

东海国际好房子建设经验与 创新运维服务模式

天 津

山东东海房地产开发集团有限公司

2025 年 04 月

contents

- 01 东海集团简介
- 02 东海国际——好房子的东海实践
- 03 东海国际社区运维探索

PART 01

东海集团简介

东海集团以高品质住宅开发、高质量工程建设和高标准物业服务为主业，秉持“建品质工程，享美好生活”的企业使命和“铸造东海金牌，成就百年伟业”的宏伟愿景，坚持走“高品质差异化”发展路线，全面实行“标准化+信息化”管理，凭借深耕聚焦战略，做精产品，做透市场，做优服务，做好口碑，锻造穿越周期的核心能力。集团连年入选山东省百强民企，旗下东海地产位居山东省本土品牌十强，长江物业是中国物业百强企业。



➤ 评奖评优

7座“广厦奖”获奖项目

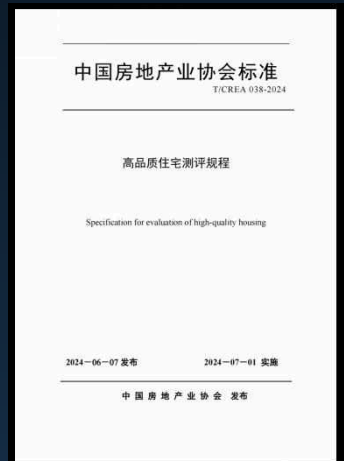
14座“AAA级”住宅性能认定项目

10余项 行业/协会各类标准参编单位

“广厦奖”是经国务院批准设立，由住建部与中国房地产业协会联合颁发，行业内最权威的国家级房地产行业综合性大奖，代表房地产综合开发行业的最高荣誉。

住宅性能评定根据住宅的安全性能、适用性能、耐久性能、环境性能、经济性能划分等级，由住建部组织专家进行评定。

集团积极参与“广厦奖”评定和“3A”级住宅性能认定项目的建设，深得广大购房者好评，对提升产品品质、扩大社会影响力有积极的作用。

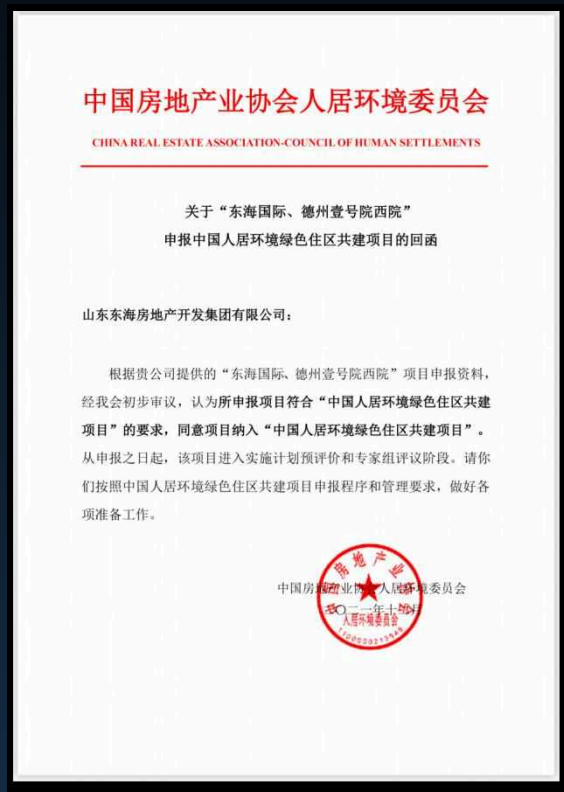
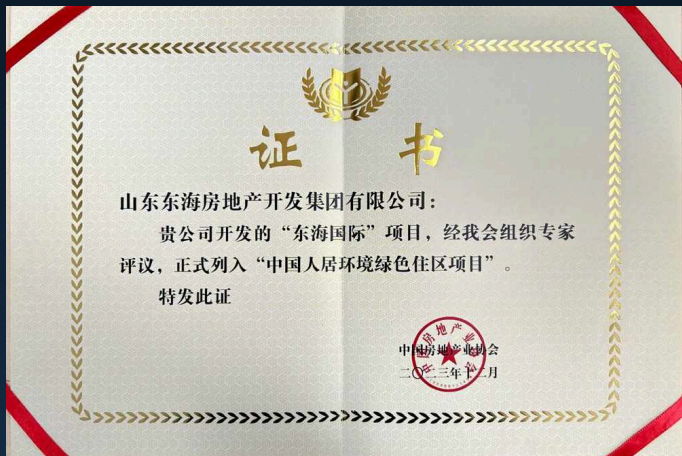


➤ 示范项目建设

2

个中房协中国人居环境绿色住区项目

绿色住区是在贯彻落实高质量发展和低碳发展国家战略的背景下，面向行业开展的一项具有开创性和创新性的示范引领工作。



1

个中房协《房地产开发企业为购房人提供验房查阅资料的倡议书》首批试点示范项目

中国房地产业协会为引导房地产开发企业树立“以人民为中心”的发展理念，按照住建部“我为群众办实事”活动要求，提高住房质量，对商品住宅项目向购房人公示房屋竣工交付相关材料。



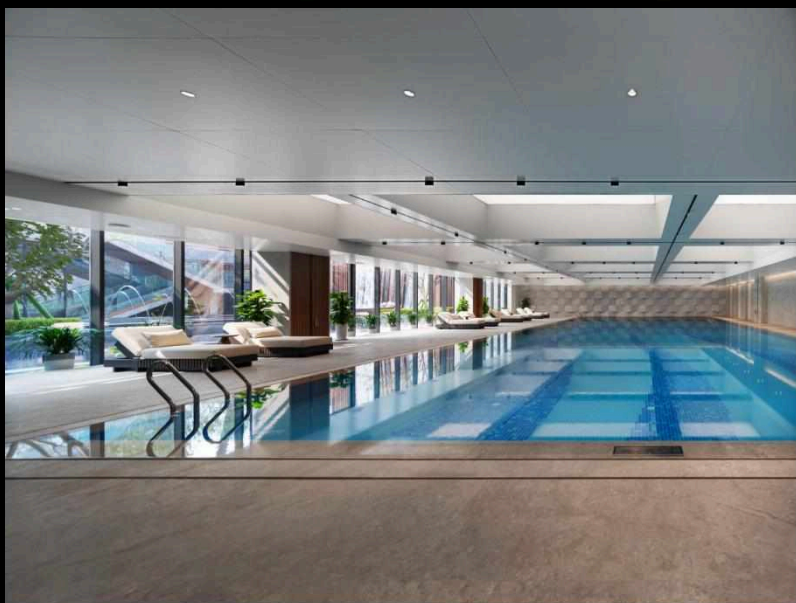
➤ 知识产权保护

565项著作权

177项外观设计专利



PART 02 东海国际——好房子的东海实践



东海国际为精装修交付，项目搭载十大人居健康环境工程系统，打造健康舒适户内环境。项目自带大型客户服务中心，配备了恒温泳池、健身中心、社区餐厅、会客厅等十余项服务配套；精装地下车库采用彩色水磨石铺装，地上地下双精装酒店式大堂设计。



