

深圳市工程建设标准

SJG 50—2018

绿色物业管理项目评价标准

Assesstment standard for green property management project

2018-12-07 发布

2019-01-01 实施

深圳市住房和建设局 发布

前 言

为认真贯彻执行《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳市绿色建筑促进办法》以及其他有关绿色物业管理的法律法规及政策方针,进一步提高绿色物业管理水平,根据深圳实际,特制定本标准。

本标准根据深圳市绿色物业管理工作开展的需要,经广泛调查研究,认真总结实践经验,参考有关国家标准、行业标准和其它省(市)标准,在广泛征求意见的基础上制定。

本标准的主要技术内容是:1.总则;2.术语;3.基本规定;4.基本制度;5.节能管理;6.节水管理;7.垃圾分类管理;8.环境绿化管理;9.污染防治管理;10.提高与创新。

本标准由深圳市住房和建设局负责管理,由深圳市建设科技促进中心负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议,请反馈给深圳市建设科技促进中心(深圳市福田区振华路8号设计大厦5楼,邮编518049),以供今后修订时参考。

本标准主编单位:深圳市建设科技促进中心

本标准参编单位:通标标准技术服务有限公司

深圳市生活垃圾分类管理事务中心

深圳国研建筑科技有限公司

深圳市铁汉一方环境科技有限公司

深圳市计量质量检测研究院

深圳市德立信环境工程有限公司

深圳市常安物业服务有限公司

深圳市天安云谷物业服务有限公司

深圳市马特迪扬绿色科技发展有限公司

深圳市雁鹏环境有限公司

本标准主要起草人员:刘 政 唐振忠 王 蕾 刘 培 何 楠

雷 杰 张成绪 袁玉华 杨 杰 潘二波

温庚金 邬艳秋 肖小浪 马志同 夏三省

庞观艺 黄国义 黄亚穗 冯 勇 李华丽

本标准主要审查人员:孙萌萌 叶国基 孟保义 许志平 田智华 苏志刚 杨淑芳

本标准主要业务指导人员:张 雁 仇晨卉 瞿能友 胡荣

目 次

1	总 则	3
2	术 语	4
3	基本规定	6
3.1	一般规定	6
3.2	评价方法与等级划分	6
4	基本制度	8
4.1	控制项	8
4.2	评分项	8
5	节能管理	10
5.1	控制项	10
5.2	评分项	10
6	节水管理	13
6.1	控制项	13
6.2	评分项	13
7	垃圾分类管理	15
7.1	控制项	15
7.2	评分项	15
8	环境绿化管理	18
8.1	控制项	18
8.2	评分项	18
9	污染防治管理	20
9.1	控制项	20
9.2	评分项	20
10	提高与创新	22
10.1	一般规定	22
10.2	加分项	22

1 总 则

1.0.1 为贯彻国家、广东省和深圳市技术经济政策，节约资源，保护环境，规范深圳市绿色物业管理项目的评价，推进绿色物业管理发展，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于深圳市住宅物业、商业物业和园区物业的评价。

1.0.3 绿色物业管理项目评价应考虑不同类型物业项目的特点，对物业项目运行寿命期内的基本制度、节能管理、节水管理、垃圾分类管理、环境绿化管理、污染防治管理等方面进行综合评价。

1.0.4 绿色物业管理项目评价除应符合本标准的规定外，尚应符合国家、广东省及深圳市现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 绿色物业管理 green property management

业主和物业服务企业在保证物业管理和服务质量等基本要求的前提下，通过科学管理、技术改造和行为引导，有效降低各类物业运行能耗，最大限度地节约资源和保护环境，致力构建节能低碳生活社区的物业管理活动。

2.0.2 物业管理区域 property management area

根据物业建设用地规划许可证确定的红线图（建筑区划）范围，结合物业的共有部位、共有设备设施、场地及社区建设等因素划定的管理和服务区域。

2.0.3 住宅物业 residential property

主要用于居住用途的物业。

2.0.4 商业物业 commercial property

用于商业或办公使用房屋及附属设施、设备和场地的物业。

2.0.5 园区物业 park property

由政府或企业专门为某类特定行业、形态的单位等集中规划并进行统一管理的物业，如工业园区、科技园区、物流园区、产业园区等。学校、医院、文体场馆、大型交通枢纽等物业类型可参照执行。

2.0.6 管理规约 management stipulation

在一特定的物业管理区域内，全体业主共同制定和遵守的文件，包括区分所有建筑物或建筑区划内业主的权利、义务、责任，以及对物业的使用、维护、管理等内容。

2.0.7 非传统水源 non-traditional waste source

不同于传统地表水供水和地下水供水的水源，包括再生水、雨水、海水等。

2.0.8 生活垃圾分类投放管理责任人 responsible person of municipal solid waste classifying and dumping management

在管理区域内，对生活垃圾分类投放具有管理责任和义务的法人主体。

2.0.9 大件垃圾 bulky waste

重量超过 5kg 或体积超过 0.2m³ 或长度超过 1m，且整体性较强而需要拆解后再利用或处理的废弃物（如废家具）及各种废家用电器、电子产品等。

2.0.10 餐厨垃圾 food waste

餐厨垃圾产生单位在食品生产经营活动中产生的食物残余、食品加工废料、过期食品、果蔬垃圾等和废弃食用油脂。

2.0.11 厨余垃圾 kitchen waste

居民在家庭生活或消费过程中产生的易腐性垃圾，包括剩菜剩饭、菜梆菜叶、瓜果皮核、废弃食物、废气蔬菜、盆景植物、残枝落叶等。

2.0.12 立体绿化 vertical greening

充分利用不同的立地条件,选择攀援植物及其它植物栽植并依附或者铺贴于各种构筑物及其它空间结构上的绿化方式,包括立交桥、建筑墙面、坡面、河道堤岸、屋顶、门庭、花架、棚架、阳台、廊、柱、栅栏、枯树及各种假山与建筑设施上的绿化。

2.0.13 缓释肥料 slow available fertilizers

又称缓效肥料或控释肥料。其肥料中含有养分的化合物在土壤中释放速度缓慢或者养分释放速度可以得到一定程度的控制以供作物持续吸收利用。

2.0.14 光污染 light pollution

指干扰光或过量的光辐射(含可见光、紫外和红外光辐射)对人、生态环境和天文观测等造成的负面影响的总称。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 绿色物业管理项目评价应以独立完整的物业管理区域为评价对象。除特别指明外，本标准的评价范围均不超出物业管理区域。

3.1.2 绿色物业管理项目评价应在工程建设项目通过竣工验收并投入使用一年后进行。

3.1.3 申请评价方应按本标准的有关要求提供真实、完整的申报材料。评价机构应按本标准的有关要求，对申请评价方提交的申报材料进行审查并现场核实，出具评价报告，确定等级。

