

門禁系統於物業管理的應用

隨著國人對於居家生活品質的要求提高，物業管理業者已從傳統人力保全服務提供者，轉型為以技術、系統為支點，提供社區住戶整體服務。

物業管理包羅萬象，舉凡機電整合、通訊服務、安防保全服務、環境清潔服務、社區整體營造...等。本文著重在與門禁有關的服務項目，傳統應用如門禁管制、電梯樓層管制、停車管理。但因門禁具備人員識別功能，當物業管理整合門禁設備使系統能夠區分住戶後，物業管理與住戶的互動將更為親近及多樣化。

辨識住戶的方式，常見有密碼、卡片、生物特徵人臉、指靜脈、指紋辨識。選用卡片時，需考慮被複製的容易度及費用。生物特徵的辨識適合住戶人數少，安全等級要求較高，預算較充裕的豪宅市場。對於社區內較偏僻的門禁管制點如頂樓，可安裝具有影音對講功能的門禁設備，以供緊急事件聯絡使用。注重隱私的豪宅社區，可搭配樓層管制功能，限制人員搭電梯可出入的樓層。停車管理，可選擇辨識車輛的方式有遙控器、近接式卡片、長距離卡片或 eTag、車牌辨識。系統應設計以戶可使用車位數為條件的一戶多車，多進多出管制。

門禁除了進出管制功能外，尚需與其他系統介接，以提高整體安全性。例如：社區頂樓的進出管制點，當有人員刷卡進入頂樓時，需連動視頻系統，以便警衛監看是否為不正常的進出。門禁與視頻系統整合在影像流上有即時影像整合及歷史影像的調閱整合，在資料流上有門禁事件通知。門禁系統的安防警報事件，還必須即時通知中央監控系統，中控系統可對警衛做出標準作業程序提醒及處理稽核。諸如此類的安防事件尚有卡機破壞或被強行進入。另外，當消防警報發生時，受信總機必須通知門禁系統釋放區域門鎖，以方便住戶逃生。

當物業管理整合門禁設備，可提供住戶更佳的使用體驗。包裹及信箱管理子系統，利用門禁管制點辨識住戶的功能，當住戶通過管制點時，提供貼心的提醒服務，如包裹送達等，避免包裹未領取或逾時領取的問題。大型共用信箱利用門禁設備，當信箱放入某住戶的包裹時，僅該住戶可以開啟該信箱，以解決大型包裹無法安全存放的問題。公共設施管理搭配門禁設備，會議室、影音室、運動器材等公共設施的使用，從線上預約，到現場用戶確認，計時計次的費用扣點，均可達到無人化自動管理。警衛管理搭配門禁設備，可以有效掌控巡邏安全勤務確實執行，避免巡邏未到班、事後虛填巡邏勤務資料的問題。也可利用刷卡確認機制，確實做到緊急事件的處理稽核。訪客管理搭配門禁設備，可將訪客進出區域進行實體管制及記錄。投票管理搭配門禁設備，可以解決年長住戶不熟悉電腦操作的問題。

物業管理整合門禁設備，除了提高居家安全品質外，更可讓系統與住戶的互動擴展到每一個設備點，每一次辨識住戶身分後，系統便可與住戶互動，創造更舒適的居家生活空間。