

竞争性谈判文件

项目名称：京客隆弱电智能化项目
项目业主：北京京客隆商业集团股份有限公司

2025 年 5 月

参加谈判供应商须知

- 1、适用范围：本谈判文件仅适用于京客隆弱电智能化项目。
- 2、本谈判文件主要包括：邀请函、参加谈判供应商须知、项目需求、报价函四个部分。
- 3、凡参加谈判的供应商必须完全具备本文件第二条谈判供应商资质要求规定的条件，并提供充分的证明材料。
- 4、凡参加谈判的供应商须按本谈判文件提交资料要求。
- 5、供应商最终承诺报价在服务没有重大提高的情况下，一般不允许高于第一次报价。否则，谈判小组有权拒绝该谈判报价并不再给予报价补救机会。
- 6、评审标准：谈判小组应当从进入商务谈判的供应商中按采购需求、质量和服务均能满足本谈判文件实质性要求，且采用综合评分法的原则确定成交供应商。
- 7、无论本次谈判过程和谈判结果如何，参加谈判的供应商须自行承担与谈判有关的一切费用。

第一部分 邀请函

京客隆资产管理中心，就京客隆弱电智能化项目采用竞争性谈判方式选择服务商，欢迎符合资格的服务商参加谈判。

一、项目概况

- 1、项目名称：京客隆弱电智能化项目
- 2、项目位置：京客隆弱电智能化项目位于朝阳区酒仙桥路 39 号

二、合格供应商的资质要求：

- 1.具有独立承担民事责任的能力；
- 2.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 3.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 4.参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 5.法律、行政法规规定的其他条件；
- 6.供应商必须拥有国家认可的相关资质。

三、报名条件：

1. 请投标人于 2025 年 6 月 3 日前，每天 9：00-16：00（12：00-13：30 午间休息），到京客隆集团总部 333 室资产管理中心完成现场报名（提交企业资料一份）；假期期间接受电话报名。

2. 请投标人于 2025 年 6 月 5 日上午 9：00-11：00，到京客隆集团总部 313 室资产管理中心提交投标资料，完成谈判事宜。

3. 投标资料封标，盖公章。

4. 逾期递交响应文件的将拒收。

5. 提交资料要求：

- a. 企业资质等相关资料；
- b. 投标报价（依据设备明细报价清单报价）；
- c. 供货周期及服务承诺；
- d. 提供本单位近三年财务报表（2022-2024）、涉诉情况、行政处罚情况、被执行情况等资料；
- e. 以上资料盖章有效

四、联系方式：

招标人（全称）：北京京客隆商业集团股份有限公司

地 址： 北京市朝阳区新源街 45 号

联系人：周工 联系电话：010-64640525 18201528602 18610358483（座机号 码无人接听，拨打手机）

接收邮箱：zhangmin@jkl.com.cn

第二部分 参加谈判供应商须知

1. 适用范围：本谈判文件仅适用于：京客隆弱电智能化项目。
2. 本谈判文件主要包括：谈判邀请函、参加谈判供应商须知、采购需求、谈判响应文件格式。
3. 凡参加谈判的供应商必须完全具备本文件第一部分谈判邀请函中第二条谈判供应商资质要求规定的条件，并提供充分的证明材料。
4. 凡参加谈判的供应商须按本谈判文件所附的谈判响应文件格式提交响应文件。
5. 供应商最终承诺报价在服务没有重大提高的情况下，一般不允许高于第一次报价。否则，谈判小组有权拒绝该谈判报价并不再给予报价补救机会
6. 评审标准：谈判小组应当从进入商务谈判的供应商中按采购需求、质量和服务均能满足本谈判文件实质性要求，且报价最低的原则确定成交供应商。
7. 本项目的合同应在谈判成交通知书发出后 30 日内签订。成交供应商非因不可抗力因素未能按本文件谈判结果及其响应文件要求与采购人签订合同的，作自动放弃成交资格处理。
8. 无论本次谈判过程和谈判结果如何，参加谈判的供应商须自行承担与谈判有关的一切费用。

第三部分 项目需求

依据设计方案要求，对弱电综合布线、网络系统、电话系统、视频监控、门禁系统及会议室音响系统六大核心系统进行施工，并基于方案指定的设备清单提供详细报价。

第四部分 报 价 函

致：京客隆集团资产管理中心

根据贵公司京客隆弱电智能化项目的邀请，我方愿意响应，并参加谈判。
为此，我方作如下郑重声明：

1. 我方愿意按照谈判文件的所有要求，提供所需的设计方案和服务措施，并保证所提供的一切资料均属实，并严格履行合同的责任和义务。
2. 按照谈判文件规定，我方正式提交的响应文件一份。
3. 我方已详细审查全部谈判文件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
4. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低报价或收到的任何报价。
5. 我方的报价文件在正式报价后_____天内有效。
6. 我方愿意按照本文件设定的付款及售后服务条件。
7. 与本次谈判有关的一切正式往来通讯请寄：

响应单位全称（公章）：

地址：

电话：

邮编：

法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章：

第五部分 设计方案及设备明细报价清单

北京京客隆商业集团股份有限公司
弱电智能化项目

设

计

方

案

2025 年 5 月

目录

一、现状描述.....8

二、需求分析.....8

三、方案规划设计.....8

一、现状描述

京客隆集团办公地址位于北京市朝阳区新源街 45 号楼，新办公地址久隆百货办公区正在装修改造中，包含夹层办公区、4 层办公区和 5 层办公区三部分。

二、需求分析

本次项目设计目标为满足久隆百货办公区的日常办公需求，设计内容主要包含弱电综合布线、网络系统、电话系统、视频监控、门禁系统、会议室音响系统六个部分。

三、方案规划设计

3.1 弱电综合布线

3.1.1 设计范围

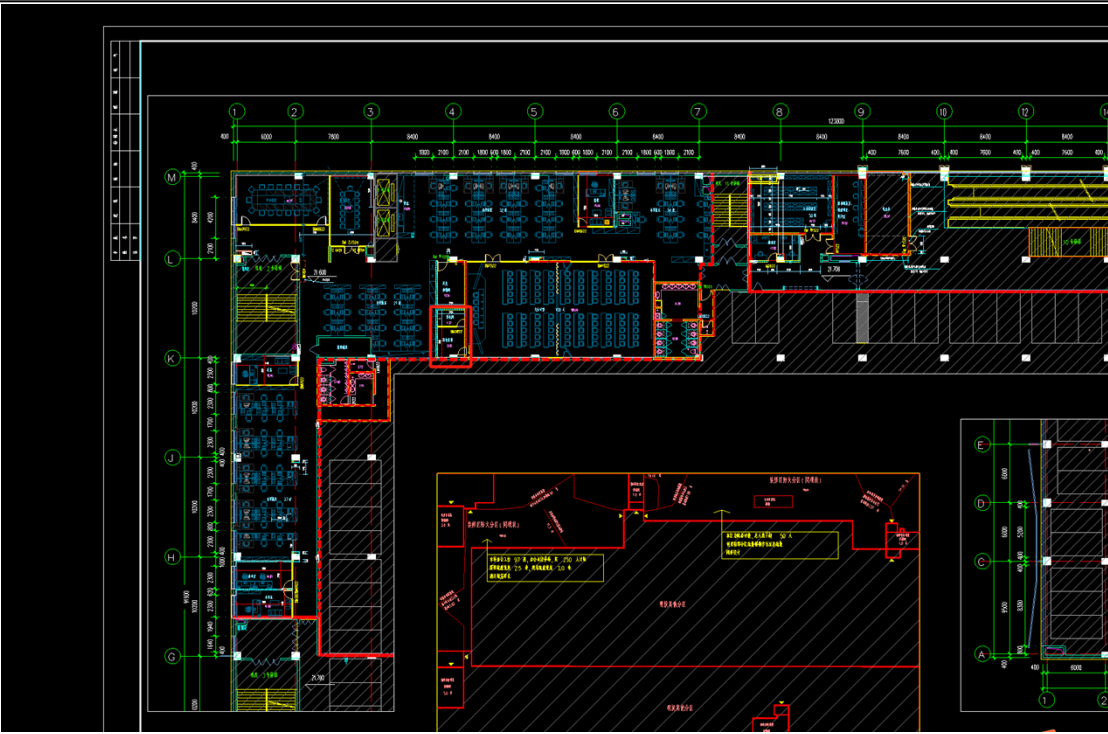
本弱电综合布线设计只包含弱电系统相关线缆敷设、线缆成端、配线架、机柜建设等，不包含线槽、线管、机房基础建设（墙面、顶面、地板、照明、强电、空调、新风等），不包含 4 层和 5 层教室区域的弱电设计。

