

2022年9月28日

星期三

第1731期/共1731期

ECS DAILY INFORMATION

企竞中心每日资讯

【参考信息】

上海市电力公司以人工智能、大数据做能源托管金管家……………p2

重拾记忆,逛不完的大观园……………p4

上海第三轮集中供地收官:千亿收成背后的闽系新势力……………p5

企业文化不是一层不变的,而是要随社会大环境变化和企业发展不断创新和变革。目前我国政治、经济和社会环境与过去相比,都发生了明显而深刻的变化,企业发展面临着诸多新机遇、新挑战和新任务,这都要求企业要高效开展企业文化创新和变革,保持企业文化先进性和引领性。

客观 冷静 中性 实证

上海企业竞争力研究中心

地址:上海浦东浦电路489号由由燕乔大厦409-411室

电话:021-51313680 4000092877

传真:021-51313688 邮编:200122

E-mail:info@shecs.org

【参考信息】

上海市电力公司以人工智能、大数据做能源托管金管家



国网上海市电力公司自 2020 年开展基于人工智能和大数据分析的楼宇用户用能分析评估应用建设以来，公司从单一的供电服务向多元化的服务方向发展，以大数据分析、人工智能算法，成为大客户的能源托管金管家。

电网公司拥有海量数据

2019 年，国家电网公司下发了“关于在各省公司开展综合能源服务业务的意见”，要把综合能源服务放在更加突出的位置上。

国网上海市电力公司认为，近年来，人工智能、大数据分析、边缘计算和云计算等技术的不断发展，在各行各业都产生了很大的影响并落地了相当数量的实际应用。电网公司拥有其他企业所不具备的海量用户电力方面的数据，可以在智慧能源综合服务方面，运用人工智能、机器学习，把这些数据运用起来，为客户进行更精准的业务投放。同时，通过硬件对客户进行节能改造的经验和案例已非常普遍，需要通过人工智能大数据的方式，为这个商业模式进行赋能，让电网公司在一大批从事节能改造服务的企业中脱颖而出，成为用能大客户的能源托管金管家。

从七方面服务用户的用能

国网上海市电力公司 2020 年开展基于人工智能和大数据分析的楼宇用户用能分析评估应用建设，技术架构由四个层级组成：数据集成层、数据同步层、数据存储层、算法与应用层、前端展现层，各层都为其上层提供支撑。主要内容包括：用户用能相关数据归类建模；个性化数据导入/输入模块；

用户短期负荷预测；用户长期负荷预测；客户用能分析报告；基于负荷预测的节能优化方案；用户能流分析等七大方面。

该项目通过人工智能、大数据分析的手段和技术，对电网数据中台内用户的营销用电数据，以及智慧能源服务平台上接入的外网天气、人流、负荷等其他用户数据归类建模，对商业楼宇用户进行精准用能分析和用能预测，指导电网公司向客户更好地推广节能改造、能源托管业务，为电网的增效提供助力。

该项目实现了客户的能耗数据透明，将分散在各个用户系统中的数据，以统一的标准收集起来，作为分析的基础，并以此建立系统和数据的标准，进而打造城市级建筑用能大数据平台，通过标准化、信息化和自动化，规范了平台、数据、功能和决策标准，减少了人为因素干扰。提高了配用电的管理水平，可以提前对潜在用能异常的客户进行初步筛选，节省了公司大量的人力及地推成本，而且筛选后的客户对公司有信赖基础，有利于公司能源托管业务的推广。

短时负荷预测是一天至一周，有助于实时评估用户的用能状态。长期的负荷预测是在已有系统提供的数据模型进行负荷均分的情况下，结合未来几年经济发展、周边配套设施、人口分布等所带来的负荷增长预测，为用户提供策略帮助。“客户用能分析报告”，是通过大规模用户用能、运行数据及其他相关对用能有影响的数据的接入，经过机器学习，生成建筑行业用能分析的专家策略库，单个用户按照规则输入一定的数据量，自动生成精准的用能分析报告。“基于负荷预测的节能优化方案”，针对单个用户自生的精准用能分析报告，结合建筑行业专家经验及行业属性的模型，生成定制化的节能优化方案。

国网上海市电力公司的楼宇用户用能分析评估应用建设也取得了明显经济效益，通过机器学习和人工智能对暖通空调系统运行、包括制冷站及末端实时云边智控，降低暖通空调能耗 10%~15%，平均每年每栋楼可节约数百万能耗费用，在现阶段能耗双控的大背景下，以及双碳目标实现的进程中，起到了很好的带头示范效应。

