



biz principle

BPpb Vol.5 2015

《贝圣品铂月刊 – 5月》

Your Commerical Property Services **Partner**



C **ONTENTS**

- 贝圣品铂 新闻
- 相关政策深度解析
- 相关技术资源分享
- 办公空间设计案例分享



BP 贝圣品铂 | 新闻

NEWS

BP贝圣品铂成为LVMH集团子公司的办公室维保厂商

BP贝圣品铂于今年2月28日正式确认成为LVMH集团子公司的办公室维保厂商，负责其办公室工程维修整改的工作。贝圣品铂一直以来凭借诚信、创新、专业、合作的精神、现代环保的设计理念、专业的施工及优良完善的售后服务获得了大多数客户的信赖与支持，并坚定不移的走下去。



项目地址：南京西路1266号恒隆广场 A座 17F

LVMH：

LVMH全名Louis Vuitton Moët Hennessy，法国酩悦·轩尼诗—路易·威登集团（Moët Hennessy- Louis Vuitton, LVMH集团）由贝尔纳·阿尔诺（Bernard Arnault）将全球著名的皮件公司路易威登（Louis Vuitton）与酒业家族酩悦·轩尼诗（Moët Hennessy）于1987年合并而成，员工约五万六千人，旗下拥有50多个品牌，是当今世界最大的精品集团。集团主要业务包括以下五个领域：葡萄酒及烈酒（Wines & Spirits）、时装及皮革制品（Fashion & Leather Goods）、香水及化妆品（Perfumes & Cosmetics）、钟表及珠宝（Watches & Jewelry）、精品零售（Selective Retailing）。

LVMH有着悠久的历史，汇聚了高贵的职业和深厚的传统，拥有独一无二的国际知名品牌组合。

总部地点：法国巴黎

成立时间：1987年

员工数：56000

CEO：贝尔纳·阿尔诺

简称：LVMH

BP贝圣品铂（上海办公室）迁址通知

BP贝圣品铂于2015年4月1日正式迁址至上海市徐汇区宝庆路8号3楼。（近淮海中路、常熟路）
轨交1号线、7号线（常熟路站）步行300米左右即可到达公司。





biz principle

POLICY

相关 政策
深度 解析

ANALYSIS

合法的房产经纪机构及房产经纪

2011年起施行的《房地产经纪管理方法》对我国房地产经纪机构及房地产经纪的管理作出相关规定。怎样才是合法的房产经纪机构及房产经纪，大家可根据以下条文进行参考筛选：

第二章 房地产经纪机构和人员

第七条 本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。
房地产经纪机构可以设立分支机构。

第八条 设立房地产经纪机构和分支机构，应当具有足够数量的房地产经纪人员。
本办法所称房地产经纪人员，是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。
房地产经纪机构和分支机构与其招用的房地产经纪人员，应当按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定签订劳动合同。

第九条 国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划和管理。

第十条 房地产经纪人实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由国务院住房和城乡建设主管部门、人力资源和社会保障主管部门共同组织实施，原则上每年举行一次。
房地产经纪人协理实行全国统一大纲，由各省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门、人力资源和社会保障主管部门命题并组织考试的制度，每年的考试次数根据行业发展需要确定。

第十一条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起30日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

第十二条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。

第十三条 房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起30日内，办理备案变更或者注销手续。

专业的房产经纪机构首先一定具有合法资质，现今可登录房屋管理政务网通过访问页面最底部的“服务机构” - “网上经纪机构”，输入关键字实现查询房产经纪机构的备案信息：

<http://www.fangdi.com.cn/index.htm>



建筑装饰装修服务企业法定资质



建筑装饰装修工程资质分为“设计施工一体化资质”及“专业承包资质”，两者都适用于办公室装饰装修工程。但是考虑到办公室工程的特殊性，“设计施工一体化资质”将会是未来的趋势。

建筑装饰装修工程设计施工一体化资质分为三个等级，从事各类建设工程中的建筑装饰装修项目的咨询、设计、施工和设计施工一体化工程，还可承担相应工程的总承包、项目管理等业务（建筑幕墙工程除外）。

