

独家调查

站在风口上，多家“智能社区”却飞砸了？

近几年在南京主打智能科技牌的楼盘并不在少数。普通房子与市面上的“智能电器”“物联网”科技相结合，推出了所谓的“智能住宅”“智慧社区”。而“远程物联网操纵”“智能家居交互”“社区管理模块APP”，这一系列高大上的名词，给购房者提供了一个科技感十足的居住乌托邦。但《金楼市》记者调查发现，目前一些在售所谓的“智能住宅”，不仅含金量不怎么高，而且一些曾经主打“智能”牌的老小区，在交付后，也并未给业主带来多少高科技的享受。现代快报记者 马文煜



小区单元门处于24小时“门户大开”的状态，门禁系统形同虚设



鸿雁名居的“新风系统”就是一块挡灰板

最新调查

智能家居 = 总价1500元的智能电器？

记者来到了一家主打小米概念的智能社区，销售人员告诉记者：“人在外面，就可以实现对家里的操控，比如您在回家的路上，可以用手机客户端远程打开热水器，一到家立马就可以洗澡，还可以通过摄像头远程看到家里的情况。除此之外，我们的社区APP将来还会提供物业管理、社区购物等服务。”

所谓的用远程终端操纵家用电器，大部分还是通过操纵智能插座，从而实现电器电源的开关。也就是说，只要有智能手机，再配置一些智能开关，就可以达到远程操纵的效果。销售人员还告诉记者，开发商只会给业主提供部分智能家居的“配件”，包括一个路由器、一个电灯泡、一个插座和一个摄像头等，目前售价大概是1500元左右。

南京物联传感技术有限公司市场部总监史先生告诉记者：“光靠这几样东西肯定不够，即便用比较普通的智能家居品牌，一套90㎡的房子，至少要5000元以上的配置费，包括智能安防、智能电器等几大体系的建立，才能达到比较理想化的智能系统覆盖，这就意味着业主往后还要再掏一笔钱。”

实地回访

案例一 开发商宣称：南京首家物联网应用示范智慧社区如今：唯一“智能”的是门禁，交付后脏乱差

仙林的鸿运嘉园（又名鸿雁名居），这个曾在2010年打着“南京首家物联网应用示范智慧社区”的小区，宣称采用“3G+物联网+房地产科技智能”的整合模式，以实现“智能型”的家居生活和社区体验。然而记者在小区一连走访了十几位业主，他们都表示，从未见到过什么“物联网智能”科技，虽然开发商当时宣传入住后可以享受到用手机控制家用电器类似高大上的功能，但交房时他们拿到的只有毛坯房。

“唯一能称得上‘智能’的，算是楼道单元门的门禁系统了吧，但这些单元门完全是处于24小时大开的状态，形同虚设。还有小区卫生、群租等问题，早就饱受诟病。”更让人啼笑皆非的是，鸿运嘉园开发商在卖房时所宣称的“高科技新风除尘系统”，在交付后，变成了一个简单的“拦灰布”。在业主夏先生家，记者看到这个所谓的“新风除尘系统”只是在窗户下面安装了一块灰尘过滤板。

案例二 开发商宣称：3G物联网智慧社区上万元的硬件配置费，都要业主自掏腰包

“什么智能家居，完全就是一个噱头。”家住某楼盘的杜先生一见到记者就开始吐槽。原来该小区曾宣传要打造一个“3G物联网智慧社区”，未来业主可享受到远程操控家电等多种功能，可如今他们一样都没享受到。

一位小区物业负责人告诉记者，该楼盘开发商是和一家技术供应商合作的。业主在交房后，该技术供应商会提供一个最基本的视频门禁对讲系统，包括一个入户的控制终端硬件。但如果业主想要享受到

更多的“智能家居”便捷，例如用手机操控家用电器，就要到技术供应商那里再购买一些智能模块的配件。

该技术供应商驻楼盘的一位工作人员表示，想要达到所宣传的“智能家居”效果，业主至少还要花费上万元的硬件配置费。“截至目前安装智能系统的，还不到十户。”“智能家居要在装修时提前安装布线，还要到物业那里报备申请。而且成本那么高，我就没装，总之现在这房子就和普通房子没两样。”业主万先生告诉记者。

专家建议

“智能家居”不如免费WIFI来得实在？

“现在很多智能家居、智能社区，更多的还是开发商炒作出来的一个概念，并不能给房子带来更多的附加值，交付后往往也难以实现，购房者应当理性对待。”南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为，导致智能家居、智能社区无法真正铺开的原因主要有两方面，首先客观上智能家居系统目前在技术上还有很多不成熟的地方，另外就是市民短时间内，还无法接受智能家居全新的生活方式。