- 项目位置满足完整社区和五分钟生活圈要求,周边教育、养老、公共服务、商业等配套设施一应俱全。



人性化社区
Site planning analysis

艺术长廊 四点半学堂



静谧阅读 学习乐园



中央会客 无限畅谈



户外露台 交谈放松



结合登高面 运动场



幽静花园 芳香疗法



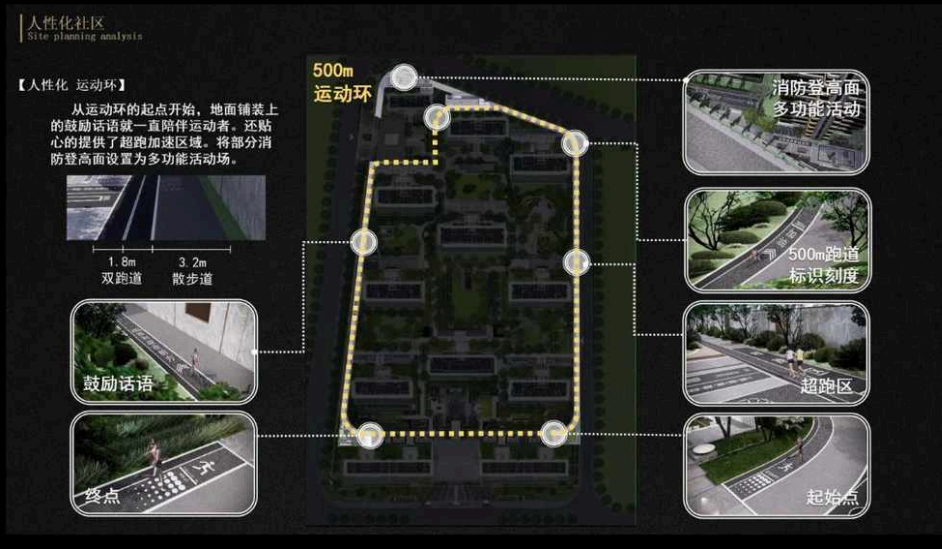
儿童活力 亲子活力



林荫场地 天然剧场



- 在室外景观方面，东海国际配置了全龄活动健身场地，并充分考虑了业主的多样化需求，打造了多种类型的户外功能空间，例如四点半学堂、阅读乐园、多种类型的会客区等。



在运动环的起始点设置热身区，供客户进行跑前热身，设置存包柜，放置水瓶、运动外套等运动器具，同时放置自动贩卖机；在运动环的终点处设置拉伸区，供客户跑后进行身体的拉伸与舒展，并设置休憩座椅提供休息空间。



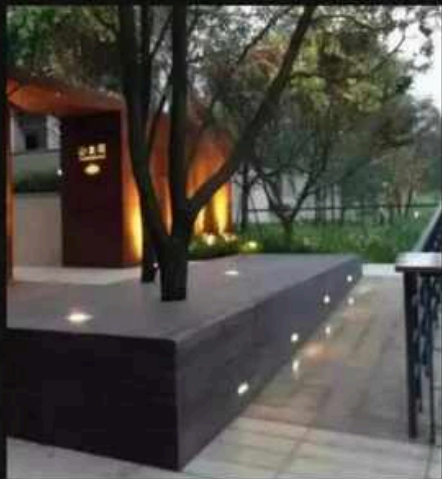
在运动环的A1消防登高面设置多功能球场，设置存包柜，放置水瓶、运动外套等运动器具，同时设置了乒乓球球台；在运动环的A2消防登高面设置拉伸区域、太极区域、休憩区等。

- 在全龄运动设施方面，东海国际设置了太空主题的儿童活动区、500米运动环、配套运动器械，额外配有功能配套。

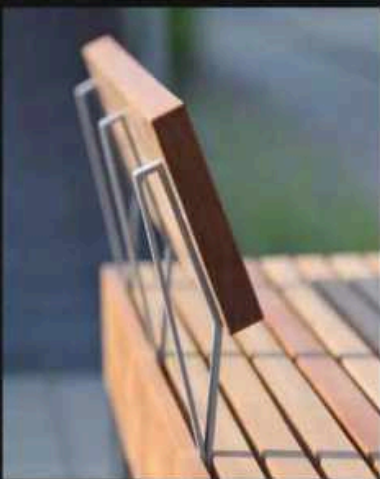
人性化社区
Site planning analysis

【老年友好社区】

全区无障碍通行



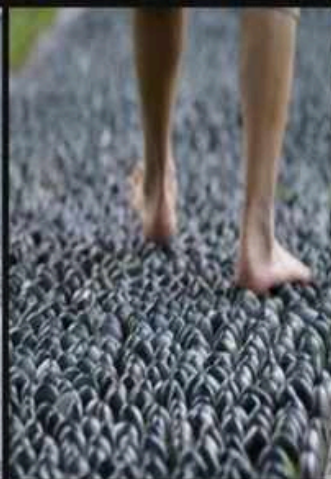
全区座椅结合靠背



安全扶手



卵石步道



适老化：无障碍坡道 扶手 靠背座椅

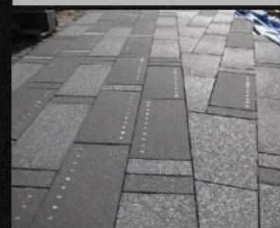
铺装：防滑铺装保证安全性。平坦铺装不考虑汀步、板岩、碎拼等材料，保证便捷性、畅通性。

精工细节体系：

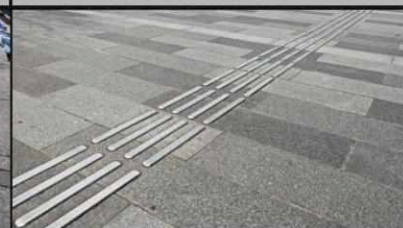
材料：

深色铺装为基调、细节防滑、盲道设计、转角人性化、规格适度

深色铺装



不锈钢盲道



人行坡道



道路防滑钉道



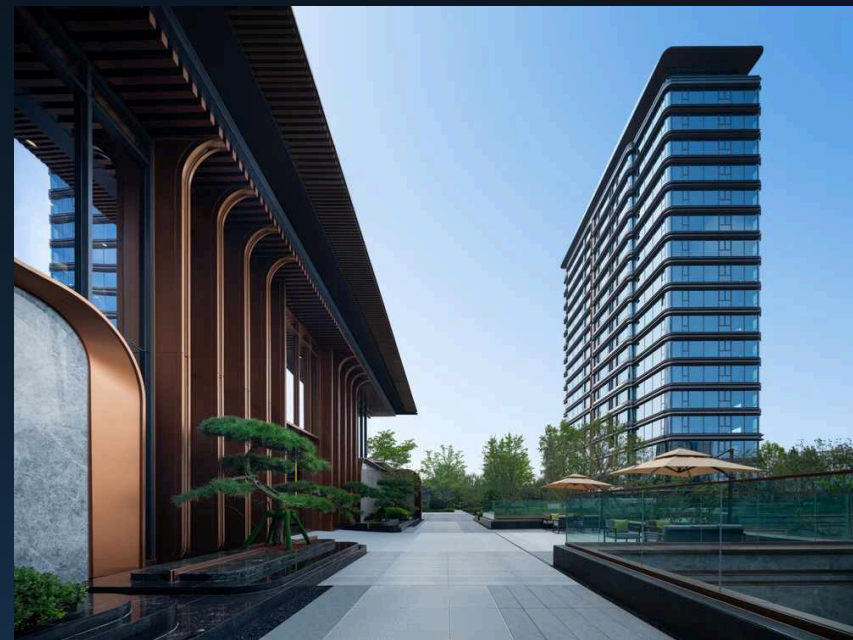
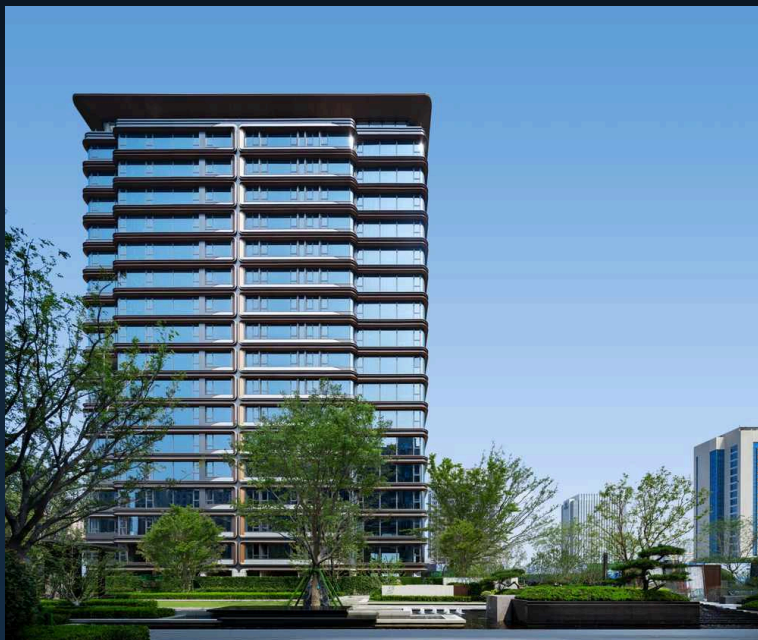
人行坡道



