



团 体 标 准

T/CCPITCSC XXX—2026

商务楼宇可持续发展运营规范

Specification for sustainable operation of commercial buildings

(征求意见稿)

2026 – XX – XX 发布

2026 – XX – XX 实施

中国国际贸易促进委员会商业行业委员会 发 布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 运营要求 1

 4.1 基本要求 1

 4.2 环境 1

 4.3 社会 2

 4.4 经济 2

5 运营效益 3

 5.1 环境效益 3

 5.2 社会效益 3

 5.3 经济效益 3

6 评价与改进 3

附录 A（规范性） 指标计算方法..... 4

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由XX提出。

本文件由中国国际贸易促进委员会商业行业委员会归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

本文件响应了联合国2030可持续发展目标中的第11项“可持续城市和社区”、第12项“负责任的消费和生产”和第13项“采取紧急行动应对气候变化及其影响”。

商务楼宇可持续发展运营规范

1 范围

本文件规定了商务楼宇可持续发展的运营要求、运营效益、评价与改进等内容。
本文件适用于商务楼宇可持续发展的运营管理。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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 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/T 39066—2020 楼宇经济术语
GB/T 40248 人员密集场所消防安全管理
GB/T 42767 城市垃圾收集装置设置通用要求
GB/T 42990 商务楼宇安全管理规范
GB 50763 无障碍设计规范
GB/T 51161 民用建筑能耗标准
YZ/T 0133 智能快件箱
ISO Guide 82:2014 Guidelines for addressing sustainability in standards

3 术语和定义

GB/T 39066—2020界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

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]

3.2

可持续发展 sustainable development

建立在环境、社会、经济相互协调和共同发展基础上既能满足当代人的需要，又不对后代人的需求构成危害的发展。

[来源：ISO Guide 82:2014，3.1，有修改]

4 运营要求

4.1 基本要求

在满足商业运营需求的同时，兼顾环境保护、社会责任、经济效益的同步发展，实现商务楼宇可持续发展目标。

4.2 环境

4.2.1 低碳环保

4.2.1.1 楼宇垃圾的收集装置和管理应符合 GB/T 42767 的要求。

4.2.1.2 楼宇绿地率应不低于 20%，计算方法见附录 A A.1，采用无公害病虫害防治技术，避免对土壤和地下水环境损害，花草树木长势良好，修剪整齐、美观。

4.2.1.3 楼宇宜按照相关部门要求实施节能减排，采用雨水浇灌、节水器具、太阳能发电、节能灯等节能节水设施。

4.2.1.4 宜配置新风系统改善室内空气质量。

4.2.2 绿色智能

4.2.2.1 配置通信网络系统，移动通信信号实现全覆盖，公共区域内 WIFI 无线网络宜全覆盖。

4.2.2.2 宜采用专用办公系统或物业管理系统，提高工作效率。

4.2.2.3 公共区域应配置视频安防监控系统，进行实时监控并保存 30 日，列入反恐重点单位的应保存 90 日。

4.2.2.4 宜配置满足商务工作所需的智能系统，包括：

- a) 人行管理系统，能根据管理需要，对其办公区域、重要功能场所的出入口等对来访人员进行出入口权限控制，宜支持包括人脸识别、二维码、智能卡、生物识别等多种身份识别方式；
- b) 停车库（场）智能管理系统，对车辆和停车位进行实时管控；
- c) 智能快件箱，提供快件的投递与提取，智能快件箱应宜符合 YZ/T 0133 的规定；
- d) 智能外卖餐柜，提供外卖餐品的存放及提取，外卖餐柜每日进行消毒及清洁；
- e) 智能信息公告系统，公共区域配置多媒体信息显示屏，通过楼宇后台信息发布系统进行集中控制管理和自动播出。

4.2.2.5 宜配备建筑环境监测系统，自动采集温度、湿度、空气质量等环境数据并进行分析，可与楼宇建筑设备进行联动控制，保障楼宇环境健康舒适，节能环保。

4.3 社会

4.3.1 服务设施

4.3.1.1 楼宇应配备必要的设施设备，如停车位、电梯、消防等，且符合以下要求：

- a) 停车位数量配置应满足客户需求，每 200 m²地上建筑面积配置 1 个停车位，地下或室内停车位数量不少于总停车位数量 2/3，计算方法见附录 A A.2，宜配置新能源汽车充电桩；
- b) 客梯数量配置应满足客户需求，每幢楼至少配置 1 台消防梯兼货梯，实行客货分离，每 5000 m²地上建筑面积至少配置 1 台客梯，并应设有停车场与大堂的独立转换电梯，计算方法见式附录 A A.3；
- c) 应建立微型消防站，配置城市消防远程监控系统，消防登高场地、消防车道保持畅通，不应违规占用、堵塞。消防安全管理应符合 GB/T 40248 的规定。

4.3.1.2 楼宇及周边应配套相应的便民设施，符合以下要求：

- a) 楼宇交通便利，距离出入口 300m 内有公交线路站点或距离出入口 500m 内有地铁站点；
- b) 应配有母婴室、残疾人无障碍设施、AED 除颤仪等便民设施，无障碍设计应符合 GB 50763 的要求。

4.3.1.3 楼宇的安全管理应符合 GB/T 42990 的要求。

4.3.2 社会服务

4.3.2.1 应设置政务服务窗口或专人协助入驻企业办理行政事务，包括税务、社保、市场监管、城市管理。

4.3.2.2 物业服务应具备相应资质，建立安全责任和安全管理制，定期开展安全隐患排查，落实除四害，控烟等工作。

4.3.2.3 宜提供会议室、餐厅、24 小时便利店等公共服务，配置展示室、图书室等固定公共文化空间，且面积不小于 100 m²，组织开展各类艺术展示、文化培训、文化活动等。