3.2 评价方法与等级划分

3.2.1 绿色物业管理项目评价指标体系应由基本制度、节能管理、节水管理、垃圾分类管理、环境绿化管理、污染防治管理 6 类指标组成，每类指标均包括控制项和评分项。评价指标体系还统一设置加分项。

3.2.2 控制项的评定结果应为满足或不满足；评分项和加分项的评定结果应为分值。

3.2.3 绿色物业管理项目评价应按总得分确定等级。

3.2.4 评价指标体系 6 类指标的总分均为 100 分。6 类指标各自的评分项得分为 Q_1 、 Q_2 、 Q_3 、 Q_4 、 Q_5 、 Q_6 应按参评项目该类指标的实际得分除以适用于该项目的评分项总分值再乘以 100 分计算。加分项的附加得分 Q_7 应按本标准第 10 章的有关规定确定。

3.2.5 绿色物业管理项目评价的总得分应按式 (3.2.5) 计算，其中评价指标体系 6 类指标评分项的权重 $\omega_1 \sim \omega_6$ 应按表 3.2.5 取值。

$$\sum Q = \omega_1 Q_1 + \omega_2 Q_2 + \omega_3 Q_3 + \omega_4 Q_4 + \omega_5 Q_5 + \omega_6 Q_6 + Q_7 \quad (3.2.5)$$

表 3.2.5 绿色物业管理评价各类指标的权重

评价 指标 / 物业 类型	基本制度 ω_1	节能管理 ω_2	节水管理 ω_3	垃圾分类 管理 ω_4	环境绿化 管理 ω_5	污染防治 管理 ω_6
住宅物业	0.10	0.30	0.15	0.23	0.10	0.12
商业物业	0.10	0.35	0.15	0.18	0.10	0.12
园区物业	0.10	0.35	0.15	0.18	0.10	0.12

3.2.6 绿色物业管理项目的评价结果分为一星级、二星级、三星级 3 个等级。3 个等级的绿色物业管理项目均应满足本标准所有控制项的要求，且每类指标的评分项得分不应小于 40 分。当总得分分别达到 50 分、65 分、80 分时，绿色物业管理项目等级应分别评为一星级、二星级、三星级。

4 基本制度

4.1 控制项

4.1.1 物业管理服务规章制度中应有专门的绿色物业管理规章制度或与绿色物业管理有关的章节和条文。

4.2 评分项

I 组织管理

4.2.1 前期物业服务合同、临时管理规约、管理规约或物业服务合同中有明确的绿色、节能、环保责任的内容，评价分值为5分。

4.2.2 成立绿色物业管理小组并设置专业岗位，评价总分为10分，并按下列规则分别评分并累计：

1 工作小组架构清晰、职责明确，得5分；

2 专业岗位工作人员掌握绿色物业管理项目评价内容、熟悉绿色物业管理各相关工作进展情况，得5分。

II 规划管理

4.2.3 制定绿色物业管理工作方案，评价总分为15分，并按下列规则分别评分并累计：

1 根据物业项目的类型、寿命周期等特点，制定绿色物业管理工作方案，得5分；

2 绿色物业管理工作方案包含节能、节水、垃圾处理、环境绿化、污染防治等措施，得5分；

3 明确量化目标、财务目标、时间目标和外部目标，得5分。

III 实施管理

4.2.4 建立并落实绿色采购制度，评价总分为10分，并按下列规则分别评分并累计：

1 建立完善的绿色采购制度，得3分；

2 严格依照绿色采购制度实施采购，得7分。

4.2.5 建立企业内部激励制度，评价总分为10分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 依据节能量、节水量、垃圾分类、公众评价等绿色物业管理工作成果建立激励制度，得 5 分；
- 2 根据激励制度落实激励措施并提供相关佐证资料，得 5 分。

IV 评价管理

4.2.6 物业服务企业获得有关管理体系认证，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 具有 ISO 14001 环境管理体系认证，得 5 分；
- 2 具有现行国家标准《能源管理体系 要求》 GB/T 23331 的能源管理体系认证，得 5 分。

4.2.7 建立绿色物业管理工作自评机制，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 建立完备的绿色物业管理自评机制，得 5 分；
- 2 出具年度自评报告，且报告真实、有效，得 5 分。

4.2.8 定期开展绿色物业管理公众评价调查工作，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 每年至少开展一次公众评价调查工作，且原始资料保存完整，得 2 分；
- 2 调查报告内容完善，且调查结果科学合理，得 4 分；
- 3 依据调查报告制定改进方案，并纳入下一步工作计划，得 4 分。

V 培训宣传管理

4.2.9 制定物业管理培训制度及培训方案，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 制定科学合理的培训制度及培训方案，得 5 分；
- 2 定期开展绿色物业管理培训工作，并提供培训记录，得 5 分。

4.2.10 建立绿色物业管理宣传机制，开展宣传活动，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 建立完善的绿色物业管理宣传活动管理制度，得 5 分；
- 2 开展宣传活动，并提供相关记录及总结文件，得 5 分。

5 节能管理

5.1 控制项

- 5.1.1 办公建筑、宾馆酒店建筑、商场建筑以及由上述功能组成的综合性公共建筑的能耗指标不得高于现行《深圳市公共建筑能耗标准》 SJG 34的约束值。
- 5.1.2 应对电力、天然气、生物质能、热力等能源消耗进行分类计量。
- 5.1.3 不得使用国家公布的《高能耗落后机电设备（产品）淘汰目录》中的设备（产品）。

5.2 评分项

I 管理节能

- 5.2.1 制定能源基准、能源目标和能源指标，评价分值为4分。
- 5.2.2 合理配备和管理能源计量器具，评价总分为7分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 能源计量器具配备率和准确度等级符合现行国家标准《用能单位能源计量器具配备和管理通则》 GB 17167 的有关规定，得2分；
 - 2 建立完善的能源计量制度，得2分；
 - 3 备有完整的能源计量器具一览表，必要时建立能源计量器具档案，得2分；
 - 4 定期检定（校准）能源计量器具，得1分。
- 5.2.3 对公共建筑的空调系统、照明系统、动力系统等各部分能耗进行独立分项计量，得3分。
- 5.2.4 合理使用能源计量数据，评价总分为9分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 建立能耗统计报表或汇总表（台帐），得3分；
 - 2 根据能源计量数据进行节能分析，制定节能目标，得3分；
 - 3 商业物业和园区物业建立能源管理系统，对能源计量数据进行自动采集，得3分。
- 5.2.5 制定用能系统经济运行方案、节能奖罚制度和节能改造计划，评价总分为9分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 制定空调、照明、供水、电梯等用能系统经济运行方案，得2分；
 - 2 制定用能系统节能奖罚制度，得2分；
 - 3 制定用能系统节能改造计划并实施节能改造，得5分。
- 5.2.6 建立并严格执行巡回检查制度，评价分值为3分。

