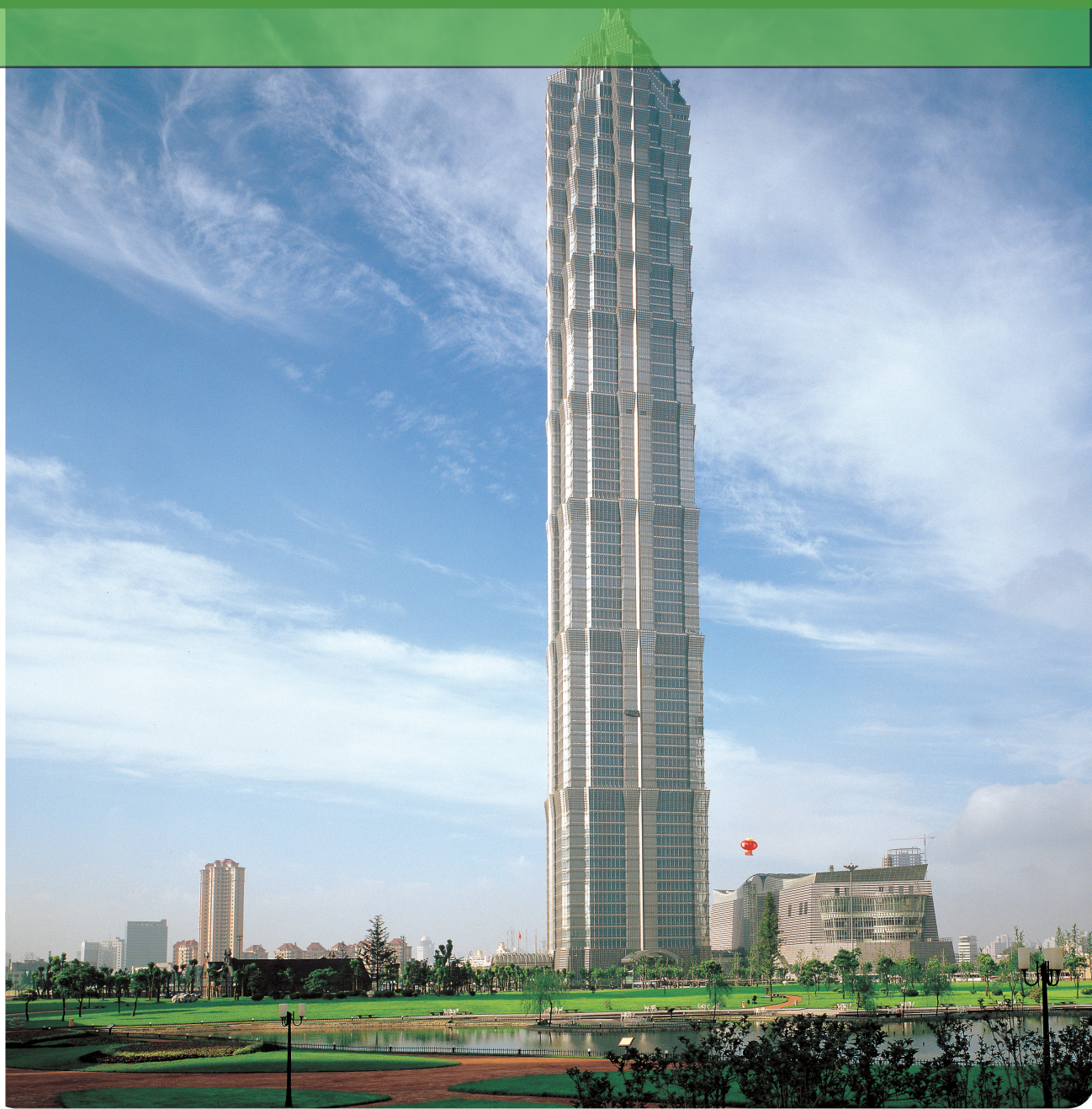


金茂大厦

中国第一个获得 BREEAM 运营最高等级的认证项目



JIN MAO OFFICE TOWER

BREEAM In-Use

金茂大厦作为上海的标志性建筑，一直追求绿色低碳的可持续发展目标，这与BREEAM的理念是一致的。金茂大厦希望通过BREEAM In-Use 认证来完善管理体系，为租户提供良好的办公环境。



