



中华人民共和国国家标准

GB/T XXXXX—XXXX

商务楼宇等级要求

Commercial Building Grading

征求意见稿

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

国家市场监督管理总局
中国国家标准化管理委员会

发布

目 次

前 言	II
引 言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	2
5 等级要求	2
附录 A（规范性附录） 商务楼宇智能化系统要求	10
附录 B（规范性附录） 办公室、会议室内允许噪声级	12
附录 C（规范性附录） 单位建筑面积年综合能耗限额值	13

前 言

本标准按照GB/T 1.1—2009《标准化工作导则 第1部分：标准的结构和编写》给出的规则起草。
本标准由XXXX提出并归口。
本标准起草单位：XXXX。
本标准主要起草人：XXXX。

引 言

随着我国城市化进程的加快，楼宇经济已经成为衡量城市经济发展水平的关键，标准成为提升商务楼宇发展水平，实现城市经济健康发展的重要技术支撑。

本标准将商务楼宇划分为三个等级，从高到低依次为超甲级商务楼宇、甲级商务楼宇和乙级商务楼宇。商务楼宇等级要求包括区位与交通、业权状态、硬件设施、运营服务等四大要素的内容，每项要素均有与之对应的等级要求。本标准将为我国既有商务楼宇的等级划分提供直接依据，对提高城市经济发展水平具有指导作用。

商务楼宇等级要求

1 范围

本标准规定了商务楼宇等级要求的总则以及超甲级商务楼宇、甲级商务楼宇和乙级商务楼宇的等级要求。

本标准适用于我国既有商务楼宇的等级划分。

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 5768 道路交通标志和标线

GB/T 10001.1 公共信息图形符号 第1部分：通用符号

GB/T 15566 公共信息导向系统 设置原则与要求

GB/T 18883-2002 室内空气质量标准

GB/T 19001 质量管理体系 要求

GB/T 24001 环境管理体系 要求及使用指南

GB 50016 建筑设计防火规范

GB 50210 建筑装饰装修工程质量验收规范

GB 50314 智能建筑设计标准

GB 50352-2019 民用建筑设计统一标准

GB/T 50504-2009 民用建筑设计术语标准

GB 50763 无障碍设计规范

GB/T 51161-2016 民用建筑能耗标准

GB/T XXX 写字楼物业服务规范

JGJ 67-2006 办公建筑设计规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

3.1

商务楼宇 business building

为商务办公活动提供场地设施及配套服务的租赁建筑。

3.2

入驻率 occupancy rate

楼宇中已投入使用的办公建筑面积（营业面积）与可出租的建筑面积之比。

3.3

净高 clear height

从楼、地面面层（完成面）至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间的垂直距离。

[GB 50352-2019, 定义 2.0.14]

4 总则

4.1 本标准将商务楼宇划分为三个等级，从高到低依次为超甲级商务楼宇、甲级商务楼宇和乙级商务楼宇。

4.2 商务楼宇等级要求包括区位与交通、业权状态、硬件设施、运营服务等四大要素的内容，每项要素均有与之对应的等级要求。

4.3 商务楼宇的土地性质应为商业服务业设施用地及其兼容用地。

4.4 商务楼宇应统一运营,管理制度完善。

4.5 除非本标准有更高要求，商务楼宇的建筑、设施设备、服务项目和运行管理应符合办公建筑、安全、消防、卫生、环境保护等现行的国家有关法规和标准。

5 等级要求

5.1 超甲级商务楼宇

5.1.1 区位与交通

5.1.1.1 所处位置优越，位于城市商务区。

5.1.1.2 商务楼宇周边交通路网发达，可通达距离 500m 内有城市快速路及快速环路、城市环路、城市主干道，到达机场、火车站、轨道交通枢纽等城市重要交通设施、场站便捷。

5.1.1.3 公共交通便利，在可通达距离 500m 以内有超过 5 条以上的公交线路站点。商务楼宇宜为地铁上盖物业，或可通达距离 200m 内有轨道交通枢纽节点。

