

DB

广州市公共服务类地方标准

DB4401/T XXX—2019

商务楼宇等级评定规范

(征求意见稿)

2019-XX-XX 发布

2019-XX-XX 实施

广州市市场监督管理局 发布

前 言

本规范按GB/T 1.1-2009的规定编写。

本规范由广州市商务委员会提出并归口。

本规范主要起草单位：广州市商务委员会、广州市标准化研究院、。

本规范主要起草人：。

本规范为首次发布。

商务楼宇等级评定规范

1 范围

本规范规定了商务楼宇等级评定的术语和定义、总体要求、评定体系、评定流程和评定要求。
本规范适用于广州市范围内的商务楼宇等级评定。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 18883 室内空气质量标准
GB/T 19001 质量管理体系 要求
GB/T 18973-2016 旅游厕所质量等级的划分与评定
GB/T 20299.3 建筑及居住区数字化技术应用 第3部分：物业管理
GB/T 20647.9 社区服务指南 第9部分：物业服务
GB/T 23331 能源管理体系 要求
GB/T 24001 环境管理体系 要求及使用指南
GB/T 50378 绿色建筑评价标准
DBJ 440100/T 210 消防安全重点单位消防安全管理规范
OHSAS 18000 职业健康安全管理体系

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本规范。

3.1

商务楼宇

为各种商务活动提供办公空间的建筑物（包含商住两用建筑物，不含工业园区）及其附属设施。

4 总体要求

4.1 参评基本条件

各参选的商务楼宇应符合本标准第6章的每一必备项目的要求。必备项检查时，逐项确认达标后，再按本标准中的评价体系和评价方法，对照第7章的评分要求进入后续打分程序。

4.2 评价体系和评价方法

4.2.1 评定指标及分值

商务写字楼等级评定满分为100分，评定指标和权重设置为：楼宇设施（20分）、楼宇运营（20分）、楼宇招商（30分）、社会贡献（20分）、节能环保（10分）等六个分项。

4.2.2 等级划分

参评项目评定等级应按评价项目总分确定，本标准将商务楼宇划分为“超甲级”和“甲级”两个等级，各等级所需最低分值应符合下列规定：

- a) “超甲级”总分不低于90分；
- b) “甲级”总分不低于80分。

5 评定流程

评定流程及填报表格应符合附录 A 和附录 B 的规定。

6 必备检查项目

必备项目检查项应符合表1中的每一项规定。

表1 必备项目检查项

序号	项目	是否达标
1.	坐落在广州市，有明确的产权归属。业主(或授权经营单位)、物业管理公司的登记注册地在本市并依法纳税。参评商务楼宇应满足以下条件： a) 单一业主商务楼宇以楼宇业主（或其授权经营单位）作为申报主体发起申请； b) 多业主的商务楼宇，应由楼宇内的业主协商一致后，由业主代表（或业主代表授权经营单位）作为申报主体发起申请； c) 其他业权分散以及无业主发起申报的商务楼宇，可由楼宇物业管理公司作为申报主体发起申请。	
2.	商务楼宇在完成竣工验收并投入使用满一年。	
3.	商务办公面积	超甲级不少于 30000 平方米。
		甲级不少于 10000 平方米。
4.	两年内（新建商务楼宇一年内）无重大安全责任事故。	
5.	申请评价的商务写字楼应具备完整合规的建设、运营服务图纸及文件资料档案。	
6.	有消防应急预案。	
7.	配有自动灭火系统。	

8.	楼宇公共区域应有绿化生态空间。	
9.	停车库（场）、电梯厅、消防电梯、走廊等公共部位应设置电视监控设施。	
10.	每年至少开展 1 次第三方满意度测评，满意度不低于 70%。	
11.	年平均租金不低于 100 元/m ² （不含物业管理费）。	

