智能卡、路灯管理等应用以减少管理运营成本。一卡通的应用，可减少一些系统的重复建设，提高效率。路灯管理可减少维护及电力成本。

u 利用 LCD 广告提高物管额外收入。通过 LCD 不但可以发布小区通知等，还可向需要进驻小区的广告商收取一定的广告费用。

u 提供自助缴费服务，进行手续费分成。向业主提供自助缴费服务，当用户量或刷卡量到一定程度时，可以和合作厂商进行手续费分成。

5.2 完美 e 家 智慧社区业务引入模式

智慧社区的建设，为房地产开发商开辟了一条全新的差异化竞争道路，是目前以及未来房地产行业发展的必经之路。欧瑞博智慧社区解决方案，是目前行业内领先的社区智慧化、家居智能化的解决方案。针对智慧社区的建设合作，欧瑞博电子提出以下合作模式：

5.2.1 社区智慧设备整体引入

房产项目使用“智慧社区”的概念，在公共物业配套设施中，整体引入“欧瑞博智慧社区系统”，拔高房产项目的品牌形象，全方位打造高端、智慧化、时尚化的智慧社区生活。

5.2.2 分梯度智能家居设备引入

在目前房产项目精装修的整体趋势下，实施个性化、分梯度的精装修模式。根据“欧瑞博智能家居”的功能类别，分别引入欧瑞博智能家居标准版、豪华版、

尊贵版，并在房产营销中实施差异化营销策略，吸引各层次的潜在购房者，实现商品房的快速销售。

5.2.3 社区广告收入分成

基于“完美e家”家居版、社区版软件系统，欧瑞博智慧社区把广告终端植入每家每户，将广告触角伸到家居生活的每一个角落。这势必使广告投入商趋之若鹜，如此获得可观的广告收益。房地产开发商与欧瑞博电子协议分成，获得商品房销售以外的、长期的广告收入。

5.3 完美e家 智慧社区业务合作模式

根据社区户型和住户需求的不同，欧瑞博经过功能组合，设置了标准版、豪华版、尊贵版等三种智能家居安装套餐。

5.3.1 完美e家 智能家居标准版

欧瑞博智能家居标准版，基于智慧社区信息联动理念设立，社区可视对讲、三表远程抄送轻松呈现，家居安防与社区安保无缝联动，家庭照明无线情景控制随心所控，时尚生活，触手可及。

欧瑞博智能家居——标准版		
功能构成	设备构成	备注
可视对讲系统	Control 828、可视对讲仪（“完美e家”系统）	
家居安防系统	无线烟感报警器、无线煤气报警器、无线幕帘探测器、无线红外探测器、门磁、阳台/窗户无线栅栏、燃气切断阀、家用电话红外报警器套	

	装、紧急呼叫开关	
智能灯光系统	T9 开关（一、二、三路）、智能无线综合遥控器、情景开关	
远程抄表系统	远程水、电、气抄表系统	

5.3.2 完美 e 家 智能家居豪华版

欧瑞博智能家居豪华版在标准版的基础上，贴心的增加了家庭环境远程监控功能，更配备环境监控系统，实现了对家用电器的智能化控制，满足品位人士对家居智能化、品质化、个性化的追求。

欧瑞博智能家居——豪华版		
功能构成	设备构成	备注
可视对讲系统	Control 828、可视对讲仪（“完美 e 家”系统）	
家居安防系统	无线烟感报警器、无线煤气报警器、无线幕帘探测器、无线红外探测器、门磁、阳台/窗户无线栅栏、燃气切断阀、家用电话红外报警器套装、紧急呼叫开关	
智能灯光系统	T9 开关（一、二、三路）、智能无线综合遥控器、情景开关、调光开关、触摸屏情景控制面板	
远程抄表系统	远程水、电、气抄表系统	
远程监控系统	高清网络云台摄像机、无线路由	
环境监控系统	温度传感器、湿度传感器	
智能家电系统	无线全角度智能红外伴侣、节能型 GSM 手机远程	

	遥控插座、节能型定时器遥控插座	
--	-----------------	--

5.3.3 完美 e 家 智能家居尊贵版

欧瑞博智能家居尊贵版采用自动控制、网络通讯、无线通讯等多项技术并将各种家居智能化功能轻松融为一个整体，将使您真正享受到高科技所带来的舒适、高贵、时尚的现代化数字化的高尚生活。

欧瑞博智能家居——尊贵版		
功能构成	设备构成	备注
可视对讲系统	Control 828、可视对讲仪（“完美 e 家”系统）、	
家居安防系统	无线烟感报警器、无线煤气报警器、无线幕帘探测器、无线红外探测器、门磁、阳台/窗户无线栅栏、燃气切断阀、家用电话红外报警器套装、紧急呼叫开关	
智能灯光系统	T9 开关（一、二、三路）、智能无线综合遥控器、情景开关、调光开关、触摸屏情景控制面板	
远程抄表系统	远程水、电、气抄表系统	
远程监控系统	高清网络云台摄像机、无线路由	
环境监控系统	温度传感器、湿度传感器	
智能家电系统	无线全角度智能红外伴侣、节能型 GSM 手机远程遥控插座、节能型定时器遥控插座、电动窗帘、智能强/弱电电动窗帘控制面板、智能强/弱光电	

