附件5

**第六届“濠河杯”优质楼盘非住宅类项目评价标准**

**1 总 则**

1.1 为了科学、公正、公平的评选“濠河杯”非住宅类地产项目，特制定本评价标准。

1.2 “濠河杯”非住宅类项目是指由房地产开发企业组织开发的总建筑面积2万平方米以上的、以商业为目的的经营性房地产项目，包括商业购物中心、写字楼、酒店、会议中心、会展中心、标准厂房和复合型商业建筑等。

1.3 本评价标准包括五个评价指标体系：

（1）规划建筑设计评价指标体系；

（2）施工质量评价指标体系；

（3）产业化技术应用(绿色建筑)评价指标体系；

（4）公共配套设施评价指标体系；

（5）设备配置与运行管理评价指标体系。

1.4评价指标体系采用定量评价方法,即每项评价内容设定“标准分值”，根据申报项目实际建设情况，对照“标准分值”打出“实得分值”。五个体系“实得分值”权重后相加即得到项目“综合评价总分值”。依据申报项目“综合评价总分值”确定排序，取得较高分值的非住宅类地产项目作为 “濠河杯”推荐项目。

1.5 除本评价标准外，申报非住宅类房地产项目应符合国家相关规范和一系列国家和地方相关法律、法规及其他强制性技术标准。

**2 评 价 指 标 体 系**

**2.1 规划建筑设计评价指标体系**

（1）申报项目的规划设计要符合城市总体规划的要求，并符合当地商业规划要求，与城市空间和街道景观相协调，能成为城市中具有一定影响力的标志性建筑。

（2）申报项目应造型新颖，能反映出建筑的功能特征，体现出时代风格和鲜明的个性，在同类公建中具有突出的代表性；整体建筑能有效发挥功能价值、空间价值和设备价值，能全方位的满足人们现代化的使用需求，

（3）规划建筑设计评价指标满分100分。规划建筑设计评价指标及分值统计见“**表2-1**”。其合计实得分值计入该项目“综合评价总分值表”中（见**“表3.1-1”**）。

**表2.1-1 规划建筑设计评价指标及分值统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **主 要 评 价 内 容** | **标准**  **分值** | **自评**  **分值** | **审定**  **分值** |
| 1 | **规划**  **结构** | 规划布局合理与周围环境相协调、外部交通结构清晰，符合防火消防要求。室外场地应满足防灾抗震疏散要求。（评价主要方面：总体规划平面、建筑与周边关系、环境评估成果、密度控制指标、无障碍设计等） | 20 |  |  |
| 2 | **功能**  **空间** | 空间布局紧凑适度，设备配置方便实用；交通流线清晰、便捷通畅；室内空间具有良好的通风、采光、隔声条件；空间构成丰富多样，营造出舒适宜人的购物或工作环境。（主要评价方面：功能分区、各层布置、面积分配指标、管理分区、共享空间的采光通风、商业空间的展示及标示、水平与垂直空间人流货流组织、无障碍设计等） | 30 |  |  |
| 3 | **道路交通** | 交通系统构架合理、出入口选择正确、停车方式与数量满足要求。（评价主要方面：人车分流与道路系统、道路宽度、防火防灾救护交通流线设计等） | 20 |  |  |
| 4 | **造型风格** | 建筑比例尺度适宜，建筑色彩醒目，质感丰富，并表达出地方的历史文脉。（主要评价方面：造型效果、建筑色彩、艺术表现等） | 20 |  |  |
| 5 | **环境景观** | 总体布局合理、尺度宜人，创造优美的环境，满足人们的交往需求。（评价主要内容：绿化景观、无障碍设计、垃圾清运收集及处理方式、安全便民标志物的识别、建筑小品等） | 10 |  |  |
| **合 计 分 值** | | | 满分  100 |  |  |

**注：**本表标准分值为各项规定的满分值。达不到满分项目，要求根据工程建设情况打出实际分值。

**2.2 施工质量评价指标体系**

（1）申报项目施工质量符合国家有关的质量检验评定标准和质量管理条例要求，并处于当地同类项目的领先水平。

（2）对施工质量的评价要贯穿于工程建设的全过程。通过查阅备案材料，了解施工管理和施工资料备案的水平；通过实地勘察单体工程、小区室外工程，了解工程的施工质量实际水平；通过收集住户、用户的反馈信息，了解工程验收竣工交付使用后状况；综合起来得出对施工质量的全面正确评价。