3.1.2 机房定位及机柜规划

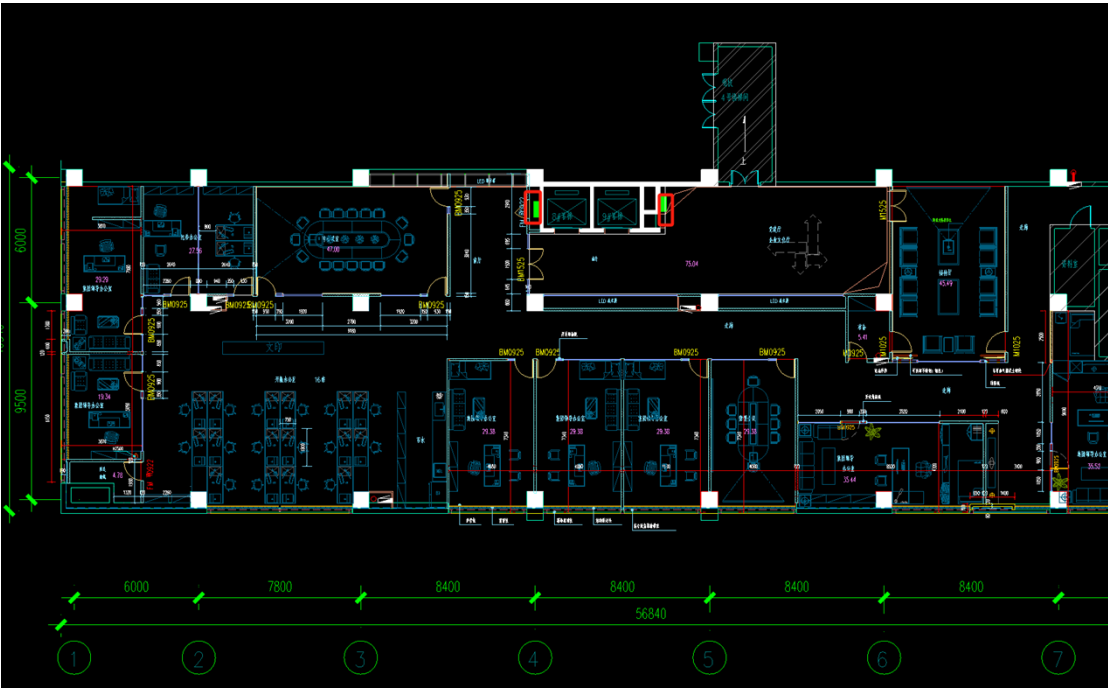
久隆百货办公区中心机房规划在 5 层（图纸 4 轴与 K 轴交汇的杂物间）；4 层不单独规划机房，与 5 层机房共用；3 层夹层不单独规划机房，在电梯井旁合适位置壁挂机柜。

规划 5 层弱电间和影音控制室合并为一个中心机房，机房面积 12.45 平方米，长*宽=4.47m*2.78m，规划放置 3 台 600*600*2000 网络机柜。

机房位置见下图红色标记区域：



夹层壁挂机柜位置见下图红色标记区域：



3.1.3 综合布线信息点

为保障线路传输速率，布线线缆设计采用国标六类非屏蔽双绞线。电话信息点和网络信息点使用相同线缆介质。

设计开敞办公区每个工位 2 个信息点（1 网络+1 电话），领导独立办公室每个房间 2 个信息点（1 网络+1 电话），会议室、教室、文印等为位置只设计网络信息点。

布线信息点共计 539 个，具体如下：

位置	点位汇总	开敞办公区	领导办公室	会议室	其他
夹层	59	32	14	6	7
4层	267	258	4	5	0
5层	213	188	4	9	12

3.1.4 线缆成端

有线点位线缆成端，机柜侧配置 24 口网络配线架，桌面终端侧统一使用 6 类模块成端，如使用电话，占用每条网线的 4 芯和 5 芯。新家具厂家自带底盒、面板和模块，旧家具需要单独配置成端底盒、模块和面板，旧家具按总量的三分之一预估，数量为 100 套。

3.1.5 光缆

夹层机柜与 5 层中心机房采用光缆互联，光缆通过竖井和内部走线方式敷设，个别位置需要重新穿墙打孔。

3.1.6 对数电缆

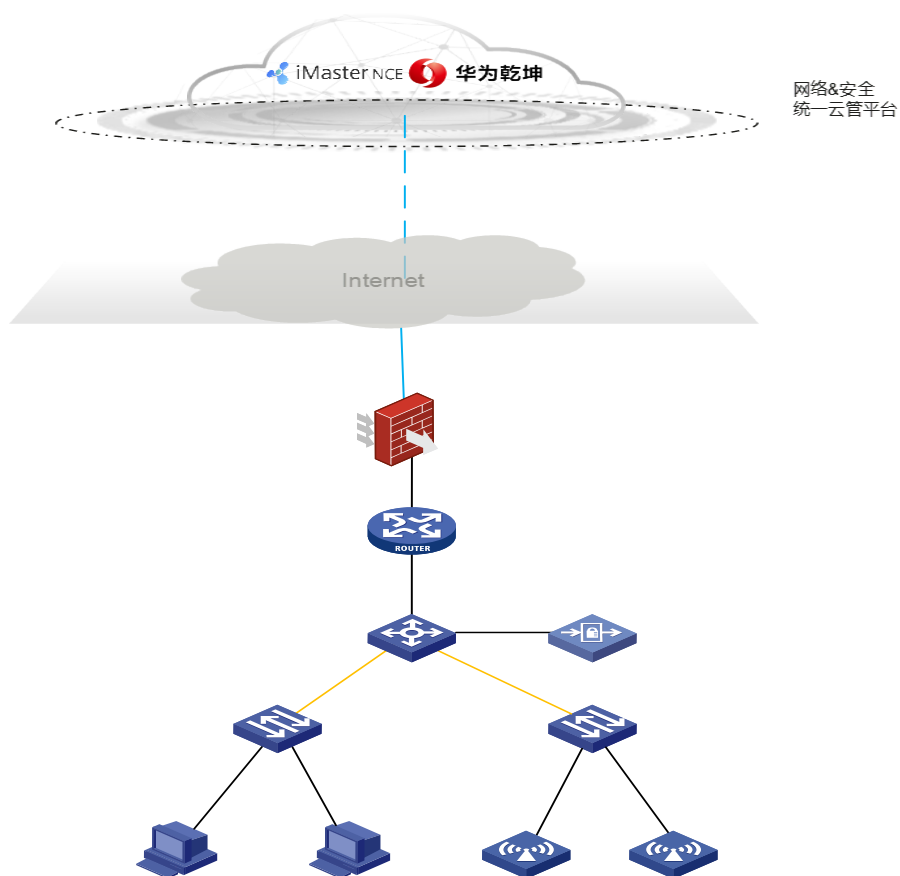
夹层机柜与 5 层中心机房电话采用对数缆，设计敷设一条 50 对对数线缆，线缆通过竖井和内部走线方式敷设，个别位置需要重新穿墙打孔。