	动窗帘控制盒	
智能影院系统	智能强电幕布控制面板、智能强电电动幕布控制盒	
背景音乐系统	背景音乐知音 100 套装、欧瑞博背景音乐知音套装	

第六章 完美 e 家主要设备和系统

6.1 可视对讲室内分机



7" 双向可视对讲分机



7" 普通可视对讲分机

本机性能指标:

显示屏幕	7" 16 : 9 TFT 液晶屏
分辨率	800×480
视频大小	D1/Hal f-D1
供电电源	DC12V
最大功耗	5W
联网接口	RJ45
传输速率	10M / 100M
外接摄像头	CCD 摄像头, 3 个
安防报警	8 防区
工作温度	-10 ℃ ~+ 55 ℃
环境湿度	10% ~ 95%

本机可实现功能：

可视对讲：与门口机实现呼叫、可视对讲以及开锁功能。

户户对讲：与其他室内分机可实现户户对讲功能。

访客留影/留言：对通过门口机的呼叫提供留影留言功能。

呼叫记录查询：所有呼叫记录均可备查。

视频监视：室内机可监视门口机或其他任何指定的摄像头。

呼叫管理中心：提供一键直呼管理中心的快捷服务。

信息服务：管理中心可为室内机提供文字信息、图片或视频等信息服务内容。

安防报警：本机提供 8 防区的安防报警接口，供用户选择。

物业服务：可根据小区特点，定制物业服务内容。

本机可扩展功能：

智能家居：独立的智能家居控制模块，提供可扩展的智能家居控制服务。

双向可视：通过扩展内置 CMOS 摄像模块，可实现室内机双向可视对讲功能。

室内监控：可外接 3 个摄像头，提供室内视频监控服务。

免打扰功能：住户在休闲状态下，不出现呼叫提示。



4.3" 双向可视对讲分机

本机性能指标：

显示屏幕	4.3" 16 : 9 TFT 液晶屏
分辨率	480×272
视频大小	Half-D1
供电电源	DC12V
最大功耗	2.5W
联网接口	RJ45
传输速率	10M / 100M
安防报警	8 防区

本机可实现功能：

可视对讲：与门口机实现呼叫、可视对讲以及开锁功能。

户户对讲：与其他室内分机可实现户户对讲功能。

访客留影/留言：对通过门口机的呼叫提供留影留言功能。

呼叫记录查询：可查询最近 20 条通话呼叫记录。

视频监视：室内机可监视门口机摄像头。

呼叫管理中心：提供一键直呼管理中心的快捷服务。

信息服务：管理中心可为室内机提供文字信息、图片等信息服务内容。

本机可扩展功能：

电梯联动：通过与电梯联动，实现一键式电梯呼叫、电梯直达等尊贵服务。

6.2 可视对讲主机



别墅门口机



二次确认机

本机性能指标：

摄像头	CMOS 数字彩色摄像头
分辨率	D1
最低照明度	0.2Lux （带夜光补偿灯）
补光方式	白光
供电电源	DC12V
最大功耗	3W
联网接口	RJ45
传输速率	10M / 100M
工作温度及湿度	-40 ℃ ~+ 70 ℃ ， 10% ~ 95%

安装方式	壁挂 / 嵌入式
------	----------

本机可实现功能:

呼叫住户：提供一键直呼住户的快捷服务。

可视对讲：与室内机实现呼叫、可视对讲功能。

多模式开锁：对讲开锁，密码开锁，刷卡开锁等多种开锁模式。

访客留影 / 留言：门口机在呼叫时提供留影留言功能。

呼叫记录查询：通过室内机，所有呼叫记录均可被查。

视频监控：可接受室内机、管理中心的视频监控。

系统设置：可通过室内机、管理中心，设置门口机的相关参数。

远程升级：系统提供在线升级功能。

6.3 普通型单元门口机



4.3 寸单元门口机



3 寸单元门口机

本机性能指标：

摄像头	CMOS 数字彩色摄像头	CMOS 数字彩色摄像头
分辨率	D1	D1
最低照明度	0.2Lux （带夜光补偿灯）	0.2Lux （带夜光补偿灯）
补光方式	白光	白光
显示屏	4.3 寸， 16：9	3 寸液晶点阵
显示像素	480 × 272	128 × 64
供电电源	DC12V	DC12V
功耗	静态：2W；最大：3.5W	4W
联网接口	RJ45	RJ45
传输速率	10M / 100M	10M / 100M
工作温度	-10 ℃ ~+ 50 ℃	-10 ℃ ~+ 50 ℃
环境湿度	10% ~ 95%	10% ~ 95%
安装方式	嵌入式	壁挂 / 嵌入式