道路防滑钉道

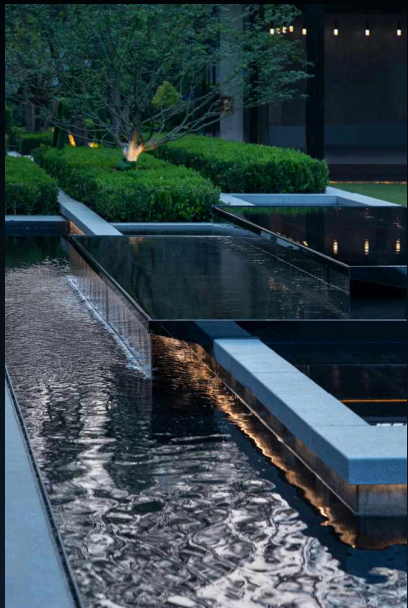


- 打造老年友好社区，在项目内部能实现全区域的无障碍通行，在铺装的选择上以防滑功能为主，不设置汀步、板岩等不方便行走的铺装形式。









➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统



根据国际权威健康建筑评价体系《WELL健康建筑标准 V2》，东海国际项目创新性的提出了十大人居健康环境工程系统。

➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统

- 温感舒适系统：温感舒适系统由松下气候站、外窗和外墙保温体系共同组成。



- 东海国际配备了松下气候站，其恒温模块可做到强速控温，全屋温度可恒定在20℃-26℃,温差不超0.5℃,每个独立空间随心可调。



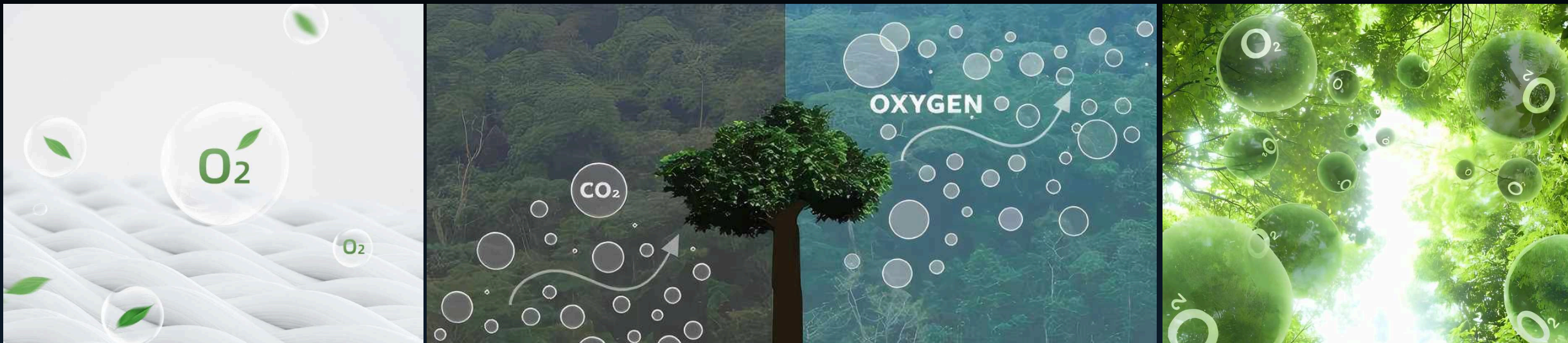
- 东海国际采用了系统窗，其水密性能、气密性能、抗风压性能、隔热性能等均优于普通断桥铝窗。



- 东海国际外墙保温围护结构采用了保温装饰一体板材料。

➤ 东海国际十大人居环境工程系统

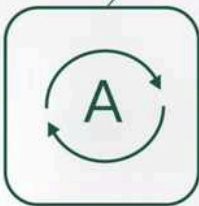
● 富氧环境系统



四种模式随心选



热交换模式



自动模式



普通换气模式



度假模式

- 松下气候站配备恒氧模块，保证室内氧含量充足，同时配备热交换模式，确保从室外交换进来的空气与室温相近。
- 室内主要房间均配备独立的送风和排风管线，空气循环更充分。
- 通过排风管道不断排出室内污浊气体，同时送风管道补充富氧新鲜空气，达到有效净化室内二手烟、甲醛、苯等有害物质，降低室内CO₂浓度。
- 配备CO₂自动启停系统，可根据回风管道内CO₂浓度智能切换待机/通风状态，夜间保证优质睡眠。

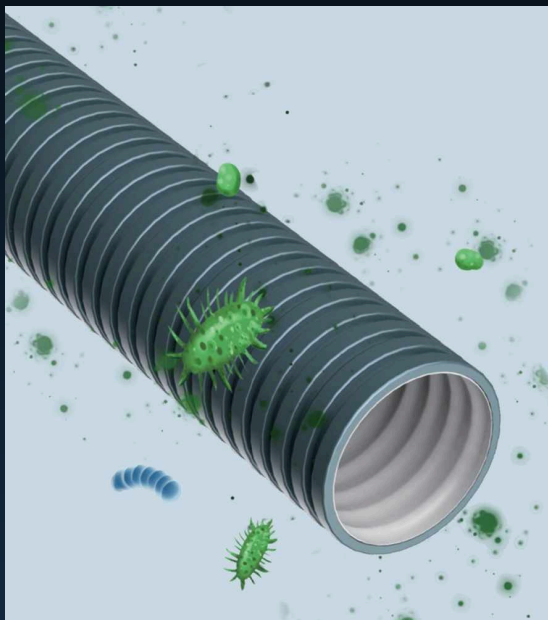
➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统

● 空气净化系统

- 送风管道采用定制PE抗菌管道。
- 气候站采用了新一代高浓度NanoeX(纳诺怡X)除菌技术+空气三重过滤技术，除菌净味，同时兼顾机器系统内部自除菌，高效净化空气。

纳诺怡X除菌技术具有7大功效：

- ①除白色葡萄球菌、金黄色念球菌、除霉菌；
- ②除PM2.5中的有害物质：苯甲酸、十六烷；
- ③除过敏原；
- ④除异味；
- ⑤空调自除菌；
- ⑥除病毒；
- ⑦除油。



实验对象	除菌率
白色葡萄球菌	99.9%
金黄色葡萄球菌	99.9%
黑曲霉	96.1%
土曲霉	95.0%

实验对象	去除率
苯甲酸	87.3%
十六烷	89.0%

实验对象	去除率
短豚草	95.2%
猫尾草	95.7%

实验对象	异味强度差值
除异味性能	2.67
除宠物臭味性能	2.36
除料理臭味性能	2.26

实验对象	近端除菌率	远端除菌率
白色葡萄球菌	99.9%	98.4%
金黄色葡萄球菌	99.9%	98.5%

实验对象	杀灭率	去除率
柯萨奇病毒 (CA16)	97.02%	—
肠道病毒 (EV71)	97.66%	98.35%
甲型流感病毒 (H1N1)	—	99.49%

