

Smart city of the future

与您携手打造“未来智慧城市”

神州通誉电梯物联网全生命周期数字化解决方案的介绍

汇报人：何晶

业务介绍

事业的介绍

电梯全生命周期保险事业

助力城市维修基金数字化体系建设事业

业务介绍



专业从事电梯后市场类科技服务公司。公司致力于电梯产品供应链整合服务；电梯精准大数据建设；电梯后市场管理系统研发及服务；电梯物联网平台等技术的开发与推广。



国家级平台监管:由中国银保监会直属机构上海保交所监管提供场内交易监测，数据监管。

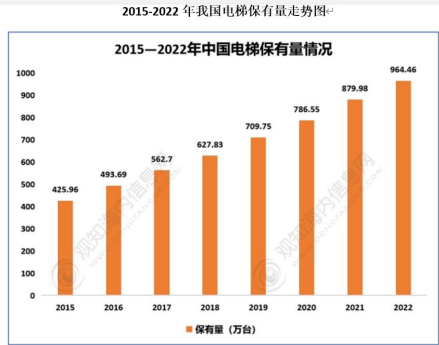
主流财险推动:中国人民财产保险、中华联合财产保险、中国大地财险、中国人寿财险、燕赵财险、平安财险、太平洋财险、国任财险、前海财险、紫金财险等国内外众多保险机构进行行业共保。

打通电梯供应链:主流电梯部件供应链覆盖率达 70%，并将“一梯一档”数据和供应链数据打通。多家电梯头部零配件供应链的全国总经销商。

产业资本支持:拥有众多电梯整机工厂（奥的斯，通力，迅达，日立，三菱，三洋，蒂森克鲁博，富士达，西门子奥的斯等）、电梯部件工厂等产业资本、资源的大力支持。

电梯全数字化管理方案，提供场内交易和监督，联合中国人民财产保险、中华联合财产保险、中国大地财险、中国人寿财险、燕赵财险、平安保险、太平洋财险、国任财险、前海财险、紫金财险等国内外众多保险机构进行行业共保，在行业内资本支持下，以电梯“保险+服务+技术”创新管理新模式为基础，构建了针对电梯后市场的全数字化管理体系。

中国电梯市场的前景分析



| 每千人口电梯保有量 | |
|-----------|----|
| 西班牙 | 20 |
| 韩国 | 12 |
| 西欧平均 | 11 |
| 法国 | 8 |
| 上海 | 8 |
| 日本 | 6 |
| 俄罗斯 | 4 |
| 中国 | 4 |

- 2023年 电梯保有量达1080万台
- 电梯人均保有量远低于世界标准
- 销售电梯未来增长空间巨大但很卷
- 老旧小区加装成为新的增长点
- 大量电梯逐年进入到15年的老龄期
- 未来电梯行业将转变为后服务市场
- **千亿级的市场容量**，围绕存量电梯的维保服务、更新、改造大有可为