3.2 网络系统

3.2.1 网络结构

- 联通互联网专线接核心机房，通过路由器与核心交换机互联；
- 有线网接入交换机通过万兆光链路直接与核心交换机互联；
- POE 接入交换机通过万兆光链路直接与核心交换机互联；

- 核心网络系统处理能力 ≥ 800 终端；
- 网络设备支持云平台统一管理；



3.2.2 设备介绍

(1) 路由器

设备型号：华为 AR730

设备外观：



主要参数:

带机量 1200 台, 转发性能 9~25Mpps, 推荐带宽 6G, 1*10GE 光+2*GE Combo (WAN 口), 8*GE 电+1*GE Combo (LAN 口, 支持切换为 WAN 口), IPSec VPN: 2000 条, 2*SIC 槽位, 19 英寸 1U 标准机架, 金属外壳。

(2) 核心交换机

设备型号: 华为 S620-24T16X8Y2CZ

设备外观:



主要参数:

万兆三层全管理增强型交换机, 包转发率 960Mpps/1476Mpps, 交换容量 2.56Tbps/25.6Tbps, 24 个千兆电口, 16 个万兆 SFP+光口, 8 个 25GE SFP28 光口, 2 个 100GE QSFP28 光口, VLAN: 4K, MAC: 64K, 19 英寸 1U 标准机架, 金属外壳, 挂耳默认自带, 支持 1 个子卡槽位, 支持 1+1 电源备份 (默认含一个 600W 交流电源), 自带 2 个可拔插风扇。

(3) 接入交换机

设备型号: 华为 S310-48T4X

设备外观:



主要参数:

万兆三层管理交换机,包转发率 148Mpps/222Mpps,交换容量 758Gbps/7.58Tbps,48个千兆电口,4个万兆光口,VLAN:4K,MAC:16K,19英寸1U标准机架,金属外壳,挂耳默认自带。

(4) POE 接入交换机

设备型号: 华为 S310-24PN4X

设备外观:



主要参数:

万兆三层管理 PoE 交换机,包转发率 148Mpps/222Mpps,交换容量 758Gbps/7.58Tbps,24个2.5G电口,4个万兆光口,VLAN:4K,MAC:16K,19英寸1U标准机架,金属外壳,支持 POE+,输出功率 400W,挂耳默认自带。

(5) 无线 AP

设备型号：华为 AP371

设备外观：



主要参数：

吸顶 AP, 直径 180mm, 高 35mm, 上行 1 个 2.5G 电口, 支持 802.11be, 2+2 双频, 整机速率 3.57Gbps, 最大发射功率 23dBm, 支持 BLE 5.4, 最大功耗 13.6W, 智能双极化天线。

（6）防火墙

设备型号：华为 USG6325E-AC

设备外观：



主要参数:

2×10GE (SFP+)+8×GE Combo+2×GE WAN 2*10GE (SFP+)+8*GE Combo+2*GE WAN
1U 盒式 本地存储: 选配 支持 M.2 卡, 240G 集传统防火墙、VPN、入侵防御、防病毒、数据防泄漏、带宽管理、Anti-DDoS、URL 过滤、反垃圾邮件等多种功能于一身, 全局配置视图和一体化策略管理 识别 6000+应用, 访问控制精度到应用功能, 例如: 区分微信的文字和语音。应用识别与入侵检测、防病毒、内容过滤相结合, 提高检测性能和准确率。在识别业务应用的基础上, 可管理每用户/IP 使用的带宽, 确保关键业务和关键用户的网络体验。管控方式包括: 限制最大带宽或保障最小带宽、应用的策略路由、修改应用转发优先级等 第一时间获取最新威胁信息, 准确检测并防御针对漏洞的攻击。可防护各种针对 web 的攻击, 包括 SQL 注入攻击和跨站脚本攻击等。与本地/云端沙箱联动, 对恶意文件进行检测和阻断, 加密流量无需解密, 联动大数据分析平台 HiSec Insight, 实现对加密流量威胁检测, 主动响应恶意扫描行为, 并通过联动大数据分析平台 HiSec Insight 进行行为分析, 快速发现, 记录恶意行为, 实现对企业威胁的实时防护 设备自行向云管理平台发起认证注册, 实现即插即用, 简化网络创建和开局。远

程业务配置管理、设备监控故障管理，实现海量设备的云端管理。

（7）行为管理设备

设备型号：华为 ASG-S1100

设备外观：



主要参数：

上网行为管理网络吞吐量 4.5Gbps，应用层吞吐量 1.5Gbps，推荐宽带 100M，最大用户数 1000，最大并发连接数 65W，每秒新建连接数 1.5W，IPSEC 吞吐量 1.01Gbps；1U 设备，4 个 Combo 口、10 个电口，1 个 console 口，1 个 USB 接口，单电源，1T 硬盘；支持网络行为审计、URL 审计、SSL 解密、用户识别、应用控制、流量控制、攻击防护、增值营销、安全互联、内容过滤、日志查询等功能（含一年授权）。

3.2.3 数量配置及规划

（1）接入交换机

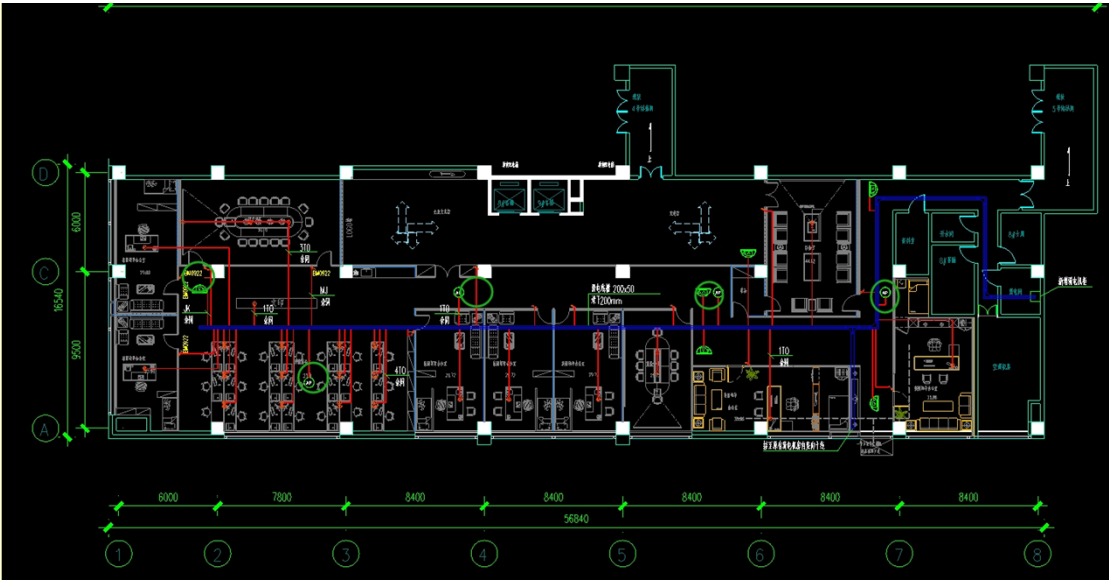
位置	接入交换机数量	点位汇总	开敞办公区	领导办公室	会议室	其他
夹层	1	33	16	7	6	4
4层	6	136	129	2	5	0
5层		111	94	2	9	6