II 技术节能

- 5.2.7 对暖通空调系统进行节能诊断,并依据诊断结果编写节能诊断报告,评价分值为3分。
- 5.2.8 采取有效措施控制通风系统新风量,评价总分值为4分,并按下列规则评分:
- 1 人工控制新风量,并提供相关控制记录,得2分;
 - 2 采用自动控制技术控制新风量,得4分。
- 5.2.9 采用节能运行技术和高效节能设备,降低暖通空调系统运行能耗,评价总分值为6分,并按下列规则分别评分并累计:
- 1 暖通空调系统采用节能运行技术,得3分;
 - 2 冷源机组的能效指标符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189的规定,得2分;
 - 3 分散式空调器能效比不低于现行国家标准《房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》GB 12021.3规定的节能评价价值,得1分。
- 5.2.10 采取措施降低过渡季节通风与空调系统能耗,评价分值为3分。
- 5.2.11 照度及照明功率密度值符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034的规定,评价分值为3分。
- 5.2.12 采用高效照明灯具,评价分值为3分,并按下列规则分别评分:
- 1 高效照明灯具的使用率达到80%,得2分;
 - 2 高效照明灯具的使用率达到100%,得3分。
- 5.2.13 照明采用集中、分区、分组控制相结合,并合理采用自动控制措施,评价总分值为6分,并按下列规则分别评分并累计:
- 1 采用分区控制方式,得2分;
 - 2 采用分组控制方式,得2分;
 - 3 采用就地感应控制或自动降低照度控制措施,得2分。
- 5.2.14 电梯采用节能控制措施,评价总分值为4分,并按下列规则分别评分并累计:
- 1 自动扶梯与自动人行梯具有节能控制装置,得2分;
 - 2 2台及以上电梯集中布置时,电梯具备群控功能,得2分。
- 5.2.15 采用其他节能设备或技术措施并取得较好的节能效果,评价分值为3分。

III 行为引导

- 5.2.16 建立节能教育宣传和用户参与机制,开展节能宣传引导活动,评价总分值为10分,并按下列规则分别评分并累计:
- 1 根据物业项目实际情况和特点,编制节能宣传材料,且材料内容丰富,得4分;

2 开展节能宣传主题活动、专题培训等，得 6 分。

5.2.17 推广绿色出行方式，引导业主和物业使用人绿色出行，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 倡导尽可能少使用甚至不使用电梯，得 2 分；

2 倡导步行或乘坐公共交通工具出行，得 2 分；

3 倡导自行车出行，设置自行车固定停车区域，规范自行车管理，得 4 分。

5.2.18 停车场按照不低于有效停车位 10%的比例配建新能源汽车充电设施，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 按照要求配建充电设施且设施正常开启使用，得 8 分；

2 设置充电设施指引牌且指引标识清晰，得 4 分。

6 节水管理

6.1 控制项

- 6.1.1 给排水设备设施应运行正常且运行记录完整。
- 6.1.2 给水系统不得采用国家明令禁止的管材、管件及设备供水设施，并且供水设施的选取和运行不应对供水造成二次污染。
- 6.1.3 景观用水水源不得采用市政自来水和地下井水。
- 6.1.4 在非传统水源利用过程中，应采取确保使用安全的措施。

6.2 评分项

I 非传统水源利用

- 6.2.1 设置空调冷凝水收集系统，评价分值为 5 分。
- 6.2.2 设置雨水集蓄回用设施，且设施运行正常，评价分值为 5 分。
- 6.2.3 合理使用非传统水源，评价总分值为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 绿化灌溉、道路及车库地面冲洗、垃圾间冲洗等采用非传统水源的用水量占其总用水量的比例达到 50%，得 6 分；
 - 2 冷却水补水采用非传统水源的用水量占其总用水量的比例达到 10%，或不设置冷却水补水系统，得 4 分。

II 用水设施

- 6.2.4 给排水系统按水量平衡测试的要求进行运行管理，降低管网漏损率，得 6 分。
- 6.2.5 给水系统无超压出流现象，得 6 分。
- 6.2.6 设置用水分类或分户计量装置，评价总分值为 6 分，并按下列规则评分：
 - 1 按使用用途，对厨房、卫生间、空调系统、游泳池、绿化、景观等用水分别设置用水计量装置，得 6 分；
 - 2 按付费或管理单元，对不同用户的用水分别设置用水计量装置，得 6 分。
- 6.2.7 使用较高用水效率等级的卫生器具，评价分值为 10 分，并按下列规则评分：
 - 1 用水效率等级不低于 2 级的卫生器具比例达到 60%，得 5 分；
 - 2 用水效率等级不低于 2 级的卫生器具比例达到 80%，得 7 分；

- 3 用水效率等级不低于 2 级的卫生器具比例达到 95%，得 10 分。
- 6.2.8 采用节水灌溉系统，得 4 分；采用节水灌溉系统并设置土壤湿度感应器、雨天关闭装置等节水控制措施，得 6 分。
- 6.2.9 建筑平均日用水量符合现行国家标准《民用建筑节水设计标准》GB 50555 中节水用水定额的规定，评价分值为 8 分，并按下列规则评分：
- 1 建筑平均日用水量不超过节水用水定额的上限值，得 4 分。
 - 2 建筑平均日用水量不超过节水用水定额上限值与下限值的平均值，得 6 分。
 - 3 建筑平均日用水量不超过节水用水定额的下限值，得 8 分。
- 6.2.10 采用较高用水效率等级的卫生器具、合理利用非传统水源，提高节水效率增量，评价总分为 8 分，并按表 6.2.9 的规则评分：

表 6.2.9 节水效率增量评分规则

节水效率增量 R_{WEI}	得分
$5\% \leq R_{WEI} < 10\%$	2
$10\% \leq R_{WEI} < 20\%$	4
$20\% \leq R_{WEI} < 30\%$	6
$R_{WEI} \geq 30\%$	8

III 行为引导

- 6.2.11 建立节水教育宣传和用户参与机制，编制节水设施使用手册，评价总分为 20 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 根据物业项目实际情况和特点，编制节水宣传材料，且材料内容丰富，得 5 分；
 - 2 开展节水宣传主题活动、专题培训等，得 5 分；
 - 3 开展海绵城市建设相关宣传活动、专题培训等，得 5 分；
 - 4 在全部用水场所的显著位置张贴节水标识，得 5 分。
- 6.2.12 鼓励、引导业主和物业使用人参与节水活动，单位或个人获得节水相关奖励，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：
- 1 获得节水先进个人奖，一次得 5 分，满分 10 分。
 - 2 获得节水型居民小区奖，一次得 5 分，满分 10 分。
 - 3 获得节水型企业（单位）奖，得 10 分。