4.4 经济

4.4.1 商务服务

4.4.1.1 楼宇宜单一业权，只租不售，业权状态相对集中，计算方法见附录 A A.4。

4.4.1.2 楼宇质量管理应符合 GB/T 19001 的规定。

4.4.1.3 楼宇入驻率达到 60%，计算方法见附录 A A.5。

- 4.4.1.4 楼宇入驻企业的属地率达到 80%，计算方法见附录 A A.6。
- 4.4.1.5 整层出租率达到 30%，计算方法见附录 A A.7。
- 4.4.1.6 宜引进租赁面积在 1000 m²及以上且租赁合同在 3 年及以上的优质企业（机构）；近一年内获世界 500 强、中国 500 强、民营企业 500 强，上市企业（包括新三板），省级（含以上）金融要素市场， 高端（主导）产业区域总部以及国际总部机构（分支机构）、外国领事机构等知名企业（机构）。
- 4.4.1.7 宜提供国际商务会议服务，配备外语人才、远程视频会议室、同声传译设备，公共设施有中英文标志标识且符合相关标准要求。

5 运营效益

5.1 环境效益

- 5.1.1 定期开展节能诊断评估，并提供第三方机构评估报告，单位建筑面积年综合能耗符合 GB/T 51161 要求。
- 5.1.2 环境管理符合 GB/T 24001 的规定，宜通过绿色建筑评价认证或国际环保认证。

5.2 社会效益

- 5.2.1 应组织参与社会公益活动，如社区服务、义务植树、社会援助、慈善捐助等。
- 5.2.2 宜委托第三方机构开展社会服务的满意度测评，对满意度报告中发现的问题需分析原因，采取针对性的措施进行整改。
- 5.2.3 每年参与政府（部门）组织的先进评选活动不少于 1 次。

5.3 经济效益

- 5.3.1 楼宇经常性税收达 1000 万元（或不低于所在辖区平均水平），宜逐年提高。
- 5.3.2 楼宇经常性税收同比增长率达到 10%（或不低于所在辖区平均水平），计算方法见附录 A A.8。
- 5.3.3 楼宇平方税收达到 1000 元（或不低于所在辖区平均水平），计算方法见附录 A A.9。
- 5.3.4 楼宇经常性税收在县（市、区）的贡献值达到 1%，计算方法见附录 A A.10。
- 5.3.5 楼宇宜形成所在县（市、区）的主导产业集聚区，重点行业集聚度达到 20%，计算方法分别见 A.11。

6 评价与改进

- 6.1 商务楼宇运营主体应公开的沟通渠道，包括电话、邮箱、微信等，主动听取意见建议，主动解决企业遇到的问题。
- 6.2 商务楼宇运营主体应每年开展自我评价或邀请第三方组织开展评价，评价内容包括环境、社会、经济三方面的内容。
- 6.3 应对评价结果进行分析，针对问题和不足制定改进措施，持续提高运营质量。

附录 A
(规范性)
指标计算方法

A.1 绿地率

绿地面积占用地面积的百分比按式（1）计算。

$$\text{绿地率} = \frac{\text{绿地面积}}{\text{用地面积}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (1)$$

A.2 停车位配置面积

地上建筑面积与车位规划数量的比例按式（2）计算。

$$\text{停车位配置面积} = \frac{\text{地上建筑面积}}{\text{车位规划数量}} \quad \dots\dots\dots (2)$$

A.3 电梯配置面积

地上建筑面积与电梯数量的比例按式（3）计算。

$$\text{停车位配置面积} = \frac{\text{地上建筑面积}}{\text{车位规划数量}} \quad \dots\dots\dots (3)$$

A.4 业主持有量

业主持有的总建筑面积占楼宇总建筑面积的百分比按式（4）计算。

$$\text{业主持有量} = \frac{\text{业主持有的总建筑面积}}{\text{楼宇总建筑面积}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (4)$$

A.5 入驻率

入驻商务面积占楼宇总商务面积的百分比按式（5）计算。

$$\text{入驻率} = \frac{\text{入驻商务面积}}{\text{楼宇总商务面积}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (5)$$

A.6 属地率

属地的入驻企业数量占总入驻企业数量的百分比按式（6）计算。

$$\text{属地率} = \frac{\text{属地入驻企业数量}}{\text{总入驻企业数量}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (6)$$

A.7 整层出租率

整层出租的商务面积占楼宇总商务面积的百分比按式（7）计算。

$$\text{整层出租率} = \frac{\text{整层出租的商务面积}}{\text{楼宇总商务面积}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (7)$$

A.8 经常性税收同比增长率

评价当年度经常性税收与上年度经常性税收之差占上年度经常性税收的百分比按式（8）计算。

$$\text{经常性税收同比增长率} = \frac{\text{当年度经常性税收} - \text{上年度经常性税收}}{\text{上年度经常性税收}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (8)$$

A.9 平方税收

经常性税收与商务面积的比例。按式（9）计算。

$$\text{平方税收} = \frac{\text{经常性税收}}{\text{商务面积}} \quad \dots\dots\dots (9)$$

A.10 楼宇贡献值

楼宇经常性税收占县(市、区)楼宇经常性税收的百分比按式(10)计算。

$$\text{楼宇贡献值} = \frac{\text{楼宇经常性税收}}{\text{县(市、区)楼宇经常性税收}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (10)$$

A.11 重点行业集聚度

重点行业入驻企业数量占总入驻企业数量的百分比按式(11)计算。

$$\text{重点行业企业数量集聚度} = \frac{\text{重点行业入驻企业数量}}{\text{总入驻企业数量}} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (11)$$