南京物联传感技术有限公司市场部总监史先生提醒消费者，由于目前智能家居市场上品牌众多，技术品质也参差不齐，特别是后期的营养维护，尤其重要。消费者应当尽量选择一些售后服务相对齐全的品牌。

孟祥远同时表示，在满足技术要求的前提下，现在开发商也可以适度引进一些人性化、低成本的现代化服务，例如免费的小区WIFI，不仅可以给业主带来很大便利，其后期维护管养也比较容易，也能给业主带来便捷。

买房送车！碧桂园凤凰城精装新品开始认筹

从初始的一片荒芜到现在的高楼林立、商贾云集，全国十强房企——碧桂园，四年时间，在南京城东打造了一座自成一体的综合性生活化社区。

碧桂园凤凰城，位于南京汤山旁，地处南京龙脉紫金山东麓，紧靠汤山温泉旅游度假区，周边自然景观资源丰富。优越的外部环境让碧桂园凤凰城时刻拥有远低于市区的PM2.5，在凤凰城社区内部，2万㎡的苏州园林景观、8万㎡的滨湖湿地公园，围绕整个小区布局。

给孩子一个高起点的童年

碧桂园凤凰城倾力打造双学区教育，包括碧桂园IB国际学校、社区中英文学校，让业主的孩子享受到与国际顶级教育比肩的高品质教育。2015年，IB国际学校首届国际高考即有两名同学获得“牛津大学”的录取通知书，高三年级同学世界名校录取率100%。

碧桂园凤凰城重金打造了迄今为止亚洲最大的儿童主题商场——碧桂园欢乐城，包括超大华联超市、4.6万㎡

儿童置业体验式乐园——希乐城、蓝鲸KTV、超大Dmax乐田影城等生活娱乐休闲配套。

打造国家级尊贵生活社区

项目距离市区半小时车程，S122快速路20分钟直达中山门，S6宁句城际轻轨无缝接驳地铁2号线。更有配套交通中心，全天候免费业主巴士直通明故宫。碧桂园凤凰城配有国家一级资质的专业物业服务团队，设置24小时安保监控系统、重点区域视频监控系统等；并设置专人提供周到的客户服务，包括来电咨询、投诉处理等；同时，随时提供家具清洁、维修、园林园艺保养等有偿服务。

目前，碧桂园凤凰城翰林湾精装推出，89-133㎡精装洋房开始认筹，认筹可享1.5万抵5万，规定期限内签约可参与奔驰Smart抽奖。

(田倩)



“歌王”来了！与万达茂世界级展示中心共启未来

4月11日，南京万达茂世界级展示中心即将盛世公开。此前引起各家媒体和广大公众热议的南京万达茂，也将揭开其神秘面纱。值得关注的是，南京万达茂此次还邀请了“歌王”羽泉组合助阵公开仪式。



南京万达茂，是万达集团专为南京打造的122万平方米世界级文旅旗舰。南京万达茂，汇集“室内文旅主题乐园、儿童主题乐园、万达广场、国际商业街、5A写字楼、御湖世家、SOHO公寓”等七大业态，必将成为“大南京”200公里半径都市圈打造出全新的文化中心、旅游中心、商业中心、生活中心和商务中心。

作为万达集团150亿恢弘巨制的南京万达茂，其展示中心的开放盛典也定然不同凡响！据悉，4月11日，南京万达茂重金打造的世界级展示中心盛世开放时，大家将会看到南京万达茂引入国际一流技术打造的360度全息投影户型展示设备、大型4D声光电智能游戏体验，以及为公众带来极具震撼互动体验的“星球大战、机甲战纪”等高科技娱乐项目。同时，南京首家百万级投资打造的3D项目模型也将拉开

帷幕。通过立体分层自动升降系统、动态LED背投水面系统、仿真动态游乐系统等八大创新技术的巧妙运用，将为到场嘉宾带来前所未有的科幻体验和身临其境的震撼感受，为南京展示极具未来都市感的国际时尚生活方式。

同时，为庆祝展示中心盛世开放，南京万达茂特别准备了超乎想象的精彩活动。华语流行乐团歌王组合羽泉亲临盛典现场，与公众一起共迎“最美茂”的盛世未来。公众除了有机会与羽泉零距离互动外，更有机会赢取羽泉亲笔签名CD、签名照。千人共舞神曲“小苹果”、乘坐热气球的机会，以及各种特技风筝和现场连环精美大礼等不容错过。

4月11日，一场伟大的盛宴即将绽放。让我们一起期待：最美万达，茂盛金陵！（杜磊）