



浙江瑞客佳科技有限公司

# 民宿、网约房解决方案

创新型民宿、网约房管理智慧一体化解决方案



大众物联

# 目录/Contents

- 1 项目介绍
- 2 适用产品
- 3 技术功能
- 4 建设意义



# 1

## 项目介绍

---





## 酒店、宾馆、旅馆

经营旅馆业须申请办理消防许可证，公安特种行业许可证，工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证（“三证合一”）等多项证照



## 居住出租房

出租后用作或者兼用作居住的房屋。旅馆业客房、廉租房、公租房除外。适用于居住，出租人应当自出租之日起3个工作日内上报出租信息

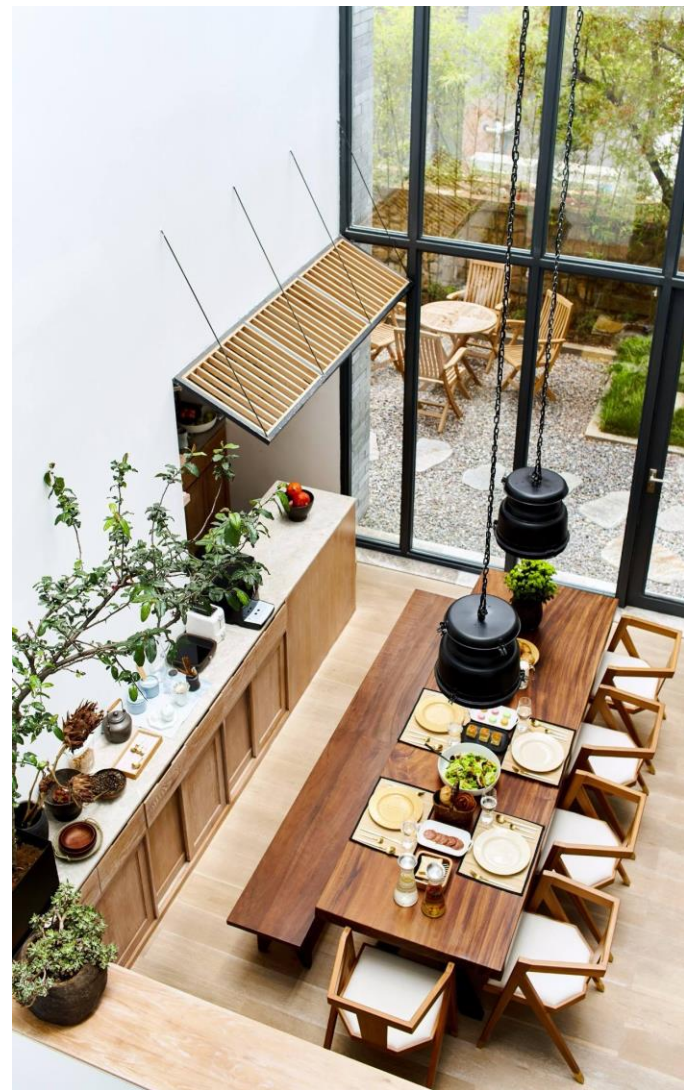


## 民宿网约房

泛指酒店、宾馆、旅馆、居住出租房、公租房、廉租房以外，用于临时性出租用途房屋，包括民宿、网约房、短租房、日租房等。

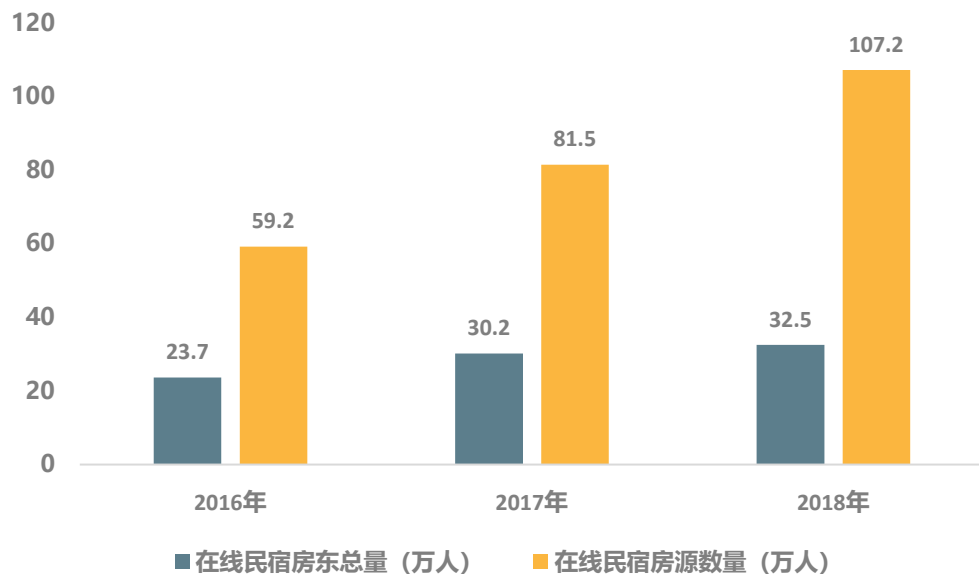
