**项目概况**

1. 项目简要说明

本项目位于北京市 通州 区 于家务回族乡于家务西里 ，四至范围：东至 新月东路 ，西至 新月西路 ，南至 通房路 ，北至 于家务中街 。

本项目规划设计的物业类型为： 住宅 。

本项目总用地面积 73231.234 平方米。用地构成为：建筑用地 18761.85 平方米（其中公建用地 997.15 平方米），道路用地 31753.06 平方米，绿化用地 22716.33 平方米。

本项目总建筑面积 113385.19 平方米。其中地下总建筑面积 6831.80 平方米，地上总建筑面积 106553.39 平方米（住宅建筑面积 104779.12 平方米，商业用房建筑面积 164.42 平方米，办公用房建筑面积 544.47 平方米，其他物业建筑面积 1065.38 平方米）。

本项目共计建筑物 25 幢（其中住宅 20 幢 1178 套，非住宅 8606.07 平方米）；建筑结构为 砖混 。

本项目建筑密度为 25.6 %；综合容积率 1.45 ；绿化率为 31.0 %。

本项目机动车停车位 483 个，其中地上停车位 276 个，地下停车位 207 个；建造了非机动车停车场所 3600 平方米。

物业管理企业办公等用房：建筑面积为 181.44 平方米；坐落位置： 于家务西里36#楼5单元101、102室 。

**二、其他说明**

1. 规划基础数据（附表格）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 指标 | 备注 | |
| 建设用地面积 | 73231.234m2 | 建筑用地：18761.85平方米  其中公建用地：997.15平方米  道路用地：31753.06平方米  绿化用地：22716.33平方米 | |
| 总建筑面积 | 113385.19m2 | 地上总建筑面积：106553.39 平方米 | |
| 地下中建筑面积：6831.80平方米  其中人防面积：4191.01平方米 | |
| 建筑密度 | 25.6 % |  | |
| 综合容积率 | 1.45 |  | |
| 绿地率 | 31.0 % |  | |
| 建筑物 | 共计25幢 | 分幢说明（功能、建筑面积、使用面积、户数） | |
| 建筑层数 | 地上6层 | 地上：6层  地下：1层 | |
| 建筑高度 | 18米 | 建筑结构 | *砖混* |
| 机动车停车位 | 483个 | 地上：276个  地下：207个 | |
| 非机动车停车 | 2402个 | 地上：2402个  地下：0个 | |
| 地下车库出入口 | 2个 | 详细：车库出入口位于小区内部道路，出口在36#楼1单元南侧，入口在38#楼5单元南侧。 | |
| 小区出入口 | 4个 | 详细：人车分流 | |

**设施设备清单**

1. 电梯系统

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 技术参数  （载重量kg） | 数量 | 备注  （所在楼号，几站几停） |
| 1 | 无 | 无 | 0 |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |

二、消防系统

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 技术参数  （扬程m、流量理m3/h、功率kw） | 数量 | 备注  （安装位置） |
| 1 | 地下式消防水泵接合器 |  | 2 | 消防水池 |
| 2 | 喷淋泵 | XBD3/30-BPW(HY) 30L/S 30m 22KW | 2台 | 甲42地下车库 |
| 3 | 火警报警系统 | 联动型JB-QG-LD128EII | 1台 |  |
| 4 | 防火门监控系统 |  |  |  |
| 5 | 编码感烟探测器 | JTY-GM-LD3000EN/A | 25个 |  |
| 6 | 编码感温探测器 | A2S | 321个 |  |
| 7 | 编码手动按钮（电话插孔） | J-SAP-M-LD2000EN | 14个 |  |
| 8 | 编码型消防栓按钮 | LD2002EN | 14个 |  |
| 9 | 消火栓及箱 | DN65,1100\*2000\*240 | 14组 |  |
| 10 | 消防电话分机 | HY5711B | 4个 |  |
| 11 | 火灾声光报警器 | YJ8402 | 4个 |  |
| 12 | 火灾警报扬声器 | YJG4-1000 | 22个 |  |
| 13 | 控制模块 | LD4400E-1 | 18个 |  |

三、安保系统

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 技术参数 | 数量 | 备注 |
| 1 | 周界防范（红外对射） | 摄像头 | 无 |  |
| 2 | 视频安防监控 | 视频监控摄像头  1/2.8" Progressive Scan（逐行扫描） CMOS，海思200万 HI3516C+ 9P006 0.05 Lux @(F2.0,AGC ON), 0 Lux with IR @(F1.2,AGC ON) ,0 Lux with IR。镜头6mm, 水平视场角:52°(4mm,8mm,12mm可选)。ICR红外滤片式，数字宽动态，支持背光补偿，可选择区域。SMD贴片式，双阵列红外灯，红外夜视距离30-50米 ；H.264标准压缩、双码流、内置Web、RJ45接口，支持Onvif协议 | 77个 |  |
| 3 | 无线巡更 | 设备 | 无 |  |
| 4 | 保安巡更 | 8人 |  |  |
| 5 | 门卫保安 | 12人 |  |  |
| 6 | 人脸识别系统 | 4套 |  |  |
| 7 |  |  |  |  |