本机可实现功能：

呼叫住户：按住户号码，可与室内机实现可视对讲功能。

呼叫管理中心： 可实现与管理中心的可视对讲功能。

多模式开锁：对讲开锁，密码开锁，刷卡开锁等多种开锁模式任选。

访客留影 / 留言：门口机在呼叫时提供留影留言功能。

视频监控：可接受室内机、管理中心的视频监控。

信息服务：支持小区 LOGO 以及滚动式的图文信息通告。

VOD 服务：支持小区 VOD 广告推送服务。

系统设置：可通过显示界面，设置门口机的相关参数。

远程升级：系统提供在线升级功能。

本机可扩展功能：

电梯联动：可提供智能判断、直达用户楼层的电梯联动功能。

导航操作：可提供语音导航提示，方便设备的参数设置。

客户服务热线：对需要特别提示的客户，系统可自动将开门的客户以电话的方式转接到管理中心，以方便管理中心人员第一时间实现与客户的沟通、联系。

6.4 豪华型可视对讲门口机



豪华型可视对讲门口机

本机性能指标：

摄像头	CMOS 数字彩色摄像头
分辨率	D1

最低照明度	0.2Lux （带夜光补偿灯）
补光方式	白光
显示屏	7" 16 : 9 TFT 液晶屏
显示像素	480 × 272
供电电源	DC12V
功耗	静态：2W；最大：3.5W
联网接口	RJ45
传输速率	10M / 100M
工作温度	-10 °C ~+ 50 °C
环境湿度	10% ~ 95%
安装方式	嵌入式

本机可实现功能：

呼叫住户：按住户号码，可与室内机实现可视对讲功能。

呼叫管理中心： 可实现与管理中心的可视对讲功能。

多模式开锁：对讲开锁，密码开锁，刷卡开锁等多种开锁模式任选。

访客留影 / 留言：门口机在呼叫时提供留影留言功能。

视频监视：可接受室内机、管理中心的视频监控。

信息服务：支持小区 LOGO 以及滚动式的图文信息通告。

VOD 服务：支持小区 VOD 广告推送服务。

系统设置：可通过显示界面，设置门口机的相关参数。

远程升级：系统提供在线升级功能。

本机可扩展功能:

电梯联动: 可提供智能判断、直达用户楼层的电梯联动功能;

导航操作: 可提供语音导航提示, 方便设备的参数设置;

客户服务热线: 对需要特别提示的客户, 系统可自动将开门的客户以电话的方式转接到管理中心, 以方便管理中心人员第一时间实现与客户的沟通、联系。

6.5 管理中心电脑设备

管理员机(硬件)

硬件配置建议如下:

多媒体电脑、平板电脑、嵌入式电脑或笔记本电脑。

运行操作系统为 windows98、windows2000、windows xp 等

数据库: SQLSERVER2000

CPU: P4 2.0G 或以上

硬盘: $\geq 60G$;

内存: $\geq 512M$;

100M 网卡;

建议采用工控机。



管理软件

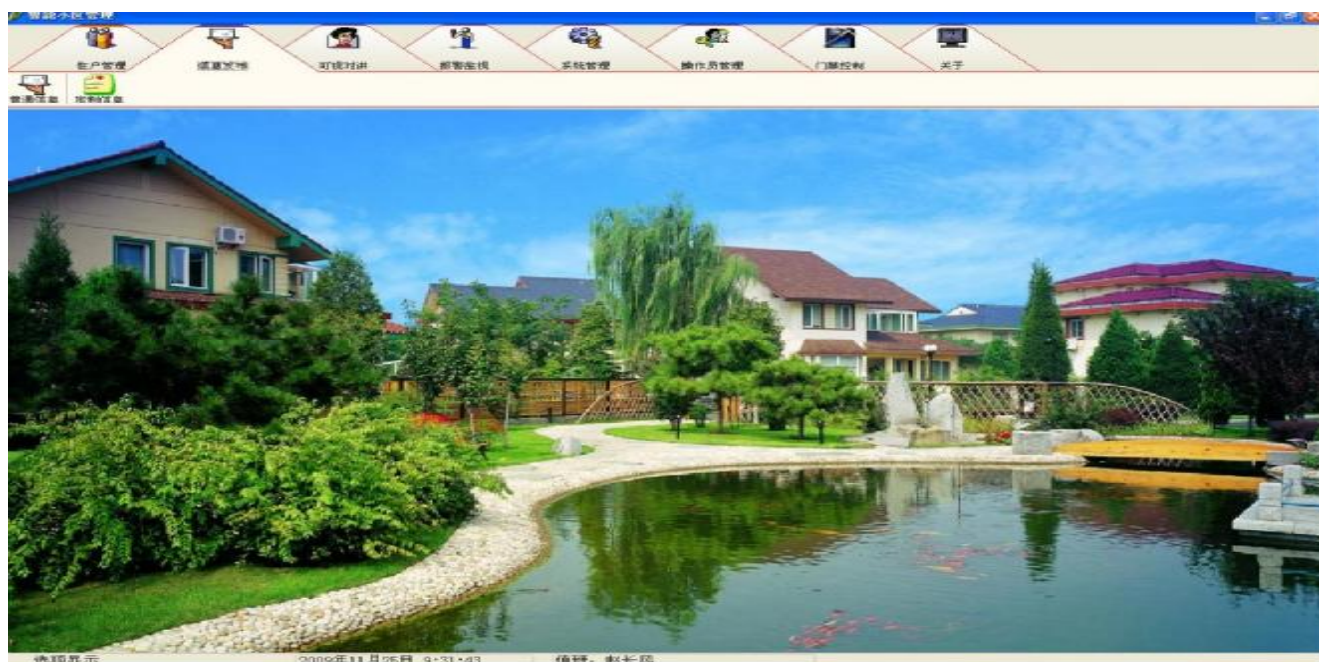
智能化小区对讲系统的管理中心主要有: 系统分为住户管理、信息发布、可视对讲、报警监视、系统管理、操作员管理、门禁控制、关于等 7 大模块。