（2）无线 AP 及 POE 接入交换机

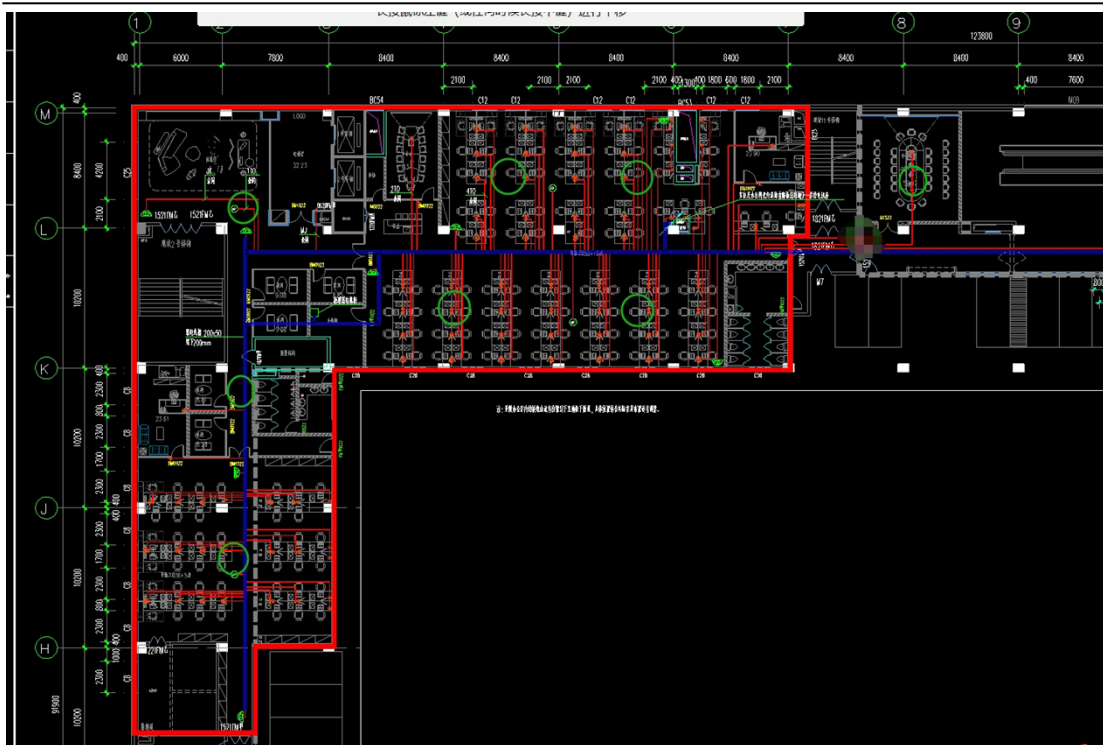
位置	POE交换机	AP数量
夹层	1	5
4层	1	8
5层		10

无线点位规划图：

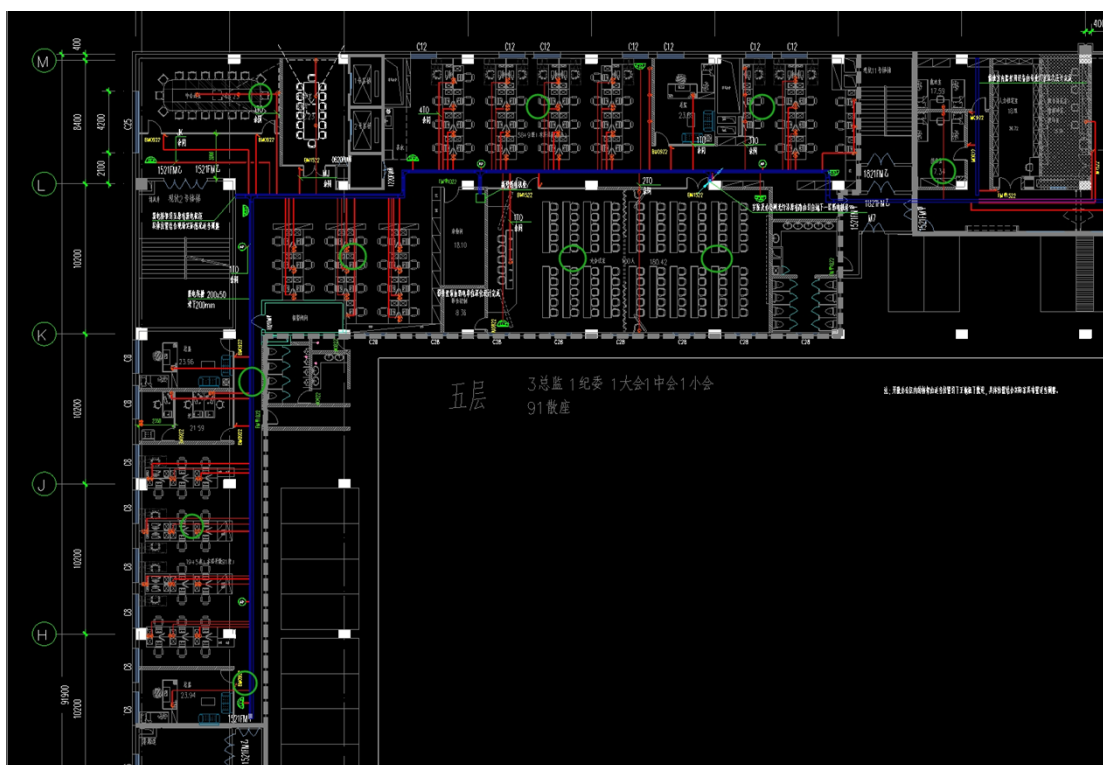
夹层 AP 点位图



4 层 AP 点位图

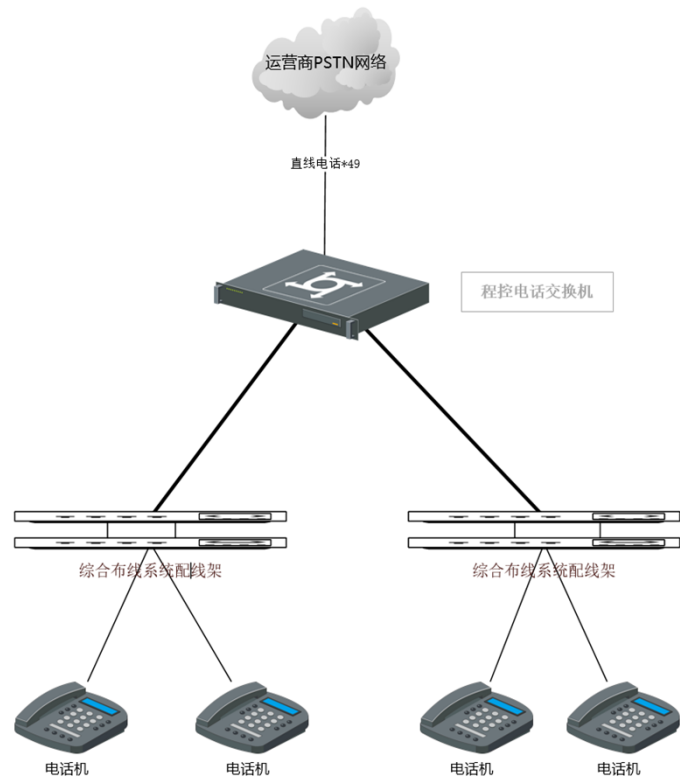


5 层 AP 点位图



3.3 电话系统

3.3.1 系统结构



3.3.2 设备外观



3.3.3 设备型号

恒捷 HJ-E800B 数字程控交换机

3.3.4 功能介绍

- 基本功能：内部呼叫、分机呼出、外线呼入、呼叫转移。

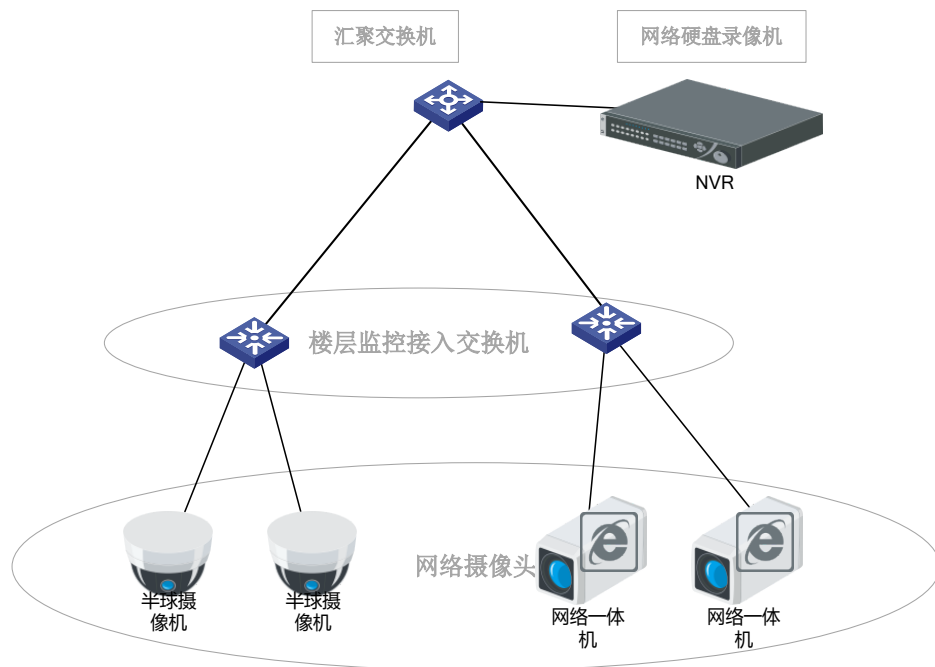
- 扩展功能：分机权限控制、分机代接、三方通话、来电显示、计费管理、实时话单查询等。

3.3.5 系统配置

- 新电话系统容量配置 64 外线+112 分机。
- 设置现有 49 外线与后端 49 个分机一一绑定。
- 与直线绑定分机号有对外呼出权限，其他分机无对外权限。