四、门禁系统

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 技术参数 | 数量 | 备注  （可视/非可视） |
| 1 | 门禁管理主机 | 电源：DC30V  功耗：工作7.5W，待机2.1W（不含门禁） 工作9.9W，待机4.5W（门禁） 环境温度：-40℃~+55℃  安装方式：嵌入式和预埋式  外型尺325\*125\*62.7mm  外壳防护等级：IP54  彩色摄像头技术参数：  ①、制式：1/3”CCD PAL制 ②、水平解析度：420TVL ③、信噪比：﹥48DB④、最低照度:0.1Lux  中文液晶显示屏技术参数： ①、LED液晶显示屏 ②、屏尺寸：78 mm X 70 mm | 91个 | 可视 |
| 2 | 读卡器、电子门箱 | 有密码开锁、门禁刷卡开锁功能额定输入:AC 220V/55mA  额定输出:DC18V/2A | 91个 |  |
| 3 | 出口按钮 | ALAND额定输出:DC18V/2A | 91个 |  |

五、中央监控系统

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 技术参数 | 数量 | 备注 |
| 1 | 车库管理系统 | 管理电脑：处理器 I5-4440S，主频2.8超频到3.3GHZ  操作系统 WIN7 64位 主板 Intel H81内 存 4G DDR3  硬 盘 500G 硬盘 显 卡 独立显卡 GT620-1G显存  停车场管理软件  软件包含两大部分“E 卡通管理”和“车场监控” 。其中“E-card 管理软件”软件设置包括“系统设置”、“人事管理”、“卡片管理”、“车场管理”、“报表管理”。系统设置：详细划分了系统的使用权限，明确了各个责任人的权限范围。添加了数据库的维护，使管理系统始终处于稳定、快捷的环境中，定时备份数据库，使系统数据更加安全，防止操作系统瘫痪而造成数据的丢失。 | 2套 |  |
| 2 | 视频安防监控系统 | 22寸液晶显示器 ：平均亮度: 200cd/m2分辨率: 1680x1050 . 水平可视角度: 100度• 屏幕比例: 宽屏16:10 • 对比度: 1000万：1  高清网络数字硬盘录像机：  可接驳符合ONVIF、PSIA、RTSP标准及众多主流厂商的网络摄像机； 支持500W像素高清网络视频的预览、存储与回放； 支持IPC集中管理，包括IPC参数配置、信息的导入/导出、语音对讲和升级等功能； 支持HDMI与VGA同时输出，输出分辨率最高均可达1920x1080p； 全新的UI操作界面，支持一键开启录像功能；支持冗余录像和假日录像；  支持即时回放功能，在预览画面下对指定通道的当前录像进行回放，并且不影响其他通道预览；  监控专用3T硬盘：专业监控级硬盘。容量: 3T；接口类型: SATA3；转速: 7200转。缓存64MB。接口SATA 6GB/秒。  48口全千兆网络交换机：  48个10/100/1000 Base-T以太网端口; 4个1000Base-X SFP千兆以太网端口  支持基于端口的VLAN（4K个）， 支持STP/RSTP/MSTP协议 支持SNMP，WEB网管，内置H3C WiNet内嵌式网管软件（作为成员设备）， 支持命令行接口（CLI），Telnet，Console口进行配置， 支持VCT（Virtual Cable Test）电缆检测功能 ， 支持Loopback-detection 端口环回检测 | 3套 | A08区域一套、A05区域二套 |
| 3 | 门禁、可视对讲视频监控 | CPU :Pentium4 2.0G  内存:1G 显卡:128M AGP显卡 操作系统:Microsoft Windows XP 显示器:17寸 CRT/LCD  数据库:Microsoft SQL Server 2000  音箱:有源 话筒  声卡:16位 PCI兼容声卡/主板集成加密狗  电脑管理中心软件：安装于PC机，通过软件实现联网管理、可视对讲 | 1套 |  |
| 4 | 电梯运行监控 | 无 | 0 |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |

六、给排水系统

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 技术参数（kg） | 数量 | 备注  （是否分区分泵、安装位置） |
| 1 | 给水设备 |  | 1套 |  |
| 2 | 中水设备 |  |  |  |
| 3 | 排水系统 | 80WQ50-15-4 11.1L/S 18m 4kw\*2 | 9 | 消防中控室一套，其余分布在车库，每套2台排污泵 |
| 4 | 化粪池 | 12M\*3M\*4M | 5个 |  |
| 5 | 高基配电室 | 10KV双路供电，变压器160\*2台总容量320KVA | 1座 |  |
| 6 | 地基配电室 | 10KV双路供电，变压器630\*2台总容量1260KVA | 2座 |  |
| 7 | 公共照明 | 220V 30W\*2 | 196个 |  |
| 8 | 垃圾分类投放点 | 封闭垃圾桶 | 6组 | A08地块2组，A05地块4组 |
| 9 | 移动式灭火器 | MF/ABC3\*2 | 579组 | 住宅每单元每层楼梯间放置一组，共计539组，地下车库40组。 |