

## 沸点

# 智能照明系统让房屋更智能

袁光伟

你可能听说过“智能家居”,尤其是在豪华住宅项目中。智能家居可以从一个管理点控制房屋中的所有照明。

在智能房屋中,使用雨量传感器、门传感器、照明传感器和运动传感器等传感器来收集必要的信息,以使智能家居系统正常工作。将房屋变成智能家居需要一些时间,但是,这并不困难。当前的家庭技术趋势将为你提供适合自身需求的智能家居系统最佳建议。完成研究后,你可以使用智能技术创建一个智能的家居环境,通过智能控制技术与智能应用程序,你可以轻松地让室内和室外照明实现智能控制。

自动控制灯光控制器系统会检测到封闭区域内的任何运动,并会自动打开灯光。例如,当你进入房间时,照明自动化控件会立即打开灯光。这是满足家庭自动化需求的主要应用之一。有多种传感器类型可供选择,而且不难找到可以帮助你轻松

管理此功能的传感器。在大多数情况下,如果运动传感器在一定时间内未检测到房间或区域中的运动,则定时控制器会关闭该房间的灯。房间本身不智能,但通过自动化系统编程,它将很聪明。

例如,你可能在房间里休息,没有动静,灯泡会因为人不动而自动关闭。当你的身体移动时,运动传感器会检测到运动,然后控制器重新打开灯。智能的灯光控制器能够逐步打开灯光。在某些情况下,你可以使用手持或语音控制的智能设备在任何地方控制照明系统。智能照明控制的另一个应用案例是根据一天中的时间调整照明功率。

例如,假设你在这段时间不需要大功率照明,那么当你在午夜醒来去厨房时,智能照明控制器将使用弱光来打开照明。安全智能家居照明自动化的一项优势是,无论你在家中或外出时,家庭都可以保护

自己免受盗贼的侵害。智能照明对于增强家庭安全保护非常有用。

照明可以通过随机打开和关闭灯光来表示有人在家。从房子外面看,好像有人在家。添加电视或广播之类的背景噪音可以增强效果,外面的人会相信你在家。因此,必须使房屋更智能,家庭自动化才是好事。此外,还有许多其他的智能优势,可以补充智能家居照明。家庭自动化几乎每天都在扩展。

节约能源除了安全以外,还存在减少能源使用的问题。许多家庭都在尽力减少电费开支。智能家居可能有很多照明灯,并且可能引发高额电费的担忧。你的智能设备可以在你出门在外时帮助你管理能源,尤其是通过控制灯光。能源监控是生活在智能家居中的巨大好处之一,尤其是在照明和控制能源使用成本方面。这就是你选择家庭自动化所获得的。与其他照明

模式相比,此照明模型具有更高的能源效率。例如,仅在需要时才使用房屋或院子中的灯。

如果不使用任何指示灯,则指示灯将自动熄灭。即使忘记关灯,也无需担心。他们最终将自行关闭。使用其他类型的照明时,忘记关闭照明灯将意味着照明灯将一直亮起,直到有人最终将其关闭为止。但是,家庭自动化的工作方式有所不同,并且照明灯可以自理。如果你专注于节能,那么应该考虑一个家庭自动化系统。但是,要实现此目的,请确保将传感器最佳放置在房屋的内部和外部。对于初学者,最好先寻求专业人员建议,可以帮助你安装和传感器安装到位,以享受这些好处。使用经验不足或非专业的安装可能会在最需要时导致系统故障。确保定期检查系统,并在需要时可以正常使用。

## 科普

# 这些食物放冰箱可能加速变质

吴仁

平时,很多人将买回家的新鲜食物,第一步就是放进冰箱里。但你可知冰箱不等于保险箱,并不是所有食物都可以放进冰箱内储存的。

一来,因为冰箱存放食物时要有适度空间,以利于冷空气流通,才能保持合适的温度,抑制细菌的繁殖,从而达到保鲜的目的。

二来,虽然低温能够帮助很多食物保鲜,但有些食物放进冰箱后,反而会缩短保质期,更容易坏掉,或者影响口感。

有些食物放入冷藏室,可能反而坏得更快!

