

BOMA[®] 商业地产运营管理 认证咨询服务

从资产运营到价值释放——
让您的商业地产对标国际最佳实践

从超高层地标到产业园区 | 从甲级写字楼到商业综合体
——为您的商业地产项目获得国际权威运营认证

BOMA COE | BOMA 360 | BOMA BEST
三大体系 | 全流程咨询 | 价值驱动运营提升方案



国际标准



运营卓越



绿色可持续



资产增值

适用项目：办公楼 | 商业综合体 | 产业园区 | 地标建筑 | 总部基地 | 公共建筑 | 存量资产组合

让建筑更高效运营
让资产更可持续增值

组织背景与认证原理

BOMA：全球商业地产行业代表机构

01 BOMA 全球权威性



1907
成立



总部：
美国华盛顿



覆盖五大洲
230 个城市



17 个国家
拥有分会



近 4 万家
企业会员



基于全球超过
16 亿平方米
商业地产实践经验



会员控制全球 9 亿平方米写字楼

02 中国发展历程



2009 年
BOMA 正式进入中国



2010 年
BOMA 中国成立



目前会员单位已发展至近 50 家，
覆盖商业地产面积超 7000 万平方米，
引入 50 余本商业地产国际标准与指南。

“

认证不仅关注建筑的物理属性，
更关注使其高效运行并发挥
全部潜力的管理体系与人力组织。”

”

03 核心原理：构建完整的运营管理体系

BOMA 认证更关注运营管理能力与组织体系，
是把国际最佳实践导入资产运营全过程的方法论。

LEED

约 70%
关注建筑
硬件设施



Vs

BOMA

约 70%
关注运营管理
水平与能力



04 业务适配范围



甲级写字楼与商业综合体



产业园区与工业园区



购物中心与零售物业



混合用途开发项目



政府及机构持有物业

BOMA 认证体系深度解析

三大核心认证体系 + TOBY 行业荣誉

BOMA 中国通过倡导行业最佳实践、进行研究分析、发布运营管理标准、开展教育培训及行业评估等方式，形成以 COE、BOMA 360、BOMA BEST 为核心的认证体系，并以 TOBY 大奖体现行业卓越成果。



BOMA COE 认证 (建筑管理卓越认证)

协助会员企业提升资产运营管理能力，达致国际标准，是对资产整体管理专业性的认可计划。获得 COE 认证，是中国商业地产申请 BOMA 360 认证和 BOMA 国际 TOBY 大奖的重要基础。



BOMA 360 认证 (建筑绩效管理认证)

被誉为全球商业地产运营管理领域的金标准，表彰在建筑管理和运营方面具有全面卓越表现的商业地产项目。



BOMA BEST® 认证 (可持续性管理认证)

全球领先的绿色可持续性管理认证，旨在衡量并改进楼宇的绩效和管理策略，适用于多种商业地产与公共建筑类型。



BOMA 360 六大评估领域



运营与管理



健康、安全与
风险管理



培训与教育



能源管理



环境与
可持续发展



租户关系与
社区参与

BOMA BEST 五级认证



Baseline
0%-29%



Bronze
20%-49%



Silver
50%-79%



Gold
80%-89%



Platinum
90%+



覆盖 10 大管理与绩效领域，并通过 16 个最佳实践设定基础要求。

TOBY 大奖：行业至高荣誉



TOBY 是 BOMA 国际年度杰出建筑评选体系。2024 年 7 月，中国青岛国信·海天中心在美国费城举行的 BOMA 国际年会上荣获 TOBY 国际大奖，成为该奖项历史上在大于 10 万平方米建筑类别中首个获奖的亚洲项目。



认证价值与评审流程

从运营表现、财务效益到 ESG 竞争力的系统提升

01 认证带来的综合效益



资产价值提升: BOMA 360 建筑平均租金比未认证建筑高出每平方英尺 8 美元; 获得 BOMA BEST 续认证的楼宇, 3 年能耗平均降低 15%, 过去 6 年节水 52%, 认证楼宇资产价值提升 8%-10%。



运营与财务效益: 更高续租率、更低空置率, 以及可量化的运营成本和效率节约。



租户响应与 IT 支持: Kingsley Associates 研究显示, BOMA 360 建筑在所有租户满意度类别中获得更高评分——租户满意度评分提高 7%, 续租率提高 5.6%, 认证楼宇出租率高出 18.7%。