电梯维保市场乱象



痛点

以修代保

维保市场低价恶性竞争，维保质量差，通过修理盈利，希望电梯坏

以保代管

电梯使用管理不专业，主体责任不落实，买的不管、管的不用、用的不修、修的不算

带病运行

动用维修资金表决慢，维修不及时，小病拖成大病

维修资金续筹难，造成无法维修，带病运行风险大

缺乏监管

维修价格不透明，小病大治，维修基金使用不合理

无人兜底

电梯故障困人、安全事件、意外损失赔偿难，没有兜底主体

需要解决的课题

以修代保

以保代管

- 制定长期维保环境，杜绝恶性竞争
- 落实主体责任，数字化精细化专业管理
- 对维保行为的有效监管

带病运行

- 实现快速修理，避免繁琐的表决机制
- 物联网实时监控运行状态
- 对的修理的真实性进行溯源管理

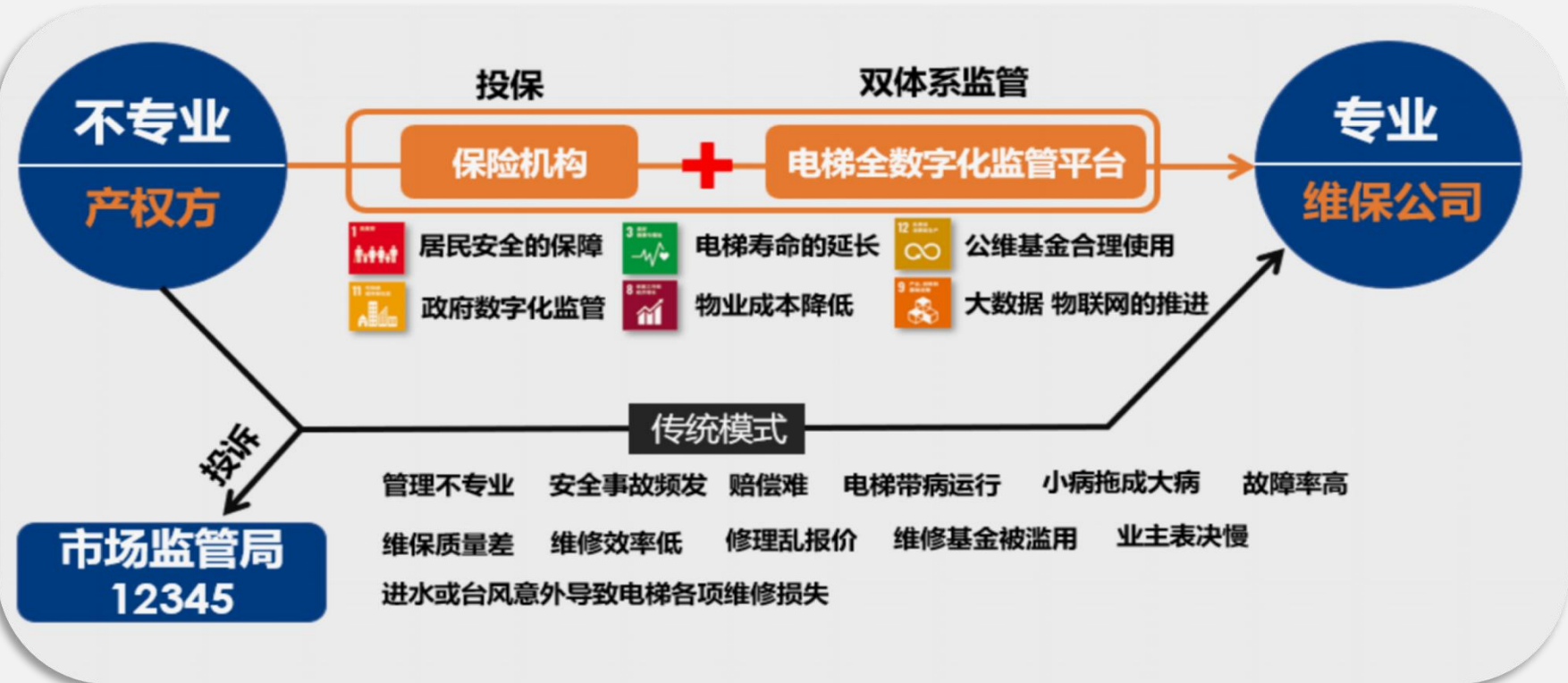
缺乏监管

- 数字化平台监管
- 建立一梯一档，实现政府有效监管

无人兜底

- 主体责任明确
- 保险兜底

事业的介绍



解决的课题

- 以修代保
- 以保代管
- 重保养轻修理

- 制定长期维保环境，杜绝恶性竞争
- 落实主体责任，数字化精细化专业管理
- 对维保行为的有效监管

带病运行

快速修理

- 实现快速修理，避免繁琐的表决机制
- 物联网实时监控运行状态
- 对的修理的真实性进行溯源管理

缺乏监管