7 评定要求

评分要求应符合表2的规定。

表2 评分要求

评定项目及各项满分分值		定性定量指标		分值	计分栏
楼宇设施 (20分)	区位交通 (3分)	临近城市环路、便捷的城市主干道，方便到达的 1 分。		1	
		商务楼宇红线范围 500m 内不少于 5 条公交线路站点的 1 分。		1	
		商务楼宇红线范围距地铁站步行距离 500m 以内的 1 分。		1	
	功能配套 (2分)	周边综合配套设施与服务完善，商务楼宇红线范围周边 200m 内具有如公寓、商住、星级酒店、休闲娱乐及购物中心等配套设施。		2	
		周边综合配套设施与服务完善，商务楼宇红线范围周边 500m 内具有如公寓、商住、星级酒店、休闲娱乐及购物中心等配套设施。		(1)	
	场地规模 (3分)	办公面积	50000 m ² 以上	2	
			20000 m ² (含) ~50000m ²	(1)	
			10000 m ² (含) ~20000m ²	(0.5)	
			10000 m ² 以下	(0)	
		楼层高度	20 层及以上	1	
			20 层以下	(0)	
	停车位 (3分)	停车位	250 个及以上	1	
			150-250 个	(0.5)	
		停车场卫生干净整洁。		1	
		每万平方米停车位	35 个及以上	1	
	35 个以下		(0)		
客梯 (3分)	按写字楼建筑面积计算，每部电梯服务面积不超过 4500m ² ，或平均等候时间不超过 30s，客货分离。		3		
	按写字楼建筑面积计算，每部电梯服务面积不超过 5000m ² ，或平均等候时间不超过 35s，客货分离。		(2)		
	按写字楼建筑面积计算，每部电梯服务面积不超过 6000m ² 。		(1)		
厕所设施	厕所应设置无障碍设施，厕所的设施设备、环境卫生等符合 GB/T		1		

	(1分)	18973-2016 的规定		
	数字大厦 (1分)	有移动通信（GSM、CDMA、4G 等）信号覆盖，或公共区域内有 WIFI 无线网络覆盖，或网络及通信布线以光缆为主要传输媒介	1	
升级改造 (4分)	投入资金	近两年内（新建的楼宇一年内），每年升级改造投入资金总额超过 100 万元的	1	
		近两年内（新建的楼宇一年内），每年升级改造投入资金总额超过 50 万元，未达到 100 万元的	(0.5)	
		近两年内（新建的楼宇一年内），每年升级改造投入资金总额未达到 50 万元的	(0)	
	环境改造	对商务楼宇公共空间或工作场所进行升级改造，如对外墙、地板或墙面等进行翻新改造、对洗手间茶水间等场所进行改造、对工作场所间隔进行改造的 1 分，否则不得分。	1	
		设备改造	空调或电梯等设备有加装节能变频装置或加装新风系统改善室内空气质量的 0.5 分。	0.5
			对灯具进行升级换代，改用 led 灯及感应式开关及其他水、电、气设备进行节能改造的 0.5 分。	0.5
楼宇运营 (20分)	认证资质 (3分)	物业公司通过 ISO 9001 质量管理体系认证。	1	
		物业公司通过 ISO14001 或 GB/T 24001 环境管理体系认证。	1	
		物业公司通过 OHSAS 18000 职业健康安全管理体系认证。	1	
	特种设备 (1分)	特种设备应由具备维保资质的单位从事维修保养，其中电梯由具备《特种设备安装改造维修许可证(电梯)》的单位从事维修保养，维保合同有效。	1	
	消防安全 (1分)	消防安全管理应符合我国相关法律法规，和广州市地方技术规范 DBJ440100/T 210 的规定并提供相应的记录。	1	
	安防要求 (2分)	公共区域配置有闭路电视监控系统，进行实时的治安监控。	1	
		楼宇配置智慧安全保障系统，多渠道采集公共安全的运行数据资源（如出入控制系统、出入数据采集系统等）	1	
	外判资质 (2分)	设备运行、维护保养实行岗位责任制。设备运行、维护保养、修理档案记录完整、存取方便的 1 分。	1	
		设备操作、维护保养、修理、管理的第三方机构须具备合规的资质证书的 1 分。	1	
	人员要求 (3分)	物业服务人员着装整齐、仪容、仪表及礼仪大方、自然、得体	1	
商务楼宇运营单位高管人员具有本科及以上学历或从业时间不少于 10 年的 1 分。				