电话: 0755-83256376

网址: [www. orui bo. com](http://www.oruibob.com)

欧瑞博电子(深圳)有限公司

系统主界面:



6.6 网络传输设备

一层交换机



H3C-1024 系列以太网交换机规格:

项目	描述
外形尺寸（宽×深×高）	330mm×230mm×44mm
固定端口	24 个 10/100/1000Mbps 自适应以太网端口

项目	描述
网线类型	10/100Base-TX: 3/4/5 类双绞线, 支持最大传输距离 100m 1000Base-T: 5 类双绞线, 支持最大传输距离 100m
MAC	4K
缓存	2Mbits
包转发率	35.7Mpps
交换容量	48Gbps
输入电压	100V-240V AC
功耗	最大 30W
工作环境温度	0℃~40℃
工作环境湿度	20%~85%
存储温度	-10℃~70℃
存储湿度	10%~90%
散热方式	1 个风扇

产品特点:

符合 IEEE802.3、IEEE802.3u、IEEE802.3ab、和 IEEE802.3x 标准.

提供 24 个 10/100/1000M 自适应以太网端口.

每个端口都支持 Auto-MDI/MDIX 功能。

每个端口都提供 Speed 和 Link/Act 指示灯，显示端口的工作状态。

二层交换机



H3C S3100 系列交换机业务特性：

项目	描述
VLAN	最多支持 4K 个符合 IEEE 802.1Q 标准的 VLAN
广播风暴抑制	支持基于端口带宽百分比的广播风暴抑制
组播	IGMPv1/v2/v3 Snooping
生成树协议	支持 STP/RSTP/MSTP
端口汇聚	支持多个端口汇聚组；FE 汇聚组最多支持 8 个端口，GE 汇聚组最多支持 2 个端口
端口镜像	支持多对一的端口镜像；支持 RSPAN（远程交换端口分析）
端口隔离	支持
端口环回检测	支持
MAC 地址表	最多支持 8K 个 MAC 地址
流控	支持 IEEE 802.3x 流控（全双工）
堆叠	除 S3100-8C-SI，S3100-8TP-SI 均支持堆叠

加载与升级	支持 XModem 协议实现加载升级 支持 FTP、TFTP 加载升级
管理	支持命令行接口（CLI），Telnet，Console 口配置；支持 SNMP；支持 iMC 网管系统；支持 WEB 网管；支持系统日志。
维护	支持 PING、Traceroute，Multicast Traceroute；支持 Telnet 远程维护；支持 VCT（Virtual Cable Test）电缆检测功能。
QoS	每个端口支持 4 个输出队列；支持 802.1p 优先级、DSCP 优先级、ip-precedence 优先级；支持 WRR、HQ+WRR 队列调度算法；支持端口发送和接收方向的双向端口限速。
安全特性	用户分级管理和口令保护；支持端口安全，支持端口+MAC 绑定；支持 Guest VLAN；支持 IEEE 802.1X 认证；支持集中 MAC 地址认证；支持 SSH2.0。
DHCP	支持 DHCP Client，DHCP Snooping
NTP	支持
集群管理	支持 NDP（邻居发现协议）；支持 NTDP（网络拓扑发现协议）

产品特点：

千兆上行、线速交换：H3C S3100 系列千兆交换机具有 19.2Gbps 的总线带宽，为所有端口提供二层线速交换能力，同时支持千兆上行，满足当前多业务融合对高带宽的需求。

完备的安全控制策略：H3C S3100 系列千兆交换机支持 802.1x 认证，在用户接入网络时完成必要的身份认证，支持 MAC 地址和端口等多元组绑定、广播风暴抑制和端口锁定功能，保证接入用户的合法性。

电话：0755-83256376

网址：www.oruibob.com

欧瑞博电子(深圳)有限公司

三层交换机



H3C S3600 系列以太网交换机业务特性：

支持特性	说 明
交换容量	32Gbps
二三层线速转发	28 端口包转发率：9.6Mpps；52 端口包转发率：13.2Mpps
端口汇聚	支持 LACP；支持手工聚合 支持最大聚合组：端口数/2，每个聚合组支持最大 8FE/4GE
MAC 地址	支持 16K MAC 地址；支持黑洞 MAC 地址；支持设置端口 MAC 地址学习最大个数
端口	支持 IEEE 802.3x 流控（全双工）；支持基于端口速率百分比的风暴抑制
堆叠	支持 IRF LITE 堆叠技术；最大支持堆叠 16 台
DLDP	支持 DLDP（Device Link Detection Protocol，设备连接检测协议）
VLAN	支持端口 VLAN（4094 个）；支持协议 VLAN 基于 IPv4 子网 VLAN；支持 Voice VLAN 支持 GARP/GVRP；支持 VLAN VPN（QinQ），灵活 QinQ 支持 VLAN Translation