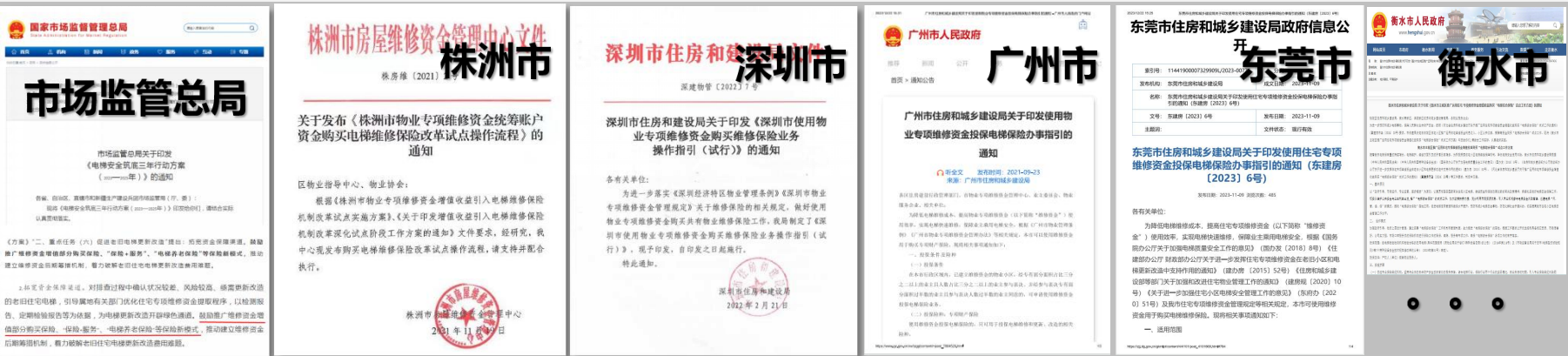
双重监管

- 数字化平台监管
- 建立一梯一档，实现政府有效监管

无人兜底

保险兜底

- 主体责任明确
- 责任兜底



事业的介绍-住宅类在用梯落地案例（管的不用系列）



甲方：物业方

乙方：保险公司

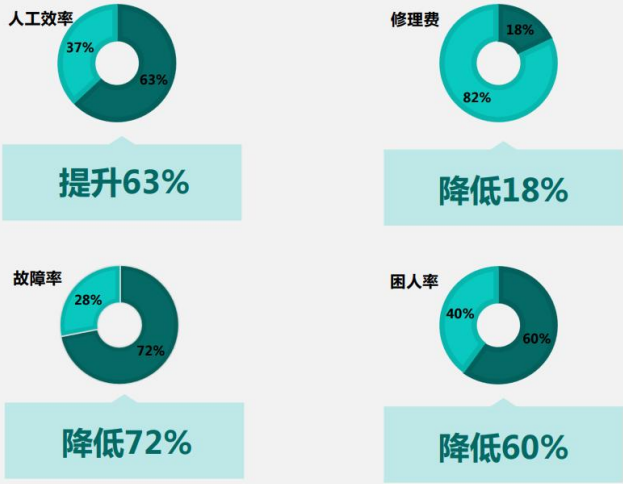
丙方：神州通誉

丁方：维保单位



- 痛点：
- 专项维修基金被滥用
 - 物业电梯管理成本高
 - 以修代保，造成安全隐患
 - 需要维修时业主表决慢
 - 遭遇事故赔偿难
 - 数量庞大，政府无法实现实时监管

签订四方协议 维修基金购买多年期电梯全数字化保险管理



事业的介绍-商用类在用梯落地案例（买的不管系列）

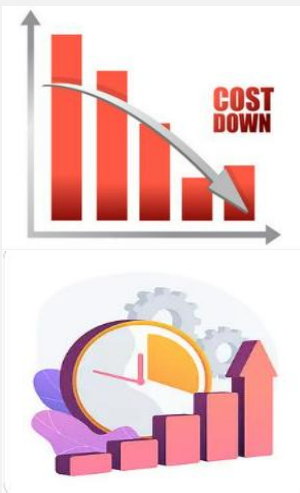


天津大悦城案例：

天津大悦城 52台三菱电梯 其中扶梯28台



购买了3年期的亿梯保电梯保险+服务产品



2022-2023年
修理支出**降低30%**

2022-2023年
修理速率**提升80%**

2022-2023年
故障率**降低90%**

痛点：

- 使用频率高、电梯老化快
- 物业电梯管理成本非常高
- 以修代保，对顾客造成安全隐患
- 修理成本不可控
- 业主与租赁方大修中小修责任界限不清
- 需要快速修理、数字化监管



