

# 公租房智能管理 解决方案

低成本投入、高规格管理，让公租房转租、欠租“零发生”

杭州软库科技有限公司 | 公租房智能解决方案提供商

# CONTENTS

01

方案背景

02

方案目标及价值

03

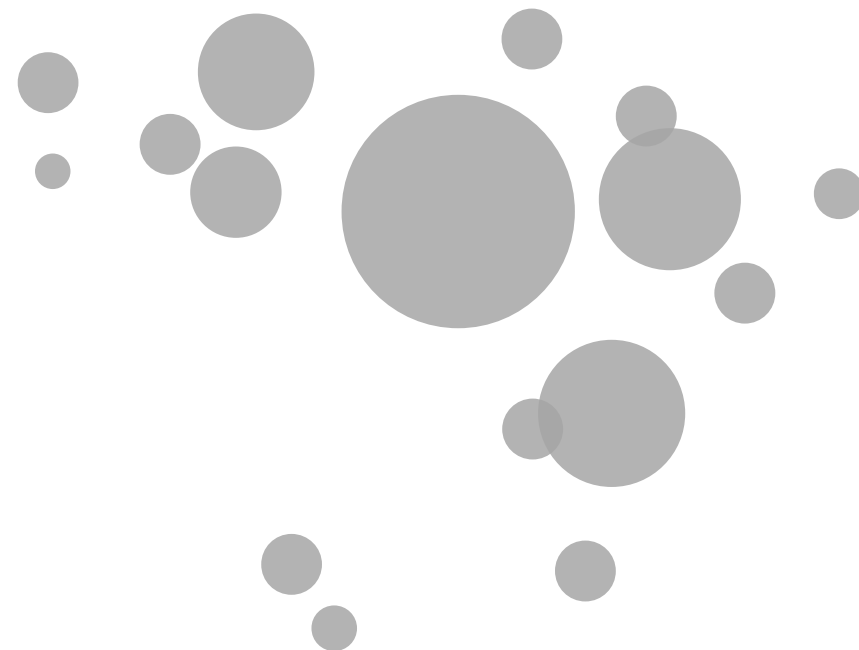
方案介绍

04

场景应用

# PART ONE

方案背景



# 公租房发展 背景和趋势



## ◆政策导向：搭建多元住房体系

包括：大力发展住房租赁市场；因地制宜发展共有产权住房；加快推进棚户区改造，大力推进公租房建设。

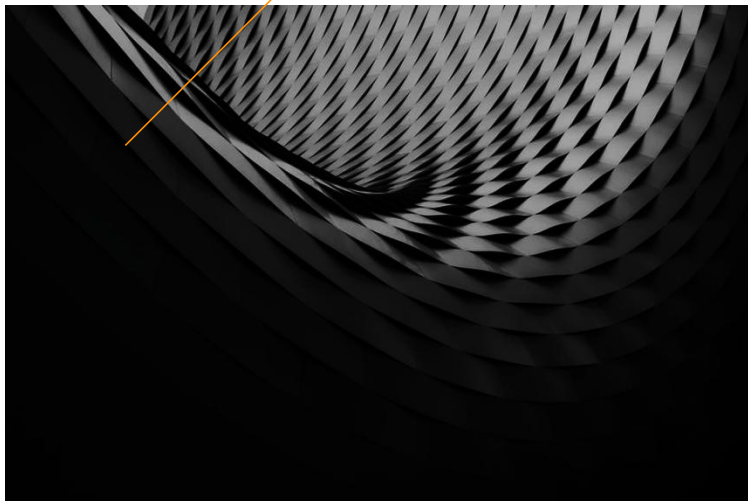
## ◆外来人口纳入公租房体系，流动人口与公租房关联度提升

今年3月19日，中国住房和城乡建设部部长王蒙徽接受采访时表示，外来务工人员等将纳入公租房保障体系。

## ◆未来趋势：机构化管理或占主流

“机构化”或将成为公租房管理下一个命题之一，且不仅仅局限于公租房。