7 垃圾分类管理

7.1 控制项

- 7.1.1 应实行生活垃圾分类投放管理责任人制度。
- 7.1.2 应至少设立一个生活垃圾分类集中投放点，并按照国家、省、市政府有关规定设置生活垃圾分类收集容器。
- 7.1.3 应确保已分类投放的生活垃圾分类收集、分类暂存和分类交运。

7.2 评分项

I 运营管理

- 7.2.1 每年制定生活垃圾分类工作方案，明确责任人，评价分值为6分。
- 7.2.2 每天对生活垃圾分类收集容器和设施进行保洁维护，及时分类收集和交运各类生活垃圾。评价总分为7分，并按下列规则评分：
 - 1 住宅物业按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 分类收集容器外观与功能完好、摆放整齐、干净卫生，分类投放点无散落垃圾、污水，比例达到90%，得3分；
 - 2) 及时收集和交运各类生活垃圾，得4分。
 - 2 商业物业、园区物业按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 分类收集容器外观与功能完好、摆放整齐、干净卫生，分类投放点无散落垃圾、污水，比例达到90%，得3分；
 - 2) 及时收集和交运各类生活垃圾，得4分。
- 7.2.3 垃圾分类收集容器中的生活垃圾应分类准确投放。评价总分为15分，并按下列规则评分：
 - 1 准确率达到60%，得5分；
 - 2 准确率达到80%，得10分；
 - 3 准确率达到100%，得15分。
- 7.2.4 建立生活垃圾分类管理台帐，详细登记各类垃圾回收量、收运记录等，评价总分为20分，并按下列规则评分：
 - 1 住宅物业按下列规则分别评分并累计：
 - 1) 台帐管理有序、信息齐全，得5分；
 - 2) 详细登记厨余垃圾、有害垃圾、可回收垃圾（玻金塑纸）、大件垃圾、废旧织物等

各类垃圾的回收量、收运记录，按次记录收运情况且信息真实、完整，每完成一类得 3 分，最高得 15 分。

2 商业物业、园区物业按下列规则分别评分并累计：

1) 台帐管理有序、信息齐全，得 5 分；

2) 做好有害垃圾、餐厨垃圾收运记录，按次记录收运情况且信息真实、完整，每完成一类得 5 分，最高得 10 分；

3) 与所在辖区内合法的餐厨垃圾收运处理企业签订收运协议，及时交运餐厨垃圾，得 5 分。

II 设备设施

7.2.5 合理设置生活垃圾分类设施，评价总分为 11 分，并按下列规则评分：

1 住宅物业按下列规则分别评分并累计：

1) 设置有害垃圾（电池、灯管）、可回收垃圾（玻璃、金属、塑料、纸类）、厨余垃圾、其他垃圾收集容器，每设置一类得 1 分，最高得 4 分；

2) 每 500 户设立不少于 1 个生活垃圾分类集中投放点，并设置分类投放提示信息，得 2 分。

3) 引入正规的废旧织物回收企业并设置废旧织物回收箱，得 2 分；

4) 楼层不设垃圾桶或做到楼层撤桶，得 3 分。

2 商业物业、园区物业按下列规则分别评分并累计：

1) 设置有害垃圾（电池、灯管）、可回收垃圾（玻璃、金属、塑料、纸类）、其他垃圾收集容器，每设置一类得 2 分，最高得 6 分；

2) 有餐厅（或食堂）的物业应单独设立餐厨垃圾收集容器和其他类型的垃圾分类收集容器，并设置投放提示信息，得 5 分。

7.2.6 生活垃圾分类收集容器标志的设置满足现行国家标准《城市生活垃圾分类标志》GB/T 19095 的要求，评价总分为 5 分，并按下列规则评分：

1 标志设置满足要求的容器数量比例达到 80%，得 3 分；

2 标志设置满足要求的容器数量比例达到 100%，得 5 分。

7.2.7 设立大件垃圾、年花年桔投放场所，并在显著位置设置广告牌或投放指引牌，评价总分为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 指定区域作为大件垃圾、年花年桔投放场所，得 2 分；

2 投放场所安全隐患低，对业主和物业使用人的生产、生活影响较小，得 2 分；

3 在显著位置设立大件垃圾、年花年桔广告牌或指引牌，得 1 分。

III 行为引导

7.2.8 开展垃圾分类宣传与指导，形成良好的垃圾分类氛围，评价总分为 16 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 每栋楼大堂、电梯或楼梯口均张贴有生活垃圾分类投放指引，得 2 分；
- 2 编制并组织发放垃圾分类宣传材料，得 4 分；
- 3 开展宣传培训活动，每开展 1 次得 2 分，满分 10 分。

7.2.9 组织义工或引入义工组织参与垃圾分类工作，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 成立或引入垃圾分类义工组织，得 4 分；
- 2 义工组织配合开展宣传推广活动，每开展一次得 2 分，最高得 6 分。

7.2.10 垃圾分类工作获得相关奖励或通过相关考核，评价总分为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 业主和物业使用人参加市、区垃圾分类主管部门组织的垃圾分类比赛，并获得个人或家庭奖励，得 2 分；
- 2 物业项目通过市、区垃圾分类主管部门组织的垃圾分类年度考核，得 3 分。

8 环境绿化管理

8.1 控制项

- 8.1.1 保持绿地清洁，保证无鼠洞和蚊蝇滋生地。
- 8.1.2 严禁选用国家禁止使用的农药。
- 8.1.3 环境绿化管理工作不得影响建筑物和构筑物原有使用功能和结构安全。
- 8.1.4 绿化作业应确保作业人员及周边人员的安全，且绿化设施无安全隐患。

8.2 评分项

I 运营管理

- 8.2.1 制定绿化管理养护方案，有效控制绿化管理养护过程，评价总分为9分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 具有明确的绿化区域规划，得3分；
 - 2 定期制定绿化管理养护计划，得3分；
 - 3 绿化管理养护过程记录完整、准确，得3分。
- 8.2.2 结合季节特点和植物生长特性进行植物修剪，保持植物造型，控制植物生长，评价分值为9分。
- 8.2.3 根据天气情况和植物生长特性进行合理灌溉和施肥，评价总分为9分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 合理淋水，满足植物生长需求，得3分；
 - 2 肥料施用适量、均匀，得3分；
 - 3 使用缓释复合肥料或其他环境污染低、不散发臭味的肥料，得3分。
- 8.2.4 及时进行植物除杂草和补植，保持良好的景观效果，评价总分为8分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 及时清除杂草、杂生苗、枯枝残叶及倒树断枝，得4分；
 - 2 及时清理损毁、老化及死亡植物，进行更换和补植，得4分。
- 8.2.5 及时做好病虫害的防治工作，防止病虫害蔓延和影响植物生长，评价分值为4分。
- 8.2.6 病虫害防治施药操作规范，评价分值为4分。
- 8.2.7 采用环保方法分类处置绿化管理养护过程产生的植物废弃物，并做好相关记录，评