- （一）取得一级资质的企业可承担各类建筑装饰装修工程的规模不受限制（建筑幕墙工程除外）；
- （二）取得二级资质的企业可承担单项合同额不高于1200万元的建筑装饰装修工程（建筑幕墙工程除外）；
- （三）取得三级资质的企业可承担单项合同额不高于300万元的建筑装饰装修工程（建筑幕墙工程除外）。

建筑装饰装修工程专业承包资质分为三个等级，可从事各类建筑室内、室外装饰装修工程（建筑幕墙工程除外）的施工或设计。

一级企业：可承担各类建筑（包括车、船、飞机）的室内、室外装饰工程的设计和施工。

二级企业：可承担单位工程造价1200万元以下建筑（包括车、船、飞机）的室内、室外装饰工程的设计和施工。

三级企业：可承担单位工程造价600万元以下建筑（包括车、船、飞机）室内、室外装饰工程的设计和施工。

如何判断服务企业是否具有合法资质？

可登陆以下链接查询企业相关资质信息：

http://www.ciac.sh.cn/qywebsearchList_new.aspx

RESOURCE

SHARE

相关技术资源

门禁系统中有哪些产品？

门禁系统包含两大部分：

- (1) 生体辨识：有人本身所拥有的特殊记号作为辨识标志，如掌纹、指纹、面相.....
- (2) 记号辨识：由外在的物体的特殊记号作为辨别标志，如密码、感应卡、IC卡.....

门禁系统中包含哪些东西？

大约可以分为3部分：

- (1) 控制主机：负责接收讯号以及辨别讯号後，进行开关门或发报的动作
- (2) 门锁：锁住门体，除非断电或送电，否则正常运作情形下不应自动开门
- (3) 其他配件：外出开关、电源供应.....等

门禁系统是否危险因素

(如电线高温都为弱电产品？为避免一些难以预知的走火...等)，门禁系统大多为12V或24V的产品。

电控锁皆由电能控制

必须由电能控制的锁，才可算为电控锁，而且电控锁可以分为「断电开门」(Fail -Safe) 与「断电闭门」(Fail-Secure)两种，如磁力锁、电插锁都是断电开门锁。

什么是「断电关门」(送电开门)(Fail-Secure)？

正常闭门情形下，锁体并未通电，而呈现「锁门」状态，经由外接的控制系统(例：刷卡机、读卡机)对锁进行通电时，内部的机体会起动作，而完成「开门」的状态，如阴极锁。

什么是「断电开门」(送电关门)(Fail-Safe)？

正常闭门情形下，锁体持续通电，而呈现「锁门」状态，经由外接的控制系统(例：刷卡机、读卡机)对锁进行断电时，内部的机体会起动作，而完成「开门」的状态，如磁力锁。

门禁系统中12个问题





门禁系统中12个问题

断电开门一遇停电不就门户大开了？

可以搭配 UPS 不断电系统，例如本公司的RF-7000XX系列，即便有变压、稳压功能之外，加上电池，便可成为不断电系统，防止断电所形成的门禁空洞。

「断电开门」好？还是「断电闭门」好？

基本上，这是一个角度不同的问题：

「断电开门」适用于消防法规，大多火灾发生的原因都是电线走火，火灾现场的热度可以使五金门锁的机件融化而无法开门逃生，使许多人在火场中因门锁无法打开逃生而葬生火海，断电开门的好处是，一旦电线走火而引发停电时，通道的防烟门将会动作，阻隔烟雾扩散外，人也可以轻易的开门逃生。「断电闭门」：则适用于金库、等一些财产保险性较高的门禁场合，此时我们可以用电子机械锁和阴极锁一起搭配锁心使用，一旦人员有危险时，还是可以使用旋钮或钥匙开门。