# 公租房管理 难点



## ◆公租房人员流动性大，安全管理难度大

公租房规模增长，且申请公租房需满足一定权限，致使人员流动性很强，传统人工审核和把控压力极大。

## ◆房源、人员、设备数量多，信息状态更新慢

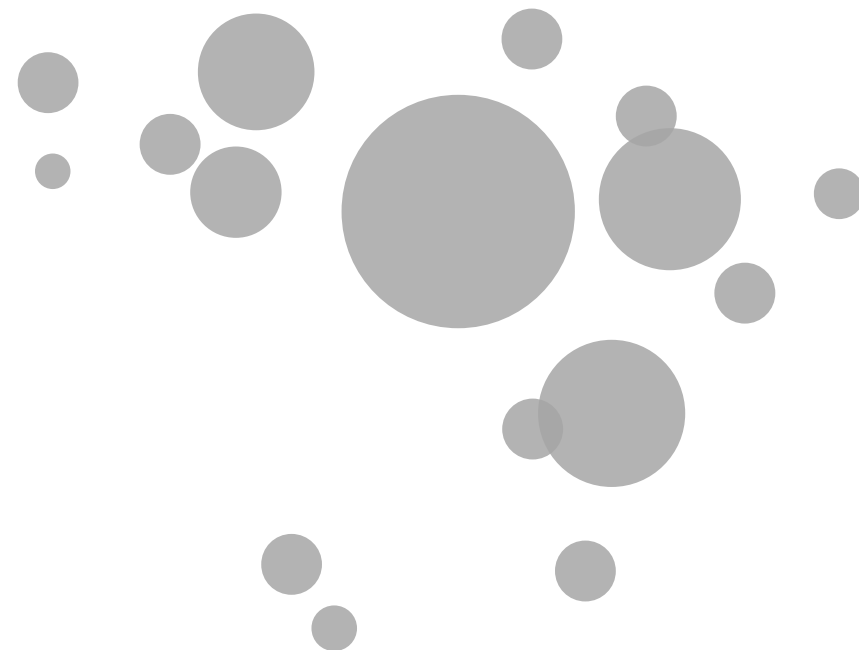
公租房涉及房源、人员及设备等各方面管理，人工排查需耗费大量精力，且时常滞后。

## ◆前期审核、后续管理等环节，涉及人力成本过高，效率低下

人工审核费时费力，难以杜绝私下转租现象，且一旦租客故意欠租，无法及时追租，导致资金管理难度极大。

# PART TWO

## 方案目标及价值



公租房智能化解决方案，基于公租房管理的各个流程，对公租房前期、中期、后期等各个环节进行全生命周期管理。

方案覆盖房源管理、设备管理、人员管理、账单管理、服务工单等多个板块，基于物联网技术和数据分析，改善公租房管理缺位现象，提升管理效率和租客居住体验。

## 方案目标及价值



低成本投入



统一管理



安全性



效率提升