（3）工程质量应达到国标《建筑工程施工质量评价标准》中规定的优良工程质量评价指标要求。荣获地市级或以上行业协会颁发的施工质量奖的项目可将获奖评价结果直接计入“**表2.2—1**”。

（4）施工质量评价指标满分100分。施工质量评价指标及分值统计见“**表2.2-1**”。其合计实得分值计入该项目“综合评价总分值表”中（见“**表3.1-1**”）。

**表2.2—1 施工质量评价指标及分值统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **主 要 评 价 内 容** | **标准分值** | **自评**  **分值** | **审定**  **分值** |
| 1 | **结构**  **工程** | 结构梁柱尺寸、平整度；表面及细部质量；防护涂层（钢结构）；地下防水工程等是否达到优良工程评价标准要求、 | 10 |  |  |
| 2 | **屋面**  **工程** | 防水材料质量及防水效果；排水坡度；屋面板瓦材料铺设质量；细部构造等质量是否达到优良工程评价标准要求， | 6 |  |  |
| 3 | **装饰**  **装修**  **工程** | 地面、抹灰、吊顶、隔墙、饰面板（砖）表面及细部质量；门窗、幕墙安装质量；装修细部工程质量；外墙墙面横竖线角、散水、台阶外观等质量是否达到优良工程评价标准要求 | 6 |  |  |
| 4 | **给排水采 暖工 程** | 管道坡度及支架安装；卫生洁具及给水配件安装；散热器及设备、配件安装；消火栓安装；管道及设备防腐和保温；地面排水口及地漏施工等质量是否达到优良工程评价标准要求 | 5 |  |  |
| 5 | **电气**  **安装**  **工程** | 电线管、桥架、线槽及吊架安装；导线及电缆敷设；接地防雷装置安装；照明灯具开关、插座安装；配电箱柜安装质量是否达到优良工程评价标准要求 | 6 |  |  |
| 6 | **智能**  **建筑**  **工程** | 综合布线、电源和接地线安装；动力监控中心设备布局；机柜、机架及配线安装；模块及信息插座安装质量等质量是否达到优良工程评价标准要求 | 5 |  |  |
| 7 | **通风**  **空调**  **工程** | 风管制作及部件支架安装；设备及配件安装；空调水管、管道保温；机组安装质量等质量是否达到优良工程评价标准要求 | 6 |  |  |
| 8 | **电梯**  **安装**  **工程** | 轿箱运行；开关门和平层系统；信号系统；机房设备安装质量等质量是否达到优良工程评价标准要求 | 6 |  |  |
| 9 | **消防**  **系统** | 室外消防给水系统、防火间距、消防交通道路及扑救面质量符合国家现行规范 | 5 |  |  |
| 10 | **道路广场庭院** | 硬铺装色调和谐、材质均匀、接缝平直 | 4 |  |  |
| 11 | **台阶坡道** | 表面平整，符合无障碍设计要求 | 4 |  |  |
| 12 | **散水排水 沟** | 施工细致，符合排水要求 | 4 |  |  |
| 13 | **绿化种植水体建筑小品等** | 细部处理到位，整体观感良好 | 4 |  |  |
| 14 | **市政设施管井等** | 施工质量均好，符合规范和环境景观要求 | 4 |  |  |
| 15 | **建筑及广场照明** | 安装规范，安全可靠。烘托建筑整体效果 | 4 |  |  |
| 16 | **施工资料备案质量评价和分值统计表** | 材料、产品、构配件出厂质量合格证明文件 | 3 |  |  |
| 施工试验报告、见证取样和送检记录 | 3 |  |  |
| 地基、基础、主体结构验收和施工记录 | 3 |  |  |
| 施工图设计文件修改、变更、交底记录 | 3 |  |  |
| 施工组织设计施工日志 | 3 |  |  |
| 管道试压资料 | 3 |  |  |
| 电气绝缘接地资料 | 3 |  |  |
| **合计分值** | | | 满分100 |  |  |