2017年2月，住房城乡建设部、公安部、国家旅游局联合下发《关于印发农家乐(民宿)建筑防火导则(试行)的通知》指出，民宿指位于镇（不包括城关镇）、乡、村庄的，利用村民自建住宅进行改造的，为消费者提供住宿、餐饮、休闲娱乐、小型零售等服务的场所。民宿经营用客房数量不超过14个间、最高4层且建筑面积不超过800平米。

2018年11月，浙江省公安厅率先发布《网络预约居住房屋信息登记办法（试行）》的通知，明确网约房是指通过互联网渠道发布房源、预订并完成交易，提供用于居住的房屋以及可供居住的其他场所。公安机关治安（人口）部门负责网约房信息登记工作。



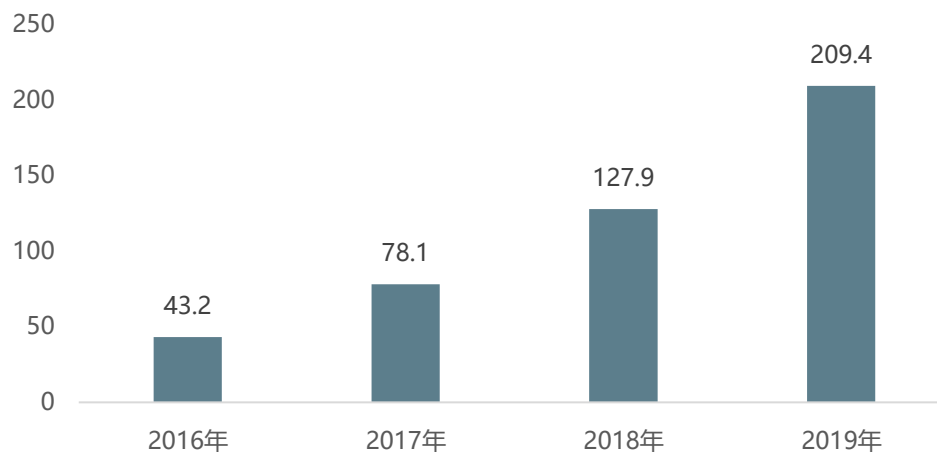
## 现状1：民宿网约房行业快速发展

2016-2019年中国在线民宿房源数和房东数统计



2019年4月，Trustdata公布了《2019年中国在线民宿预订行业发展研究报告》，报告中公布的数据显示，2016-2019年，受旅游消费人数的增加及需求的拉动，在线民宿房源数和房东数同比增加，其中至2018年我国在线民宿的房源数达到107.2万个，而房东数达到32.5万个，初步核算，平均一个房东拥有3.3个民宿房源，较2016年每人约2个民宿房源数实现了明显的增加。

在线民宿线上交易额 (亿元)