为何安装完双向用门锁之後，门一直无法正常关上？

门锁安装完後门无法正常开关，这是大多数人遇到的问题，然而，真正的原因大多不是锁的问题(或许少部分是人为安装的疏失)，试想，一把只负责开关的锁，如何使门能够正确无误的回到定位？当然不行！所以，大多问题都是起源于---门地弹簧的品质。简单的说，假设一个门重120磅，该装多少的磅数的地弹簧？或许你会说，120磅或是更大磅数，但是，有些厂商并不注重磅数的问题，120磅的门，可能装个80磅，甚至磅数更低的门问题，便随之而来，初时使用，问题不大，长时间使用时，门无法归位、门回归速度便慢、门下垂严重都是日後逐渐浮现的问题。也因此，当你装上剪力锁、阳极锁时，问题就浮现了，所以，想装双向锁时，先劳个心看一下门的定位，换个门的地弹簧吧。

如果不想花钱换地弹簧，有什么可以替换的方法？

(1) 调整地弹簧：说难不难，但是若非专业，还是请专人吧

(2) 固定开门方向：改为单向开门，向内拉、或向外推开门，问题便较少，但是还是有客观的安装因素，例如：门框大小、门框间距太大.....等

如果我想安装电控锁，该有注意哪些事？

方向：单向(向内?向外?)、双向、平移?

材质：金属制(铝合金、不锈钢)、木制、玻璃门(有无门框、门有无框?)

间距：门板到门框的间距，开关门时门是否会卡到门框?

大小：门的大小?

数量：单扇、还是双扇?

用途：防火门?仓库门?通道门?

特殊：是否有无特殊要求?门位信号输出?时间延迟.....等?

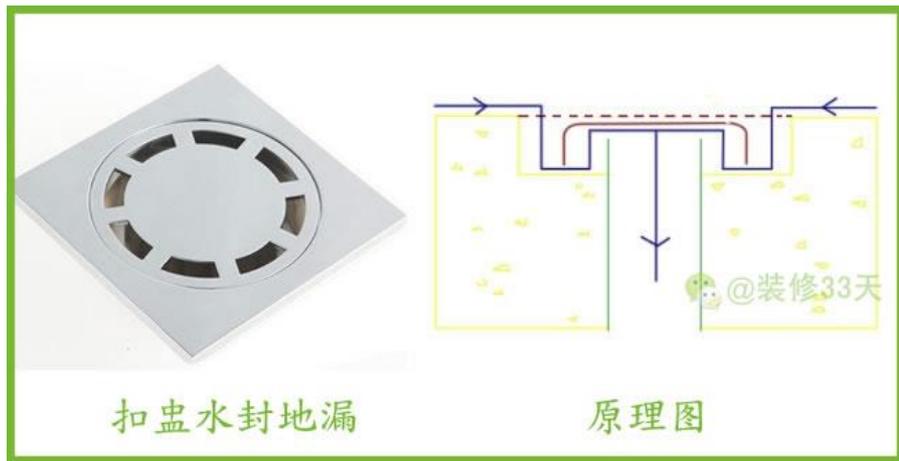
何谓残磁？

简单来说，就是锁体在断电後依然残留磁力，造成锁体依然吸附而无法开门，这是很危险的事情，一旦发生危难事件(例如：火灾.....)却造成防烟门无法关闭亦或是逃生门无法打开.....!一个简单残磁缺陷，却造成生命财产的损失，这是非常危险的问题。