3.4 监控系统

3.4.1 系统结构



3.4.2 设备外观



3.4.3 功能介绍

400 万网络摄像机

最高分辨率可达 $2560 \times 1440 @25 \text{ fps}$

支持用户登录锁定机制，及密码复杂度提示

支持 SmartIR，防止夜间红外过曝

支持背光补偿，强光抑制，3D 数字降噪，数字宽动态，适应不同环境

支持 ROI 感兴趣区域增强编码

支持开放型网络视频接口，ISAPI，SDK，GB28181 协议，支持萤石平台接入

采用高效阵列红外灯，使用寿命长，红外照射最远可达 30 m

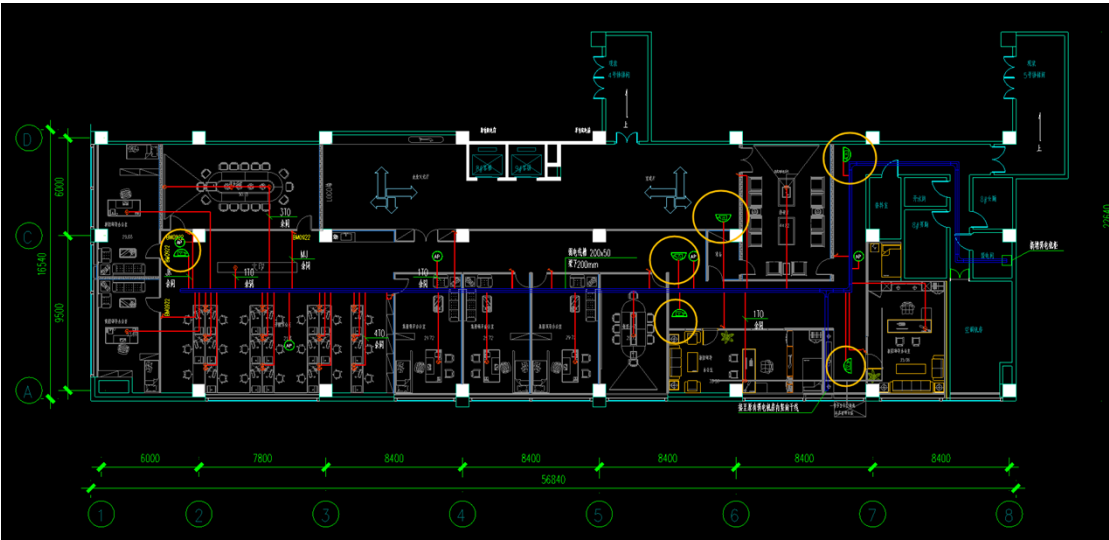
符合 IP66 防尘防水设计，可靠性高

3.4.4 点位规划

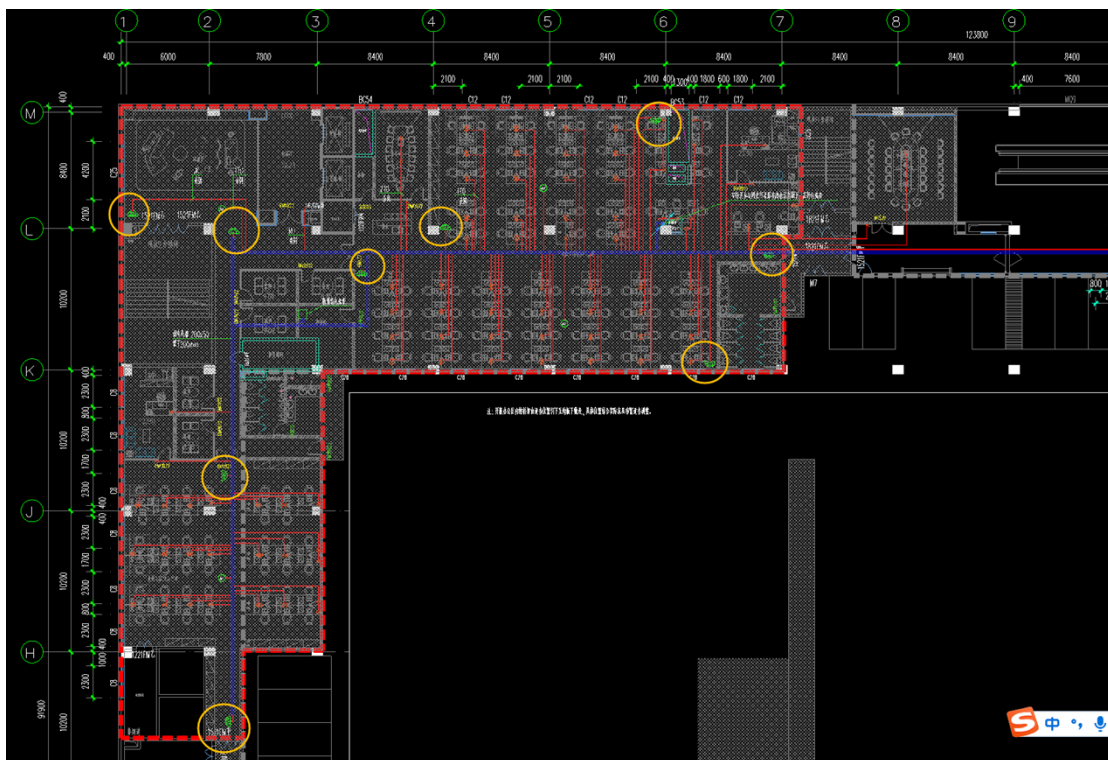
摄像机共计 23 台，各层数量如下：

位置	摄像机数量
夹层	6