实验对象	除油率
滤网位置	62%
风道位置	63%
热交换器位置	63%

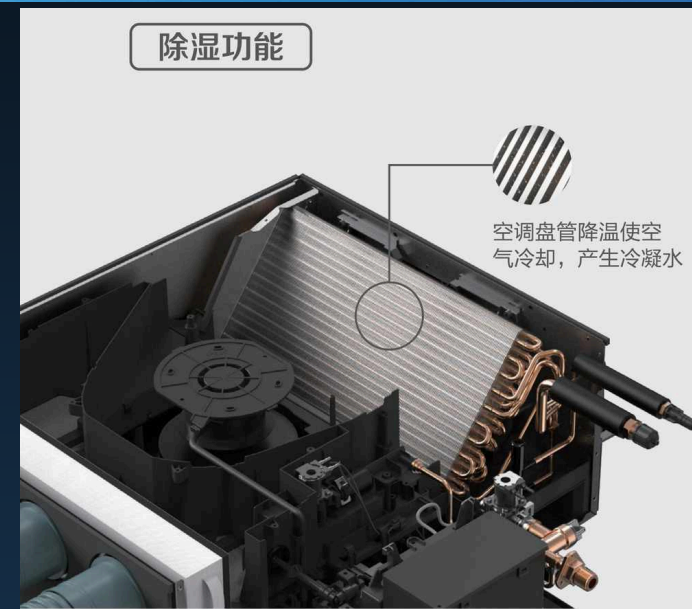
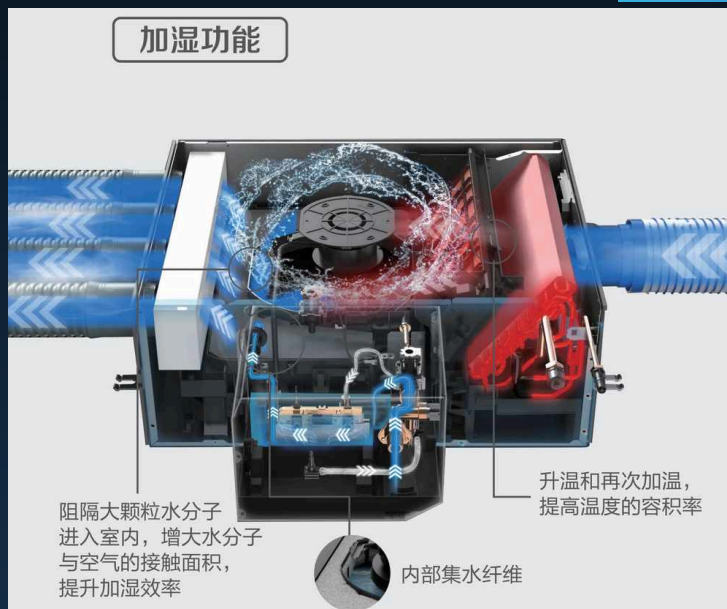
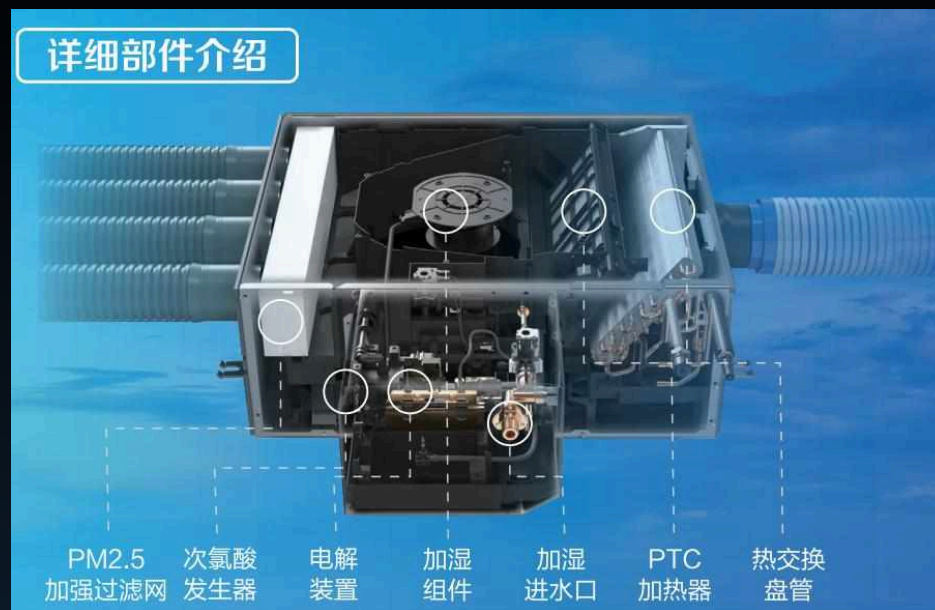
检验机构：中家院(北京)检测认证有限公司中国家用电器检测所
 报告编号：WK-20-50323
 检验依据：T/CHASA 004-2018《多功能房间空气调节器性能要求和试验方法》

检测机构：广州市微生物研究所检测机构
 报告编号：KY20200397
 试验依据：《CEPREI-006-CTS-2020空气调节器除病毒、除油性能试验技术规范》

➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统

● 空气水平衡系统

- 最大加湿能力2971mL/h，最大除湿能力4.51kg/h
- 可自动运行除湿或加湿，保持室内最舒适的湿度(45%-65%)
- 采用离心水破碎+空气升温加湿技术,保证水分子与空气充分融合。
- 配备高混冷凝除湿技术，解决了普通空调只有通过降温才能除湿的问题。



➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统

● 智能监测系统



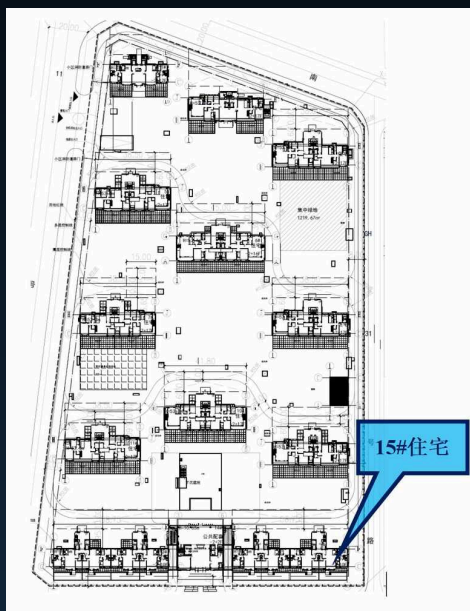
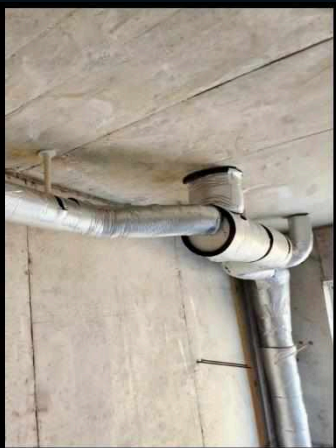
气候站配备了7寸智能液晶面板,可随时查看实时的室内温湿度差异变化。同时可实现温度、湿度、PM2.5、CO2、甲醛5种数据监测。多种智能模式随心切换，全屋控制。



➤ 东海国际十大人居环境工程系统

● 声环境系统

- 楼板特别增设了10mm厚的交联聚乙烯隔音减震垫。
- 户内落水管全部采用了隔音阻尼片+隔音棉全包裹双重减震隔音。
- 气候站室内机，使用全直流变频电机，运行噪音更低。在机器外侧额外包裹有隔音棉，各房间出风口末端使用定制消音管道。



- 东海国际项目特别聘请第三方公司对室内背景噪音做模拟测试。
- 根据对外窗与外墙组合的有效隔声量计算，受外部噪声影响最大的15#3层D户型的卧室在关窗状态下，昼间室内噪声级为35.0dB，夜间室内噪声级为29.2dB；起居室在关窗状态下，昼间室内噪声级为38.7dB。
- 满足《民用建筑隔声设计规范》GB 50118中的高要求标准限值。

