|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | 份数 | 备注 |
| 1 | 项目建议书批复 | 1 | 盖甲方公章 |
| 2 | 规划意见书 | 1 | 盖甲方公章 |
| 3 | 规划设计方案复函（附图） | 1 | 盖甲方公章 |
| 4 | 建筑物名称核准证（附图） | 1 | 盖甲方公章 |
| 5 | 建设工程规划许可证（附图） | 1 | 盖甲方公章 |
| 6 | 建设工程施工许可证 | 1 | 盖甲方公章 |
| 7 | 建筑用地规划许可证 | 1 | 盖甲方公章 |
| 8 | 国有土地使用证 | 1 | 盖甲方公章 |
| 9 | 甲方营业执照 | 1 | 盖甲方公章 |
| 10 | 甲方资质证书 | 1 | 盖甲方公章 |
| 11 | 组织机构代码 | 1 | 盖甲方公章 |
| 12 | 委托书 | 1 | 盖甲方公章 |
| 13 | 带有经济技术指标的总平面图 | 1 | 盖甲方公章 |
| 14 | 项目区域划分表 | 1 | 盖甲方公章 |
| 15 | 项目概况等（盖甲方公章） | 1 | 见下页附件 |

**甲方应提供的资料**

**注：以上复印件即可，均需加盖甲方公章。本材料加盖甲方公章。**

**附件一：**

1. 物业费的收费方式：☑包干制 □酬金制
2. 本项目周边物业费
3. 物业服务等级

□物业管理等级规定一级

□物业管理等级规定二级

☑物业管理等级规定三级

□物业管理等级规定四级

□物业管理等级规定五级

1. 拟定的人员组织构架

**甲方需提供的资料**

项目分系统详细设备、设施清单（如：消防系统、安保系统、门禁系统、中央监控系统、给排水系统、供暖系统、供配电系统、网络系统、中央空调系统、车场管理系统、其他智能化系统、公共照明系统、防避雷系统等以及本项目全部公共配套设施。以上包括详细的数量、规格等）

**附件二：项目概况**

1. 项目简要说明

本项目位于北京市 通州 区（市）县 南火垡村村内 路 / 号院，四至范围：东至 南火垡路 ，西至 沈高路 ，南至 潞西路 ，北至 规划一

路 。

本项目规划设计的物业类型为： 住宅 。

本项目总用地面积 94809.701 平方米。用地构成为：建筑用地 94809.701 平方米（其中公建用地 平方米），道路用地 / 平方米，绿化用地 =94809.701\*21.8% 平方米。

本项目总建筑面积 279970.98 平方米。其中地下总建筑面积 109313.52 平方米，地上总建筑面积 170657.46 平方米（住宅建筑面积 152706.08 平方米，商业用房建筑面积 地上3949.21 平方米（地下商业2546.53平米），办公用房建筑面积 平方米，其他物业建筑面积 平方米）。

本项目共计建筑物 45 幢（其中住宅 36 幢 2560 套，非住宅 平方米）；建筑结构为 。

本项目建筑密度为 30 %；综合容积率 1.8 ；绿化率为 21.8 %。

本项目机动车停车位 1694 个，其中地上停车位 0 个，地下停车位 1694 个；建造了非机动车停车场所 7680 平方米。

物业管理企业办公等用房：建筑面积为 375.11 平方米；坐落位置： 2#地块7号楼地下一层、3#地块21#楼地下一层、4#地块18#号楼地下一层、5#地块32#楼一层 。