## 方案 价值实现

1

### 减少政府投入

充分利用专业机构的自有资源和智能化管理手段，提升效率，仅需投入一部分管理费用和政府补贴。

2

### 获得稳定收益

减少甄别成本和日常管理的“皮鞋成本”，控制出租风险，降低收益的不确定性。

3

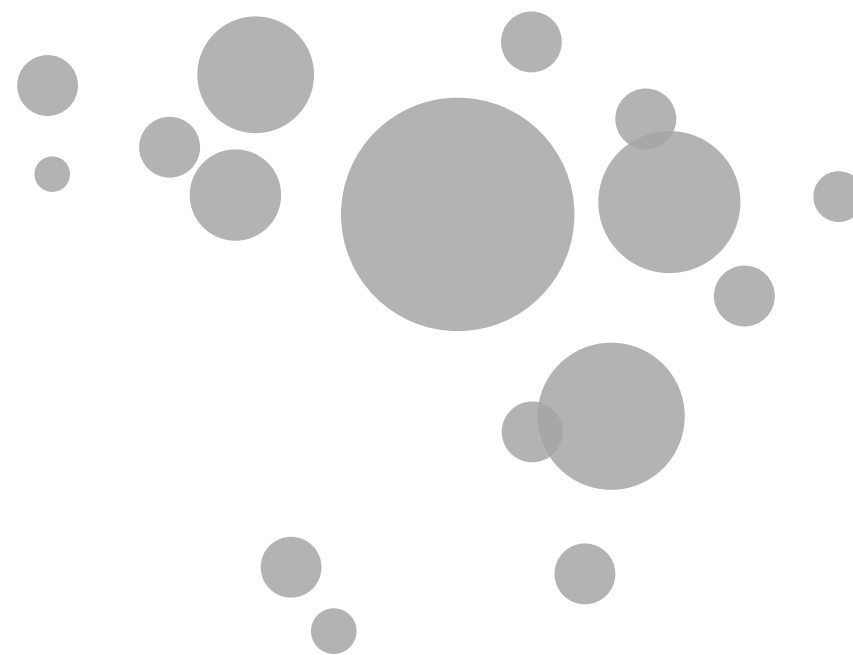
### 提高租赁者居住质量

完善的审核流程和后续管理流程，为租赁者提供周到的服务保障，满足居住需求。

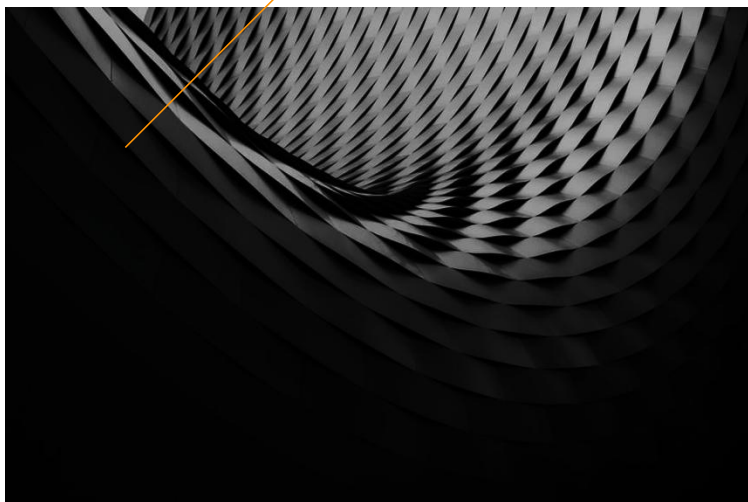


# PART THREE

## 方案介绍



# 管理 方案



## 委托行业内**专业机构**管理

作为连接市场和政府的纽带，公租房管理机构可以灵活运用市场手段、充分挖掘市场潜力，满足需求人群，实现政策保障目标。

通过市场化运作，由业内专业管理机构来包揽存量房源整合、租金核算、管理维修、政策监督等一系列服务，并确保其在政府指导下开展面向中低收入家庭的房屋租赁业务，并实现保本微利目标。