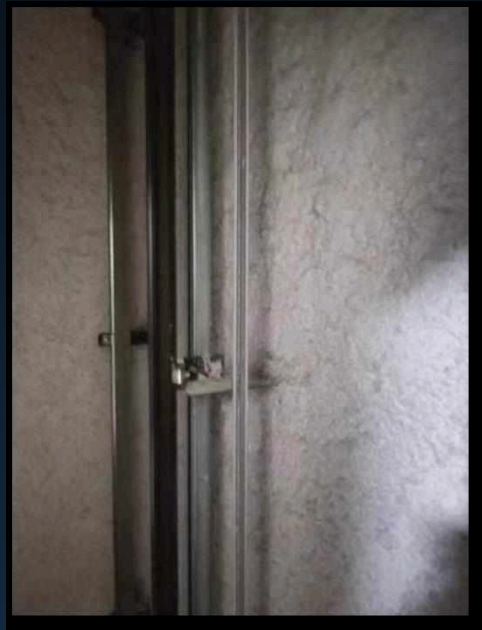
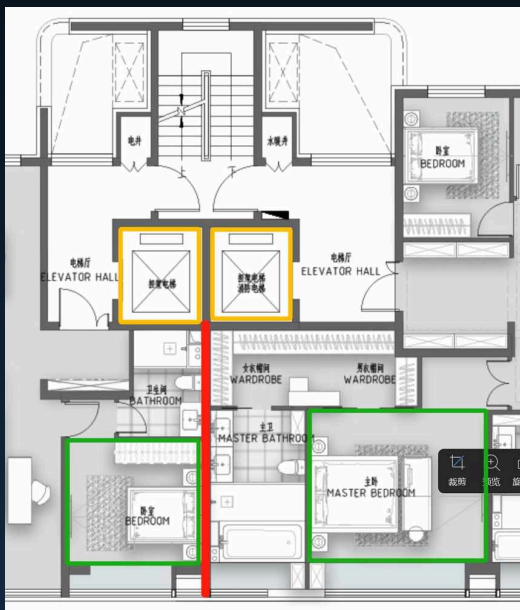


参考房间类型	时段	室内背景噪声	低限限值	平均限值	高限限值	达标情况
卧室	昼间	35.0	≤45	≤42.5	≤40	达到高限要求
	夜间	29.2	≤37	≤33.5	≤30	达到高均要求
起居室（厅）	昼间	38.70	≤45	≤42.5	≤40	达到高均要求

➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统

● 声环境系统

- 系统窗由于制作工艺更加精密，隔音性能也比普通外窗优秀。
- 分户墙两侧卧室不相邻，避免声源干扰。
- 优化交通核与户型设计，电梯与卧室不相邻，同时在电梯井道内部增加环聚酯纤维隔音棉，安装导轨减振降噪装置，以降低井道结构性传声；
- 分户墙两侧额外增设不规则造型艺术装饰软包，同时分户墙上插座点位错位布局，增加分户隔音效果。



➤ 东海国际十大人居环境工程系统

● 全屋水净化系统

- 东海国际配备完整的全屋水净化系统，由四个部分组成，分别是前置过滤器、中央净水机、中央软水机、直饮水机。



去除杂质和沉淀物

- 前置过滤器对市政自来水进行预处理，能够有效过滤自来水中的杂质和沉淀物，例如铁锈、泥沙、虫卵等大颗粒物质。



去除水体中的残留氯气、胶体、有机物、农药残留、抗生素、异味等有害物质

- 中央净水机通过强效滤料，吸附水体中的残留氯气、胶体、有机物、农药残留、抗生素、异味等有害物质，提高水质，保证用水安全。



去除可溶性钙、镁化合物

- 中央软水机可以去除水中的可溶性钙、镁化合物，将水质进行软化。



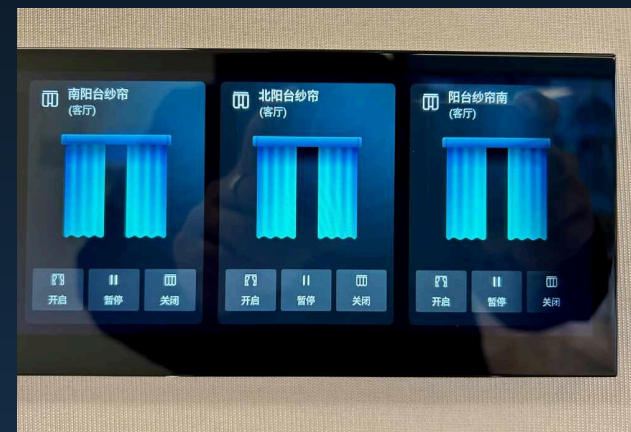
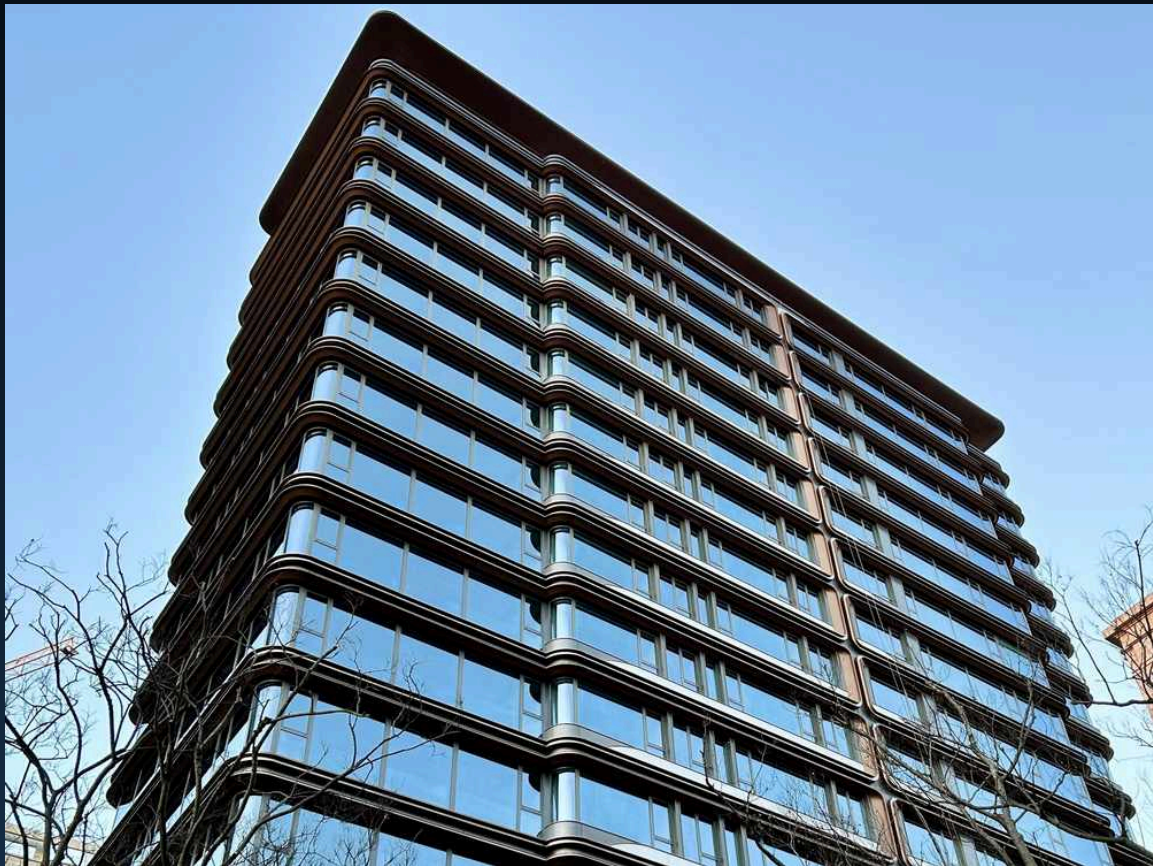
去除农药残留、抗生素、重金属、细菌病毒等有害物质

- 直饮水机配备RO反渗透膜，经过五重滤芯净化，农药残留、抗生素、重金属、细菌病毒等有害物质去除率均在99.97%以上。过滤后的水质可以达到直接饮用的标准。

➤ 东海国际十大人居健康环境工程系统

● 光环境系统

- 外窗玻璃自带Low-E膜，可以阻挡紫外线透射，同时在白天时可一定程度上隔绝室外视线，保证户内隐私。
- 部分南向窗户有圆弧采光角，更大程度的保证室内采光。
- 户内灯光在全屋智能家居系统的控制下，可根据用户设定的场景实现智能调光调色；窗帘也可在日间根据光感传感器实现智能控制。室内灯具采用防眩光设计，户内关键部位设置感应夜灯。



