

# 直面行业需求 解决行业痛点 区块链赋能地产模式升级

区块链技术的集成应用在新的技术革新和产业变革中起着重要作用,要把区块链作为核心技术自主创新的重要突破口,进一步打通创新链、应用链、价值链,积极推动区块链和经济社会融合发展。

政策的利好,让区块链迎来新一波“刷屏”。作为底层技术,创造社会价值、赋能实体经济是区块链行业的大势。那么,在拥有万亿规模的房地产领域,面对商务流程长、沟通成本高、信任达成难的现状,区块链技术如何助力房地产行业搭建商务信用体系?如何解决营销费用

高、触达用户难、数据分享缺乏信任、佣金分账不公平这些行业痛点?又将如何通过破解渠道垄断,提高营销效率,降低成本让利于购房者,助力房地产行业去中心化,实现数据驱动和自主营销?对此,以科技为内生驱动力的“国际化科技地产生态的引领者”——鑫苑集团,已经通过前瞻性的布局与实践,发挥区块链的技术优势,直面行业需求,解决行业痛点,对这些问题给出了清晰的答案。

作为国内首批区块链技术服务商,成立于1997年的纽交所上市公司鑫苑集团,早在五年前就对区块链技术和应

用进行了深入而广泛的前瞻布局,不仅天使投资了国内首批区块链技术服务商北京瑞卓喜投科技发展有限公司,开发了底层技术X-Bolt联盟链,还结合针对增量房市场的鑫房链、针对存量房市场的慷宝社区云等拳头产品,在地产销售领域通过全行业开放式交易平台鑫房链,实现地产营销从依赖中介到自主营销、从别人运营到自己运营、从费用高到费用低、从效率低到效率高的转变,在地产服务领域通过智慧社区运营平台慷宝社区云,升级物业服务质量,达成全景服务,同时,以数字化运营降低物业企

业人力成本,提升增值收入。

“苟日新,日日新,又日新。”如今,已然通过创新驱动、技术融合打通创新链、应用链、价值链的鑫苑,率先实现了区块链在地产行业的落地生根,以日臻成熟的实践应用赋能地产行业转型升级,为区块链赋能地产、房地产的数字化转型探索出具有行业风向标意义的新路径。

12月27日,万达文华酒店,由河南省房地产业商会主办、鑫苑集团等承办的以“定义产业互联网”为主题的“区块链时代地产模式升级研讨会”将众望开启。



针对存量房市场的慷宝社区云应用系统。

## 创新链 前瞻布局“区块链+地产”

地产开发就是盖房卖房?物业服务等于保洁绿化?当科技改变一切,一切服务都被重塑,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,成为有志房企发展求索的重要方向。

事实上,随着大数据、人工智能、区块链等技术的发展,房地产与前沿科技的结合已经形成了一种必然的发展趋势,其中,区块链技术的集成应用,将在产业变革中扮演越来越重要的角色。

那么,在万亿规模的房地产行业,区块链如何与地产相融相加,为行业转型升级赋能?早在2018年初,即有报告指出,区块链在房地产市场具有巨大潜力,尤其在交易环节,可以通过消除现有流程中的许多缺陷来提高房地产的透明度和效率,以及实现成本节约。

察势者明,趋势者智。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,位列行业强者的鑫苑集团很早就意识到区块链的巨大潜力,早在2015年,鑫苑就开始针对地产行业的痛点,投资布局了科技板块,让科技成为创新转型的核心要素,研究和开发以区块链底层技术为核心的适用于房地产行业的应

用。“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,鑫苑集团董事长张勇历经行业20余年变迁,前瞻思考、洞见未来已经成为一种本能,他认为,在产业互联网时代,科技、互联网以及新金融工具的运用,会给予地产行业带来深刻变化和冲击,未来的地产行业,将不仅仅造房子,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。

正是在这种战略研判和对行业未来深刻洞悉的指引下,鑫苑集团选择把科技赋能地产作为转型之切入点,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,区块链成为其进行产业创新的重要技术支撑。

鑫苑科技相关负责人指出,区块链对房地产行业的影响,离不开一个大趋势,即房产开发已从过去单一的“开发售卖”转变为全链条的“价值管理”,将单点业务串联成线。房企也正在从简单的“开发商”转变为“运营商”,因此,鑫苑不仅有房产开发业务,还有物业板块和科技板块,在时间和空间维度上把传统业务升维,通过结合区块链、AI等技术构建未来的智能空间。

基于此,早在2015年,鑫苑集团即早早布局区块链产业,天使投资了北京瑞卓喜投科技发展有限公司,成为中国首批区块链技术服务提供商,其开发的X-Bolt联盟链,为各场景下的区块链系统快速接入奠定了基础。