CNNIC第44次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，至2019年我国网民规模为8.54亿人，网民普及率达到61.2%，呈稳步提升的发展趋势，在线民宿作为互联网应用的重要体现，既方便了消费者，又增加了旅游景区居民的收入水平，且在网络公开竞争领域，一定程度上促进了行业的有序竞争和规范化发展。受消费者线上消费习惯的养成，在线民宿交易额也不断增加，至2018年约为127.9亿元，预计2019年超过200亿元。

## 现状1：民宿网约房行业快速发展



2019年7月2日，国家信息中心分享经济研究中心举办了《中国共享住宿发展报告2019》发布会。报告显示，2018年我国共享住宿市场交易额为165亿元，参与房客数达到7945万人，从业者人数超过400万。与往年相比，共享住宿向二三线城市及乡村渗透的趋势更加明显。此外，标准化进程加快和行业监管加强也成为行业关键词。报告还预测，**未来三年市场规模将保持50%的高速增长。**

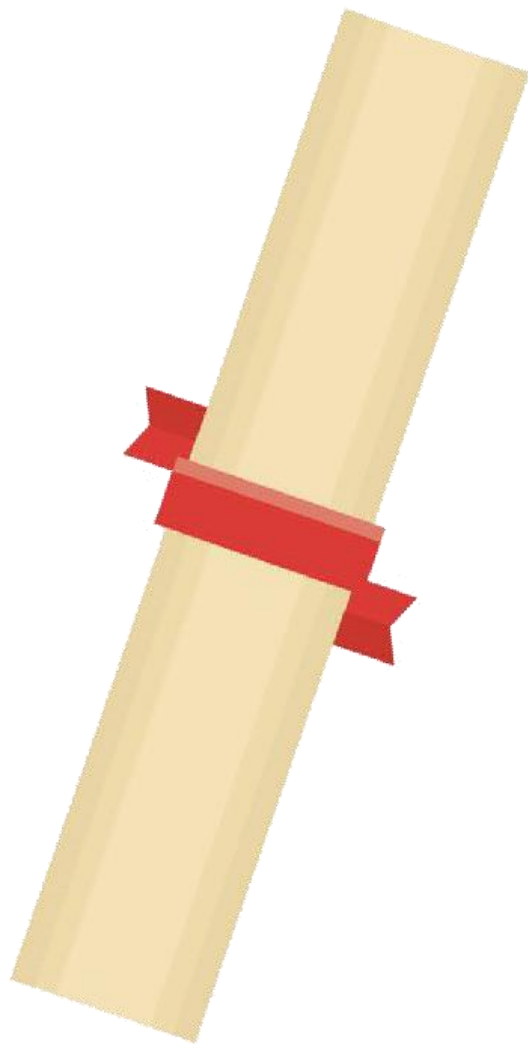
## 现状2：法律缺失、概念不清、底数不明

2013年4月，《中华人民共和国旅游法》明确规定：“城镇和乡村居民利用自有住宅或者其他条件依法从事旅游经营，其管理办法由省、自治区、直辖市制定”。2014年1月浙江德清县发布《德清县民宿管理办法(试行)》，随后浙江其他地市以及福建、湖南、深圳、山东等多地也纷纷出台了相应的标准规范和管理办法。2018年11月，浙江省公安厅才率先发布《网络预约居住房屋信息登记办法（试行）》的通知。目前各地方政府对于民宿、网约房的标准界定各不相同，很多地方管理办法尚未出台，导致政府许可的民宿数量远低于实际数。



## 现状3：无证经营现象突出，公安事前监管流于形式

因法律缺失、法律定位不明确、缺乏核发证照依据、无人值守民宿网约房出现等，导致民宿网约房无证经营现象普遍且突出。绝大多数民宿、网约房不能纳入旅业而无法有效落实治安信息登记报送制度。民宿、网约房地域分散，分布不集中，租房隐秘，租赁临时，租客流动非常强，加之警力薄弱，缺乏有效的科技化管理的手段，如果没有决策层的治理决心和相适应的技术手段，基层派出所仅仅通过投入警力和资源也很难实现对民宿、网约房的掌控，公安事前监管流于形式。