➤ 东海国际十大人居环境工程系统

● 全屋智能系统

- 东海国际户内实现了全屋WiFi信号覆盖，配置有智能化大屏、卧室设置语音智能面板，实现电动窗帘、室内灯光的控制功能，可进行智能语音控制、手机APP控制，同时可一键设置多场景。
- 厨房电器能实现手机APP远程控制。



● 人性关怀系统

- 东海国际产品团队从业主舒适度出发，在所有的卫生间均配置了智能马桶，主卧卫生间额外配备空调，为业主提供更卫生舒适的体验。
- 厨房配置有厨房专用空调，让业主展示厨艺的同时保持清凉舒适。厨房空调搭载全域防油烟技术，更清洁。



PART 03

东海国际社区运维探索

➤ 社区基础服务

● 雨停服务

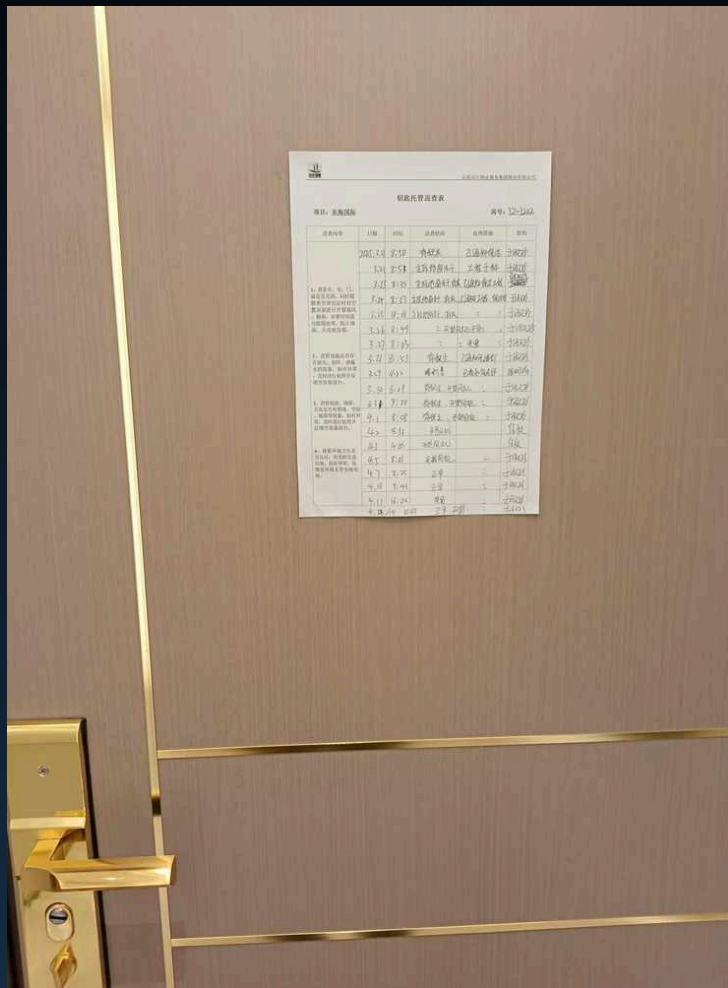


● 业主年礼



社区基础服务

空置房巡查



山东长江物业服务集团股份有限公司

钥匙托管巡查表

项目: 东海国际 房号: 12-1202

巡查内容	日期	时间	巡查状况	处理措施	签到
1、查看水、电、门、窗是否关闭, 同时根据季节变化定时对空置房屋进行开窗通风、散热, 必要时应进行除湿处理, 防止墙面、天花板发霉。	2025.3.24	8:50	有积灰	已通知保洁	于淑珍
	3.24	8:53	主卧地面不干	工程于科	于淑珍
	3.23	8:33	主卧地面不干	已通知保洁工程	于淑珍
	3.24	8:37	主卧地面不干	已通知保洁工程	于淑珍
	3.25	10:08	主卧地面不干	=	于淑珍
2、查看设施是否存在缺失、损坏、渗漏水现象, 如有异常, 应及时进行处理并反馈至客服前台。	3.26	8:49	=	已开热风机除湿	于淑珍
	3.27	8:03	=	= 关闭	于淑珍
	3.28	8:53	有积灰	已通知保洁	于淑珍
	3.29	8:52	有积灰	已通知保洁	张明海
	3.30	8:00	有积灰、开热风机	=	于淑珍
3、查看地面、墙面、天花板是否有裂缝、空鼓、脱落等现象, 如有异常, 应及时进行处理并反馈至客服前台。	3.31	9:30	有积灰、开热风机	=	于淑珍
	4.1	8:08	有积灰、开热风机	=	于淑珍
	4.2	8:53	开热风机	=	于淑珍
	4.3	10:05	开热风机	=	于淑珍
	4.5	8:01	开热风机	=	于淑珍
4、查看环境卫生是否良好, 有无积灰及垃圾, 如有异常, 反馈至环境主管安排处理。	4.7	8:25	正常	=	于淑珍
	4.10	9:43	正常	=	于淑珍
	4.11	16:24	关闭	=	于淑珍
	4.12/14	10:47	正常 开窗	=	于淑珍