**物业服务方案的要求**

**一、物业服务内容**

**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 | 94809.701m2 | 建筑用地：94809.701㎡其中公建用地：道路用地：/绿化用地：=94809.701\*21.8% |
| 总建筑面积 | 279970.98m2 | 地上总建筑面积： 170657.46㎡ |
| 地下中建筑面积： 109313.52㎡其中人防面积：16044.18㎡ |
| 建筑密度 | 30% |  |
| 综合容积率 | 1.8 |  |
| 绿地率 | 21.8% |  |
| 建筑物 | 共计45幢 | 分幢说明（功能、建筑面积、使用面积、户数）：详见附表 |
| 建筑层数 | 9+（-2）层 | 地上：9地下：-2 |
| 建筑高度 | 24米（局部36米） | 建筑结构 | *现浇剪力墙* |
| 机动车停车位 | 1694个 | 地上：0地下：1694 |
| 非机动车停车 | 5170个 | 地上：50地下：5120 |
| 地下车库出入口 | 10个 | 详细： |
| 小区出入口 | 12个 | 详细：（是否人车分流）是 |

附件三：详见项目物业设备、设施情况介绍PPT

**项目分系统设施设备配置状况说明**

1. **给水、排水、排污设施设备配置状况**
2. **供配电系统设施设备配置状况**
3. **供暖系统设施设备配置状况**
4. **电梯系统设施设备配置状况**
5. **安保系统设施设备配置状况**
6. **消防系统设施设备配置状况**
7. **其他小区智能化设备的配置**
8. **垃圾处理设施设备配置状况**
9. **本项目公建配套设施及说明**

附件四：详见项目物业设备、设施情况介绍PPT

**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 | 室内电梯 9.7kW |  | 19 | 1地块 |
| 2 | 室内电梯 9.7kW |  | 16 | 2地块 |
| 3 | 室内电梯 9.7kW |  | 18 | 3地块 |
| 4 | 室内电梯 9.7kW |  | 13 | 4地块 |
| 5 | 室内电梯 9.7kW |  | 32 | 5地块 |
| 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 | 消火栓泵 | Q=20L/s H=130m n=2970r/min N=75kW | 2 | 3地块负二层消防泵房 |
| 2 | 喷淋泵 | Q=30L/s H=50m n=2970r/min N=37kW | 2 | 3地块负二层消防泵房 |
| 3 | 火警报警系统 | LD988EL-3072C | 4 | 19号楼消防控制室，S5酒店消防控制室，18号楼消防控制室，32号楼消防控制室 |
| 4 | 防火门监控系统 |  | 4 | 19号楼消防控制室，S5酒店消防控制室，18号楼消防控制室，32号楼消防控制室 |
| 5 | 编码感烟探测器 |  | 6169 | 3、4、5地块车库及楼上 |
| 6 | 编码感温探测器 |  | 281 | 3、4、5地块车库及配电室 |
| 7 | 编码手动按钮（电话插孔） |  | 1001 | 3、4、5地块车库及楼上 |
| 8 | 编码型消防栓按钮 |  | 509 | 3、4、5地块车库及楼上 |
| 9 | 消防电话分机 |  | 350 | 3、4、5地块电梯机房及排烟机房 |
| 10 | 火灾声光报警器 |  | 841 | 3、4、5地块车库及楼上 |
| 11 | 火灾警报扬声器 |  | 1473 | 3、4、5地块车库及楼上 |
| 12 | 控制模块 |  | 1944 | 3、4、5地块车库 |

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 | 111 | 1地块：21台2地块：21台3地块：20台4地块：20台5地块：30台 |
| 2 | 视频安防监控 | 视频监控摄像头 | 819 | 1地块：163台2地块：138台3地块：148台4地块：124台5地块：246台 |
| 3 | 无线巡更 | 设备 | 20 | 1地块：4个2地块：4个3地块：4个4地块：4个5地块：4个 |

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 | 1、屏幕尺寸：4.3英寸非触摸屏2、屏幕分辨率：800\*4803、摄像头参数：CMOS 低照度 200w 像素双目摄像头、120°广角4、操作方式：非触控屏幕+实体按键5、存储容量：本地支持20000人脸库，20000个用户，100000张卡、5000枚指纹6、认证方式：支持人脸、刷卡（IC卡、CPU卡序列号、身份证序列号）、密码、二维码（摄像头识别）、指纹认证，可外接1个RS485读卡器7、通信方式：有线网络8、网络协议：SIP2.0、RTSP、SDK9、硬件接口：RJ45\*2，RS485\*2，IO输入\*4，门锁继电器\*2 | 86 | 可视 |
| 2 | 读卡器、电子门箱 | IC卡识别、韦根接口、DC12V 功耗：1.5W | 464 |  |
| 3 | 出口按钮 | 长86\*宽86 塑料面板  | 329 |  |

