

# 市北区盐滩改造项目 SF1201-57 地块

## 招标公告

依据《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》和《青岛市物业管理条例》等相关规定，青岛环海湾明科置业有限公司对市北区盐滩改造项目 SF1201-57 地块物业管理服务进行公开招标，现将有关事项公告如下：

1. 招标项目名称：市北区盐滩改造项目 SF1201-57 地块前期物业管理服务

2. 招标项目概况：

2.1 项目地点：市北区四流南路以东、太康家园以西、规划太康路以北、中海寰宇时代以南

2.2 招标项目经济技术指标：用地面积 28634.1 平方米；总建筑面积 117895.09 平方米；地上建筑面积 83697.37 平方米（含不计容建筑面积 2090.18 平方米），其中住宅建筑面积 79300.00 平方米、公服配套及其他建筑面积 4397.37 平方米。地下建筑面积 34197.72 平方米。绿地率 30%、容积率 2.85、建筑密度 29.36%；地面停车位 97 个、地下停车位 873 个。物业用房面积 690.38 平方米。本项目可收费面积：79300.00 平方米，其中住宅建筑面积 79300.00 平方米。

2.3 使用性质：住宅



2.4 项目类型：商品房

2.5 项目配套设备、设施：

2.5.1 项目出入口：园区出入口6个（其中包含车行及消防车出入口2个，人行形象出入口1个，人行次出入口1个，车库出入口2个）。

2.5.2 公共照明：（移交给物业后归全体业主共有）

（1）楼梯及电梯厅：采用双电源供电，上楼梯间为声光控制。

（2）园区照明总功率 260KW（1#35KW、2# 25 KW、3#25KW、4#楼 25KW、5#楼 35KW/、6#楼 25KW、7#楼 40KW、8#楼 25KW、9#楼 20KW、10#楼 20KW、S1#楼 36KW 车库 50KW、室外景观 50 KW）。

2.5.3 消防系统：（移交给物业后归全体业主共有）

（1）1#~10#、地下车库均设置消火栓系统、地下车库设置自动喷水灭火系统，变配电室采用七氟丙烷气体灭火系统。

（2）消防泵房和消防水池设置在地下车库4#楼对应地下室附近，设置有效容积 216m<sup>3</sup>消防水池。在1#楼屋顶设置有效容积为 18m<sup>3</sup>的消防水箱一个，供消防初期室内消火栓系统和喷淋系统使用。

（3）室内消火栓选型：住宅楼梯间采用薄型单栓箱 SG16B65Z-J（1000×700×160），其他位置采用薄型单栓柜 SG16E65Z-J（1800×700×160）；储藏室及配套采用乙型单

栓柜 SG24E65Z-J (1800×700×240); 地下车库采用甲型单栓柜 SG24D65-P (1600×700×240) 消防箱 (柜) 配置: 每组消防柜 (箱) 配置 DN65 栓头, DN65、L=25m 衬胶水带一条,  $\varnothing$  19mm 消防水枪一支, 消防按钮一个 (作为发出报警信号的开关); 消防柜配置灭火器两具, 除地下车库 (非人防部分) 外均另配 JPS1.0-19 消防软管卷盘一套 (含  $\varnothing$  19mm、L=30m 消防软管一条,  $\varnothing$  6 直流喷雾喷枪一支)。

(4) 消防控制系统总功率 25 KW。

(5) 消火栓泵 一 用 一 备, 每台消防泵功率 55 KW; 自喷泵 一 用 一 备, 每台消防泵功率 55 KW。

2.5.4 避雷系统: (移交给物业后归全体业主共有)

所有建筑防雷防护等级为三类, 均设置防雷接地系统, 可以防直击雷和侧击雷。防雷接地措施: 用镀锌圆钢安装在屋顶周边檐口和屋脊上方作为接闪器, 利用标有以下符号处机构柱内两根主钢筋做引下线, 利用建筑环形扁钢 40\*40 与基础内柱钢筋作为接地极, 将接闪器、引下线、接地极连接成通路组成防雷接地系统, 与电气和弱电系统采用联合接地系统, 接地电阻不大于 1 欧。

2.5.5 智能化系统: (移交给物业后归全体业主共有)