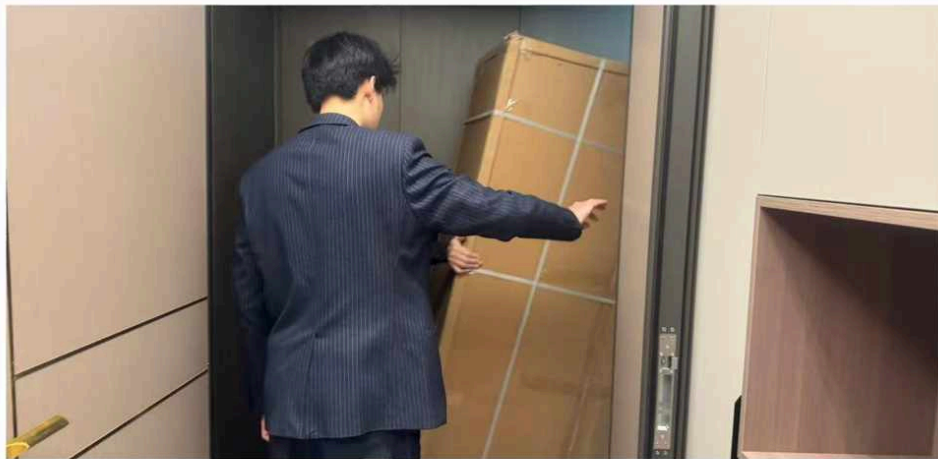
➤ 社区基础服务

● 两次房屋精保洁

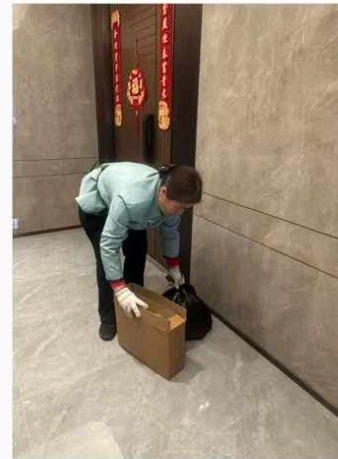


➤ 社区基础服务

● 搬家跟随



● 垃圾上门清理



➤ 社区基础服务

● 快递送货上门



➤ 社区基础服务

● 生日惊喜



● 迎亲布置+迎亲仪仗队



➤ 社区增值服务

- 服务中心的社区餐厅为业主提供一日三餐、定制私宴、及夜宵送家服务



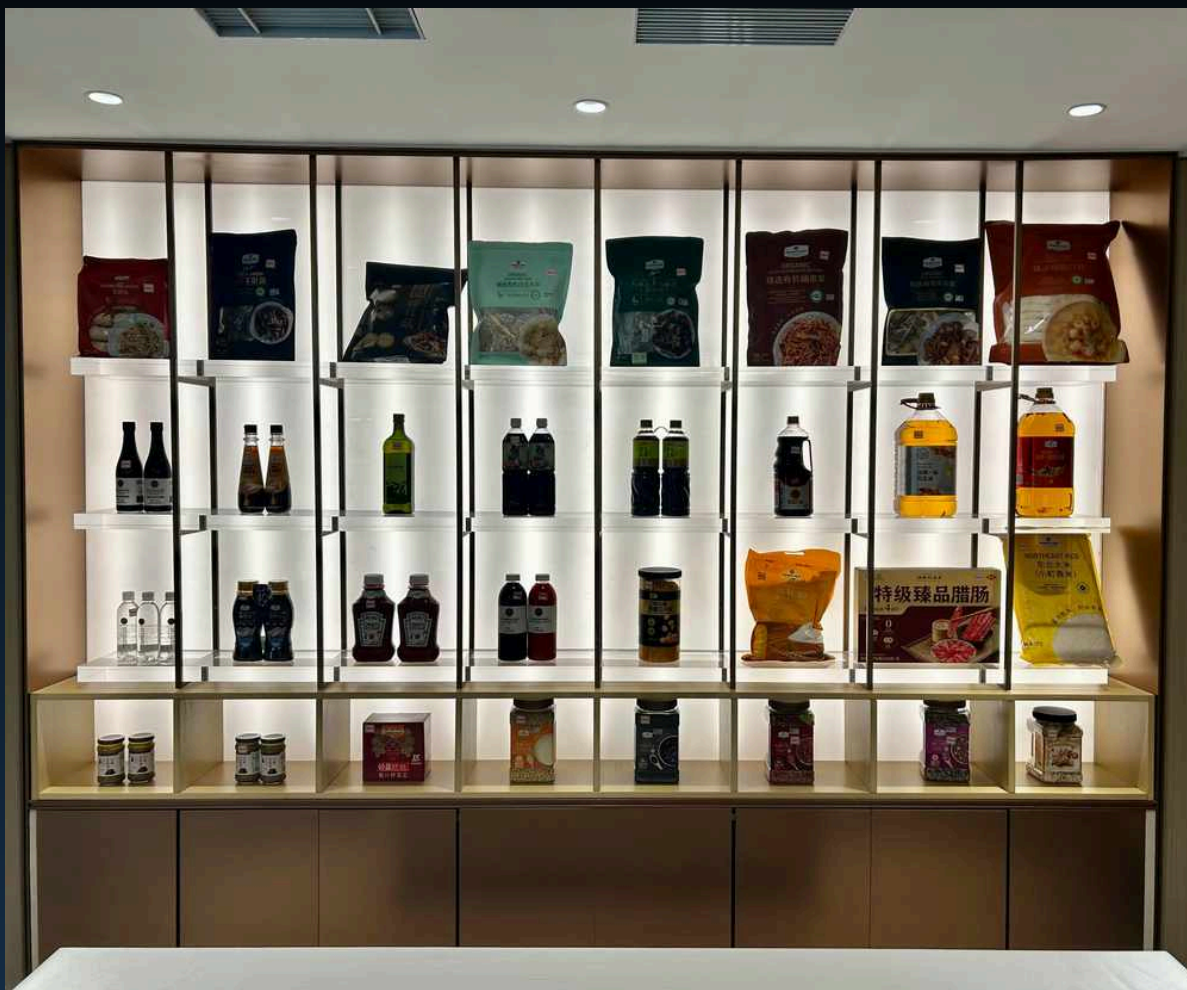
➤ 社区增值服务

- 山姆超市、胖东来食材供应



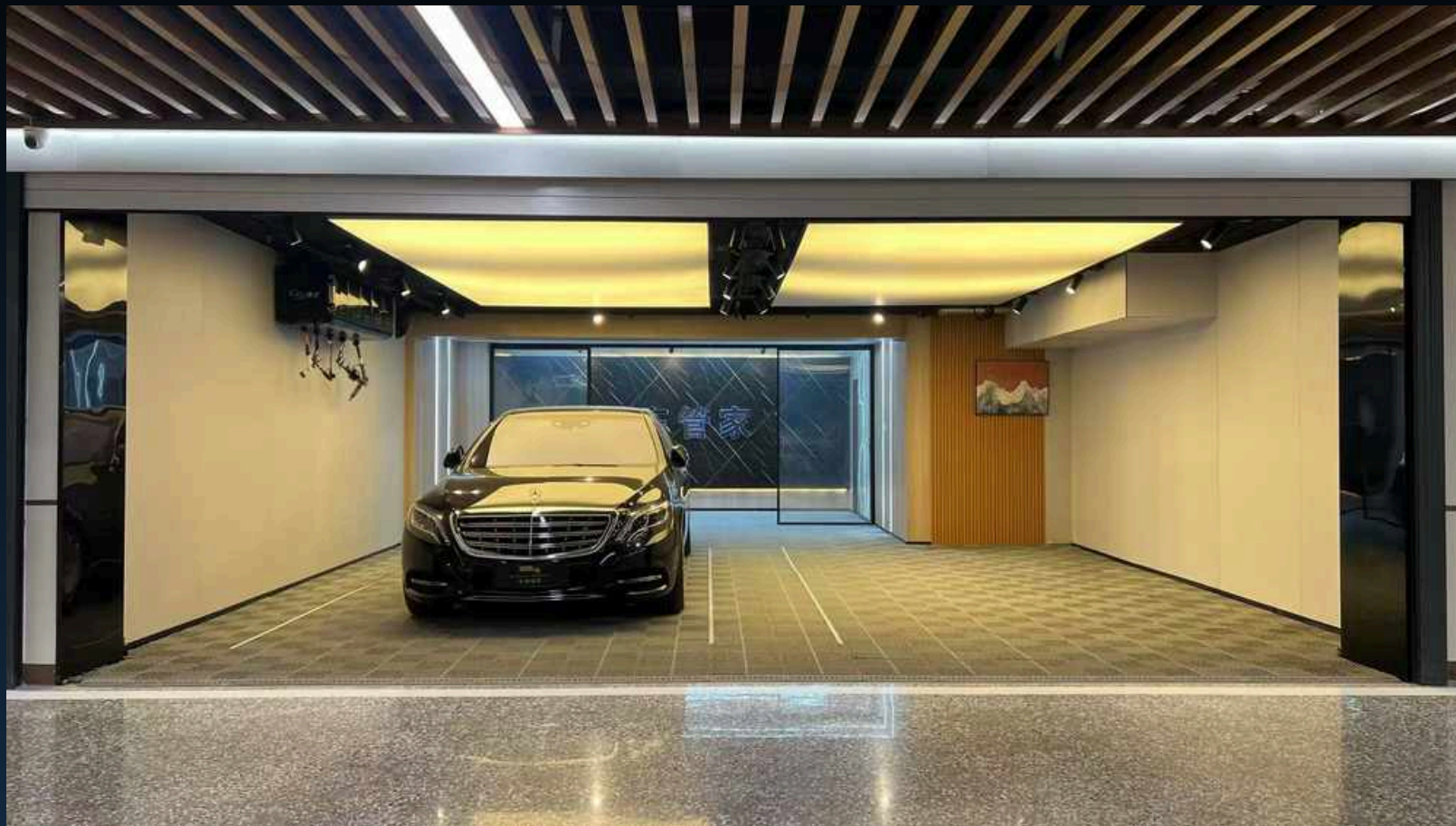
➤ 社区增值服务

- 山姆超市、胖东来代购服务



➤ 社区增值服务

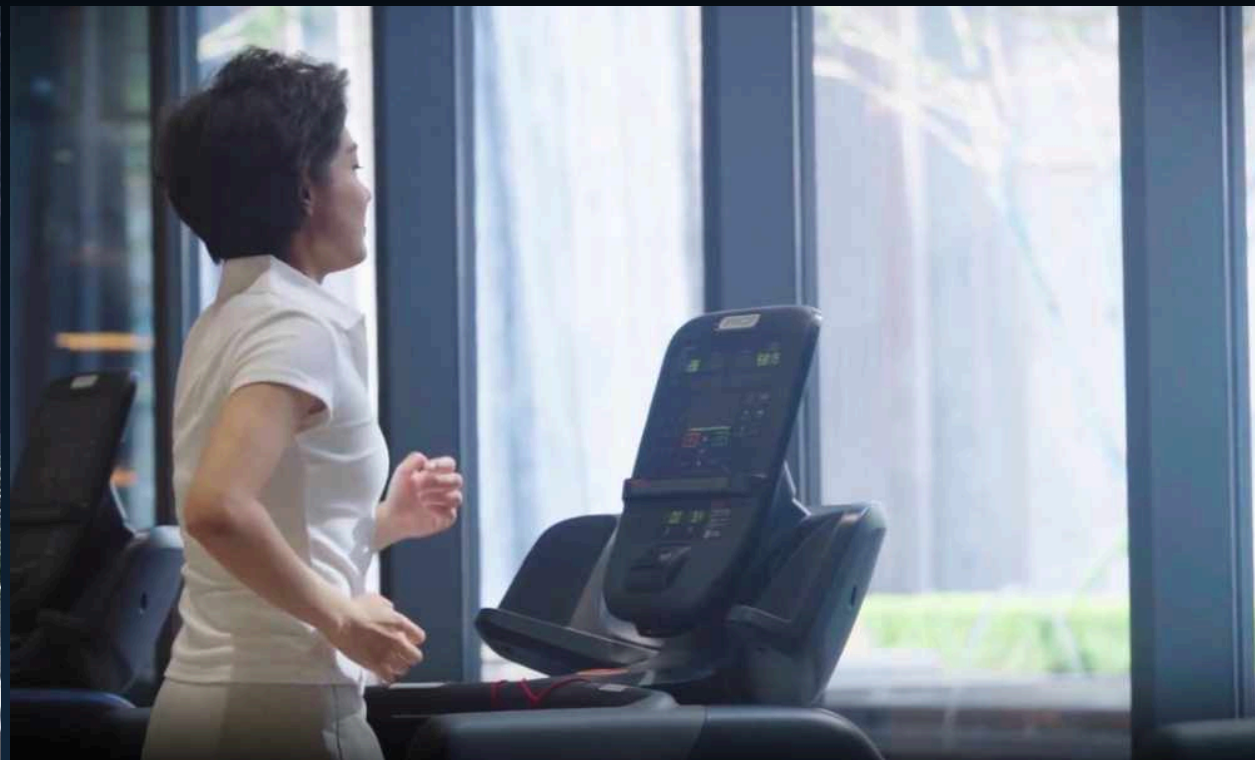
● 洗车服务



● 洗衣房正在筹建中 ...

➤ 社区增值服务

● 运动服务



➤ 社区社群服务

● 插花培训



➤ 社区社群服务

● 美妆培训



- 社区社群服务
- 留学咨询沙龙



➤ 社区社群服务

● 朗诵会



➤ 社区社群服务

● 面点制作



➤ 东海国际荣誉



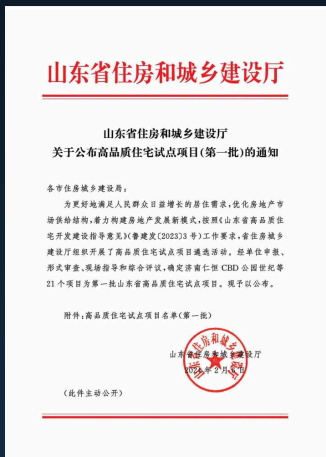
东海国际入围中房协“高品质住宅”，并获得“高品质住宅设计标识三星级”001号证书