5.1.1.4 周边综合配套设施与服务完善，在可通达距离 200m 内商务服务设施和生活服务设施各不少于 4 项。

5.1.2 业权状态

业权应为单一业权，只租不售。

5.1.3 硬件设施

5.1.3.1 建筑规模

商务楼宇地上办公建筑面积不低于 50000m²。

5.1.3.2 建筑设计

- 5.1.3.2.1 建筑设计符合 JGJ67 的相关规定，建筑具有高品位，外立面大方、美观。建筑装饰工艺精致、格调高雅，装饰装修工程质量符合 GB50210 相关规定。
- 5.1.3.2.2 大堂规模与建筑规模协调匹配，空间相对独立，且敞亮、整洁、美观、舒适，提供可休息或访客歇息的区域，多层或高层商务楼宇大堂净高不低于 9m。
- 5.1.3.2.3 商务楼宇应注重公共空间与办公空间分区，办公室净高不低于 2.8m。
- 5.1.3.2.4 工作空间可灵活布局，在工作区域中的电源、通信、网络等集中接口采用网络式布置。
- 5.1.3.2.5 配置充足停车位，按商务楼宇办公建筑面积计算，至少每 100m²配置 0.6 个停车位；设置新能源汽车充电桩，且车位数占总车位的比率宜不低于 10%。
- 5.1.3.2.6 在大堂出入口、电梯间、卫生间、停车场等位置设置无障碍设施，无障碍系统完整连贯，无障碍设计符合 GB 50763 的要求。
- 5.1.3.2.7 商务楼宇各种指示用和服务用文字至少用规范的中英文同时表示，各类公共信息图形符号及导向系统符合 GB/T10001.1、GB/T15566 的规定，且清晰直观。
- 5.1.3.2.8 商务楼宇的场地交通组织以“人车分流”、“客货分流”、“后勤与客户分流”为原则，人行道与车行道有效隔离，货流交通隐蔽，道路交通标识符合 GB/T 5768 的规定，且清晰醒目。

5.1.3.3 设施设备

5.1.3.3.1 电梯应符合下列要求：

- a) 按商务楼宇地上建筑面积计算，每部电梯服务面积不超过 4000m²，每部载重不低于 1600 kg，电梯轿厢净高不低于 2.8m。专用或兼用担架电梯不少于 1 部。客货分离，货梯不少于 1 部。消防电梯数量符合 GB50016 的规定；
- b) 电梯高、低速度分区布局合理，采取合理管控措施，提高运载效率。电梯平均到站间隔时间不超过 30s，高峰期 5min 内运客量不少于楼内总人数的 15%。

5.1.3.3.2 空调应符合下列要求：

- a) 新风量供每人不低于 50m³/h；
- b) 用户能根据自我要求调节室内温度，装有分户或分区计量装置；
- c) 在楼内办公区、大堂、走道、电梯厅等空间里相应管道内安装空气净化和除尘设施、设备。

5.1.3.3.3 电力及照明应符合下列要求：

- a) 电气提供双回路电路，在办公区提供的电量不低于 100w/m²；提供充足的后备发电设备，在停电时能保障消防及办公应急设备的正常使用；
- b) 采用环保节能照明。

5.1.3.3.4 商务楼宇通讯信号实现全覆盖，无盲区。

5.1.3.3.5 停车库（场）、电梯厅、消防电梯、走廊等所有公共部位应设置监控设施。

5.1.3.3.6 智能化系统要求应符合 GB50314 的规定，详见附录 A。机动车停车宜采取信息化、智能化措施，设置智能引导和信息管理系统，确保车辆进出安全、高效。