小地漏，大问题 | 关于地漏，您了解多少呢？

小贝认为，地漏虽然是个小东西，几十块钱，贵的也就一百多，但如果没买好却是个大问题，日后还很难补救，今天小贝就来为大家补习下关于地漏的课程吧！

地漏无非是解决这几个问题，防臭、防返水、防堵、防虫（小强），俗称四防。下面来比较一下常见的几种地漏：



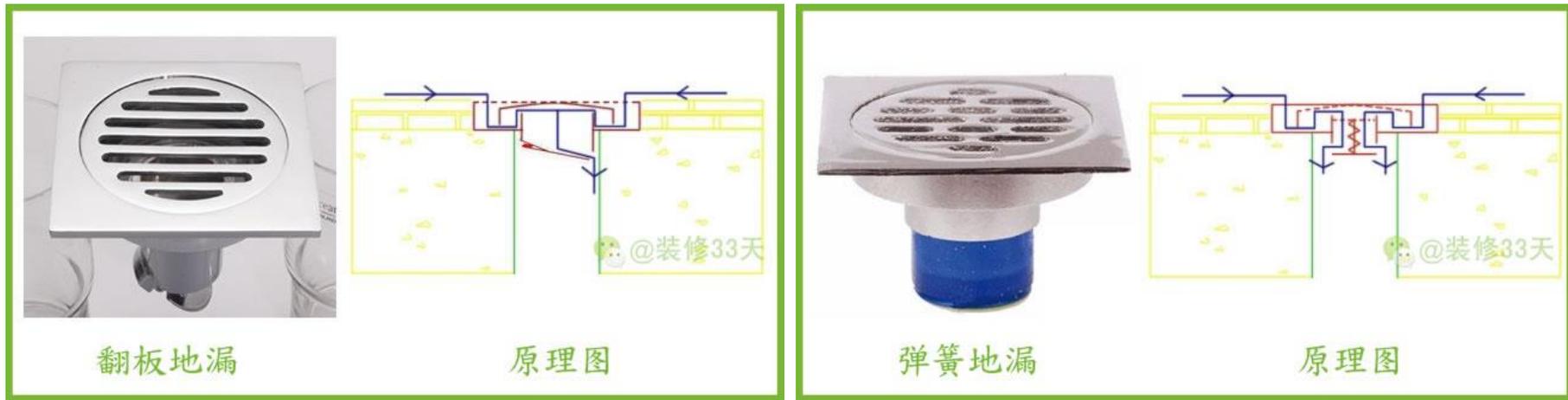
扣盅水封地漏

扣盅地漏原理是盖子背面凸出一块和地漏体里边形成水封防臭。但是因为水封特别浅，真正管用的有效水封只有半厘米左右。只要楼上马桶冲水，管道内正负压力会把地漏里边的那点水破坏掉。臭气就畅通无阻进到室内，这种地漏不能有效防臭。而且因为本身设计缺陷地漏很容易堵塞且排水很慢。

缺点：这种扣盅水封地漏，不能有效防臭、容易堵塞排水慢。优点：价格较便宜。

（千万别买！3年前就是贪便宜花了30多块买了这种地漏！坑爹啊！）

小地漏，大问题 | 关于地漏，您了解多少呢？



翻板地漏

原理图

弹簧地漏

原理图

翻板地漏、弹簧地漏

还有一些非常芯、原理阀、浮球、磁铁、齿轮的等，这些地漏统称为自封地漏，都是利用重力，有水来的情况下打开，没水的情况下闭合。看起来貌似会防臭，但要具体看不同地漏的细节设计了。

原因：因为地漏排水的水质较差还有毛发等等，这些自封地漏的那些密封盖板容易污损，一旦污损，就合不严实就会漏气不防臭。还有毛发下去缠绕在那些盖板上或者夹在地漏芯盖板闭合的中间会造成堵塞合不严实，也就漏气不防臭。

缺点：这些自封地漏不能防臭、容易堵塞，寿命短。优点：面板样式有较多选择。



biz principle

小地漏，大问题 | 关于地漏，您了解多少呢？



T型地漏

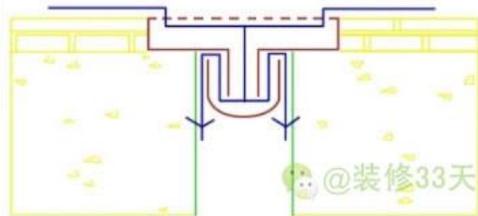
原理图

T型地漏

其实严格来说也是自封地漏或者弹簧地漏的一种，由于设计上的改良，多加了一层过滤层，可以有效阻挡毛发等，而且地漏芯也由塑料改进成铜质，增加了使用寿命。
 缺点：需要时常清理过滤层，下水速度更水的集中程度有关。优点：使用寿命长，面板样式有较多选择。