### 热带水果

热带水果,像香蕉、芒果、木瓜等通常没熟透的时候就会被采摘下来售卖。而未完全成熟的水果被放进冰箱,会抑制自身乙烯(帮助水果成熟起来的成分)的释放,在冰箱里可能一直是生的,没办法变软变甜;另外,在冰箱冷藏的温度下,这些热带水果很容易被冻伤,轻者表皮变褐、长出麻

点点,严重的甚至会内部软烂、腐败。其实最适合储藏这类水果的温度大多高于8℃。想要减慢香蕉的腐烂速度,只要用保鲜膜包住香蕉的根部可以起到保鲜的作用;而芒果、木瓜等,用纸包起来,放在通风避光处即可。

### 土豆、番薯

土豆中含有丰富的淀粉,而低温会将土豆里的淀粉分解,影响口感;而且冰箱的制冷功能,还会释放一些水汽,潮湿的环境更容易加速它发芽,而发芽后的土豆、番薯,龙葵素含量增加,食用后可能会使人中毒,出现恶心、呕吐、腹痛、腹泻等症状。

保存方法:在装土豆或番薯的纸箱或袋子里面放几个苹果。苹果会散发出一种叫“乙烯气体”的东西,可以减缓发芽速度。注意:土豆和番薯要分开放置,否则容易长芽。

### 大蒜、洋葱

冰箱的温度虽低,但湿度也大,大蒜、

洋葱如果放在潮湿的环境里,就算温度再低也是很容易会发霉变质的;而且,这两类食物的气味较大,若是切开过的放入冰箱,会让其它食物沾上洋葱的味道。

### 面包

面包在烘烤过程中,面粉中的淀粉直链部分已经老化,这就是面包产生弹性和柔软结构的原因。

随着放置时间的延长,直链部分慢慢缔合,柔软的面包会逐渐变硬,这种现象叫“变陈”。而放在冰箱里,温度较低会加快食物变陈、变硬的速度。

建议:刚出炉的面包可以放到大号保鲜袋内,室温保存即可,且尽量在保质期内吃完。

### 蜂蜜

蜂蜜天生具有保鲜功能,而低温下,蜂蜜中的结晶会析出葡萄糖,虽然其性质没有发生改变,但会影响口感。

建议密封存放在阴凉处即可。

### 中药材

中药材放冰箱里,很容易受潮、变质,影响药性,甚至引发副作用。

对一些贵重的药材,如人参、鹿茸等,若需长期保存,可放在一个干净的玻璃瓶内,然后将糯米用火炒至暗黄,待晾凉后放入,将瓶盖封严,搁置在阴凉通风处即可。

### 咖啡、茶叶

一些晒干、烘干制品,如茶叶、咖啡、奶粉等,经过干燥处理后,水分含量极低,微生物无法繁殖,只要注意防潮,就能保存很长时间。

已经开封的,若放入冰箱,会因为密封不严,受潮、发霉,而且冰箱中的味道还会混进里面,影响品质。

建议:近期不想喝,想保存更长时间,可以把它们密封好后放冷冻室里冻起来。(本文原载:科普中国)



影城介绍

## 株洲影视

# 攸县星嘉影城

攸县星嘉影城,经营面积2836平方米,拥有7个国际标准厅,总座位数980个,全部为数字3D厅。配备先进的数字电影放映系统和专业环绕音响设备,安装了数字拷贝卫星传输设备和TMS影院管理系统。2019年,推广使用放映机光源激光技术,影城实现了三基色全激光放映,加盟湖南本土最大电影院线——潇湘电影院线,为湖南省电影发行放映协会会员单位。