5.1.4 运营服务

5.1.4.1 客户状况

5.1.4.1.1 入驻率应不低于 90%。

5.1.4.1.2 吸引优质、知名、实力雄厚的客户入驻，如世界 500 强、中国 500 强、国际总部机构（分支机构）等。

5.1.4.2 物业服务与客户关系

- 5.1.4.2.1 商务楼宇共用部位与共用设施设备运行及维护服务、秩序维护服务、环境卫生服务、绿化维护等物业服务符合 GB/T XXX 的规定。
- 5.1.4.2.2 物业服务质量管理获得 GB/T19001 的认证。
- 5.1.4.2.3 开展客户关系管理，包括定期开展节庆活动，在报事报修、客户投诉等方面及时响应。
- 5.1.4.2.4 为楼宇客户提供商务服务不少于 6 项，如人力资源、营销推广、展会服务、国际会议服务、法务咨询、财税服务、商旅服务、媒体合作等。
- 5.1.4.2.5 楼内及附属建筑中商务服务设施和生活服务设施不少于 4 项。
- 5.1.4.2.6 开展设施设备维修保养、运营合规性和风险评估，制定楼宇资产保值增值解决方案，减少商务楼宇改造投入。
- 5.1.4.2.7 与政府相关部门建立联络机制并联合开展公益性活动，及时反馈企业入驻、租赁等情况。
- 5.1.4.2.8 客户满意度不低于 90%。

5.1.4.3 安全与健康服务

- 5.1.4.3.1 设置由楼宇业主、楼宇租户、运营单位共同组成安全管理机构，并配备专兼职安全管理人员。
- 5.1.4.3.2 建立健全安全管理规章制度，定期开展楼宇安全管理培训，落实楼宇产权单位、承租单位、物业单位安全管理主体责任，规范楼宇安全管理。
- 5.1.4.3.3 制定并实施楼宇安全管理应急预案，定期组织安全事故应急演练，应急演练每半年不少于 1 次，并对应急演练的效果进行评估。
- 5.1.4.3.4 空气质量符合 GB/T 18883-2002 中 4.2 条表 1 的要求。采用过滤、新风稀释和治理等技术和监测手段，控制室内颗粒物浓度，室内 PM_{2.5} 年均浓度不高于 35 μg/m³，并在大堂等公共区域处设置空气质量实时显示。
- 5.1.4.3.5 办公区域隔音降噪效果好，办公室、会议室内的允许噪声级符合 GB 50118-2010 中 8.1 条的高要求标准值，见附录 B。
- 5.1.4.3.6 办公区域光线充足，采用遮阳、调光控制最大限度减少电灯眩光和日照眩光。
- 5.1.4.3.7 优化楼宇办公生态环境，包括合理布置绿色植物、提供休闲场所或设施等。

5.1.4.4 绿色环保

- 5.1.4.4.1 环境管理应获得 GB/T24001 的认证。
- 5.1.4.4.2 取得绿色建筑评价二星级及以上认证或相应级别国际环保认证，如 LEED 金级认证。
- 5.1.4.4.3 开展废物回收利用活动，按商务楼宇地上建筑面积计算，最近一年每 1000m² 废物回收利用不低于 980kg。
- 5.1.4.4.4 定期开展节能诊断评估，在满足建筑使用功能和环境舒适的情况下，单位建筑面积年综合能耗宜符合 GB 51161-2016 中 5.2.1 条的要求，低于单位建筑面积年综合能耗限额值的引导值，限额值见附录 C。

5.2 甲级商务楼宇

5.2.1 区位与交通

- 5.2.1.1 所处位置优越，位于城市商务区。
- 5.2.1.2 商务楼宇周边道路畅通，方便到达，可通达距离 500m 内有城市快速路及快速环路、城市环路、城市主干道，到达机场、火车站、轨道交通枢纽等城市重要交通设施、场站较为便捷。

5.2.1.3 公共交通便利，在可通达距离 500m 以内有超过 4 条以上的公交线路站点。宜为地铁上盖物业，或可通达距离 300m 内有轨道交通站点。

5.2.1.4 周边综合配套设施与服务完善，在可通达距离 300m 内商务服务设施和生活服务设施各不少于 4 项。

5.2.2 业权状态

业权相对集中，最大面积业主持有量 50% 以上¹⁾。

5.2.3 硬件设施

5.2.3.1 建筑规模

商务楼宇地上办公建筑面积不低于 30000m²。

5.2.3.2 建筑设计

5.2.3.2.1 建筑设计符合 JGJ67 的相关规定，建筑具有高品位，外立面大方、美观。建筑装饰工艺精致、格调高雅，装饰装修工程质量符合 GB50210 相关规定。