## 公租房专业机构 管理优势

1

### 成熟的租户管理经验

**标准规划化：**多年标准租户管理，具备丰富的租户经验，可良好解决一切租户问题

**安全保障：**对租户安全、财产安全、公安要求、消防安全等均积累多年的安全管理经验

2

### 成熟的租户管理平台

利用已有成熟管理平台的一站式管理，无需额外投入定制开发的高额费用，并缩短交付周期

3

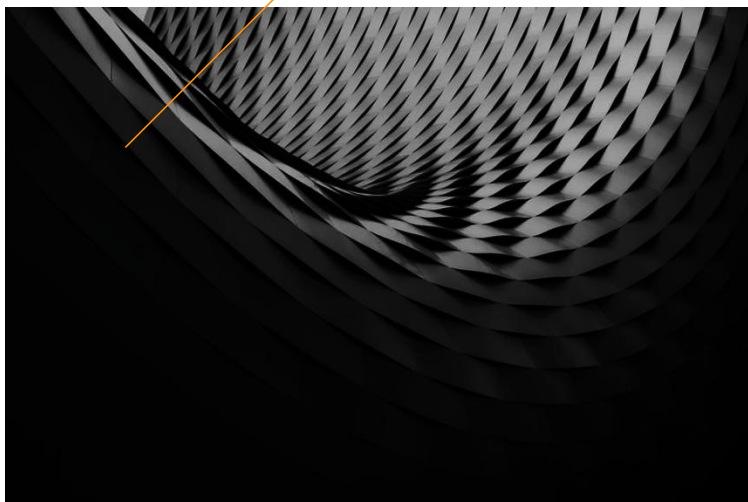
### 高规格、低投入

**专业：**专业的物业管理员、保洁人员、工程人员等

**规范：**与政府项目的多年合作经验，规范化管理体系

**低成本：**无需投入管理人员，只需对接委托伙伴，即可了解整体租住情况

# 部署 方案

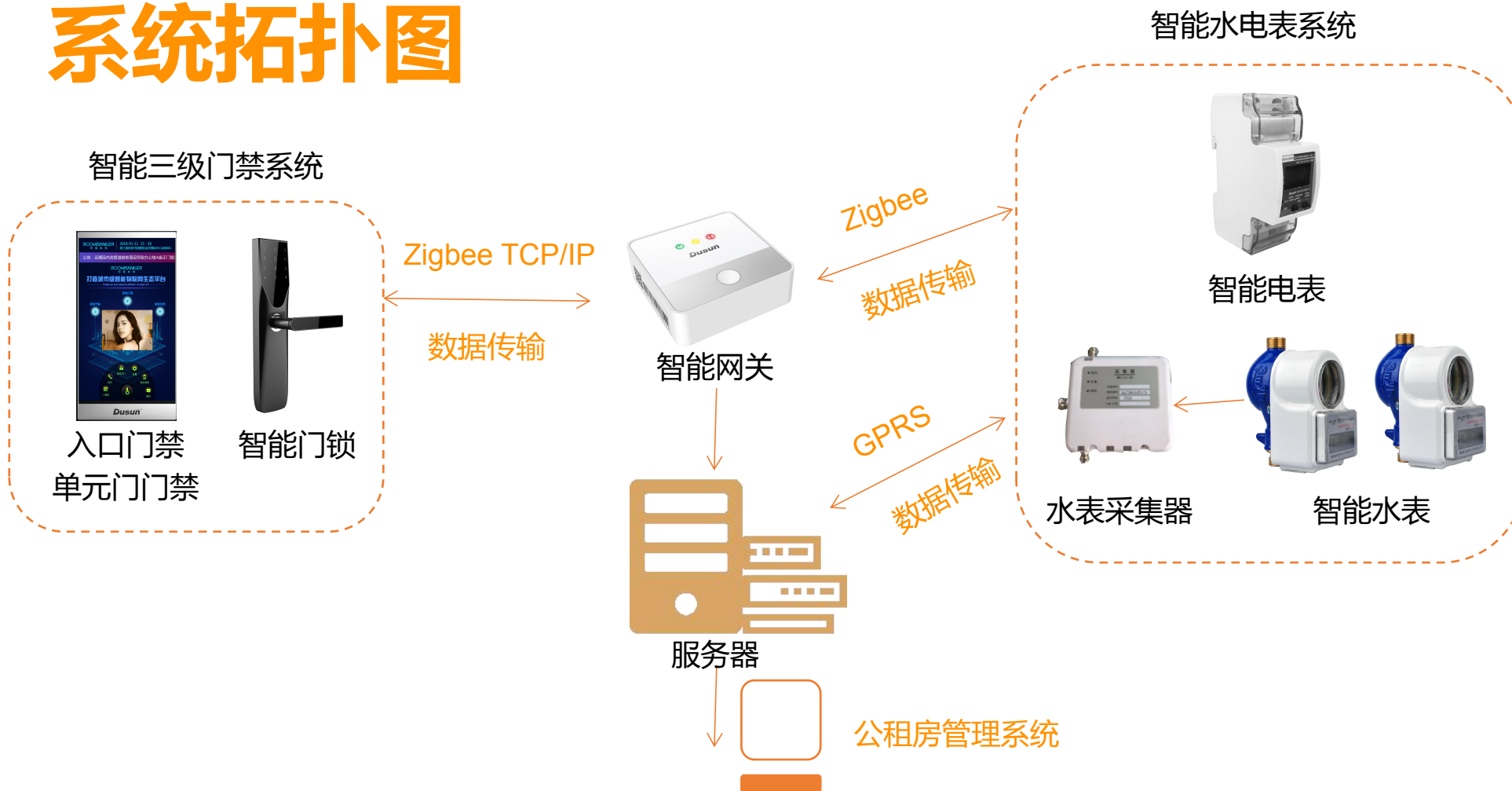


## 软硬件一体化，一次到位

针对公租房管理需求和难点，方案采用软硬件一体化部署。

基于硬件数据的收集、身份认证实现公租房人员管理、通道实名交互以及后续为维护跟踪，进一步实现公租房智能化管理。

# 系统拓扑图





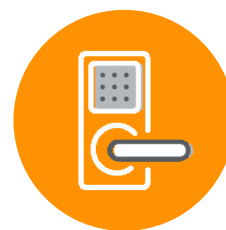
## 方案部署——硬件

硬件方案部署，涵盖智能三级门禁系统、智能水电表系统。

其中，智能门锁、智能电表等硬件设备通过网关收集、处理数据；智能水表通过水表采集器实现数据的上传、下传通讯。



人脸识别门禁一体机



智能门锁



智能水表



