

# 科技赋能地产 创享智慧家园

## ——专访鑫苑集团董事长张勇

对于地产企业而言，这是一个变革再出发的新时代。

伴随着楼市调控的持续推进，房地产行业进入新的发展周期，不少企业纷纷进行战略转型和商业模式变革，寻求新的增长点和突破点。在这些变革者中，起步于河南、连续13年跻身中国房企百强的鑫苑集团，以科技赋能地产为切入点，以“国际化科技地产生态引领者”的独到转型路径，为行业提供了一个可供参考的样本。

日前，“2018郑州国际地产行业联合采购大会暨房地产品牌展览会”开幕式在郑州国际会展中心隆重举行。作为活动承办单位，鑫苑集团董事长张勇就鑫苑近年来在科技创新和转型方面的探索，与众多业内人士进行分享。两年来，鑫苑的战略转型取得了怎样的进展？鑫苑在科技方面的探索将为地产行业带来怎样的改变？郑州作为鑫苑的发源地，能否率先享受到“智慧社区”的科技之光？开幕式后，记者就这些问题对张勇进行了深度采访。



2018年9月14日，鑫苑集团与腾讯、中城联盟签订战略合作协议（图中右二为张勇）。

### 潜心研发 推动地产行业升级重构

让科技赋能地产、重构地产，对鑫苑而言并不只是蓝图与构想，而是切切实实的投入与迅速有效的行动。

9月14日，“腾讯智慧地产解决方案”发布会在深圳腾讯滨海大厦成功举办。发布会上，鑫苑集团旗下的爱接力科技（以下简称爱接力）携手腾讯、中城联盟，共同签署战略合作协议。未来，三方将基于最新的AI技术展开深度合作，推动中国传统地产行业的新变革。这是继3月21日鑫苑与腾讯首次宣布跨界合作并签署了跨领域战略合作协议半年内，鑫苑与腾讯的二次牵手，宣告双方战略合作的进一步升级。

张勇告诉记者，借助腾讯丰富的产品集群优势、强大的数据技术和鑫苑在地产行业的丰富资源，双方将推动与房地产行业之间线上和线下的协同发展，在智能家居、智能社区、智能城市等地产智能化升级领域进行更深度合作，推动中国地产行业的科技化转型，为行业创造更大价值。

实际上，与腾讯的合作只是鑫苑科技赋能地产生态系统中的一环，在以科技构建产业互联网的探索中，鑫苑做了

许多积极有益的尝试：鑫苑与牛津、剑桥、清华等国际知名高等学府展开合作，成立科研中心，为先进的科研成果提供落地应用的平台和土壤；鑫苑打造的ERP地产管理平台，以云计算和大数据为核心技术，包含土地投资决策系统、成本系统、招采系统、计划系统、质量系统、费用系统、销售系统、云营销平台、资产租赁系统、物业系统、商业智能分析系统（BI），为地产企业从前期的快速测算、顺利拿地，中期各个环节的把控，到后期的精准营销及大数据分析提供全面的技术支持与服务，帮助地产企业规范业务流程、提升管理水平及效率、拓展客户和销售渠道，实现管理的智能化、信息化和规范化，提高管理水平和效率；鑫苑自主研发的“康宝”智能管家机器人，通过AI语音技术将家庭场景连接到互联网，以家庭需求为出发点，打造全方位、智能化信息共享及服务平台，可实现医疗、教育、文化、娱乐、物业等多个日常生活维度的全面管理，运用科技手段改善人们的生活，让智慧社区真正落地；鑫苑集团以区块链为底层技术的房地产行业应用平台“房易信”，探索“数字化”到

“证券化”房产交易模式，聚集了众多房产经纪人，重点布局建立房产数字模型，实现交易流程标准化，提高交易信任，盘活房地产行业广阔的存量市场，并已相继在美国、日本和中国进行了发布；此外，凭借国际资信及在高科技方面的深厚积累，鑫苑集团顺应国家战略，利用自己的高科技产业优势，在全国布局多个产业特色鲜明、配套设施齐全、宜居宜业宜游的科技特色小镇，分布在北京、天津、郑州、青岛等国内一二线城市……