支持特性	说 明
DHCP	支持 DHCP Server；支持 DHCP-Relay；支持 DHCP Client；支持 DHCP Snooping； 支持 DHCP Relay Option82，DHCP Snooping Option82。
IP 路由	支持静态路由和缺省路由；支持 RIPv1/v2，RIPng； 支持 OSPFv1/v2，OSPFv3；支持 IS-IS，IS-ISv6； 支持 BGP，BGP4+ for IPv6；支持策略路由，等价路由； 支持 VRRP/VRRPv3。

H3C S3600 系列以太网交换机特点：

丰富的 IPv4 和 IPv6 三层功能；H3C S3600 系列交换机硬件支持 IPv4/IPv6 双栈和 IPv6 over IPv4 隧道（包括手工 Tunnel，6to4 Tunnel，ISATAP Tunnel，auto-Tunnel），三层线速转发。既可以用于纯 IPv4 或 IPv6 网络，也可以用于 IPv4 到 IPv6 共存的网络，组网方式灵活，充分满足当前园区网从 IPv4 向 IPv6 过渡的需求。

6.7 智能控制设备

6.7.1 Control 828 智能控制主机



Control 828 具有更亲切人性化的软件操作界面，在无论何时何地，都可以通过完美 e 家软件控制家电和实现监视功能，实现灯光开关调光、空调控制、影音控制、窗帘控制、视频监控、RS232 控制（中央空调、投影机）等功能，同时还支持 GSM 功能的红外人体报警、燃气报警、烟雾报警等功能，是目前功能最全面、性价比最高的智能家居控制主机。

项目	规格参数
尺寸	186*160*40mm
重量	0.6KG
电压	DC12V
功耗	静态功耗: <0.5W
颜色	高贵黑
工作环境	温度: -30~70℃; 湿度 10~95%
材质	铝合金外壳, 二次氧化精加工
RF 射频	433MHz、-72dbm, 空旷环境>100m

无线协议	2262、1527、欧瑞智能码
GSM 网络	GSM, 900/1800MHz 双网
SIM 卡	内置 SIM 卡槽, 支持 GSM SIM 卡
内置网卡	内置 10/100M 自适应网卡, 适合宽带网、局域网、3G 网等

本机可实现功能:

功能	描述
网络控制功能	<p>内建 10M/100M 自适网卡, 适用于局域网、宽带网、GPRS、Wi-Fi 等网络系统。</p> <p>支持远程 TCP 客户端访问和监控, 支持 WindowsXP, Windows7、Android、iOS。</p>
家电灯光控制功能	<p>支持 200 路灯光开关、包括调光控制、开关码控制功能。</p> <p>支持无线遥控插座控制, 支持大功率用电设备的智能控制。</p> <p>支持电视、空调、影院系统等 150 路红外遥控设备控制。</p> <p>支持一对多的仿真多功能遥控器的集中控制功能。</p> <p>支持 2 路大功率继电器输出控制功率型电器功能。</p>
线路控制功能	<p>RS232 接口输出, 支持 TCP2Modbus 协议透传。</p> <p>RS485 接口输出, 支持 ZigBus™ 总线协议的多层信号级联。</p>
组合控制	<p>8 组定时控制: 可定时驱动所有输出和更换工作场景, 组合定时, 掉电时钟保持。</p> <p>20 组情景控制: 每种场景支持 20 路输出组合操作, 可配合无线情景遥控器。</p>

	8 组温度控制: 可测量主机的温度, 并可根据温度设定值自动打开设备如空调。
GSM 短信电话报警控制	<p>16 防区电话拨号报警功能, 可独立编辑报警电话。</p> <p>16 防区短信报警功能, 可独立设置短信报警信息。</p> <p>16 防区 TCP 报警功能, 可独立于 GSM 工作。</p> <p>8 组短信联动控制功能, 可以联动情景操作。</p>
扩展控制	<p>配合无线温湿度传感器, 支持多点无线温湿度无线监控和报警。</p> <p>配合窗帘控制器, 可以实现智能控制电动窗帘。</p> <p>配合射频中继收发器, 可以实现可靠的多级信号接力。</p> <p>配合多功能遥控器, 可以实现方便的开关和情景以及红外设备多功能。</p>

6.7.2 水晶触摸屏智能遥控开关

规格参数:

尺寸: 86*86*39mm (标准 86 型)

重量: 0.25KG

电压: 交流 110-250V/50Hz-60Hz

电流: 每路最大 5A

功率: 最大总负载: 2000 瓦 (3 路)

功耗: 静态功耗耗电量: <0.05mW

工作环境: 温度: -30~70℃; 湿度 10%~95%

使用寿命: 100,000 次操作

电话: 0755-83256376

网址: [www. orui bo. com](http://www.oruibob.com)