**注：**本表标准分值为各项规定的满分值。达不到满分项目，要求根据工程建设情况打出实际分值。

**2.3 产业化技术应用（绿色建筑）评价指标体系**

（1）申报项目应具备较高的科技含量。能应用成熟先进的新材料、新技术、新设备、新工艺，较大幅度地将科技成果向现实生产力转化，并能带动区域性建筑业的发展。

（2）申报项目建设中采用的技术体系，要满足国家规定的相关技术政策和经济政策；突出解决工程建设中节能减排、环境保护的关键技术；强调技术的配套集成和系统整合，有效地优化各种资源配置，为提高工程的综合品质、延长使用寿命提供了坚实的技术保障。

（3）建设过程中注重建筑部品的配套应用，大力推广通用化、标准化、系列化的建筑部品，提高了工程建设的工业化水平。

（4）产业化技术应用评价指标满分100分。工程中采用的产业化技术包括在本评价指标体系之内的，按标准分值得分；未包括在本评价指标体系之内的，每增加一项技术可增加3分。产业化技术应用评价指标及分值统计见“**表2.3-1**”。其合计实得分值计入该项目“综合评定总分值表”中（见“**表3.1-1”**）。

（5）符合国家《绿色建筑评价标准》的相关要求。

**表2.3-1**  **产业化技术应用评价指标及分值统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | | **主 要 评 价 内 容** | **标准**  **分值** | | **自评**  **分值** | **审定**  **分值** |
| 1 | **节**  **能技术**  **体系** | **能源利用系统** | 太阳能利用（供生活热水、供采暖、光伏发电） | 2 | 7 |  |  |
| 浅层地能利用技术（水源热泵、地源热泵、污水和废水热泵技术） | 3 |  |  |
| 溴化锂吸收式制冷采暖（直燃型、蒸汽/热水型） | 1 |  |  |
| 节能型燃气/燃油炉 | 1 |
| **建筑**  **构造**  **系统** | 墙体系统—外墙外保温隔热技术、外墙内保温隔热技术、多层复合墙体技术、夹芯墙保温隔热技术、预制复合墙板技术等 | 8 | 18 |  |  |
| 门窗系统—断桥式节能窗、多层中空玻璃门窗、Low-E中空玻璃门窗、真空玻璃、自洁玻璃、提高门窗口密闭、防水、保温性能技术等 | 3 |  |  |
| 玻璃幕墙—双层皮幕墙（通道式通风双层皮幕墙等） | 2 |  |  |
| 屋面系统—蓄水屋面、架空通风屋面、设保温隔热层屋面、冷屋面系统（金属反射、浅色涂层反射）倒置式屋面技术 | 2 |  |  |
| 遮阳系统—窗户外遮阳技术（金属百叶、木百叶、卷帘、篷布遮阳）、双层玻璃内设百叶遮阳技术等 | 2 |  |  |
| 楼地面系统—保温隔声浮筑式楼面、地面层下设保温隔热层。 | 1 |  |  |
| **建筑**  **设备**  **系统** | 冷暖供给末端系统—高效散热器技术（铝制、钢制、铜制散热器）、低温辐射技术（地板系统和顶棚系统，包括低温电热膜采暖、毛细管低温供暖制冷技术） | 3 | 11 |  |  |
| 配电照明系统—箱式变压器、非合晶变压器、节能光源灯具、节能调节设备等 | 2 |  |  |
| 空调采暖设备—变频空调、空调变风量水量技术等 | 3 |  |  |
| 电梯扶梯设备—具有变频调速、节能能耗技术特点等 | 3 |  |  |
| **运行**  **管理**  **系统** | 智能化设备监控技术—供电、供水、供暖通风设备运行控制、管网压力流量控制、数据远传收集、停车和安防系统管理等 | 3 | 9 |  |  |
| 公共场所节能灯具应用与控制—电子延时开关、声控开关等 | 1 |  |  |