智能电表



## 三级门禁系统

三级门禁系统是在小区入口、单元楼道门及最终的入户门，租户进门必须经过授权。当租户拖欠租金、水电时，管理员可在后台远程冻结对应租客出入权限，间接提醒租户及时缴费，一旦多次提醒无效，租户将被拒于门外。



人脸识别门禁一体机



小区入口



楼道单元门



入户门



智能门锁



人脸识别门禁一体机

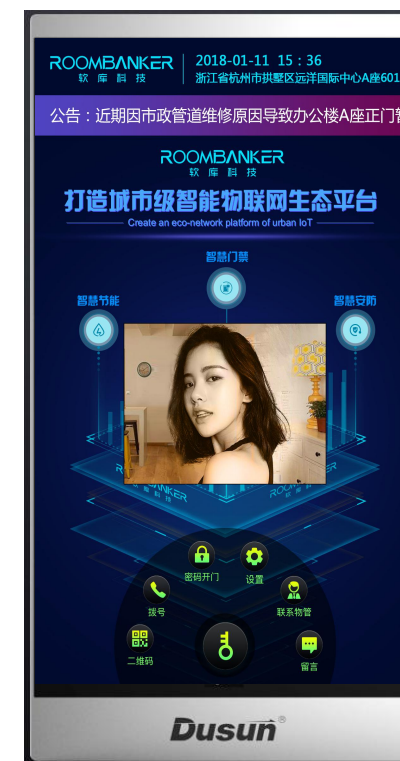
# 智能三级门禁系统



# 人脸识别门禁一体机

## 支持人脸、身份证等多重方式的联网门禁

- 红软算法基础上自主研发，本地、后台均可录入人脸
- 最快达0.5秒识别速度，极速开门
- 10.1寸IPS超大触摸屏，兼容多元门禁资讯、广告生态
- 自动补光设置，逆光识别也清晰
- 人脸库容量：5000张人脸；卡片容量：5000张



小库人脸识别门禁一体机

# 智能门锁

流线外形，超B锁芯，支持身份证识别开门

- 门锁在线率达98%，保证开门数据上传、下传通讯
- 超B级锁芯配置，具备低电量提醒、防撬报警、试开冻结功能
- 门锁管理API接口无缝对接，在线多级权限分配，智能运维
- 一天开门20次，可使用12个月，后续管理更省心



小库智能门锁 J1

# 智能水电表系统

智能水电表系统，在各个楼层部署水表、电表，实现用水、用电数据的远程上传，水费、电费的同步计算，还可通过远程控制水电表的阀门开关，有效避免拖租、欠租情况发生，从而形成完整的公租房水电收费闭环。