4层	9
5层	8

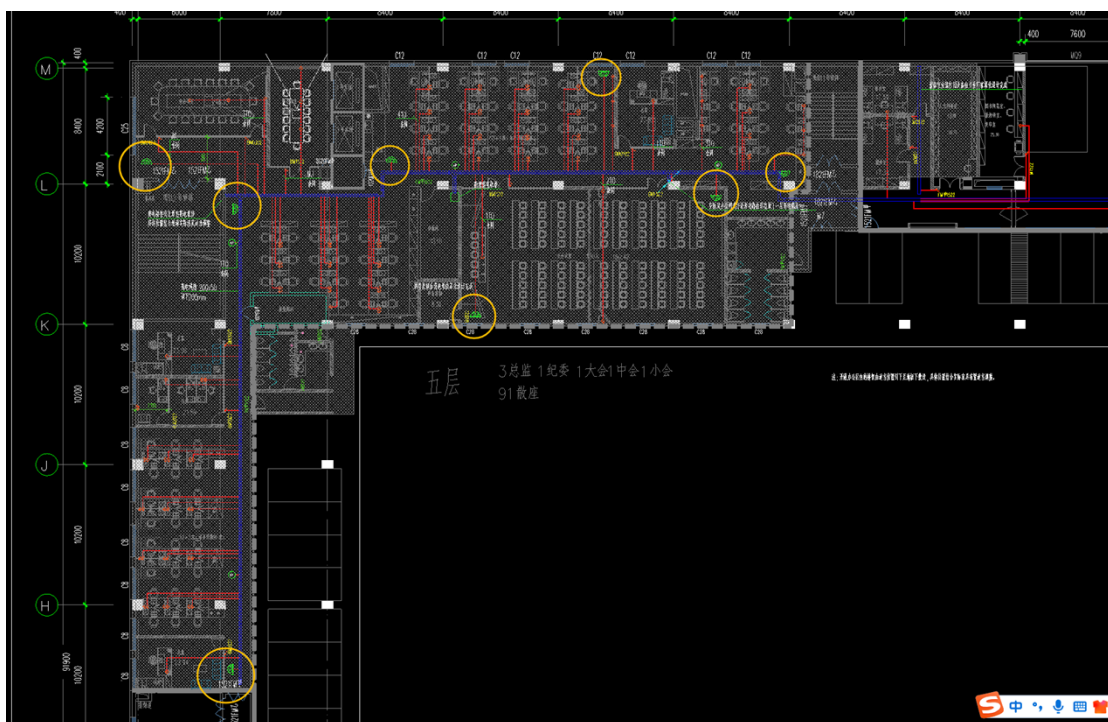
夹层监控点位



4 层监控点位



5 层监控点位



3.4.5 安装方式

有吊顶的位置采用半球型摄像机，安装在吊顶上；无吊顶位置采用枪机，安装在吊杆上。

3.5 门禁系统

3.5.1 设备外观



3.5.2 功能介绍

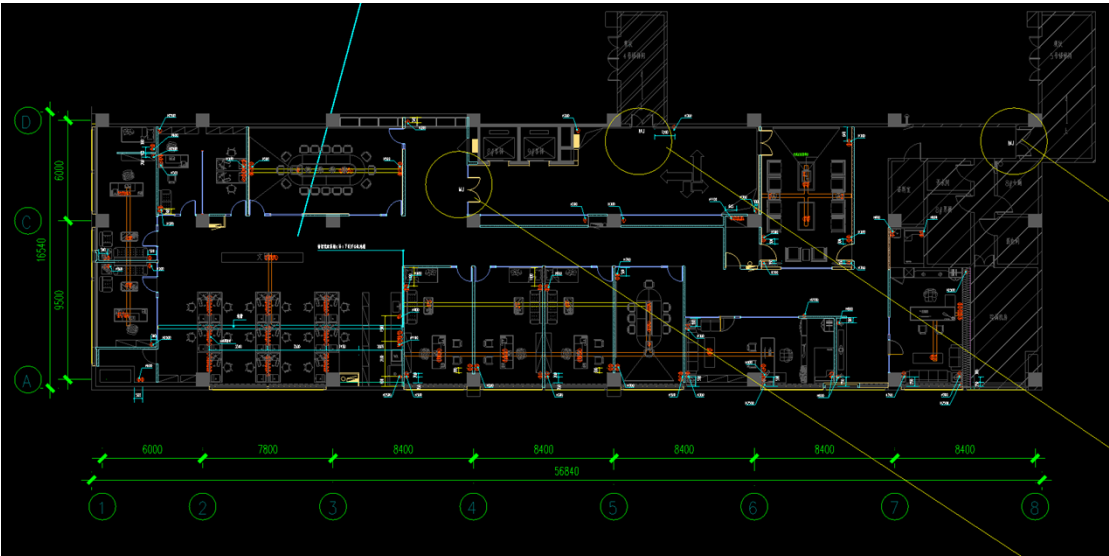
- 7 英寸，液晶触摸显示屏，屏幕比例 9：16，屏幕分辨率 600*1024；
- 采用 200 万宽动态双目摄像头，面部识别距离 0.5~2 米，支持照片视频防假，支持远程视频预览；
- 采用星光级图像传感器，无需白光补光灯，在暗光或无光环境下人脸识别效果不受影响；
- 设备支持多种认证方式：人脸、密码、刷卡
- 支持 NTP 校时、手动校时、自动校时功能、在线升级功能
- 支持 4200 客户端管理