欧瑞博电子(深圳)有限公司



颜色：象牙白、绅士灰、香槟金

材质：面板：高级钢化玻璃；下壳：阻燃 ABS

供电方式：单火线供电

产品功能

按键夜光显示功能

电容式轻触摸控制功能

支持 5 组无线遥控功能

支持 5 组智能情景控制功能

特别优化的远程控制智能开关码

适用于客厅、卧室、办公室、别墅等多种场所，可以根据客户有装修选择颜色

可以定制 LOGO 和面板图案

产品特点

高品质水晶触摸遥控开关，采用先进的智能开关独立控制码和艺术开关的设计理念，跨越传统的外观设计思维，彰显科技生活品味，极具时尚魅力。本开关还具有如下特点：

首创高强度钢化玻璃面板——炫彩透明，边缘精细打磨，高档防水可湿手操作。钢化玻璃面板阻燃防碎超强质感，经久耐用，永不变色。

象牙白、绅士灰、香槟金——更多颜色选择让你有与众不同的时尚视角，可以配合不同的家装风格，让家用电工与家居环境融为一体，尊贵典雅，演绎科技和时尚的融合。

高灵敏电容触摸式按键——跟 iPhone 如出一辙的触感；独有的蓝色背景夜光设计，尊贵典雅，极具时尚魅力，处处体现时尚和科技的结合。

美国进口微电脑控制技术——工业级电路设计，触摸体验更灵活，封闭式纯银触点，独家专利的微安级功率设计，更环保更节能。

智能情景、远程控制技术——支持会客、影院、就餐等多种情景和一键全开全关功能。支持智能家居控制主机系统，可以实现控制、智能定时、手机遥控等功能。

单火线供电方式——兼容传统开关，无需零线，适用于白炽灯、电子式日光灯、射灯等。

6.7.3 无线全角度智能红外伴侣

规格参数

主机尺寸：120x120x82 (mm)

工作电压：110V-240V

本机功率：0.4 W

工作温度：-20℃~70℃；

工作湿度：10%~95%

无线载波频率：433MHz

红外发射功率：-10dBm

最大记忆无码数：40 组普通码，4 组情景码

最大支持红外数位：128 位, 适合绝大部份红外设备。





产品特点

安装简易方便

红外伴侣 IR838RF 采用吸顶式设计，只需用螺丝将底盘固定在天花顶部或者墙壁上，将 IR838RF 主体接电后，轻轻旋紧即可，简易方便。用户可以根据需要，选择使用插头方式接电或者直接接入零火线电路中。

超强功能，首次添加情景模式功能

红外伴侣 IR838RF 最多可以记忆 40 组普通码，最大支持红外数位为 128 位，适合绝大部份红外设备。首次添加情景控制功能，支持记忆 4 组情景码，不仅仅可以实现红外设备的单个控制，同时经过简单设置后，可以实现一键开启多个红外设备，简单易用，智能化家居轻松拥有。

超广控制范围

红外伴侣 IR838RF 的功率为 0.4W，是第一代产品红外伴侣 IR818 的两倍，轻松实现超远距离控制。360° 广角设计，红外转发实现 360 度全面覆盖，杜绝死角和盲区，智能化控制，轻松实现。

安全性能卓越

红外伴侣 IR838RF 采用全球唯一加密码功能，让您的智能化家居更安全；并且由于密码的唯一性，彻底杜绝了串码的发生，让家居智能化没有后顾之忧。

6.8 安防监控系统

完美 e 家智能家居中央控制系统通过主机可以将未来至安防系统中的各类传感器（如烟感、移动探测、玻璃破碎探测、门磁等）和门禁集中所有的安防系统，可以让居家的环境中减少墙面上各种显示设备，各种对讲设备以及各种面板开关和一些自厂商的操作面板，使得杂乱无章的墙面变得整洁，只需使用完美 e 家触摸屏控制所有的安防系统，使操作也变得非常简单。



通过完美 e 家主机上的 I/O 端口可以接收来自各种安防传感器的感应电平信号，并且进行处理后触发相应动作（如报警、摄像等）。当然也可以使用 315/433 无线接收方式，完美 e 家智能家居中央控制系统可将原本独立的一个或多个安防子系统集中在一起，通过触摸屏进行中央控制。总之，使用完美 e 家智能家居中央控制系统对安防监控系统进行集中控制时，可以方便、快捷的进行安全控制操作。

（1）室内双鉴探测器

型号：EL-1484

探测方法：红外+微波

微波频率：10.525GHZ



探测范围：12 米*12 米

安装高度：2.3M

探测模式：红外—全区域 22 段透镜+1 个俯视图，微波—空间覆盖。

报警继电器：最大电流=0.5A，最大电压=200VDC

供电电压：12VDC

工作电流：34ma(标准)，43ma(报警)

操作温度：-7℃—65℃

操作湿度：低于 95%

尺寸：71mm *127mm* 56mm

(2) 离子无线型烟雾报警器

本产品采用专用芯片智能控制，自我检测，稳定可靠，可实现声光报警，多种信号输出方式、即可独立使用，也可与防盗报警，楼宇对讲等控制系统配套使用。

技术参数

信号输出方式：独立型; 联网型; 无线型

工作电压：9VAC

工作电流：静态小于 10mA; 报警时 20mA

烟雾灵敏度：符合 UL217 号标准

报警音量：10 英尺处为 85 分贝

信号输出：315MHz/433MHz 无线发射

发射频率：315M/433M



工作环境：-10℃~45℃

尺寸：Φ106mm×36mm

功能及特点

离子式 DC9V 供电

吸顶安装

低功耗设计、低电压提醒报警

自检功能

声光报警

发射频率 315/433M

电磁屏蔽设计

离子式无线型

6.9 电动窗帘、电动遮阳篷系统

完美 e 家家居控制系统可提供门窗帘及遮阳篷控制的控制接口,实现对不同区域、房间的门窗帘及遮阳篷的控制;完美 e 家 家居控制系统还可以根据不同的场景、不同环境进行模式设定,通过简单的操作就可实现整体模式的控制。