价分值为 4 分。

8.2.8 制定环境卫生管理制度和环境卫生服务质量标准，并按要求落实，保持项目整体环境整洁、美观，评价总分值为 6 分。

II 设备设施

8.2.9 根据物业项目实际情况和特点，实施立体绿化，评价分值为 3 分。

8.2.10 根据物业项目实际情况和特点，采取多种形式的海绵设施，促进海绵城市建设，评价分值为 8 分。

8.2.11 定期检查、维护绿化设备设施，保持绿化设备设施的完好和美观，评价分值为 6 分。

III 行为引导

8.2.12 对主要植物进行标识，且标识内容准确、清晰，评价分值为 5 分。

8.2.13 合理设置绿化保护提示，评价分值为 5 分。

8.2.14 建立环境绿化管理宣传培训机制，形成良好的绿色氛围，评价总分值为 20 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 开展环境绿化管理相关专业知识和技能培训，得 10 分；
- 2 开展环境绿化教育宣传活动，得 10 分。

9 污染防治管理

9.1 控制项

- 9.1.1 建立环境污染防治管理制度、环境保护工作责任制度。
- 9.1.2 建立污染源排放清单，且全部污染源去向明确。
- 9.1.3 应具备建设项目环境影响审查批复、污染防治设施验收合格报告、排污许可证。
- 9.1.4 应建立、健全突发环境事件应急预案，并定期开展应急演练。

9.2 评分项

I 水污染

- 9.2.1 实施雨污分流管理，评价总分为 13 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 雨污管网图纸清晰、完整，得 3 分；
 - 2 雨水、污水管道无混接、错接，与市政管网之间无错接、乱接，得 6 分；
 - 3 建立雨污管网检查维保制度，并做好检查维保记录，得 4 分。
- 9.2.2 采取水污染防治措施，污水排放符合现行排放标准的规定，评价分值为 12 分。

II 大气污染

- 9.2.3 采取大气污染防治措施，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 餐饮店、发电机房、配套商业、垃圾站和垃圾处理场等排放的有害气体、粉尘等经处理后排放或高空排放，得 5 分；
 - 2 空调排热与排风采取高位排放措施，并不对行人产生影响，得 2 分；
 - 3 定期对排放的废气进行检测，且检测结果全部达标的，得 3 分。
- 9.2.4 对施工过程和施工垃圾进行有效管理，防止污染周边环境，评价总分为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 设置施工垃圾集中堆放区域并明确标识，得 2 分；
 - 2 施工现场和施工垃圾集中堆放区域采取防尘措施，得 3 分。
- 9.2.5 在物业项目日常管理过程中不使用消耗臭氧层物质，评价分值为 7 分。
- 9.2.6 鼓励、引导业主和物业使用人在装修过程中使用环保材料，降低室内污染并减少对周边环境的影响，评价分值为 3 分。

III 噪声污染

9.2.7 建立噪声管理机制，采取有效降噪措施，评价总分为 20 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 根据物业项目实际情况和特点，建立噪声管理机制，得 5 分；
- 2 配置噪声污染防治设施，有效降低工业生产活动、建筑施工作业产生的噪声和变压器、发电机、水泵、空调冷却塔等设备产生的噪声，得 5 分；
- 3 加强对商业经营场所和营业性文化娱乐场所经营活动中产生噪声的管理和控制，遵守法律法规规定的营业时间，得 5 分；
- 4 宣传庆典、文化娱乐、群众集会、体育锻炼等活动采取有效的噪声防护措施，合理使用音响器材，得 5 分。

9.2.8 实施噪声污染监测，并保持监测设备的正常使用，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 定期进行噪声污染监测，并提供完整的监测记录，得 5 分；
- 2 环境噪声符合现行国家声环境质量和环境噪声排放标准的规定，得 3 分。

9.2.9 建立噪声投诉处理机制，协调处理噪声污染纠纷，并提供完整的处理记录，评价分值为 7 分。

IV 光污染

9.2.10 加强具有夜间照明功能的户外广告设施的管理，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 建立霓虹灯、电子显示装置、灯箱等具有夜间照明功能的户外广告设施管理制度，并定期开展监督检查，得 5 分；
- 2 电子显示屏广告设施安装亮度调节装置，科学控制亮度和使用时间，得 5 分。

9.2.11 采取有效措施，降低建筑物玻璃幕墙反射光对物业项目的影响，评价分值为 5 分。

10 提高与创新

10.1 一般规定

10.1.1 绿色物业管理项目评价时，应按本章规定对加分项进行评价。加分项应包括性能提高和创新两部分。

10.1.2 加分项的附加得分应为各加分项得分之和。当附加得分大于 10 分时，应按 10 分记。

10.2 加分项

I 性能提高

10.2.1 利用现代化方式或信息化手段明显提高物业管理水平，评价分值为 1 分。

10.2.2 利用手机 APP、微信公众号、小区电子屏等信息传播工具，实时将节能、节水、垃圾分类、空气质量、组织活动等相关信息发送至业主和物业使用人，评价分值为 1 分。

10.2.3 住宅物业长期坚持开展厨余垃圾分类工作，评价总分为 2 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 厨余垃圾实行外运处理的，提供厨余垃圾台帐和交收记录，得 1 分。

2 厨余垃圾就地、就近处理的，提供厨余垃圾台帐及就地、就近处理记录，得 1 分。

10.2.4 申请评价方通过早期介入使新建项目在规划、设计和施工阶段充分考虑绿色物业管理要求，评价分值为 2 分。

10.2.5 根据所在地域气候和自然资源条件，合理利用可再生能源，评价总分为 2 分，按表 10.2.5 的规则评分。

表 10.2.5 可再生能源利用类型和指标

可再生能源利用类型和指标		得分
由可再生能源提供的生活热水比例 R_{hw}	$20\% \leq R_{hw} < 40\%$	1
	$R_{hw} \geq 40\%$	2
由可再生能源提供的空调制冷量和热量比例 R_{ch}	$20\% \leq R_{ch} < 40\%$	1
	$R_{ch} \geq 40\%$	2
由可再生能源提供的电量比例 R_e	$1.0\% \leq R_e < 2.0\%$	1
	$R_e \geq 2.0\%$	2

注： R_e 为可再生能源装机容量与照明设备安装容量之比。

10.2.6 提供经专业机构核查的年度碳排放报告，并积极参与碳交易，评价分值为 1 分。

10.2.7 通道、楼梯、大堂等公共通行部分室内空气中的总挥发性有机物、可吸入颗粒物等主要污染物浓度不高于现行国家标准《室内空气质量》GB/T 18883 规定值的 70%，评价分值为 1 分。