## 现状4：反恐维稳形势下的治安隐患

民宿、网约房等短租行业由于房源分散、入住时间短与运营成本的限制，往往不具备进行严格入住登记管理的条件，而平台、房主对房客的身份不能做实质性的审核，就可能存在信息不真实的情况，一旦有高危重点人员入住，公安机关难以有效掌握其轨迹，成为公安机关情报信息获取的一个黑洞。同时，短租的便利快捷可以使房屋性质在居住用房与出租用房之间快速转变，使其具有一定公共性与隐蔽性，容易发生短租人员在里面进行卖淫嫖娼、赌博、吸贩毒等违法犯罪行为。

体育 汽车 房产 旅游 教育 时尚 科技 财经

住，整个租房过程全部网上实现，房东和房客不直接面对面接触，此类网约房是管理的难点，存在实名登记难、隐患排查难、执法取证难等诸多风险隐患。

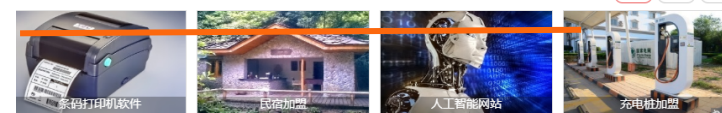
从2018年起，随着网约房的日渐火爆，安全隐患事件层出不穷。

- 比如，5月，杭州某网约房房东报警，称自己通过网络出租的一套房子，被租客搬走了电视机和冰箱，损失三千元左右，因未履行实名登记导致无法追查。
- 比如，旅客短租三天，结果第二天要走让房东退钱，房东跟租客发生矛盾。

汽车 三

### 人民日报揭网约房乱象：存卫生问题、易成卖淫等隐蔽场所

2019-04-18 18:33 环球网



来自西安的陈女士就是其中的一员。“如果全家多口人一起出去旅行，因为人数较多，我就会倾向于从网上整租一套民宿。”陈女士告诉记者，一家人外出时共同居住，在生活上较为方便，也更家的感觉。

国家信息中心分享经济研究中心发布的《中国共享住宿发展报告2018》（以下简称《报告》）显示，参与共享住宿的房东具有年轻化、高学历等特点。房客主要是学生、上班族、自由职业者，18—30岁的房客占比超过70%。与传统酒店相比，共享住宿的供给主体更加多元化、服务内容更加多样化、用户体验更加社交化，通过共享平台可以降低房东、房客之间的信息不对称和交易风险，为房客提供更好的体验。

不仅如此，共享住宿的蓬勃发展，也为经济发展带来了新的可能性。《报告》指出，共享住宿带来了大量的灵活就业与创业机会，2017年主要共享住宿平台上房东、管家、摄影师等提供服务者人数约为200万人，而共享平台上每增加一个房东，可带动两个兼职就业岗位。

用户“吐槽”不少，繁荣背后也有隐忧

“入住体验一般，不会再住了。”常住上海的王女士之前听说在线短租非常经济方便，可一次糟糕的入



## 项目介绍 - 项目概述

创新型民宿、网约房管理智慧一体化解决方案是在政府建设“平安中国”、“智慧城市”及公安部“科技兴警”的时代背景下，**运用二代身份识别技术，无缝对接公安系统，通过智能门锁“以房管人”**，实现民宿网约房及流动人口智能化、精准化、规范化管理的高新科技项目。

系统主要功能为接入前端平台数据，并将数据按照一定的规则进行整理和分析。系统将整理归类的数据结果与正在使用的流动人口管理系统、警务管理系统等进行数据碰撞和分析，将分析结果通过智能门锁系统和移动警务通相关模块推送至相关人员，从而帮助公安部门实时掌握流动人口的动态信息，提高公安部门流动人口和民宿、网约房管理的工作效率和能力，为各地公安提供全面的流口管理方案，为各级政府提供精准的流口动态分析。