5.2.3.2.2 大堂规模与建筑规模协调匹配，空间相对独立，且敞亮、整洁、美观、舒适，宜提供可休息或访客休息的区域，多层或高层商务楼宇大堂净高不低于 8m。

5.2.3.2.3 商务楼宇应注重公共空间与办公空间分区，办公室净高不低于 2.7m。

5.2.3.2.4 工作空间可灵活布局，在工作区域中的电源、通信、网络等集中接口采用网络式布置。

5.2.3.2.5 配置充足停车位，按商务楼宇办公建筑面积计算，至少每 100m²配置 0.6 个停车位；设置新能源汽车充电桩，且车位数占总车位的比率宜不低于 5%。

5.2.3.2.6 在大堂出入口、电梯间、卫生间、停车场等位置设置无障碍设施，无障碍系统完整连贯，无障碍设计符合 GB 50763 的要求。

5.2.3.2.7 商务楼宇各种指示用和服务用文字至少用规范的中英文同时表示，各类公共信息图形符号及导向系统符合 GB/T10001.1、GB/T15566 的规定，且清晰直观。

5.2.3.2.8 商务楼宇场地交通组织以“人车分流”、“客货分流”为原则，人行道与车行道有效隔离，货流交通隐蔽，道路交通标识符合 GB/T 5768 的规定，且清晰醒目。

5.2.3.3 设施设备

5.2.3.3.1 电梯应符合下列要求：

- a) 按商务楼宇地上建筑面积计算，每部电梯服务面积不超过 4500m²，每部载重不低于 1250 kg，电梯轿厢净高不低于 2.7m。专用或兼用担架电梯不少于 1 部。客货分离，货梯不少于 1 部。消防电梯数量符合 GB50016 的规定；
- b) 电梯高、低速度分区布局合理，采取合理管控措施，提高运载效率。电梯平均到站间隔时间不超过 40s，高峰期 5min 内运客量不少于楼内总人数的 13%。

5.2.3.3.2 空调应符合下列要求：

- a) 新风量供每人不低于 40m³/h；
- b) 用户能根据自我要求调节室内温度，装有分户或分区计量装置；
- c) 在楼内办公区、大堂、走道、电梯厅等空间里相应管道内宜安装空气净化和除尘设施。

1) 业主持有量指业主持有办公及其配套服务设施用房地产建筑面积占全部办公及其配套服务设施用房地产建筑面积之比。

5.2.3.3.3 电力及照明应符合下列要求：

- a) 电气提供双回路电路，在办公区提供的电量不低于 $80\text{w}/\text{m}^2$ ；提供充足的后备发电设备，在停电时能保障消防及办公应急设备的正常使用；
- b) 采用环保节能照明。

5.2.3.3.4 商务楼宇通讯信号实现全覆盖，无盲区。

5.2.3.3.5 停车库（场）、电梯厅、消防电梯、走廊等公共部位应设置监控设施。

5.2.3.3.6 智能化系统要求应符合 GB50314 的规定，详见附录 A。机动车停车宜采取信息化、智能化措施，设置智能引导和信息管理系统，确保车辆进出安全、高效。