ESG 与资本竞争力: BOMA 360 获得 GRESB 认可, 可增强融资优势、招商能力与资本市场沟通表现。



认证识别标志: 通过认证后可获得官方证书与徽章使用权, 可用于官网、名片、宣传材料和楼宇标识。

BOMA
360

BOMA
COE

BOMA
BEST
★★★★

02 评审流程

A) BOMA 360 认证流程



标准熟悉
1-2 周



在线提交
1 周



独立评审
4-6 周



认证授予



年度续认

◆ 全年任何时间均可提交, 认证每季度授予一次。 ◆

B) COE 认证流程



由国内外专家全面审核, 涵盖 102 项审核项目, 由 BOMA 中国组织实施。

C) BOMA BEST 认证流程



注册用户名



注册建筑



完成调查问卷



测量能源与
用水基准



验证



认证

◆ 全流程约 9-12 个月, 验证环节由独立第三方执行。 ◆

03 组织角色分工



BOMA 国际

制定标准与政策, 管理认证体系, 维护全球一致性与品牌价值。



BOMA 中国

在中国区推广认证标准, 组织实施审核与培训, 支持会员与市场发展。



BOMA 加拿大

负责加拿大地区的认证实施与质量管理, 确保标准落地执行。



独立评审委员会

由行业专家组成, 独立评审申请材料, 确保审核公正与专业。



咨询顾问 (我方)

提供全流程咨询与辅导, 协助材料准备、流程管理与绩效提升落地。

方法、工具与资金构成

以标准为框架，以数据为依据，以价值为导向

1 我们的咨询方法体系

1



运营成熟度基线评估

对照 BOMA 六大评估领域逐项评分，识别差距与优先级，形成初始评估报告。

2



证据材料缺口分析

对照认证申请文档要求，识别已满足项、待补充项与需规范项。

3



全流程申报路线图

分阶段设置里程碑：材料收集 → 文档编制 → 内部预审 → 正式提交 → 评审追踪 → 后续复认规划。

4



持续改进支持

帮助项目建立持续运营管理机制，为年度续认与后续升级提供制度保障。

2 核心工具平台



BOMA 六大评估领域自检表

结构化自评工具，覆盖全部评估要点，快速识别优势与差距。



BOMA 标准指南库

整合 BOMA 标准、指南与最佳实践，提供权威参考依据。



BEEP 能源效率计划

制定并跟踪节能目标，追踪绩效指标，提升能效表现。



能源与用水基准工具

支持能耗与用水基准建立、对标与趋势分析。



租户满意度调查系统

定制化调研与数据分析，支持运营改进与价值提升。

3 资金构成（项目方承担）



BOMA 360 认证费用

申请费按项目总面积分级收费；每年缴纳年度续认费。



BOMA BEST 认证费用

费用由基础费 + 可变费 × 建筑面积构成。



COE 认证费用

申请与审核费根据项目规模和审核范围确定；通常每三年复认证。



咨询服务费（我方）

可采用阶段性收费 + 固定总价或按工时模式，涵盖前期评估、标准解读、文档辅导、材料审查、BOMA 沟通协助及续认规划支持。



具体报价可根据项目类型、复杂度与目标等级，提供详细费用估算报告。

业务形态与合作方式

以标准方法论服务中国商业地产运营升级

01 我们如何为您服务



我们专注于 BOMA 认证的方法论与申报支持。无论项目处于新落成招商还是存量运营优化阶段，均可介入并制定适配的认证路径。专业能力来自对标准的深度解析与持续学习，而非特定项目名单。

02 典型服务包



快速诊断

2-3 周内出具《BOMA 认证潜力与可行性评估报告》，包括适用认证类型建议、目标等级可行性分析、资金与人力投入估算。



全流程委托

从认证类型选择到获证的一站式全周期技术管理。



专项补充服务

包括文档审查、模拟评审、运营体系搭建指导或续认规划支持。

03 典型服务场景



A) 某超高层商业综合体

首次申请 COE 认证时，系统梳理 102 项审核材料合规性，针对培训记录存档不规范、能耗基准未建立等薄弱环节进行专项补强。



B) 某产业园区

在已有 LEED 运营认证基础上，对照 BOMA 六大评估领域识别安全要求及外包与租户沟通机制两项关键合规项。



C) 某商业地产项目

在获得 BOMA BEST 级预认证后，围绕能源基准与楼宇运营优化管理措施与数据支撑，规划升级至金级。

① 以上均为服务场景，不代表既有业绩，仅用于说明技术方法的适用性。

04 BOMA 认证与中国市场



上海中心大厦、青岛国信·海天中心、广州国际金融中心、上海白玉兰广场、远洋·光华国际 C 座等均已通过 BOMA 系列认证或续认证，表明 BOMA 标准在中国商业地产市场具有成熟应用基础。

中建协认证中心



电话：010-64726699



邮箱：jibo.hao@jccchina.org



官网：www.jccchina.org



地址：北京市朝阳区南湖东园122号博泰国际大厦A座20层

BOMA International 对 BOMA 360 及 TOBY 认证拥有最终审核权；BOMA 中国对 COE 认证拥有最终审核权；BOMA Canada 对 BOMA BEST 认证拥有最终审核权。我们提供基于公开标准的方法论支持，客户需对提交资料的真实性负责。

以国际标准为抓手，提升楼宇运营品质；以专业认证为路径，释放不动产长期价值。