

西咸新区商务写字楼建筑品质标准 (2018版)(试行)

一、编制目的

为了贯彻落实省、市、新区关于优化营商环境、建设宜居城区的要求，大力提升建筑品质，实现城市建设标准化和精细化管理，特制定《西咸新区商务写字楼建筑品质标准(2018版)(试行)》(以下简称本标准)。

二、适用范围

本标准适用于西咸新区范围内商务写字楼建设项目的规划建设管理。

三、依据和特点

本标准的编制以国家、省、市、新区相关规范、标准和规定为依据，是《西咸新区城乡规划管理技术规定》和《西咸新区城市品质提升规划建设相关规定》等规定的补充性文件，项目规划建设须同时满足相关规范、标准和规定的要求。

同时，本标准从西咸新区实际出发，以相关行业国内同期先进建设经验为参考，具有规范性、实用性和时效性，并将结合实施情况和现实要求做持续更新和完善。

四、标准要求

本标准考虑到城市功能的多元化和差异化需求，将商务写字楼品质划分为A、B两个等级。其中：

坐落于商务区相对集中的核心区域的商务写字楼建筑品质须达到 A 级标准，一般总建筑面积超过 30000 平方米，建议由国际知名设计单位或国内甲级设计院进行建筑设计，后期单一业权，并提供高质量的知名品牌物业管理服务。

西咸新区其他城市建设区域内商务写字楼建筑品质须达到 B 级标准，一般总建筑面积超过 10000 平方米，建议由国内乙级以上设计院进行建筑设计。

本标准针对商务写字楼的空间尺寸、大堂设计、外立面装饰材质、内部架高地板、电梯、空调、电气、绿色建筑等 8 项内容提出强制要求。针对建筑设计基本要求、配套设施、内部装修、智能化水平共 5 类 10 项内容提出引导要求。具体标准要求附后。

附表 1

商务写字楼建筑品质标准强制要求

序号	项目	建设标准		备注 (管理环节和手段)
		A 级	B 级	
1	空间尺寸	大堂宽敞、挑高两层以上； 标准层净高 2.8 米及以上，通道宽 2 米及以上； 电梯厅净宽不小于 3 米。	有大堂，标准层净高 2.6 米以上，通道宽度不小于 1.6 米。	规划条件 建审（建筑单体、施工图审查阶段） 竣工验收
2	大堂设计	设置不小于 400 平方米或整层大堂，设接待、等候、商务及咖啡区、信报间； 首层应设男、女及残疾人卫生间。	设置不小于 200 平方米大堂，设接待、等候区、信报间； 首层应设男、女及残疾人卫生间。	规划条件 建审（建筑单体、施工图审查阶段） 竣工验收
3	外立面装饰材质	采用高标准石材、铝板、玻璃幕墙等材料。玻璃幕墙占外立面比例控制在 60% 以下； 禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙。	外立面采用石材、高级面砖、铝板、玻璃幕墙等材料。玻璃幕墙占外立面比例控制在 60% 以下； 禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙。	规划条件 建审（建筑单体效果图审查阶段） 竣工验收
4	内部架高地板	不小于 80mm。	——	规划条件 竣工验收
5	电梯	客货分离； 按大厦总建筑面积计算每部客梯服务面积 3000-4500 平方米，等候时间不超过 30 秒，载重 1600kg/部，速度 4m/s 以上；	客货分离； 按大厦总建筑面积计算每部客梯服务面积 4500-5000 平方米；载重 1000kg 部；速度不低于 3m/s。 货梯设置不少于 1 部。	规划条件 建审（施工图审查阶段） 竣工验收

		货梯设置至少 2 部。		
6	空调和新风系统	中央空调系统, 用户能根据自我要求调节室内温度、湿度, 空调系统具有分区域控制功能; 须有机械新风设备, 新风量不小于 50 立方米/人/小时; HVAC(供热通风与空气调节系统)设计供应量不多于 10 平方米/人。	中央空调系统, 温湿度可由中央系统控制; 须有机械新风设备, 新风量不小于 40 立方米/人/小时。	规划条件 建审(施工图审查阶段) 竣工验收
7	电气	双回路市电, 后备发电设备充足, 在停电时能保证正常办公。	有备用电源且在紧急情况下可保证大厦公共设施正常运行。	规划条件 建审(施工图审查阶段) 竣工验收
8	绿色建筑	须达到绿色建筑二星评价标准, 并同时达到国际绿色建筑一星以上评价标准 (LEED, BREEAM 认证)。	须达到绿色建筑一星评价标准。	

注: 除明确指出外, 以上附表控制要求均为下限。

附表 2

商务写字楼建筑品质标准引导要求

类型	项目	建设标准		备注 (管理环节和手段)
		A 级	B 级	
建筑设计	标准层单层面积	1500 - 2000 平方米	不少于 1000 平方米	建审(总平面、施工图审查阶段) 竣工验收
设施配套	公用设施	设专门的职工餐厅，并设有适当规模的高档商务餐厅，设提供多项服务的商务中心，设快递服务、银行。	设职工餐厅，高档餐厅视具体情况而定； 设商务中心，其他服务项目选择设置。	建审(总平面审查阶段) 竣工验收
内部装修	门厅、首层电梯厅	地面：应采用大理石、花岗岩、或铺高级地毯； 墙面：应为大理石或高级墙纸； 吊顶：石膏板装饰造型吊顶。	地面：理石、花岗岩、天然石材或铺高级地毯； 墙面：大理石、花岗岩、或高级墙纸； 吊顶：石膏板装饰造型吊顶。	竣工验收
	走廊	高级带胶垫毯或用石材地面，高档吸声材料吊顶。	普通地毯或块状垫毯，普通吸声材料吊顶。	竣工验收
设备	设备	24 小时冷热水供应； 大开间情况下不低于 500 流明桌面照明。	24 小时冷热水供应； 大开间情况下不低于 500 流明桌面照明。	
智能化水平	通信(CA)	计算机网络通信系统到达所有的办公间，提供其他国际国内长途语言及数据通信条件	客户可以有选择地加入计算机网络系统， 提供充足的国际国内直拨电话	
	设备(BA)	主要的空调、通信等机电设备由计算机管理监控器运行状况，实现部分设备的自动控制。	空调、通信等机电设备运行计算机与人工管理相结合，设备开闭人工控制； 空调、通信等设备的运行管理，监控设备	

		的运行控制以人工为主。	
保安监控系统	1、针对重要给排水设施、通风设备经设施进行监视、报警； 2、照明系统自动定时和远程开关控制； 3、配置报警系统； 4、车辆出入口、人行出入口、首层大堂、消防楼梯、电梯轿厢、室外停车位、园区地面主干、园区周界设置视频监控系统。	1、针对重要给排水设施进行监视、报警； 2、配置报警系统和配套监控摄像机； 3、车辆出入口、人行出入口、首层大堂、消防楼梯、电梯轿厢、室外停车位、园区地面主干、园区周界设置视频监控系统。	竣工验收
门禁系统	建筑出入口、园区出入口、重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接口；系统可远程监测门状态、具备电子地图功能；门禁控制器TCP/IP组网；门禁读头具备免掏卡读卡功能。	建筑出入口、园区出入口、重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接口；系统可远程监测门状态、具备电子地图功能；门禁控制器TCP/IP组网。	竣工验收
电梯控制系统	智能电梯分配。	——	竣工验收

注：除明确指出外，以上附表控制要求均为下限。