## 2

## 适用产品

---



## e家居智能门锁系统

**安装场景：** 民宿网约房入户房门

**开门方式：** 支持身份证、手机蓝牙、临时密码、指纹识别开门

**供电方式：** 碱性电池供电（可使用充电宝等进行临时供电）

**通讯网络：** NB-IOT及手机蓝牙+手机4G二种方式 （AES128加密）

**产品构成：** 智能门锁（两侧面板、锁体）

**门体适配：** 主要适用于防盗门、木门等

**安全防御：** 撬、盗及胡乱刷卡报警，抵御特斯拉线圈和暴力破解，门未关信息推送提醒

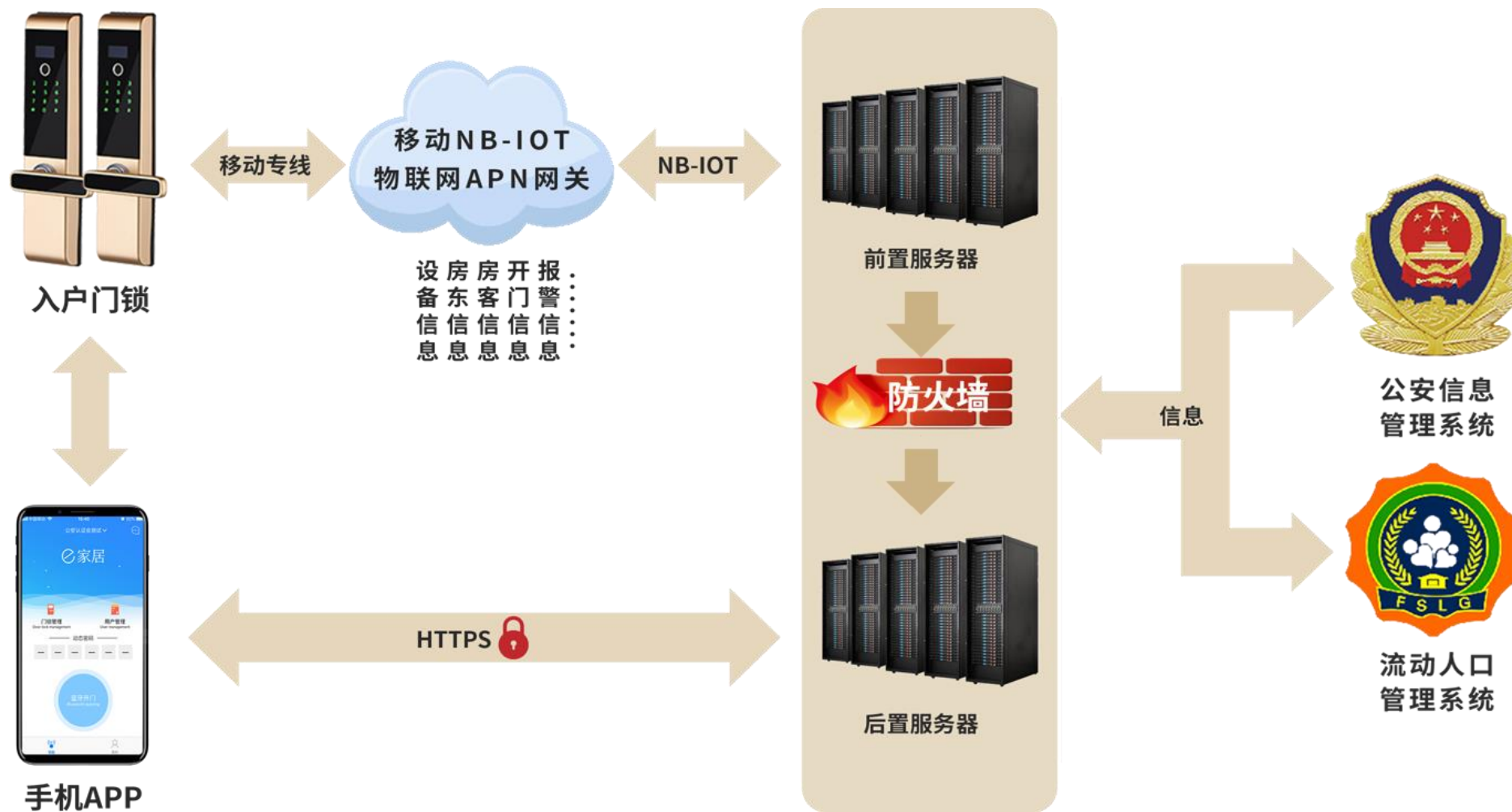


3

## 技术功能

---





网络架构方案采用NB-IOT通信，如遇无NB信号区域，授权和日志可通过手机蓝牙实现传输服务器



- 1、房客远程或现场向房东支付租金
- 2、无需钥匙开门，杜绝私配钥匙、私下转租、租住不一致等情况
- 2、房客通过微信小程序，现场扫码选择对应的空余房间，填写入住人数及期限
- 3、房东通过微信小程序确认（房间、租金），微信小程序推送**授权密码**给房客
- 4、房客到房门前，通过微信小程序扫描门锁二维码，输入授权密码，与门锁绑定
- 5、输入手机号码、身份证号码，进行身份识别及手机人脸比对，多人则重复操作
- 6、智能门锁通过NB技术，将身份证号、身份证内码、人脸信息、认证人数等上传公安数据库进行比对，比对成功后即可手机蓝牙、临时密码、身份证开门。



# 技术功能 - 开门方式



密码（动态、临时）



IC卡



身份证



蓝牙（点击）



红外（开锁、报警）



摇一摇



NFC

4

## 建设意义

---





- 1、房东现场、远程均可通过微信小程序授权房客开门，房东出租可无人值守