如今,历经5年,从地产开发到科技研发,再到将二者融合并落地应用,鑫苑以巨大的研发投入和坚定的耐心毅力,进行了脚踏实地的求索,一年有一年的成效,一年有一年的精进,如今,当不少企业恍然惊觉“区块链迎来发展窗口期”,鑫苑基于区块链技术的实践应用,已经走在了时代前列,在推动“区块链+地产”的行业融合上颇有建树。

“在区块链与地产的融合上,针对前端销售和后端服务,鑫苑都推出了自主研发的行业应用。”鑫苑集团副总裁兼华中区域总裁袁业云告诉记者,中国每年新房销售增量市场有15万亿左右,针对增量市场以区块链技术为支撑,打造了针对地产全行业的全流程新房交易线上平台——鑫房链,而针对规模在300万亿到400万亿存量房市场,鑫苑则通过以区块链、AI、物联网技术为基础的慷宝社区云,通过小程序、App、家庭机器人等多种前端形式,打造智慧化社区运营平台,降低物业企业人力成本、提升增值收入的同时,为业主全时、全场景服务。



张勇(右一)出席中城联盟、腾讯、慷宝社区云战略合作签约仪式。

## 应用链 革新地产交易、服务模式

区块链技术的应用,关键在于与传统产业的“融合”。与几年前自然生长的区块链行业不同,当下政策所鼓励的区块链是将区块链作为一项技术,与传统或其他产业相结合,实现赋能与价值提升,因此,重点不止于技术本身,而是要求区块链技术深入到与传统行业结合的具体场景中,着力解决某一领域的具体问题。

相比之下,在将区块链技术运用到地产业务上,鑫苑集团走在了行业前面。作为“区块链+地产”的开拓者,如今,鑫苑集团的区块链业务包括X-Bolt联盟链,以及基于此的两个产业级区块链应用——鑫房链和慷宝社区云等,实现与集团的地产和物业两个板块结合。

其中,鑫房链是一款结合区块链技术的新房交易服务平台,以区块链技术驱动为核心,基于互联网平台打通房产营销全流程,形成在线化、数字化闭环,实现房、客、人标签智能匹配聚合赋能全行业的优质新建楼盘及开发商,购房者可在领取独家购房折扣,通过3D沙盘全景看房、交付定金锁定房源、实时查看签约材料审核进度,实现从看房、选房、订房到验房、收房的全流程体验。

值得一提的是,基于强大的X-Bolt联盟链技术,利用区块链公开透明、去中心化、可追溯、不可篡改等属性,鑫房链打造了一套完善的信用体系,利用区块链溯源属性记录所有房源从开发到建设过程的所有阶段信息及整个购房流程,购房者可以实时通过鑫房链App查看工程进度,有效缓解了开发商与购房者间信息不对称的情况,实现客户数据防丢失、项目数据真实性、成交数据可追溯、积分数据易管理,从而有效解决房产交易中的信任问题。另外,为保证每个用户的钱包安全,鑫房链为每个用户提供基于区块链的私钥钱包功能,保证用户隐私和资金安全。

作为各个房企均可加入的全行业应用,鑫房链改变了传统地产销售成本高、速度慢的缺点,目前,合作的知名房企有万科、碧桂园、融创、保利、首创等近百家,合作楼盘项目近千个。

慷宝社区云则聚焦物业服务,以区块链、AI、物联网技术为基础,为物业行业提供社区聚合消费入口平台,赋能物业企业通过

数字化运营,降低人力成本、提升增值收入。

在房地产服务场景中,传统社区物业公司服务成本高,与业主正向互动少,提供的服务面窄,收入来源不够多样化,局限性明显。慷宝社区云提供了一个连接物业和科技的去中心化运营平台,通过与腾讯深度合作,为物业企业提供标准化的社区智能化升级方案,结合人脸识别门禁等社区物联网设备,通过小程序、App、家庭机器人等多种前端形式,将业主由物理居住的线下社区引流至虚拟的线上社区。

基于强大的X-Bolt联盟链技术,慷宝社区云打造了包含物业公司、业主、商家、广告商、积分兑换平台等角色的去中心化社区通证体系及体系内使用的通证——慷分。社区业主日常所有与慷宝社区云线下触点(社区物联网设备)及线上触点(小程序、App、机器人提供的线上功能)的交互行为,都会得到慷分奖励,业主可使用慷分兑换社区通证体系内商家提供的免费优惠券、商品、服务等,极大提高了业主的使用热情。

依靠活跃的社区业主流量,物业企业可使用慷宝社区云提供的物业运营平台,根据社区特点运营管辖社区的慷分派发及兑换、自营商品和服务,也可运营平台聚合的大量社区内增值服务(车辆充电等)、社区新零售(无人便利店等)、互联网商品/服务平台(爱奇艺会员、拼多多、58到家等)、广告平台等商业增值服务,获得业主消费分成,提升自身增值收入。