明艳的成功之花背后，是鑫苑集团巨大财力、物力、人力的浇灌。从地产开发到科技研发，再到将二者融合并落地应用，需要无先路可循的求索，巨大的研发投入和备需耐心毅力的研发周期，据了解，鑫苑的科技研发团队有近500人，吸纳了来自各地的优秀科技人才，目前已投入资金数亿元。

时间，砥砺前行，见证信念。张勇坦言：“两年多跨界的过程充满诸多艰辛和挑战，但产生的巨大裂变效应，让鑫苑能够切实为整个地产行业的转型升级做出有价值的贡献。”

### 反哺中原 助力郑州智慧城市建设

苟日新，又日新，日日新。正是创新基因，让鑫苑战略转型结出了丰硕的果实。

如今，伴随产业化、科技化稳步推进，鑫苑已经以地产开发为主营业务，以科技和金融为战略两翼，构建了产城运营、融资代建、智慧科技、商业管理、物业管理等协同发展的关联产业，形成一主五辅，各项业务彼此支撑、相互联动的全新生态版图。其中，产业地产平台鑫创科技以打造智慧城市为核心业务模式，提供科技城市规划—投资—建设—运营一体化服务；融资代建平台鑫岩资产以入股代建、融资代建和纯品牌管理输出等多种合作方式进入代建蓝海；商管平台鑫怀商业将泛商业零售、地产物业及金融投资进行优化组合，为政府、地产商、商业物业发展商提供全方位综合解决方案；物业平台鑫苑物业则是在新三板上市的中部龙头物管企业，致力于产业延伸，构建泛物业产业生态圈。

问渠那得清如许，为有源头活水来。谈及鑫苑探索不止、创新不息的精神源泉，张勇说：“中原大地自古就是创新的摇篮，诞生了造纸术、地动仪这些伟大的发明，因为改变人类文明的发展轨迹而被永远地载入史册。鑫苑骨子里的创新基因，恰恰是源于这片肥沃的土地。”

1997年，鑫苑创立于郑州，21年间，鑫苑在郑州发轫、起步、成长、壮大，并于2007年登陆美国纽交所，积极对接国际资本，成为我国第一家在纽交所上市的民营房地产企业。今年是改革开放40周年，也是鑫苑开启全国化布局的第十个年头，十年间，秉承“品质地产”和“智慧地产”的开发建设理念，鑫苑的足迹国内辐射北京、上海、深圳、天津、郑州、济南、青岛、西安、苏州、徐州、昆山、武汉、长沙、成都、三亚等主要城市，国际上进入美国、英国、马来西亚等多个国家和地区。

即便已经成长为一个国际化公司，对郑州，张勇依然有着“树高千尺也忘不了根”的深情：“在21年的成长过程中，鑫苑得到了社会各界的鼎力支持以及广大业主的深切信任。为了回报中原父老乡亲，鑫苑将自己最新的科技创新成果率先引入郑州，先行先试进行成果落地，反哺河南发展，推动河南成为全国智慧城市建设发展的先驱动力。”

2017年，鑫苑支出专项费用对郑州已交付的社区进行改造升级，提升信息化、智能化，全面打造智慧社区；最新研发的“康宝”智能管家机器人，成功入驻了郑州鑫苑国际新城、鑫苑名家等社区，凭借在功能、内容、交互体验上不断优化拓展，为广大业主开启了更加智慧的社区生活，受到社区业主的追捧与青睐。

与此同时，鑫苑集团的科技城市运营项目——科技小镇也率先在郑州落地。作为鑫苑在科技城市领域唯一业务平台，鑫创科技是推动科技与智慧城市融合的综合运营商。在科技小镇打造的过程中，坚持“1.5.9”战略，即锁定一个发展目标——打造创新引领、生态宜居、富有活力的科技小镇；践行五大发展理念——产业优先、创新驱动、因地制宜、以人为本、共生共赢；围绕九大任务系统推进——创新引领、机制创新、创业孵化、绿色生态、突出特色、完善功能、开放合作、产融联动、提升质量。目前，鑫创科技投资建设的郑州中原创客小镇已被列为郑州市首批市级特色小镇培育对象，将聚焦人工智能、信息技术等前沿科技，主要引入电子信息、互联网金融、科技创新服务三大主导产业资源，同步硅谷前沿生活形态，发展产、城、人、文高度融合的科技小镇，打造百亿创新产业集群，助力区域产业升级升级。