影院地址:株洲攸县交通中路望云国际广场步步高四楼

影院会员订票热线:0731-22151999

乘车路线:1路、2路、3路、4路、5路、6路、7路。



片名:赤狐书生(2020)

导演:宋灏霖/伊力奇

编剧:冉平/冉甲男/杨薇薇

李慧研

主演:陈立农/李现/哈妮克孜

裴魁山/姜超/张晨光

李锐川/王耀庆/郝劭文

恬妞

类型:喜剧/奇幻/古装

上映日期:2020-12-04(中国大陆)

又名:春江花月夜

剧情介绍:

清贫书生王子进(陈立农饰)在进京赶考的路上结识了小狐妖白十三(李现饰),以为交到知己好友,没想到的是,狐妖暗地里找来各路鬼魅,设下一个个圈套,想骗取书生的信任。但没想到路上,一人一狐竟成了最好的朋友。在历尽万险后,白十三该作何选择?

作为安乐影业继《捉妖记》后推出的“妖系列”新作,电影《赤狐书生》幕后拥有豪华阵容,影片改编自小说《春江花月夜》,监制江志强曾打造电影《捉妖记》系列,编剧是《画皮》和《误杀》的编剧,美术总监邱伟明曾经是《2046》和《一代宗师》的美术总监,特效公司是《哈利·波特》和《与神同行》的特效公司。从电影预告片和海报就可以看出其场景特效制作之精良。监制江志强透露,“《捉妖记》做了七年,让我们对奇幻题材、对特效多了一些了解,因此《赤狐书生》的周期快了一点,花了四年的时间。”另外,《捉妖记》系列导演许诚毅也加盟本片,为“群妖”添光加彩。



电影推荐

# 时事聚焦

责任编辑/美术编辑:肖星平 校对:杨卓

# 长租公寓爆雷 租客和房东如何维权?

“长租公寓”模式因“省心”备受青睐。业主可将闲置不住的房屋交给中介公司管理经营,每月房租按时打到房东账户上。租户可以拎包入住,除了房租便宜,甚至还可以享受所谓的“免首月房租”的待遇。但如果中介平台一头收了租户的钱,另一头却没有按时足额向业主付款,自己却销声匿迹了,租户和业主间的矛盾纠纷也就难以避免。那么,中介违约,租户和业主该如何维权?又有哪些举措能够提前防“爆”?

## 多地蛋壳公寓租户曝光被迫退租

连日来,多地蛋壳公寓租户在微博、微信、论坛贴吧上讲述自己的遭遇,有的说出差回来发现租住的房屋门锁被换,房东称没收到租金要求租户立即搬离;有的说已经被房东停水停电,无法正常使用,只能搬离;有的说根本不知道蛋壳公寓具体在哪里办公,而网上解决迟迟得不到答复;还有的为自己签了一年以上的“租金贷”而忧心,因为即

使被房东赶走,仍要向借贷方微众银行偿还贷款,否则影响征信。有租户称,我们这边停水了,就是因为蛋壳没有交水电费、物业费。钱已经给蛋壳了,但是蛋壳没有给他们呀。如果原房东驱赶,我们只能搬走了,因为找不到他们(蛋壳)人,我们也不知道那个蛋壳的公司在哪里,管家也离职了。

## 原则上,房东不得驱赶租客

11月25日,深圳市住房和建设局发出《关于做好蛋壳公寓租客稳定工作的紧急通知》,明确,对已与蛋壳公寓签订租赁合同、尚处于租赁期限内且已足额支付租金的租户,不得通过停水、停电、停气等方式驱赶,激化矛盾,应引导各方通过法律途径解决。

中国人民大学商法研究所所长刘俊海教授表示,桥归桥,路归路。那么要解决房东、房客和平台之间的三角法律关系,还是要运用法律思维和法治方式。法律是有温度的,对于那些已经和长租公寓平台签署了有效的合法的租赁合同,也已经如期缴纳了租金的房