园区在负一层地下车库 5#楼东侧配置电信机房, 在 3#楼一层西侧配置消防控制室, 配置计算机网络系统、综合布线系统、有线电视系统、背景音乐系统、移动信号覆盖系统、信息发布系统、出入口控制系统、可视对讲系统、视频监控

系统、停车场管理系统、电梯五方通话系统、电子巡更系统、周界防范系统等。

(1) 计算机网络系统：智能化专网核心交换机 1 台，智能化专网 24 口 POE 交换机 10 台；8 口 POE 交换机 21 台；智能化专网机房 48 口接入交换机 1 台，外网防火墙 1 台，外网路由器 1 台，外网 1 个 24 口接入交换机。

(2) 背景音乐系统：合并式功率放大器 1 台，电源管理器 1 台，信号采集器 1 台，广播话筒 1 台，吸顶音箱 2 个，草坪音箱 6 个。

(3) 信息发布系统：18 平 LED 全彩屏 1 个。

(4) 出入口控制系统：门禁控制器 39 台，磁力锁 53 套，出门按钮 36 个，门禁读卡器 66 台，管理电脑 1 台（与信息发布系统共用）。

(5) 可视对讲系统：单元门口主机 41 台，围墙机 2 台，户内分机 735 台。

(6) 视频监控系统：电梯摄像机 25 台，结构化摄像机 43 台，半球摄像机 10 台，枪式摄像机 75 台，全景摄像机 2 台，高空抛物摄像机 14 台，周界报警摄像机 22 台。视频综合管理平台 1 台，视频监控管理工作站 1 台，24 盘位磁盘阵列 1 台，10T 硬盘 18 台，55 寸拼接屏 9 台，解码器 1 台。

(7) 停车场管理系统：车牌识别道闸（一进一出）2 套。

(8) 电子巡更系统：无线巡更点 100 个，巡更棒 5 台；

(9) 周界防范系统：报警主机 1 台，防区脉冲主机 5

台。

2.5.6 升降系统：（移交给物业后归全体业主共有）

电梯共计 25 部，16KW/台，（其中 1#楼 3 部；2#楼 2 部；3#楼 2 部；4#楼 3 部；5#楼 2 部；6#楼 2 部；7#楼 3 部；8#楼 2 部；9#楼 3 部；10#楼 2 部；S1#楼 1 部）。

2.5.7 排水系统：（移交给物业后归全体业主共有）

采用雨污水分流，室内污废合流。室内排水立管采用 U-PVC 塑料排水管，出户排水管采用铸铁管。地下室内排水采用潜污泵提升后排至室外污水管网。排污泵共 53 台，一用 一备，每台功率 2.2-4.0 KW。

3. 投标企业资格要求：

3.1 具有独立法人资格，经营范围有效；

3.2 物业企业信用等级（企业信用等级截图日期为招标公告发布日期以后的截图）；

3.3 本项目投标人实行资格预审，资格预审的条件如下：

3.3.1 根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十四条与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。违反前两款规定的，相关投标均无效。

4. 报名时须提供的资料：

4.1 法定代表人身份证明和法人身份证原件或法定代

表人授权委托书和授权代表人身份证原件。

4.2 营业执照（三证合一）副本原件；

4.3 其他需要提供的证件彩色扫描件等。

5. 报名时间、地点和招标文件的获取：

5.1 报名时间：2026年3月10日-2026年3月14日  
时前上午 10时-下午 16时。

5.2 报名地点：市北区哈尔滨路 65 号双山大厦 709 户。

5.3 招标文件领取时间：2026年3月10日-2026年3月14日  
时前上午 10时-下午 16时。（领取时间不得少于 1  
日）

6. 投标人在递交投标文件前，需缴纳投标保证金：拾万元整，且必须在 2026 年 3月 16日 16:00 前到账。单位名称：青岛世纪东风企业管理咨询有限公司、开户行：中国银行青岛山东路支行、账号：2403-2176-7977

7. 招标项目实地勘察：自行勘察

8. 递交投标文件的截止时间：2026年3月30日 14时  
前（北京时间）

9. 递交投标文件的地点：青岛市市北区龙城路 31 号  
卓越世纪中心 1 号楼 1 楼会议室

10. 开标时间：2026年3月30日 14时

11. 开标、评标地点：青岛市市北区龙城路 31 号卓越  
世纪中心 1 号楼 1 楼会议室

12. 招标联系人：王女士 招标人联系电话：153 6666 9515