目前，鑫苑河南区域在售项目有鑫苑国际新城、鑫苑·金水观城、二七鑫中心、鑫苑名城、郑西鑫苑名家、鑫苑·东方首座六盘同开，未来还将有中牟项目、巩义项目等新项目入市，全年将冲刺150亿元销售目标。

“郑州是鑫苑的发轫之地，中原大地是鑫苑的根基和摇篮，鑫苑从这里走向全国，迈向世界。目前，郑州国家中心城市建设正如火如荼，郑州航空港经济综合实验区、自贸区、郑洛新国家自主创新示范区等一系列国家战略及平台让这里成为政策高地，‘米’字形高铁的建设让郑州焕发出‘天地之中’强大的磁场效应，吸引着越来越多的人流、物流、资金流、信息流，新一线城市的称号实至名归。”采访尾声，张勇通过本报“表白”郑州：“对于鑫苑而言，郑州不仅是根据地、大本营、井冈山，更是鑫苑战略布局的重点，未来集团还将继续加大对郑州的投资力度，助力智慧郑州建设，让更多的郑州业主率先享受到鑫苑在科技领域创新成果。”

刘文良 李莉



张勇在2018年中宏观经济论坛上致辞

### 谋势转型 做国际化科技地产生态的引领者

去年至今，随着经济发展步入新常态，房地产行业宏观调控政策持续加码，土地市场竞争愈发激烈，多种因素的综合影响，给房企带来严峻的挑战和压力。在新的市场环境下，房地产业的运作模式已经发生根本变化，房企转型势在必行。

如何转？转向何处？站高谋远的鑫苑走出了一条不同于其他房地产企业的转型道路：以科技赋能地产为切入点，通过大科技与大金融推动地产产业变革，在“新平台、新生态、新赋能”的战略框架下，致力于做“国际化科技地产生态的引领者”。在此定位下，科技成为鑫苑集团创新转型的核心要素，也是其开展差异化竞争以及提升经营效益的核心手段。

为什么是看似和地产完全不搭边的科技？面对记者的疑问，张勇说：“以科技为转型着力点，源于行业大势、公司全球化发展内在要求以及个人情怀三个因素。”

善弈者谋势，不善弈者谋子。对行业发展大势，张勇有着深刻的洞察：地产行业是国民经济的支柱产业之一，拥有发达的产业链。科技是第一生产力，互联网时代任何行业的发展变化都离不开科技的加持。他认为，经过数十年的发展，中国形成了价值300万亿—400万亿元的存量房资产，从体量上来说，中国的地产行业已经由“增量时代”进入了“存量时代”，存量房产的盘活和金融化是未来一个至关重要的经济命题。科技的应用，将助力地产产业的转型，撬动巨大的存量市场。同时，地产及其关联产业所打造的家庭、社区、商场、产业园区和城市，将为科技成果的落地和转化提供层次丰富的场景，推动科技的快速迭代。因此，科技与地产的融合是时代发展的必然趋势，也成为地产行业战略转型的主要方向。

就公司发展而言，张勇表示，自2007年纽交所上市，十余年间，鑫苑已经是一个国际布局的综合型企业，业务范围和版图的扩大对公司管控水平提出了更高的要求，信息化、科技手段可以更精细、更科学地管控拿地、成本、营销等各个流程，大幅减少人为因素的干扰和损耗，同时在产品层面上，公司推出了不少的产城融合、科技小镇项目，都需要科技的深度融入；而在个人情怀方面，张勇透露自己是个十足的“科技迷”，近两年90%的精力都在关注科技趋势，醉心于研究科技与地产的跨界融合。