采用边云智控的架构形式在节能的同时实现了自主调节与控制，平均可节省运维工作量 20%~30%。基于负荷预测的提前预冷提升用户侧室内舒适度，综合实现了能源系统系统的平稳运行，对电网的安全运行，减少电力峰值负荷，起到了有利作用。

国网上海市电力公司的楼宇用户用能分析评估应用建设，对楼宇能耗的能源购进、消费、设备效率、生产方式以及能源管理和设计中存在的问题进行逐一排除，理顺能源在消费过程中的各个环节，进而提出楼宇能效提升解决方案，助力楼宇达成节能目标。

【参考信息】

重拾记忆，逛不完的大观园



疫情防控正在进入常态化。科学研究表明，在一个较长时期我们将与“疫”共存。在这个阶段，整个文旅行业新技术、新产业、新业态、新模式，“四新”也将为发展带来跨越式的进步。

今年上半年，上海疫情突然来袭，青浦文旅集团未雨绸缪，于年初就启动了“数字景区”的建设，采取线上线下一系列措施以适应新形势，大力提升景区数字化水平，创新旅游沉浸式体验。6月全市复工复产之际，青浦文旅集团将下属景区上海大观园作为区级数字化转型的试点，以景区“慢直播”的方式拉开序幕，并持续发力，于9月相继推出5G+新媒体矩阵试运营上线、文创联名产品以及联名产品体验基地等线下文旅新载体，为广大游客呈现最直观、最直接、最直达的交互式空间。

为适配线上线下全新面貌，上海大观园特别推出“重拾记忆，逛不完的大观园”老照片征集活动，回收过往时光里的大观园，也邀请游客再来重拾青春。时间看不见，摸不着，却总在不知不觉中冲淡了记忆，因此人们花了许多精力、试了许多方法想要留住时间——从前有书画和诗词，后来有照片和视频。它们帮你记录着那是怎样的一天，你穿着怎样的衣服，见了怎样的人，做了怎样的事情，怀着怎样的心情……今天，上海大观园希望你翻出尘封的美好，将从前在这里的故事一起分享，你的过去也是大观园的一部分过去。

上海大观园1988年全面对外开放，三十余年来，日晒风吹，雨雪风霜，有人在这里相识，有人在这里相恋，这里上演了一轮又一轮的故事。最热闹的时候上海大观园火遍江南，总是被围得水泄不通，排队队伍长达几公里，承载了一代又一代人的童年记忆。老照片征集活动自开始以来，众多网友积极参与，一位网友晒出自己婆婆的照片——有幸被红楼梦摄制组选中扮演了一位官员夫人。这对她婆婆来说是人生的难忘事记，红楼梦取景拍摄对上海大观园来说亦是大事记。

如今，“重拾记忆，逛不完的大观园”老照片征集活动还在持续进行中，且应广大网友热烈反响，特将活动延期至 10 月 31 日。欢迎大家积极投稿，进入上海大观园小程序分享你的故事即可免费获得门票一张，打卡同款照片更有精美文创产品。

未来，青浦文旅集团将继续探索发展数字文旅道路，推动文化和旅游工作深度融合，为文化建设和旅游发展提供新引擎新动力。

【参考信息】

上海第三轮集中供地收官：千亿收成背后的闽系新势力



历时三天，上海第三次集中供地在 9 月 27 日顺利落下帷幕。此次 35 幅涉宅地块全部成交（含 1 幅招挂复合出让地块及 4 幅“城中村”改造项目地块），其中底价成交 24 幅，达到中止价进入“一次报价”阶段 8 幅，共获土地出让金 1054 亿元。至此，上海年内三轮土拍一共出让 109 幅土地，地价款约为 2712.7 亿元。

上海第三轮集中供地拿地企业依旧以头部央国企、地方国资平台和混合所有制企业为主，并且多以联合竞拍的形式参与。其中，福建的国资房企表现抢眼，建发股份(600153.HK)、厦门象屿(600057.HK)多有斩获。

入秋显凉意

市场调整的背景下，上海土拍没有流拍，表明上海楼市消费韧性和信心还在。这次土拍创下了上海集中供地以来的多项纪录：土地出让金额 1053.8 亿元，创下上海集中供地以来新高；有 31 幅地块