- ◆ 硬件设备智能联动，超低部署成本
- ◆ 无需人为抄表，远程抄表结算
- ◆ 实时掌控房态，智能化催租，有效避免飞房
- ◆ 硬件部署——
  - 水表、电表：每户部署一台
  - 水表采集器：每3层楼部署一台



数据传输



远程抄表

账单服务

在线支付

数据分析

强制开关

深度数据挖掘

# 智能网关

智能网关，用于控制智能门锁、智能电表设备，进行指令的下发和数据的通讯、反馈。

- ◆ 网关门锁配比：1比8，即一台网关可连接8把智能门锁
- ◆ 公租房整租情况下，每层只需部署一个网关
- ◆ 智能电表可与门锁共用一个网关



小库盒子0024（智能网关）

# 方案部署——软件

公租房智能管理系统，从公租房房源管理、房源出租审核和合同管理，以及后续管理中的远程授权、自动抄表等，贯穿公租房管理的各个环节。



寓胜公租房智能管理系统

# 公租房管理系统功能实现



## 房源动态

直观呈现租户入住和空置情况



## 入住审核

房源出租的多级审核管理



## 合同管理

合同到期前提醒  
未续租失效无法入户



## 远程管理

远程授权、自动抄表等

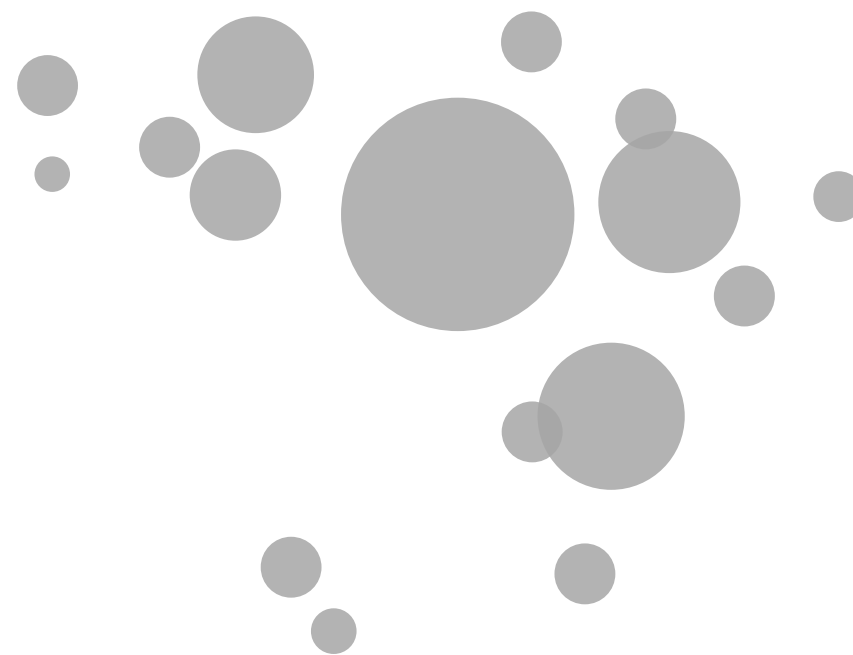


## 记录反馈

开门记录（时间、人员等）  
操作记录数据等，可溯源

# PART FOUR

## 方案场景应用



# 系统架构

应用层

人员授权

账单服务

报警推送

安保巡检

平台层

人员管理

设备管理

水电管理

网络层

TCP/IP

物联网

互联网

感知层

人脸识别门禁

智能门锁

智能网关

智能水电表



# 三级门禁预判标准



设备端感知

判断、决策

软件端操作反馈

读取人脸图像  
/卡片信息

检测人脸/卡片是  
否认证授权

已认证人员直接通过，上传记录；  
未认证人员触发后台报警

读取身份证/卡片  
信息

检测身份证/卡片  
有无认证授权

已认证身份证/卡片下发开门指令，  
并上传记录



# 公租房人员安防

# 业主/物业人员通道授权



# THANKS



杭州软库科技有限公司

ADD : 杭州市拱墅区远洋国际中心C座604

TEL : 400-688-0390