



察势者智，趋势者明。当“互联网+”颠覆众多传统行业，当数字化的浪潮席卷一切，当5G时代的大门轰然洞开，作为影响人民“幸福感、安全感、获得感”的重要因素之一，地产行业也面临着时代提出的新命题、新挑战。如何借助数字化科技，让人民群众的生活更美好，成为众多志远图强的企业发展求索的重要方向。

作为发轫于郑州、成长于郑州、壮大于郑州并最终走向全国、走向世界的“郑州之子”，作为率先登陆美国纽交所、在美国购买土地、独立开发的中国房地产开发企业，位列行业百强的鑫苑集团率先开启“转型”决策，让科技成为创新转型的核心要素，在推动中国房地产智慧化、数字化方面走在行业前列。

如今，得益于其在智慧科技领域的积极布局，鑫苑集团业绩逆势增长，全新的平台生态体系基本成型，在通过人工智能、大数据技术与地产结合给业主带来高度智能生活体验的同时，更以科技赋能地产行业转型升级，为房地产行业的数字化转型探索出了可供借鉴的新路径。

科技赋能“鑫”未来

鑫苑集团致力探索数字化地产之道



鑫苑集团董事长张勇

鑫转型 做科技地产生态引领者

对于地产企业而言，这是一个变革再出发的新时代。

善弈者谋势，不善弈者谋子。伴随着楼市调控的持续推进，国内房地产行业的运作模式已经发生根本变化，房地产行业进入新的发展周期，房企的竞争已经由规模和利润之争，转向服务和生态的竞争，不少企业纷纷开始谋求战略转型和商业模式变革。转型的突破点和着力点在哪里？鑫苑给出的答案是：数字化和智能化。

“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。”作为鑫苑的创始人，在中国房地产市场化浪潮中，张勇是20世纪90年代的第一批地产创业者，亲历行业20余年变迁，前瞻思考、洞见未来已经成为一种本能，他认为：“在‘房住不炒’的政策思路引导下，地产行业的调整转折期已经成为必然。过去十几年，中国的房地产业发展是由‘运营+投资’驱动的，形成了负债型投资驱动的成功模式，但这一模式已然不可持续。伴随着数字化进程，移动互联网的主战场正在从上半场的消费互联网，向下半场的产业互联网方向发展。在产业互联网时代，科技、互联网以及新金融工具的运用，会给地产行业带来深刻变化和冲击，未来的地产行业，将不仅仅提供房子，还会提供多种多样与地产相关的服务，扩展价值链，形成新的产业形态和布局，也将重新定义居住空间。

“在互联网时代，以‘智慧化’和‘数字化’为典型特征的科技应用，将帮助房企孵化全新的服务模式，由‘硬产品’衍生出更多的‘软服务’，由低频的大宗商品房交易延伸出粘性更强的全生命周期服务，进而为房企提供了可持续性更强的业务模式。”正是在这种战略研判和对行业未来深刻洞悉的指引下，鑫苑集团选择以科技赋能地产作为转型之路切入点，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的核心手段。

工欲善其事，必先利其器。从地产开发到科技研发，再到将二者融合并落地应用，需要无例可循的求索、巨大的研发投入和备需耐心毅力的研发周期。据了解，鑫苑不仅设立了独立于地产业务的科技集团，吸纳了来自各地的优秀科技人才，拥有一支近500人的科技研发团队，推出Conbow康宝机器人，还与腾讯、中城联盟、苏宁等行业巨擘达成深度合作，扩展房地产服务价值链。此外，鑫苑还与牛津、剑桥、哥伦比亚大学等领先的知名学府展开合作，将高等学府先进的生产力要素应用到业务领域，从而保持鑫苑在地产与科技结合领域的领先地位。



青岛鑫苑·御龙湾实景图

鑫生活 打造新一代智慧社区

科技，让生活更美好。自2016年开启数字化地产转型以来，鑫苑一直追求科技进阶，通过新的科技手段来提升服务品质，改善业主的居住体验。

“未来是什么？未来是‘一切都听我的’。”在张勇心中，未来已来，“无论地产还是科技，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，给我们的广大业主和用户带来生活上的新体验。”

基于这样的愿景，鑫苑的所有的科技研发，都围绕着社区、围绕着人进行，

以智慧科技成果着力解决现代人的居住生活痛点。在建筑层面，旗下项目广泛应用BIM(建筑信息化模型)管线综合技术和BM轻集料连锁砌块等节能材料，最大程度地提高了建筑的使用空间；在使用层面，鑫苑在郑州国际新城等项目中植入了智能应用系统，创新性地整合了智能安防、新风系统、地暖及消音管、净水系统、智能家居控制系统等当下先进的智能家居技术，把曾经飘在云端的智慧健康家居概念，转变成触手可及的品质人居体验，并得到了极佳的市场反馈。