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 | 4米直杆电机上装有手轮装置，停电时，实现手动起落杆；遥控器（5键）可分别控制 道闸1（起杆、落杆、停止），道闸2（起杆、落杆）；控制板三个按键分别控制起杆、落杆和学习，操作简单；显示异常状态功能：数码管可显示异常状态（断电保存）；无触点监测：控制更精准、运行更平稳；采用直流无刷电机控制：电机效率高，不怕堵转，运行寿命长（500W次）；支持断电抬杆功能（需采购超级电容 物料号：205700031）具备多种接口，可接入红外线、地感、雷达及收费系统，支持RS485接口；接线简单，无需布线及配线；机箱上配经济款雷达；无线摇控功能（采用430.5MHZ遥控器）；环境适应性强，支持低温-30℃安全使用； | 10 | 1地块：2套2地块：2套3地块：2套4地块：2套5地块：2套 |
| 2 | 视频安防监控系统 |  | 1套 | 集中管控 |
| 3 | 门禁、可视对讲视频监控 | 1、对讲功能：支持与室内机或中心管理机之间双向语音对讲，可直接接入全数字/半数字/模拟二线/模拟四线对讲系统，无需增加半数字转接模块2、主副机配置：设备支持一台主机带多台副机管理，同单元最多支持1主8副共9台门口机3、门禁功能：可直接控制电锁，实现门禁管理，可定制扩展成双门控制；4、报警功能：设备具有消防报警输入联动门锁常开功能，设备具有防拆报警、门磁检测报警功能5、单机操作功能：可本地发卡，实现免平台、免中心管理 | 86 |  |
| 4 | 电梯运行监控 |  | 95 | 1地块：19台2地块：16台3地块：15台4地块：13台5地块：32台 |

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 |  | 6 | 1地块：1套2地块：1套3地块：2套4地块：1套5地块：1套 |
| 2 | 中水设备 |  | 6 | 1地块：1套2地块：1套3地块：2套4地块：1套5地块：1套 |
| 3 | 排水系统污水泵 | 50JYWQ-10-20-1.5 | 66 | 1地块：8套2地块：8套3地块：10套4地块：14套5地块：26套 |
| 50JYWQ-15-15-1.5 | 38 | 1地块：5套2地块：5套3地块：8套4地块：8套5地块：12套 |
| 50JYWQ-20-20-3 | 138 | 1地块：11套2地块：11套3地块：24套4地块：26套5地块：66套 |
| 80JYWQ-30-20-5.5 | 58 | 1地块：5套2地块：5套3地块：18套4地块：12套5地块：18套 |
| 80JYWQ-40-20-5.5 | 6 | 3地块：6套 |
| 4 | 化粪池 |  | 12 | 1地块：2座 100m³\*3 2地块：3座 75m³\*1 50m³\*130m³\*13地块：2座 100m³\*1 50m³\*14地块：2座 100m³\*1 75m³\*15地块：3座 100m³\*2 60m³\*1 |
| 5 | 高基配电室 | 自管10KV变电站 | 6 | 1、2、4地块：容量315KVA\*25地块：容量400KVA\*23地块：容量400KVA\*2；供酒店专用容量1250KVA\*2 |
| 6 | 地基配电室 | 局管10KV变电站 | 6 | 1、2地块：容量1000KVA\*23地块：容量630KVA\*24地块：容量800KVA\*25地块：容量630KVA\*2、容量630KVA\*2 |
| 7 | 公共照明 | 12w | 17516 | 1地块：2351个2地块：2564个3地块：3924个4地块：2912个5地块：5765个 |