## 房东可依法起诉平台

不可否认的是,在这个三角法律关系中,房屋业主也就是房东,也是受害者,房子交给平台去经营,却不能如期收到房租,难道不能换个租户?自己的房子做了主吗?专家强调,房东应该告平台,而不是去与同是受害者的租户发生冲突。

刘俊海表示,如果平台违约,房东作为受害者,作为守约方,有权利按照合同的相关规定追究互联网平台公司的民事责任,包括违约责任,有多少损失,就有权利主张多少损失。另外如果有平台企业陷入了资不抵债的境地,甚至达到了需要进入破产清算程

序的阶段,那么广大房东依法享有的权利也可以受到法律的保护。他们有权按照破产法的规定去申报债权,在破产财产中打折受偿。

刘俊海认为,蛋壳公寓等长租公寓应该直面出现的问题,积极履行法律义务。从目前的情况来看,平台说它没有宣告破产,也没有请求进入破产,甚至总公司状态还不错。那么平台企业对于不管是房东还是租客的权利,都要100%的全单照收,该承担违约责任的要勇于担当,该履行合同义务的要及时履行合同义务,只有这样才能够赢得市场的尊重和消费者的信任。



## 长租公寓头部企业深陷危机

近日,多家媒体报道蛋壳公寓陷入资金链危机,多地蛋壳公寓出现拖欠房东租金、公寓断网,找不到管家等问题,与此同时,其杭州办公室撤下招牌,成都办公室人去楼空……

11月16日,蛋壳公寓官方微博称“我们没有破产,也不会跑路”。但近日,事件持续发酵,由于收不到房租又没有解决方案,一些房东深夜撬锁、驱逐租客,租客被迫搬家、租金贷还得接着还,同为受害人的租客和房东矛盾不断激化……

今年8月以来,已有多家住房租赁企业爆雷,而此次蛋壳公寓陷入危机无疑带来更大影响。成立于2015年的蛋壳公寓在短短5年内手握40万间房源,业务也从北京扩大至

## “租金贷”加大杠杆,“蛋壳”们的急速扩张之路

蛋壳公寓赴美上市的招股书显示,2018年和2019年前九个月,通过租金贷获取的租金预付款分别占公司租金收入的88%和80%。而首家赴美上市的长租公寓企业青客公寓,有六成以上租金收入来自租金贷。

西南财经大学教授刘璐表示,非自持式长租公寓是一个重资本、轻资产的行业,由于租客和房东的付款周期不同,通过租金贷的杠杆作用,长租公寓企业能迅速积累庞大的资金池,从而收购更多房源扩张规模。刘璐认为,这种模式与此前互联网企业通过资本“跑马圈地”的模式如出一辙,但其风险更大,一旦遇到租金下降、房屋无法如期租出去等情况,便会造成租金贷模式无法

全国13个城市,2020年1月,蛋壳登陆美国纽交所,成为第二家在美国上市的中国长租公寓企业。

业内人士分析,高价收房源和租金贷在蛋壳的快速扩张中起到了重要作用。

租金贷即租客与长租公寓签订租赁合同,长租公寓运营商与金融机构合作,引导租客办理贷款并一次性预付一年房租及押金,长租公寓运营商向房东月付或季付租金,租客每月偿还贷款。

租客刘先生称,选择租金贷是迫于北京的高房租压力。“我刚上班,押一付三的压力比较大,选择租金贷就能月付,并且贷款利率由蛋壳支付,对我来说相当于免息贷款。”

维系,进而资金链断裂。

“近年来资本纷纷涌入长租公寓行业,但其实这个行业利润率很低。”成都市房地产经纪协会常务副会长刘翔说,正常经营的企业基本要做到90%至93%的入住率才能盈利,今年疫情后,大部分企业达不到这一标准,经营很艰难。