II 创新

10.2.8 利用二维码对设备设施进行编码建立数据模型，且利用信息系统对物业共用设备设施进行管理，评价分值为 1 分。

10.2.9 信息化系统已对接“物业共用设施设备管理平台”或按要求将物业共用设施设备相关信息上传到“物业共用设施设备管理平台”，评分分值为 2 分。

10.2.10 采用合同能源管理，评价分值为 1 分。

10.2.11 通过引入科技手段和采用高效管理方法，实现对垃圾分类更精细化管理，评价分值为 1 分。

10.2.12 鼓励有条件的物业项目可采用机械式停车库或者停车楼等方式节约集约用地，或者采用错时停车、共享车位的方式向社会开放，提高停车场使用效率，评价分值为 2 分。

10.2.13 采取节约能源资源、保护生态环境、提升管理水平的其他创新，并有明显效益，评价总分值为 2 分。并按下列规则分别评分：

1 采取一项，得 1 分；

2 采取两项及以上，得 2 分。

本标准用词说明

- 1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
 - 1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
 - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
 - 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
 - 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。
- 2 标准中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《用能单位能源计量器具配备和管理通则》 GB 17167
- 2 《公共建筑节能设计标准》 GB 50189
- 3 《建筑照明设计标准》 GB 50034
- 4 《民用建筑节水设计标准》 GB 50555
- 5 《能源管理体系 要求》 GB/T 23331
- 6 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378
- 7 《既有建筑绿色改造评价标准》 GB/T 51141
- 8 《公共建筑节能改造技术规范》 JGJ 176
- 9 《绿色建筑运行维护技术规范》 JGJ/T 391
- 10 《水污染物排放限值》 DB 44/26
- 11 《深圳市公共建筑能耗标准》 SJG 34
- 12 《生活垃圾分类和减量设施设备配置标准》 SZDB/Z 152
- 13 《住宅区生活垃圾分类操作规程》 SZDB/Z 153
- 14 《物业绿化养护管理规范》 SZDB/Z 173

绿色物业管理项目评价标准

SJG 50-2018

条文说明

制订说明

《绿色物业管理项目评价标准》SJG 50-2018，由深圳市住房和建设局批准、发布。

本标准制订过程中，编制组调研了近年来深圳绿色物业管理的实践经验和研究成果，借鉴了国内外先进标准，开展了多项专题研究和试评，广泛征求了各方面的意见，保证了本标准的技术指标科学合理，可操作性和适用性强，内容与相关标准规范相协调。

为便于广大业主和物业使用人、物业服务企业、科研机构、评价机构等单位有关人员在
使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《绿色物业管理项目评价标准》编制组按章、节、
条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项
进行了说明。但是条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握
标准规定的参考。

目 次

1	总 则	29
3	基本规定	30
	3.1 一般规定	30
	3.2 评价方法与等级划分	30
4	基本制度	33
	4.1 控制项	33
	4.2 评分项	33
5	节能管理	36
	5.1 控制项	36
	5.2 评分项	36
6	节水管理	42
	6.1 控制项	42
	6.2 评分项	42
7	垃圾分类管理	47
	7.1 控制项	47
	7.2 评分项	47
8	环境绿化管理	51
	8.1 控制项	51
	8.2 评分项	52
9	污染防治管理	56
	9.1 控制项	56
	9.2 评分项	57
10	提高与创新	61
	10.1 一般规定	61
	10.2 加分项	61

1 总 则

1.0.1 物业项目运行过程消耗大量能源资源，并对环境产生不利影响。我国正处于工业化、城镇化快速发展阶段，能源资源消耗总量逐年迅速增长。因此，坚持节约资源和保护环境的可持续发展理念，大力发展绿色物业管理，是一项意义重大而且十分迫切的任务。制定本标准的目的是规范深圳市绿色物业管理项目的评价，推进深圳市绿色物业管理的发展。

1.0.2 物业项目因使用功能不同，其能源资源消耗和对环境的影响存在较大差异。本标准适用范围覆盖住宅物业、商业物业和园区物业，并兼具通用性和可操作性，其他类型物业项目的评价可参考本标准。

1.0.3 对绿色物业管理项目的评价，应综合考量物业项目的管理区域、管理水平和管理对象等特点，在物业项目运行寿命期内，最大限度的节约能源资源和保护环境，同时满足物业项目使用功能的要求。结合物业项目功能要求，对物业项目在基本制度和节能管理、节水管理、垃圾分类管理等方面进行评价时，要综合考虑，统筹兼顾，总体平衡。

1.0.4 符合国家、广东省及深圳市法律法规和相关标准是参与深圳市绿色物业管理项目评价的前提条件。本标准重点在于对物业项目的能源资源节约及环境保护性能进行评价，并未涵盖通常物业项目所应有的全部功能和性能要求，如建筑结构安全、防火安全等，故参与评价的物业项目尚应符合国家、广东省和深圳市现行有关标准的规定。当然，绿色物业管理项目的评价工作也应符合国家、广东省和深圳市现行有关标准的规定。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 本条对评价对象及评价范围进行了规定。

3.1.2 绿色物业管理项目的评价应在物业管理区域内的所有工程建设项目均通过竣工验收并投入使用一年(12个自然月)后进行。不仅要评价申请评价方在开展绿色物业管理过程中采取的“绿色措施”，还要对这些“绿色措施”所产生的实际效果进行评价。

3.1.3 绿色物业管理项目的申请评价方和评价机构应依据有关管理制度文件确定。本条对申请评价方和评价机构的相关工作提出要求。申请评价方应根据本标准的有关要求，结合物业项目实际情况和特点，制定科学的管理制度，选用适当的技术措施，并提交真实、完整的项目申报材料。评价机构应按照本标准的有关要求审查申请评价方提交的报告、文档、图纸等申报材料，并组织现场考察，进一步审核标准要求的落实情况和物业项目实际运行管理效果，出具评价报告，确定等级。

3.2 评价方法与等级划分

3.2.1 本条对评价指标内容设置进行了说明。本标准根据我市物业管理行业现状和特点，强调管理制度建设和对物业项目节能、节水、垃圾分类等方面的管理，建立有针对性的绿色物业管理项目评价指标体系。

绿色物业管理项目评价指标体系包括基本制度、节能管理、节水管理、垃圾分类管理、环境绿化管理、污染防治管理六类指标。每类指标分为控制项和评分项。控制项是绿色物业管理项目的必备条件，申请评价的物业项目必须满足本标准中所有控制项的要求（不参评项除外）。评分项是依据评价条文的规定确定得分或者不得分，是本标准用于评价和划分绿色物业管理项目星级的重要依据。同时，为鼓励绿色物业管理项目在节约能源资源、保护环境的技术和管理上的创新与提高，本标准还设立了加分项。