深水封地漏



原理图

深水封地漏

这种地漏防臭效果非常好，但是排水速度跟下水管直径有关系，由于下水管道直径一般是50mm，深水封地漏一般直径有38mm左右，地漏芯出水孔距离管壁近会造成出水阻力，略微影响出水速度，小于50mm的管径不建议用深水封。

缺点：内芯长，安装有限制，一般改过下水管位置之后就装不下这种长内芯地漏。优点：水封防臭效果好，下水速度均匀，使用寿命最长。

从以上分析可以得出，每种地漏都有优缺点，但是相对来说T型地漏和深水封地漏更好一些。个人建议经常下水的地漏，比如淋浴地漏可以用深水封地漏；基本不下水，或者下水非常集中的地漏，比如洗衣机地漏可以用T型。除了地漏类型，另外需要考虑的是材料，尽量选择铜质或者是正宗304不锈钢材质的地漏，防止生锈。

品牌倒反而次要，某品牌塑料芯地漏能卖到一百多两百多真是有点坑啊~不过呢，也别买路边小五金店一二十块钱的产品。关于地漏的这些小知识，您学会了吗？



biz principle

CASE 设计分享

STUDY

日本DRAFT开放式办公空间设计

DRAFT公司在日本东京一栋十二层楼的大楼顶层，设计了一间新的办公室。穿过入口处，你就可以看到整个开放式的广阔空间。办公室层高4米，走廊将空间分为两部分，另外，我们设计了一个高约380毫米的两级台阶，这样可以让工作区和其他区域明显区别开，更有助于员工们集中精力做事。在墙上，我们装了四个大大的摄像头，这是为了与公司的其他分支机构开视频会议用的。这个办公空间的设计理念是“注重沟通”。因此，办公室的每一处细节，我们都在强调这一点。这非常重要，因为正是通过沟通协作，团队才能创造出更好的项目。





微信号: Biz-Principle
zhulong.com



微信号: Biz-Principle
zhulong.com



微信号: Biz-Principle
zhulong.com



微信号: Biz-Principle
zhulong.com



微信号: Biz-Principle
zhulong.com



微信号: Biz-Principle
zhulong.com

瑞典风格的办公空间设计

瑞典全国住房合作社HSB总部的室内设计已成为其在斯德哥尔摩的形象工程。该项目由PS Arkitektur建筑设计事务所设计，五层楼的办公空间总面积为9000平方米，容纳420名员工的工作、会议和休息所需空间。

PS Arkitektur设计团队对原来的空间进行了惊人的改造，焕然一新的办公环境不仅现代（现代装修效果图）感十足而且多姿多彩，舒适温馨的氛围充斥着家的感觉。室内装饰的亮点应该是各种色彩的舒适地毯（地毯装修效果图）、休息椅、窗帘（窗帘装修效果图）布艺和造型时尚的家具，在该项目中，设计师还加入了更为强烈的艺术元素，办公室和会议室的墙壁上装饰了插花图案以模仿纹理效果和颜色组合。此外，在会议室的墙壁是模拟各种外墙效果，用瓷砖、马赛克、玻璃砖或彩色玻璃演绎各种生活中常见的场景。



biz principle



微信号: Biz-Principle



微信号: Biz-Principle



微信号: Biz-Principle



微信号: Biz-Principle



微信号: Biz-Principle



微信号: Biz-Principle

感谢您阅览本期BPpb 贝圣品铂祝您生活愉快！



biz principle

上海贝圣品铂商业地产顾问设计有限公司

中国上海市徐汇区宝庆路8号3楼 200031

电话：+86 21 60761212

传真：+86 21 60761200

3F, 8 Baoqing Road, Xuhui District, Shanghai 200031 China

www.biz-principle.com



扫描左侧二维码
获取贝圣品铂更多最新资讯

贝圣品铂
商业地产综合服务 伙伴