市场也热烈回应了鑫苑科技对社区服务的创新,目前,慷宝社区云已合作鑫苑、融创、万科、花样年、金科等地产和物业公司,并与中城联盟达成战略合作,覆盖社区业主超过4000万户。



## 价值链 创享智慧美好生活

潮平两岸阔,风正一帆悬。分析人士指出,在经历了前两年的非理性发展后,如今,区块链行业在政策规范下逐渐进入良性竞争状态,全新政策利好将重塑区块链市场生态,以往主要靠资本驱动的竞技场,现已由技术力量“唱主角”,资本驱动的红利已经交棒给了技术力量的比拼,这也意味着,新一波的发展机遇中,在资质、技术、产品创新方面均具有优势的企业,势必将在政策鼓励下迎来更广阔的市场。

工欲善其事,必先利其器。在区块链技术赛场上,研发能力和创新应用无疑是立足行业的根本,作为国内区块链底层技术最早的布局者之一,历经五年研发积淀的鑫苑集团已经在业内崭露头角。

这种行业影响力,源自硬核技术优势的加持:旗下北京瑞卓喜投科技发展有限公司多年来潜心研发区块链底层技术,并不断升级维护区块链联盟链框架,获得国家高新技术企业、中关村高新技术企业“双高新”证书,是国内首批通过工信部区块链标准测试的五家企业之一。

瑞卓喜投研发团队主导开发的X-Bolt联盟链所有底层模块支持插拔式定制,以其灵活的接入方式和部署方式,可以满足各种场景下的区块链系统快速接入,已经成功支持了百合网、深圳前海保险交易中心、万达金融及鲜绿源等企事业单位,助力其在金融和物联网等领域的区块链部署,目前运行节点超过300个。作为联盟链底层,X-Bolt已与比特币公链上最重要的通讯协议OmniLayer达成战略合作,并完整支持以太坊等各主要公链,为数字资产证券化提供完整的区块链解决方案。

不仅在技术竞争方面领先一步,在专利竞争方面鑫苑科技也名列前茅。公开信息显示,瑞卓喜投区块链专利数量全球排名第五、全国排名第三,仅次于阿里巴巴和中国人民银行。截至2019年10月31日,瑞卓喜投已公开与“区块链”相关的专利数量达57件,已递交申请的各项专利数量达83件。

而这一切成果,与鑫苑重视基础理论研究突破与人才培养不无关系。2016年,鑫苑集团就与清华大学五道口金融学院强强联手,成立了鑫苑房地产金融科技研究中心,主要研究领域包括区块链、大数据、人工智能以及金融科技等现阶段热点问题。该中心为输送金融科技领域管理人才、研究掌握政策和数

据背后的运作机制、推动金融技术及模式发展创新,提供着源源不断的动力。

与此同时,区块链技术在高速发展的同时,还需要面对交易性能偏低、安全性隐患、标准尚未统一、监管政策不完善等诸多技术、商业与监管方面的挑战,而鑫苑一直致力于推动科技与现有商业环境和监管体系的适配。2016年,瑞卓喜投参与了工信部组织的区块链标准编制,并主导编写了《区块链应用在金融领域的法律政策研究报告》,弥补了区块链在金融领域落地的法律政策支持的缺憾。

而在应用层面,除了基于X-Bolt联盟链的两个产业级区块链应用——鑫房链和慷宝社区云已成功与房产和物业两个板块紧密结合,还在积极探索区块链技术在海外地产中的应用。

“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,打通科技与社区的链接,为人们创造更智慧、更美好的生活,给我们广大业主和用户带来生活上的新体验,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。”张勇这样解释鑫苑致力做“国际化科技地产生态的引领者”,探索“区块链+地产”的初心。

如今,在科技力量的加持之下,鑫苑早已不再是一个传统意义上的地产开发企业,而是一个科技属性明显的行业变革者,升级者,鑫苑的智慧解决方案也从一开始就站在了为整个地产行业赋能的高度,无论是鑫房链还是慷宝社区云,均具有典型的开放式平台特征,在推动中国房地产行业智能化、数字化方面意义重大。

过去有限,未来无限;城市有限,进化无限。可以预见的是,智慧科技在房地产领域市场前景巨大,而且伴随着智慧城市建设,区块链底层技术服务将与新型智慧城市场景相结合,提升城市管理的智能化、精细化水平,作为城市运营商的房企,对此均有所准备。

通向未来的大门已经轰然洞开,鑫苑深知,区块链的发展和运用绝非一朝一夕,无论市场与科技如何变化,保持初心、以人为本才是未来地产企业最核心的竞争力。以智慧未来为方向,以前沿技术为动力,以美好生活为目标,已然在科技地产赛道上领跑的鑫苑集团,未来值得无限想象。

刘文良 李莉

鑫房链  
新房销售服务平台  
喜创·智慧化销售服务引领者