5.2.4 运营服务

5.2.4.1 客户状况

5.2.4.1.1 入驻率应不低于 80%。

5.2.4.1.2 吸引优质、知名、实力雄厚的客户入驻，如世界 500 强、中国 500 强、国际总部机构（分支机构）、省 100 强等。

5.2.4.2 物业服务与客户关系

5.2.4.2.1 商务楼宇共用部位与共用设施设备运行及维护服务、秩序维护服务、环境卫生服务、绿化维护等物业服务符合 GB/T XXX 的规定。

5.2.4.2.2 物业服务质量管理获得 GB/T19001 的认证。

5.2.4.2.3 开展客户关系管理，包括定期开展节庆活动，在报事报修、客户投诉等方面及时响应等。

5.2.4.2.4 为楼宇客户提供商务服务不少于 5 项，如人力资源、营销推广、展会服务、国际会议服务、法务咨询、财税服务、商旅服务、媒体合作等。

5.2.4.2.5 楼内及附属建筑中商务服务设施和生活服务设施不少于 3 项。

5.2.4.2.6 开展设施设备维修保养、运营合规性和风险评估，宜制定楼宇资产保值增值解决方案，减少商务楼宇改造投入。

5.2.4.2.7 与政府相关部门建立联络机制并联合开展公益性活动，及时反馈企业入驻、租赁等情况。

5.2.4.2.8 客户满意度不低于 85%。

5.2.4.3 安全与健康服务

5.2.4.3.1 设置由楼宇业主、楼宇租户、运营单位共同组成安全管理机构，配备专兼职安全管理人员。

5.2.4.3.2 建立健全安全管理规章制度，定期开展楼宇安全管理培训，落实楼宇产权单位、承租单位、物业单位安全管理主体责任，规范楼宇安全管理。

5.2.4.3.3 制定并实施楼宇安全管理应急预案，定期组织安全事故应急演练，应急演练每年不少于 1 次，并对应急演练的效果进行评估。

5.2.4.3.4 空气质量符合 GB/T 18883-2002 中 4.2 条表 1 的要求。宜采用过滤、新风稀释和治理等技术和监测手段，控制室内颗粒物浓度，室内 PM_{2.5} 年均浓度宜不高于 $35\ \mu\text{g}/\text{m}^3$ ，并在大堂等公共区域处设置空气质量实时显示。

5.2.4.3.5 办公区域隔音降噪效果好，办公室、会议室内的允许噪声级符合 GB 50118-2010 中 8.1 条的低限标准值，见附录 B。

5.2.4.3.6 办公区域光线充足，采用遮阳、调光控制最大限度减少电灯眩光和日照眩光。

5.2.4.3.7 优化楼宇办公生态环境，包括合理布置绿色植物、提供休闲场所或设施等。

5.2.4.4 绿色环保

- 5.2.4.4.1 环境管理应获得 GB/T24001 的认证。
- 5.2.4.4.2 取得绿色建筑评价一星级及以上认证或国际环保认证，如 LEED 认证、WELL 认证、RESET 认证等。
- 5.2.4.4.3 开展废物回收利用活动，按商务楼宇地上建筑面积计算，最近一年每 1000m²废物回收利用不低于 370kg。
- 5.2.4.4.4 定期开展节能诊断评估，在满足建筑使用功能和环境舒适的情况下，单位建筑面积年综合能耗宜符合 GB 51161-2016 中 5.2.1 条的要求，低于单位建筑面积年综合能耗限额值的引导值，限额值见附录 C。

5.3 乙级商务楼宇

5.3.1 区位与交通

- 5.3.1.1 所处位置较为优越，宜位于城市商务区。
- 5.3.1.2 商务楼宇周边道路畅通，方便到达，可通达距离 600m 内有城市快速路及快速环路、城市环路、城市主干道或次干道。
- 5.3.1.3 公共交通便利，在可通达距离 500m 以内有超过 3 条以上的公交线路站点。宜为地铁上盖物业，或可通达距离 500m 内有轨道交通站点。
- 5.3.1.4 周边配套设施较为完善。

5.3.2 硬件设施

5.3.2.1 建筑规模

商务楼宇地上办公建筑面积不低于 20000m²。

5.3.2.2 建筑设计

- 5.3.2.2.1 建筑设计符合 JGJ67 的相关规定。建筑装饰良好，装饰装修工程质量符合 GB50210 相关规定。
- 5.3.2.2.2 大堂能独立使用，且整洁、舒适。
- 5.3.2.2.3 办公室净高不低于 2.5m。
- 5.3.2.2.4 配置充足停车位，按商务楼宇办公建筑面积计算，至少每 100m²配置 0.6 个停车位。
- 5.3.2.2.5 在大堂出入口、电梯间、卫生间、停车场等位置设置无障碍设施，无障碍系统完整连贯，无障碍设计符合 GB 50763 的要求。
- 5.3.2.2.6 商务楼宇各种指示用和服务用文字用中文规范表示，各类公共信息图形符号及导向系统符合 GB/T10001.1、GB/T15566 的规定。
- 5.3.2.2.7 商务楼宇场地交通组织宜以“人车分流”、“客货分流”为原则，道路交通标识应符合 GB/T5768 的规定。