与此同时，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，鑫苑创新推出集合众多智慧功能的“家庭大脑”——康宝智能管家机器人。智能家居控制、预约叫

车、在线医生、物业报修……只需对康宝提出需求，这个搭载人脸识别、语音控制系统的机器人管家就可以迅速反应，为业主服务。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。

去年6月面市至今，伴随着与多家地产商及物业公司的合作，康宝正依托AI技术，以家庭需求为出发点，围绕“大健康”“大生活”“大教育”三大刚需场景，成为越来越多业主的贴身AI管家，未来康宝将借助鑫苑平台，连接万千城市与家庭，形成全方位、智能化的信息共享及服务平台，构建新一代智慧社区。

以康宝为钥匙，更智能、更便捷的“鑫生活”之门已经打开。



郑州鑫苑国际新城实景图

鑫动能 赋能地产行业数字化

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，业内称其为“地产界中最会玩科技的，也是科技圈中最懂地产的”。

2018年3月，鑫苑宣布与腾讯达成战略合作，双方约定将共同推动中国房地产行业的科技化转型，为行业创造更大价值。2018年9月，“腾讯云智慧地产解决方案”在深圳发布，鑫苑集团旗下爱接力科技携手腾讯等共同签署战略合作协议，双方将基于最新AI技术展开深度合作，推动中国传统地产行业的新变革。

“目前，科技与地产结合的趋势和格局已经非常清晰。”张勇分析指出，“从硬资产方面而言，中国拥有300万亿~400万亿平方米存量房产，未来的盘活使用和金融化都将是巨大的市

场；从软资产方面而言，家庭、社区乃至城市的场景体验都是非常广阔的空间，将依托大数据和人工智能等技术打造解决方案。”

更为重要的是，鑫苑的智慧解决方案从一开始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，也不仅针对新建社区，更能以低成本让存量房社区业主也可尽享智能、便捷生活。如鑫苑的康宝智能生活解决方案、智慧园区解决方案以及SAAS信息化管理系统等，这些业务均具有典型的开放式平台特征，以地产行业高度集中的资源优势为依托，构建产业互联网，形成互惠互利的产业生态。

时间，砥砺前行，见证信念。张勇

坦言：“两年多跨界的过程中充满艰辛和挑战，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。”凭借在科技领域的积累与创新，在今年3月26日的首届中国智慧地产高峰论坛上，张勇被评为“中国地产数字化推动力人物”，在2019中国房地产开发企业500强测评中，鑫苑集团荣膺“2019中国房地产开发企业创新能力10强”，排名第5位，充分证明了业界对其近年来发力科技创新、赋能地产行业的肯定。

更值得一提的是，在科技属性的加持下，鑫苑业绩增长明显加快。该公司2019年一季度财报显示，一季度实现总收入4.689亿美元，同比增长169.3%；实现合同销售额4.797亿美元，同比增长26%。



鑫苑鑫创小镇实景图

鑫情怀 助力郑州未来城市建设

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。截至目前，鑫苑累计开发建设项目超过60个，累计开发面积超过2000万平方米，为超过20万业主提供服务。2019年，鑫苑位列中房研协百强榜第65名，开发企业创新能力10强，连续14年跻身中国房地产百强企业。

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，主业与辅业各项业务彼此支撑、相互联动的全新生态版图，走出了一条独具鑫苑特色的发展道路。

即便已经成长为一个国际化公司，对郑州，鑫苑依然有着“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，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，推动河南成为全国数字化城市建设发展的先驱力量。”



成都鑫苑城实景图

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，提升社区信息化、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、鑫苑名家等小区，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，由鑫创科技投资建设的郑州中原创各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，发展生产、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。

“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风鹏正举，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，作为‘一带一路’重要节点城市，作为被国务院认定在区域协调发展新机制的国家战略中担当重任的中心城市，作为国际性综合交通枢纽，郑州未来发展不可限量。”张勇表示，“2018年郑州全年经济总量突破万亿、全市常住人口突破千万、人均生产总值突破10万元，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，助力郑州数字化城市建设，让更多郑州业主率先享受到鑫苑在科技领域创新成果。”

不忘初心，方得始终。从郑州到全国，从全国到世界，从“创建美好家园”到“创享智慧城市家园”，从品质地产筑就发展基石，到科技创新赋能产业升级，鑫苑的战略转型及实践，成为地产同行转型求变的有益借鉴。

刘文良 李莉