

上海市商务楼宇综合评价指南（试行）

Shanghai Comprehensive Evaluation Guidelines for Office Building

2025年3月

引言

商务楼宇是推进城市高质量发展的战略空间、提升城市能级的关键资源、是彰显城市核心功能、综合实力和现代化发展水平的重要载体。为全面评估商务楼宇整体情况，研究形成本评价指南。

评价指南综合考虑区域条件、建筑情况、商务服务质量、社会贡献与经济效益四个维度，每个维度细分指标与分值。

评价结果从高到低依次划分为超甲级、甲级、乙级、丙级四个等级，仅用于商务楼宇的动态评估监测。

本评价指南自 2025年3月12日起实施，试行一年。

上海市商务楼宇综合评价指南（试行）

1 范围

本文件规定了商务楼宇综合评价的总体要求、评价体系和评分要求。

本文件适用于上海市市域范围内商务用地及其上建筑空间的综合评估。¹

2 术语和定义

GB/T 39066、GB/T 39069 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

2.1

商务楼宇 office building

为商务办公活动提供空间、设施及配套服务的建筑。

[来源：GB/T 39066—2020，2.1]

2.2

室内净高 interior 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。

[来源：GB/T 39069—2020，3.2]

2.3

入驻率 occupancy rate

楼宇中已出租且投入使用面积占可出租的面积百分比。

[来源：GB/T 39066—2020，2.10]

2.4

电梯服务水平 elevator service level

楼宇中每部电梯平均服务的建筑面积，即楼宇的总建筑面积与电梯数量的比值。

¹ 本指南与GB/T 39069之间的区别：本指南着眼于从空间利用集约角度对商务用地及其上建筑空间综合绩效贡献的评价。GB/T 39069着眼于从市场价值角度对商务楼宇进行分类引导、梯度培育、特色打造、规范发展。二者不可混同使用。

3 总则

3.1 评价对象

参评的商务楼宇坐落在上海市域范围内，有明确的产权归属，并符合以下要求：

- a) 已完成竣工并投入使用。
- b) 土地使用性质与实际使用功能均为商务办公。
- c) 不属于优秀历史建筑、文物保护单位。

其他依法审批的，实际使用功能为商务办公的楼宇可参照执行。

3.2 等级划分

商务楼宇等级从高到低依次划分为超甲级、甲级、乙级、丙级。等级越高，表示商务楼宇的区域条件、建筑情况、商务服务质量、社会贡献与经济效益越好。

3.3 等级要求

参评商务楼宇等级划分应按评价总分确定，各等级对应的基本条件应符合表1的规定：

表 1 商务楼宇综合评价的对应要求

商务楼宇等级	安全要求	总建筑面积	评分
超甲级	两年内（新建楼宇年内） 无重大安全责任事故	不低于50000平方米	不低于90分
甲级		/	高于75分
乙级			高于60分
丙级	/		等于或低于60分

4 总体导向

4.1 超甲级商务楼宇

a) 特征：公共交通十分便利，已与周边楼宇形成较大规模、较高能级的商务集聚区域。楼宇内部硬件设施完备、布局合理，空间利用效率高、办公舒适度高，能够提供高质量的物业服务，运营状况好，社会贡献高。

b) 导向：围绕“五个中心”核心功能需求，积极引入产业链头部企业，提升楼宇业态集聚度和产出强度，打响特色商务楼宇品牌。

4.2 甲级商务楼宇

a) 特征：公共交通便利，已与周边楼宇形成一定规模、一定能级的商务/产业集聚区域。楼宇内

部硬件设施齐全、布局合理，空间利用效率较高、办公舒适度较好，能够提供较好的物业服务，运营状况良好。

b) 导向：根据楼宇区域产业特点，积极引入优质企业入驻，提升运营服务质量，激发区域经济活力。

4.3 乙级商务楼宇

a) 特征：公共交通较便利，在商务区或产业集群内。楼宇内部硬件设施齐全、空间整洁有序、办公环境宜人，能够提供基础的物业服务，保障楼宇的正常运转。

b) 导向：谋划楼宇整体功能、空间布局和项目引入，结合实际需要允许功能融合复合，提升服务内容和整体物业管理水平。

4.4 丙级商务楼宇

a) 特征：在商务集聚区外分散布局的楼宇，覆盖面广、数量大，通常公共交通便利性不足，周边商务氛围弱。

b) 导向：引导提升物业管理服务，保障日常维护，结合实际需要允许与周边资源整合转型。

5 评价体系

5.1 评价指标

商务楼宇评价指标如下：

- a) 评价指标由商务楼宇区域条件、建筑情况、商务服务质量、社会贡献与经济效益四个维度的评价指标组成，分值设定见表2。
- b) 对于参评商务楼宇应按本文件全部评价条文逐条对相应的评价指标进行评分。

表 2 商务楼宇评分维度的分值设定

分值		评价指标分值设定			
		区域条件	建筑情况	商务服务质量	社会贡献与经济效益
基本分	100分	20分	34分	46分	/
附加分	25分	5分	5分	5分	10分

5.2 评分要求

各项指标的具体评分要求见附录 A。

6 其他

按照高质量发展和世界眼光、国际标准要求，充分借鉴国内国际经验，结合上海实际，深入推进上海商务楼宇健康、可持续发展，做好评估、监测和规划建设工作，不断完善评价指南。