	物业管理公司高管人员具有中级或以上职称证书的 1 分。		1	
环境卫生措施 (2 分)	有提供卫生清洁记录的 2 分。		2	
	控烟措施符合《广州市控制吸烟条例》的规定, 并设立专门室外吸烟区, 能提供证明街道材料的 1 分。		2	
供水保障措施 (1 分)	按规定对供水设备清洁、消毒, 提供有效的水质化验报告。		1	
特色服务 (2 分)	针对不同客户的需求, 提供特色增值服务 (如有自己的公众号, 建立与业主、客户等在线沟通平台等, 建立与业主、客户的社群, 组织活动、提供智慧办公 APP 服务平台等解决方案), 并能提供该项服务的说明材料及证明材料。	4 项或以上	2	
		3 项或以上	(1)	
		1 项或以上	(0.5)	
客户满意度 (3 分)	有自行组织收集客户意见、反馈和持续改进机制制度、改进结果有报告; 近两年客户满意度:	90%及以上;	2	
		80% (含) ~90%;	(1)	
		70% (含) ~80%;	(0.5)	
		70%以下	(0)	
	有委托第三方进行客户满意度测评的		1	
楼宇招商 (30 分)	年平均入驻率 (5 分)	95%及以上;	5	
		90% (含) ~95%;	(3)	
		80% (含) ~90%;	(2)	
		80%以下的。	(0)	
	月平均租金 (不含物管费用) (5 分)	100 元/m ² 及以上	5	
		80 元/m ² (含) ~100 元/m ² ;	(2)	
		80 元/m ² 以下的。	(1)	
客户进驻年限 (客户连续)	5 家及以上	5		
	3 家 (含) ~5 家	(3)		

	进驻年限在5年以上的优质企业（或租赁面积达500m ² 及以上） (5分)	1家（含）~3家的	(1)		
		1家以下的	(0)		
	在广州市当地的注册企业 (5分)	90%及以上的	5		
		80%（含）~90%	(3)		
		70%（含）~80%	(1)		
		70%以下	(0)		
	客户状况 (5分)	引荐世界500强企业（上年度美国《财富》杂志公布的世界500强在本市注册成立的具有独立法人资格的企业）成功落户1家或引荐中国500强企业（上年度中国企业联合会、中国企业家协会公布的世界500强在本市注册成立的，具有独立法人资格的企业）	不少于7家或使用面积不少于50%	3	
			4~5家或使用面积不少于30%	(2)	
			1~3家或使用面积不少于10%	(1)	
			0家	(0)	
		引荐注册资本在500万美元（含500万美元）以上的行业龙头企业、上市企业或拥有名牌、老字号及著名商标的知名企业。	2家及以上	2	
			1家（含）~2家	(1)	
1家以下的	(0)				
	周边产业情况 (5分)	商务楼宇红线范围周边500m内形成一般性商业、服务业、大型零售业等特色行业建筑集聚（街区）2个及以上	5		
		商务楼宇红线范围周边500m内形成一般性商业、服务业、大型零售业等特色行业建筑集聚（街区）1个（含）~2个	(2)		
		商务楼宇红线范围周边500m内形成一般性商业、服务业、大型零售业等特色行业建筑集聚（街区）1个以下	(0)		
社会贡献 (20分)	企业培育（楼内年纳税300万元以上企业数量同比增加）	10家及以上的	4		
		8（含）~10家	(3)		
		5（含）~8家	(2.5)		
		3（含）~5家	(2)		
		1（含）~3家	(1)		
		1家以下	(0)		