3.2.2 控制项的评价，依据评价条文的规定确定满足或不满足。评分项的评价，依据评价条文的规定确定得分或不得分，得分时根据需要对具体评分子项确定得分值，或根据具体达标程度确定得分值。加分项的评价，依据评价条文的规定确定得分或不得分。

本标准中评分项的赋分有以下几种方式：

1 一条条文评判一类性能或技术指标，且不需要根据达标情况不同赋以不同分值时，赋以一个固定分值，该评分项的得分为0分或固定分值，在条文主干部分表述为“评价分值为某分”，如第4.2.1条；

2 一条条文评判一类性能或技术指标，需要根据达标情况不同赋以不同分值时，在条

文主干部分表述为“评价总分为某分”，同时在条文主干部分将不同得分值表述为“得某分”的形式，如第5.2.11条；评分比较复杂的，则采用列表的形式表达，在条文主干部分表述为“按某表的规则评分”，如第6.2.9条；

3 一条条文评判一类性能或技术指标，但需要针对不同物业类型或特点分别评判时，针对各种类型或特点按款或项分别赋以分值，各款或项得分均等于该条得分，在条文主干部分表述为“按下列规则评分”，如第7.2.2条；

4 一条条文评判多个技术指标，将多个技术指标的评判以款或项的形式表达，并按款或项赋以分值，该条得分为各款或项得分之和，在条文主干部分表述为“按下列规则分别评分并累计”，如第4.2.2条；

可能还会有少数条文出现其他评分方式组合。

本标准中评分项和加分项条文主干部分给出了该条文的“评价分值”或“评价总分值”，是该条可能得到的最高分值。各评价条文的分值，经广泛征求意见和试评价后综合调整确定。

3.2.3 本条给出了绿色物业管理项目等级的判定依据。考虑到各类指标重要性方面的相对差异，计算总得分时引入了权重。同时，为了鼓励绿色物业管理方面的提升和创新，计算总得分时还计入了加分项的附加得分。

绿色物业管理项目的总得分为基本制度、节能管理、节水管理、垃圾分类管理、环境绿化管理、污染防治管理6个指标的评分项得分经加权计算后，与加分项的附加得分之和。

3.2.4 本标准对6类指标的每类指标分别赋值100分。对于具体的参评项目而言，它们在使用功能、运行方式等方面客观上存在差异，对不适用的评分项条文不予评定。这样，适用于各参评项目的评分项的条文数量和总分值可能不一样。对此，计算参评项目某类指标实际得分值与适用于参评项目的评分项总分值的比率，反映参评项目实际采用的“绿色措施”和（或）效果占理论上可以采用的全部“绿色措施”和（或）效果的相对得分率。例如某绿色物业管理项目参加本标准的评价，指标“基本制度”总参评分为n，实际评价得分为m，则该项目“基本制度”最终得分为 $Q_1 = \frac{m}{n} \times 100$ 。本标准中加分项是为了鼓励绿色物业管理的创新，而非评价绿色物业管理项目的必要条件。在评价过程中不对加分项的附加得分进行折算，只需按照加分项条文评价是否得分，并按本标准第10.2章节确定附加得分。

3.2.5 本条对各类指标在绿色物业管理项目评价中的权重作出规定。表3.2.5中分别列出了住宅物业、商业物业和园区物业的分类指标权重。各类指标的权重经广泛征求意见和试评价后综合调整确定。

3.2.6 本条对绿色物业管理项目星级划分和划分依据进行了规定。控制项是绿色物业管理项目评价的必要条件。在确定等级时，对各等级的绿色物业管理项目的各类指标最低达标程度均进行了限制。规定了每类指标的最低得分要求，避免仅按总得分确定等级引起参评的绿色物业管理项目可能存在某一方面性能过低的情况。

在满足全部控制项和每类指标最低得分的前提下，绿色物业管理项目按总得分确定三个

等级，即当总得分分别达到 50 分，65 分，80 分时，绿色物业管理项目等级分别为一星级、二星级、三星级。评价得分及最终评价结果可按表 1 记录。

表 1 绿色物业管理项目评价得分与结果汇总表

物业项目名称							
申请评价方							
物业类型		<input type="checkbox"/> 住宅物业 <input type="checkbox"/> 商业物业 <input type="checkbox"/> 园区物业					
评价指标		基本制度	节能管理	节水管理	垃圾分类管理	环境绿化管理	污染防治管理
控制项	评定结果	<input type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 满足
	说明						
评分项	权重 ω_1						
	总参评分						
	实际得分						
	得分 Q_i						
加分项	得分 Q_7						
	说明						
总得分 ΣQ							
绿色物业管理项目等级		<input type="checkbox"/> 一星级 <input type="checkbox"/> 二星级 <input type="checkbox"/> 三星级					
评价结果说明							
评价机构				评价时间			

4 基本制度

4.1 控制项

4.1.1 本条适用于各类物业项目的评价。

物业服务企业在制定物业管理服务规章制度时，应结合物业项目能源资源消耗和环境现状，专门制定绿色物业管理制度或编制绿色物业管理相关的章节和条文，明确绿色物业管理工作目标和实施计划。

本条的评价方法为：查阅物业管理服务规章制度，并现场核实。

4.2 评分项

I 组织管理

4.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

前期物业服务合同，是建设单位与物业服务企业就前期物业管理服务阶段双方的权利义务所达成的协议，是物业服务企业被授权开展前期物业管理服务的依据。临时管理规约，是在全体业主共同制定《管理规约》之前，由建设单位预先制定，购房人在签购房合同时签署的与《管理规约》具有同等约束力的文件。管理规约是规定业主和物业使用人及物业管理服务机构共同遵守的契约性文件，对物业管理区域内的各方当事人具有普遍的约束力。物业服务合同是物业服务企业与业主（或业主大会授权的业主委员会）之间就物业管理服务及相关的物业管理活动所达成的权利义务关系的协议。在前期物业服务合同、临时管理规约、管理规约或物业服务合同中加入绿色、节能、环保方面的责任内容，明确各方的责任与义务，提高“绿色”意识，增强“绿色”理念，达成“绿色”共识，可以极大地促进绿色物业管理工作的开展。

本条的评价方法为：查阅前期物业服务合同、临时管理规约、管理规约或物业服务合同，并现场核实。

4.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

绿色物业管理工作小组负责落实绿色物业管理相关的具体工作。小组组长由项目负责人担任，是开展绿色物业管理工作的负责人。小组中应设置专业岗位，且专业岗位工作人员应掌握绿色物业管理项目评价内容、熟悉绿色物业管理各相关工作的进展情况，协助组长开展绿色物业管理。