被央企、国企拿下，同样刷新纪录；单日成交 760 亿元（首日），也是上海历次集中供地之最。但与第二轮集中供地相比，此次底价成交地块数量明显增加（上一批次为 12 幅），平均成交楼面价为 29365 元/平方米，平均溢价率为 2.45%。

第三批土拍整个拍卖过程中亮点、看点越来越少，进一步反映出整体市场温度不高。一方面，下半年拿地不可能抢在 12 月底前入市；另一方面，今年市场还是有不少压力，房企对后续行情信心不足。

房企风控收紧，体现于以联合体形式参拍居多，如 9 月 27 日拍卖的唐镇一幅地块，就吸引了象屿、中铁联合体，金茂、凯德联合体，浦房、金桥集团，建发、安徽交控联合体，绿城、招商、保利联合体等 7 组房企报名。唐镇地块起拍价为 46.1453 亿元。在一次书面报价环节，有竞买人报出相同报价，故系统也触发了一个随机值，最终建发、安徽交控联合体以最小价差摘得，而绿城、招商、保利联合体则以 9 万的微弱劣势，与该地块失之交臂。绿城重返上海土拍市场，可惜颗粒无收。

35 幅出让地块中，有 31 幅地块被国企、央企包揽，其中中华企业，上海地产、上海建工、新黄浦等上海本土企业也拿到了地块。本轮土拍最高价地块是静安区中兴社区地块，总价 120.5984 亿元，由静安国资委竞得，同时该地块也是房地联动价最高的，为 133000 元/平方米。

与此同时，民企对上海楼市的信心也在回归，宝华集团、亚伦、祥源地产等民企各有斩获；龙湖在最后一场竞拍中摘得松江新城广富林社区地块。其中宝华集团竞得地块创下 9.46% 的全场最高溢价率。除了 19 幅地块仅有一家房企报名，底价成交之外，多人竞拍的土地中也并不是所有地块都进入到最后的一次性报价阶段，有 7 块地未触及中止价就结束竞价了，多少反映了房企在报价上的谨慎。

千亿收成背后的闽系新军

本次上海土拍市场较第二次土拍有所降温，土地市场分化更为明显，核心区域地块仍然受到房企的追捧。民企拿地占比较低，但是新进上海拿地的民企还会持续，最主要的原因在于上海目前仍然是全国房地产市场安全边界最高的城市之一，在限地价和限房价的情况下，上海地块均具备可观的利润。

回顾上海前两轮土拍，来自福建的国资房企均有所斩获，如建发股份、厦门象屿、厦门国贸等。建发股份是闽系国资全国布局扩张的一个典型案例。今年以来，建发股份在上海土地市场就有所投入，在上海第一轮集中供地中，建发股份以 78.4 亿元拿下 3 幅地块；第二轮集中供地中，建发联合华发以 9.65 亿元竞得闵行区地块；在第三轮中，建发又以 52 亿元拿下闵行一幅宅地。

建发敢于重仓上海闵行区的原因在于，闵行整体需求比较旺盛，优质项目供给相对不足，并且是改善群体集中释放的区域，从地块属性来看基本与改善需求的契合度较高，风险控制和收益均可兼顾。不止投资上海，就在不久前刚结束的北京第三批集中供地中，建发以大约 66 亿元拿下两幅地块。在第三方机构统计的今年 1-8 月房企新增货值排行榜中，建发以 616.1 亿元新增货值排名第 11 位，而龙湖地产以新增 400 多亿元货值排名其后。

厦门象屿单独或以联合体方式，收获 3 幅地块，成为此次土拍拿地总数最多房企，一共投资了超过 55 亿。换言之，闽系国资在上海第三轮集中供地中，整体投资了近百亿拿地。此前的第二轮集中供地中，厦门象屿曾联合招商蛇口以 40.43 亿元拿下一幅宅地；第一轮土拍中，厦门国贸以 23.17 亿元竞得松江一宅地。

业内人士曾将今年以来活跃在上海土拍市场的建发、厦门国贸、厦门象屿等闽系国企称之为“新闽系”，相比此前高杠杆高歌猛进的闽系民企，它们在资金安全垫上又多了几分底气。与之形成对比

的是，近期头部房企和地方国资平台在土拍市场的积极性有所下降，资金压力逐渐显现。前述业内人士认为，未来市场的不确定性也降低了头部房企的拿地意愿，令它们不愿承担过高风险。

想要了解更多资讯，请关注上海企业竞争力研究中心公众微信：