5.3.2.3 设施设备

- 5.3.2.3.1 按商务楼宇地上建筑面积计算，每部电梯服务面积不超过 5000m²，每部载重不低于 1000 kg。客货分离，货梯不少于 1 部。消防电梯数量符合 GB50016 的规定。
- 5.3.2.3.2 空调应符合下列要求：
 - a) 新风量供应每人不低于 30m³/h；

b) 用户能根据自我要求调节室内温度。

5.3.2.3.3 电气提供充足电源，在办公区提供的电量不低于 $80\text{w}/\text{m}^2$ ；提供充足的后备发电设备，在停电时能保障消防及办公应急设备的正常使用。

5.3.2.3.4 有无线网络及通讯信号。

5.3.2.3.5 停车库（场）、电梯厅、消防电梯、走廊等公共部位应设置监控设施。

5.3.2.3.6 智能化系统要求应符合 GB50314 的规定，详见附录 A。

5.3.3 运营服务

5.3.3.1 客户状况

5.3.3.1.1 入驻率宜不低于 80%。

5.3.3.1.2 宜吸引优质、知名、实力雄厚的客户入驻。

5.3.3.2 物业服务与客户关系

5.3.3.2.1 商务楼宇共用部位与共用设施设备运行及维护服务、秩序维护服务、环境卫生服务、绿化维护等物业服务符合 GB/T XXX 的规定。

5.3.3.2.2 宜开展客户关系管理，包括定期开展节庆活动，在报事报修、客户投诉等方面及时响应等。

5.3.3.2.3 为楼宇客户提供商务服务不少于 4 项，如人力资源、营销推广、展会服务、国际会议服务、法务咨询、财税服务、商旅服务、媒体合作等。

5.3.3.2.4 宜开展设施设备维修保养、运营合规性和风险评估，宜制定楼宇资产保值增值解决方案，减少商务楼宇改造投入。

5.3.3.2.5 与政府相关部门建立联络机制并联合开展公益性活动，及时反馈企业入驻、租赁等情况。

5.3.3.2.6 客户满意度不低于 80%。

5.3.3.3 安全与健康服务

5.3.3.3.1 设置由楼宇业主、楼宇租户、运营单位共同组成安全管理机构，配备专兼职安全管理人员。

5.3.3.3.2 建立健全安全管理规章制度，定期开展楼宇安全管理培训，落实楼宇产权单位、承租单位、物业单位安全管理主体责任，规范楼宇安全管理。

5.3.3.3.3 制定并实施楼宇安全管理应急预案，定期组织安全事故应急演练，应急演练每年不少于 1 次。

5.3.3.3.4 空气质量符合 GB/T 18883-2002 中 4.2 条表 1 的要求。

5.3.3.3.5 办公室、会议室内的允许噪声级符合 GB 50118-2010 中 8.1 条的低限值标准值，见附录 B。

5.3.3.3.6 办公区域光线充足。

5.3.3.3.7 宜优化楼宇办公生态环境，包括合理布置绿色植物、提供休闲场所或设施等。

5.3.3.4 绿色环保

5.3.3.4.1 室内装饰装修材料应经济适用，如采用通过认证的绿色建材产品。

5.3.3.4.2 定期开展节能诊断评估，在满足建筑使用功能和环境舒适的情况下，单位建筑面积年综合能耗应符合 GB 51161-2016 中 5.2.1 条的要求达到约束值，限额值见附录 C。