蛋壳公寓招股书显示,2018年,蛋壳公寓净亏损达13.7亿元;2019年前九个月,净亏损达到25.2亿元。对此蛋壳解释是由于其持续高速增长。

“没有规模,资本很难投你,做规模就是多收房,一旦市场有波动,入不敷出,很容易爆雷。”一位业内人士表示。

## 加强监管,谨防长租公寓“玩”金融

2018年起,一些长租公寓运营商以高出市场价30%到40%的价格租约,再降价出租,这种做法是因为默认大城市的房租每年上涨5%到10%。而现实是,一方面,房屋租金市场价格近两年趋稳并略有下降,另一方面,“二房东”模式下的盲目扩张加剧了恶性竞争。北京大学房地产法研究中心主任楼建波分析,“借鸡生蛋”势必增加了经营的风险等级,应该从政策层面要求企业有一定比例的自有资本。

楼建波表示,从逻辑上讲,现在发生的事情是迟早要发生的,很多配套的制度都没有跟上,肯定是不行的。现在很多长租公寓企业不是用自有的资本,它是借钱或者用租赁贷的方式筹集资金做的,因为你经营的是别人的房,要有和它

经营规模相适应的资金储备。今年9月7日,住建部就《住房租赁条例(征求意见稿)》向社会公开征求意见。其中提到要加强监管租金、押金使用等经营情况。在租金收取与管理中存在“高进低出、长收短付”违规经营行为的企业,将被列入经营异常名录。实践中,一些地方要求把长租公寓租金存入监管账户,这些探索对于长租企业的风险等级,应该从政策层面要求企业有一定比例的自有资本。

华东政法大学教授毛玲玲在接受媒体采访时表示:现在这种“类金融”行为,就是以合同、经营、投资这种名义,实际上从事的是金融活动,在监管上是欠缺的,金融活动因为有巨大的风险,要有相配套的风险控制措施。

## 新华时评

# 长租公寓这头“灰犀牛”该管了!

新华社记者 郑钧天

近期,知名长租公寓运营商蛋壳公寓“爆雷”,再度刺痛租房者的脆弱神经。长租公寓问题已经像一头“灰犀牛”,一旦跑路,社会危害性更大更广。近年来发生的此类“爆雷”案件中,房东收不到租金,租客不仅无房可住还要继续还贷,金融机构的坏账数以十亿计……

2016年以来,在“租购并举”的政策东风之下,长租市场上创新创业主体的活力被激发,运营商各显神通,租房市场一时风头无两。为了争抢市场份额,部分长租公寓在资本助力下,开始采取“高收低租”等不正当竞争手段“跑马圈房”,北京、上海等地核心地段更一度竞价拿房。

违背经济规律的泡沫终究会破裂。2018年以来,逾百家长租公寓陆续“爆雷”,给房东和租客留下一地鸡毛。

为了弥补亏空,维持企业运转,一些运营商强迫或诱导租客大量使用“租金贷”,让金融机构一次性付清租期内所有租金,却让租客背上“劣币驱逐良币”现象,动摇“租购并举”的楼市调控长效机制。

“长收短付”虽在短期内维持了企业现金流稳定,但此做法无异于饮鸩止渴。“只亏不赚”的企业就像一头“灰犀牛”,一旦跑路,社会危害性更大更广。近年来发生的此类“爆雷”案件中,房东收不到租金,租客不仅无房可住还要继续还贷,金融机构的坏账数以十亿计……

监管滞后让租房市场鱼龙混杂。这其中,既有几乎全靠“租金贷”维生的企业,亦有不少为圈钱跑路而生的P2P变种公司。他们要么做大规模,提高自身估值上市套现;要么卷走房东租客的“血汗钱”“金蝉脱壳”,再换壳重生继续“割韭菜”。

完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给,促进租房市场健康发展,关键在监管。当市场“无形之手”失灵,政府的“有形之手”就要重拳整治。否则,租房市场就会出现“劣币驱逐良币”现象,动摇“租购并举”的楼市调控长效机制。

(综合新华社、中央广电总台中国之声)