天津爱糖茂购物中心 33台



上海闵行区 税务局 3台

上海静安区 长宁路63号大楼 1台



事业的介绍-老旧小区加装案例（用的不修系列）



传统电梯 加装模式

加梯后期工作（每年）

维保
收费

修理
收费

电费
收费

验收
收费

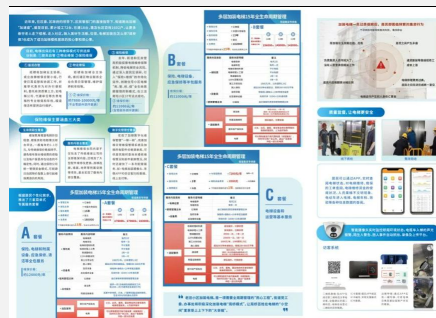
第二年开始，收费难、维保公司乱
收费、投诉率提升、故障率提升、
电梯停用、12345电话不断。

清洁
收费

全生命周期数字 电梯加装模式

保险方案一站式15年全生命周期 托管

投保电梯平均故障报修率下降 70%，投诉
率下降95%，困人率平均下降88%，节省
维修资金平均约 21%。



上海周家桥街道已竣工加梯72台，在建18台



上海市城市精细化管理工作推进领导小组办公室
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市市场监督管理局 文件
上海市地方金融监督管理局
上海市房屋管理局
沪精办化办联〔2021〕10号

关于印发《关于加强既有住宅
加装电梯管理的指导意见》的通知
各相关单位：
为规范既有住宅加装电梯的管理，保障加装电梯安全平
稳运行，切实提升加装电梯民心工程高标准、高水平、高品质实
施，特制定《关于加强既有住宅加装电梯管理的指导意见》，
现印发给你们。

上海普陀区2023年共完工加装电梯305台

北京、深圳、郑州、洛阳同步推进之中

- 痛点：
- 电梯加装后没有使用管理人
 - 质保期后无法收取每年的维护费
 - 质保期后无法实现集资修理电梯
 - 因加装电梯导致居民之间的矛盾
 - 政府管理难，一旦发生停梯，居民
投诉政府加装电梯的行为

事业的介绍-老旧电梯更新改造案例（修了不算系列）



解决方案：

①更换维保公司，由我专业团队对电梯进行整体修理，并通过相关部门检测，先让老百姓能用上电梯。

②申请专项维修基金对20台病梯进行更新改造，确保电梯安全使用。

③更新完成后，为每一部电梯配置全生命周期保险服务方案，解决后10年生命周期内老百姓用梯的安心、安全。

- 痛点：
- 业委会不表决，电梯常年带病运营
 - 维保公司收取高额更新费却不进行实际更换、虚假报价
 - 老旧电梯更新后、仍然故障频发
 - 更新后没有规范保养，电梯迅速老化

真实案例：北京市房山区东羊庄小区 2013年安装了20台奥的斯高端型号电梯，由于维保公司以修代保，短短10年时间内电梯已经老化严重、百病缠身，平均每天发生2-3起电梯故障，来百姓生活苦不堪言，12345大量投诉。不久前20台电梯已被房山区政府列为区重点督办项目，特种设备监管部门勒令停所有电梯止运行。

