



JONES LANG
LASALLE®

仲
量
聯
行

甲级写字楼和 国际甲级写字楼的**标准**

指标	甲级写字楼	国际甲级写字楼
发展商背景	有良好的市场声誉的专业发展商	有良好的市场声誉的专业发展商，有丰富的商业地产的发展经验和在目标客户群的口碑
位置	核心商业区域，与公共交通系统直接连接	核心商业区域，与公共交通系统及地铁直接连接
物业管理	国际化的物业管理公司 丰富的甲级写字楼管理经验	国际化的物业管理公司 丰富的甲级写字楼管理经验 丰富的服务于国际企业的经验，了解跨国企业客户对物业管理的要求标准
体量	30,000平方米以上	50,000平方米以上
产权	单一产权，只租不售	单一产权，只租不售
楼层平面	*整层可出租使用面积超过1,000平方米 *使用率超过70% *采用无柱型设计，单层平面最好是长方形或者方型	*整层可出租使用面积超过2,000平方米 *使用率超过75% *采用无柱型设计，单层平面最好是长方形或者方型 *考虑可拆卸楼板的设置
室内净高	不低于2.6米	不低于2.8米
楼板承重	不低于250公斤/平米	不低于350公斤/平米 局部提升至750公斤/平米
架高地板	不低于70mm	不低于150mm
进深	不低于8米	不低于12米

指标	甲级写字楼	国际甲级写字楼
走廊宽度	电梯前室：不低于3米 公共走廊：不低于1.5米	电梯前室：不低于3米 公共走廊：不低于1.5米
卫生间	男女各一，每个按照不低于楼层使用面积的1：10配置	男女各一或二，每个按照不低于楼层使用面积的1：8配置； 拥有行政人员卫生间及残疾人卫生间
空调系统	四管制风机盘管系统或VAV系统 新风量：30m ³ /人/小时（按照10m ² /人密度计算）	四管制风机盘管系统或VAV系统 夏季：可达22° C，≤50%（相对湿度） 冬季：22° C，≥40%（相对湿度） 新风量：40 m ³ /人/小时（按照10m ² /人密度计算）
24小时机房冷冻水/冷却水系统	具备	具备
24小时热水供应	具备	具备
电力系统	*双路供电 *应急发电机 *电力负荷达80VA/sqm- 90VA/sqm. *提供备用的发电机组，保证供应量为在250千伏安	*双路供电*应急发电机（公共使用） *应急发电机（租客使用） *供应量达100VA/sqm- 120VA/sqm 标准 *提供备用的发电机组，保证供应量为在500千伏安 *预留租客发电机位
卫星天线安装位置预留	具备	具备

指标	甲级写字楼	国际甲级写字楼
电梯系统（客梯）	分区设置 平均等候时间不超过40秒 载重量：不低于1350公斤/部 梯速：2.5-4.0米/秒 配置比例：不低于5000平米/部 设置有电梯空调系统	分区设置 平均等候时间不超过30秒 载重量：不低于1350公斤/部 梯速：3.5-5.0米/秒 配置比例：不低于4500平米/部 设置有电梯空调系统
电梯系统（货梯兼消防）	载重量：不低于1350公斤/部 梯速：2.5米/秒（视高度而定）	载重量：不低于1600公斤/部 梯速：3.5米/秒（视高度而定）
电梯系统（车库至首层）	载重量：不低于1000公斤/部 梯速：1.75米/秒	载重量：不低于1350公斤/部 梯速：1.75米/秒
停车位	不低于0.9个/平方米	不低于1.2个/平方米
照明系统	公共区域：>=350lux 租赁区域：>=500lux	公共区域：>=350lux 租赁区域：>=500lux
垃圾处理	设置地下垃圾房	各楼层设有垃圾收集房，分类回收。地下垃圾房干湿分离，湿式垃圾房装有空调。
无障碍设计	可以予以考虑	必须予以考虑
环保要求	ISO14000认证	ISO14000认证，国际LEEDS认证