金茂大厦位于中国上海浦东新区黄浦江畔的陆家嘴金融贸易区。它高420.5米，于1999年竣工。公司占地面积23611平方米，总建筑面积29万平方米，办公楼1-50层，建筑面积13万平方米。该项目是一座集现代写字楼、五星级酒店、会议中心、娱乐、购物中心等设施为一体，具有中国塔楼风格和西方建筑技术的多功能摩天楼。金茂大厦3-50层为办公空间，51-52层为机电设备层，53-87层为超五星级酒店(555间)，88层为观光层。金茂大厦建立了完善的能源管理制度和标准。本项目能源计量系统包括电、天然气、水、蒸汽，基本实现了用能单元能源分配计量率100%。本项目建立了能源管理平台，利用BA系统自动采集能源消耗数据并进行统计分析。金茂(上海)物业服务有限公司建立了节能考核和奖励制度，通过对节能先进部门和个人的表彰和奖励，调动员工的节能积极性，推广先进经验。

金茂大厦已获得BREEAM运营在用楼宇管理部分的最高等级认证，并获得证书。申请范围为金茂(上海)物业服务有限公司管理的1-50层写字楼。这是中国第一个获得BREEAM运营-楼宇管理部分认证的项目。并取得了BREEAM In-Use Part 2认证的最高水平。

因此，金茂大厦是中国绿色低碳建筑的领跑者和典范。金茂大厦是超高层建筑，物业管理较为复杂，可以为同类建筑提供管理经验。金茂大厦的室内空气污染物、新风量、噪声及安全性均符合BREEAM要求，租户对办公环境非常满意。

Tip 1

金茂大厦的运营团队在日常的维护工作中会关注其租户及用户的体验。但在选择做BREEAM In-Use的体系之后，更让他们了解到了这一项工作的重要性。从用户对于室内舒适度及服务的问卷调查，投诉处理流程及回复时效，解决用户问题和保障用户生命财产的安全等方面，金茂大厦的运营团队通过BIU的在线系统，将这些内容和流程均进行了梳理，从比对全球的标准中找到可以提升的空间，用以提高其租户及用户的满意度。

Tip 2

金茂大厦对于楼宇的日常设备设施的管理不局限于基本设备设施的维护，也关注于软性设施的提升和管理。其对于人员的安全、健康及舒适，金茂大厦的管理团队有着一套系统的维护条款，并形成了管理章程用以实施。特别需要指出的是，在进行BIU认证的过程中，金茂大厦的物业团队发现其可以对于可能造成人员身体健康损害及影响的设施进行一定的预防工作。例如，为了防止地毯长期积累的粉尘和细菌增加慢性呼吸道人员发病的风险，金茂大厦定期对其地毯进行深度清洁；为了降低水源所携带的军团菌可能带来的呼吸道感染发热甚至是呼吸衰竭的风险，其对于室内的与人体接触的用书（乃至水箱）等处均设置控制军团菌的设备；为了保证使用人员的安全，管理团队定期对防火设施进行巡查并记录。这些日常的工作和记录能最大程度的保证其使用人员的健康和安全，也是BREEAM in-use需要楼宇管理团队关注的问题。

项目亮点 PROJECT HIGHLIGHTS



完美的管理制度 和管理程序

金茂(上海)物业服务有限公司 ISO14001 认证

一个完整的管理系统包括金茂大厦租户手册、维护管理系统和计划的各种系统(供热、通风和空调系统, 照明系统, 水系统, BMS系统, 等等)绿色租赁, 和建筑适应性管理政策建设功能。在项目运行过程中, 通过设备和管理制度的不断优化和完善, 包括节能改造等措施, 使其运行效果不断提高。



室内声学环境

满足高水平标准

声学专家评估, 金茂大厦背景噪音水平的结果表明: 所有的空间建筑满足高水平标准和会议室的混响时间也满足的要求的民用建筑隔声设计规范。



水质监测

军团菌管理系统, 定期检测水质

军团菌控制: 金茂(上海)物业服务有限公司拥有军团菌管理系统, 通过定期检测水质来控制军团菌。



能源消耗分项计量

金茂大厦能源计量系统包括电力、天然 气、自来水、蒸汽,

基本实现了能源使用单元的能源分配计量率100%。可以对能耗进行监控, 规划下一年的能耗, 提高节能效果。项目在单独的租户区域也配备有完整的分项计量。其碳排放也在全球同类运营的建筑中处于相对较低的水平。



污染投诉规程

完善的投诉流程管理系统

金茂(上海)物业服务有限公司, 拥有完善的投诉流程管理系统, 提高用户满意度。如有噪音、气味、光线等不适, 可向物业投诉, 并得到及时的反馈。



安全保障

安全建设及应急预案, 定期培训演习

对于楼宇中的安全建设及应急预案, 金茂大厦都有着很好的管理, 并定期组织消防培训和演习, 保障整个楼宇人员的安全并提高了风险控制。