该项目得到了房山区政府的高度认可。

目前，更新工作已完成，故障率降低95%，投诉率降低95%

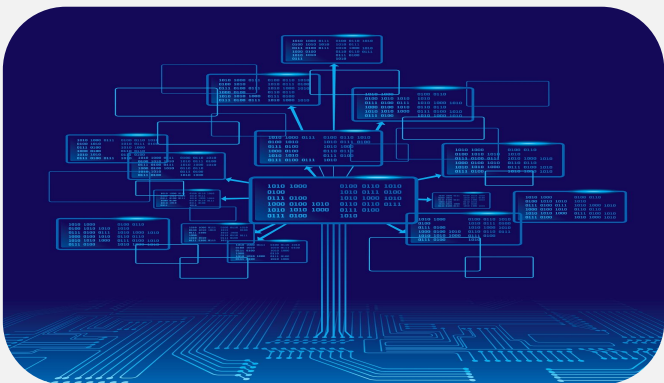
事业的介绍-助力城市维修基金数字化体系建设事业

维修资金无法高效、合理使用的底层原因是



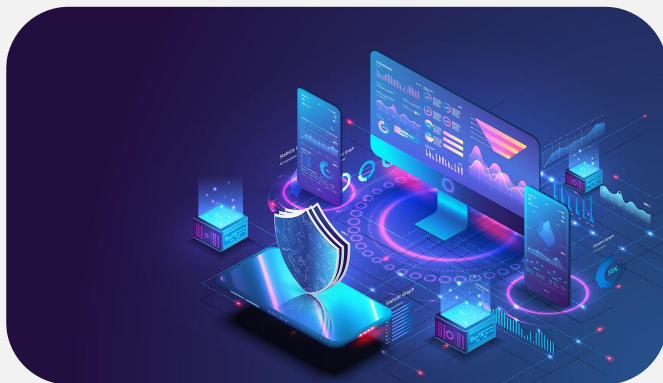
电梯缺少底层数据建设

- 电梯评估体系的建立
- 底层数据的建设
- 结算标准化



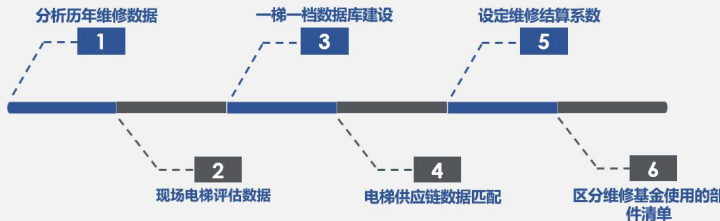
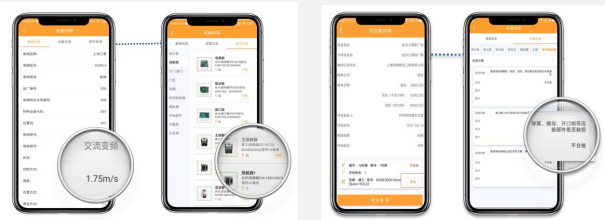
电梯缺少动态质量监管