3.5.3 点位规划

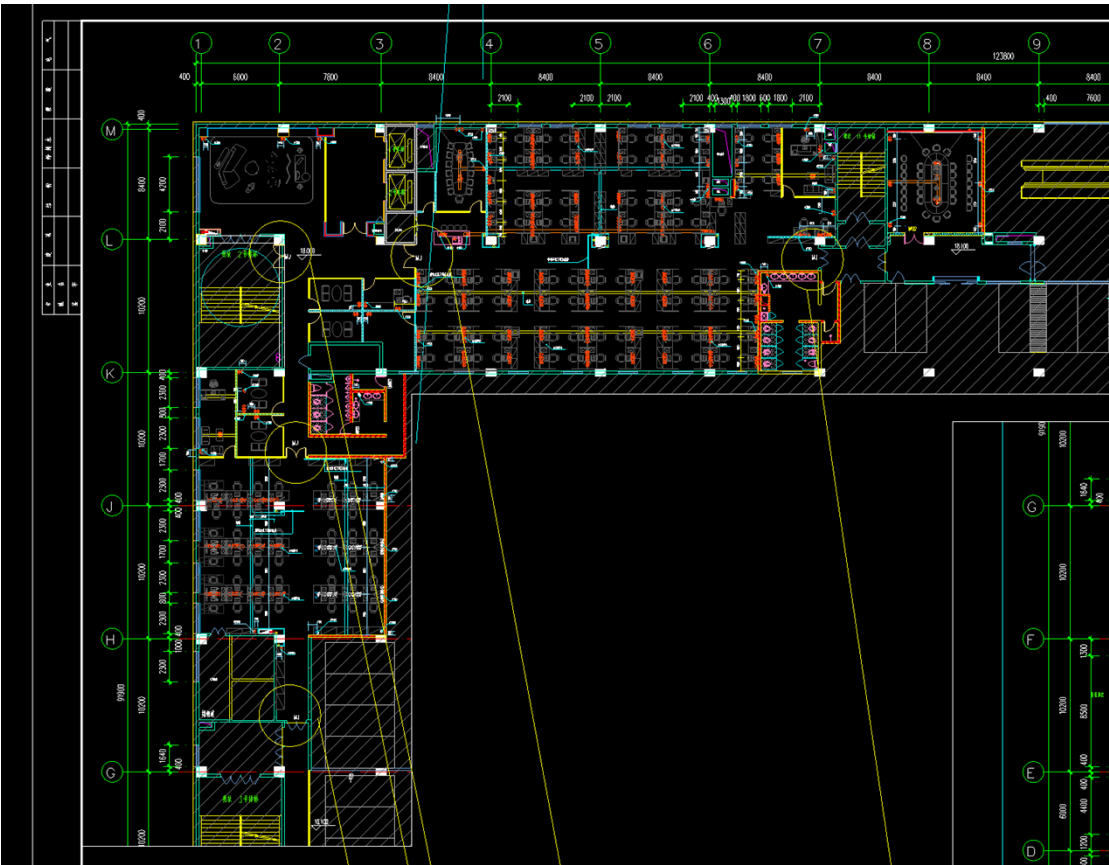
门禁系统共计 13 套，各层数量如下：

位置	门禁数量
夹层	3
4层	5
5层	3
B1层	2

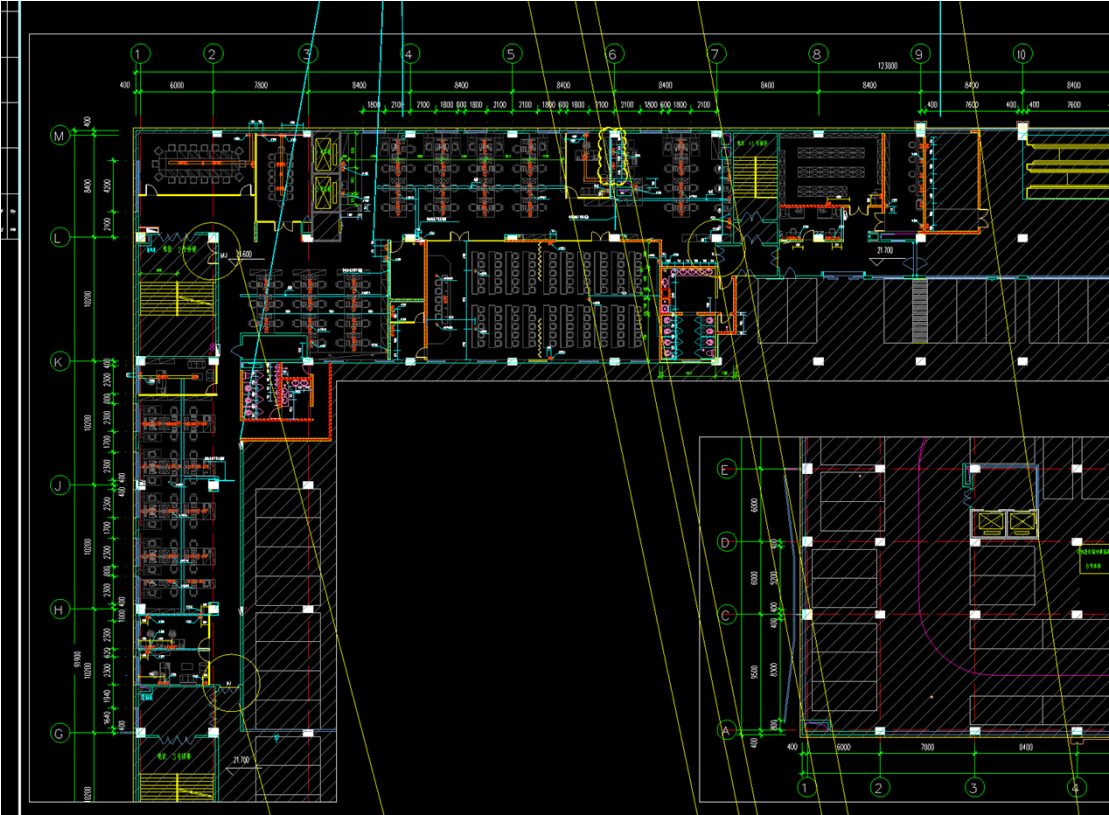
夹层门禁点位



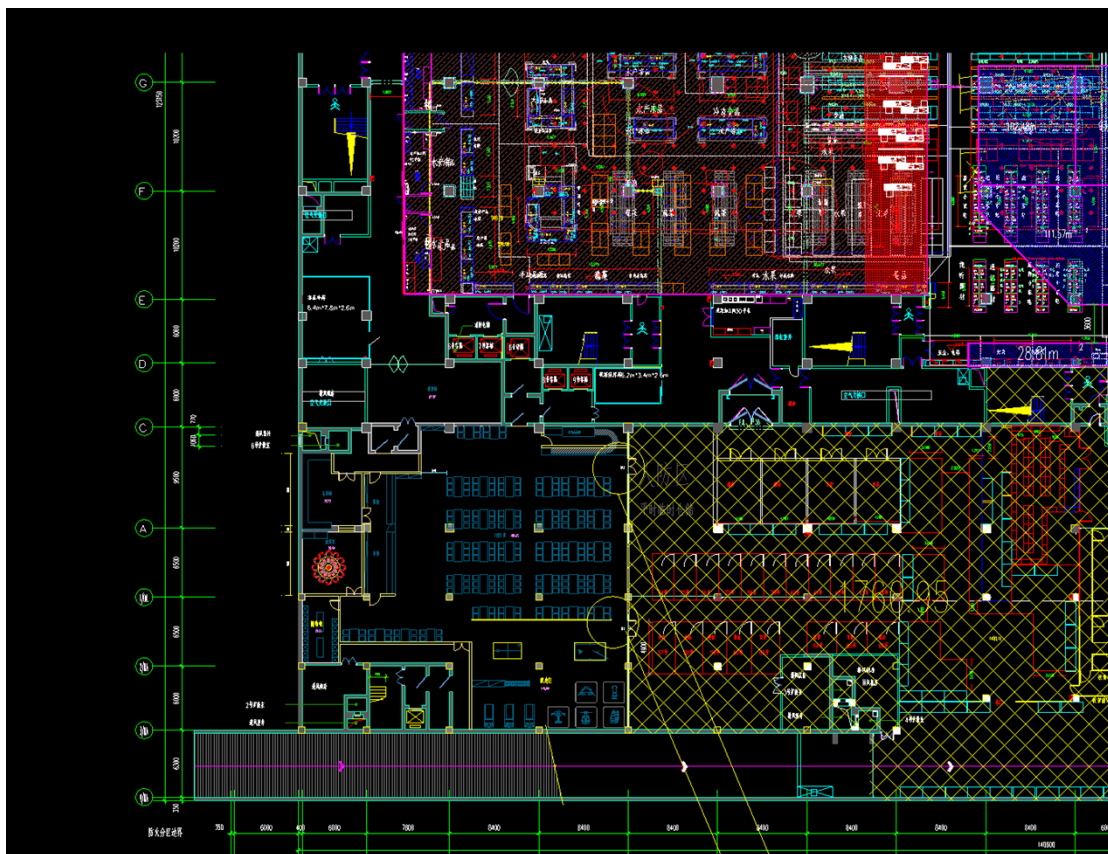
4 层门禁点位



5 层门禁点位



B1 门禁点位



3.6 会议室音频系统

3.6.1 系统组成

会议室音响系统包含音箱、功放、调音台、手持话筒、有线话筒、桌面话筒、话筒主机、反馈抑制器、时序电源组成。

3.6.2 设计规划

根据会议室大小，设计壁挂安装 3 对专业音箱，3 套功放，一台调音台，4 只手持话筒，7 套有线话筒、1 台有线话筒主机、1 台反馈抑制器、1 台时序电源。

3.6.3 设备外观





设备明细报价清单

北京京客隆商业集团股份有限公司弱电智能化项目		
序号	名称	价格（元）
1	弱电综合布线	
2	网络系统	
3	电话系统	
4	视频监控系统	
5	门禁系统	
6	项目总价	

弱电综合布线配置清单							
序号	名称	规格/描述	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	网线	六类非屏蔽	箱	130			
2	网络配线架	24 口六类	个	25			
3	光缆	12 芯	米	300			
4	光纤配线架	12 口满配 LC	套	2			
5	光纤配线架	24 口满配 LC	套	1			
6	对数电缆	50 对	米	150			
7	配线架	110 语音配线架	套	2			
8	面板	双孔	个	100			旧家具需要配置，按三分之一预估，新家具带面板
9	底盒	86 型	个	100			旧家具需要配置，按三分之一预估，新家具带底盒
10	网络模块	六类	个	200			旧家具需要配置，按三分之一预估，新家具带模块，电话使用网络模块
11	网络跳线	六类/2 米	条	300			
12	网络机柜	600*600*2000mm	台	3			
13	壁挂机柜	19 寸 12U	台	1			
14	PDU 电源	8 孔 10A	个	3			
15	理线器	1U	个	47			
16	辅材	膨胀螺栓、机柜螺丝、电源线、水晶头、扎带、金属软管、电工胶带、缠绕管、标签纸等					
17	设备小计						
18	系统集成费	线缆敷设、线缆成端、线缆测试、光纤敷设、光纤熔接成端、光纤测试、光纤配线架安装、弱电机房机柜安装、壁挂机柜安装、配线架安装、配线架打线、配线架端口测试、面板、底盒、模块安装、楼层打孔、光纤跳线、网络跳线、建档等技术服务					
19	项目总价						

网络系统配置清单							
序号	名称	规格/描述	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	防火墙	USG6325E-AC	台	1			
2	上网行为管理	ASG-S1100	台	1			
3	路由器	AR730	台	1			
4	核心交换机	S620-24T16X8Y2CZ	台	1			
5	接入交换机	S310-48T4X	台	7			
6	POE 接入交换机	S310-24PN4X	台	2			
7	吸顶 AP	AP371	台	23			
8	光模块	OSX010000	个	18			