| 设备集成技术(BA技术) | 1 |  |  |
| 热量回收技术—集中空调（户式中央空调）热回收技术等 | 3 |  |  |
| 分时节电技术（峰谷节电技术、蓄能空调技术、冰蓄冷技术、蓄热技术） | 1 |
| 2 | **节**  **地技术体系** | **建筑**  **设计**  **系统** | 朝向控制（增加非正向建筑及建筑密度） | 1 | 3 |  |  |
| 充分利用地下空间 | 2 |  |  |
| 合理控制面宽进深，有效提高使用系数 | 2 | 3 |  |  |
| 合理控制建筑体型系数、减少表面积和占地面积 | 1 |
| 3 | **节水技术体系** | **节水**  **设备**  **系统** | 稳压、变频调速供水技术——变频水泵、无负压稳流变量分压供水技术等 | 3 | 15 |  |  |
| 节水型卫生器具—3～6升水便器、自感应洁具、容积水封式直排便器等 | 3 |  |  |
| **再生水利用系统** | 中水回用技术 | 3 |  |  |
| 雨水利用技术 | 3 |  |  |
| 水体净化系统技术—景观水、泳池水的净化循环利用等 | 3 |  |  |
| 4 | **节**  **材技术体系** | **建筑**  **结构**  **系统** | 混凝土结构—框架、框剪结构、剪力墙、短肢剪力墙结构等 | 3 | 14 |  |  |
| 工业化建筑结构体系—钢结构（型钢结构、轻钢结构、钢-混凝土组合体系）、预制装配式结构等 | 2 |  |  |
| 新型砌筑承重结构体系—混凝土空心砌块、水泥基蒸压砖、页岩砖等 | 3 |  |  |
| 混凝土大空间结构体系—大跨度厚板结构、预应力空芯板等 | 3 |  |  |
| 非承重围及隔断护结构体系—混凝土空心砌块，蒸压砖、页岩砖、轻骨料混凝土砌块（加气混凝土砌块、陶粒混凝土砌块）轻钢龙骨纸面石膏板、纤维石膏隔墙板等 | 3 |  |  |
| **建筑**  **装修**  **系统** | 土建装修一体化 | 3 | 4 |  |  |
| 工业化集成装修部品应用—整体厨房、整体卫浴等 | 1 |  |  |
| **材料再生循环**  **利用**  **系统** | 工业废渣利用技术—粉煤灰砌块、矿渣混凝土砌块等 | 1 | 3 |  |  |
| 废弃物再生利用技术—废木屑、玻璃、塑料循环利用等 | 1 |  |  |
| 新型可回收利用管材应用—铜质管材、聚乙烯、聚丙烯、聚乙烯管材等 | 1 |  |  |
| 5 | **环境保**  **护技术体系** | **室外**  **环境**  **保护**  **系统** | 水体保护技术—地下水涵养、江河水处理循环应用、智能程控微喷灌技术等 | 2 | 6 |  |  |
| 绿化种植系统—原有树木保留、屋顶生态绿化、垂直绿化、透水透气性地面铺装材料应用等 | 1 |  |  |
| 垃圾收运处理系统—有机垃圾生化处理技术、垃圾压缩集中转运技术、垃圾粉碎管道排放技术 | 3 |  |  |
| **室内**  **环境**  **保护系统** | 污染物控制技术—防结露、防霉菌、防放射性污染等 | 1 | 7 |  |  |
| 噪声控制技术—室内外管道隔声、设备隔声控制等 | 1 |  |  |
| 新风置换技术—负压微量新风置换、集中管道新风置换技术、控制湿度温度新风置换技术、热交换新风置换技术、地埋管通风技术等 | 3 |  |  |
| 卫生防御技术—通风排气管道防倒灌技术、排水管线防串气、防泛味技术、导流风道风帽等 | 2 |  |  |
| **合 计 分 值** | | | | 满分100 | |  |  |
| 考虑附加分值后的合计分值 | | | |  | |  |  |