电动平开帘电机

型号: G20

电源输入: 220V-240V AC 50Hz

动态功率: 30W

额定转速: 60r/min

额定力矩: 0.6Nm

电话: 0755-83256376

网址: [www. orui bo. com](http://www.oruibob.com)

欧瑞博电子(深圳)有限公司



运行模式：30mi n

使用环境：-10~50℃

整机尺寸（W×H×D）：180 * 62 * 62(mm)

整机重量：1.5kg

6.10 可视对讲系统不间断电源供应器

输入电压为：AC220V+ 10%

输出电压为：DC12V，输出功率为：48W

后备电源（在线式 UPS）



技术参数：

型 号		C1K	C1KS	C2K	C2KS	C3K	C3KS
额定容量		1kVA/0.7kW		2kVA/1.4kW		3kVA/2.1kW	
输入	电压	(165~300)VAC					
	频率	(40~60)Hz(软件可调)					
输出	电压	220×(1±2%)VAC					
	频率	与输入同步〔市电模式〕，当市电频率超出(46~54)Hz 范围时，输出频率为 50×(1±0.2%)Hz					

		50×(1±0.2%)Hz〔电池模式〕				
输出波形		正弦波				
备用时间 (满载/半载)	>5' /1	----	>9' /	----	>5' /15'	----
	4'		21'			
电池形式	阀 控 式 铅 蓄 电 池	----	阀 控 式 铅 蓄 电 池	----	阀 控 式 铅 蓄 电 池	----
外接电池标称电压		----	36VDC	----	96VDC	----
转换时间		零中断				
超载能力		110%—150%维持 30 秒钟后输出转为旁路，150%以上维持 300ms				
通讯界面		RS-232 + Intelligent Slot				
操 作 环 境	温度	0℃~40℃				
	湿度	20%~90%				
外观尺寸 (W×D× H) (mm×mm×mm)		145×400×220		192×460×340		
重量(净重)kg		14	7	34	13.5	34.5
						14

6.11 网络摄像头



1/3" SONY Super HAD , 540TVL, 50 米红外距离;

标配 8MM 镜头;

最低照度 0 Lux;

信噪比 ≥ 52 dB;

H.264/MPEG-4 视频压缩算法;

利用 Web 广际网络, 随时随地的对录像监控控制;

支持双向语音功能, 可对讲;

H.264 支持 RTSP, 适应多种手机图像浏览。

6.12 欧瑞博智能卡——门禁读卡器

外装式长方形门禁 JSR6423。一体式门禁管理系统, 采用控制部分与读卡部分集成式设计。具有安装方便、结构紧凑、工程施工简洁等特点, 产品广泛适用于中小型办公场所、智能小区等综合门禁管理系统。



6.13 其他设备

社区 LCD 信息公告牌

欧瑞博背景音乐系统

远程抄表系统

《“完美 e 家” 社区版》、《“完美 e 家” 居家版》

第七章 施工方式和注意事项

7.1 项目设备配置要求

7.1.1 电源配置要求

系统配电必须满足系统运行的要求，并有一定的余量。室内分机电源采用就近取电的方式，根据现场情况配电源的功率大小，一般一个电源带四台室内分机，门口机采用一对一的专用电源。

监控中心采用机房配电柜来对系统可靠、安全、合理供配电。需要配备在线式 UPS 电源，使系统在紧急情况停电时系统处于受控状态，备用电源容量至少能保证系统正常工作时间 2 小时以上。

7.1.2 网络设备的配要求

线路要求：小区主干部分全用光纤接入到楼栋单元，单元到户全用超五类线。

设备部分：根据现场情况可设置一层、二层、三层交换机，

交换机必须符合 IEEE802.3、IEEE802.3u、IEEE802.3ab、和 IEEE802.3x 标准；支持 10/100/1000M 自适应以太网端口。

7.2 工程安装注意事项

7.2.1 室内布线：数字可视对讲所用线材为超五类非屏蔽网线，在多层及小高层布线时如没有超过 90 米可直接敷设到首层综合布箱内，敷设线缆时一定要注意文明施工及做好标记。

7.2.2 高层布线：高层布线时不管有没有超过 90 米的有效值，设计时都需要考虑交换机的分级管理。

7.2.3 室内机底盒的预留：可视对讲室内机预留底盒为 86 底盒，在底盒

周围 20 公分内不能有其它底盒的设计。

7.2.4 入户大堂的设计：门口主机的设计高度顶部不能超过 1.65 米，同时还要注意与门禁、门锁及锁控部分的配合。

7.2.5 别墅室外交换机的设置：主要考虑阳光直晒及散热的问题。

7.2.6 室外管道的设计：室外管道的设计首先要根据线材数量来确定管径的大小，管道必需预留 40%空间，注意与其它工种交叉作业和弱电行业共路共由的问题（如：管道敷设的先后问题，管道井设置及孔位的排列问题），弱电管道与强电管道一定保持 50 公分的距离平行敷设，交叉时上下距离同样保持 50 公分以上。