	(4分)			
商务楼宇内 企业年度纳 税总额 (4分)	1.8亿元及以上		4	
	1.5亿元(含)~1.8亿元		(3.5)	
	1亿元(含)~1.5亿元		(3)	
	8千万元(含)~1亿元		(2)	
	6千万元(含)~8千万元		(1)	
	6千万元以下		(0)	
商用部分 (办公部 分)单位面 积纳税 (3分)	5000元及以上		3	
	3000元(含)~5000元		(2)	
	2000元(含)~3000元		(1)	
	2000元以下		(0)	
年度纳税同 比增长率 (4分)	10%及以上		4	
	7%(含)~10%		(3)	
	5%(含)~7%		(2)	
	5%以下		(0)	
商务楼宇创 造就业人数 (2分)	2000人及以上		2	
	500人(含)~2000人		(1)	
	500人以下		(0)	
社区互动, 如当年与政 府部门组织 联合开展公 益性活动 (如消防、环 保、扶贫等 主题活动) (3分)	5次及以上		3	
	3次(含)~5次		2	
	1次(含)~3次		1	
	1次以下		0	
节能环保 (10分)	绿化情况	绿地率不小于10%的,或公共区域绿化建设情况良好的。	1	
	绿色建筑认 证	获得美国LEED体系是国际性绿色建筑认证,或按GB/T50378-2014《绿色建筑评价标准》取得认证	1	
	节水措施	有采用节水型卫生器具,有采用非传统水源的措施。	1	
	垃圾分类	设置集中的垃圾处理中心,对垃圾进行分类与处理,对环境不造成二次污染,取得所属街道认可。	3	

DB4401/T XXX—2019

	能源管理	水系统、风系统、空调系统采用变频措施。	2	
		有节能计划,如采用合同能源管理;能源管理体系应符合 GB/T 23331 的规定。	2	

附录 A
（资料性附录）
评定流程和相关事项

A.1 填报

申报主体应向主管单位提交当年度申报表格（见表 A.1），并提供以下材料（具体申报材料清单目录见附录 B）：

A.1.1 楼宇简介

商务楼宇介绍性文字，包括发展特色、优势、定位等，字数建议在 800-2000 字之间，可附带提交 PPT 宣传文档；图片（10 张以上，含全景、正门、外立面、大堂、精品办公单元等）；楼宇参评宣传片，包括招商宣传片、形象片等资料。

A.1.2 证照材料

商务楼宇业主（或其授权经营单位）、物管公司等申请方营业执照副本、税务登记证等复印件各一份（复印件加盖公章）。如物业管理公司申请，需提供与楼宇业主签订的服务合同。

A.1.3 资质材料

资质材料包括各类证书、资格牌匾、合同、照片或复印件以及可证明真实性的材料。

A.1.4 入驻企业一览表

申报单位应提供商务楼宇内所有入驻企业的名称、地址、租赁面积、驻扎时间等信息及当前闲置面积楼层情况。

A.2 受理

主管单位对提交的各项资料，对申报材料进行审查。

A.3 评审

主管单位组织专家，进行专家评审，确定名单。

A.4 公示

主管单位将名单向社会公示 5 个工作日，接受社会监督和意见反馈。

A.5 审定

主管单位将名单报广州市人民政府审定，审定通过后，按程序拨付奖励资金。

表 A.1 2019 年广州市商务楼宇等级评定参评申报表格

楼宇名称							
所在地址							
联系人							
联系电话							
楼宇基本信息							
占地或用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	#面积功能构成 (m ²)					
		办公	商铺	餐饮	酒店	住宅	停车场
楼宇其他重点信息							
楼宇停车位数		层数		楼高		公共设施 绿化率	
平均租金		物管费		客梯数			
楼内企业数		楼宇入驻率		公共区域 是否 wifi 覆盖		网络通信 传输媒介	
注：公共设施绿化率：楼宇配套公共设施的绿化面积与楼宇总建筑面积的占比。							
楼宇业主单位：_____，是否为单一业主楼宇： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否							
物业管理公司：_____，其物业管理资质等级： <input type="checkbox"/> 一级 <input type="checkbox"/> 二级 <input type="checkbox"/> 三级							
申 报 声 明 (按 申 报 方 性 质 选 填)	我公司(单位)：_____，为大楼						
	业主	权属物业总建筑面积 (m ²)					
	授权经营单位	授权经营物业总建筑面积 (m ²)					
	物管公司	委托物业管理总建筑面积 (m ²)					
现申请参与 2019 年广州市商务楼宇等级评定，愿意配合提供有关资料。							(盖章)
							日期：_____