**注：**本表标准分值不设中间分值。实际工程应用列表中的技术，则得相应的分值；实际工程没有应用列表中的技术，则不得分。

**2.4 公共设施评价指标体系**

(1)申报项目应设置必要的公共设施，以保证人们的出行活动方便和安全。设施的选择标准即要满足当前使用要求，又要适应未来发展需求，应具有一定的前瞻性。

(2)申报项目应考核其公益性和社会服务意识，重点评价设施的配置数量和配套完善程度，能保障公共设施发挥公益效能。

（1）申报项目应根据功能特点设置相应的公共场所，为人们提供系统的服务，营造有益于丰富人们文化生活和身心健康，有益于社会和谐的氛围。

(2)一些特定专业场所的设计，应符合相应的设计规范、标准要求，尤其对人员集中的场所必须通过防火、环保和卫生主管部门的审查，以确保人身财产的安全。

（3）公共设施评价指标满分100分。公共设施评价指标及分值统计见“**表2.4-1**”。其合计实得分值计入该项目“综合评定总分值表”中（见“**表3.1-1”**）。

**表2.4-1 公共设施评价指标及分值统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **主 要 评 价 内 容** | **标准**  **分值** | **自评**  **分值** | **审定**  **分值** |
| 1 | **停车场设施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 30 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （25） |  |  |
| 2 | **无障碍设施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 20 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （15） |  |  |
| 3 | **公共卫生设施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 20 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （15） |  |  |
| 4 | **标识指示设施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 10 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （5） |  |  |
| 5 | **室外照明设施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 10 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （5） |  |  |
| 6 | **休闲场所设 施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 5 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （3） |  |  |
| 7 | **餐饮场所设 施** | 满足较高标准要求、设施完善 | 5 |  |  |
| 满足基本标准要求、设施较完善 | （3） |  |  |
| **合 计 分 值** | | | 满分100 |  |  |

**注**：本表标准分值不设中间分值，只能选择没有括号或有括号的分值其中之一为得分值。

**2.5 设备配置与运行管理评价指标体系**

（1） 申报项目建设应在建筑设备选型和功能配置方面处于较先进水平，能达到高的性能标准、高的技术集成和高的质量保障要求，实现高的舒适程度和高效的现代化管理。

（2） 申报项目应在设备运行管理方面有所创新。重点评价设备在节能降耗方面的优势和取得的效果，突出对采暖、空调、照明和电梯运行管理的评价。

（3）设备配置与运行管理评价指标满分100分。设备配置与运行管理评价指标及分值统计见“**表2.5-1**”。其合计实得分值计入该项目“综合评定总分值表”中（见“**表3.1-1**”）。

**表2.5-1** **设备配置与运行管理评价指标及分值统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **评 价 主 要 内 容** | **标准**  **分值** | **自评**  **分值** | **审定**  **分值** |
| 1 | **应急**  **设备** | 设备先进、应急启动灵敏，全面满足使用要求 | 10 |  |  |
| 设备能满足应急使用要求 | （6） |  |  |
| 2 | **消防**  **设备** | 设备先进、标识明显、全面满足消防功能要求 | 15 |  |  |
| 设备能满足消防使用要求 | （11） |  |  |
| 3 | **照明**  **设备** | 设备先进、明显节电、全面满足使用要求 | 15 |  |  |
| 设备能满足照明使用要求。 | （11） |  |  |
| 4 | **采暖空调设备** | 设备先进、明显节能、全面满足采暖空调要求。 | 15 |  |  |
| 设备能满足采暖使用要求 | （11） |  |  |
| 5 | **电梯**  **设备** | 设备先进、明显节电、运行可靠、全面满足使用要求 | 15 |  |  |
| 设备能满足安全运行使用要求 | （11） |  |  |
| 6 | **变配电**  **设 备** | 设备先进、占地省、明显节电、全面满足使用要求。 | 15 |  |  |
| 设备能满足安全运行使用要求 | （11） |  |  |
| 7 | **给排水**  **设 备** | 设备先进、噪声小、明显节能、全面满足使用要求 | 15 |  |  |
| 设备能满足给排水使用要求 | （11） |  |  |
| **合 计 分 值** | | | 满分 100 |  |  |

**注**：本表标准分值不设中间分值，只能选择没有括号或有括号的分值其中之一为得分值。

**3 综 合 评 价**

**3.1综合计分方式**

上述五个评价指标体系的评价合计实得分值分别乘以各项权重系数得到权重得分。五项权重得分相加即为该申报项目“综合评价总分值”，见下表“**表3.1-1“**。“综合评价总分值”是确定入选项目排序的依据。

**表3.1-1 综 合 评 价 总 分 值 表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评 价 体 系** | **权重**  **系数** | **分项**  **合计**  **自评**  **分值** | **权重得分**  **（分项合计自评分值×权重系数）** | **分项**  **合计**  **审定**  **分值** | **权 重 得 分**  **（分项合计审定分值×权重系数）** |
| 1 | **规划与建筑**  **设计**  **评价指标体系** | 20% |  |  |  |  |
| 2 | **施 工 质 量**  **评价指标体系** | 22% |  |  |  |  |
| 3 | **产业化技术**  **应用**  **评价指标体系** | 28% |  |  |  |  |
| 4 | **公 共 设 施**  **评价指标体系** | 10% |  |  |  |  |
| 5 | **设备配置与**  **运行**  **管理评价指标体系** | 20% |  |  |  |  |
| **综合评价总分值** | | 100% |  |  |  |  |

填报单位： 填报时间： 年 月 日