美国著名经济学家、诺贝尔奖获得者斯蒂格利茨曾预言：以美国为首的高科技革命和中国的城市化，是影响人类21世纪发展的两大主题。张勇对此有着更深刻的理解：过去数年来，以B2C为主的消费型互联网，给人们的生活方式和品质带来了巨大的改变；伴随着需求端的消费升级以及供给端区块链、AI、大数据、物联网等新兴技术的逐渐成熟并商用，中国互联网也在迎来大变局，正在由以B2C为主的消费互联网时代转向以B2B为主的产业互联网时代，从而在根本上彻底改变人们的生产方式和生活方式。而且与过往的消费型互联网相比，地产行业的互联网是产业级别，覆盖的是数十万个社区，数亿人口以及价值数百亿元的资产，需要关联度更高的生态化解决方案，需要更多的科技企业和地产企业参与进来。鑫苑做“国际化科技地产生态引领者”的初衷，正来源于此。



家中有“康宝”生活更美好

### 科技赋能 创造更智慧更美好的生活

在科技力量的加持之下，如今的鑫苑早已不再是一个传统意义上的地产开发企业，而被业内评为“地产界中会玩科技的，也是科技圈中懂地产的。”

科技改变生活，但在地产领域，因为缺少一个有效的连接器，如果关闭了手机，科技与居住生活的链接在某种程度上是断裂的：老人不会使用手机叫车软件、孩子学习无人辅导、家政服务预约困难、智能家居的控制需要一堆App……这些，是不少市民居家生活中都会遇到的小烦恼。在鑫苑集团研发团队看来，这是互联网技术发展至今不应该出现的状况，基于此，鑫苑所有的科技研发，都围绕社区、围绕着人进行，着力解决现代人的居住生活痛点。

“未来是什么？未来是‘一切都听我的’。”张勇直言，“无论是地产还是科技，归根结底都是为人、为人的生活服务的，因此科技与地产结合的核心在于人。科技是手段，为人们创造更智慧、更美好的生活，才是我们倾力探索科技地产的目的。我坚信地产这个行业会在科技的光芒下发生美妙的变化，鑫苑

在科技方面的探索，将打通科技与社区的链接，给我们广大业主和用户带来生活上的新体验。”

于是，借助社区运营、物联网的大数据，经过AI领域分析的数据沉淀，再通过算法，鑫苑把所有的功能集成到“康宝”这个“家庭大脑”，最终形成一个物理载体，也就是名为“康宝”的智能管家机器人。

智能家居控制、预约叫车、在线医生、物业报修……只需对着“康宝”说声：“康宝康宝，我想……”这个有着8寸显示屏，搭载人脸识别、语音控制系统的“康宝”，就可以迅速反应，为会员服务。其应用场景涉及健康养生、教育娱乐、智能家居控制、物业服务、生活服务等多项应用领域，基本覆盖了日常生活所需。作为“康宝”智能管家机器人核心板块的健康专区，包含吃药提醒、在线购药、在线挂号、健康咨询、紧急呼叫、养生堂等功能，为用户带来全面、专业的健康服务。

“科技助力大大延伸了地产服务的链条，有很多人难以实现的服务通过

科技这个连接器就可以轻松搞定，而且这个服务空间是可以无限拓展的。”张勇表示，“康宝”相当于开辟了一个新端口，能够改变传统物业保洁、绿化、安保的单一功能，提供更多增值服务，提升地产服务品质与效率，为客户持续不断地提供更好的产品、服务和生活方式。

更为重要的是，“康宝”不仅具有优质的地产基因和创新的AI技术，还在出生之时就站在了为整个地产行业赋能的高度，它并非只是鑫苑“独善其身”的系统，而是一个可以“兼济天下”的开放平台，也仅仅针对新建社区，更能以低成本让存量房社区业主也可尽享智能、便捷生活。

据悉，目前鑫苑旗下的爱接力已经与多家地产企业及物业公司展开合作，发起建立“康宝联盟”，甚至可以为合作商提供定制化服务，自今年六月上市以来，已经携手深圳彩生活服务集团、金科集团等知名企业，铺设了上万台“康宝”，获得了良好的市场反响。

借助“康宝”，地产行业的未来已经到来。