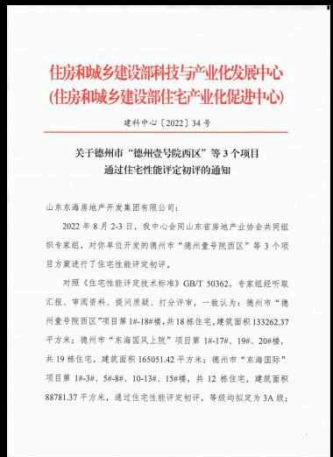
东海国际为中房协“中国人居环境绿色住区项目”



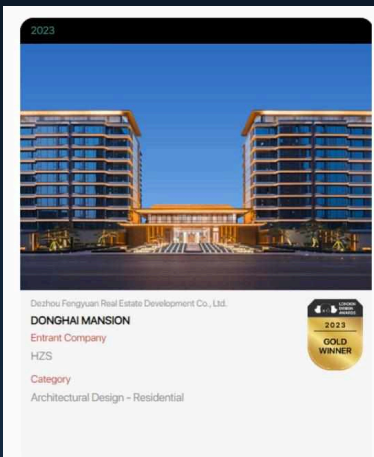
东海国际已获评第十一届“广厦奖候选项目”



东海国际入选山东首批高品质住宅试点项目



东海国际已通过住建部住宅性能评定AAA级初评



东海国际荣获2023年伦敦设计奖-金奖

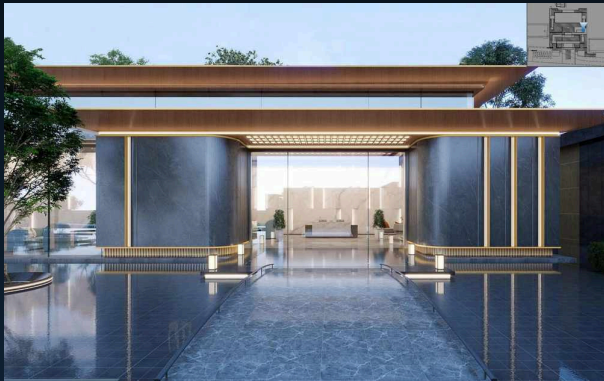
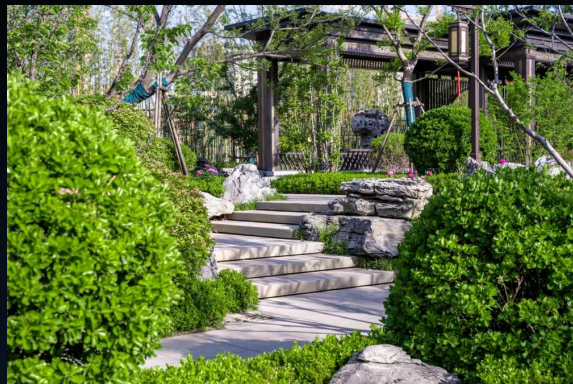
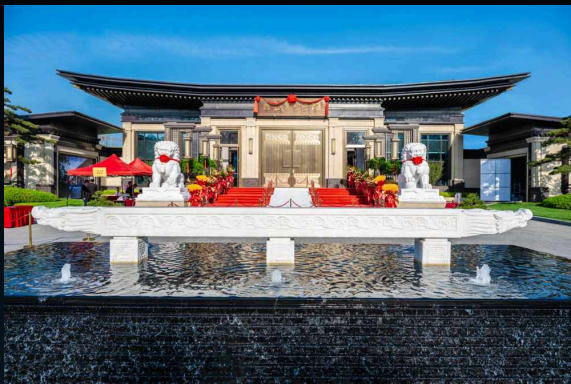


➤ 代建业务

东海开发集团目前正以强劲的势头积极大力扩展代建业务，且在多个地区取得了显著成果。在烟台、聊城、泰安及德州的县市区等地，东海开发集团凭借其卓越的专业能力与丰富的经验，为城市和业主贡献了一个又一个的精品项目。

东海代建业务合作伙伴广泛，涵盖了政府平台公司、民营企业、集体企业等多种类型。也体现了东海开发集团在产品研发、项目规划、成本管控、建设周期管理以及资源整合等方面的突出优势和卓越表现，能够精准对接各类型业主方的发展战略与项目需求。

未来，东海开发集团将继续秉持专业与创新精神，在代建业务道路上稳步前行，不断开拓新的合作领域，以更高的标准为城市建设和业主发展持续赋能，努力成为代建领域的领军企业，为社会创造更多价值。



感谢聆听