7.2.7 室外光纤的设计：多层、小高层、高层每个单元都考虑一条 4 芯的单模光纤，跟据现场路由情况，主干可以敷 8 芯、12 芯、16 芯、24 芯等，如小区分支主干少的情况下可直接敷设至机房，如分支较多时可在小区的中心位置设计一台光缆交接箱，汇总成一条主干光纤回机房。别墅光纤主要在汇集交换机处设计一条 4 芯光纤，主干与多层、小高层、高层一样。

多层、小高层、高层及别墅在汇集交换机处根据交换机大小及数量设计好综合布线箱的大小和数量（综合布线箱的作用：交换机、光电收发器、电源、散热设备及其它设备的安装、光纤熔接、网线汇集等）综合布线箱必需做好防雷：主要有强电的浪涌保护、漏电保护、防雷插座及等电位接地。

所有前端交换机都用一层交换机，供电要求用双电源供电（市电和发电）。

7.2.8 机房的设计：根据交换机的数量及熔纤箱体的数量来确定 19 英寸标准机柜的尺寸及数量。二层交换机的数量：根据前端单元数量来确定，如前端没有超过 23 个单元可以直接用一台 24 口或 16 口的三层交换机来管理（每个单

元回机房便于后期的维护与管理)。

7.2.9 机房供电及防雷：机房供电采用市电与 UPS 不间断电源（4 小时内）双重供电来保障机房机设备的正常运行及数据的安全。弱电机房必需按机房防雷规范设计，设备对地阻值不能高于 4Ω 。

7.3 网络要求

为保证智能化小区能可视对讲系统网络正常运行，对网络建设提出如下建议：

- U 采用层次化网络设计，便于网络管理，优化网络性能，增强网络的扩展性。

- U 小区网络主干的带宽必须大于 100Mbps，住户接入端口的网络速度至少 10Mbps 即要求网络 100M 到楼, 10M/100M 到户。

- U 建议采用 VLAN 技术划分小区局域网，不同网段之间的通信通过汇聚层交换机的第三层功能来进行，限制广播波，建议每个网段设备数量不要超过 100 台，从而大大提高网络的控制能力与性能。如需要连接外部互联网，出口路由器应提供丰富防火墙与包过滤功能，从而提供网络中的安全控制。

- U 为了智能化小区格的智能化可视对讲系统能正常工作，网络系统必须能够做到全天候安全可靠运行；为保证可视对讲系统的稳定运行，该项目单独为可视对讲系统配备网络接入设备如交换机、集线器等。

第八章 执行标准

智能化小区系统是基于国家智能化小区设计标准设计,采用网络化,信息化,数字化技术开发的智能化产品,其数字化水平高,兼容性好,系统集成度高,其设计依据有:

- 《智能建筑设计标准》(GB/T 50314-2000);
- 《民用建筑电气设计规范》(JGJ/T 16-92);
- 《中华人民共和国安全防范行业标准》(GN/T74-94);
- 《中华人民共和国公共安全行业标准》(GN/T70-94);
- 《建筑电器设计规范》(IGI 16-33);
- 《家居电讯布线标准》(ANSI TIA/EIA-570A);
- 《深圳市智能化系统等级评定办法》;
- 《建筑及住宅社区物业管理数字化应用》;
- 《建筑及住宅社区营运服务数字化技术应用》;
- 《建筑及住宅社区数字化技术应用系统检测验收》;
- 《建筑及建筑群综合布线系统工程设计规范》(CECS72-95);
- 《商业建筑通讯布线标准》(ANSI/EIA/TIA-568A);
- 《始创性的用户建筑布线》(ISQ/IEC IS-11801);
- 《商业大楼通讯路径和空间结构标准》(ANSI/EIA/TIA-569)。

第九章 服务承诺

9.1 售前服务

- u 调查房产项目信息，包括房产项目现有资料、管理模式、领导意向、员工状况。
- u 分析房产项目的规划，提出解决方案。
- u 制定智慧社区总体规划。
- u 制定智慧社区的设计、配置、网络、接口及报价方案。
- u 签订合同。

9.2 售中服务

- u 硬件、软件安装及调试
- u 建立培训网络
- u 系统初始化
- u 确定培训计划
- u 员工培训

 电脑基本操作培训

 设备操作及日常维护

 软件功能操作

 数据流程简介

 系统管理员培训

 培训考核

- u 安排系统投入运行后的相关工作
- u 与开发商对整个系统运行情况进行综合检查

u 系统正式投入运行。

9.3 售后服务与品质保证

u 提供二年以上的免费服务，免费维护期后根据双方签订的维护协议提供终身维护服务。

u 优惠系统扩展服务，软件提供终生免费升级服务。

u 小时热线电话服务。

u 24 小时远程维护服务。

u 免费提供技术咨询、资料查询、联系维修、方案设计及软件交流等服务。

u 按照 1%的比例提供备用维修更换主机；按照 1%的比例提供部分易损备件继电器、可控硅。