9	光纤跳线	LC-LC/5 米	对	18			
10	辅材	机柜螺丝、接地线、网络跳线、水晶头、扎带、金属软管、电工胶带、缠绕管、标签纸等					
11	设备小计						
12	系统集成费	设备安装、吸顶 AP 安装、网络结构规划、系统调试及联调、端口测试、系统测试、安全系统策略规划及制定、建档、技术培训、设备运保等					
13	项目总价						

电话系统配置清单							
序号	名称	规格/描述	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	电话交换机系统	主控板	块	1			
2		母板	块	1			
3		环路中继板	块	4			
4		电源板	块	1			
5		语音分机板	块	7			
6		机框	只	1			
7		中继线缆	条	4			
8		用户电缆	条	7			
9		110 语音配线架	套	3			
10		红白跳线	卷	2			
11		鸭嘴跳线	条	96			
12	辅材	机柜螺丝、电源线、接地线、扎带、金属软管、电工胶带、缠绕管、标签纸等					
13	设备小计						
14	系统集成费	系统规划、设备安装、线缆敷设及成端、配线架打线、配线架端口测试、系统调测、分机跳线、功能测试、号码测试、建档、技术培训、设备运保等					
15	项目合计						

视频监控系统配置清单							
序号	名称	规格/描述	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	网络硬盘录像机	8832N-R8	台	1			
2	存储硬盘	8T	台	3			视频存储 30 天
3	半球摄像机	DS-2CD1345-LA	台	23			
4	枪型摄像机	DS-2CDC1245-LA	台	17			
5	摄像机支架	定制	个	17			
6	16 口 POE 交换机	DS-3E0518P-E	台	1			
7	24 口交换机	DS-3E0527P-E	台	1			
8	理线器	1U	个	2			
9	管理电脑	定制	台	1			门禁、视频监控系统共用
10	辅材	机柜螺丝、接地线、网络跳线、水晶头、扎带、金属软管、电工胶带、缠绕管、标签纸等					
11	设备小计						
12	系统集成费	摄像机安装、硬盘录像机安装、线缆成端、IP 地址规划、系统部署、系统调试、技术培训、设备安装调试、端口测试，设备运保等					
13	项目总价						

门禁系统配置清单							
序号	名称	规格/描述	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	7 寸动态人脸机	F80M	台	13			
2	门禁专用电源	P9	套	13			
3	出门开关	E6	个	13			
4	双门磁力锁	280SD	把	13			
5	门夹	280U	个	26			
6	信号线	RVV4*0.75	米	130			
7	电源线	RVV2*1.0	米	500			
8	交换机	TL-SG1016DT	台	1			
9	光电转换器	定制	对	1			
10	辅材	机柜螺丝、接地线、网络跳线、水晶头、扎带、金属软管、电工胶带、缠绕管、标签纸等					
11	设备小计						
12	系统集成费	线缆敷设、线缆成端、门禁一体机安装、电磁锁安装、出门按钮安装、系统调试及测试、技术培训、设备运保等					
13	项目总价						