附 录 A
(规范性附录)
商务楼宇智能化系统要求

A.1 智能化系统工程

- A.1.1 应满足办公业务信息化的应用需求。
A.1.2 应具有高效办公环境的基础保障。
A.1.3 应满足商务楼宇物业规范化运营管理的需要。

A.2 智能化系统配置

商务楼宇智能化系统应按表A.1的规定配置。

表A.1 商务楼宇智能化系统配置表

智能化系统		超甲级商务楼宇	甲级商务楼宇	乙级商务楼宇
信息化应用系统	公共服务系统	●	●	●
	智能卡应用系统	●	●	●
	物业管理系统	●	●	●
	信息设施运行管理系统	●	⊙	⊙
	信息安全管理系统	●	⊙	⊙
	通用业务系统（基本业务办公系统）	●	●	●
	专业业务系统（专用办公系统）	●	⊙	○
智能化集成系统	智能化信息集成(平台)系统	●	⊙	⊙
	集成信息应用系统	●	⊙	⊙
信息设施系统	信息接入系统	●	●	●
	布线系统	●	●	●
	移动通信室内信号覆盖系统	●	●	●
	用户电话交换系统	⊙	⊙	⊙
	无线对讲系统	⊙	⊙	⊙
	信息网络系统	●	●	○
	有线电视系统	●	●	●
	卫星电视接收系统	⊙	○	○
	公共广播系统	●	●	●
	会议系统	●	●	●
	信息导引及发布系统	●	●	●
	时钟系统	⊙	○	○
建筑设备管理系统	建筑设备监控系统	●	●	●
	建筑能效监管系统	⊙	⊙	⊙

表 A.1 (续)

智能化系统		超甲级商务楼宇	甲级商务楼宇	乙级商务楼宇	
公共 安全 系统	火灾自动报警系统	●	●	●	
	安全 技术 防范 系统	入侵报警系统	●	○	○
		视频安防监控系统	●	●	○
		出入口控制系统	●	●	○
		电子巡查系统	●	●	○
		访客对讲系统	●	○	○
		停车库（场）管理系统	●	⊙	⊙
	安全防范综合管理（平台）系统	●	⊙	⊙	
应急响应系统	⊙	○	○		
机房 工程	信息接入机房	●	●	○	
	有线电视前端机房	●	●	○	
	信息设施系统总配线机房	●	●	●	
	智能化总控室	●	●	●	
	信息网络机房	●	⊙	⊙	
	用户电话交换机房	⊙	○	○	
	消防控制室	●	●	●	
	安防监控中心	●	●	●	
	应急响应中心	⊙	○	○	
	智能化设备间(弱电间)	●	●	●	
	机房安全系统	●	●	○	
机房综合管理系统	⊙	○	⊙		

注：●—应配置；⊙—宜配置；○—可配置。

附 录 B
(规范性附录)
办公室、会议室内允许噪声级

B.1 办公室、会议室内允许噪声级

商务写字楼内办公室、会议室内允许噪声级，见表B.1。

表 B.1 办公室、会议室内允许噪声级

房间名称	允许噪声级 (A声级, dB)	
	高要求标准	低限标准
单人办公室	≤35	≤40
多人办公室	≤40	≤45
电视电话会议室	≤35	≤40
普通会议室	≤40	≤45

注：注：允许噪声级是指室内无人占用，空调系统正常运转条件下应符合的噪声级。

附 录 C
(规范性附录)
单位建筑面积年综合能耗限额值

C.1 单位建筑面积年综合能耗限额值

商务楼宇单位建筑面积年综合能耗限额值，见表C.1。

表 C.1 商务楼宇单位建筑面积年综合能耗限额值

商务楼宇分类	单位建筑面积年综合能耗限额值 (kWh/平·a)	
	约束值	引导值
A类商务商务楼宇	85	70
B类商务商务楼宇	110	80

^a A类商务楼宇：可通过开启外窗方式利用自然通风达到室内温度舒适要求，从而减少空调系统运行时间，减少能源消耗的商务楼宇。

^b B类商务楼宇：因建筑功能、规模等限制或受建筑物所在周边环境的制约，不能通过开启外窗方式利用自然通风，而需常年依靠机械通风和空调系统维持室内温度舒适要求的商务楼宇。