- 2、未经房东授权，闲杂人员均无权进入，实名制登记提升出租安全品质
- 3、房东通过微信小程序即可轻松完成房客登记申报，流程简化便捷
- 4、到期开门权限自动终止，使民宿、网约房具备酒店房卡管理功能
- 5、手机便捷管理租客，房租到期开门权限自动终止，方便房东收缴房租
- 6、联网公安系统，打击、震慑、预防犯罪，减少租赁纠纷，确保出租安全





## 减负增效

流动人口登记、注销通过平台自动实现，信息推送，精准管控。  
有效弥补警力补足缺点，通过科技化手段实现智能化管理，提升警务效能，减轻基层公安工作负担。



## 智能研判 动态监管 反哺实战

前科、罪犯、非访重点人员、昼伏夜出等异常人员智能研判剥离，实时、动态、精准监管活动轨迹，对于逃犯、暴乱分子等提前管控、提前布防，第一时间触网预警，推送民警、快速联动，快速抓捕，有效预防、震慑、打击犯罪，反哺实战，保障公众安全；通过系统区分好人坏人，让好人行动自由，让坏人无处藏身。

## 流口管理 数据分析

运用二代身份识别技术实名登记、实名开门，授权到期开门权限自动终止，确保实现“**一人一证、人证合一、人来注册、人走注销**”。房东底数变得更为清晰，租客变动信息更为实时，出租房登记率、流动人口登记率、核查率、注销率、人户一致率达到100%；流动人口大数据精准掌控，助力政府做好人口分析与决策。

系统主要功能为接入前端平台数据，并将数据按照一定的规则进行整理和分析。系统将整理归类的数据结果与正在使用的流动人口管理系统、警务管理系统等进行数据碰撞和分析，将分析结果通过智能门禁系统和移动警务通相关模块推送至相关人员，从而帮助公安部门实时掌握流动人口的动态信息，提高公安部门流动人口和民宿、网约房管理的工作效率和能力，为各地公安提供全面的流口管理方案，为各级政府提供精准的流口动态分析。



大众物联



# 谢谢观看

THANKS FOR YOUR WATCHING