附录 B
(资料性附录)
申报材料清单目录

表 B.1 准入资料

资料名称		资料形式	内容	
申报表格		原件（盖公章）	申报表格	
楼宇简介		纸质文本、PPT	楼宇介绍性文字、图片、宣传片 ^a	
楼宇资料		复印件（盖公章）	《建设工程竣工验收备案表》、《规划验收合格证》、消防合格证	
申报方资料	楼宇业主资料	复印件（盖公章）	服务合同 ^b 、物业服务企业资质证书、	营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证、申报方单位的法人代表身份证、书面说明 ^c
	物管公司资料			
入驻企业资料		复印件（盖公章）	营业执照、房屋租赁备案表、税务登记证、入驻企业一览表 ^d	
<p>^a: 楼宇介绍性文字, 包括发展特色、优势、定位等, 字数建议在 800-2000 字之间, 可附带提交 PPT 宣传文档; 图片(10 张以上, 含全景、正门、外立面、大堂、精品办公单元等); 楼宇参评宣传片, 包括招商宣传片、形象片等资料;</p> <p>^b: 如物业管理公司申请参评, 需提供与楼宇业主签订的服务合同;</p> <p>^c: 自管物业且无管理资质证书的提交简要书面说明;</p> <p>^d: 申报单位应提供楼宇内所有入驻企业的名称、地址、租赁面积、驻扎时间等信息及当前闲置面积楼层情况。</p>				

表 B.2 资质资料

资料名称	资料形式	内容
物管资质	复印件（盖公章）	ISO9001 质量管理体系认证、ISO 14000 环境管理体系认证、OHSAS 18000 职业健康安全管理体系认证。
特种设备	复印件（盖公章）	《特种设备安装改造维修许可证(电梯)》, 电梯维保合同、维保单位资格证书
消防安全	复印件（盖公章）	消防安全记录 ^b
外判资质	复印件（盖公章）	维护人员岗位表格, 第三方资质证书, 设备维护记录
人员要求	复印件（盖公章）	学历证书, 工作证明 ^c , 职称证书 ^d
环境卫生措施	复印件（盖公章）	清洁记录的图片, 控烟证明材料 ^e
供水保障措施	复印件（盖公章）	二次供水卫生许可证, 水质检验报告
特色服务	复印件（盖公章）	书面说明, 服务合同

客户满意度	复印件（盖公章）	客户满意度调查表，改进报告，客户满意度分析
数字大厦	复印件（盖公章）	闭路电视规划图，水电气系统信息分析
升级改造	复印件（盖公章）	升级改造合同，升级改造方案 ^f
知名企业	复印件（盖公章）	企业名单及公示的杂志或网站图片 ^g
企业数量	复印件（盖公章）	企业名单及公示文件 ^h
社区互动	复印件（盖公章）	本年内社区活动的方案、图片
节能环保	复印件（盖公章）	环境管理体系认证证书，建筑能效标识证书，垃圾分类、节水型措施的照片，变频设施购买合同，节能计划书

^a：物业管理公司具备各认证证书；

^b：消防安全管理应符合 DBJ440100/T 210 的规定并提供相应的记录；

^c：楼宇运营单位高管人员具有本科及以上学历、从业时间；

^d：物业管理公司高管人员的中级或同类职称证书；

^e：控烟措施符合《广州市控制吸烟条例》的规定，并设立专门室外吸烟区，可提供图片；

^f：改造合同和方案的时间应在近 2 年内；

^g：上年度美国《财富》杂志公布的世界 500 强在本市注册成立的具有独立法人资格的企业、上年度中国企业联合会、中国企业家协会公布的世界 500 强在本市注册成立的，具有独立法人资格的企业；