- 维修基金数字化管理
- 线上线下结合的质量监督管理体系



电梯缺少溯源追察机制

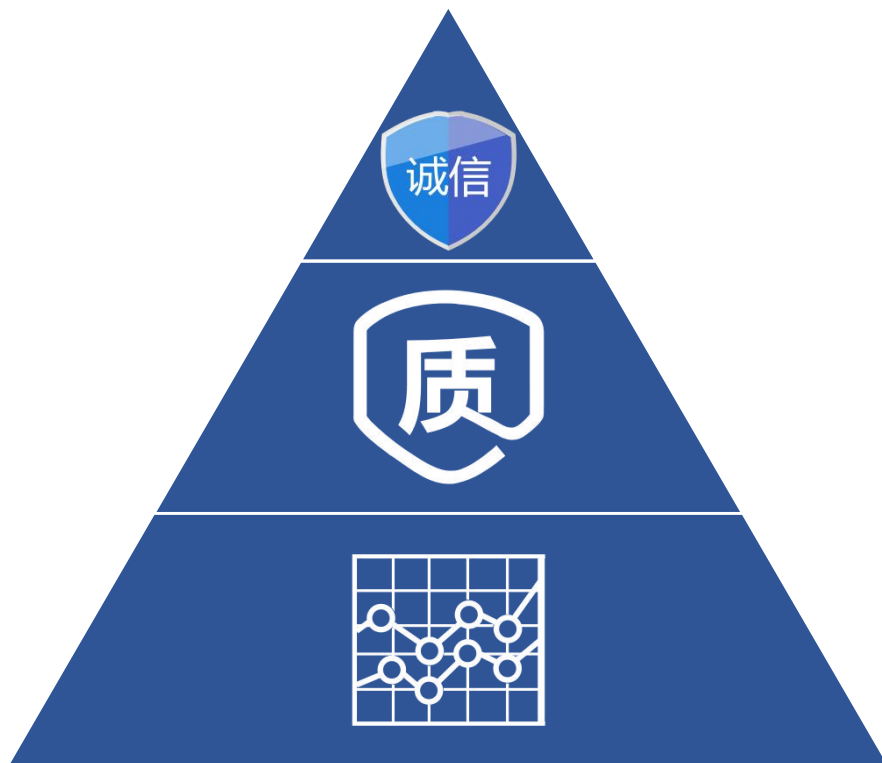
- 电梯异常大数据监控
- 电梯物联网数据监控
- 诚信体系的建立



事业的介绍-助力城市维修基金数字化体系建设事业

维修基金数字化管理

全面推进维修基金使用的数字化管理和电梯保险风险托底作用



● 诚信体系建设

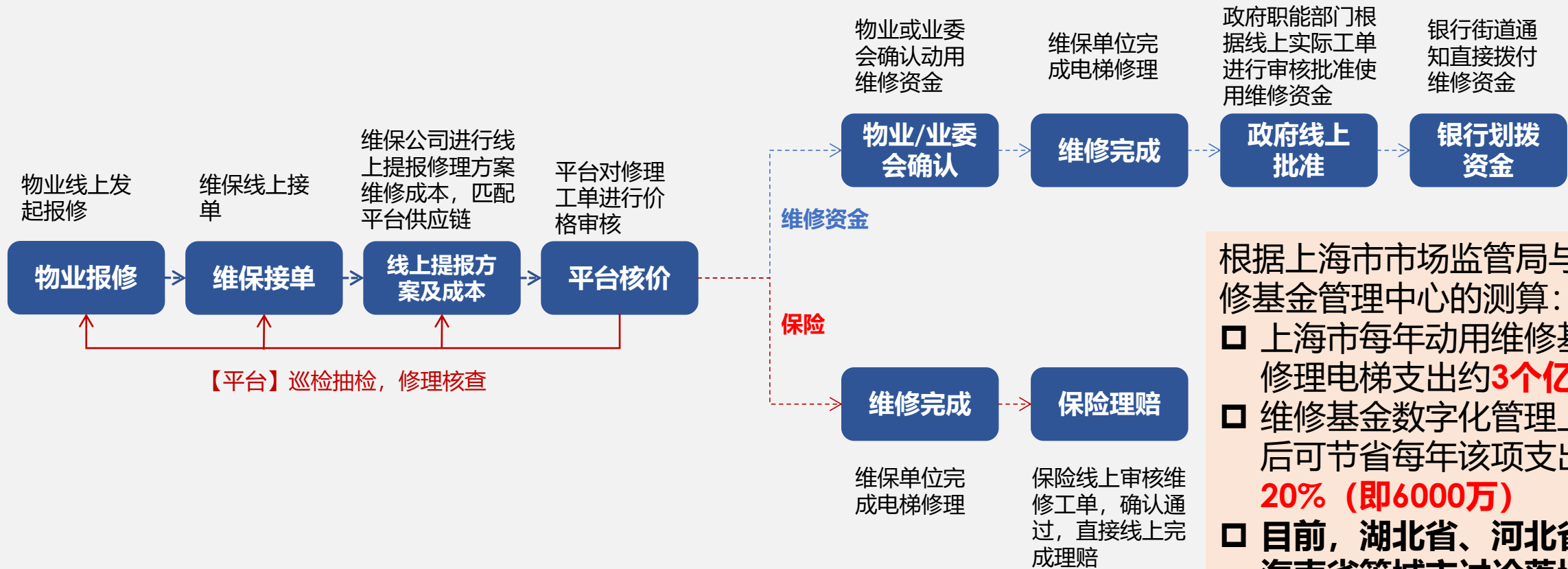
● 质量控制管理

● 底层数据建设

事业的介绍-助力城市维修基金数字化体系建设事业



维修资金数字化管理流程



根据上海市市场监管局与维修基金管理中心测算：

- 上海市每年动用维修基金修理电梯支出约**3个亿**
- 维修基金数字化管理上线后可节省每年该项支出**约20%（即6000万）**
- 目前，湖北省、河北省、海南省等城市讨论落地推进之中



神州通誉与您携手打造“未来智慧城市”

Smart city of the future

质量管控 | 风险管控 | 智慧管理 | 专业服务