附录 A

商务楼宇综合评价等级划分评分表

表 A.1-表 A.4 分别对应 4 个维度评价指标的评分要求。

表 A.1 区域条件评分表（20 分+5分）

序号	评价类别	评价指标	评分标准	标准分值	评分	
1		区位能级 ^a (10分)	中央活动区内的市级商务中心板块	10		
			中央活动区内的商务集聚板块	7-9		
			城市副中心内的商务集聚板块	5-7		
			产业集聚板块或地区中心的商务集聚板块	3-5		
			位于其他区域	0-3		
2	基本分 (20分)	地铁通达 ^b (10分)	位于地铁站上盖	3		
			位于两线及以上换乘地铁站点	300m范围内		7
				300-600m范围内		5
				600-1000m范围内		3
				1000m范围以外		0
			位于单线地铁站点	300m范围内		3
				300-600m范围内		2
				600-1000m范围内		1
1000m范围以外	0					
3	附加分 (5分)	慢行可达 (2分)	商务楼宇到地铁站点之间，步行便捷，方便到达，如有地下或地上连通道，无需过街	1		
			商务楼宇到地铁站点之间，慢行体验好，如步道两旁有树荫遮挡	1		

4	服务配套 (3分)	周边步行15分钟范围内有美术馆、博物馆、音乐厅等公共文化设施	1	
		周边步行15分钟范围内有滨水步道、大型绿地、体育公园等公共开放空间	1	
		周边步行15分钟范围内有百货商店、大型超市、步行街等商业服务设施	1	
<p>^a不同区域的“区位能级”评分随着更新和发展情况可动态调整。</p> <p>^b“地铁通达”的计算采取累加式，每个站点根据评分标准打分后累加，该项得分最多为10分。</p>				

表 A.2 建筑情况评分表 (34 分+5分)

序号	评价类别	评价指标	评分标准	标准分值	评分
1		标准层面积 (3分)	2000 m ² 及以上	3	
			1500 m ² (含) ~ 2000 m ²	2	
			1000 m ² (含) ~ 1500 m ²	1	
			低于 1000 m ²	0	
2		得房率 (3分)	整层不低于70 %	3	
			整层不低于65 %	2	
			整层不低于60 %	1	
			整层低于60 %	0	
3		室内净高 ^c (6分)	不低于 3.0 m	6	
			不低于 2.9 m	5	
			不低于 2.8 m	4	
			不低于 2.7 m	3	
			不低于 2.6 m	2	
			不低于 2.5 m	1	
			低于 2.5 m	0	
4		电梯服务 水平 (8分)	每部电梯服务面积不超过6000m ² ，按公式计算分值 公式：(6000-每部电梯服务面积)/1250*7	0-8	
			每部电梯服务面积等于或大于6000 m ²	0	
5		空调新风 系统 (4分)	空调新风量在50 m ³ /(h·p)以上	3	
			空调新风量在40-50 m ³ /(h·p)	2	
			空调新风量在30-40 m ³ /(h·p)	1	
			空调新风量低于30 m ³ /(h·p)	0	
			装有分户或分区计量装置	1	
			未装有分户或分区计量装置	0	
6		建设年代 (3分)	建设于2020年后，按照《JGJ/T67-2019》标准建设	3	
			建设于2007-2019年，按照《JGJ67-2006》标准建设	2	
			未按照上述的标准建设	0	
7		复合利用 情况 (4分)	商务办公为主，且提供母婴、医疗、建设、党群服务中心等配套功能	4	
			存在商业、酒店等功能垂直混合，且具有独立的垂直交通和独立出入口	3	
			存在功能垂直混合，但不具有独立的垂直交通和独立出入口	0	

8		绿色健康	具有绿色建筑认证绿色三星	0-1	
		节能	具有LEED、WELL等国际化金级或以上	0-1	
		(3分)	加入SBTI等国际碳排放协议	0-1	
9	附加分 (5分)	建筑立面 (2分)	立面整洁、美观、大气，与周边环境相协调	0-2	
10		建筑大堂 (1分)	具备独立多层通高大堂，且敞亮、整洁、舒适，提供休息区域	1	
11		建筑配建设施 (2分)	及时维护和更新楼宇的重要配建设施	0-2	
		机电系统高效运转，如电梯管理水平等			
^c 室内净高详见本文术语和定义的 2.2，有差异的取 5 个楼层平均值。					

表 A.3 商务服务质量评分表（46 分+5分）

序号	评价类别	评价指标	评分标准	标准分值	评分
1	基本分 (46分)	所有权 (23分)	单一产权（只租不售，或仅有股东方）	23	
			产权较为集中（80% 以上的面积产权集中）	16	
			分散产权（50% 以上的面积产权居中）	8	
			分散产权（不到50% 的产权面积集中）	0	
2	月物业管理 费用水平 (23分)	每平方米超过10元，按公式计算分值 公式：（月物业管理费用-10）*0.6	0-23		
		每平方米不到10元	0		
3	附加分 (5分)	楼内基础 服务 (2分)	提供日常需要的商业配套服务，如咖啡店、便利店等	0-2	
4		定制化服务 (1分)	根据客户需求针对性提供服务，如定制化装修，定制化接待服务	1	
5		一体化管理 (1分)	物业和运营一体化服务，集成前端招商与后端服务	1	
6		智能和低碳 化服务 (1分)	主要指在智能和低碳化方面具有领先的服务或尝试，如垃圾管理和碳汇服务	1	

表 A.4 社会贡献与经济效益^d评分表 (0+10分)

序号	评价类别	评价指标	评分标准	标准分值	评分
1	附加分 (10分)	年平均 入驻率 (3分)	参考数值: 80% 及以上	0-3	
2		年平均 租金 (3分)	每天每平方米 10 元及以上	3	
			每天每平方米达到 7 元	2	
			每天每平方米达到 5 元	1	
			每天每平方米不到 5 元	0	
3	年度纳税 总额 (4分)	参考数值: 每平方米 1 万元 及以上	0-4		
注: 社会贡献与经济效益根据上海市实际的市场情况, 提供指标参考数值, 由评分团队酌情赋予附加分。					
^d 根据每年12.31的统计数据。					