本条的评价方法为：查阅绿色物业管理工作小组组织架构文件、小组成员的劳务合同和

岗位职责说明书，并现场核实。

II 规划管理

4.2.3 本条适用于各类物业项目的评价。

编制绿色物业管理工作方案，可以为开展绿色物业管理活动提供指导依据。绿色物业管理工作方案应针对节能、节水、垃圾处理、环境绿化、污染防治等各项指标制定明确的目标和措施，而且要对耗能高、对环境影响较大的对象重点关注。其中，目标包括量化目标（包括全年能耗量、单位面积能耗量、单位服务产品能耗量等绝对值目标；系统效率、节能率等相对值目标）、财务目标（包括资源成本降低的百分比、节能减排和环保项目的投资回报率，以及实现节能减排项目的经费上限等）、时间目标（设置完成目标的期限和时间节点）、外部目标（业主和物业使用人满意度等）。

本条的评价方法为：查阅绿色物业管理工作方案，并现场核实。

III 实施管理

4.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

物业项目运营管理期间，物业服务企业在采购常用消耗品、电器、办公设备、照明灯具、机电设备、绿化设备设施等产品时，应充分考虑产品的节能和环保性能，优先选用对环境负面影响较小、能效等级较高的绿色产品。

本条的评价方法为：查阅绿色采购制度文件、采购合同及采购记录，并现场核实。

4.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。

实施绿色物业管理激励机制，将物业管理人员的业绩考核与项目节能量、节水量、垃圾分类、公众评价等绿色物业管理工作成果挂钩，不仅可以大大提高物业管理人员的工作效率，也有助于绿色物业管理相关制度的执行和落实。

本条的评价方法为：查阅绿色物业管理工作考核办法以及奖惩记录，并现场核实。

IV 评价管理

4.2.6 本条适用于各类物业项目的评价。

物业服务企业通过 ISO 14001 环境管理体系认证，是提高环境管理水平的需要，可达到节约能源、降低资源消耗、减少环保支出、降低成本的目的，减少由于污染事故或违反法律、法规所造成的环境风险。

现行国家标准《能源管理体系 要求》 GB/T 23331 是在组织内建立起完整有效的、形成文件的能源管理体系，注重过程的控制，优化组织的活动、过程及其要素，通过管理措施，

不断提高能源管理体系持续改进的有效性，实现能源管理方针和预期的能源消耗或使用目标。

本条的评价方法为：查阅相关认证证书和管理体系文件。

4.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。

实施绿色物业管理自我评价机制，不仅可以监督物业管理有关人员落实绿色物业管理有关工作任务，也可以同激励机制挂钩，作为工作绩效考核的依据。

本条评价方法为：查阅每年绿色物业管理自评报告，并现场核实。

4.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。

实施绿色物业管理公众评价机制，向业主和物业使用人征集绿色物业管理的方案建议，提高业主和物业使用人参与绿色物业管理的积极性。了解业主和物业使用人对项目开展绿色物业管理工作的满意程度，作为监督物业管理有关人员落实绿色物业管理有关工作的依据。

本条的评价方法为：查阅每年公众评价调查原始资料、调查报告及下一年度的绿色物业管理工作计划，并现场核实。

V 培训宣传管理

4.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。

在开展绿色物业管理的过程中，物业管理人员的意识与行为，直接影响绿色物业管理目标的实现，因此需要针对物业管理有关人员建立绿色物业管理培训机制，至少每季度开展一次绿色物业管理培训工作，让物业管理有关人员养成绿色、环保的行为习惯，提高自身素质和服务水平。

本条的评价方法为：查阅绿色物业管理培训制度、培训方案及培训记录等文件，并现场核实。

4.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。

在开展绿色物业管理的过程中，业主和物业使用人的意识与行为，也直接影响绿色物业管理目标的实现，因此需要建立绿色物业管理的宣传机制，开展多形式、多渠道、有针对性的绿色物业管理宣传活动，引导业主和物业使用人主动支持和参与绿色物业管理，共同营造低碳、文明、和谐的温馨家园。

本条的评价方法为：查阅绿色物业管理宣传活动制度、方案、记录及总结等文件，并现场核实。

5 节能管理

5.1 控制项

5.1.1 本条适用于各类物业项目的评价。对于不包含办公建筑、宾馆酒店建筑、商场建筑以及由上述功能组成的综合性公共建筑的物业项目，本条不参评。

目前，建筑能耗已成为与工业、交通能耗并列的三大能耗之一。虽然深圳市以及我国目前的建筑能耗强度仍远低于欧美发达国家，但由于我国正处在城镇化快速发展的阶段，第三产业占GDP比例的逐年加大，且人口众多，人民生活水平不断改善，建筑数量十分巨大，导致建筑能耗的总量逐年上升，所占全国能源消费总量比例也在日益升高。

办公建筑、宾馆酒店建筑、商场建筑以及由上述功能组成的综合性公共建筑消耗能源资源较多、单位建筑面积能耗强度较大，本条要求上述建筑能耗指标不得高于现行《深圳市公共建筑能耗标准》 SJG 34规定的约束值，关注建筑物的实际能耗，以控制能源消耗总量。

本条的评价方法为：查阅能耗指标记录，并现场核实。

5.1.2 本条适用于各类物业项目的评价。

《能源计量监督管理办法》第十条：“用能单位应当将能源计量数据作为统计调查、统计分析的基础，对各类能源消耗实行分类计量、统计”。此处的分类计量指的是对不同种类的能源消耗分别进行计量。分类计量是核算总能耗的基本要求，也是能源供给侧改革中有关能源结构调整的重要参考依据。

本条的评价方法为：查阅能源计量器具清单及近一年内的能耗数据，并现场核实。

5.1.3 本条适用于各类物业项目的评价。

为加快淘汰高耗能落后机电设备（产品），持续提升重点用能设备能效水平，国家先后公布了若干批次的《高能耗落后机电设备（产品）淘汰目录》。目录所列均为不符合有关法律法规及标准规定，需要淘汰的高耗能落后机电设备（产品）。物业项目不得使用目录中的机电设备（产品），之前使用的，应在目录规定的期限内停止使用并更换高效节能设备（产品）。

本条的评价方法为：查阅能耗设备清单，并现场核实。

5.2 评分项

I 管理节能

5.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

能源基准是指用作比较能源绩效的定量参考依据（反映的是特定时间段的能源利用状况，如去年的单位建筑面积能耗或人均能耗等），通过目标完成情况和基准比较可以得出能源绩效的状况。能源目标主要是指申请评价方的年度节能目标。能源指标是指为了完成能源目标而分解的具体指标体系。常见的能源目标有：单位建筑面积能耗、人均能耗或其他可以反映申请评价方能源绩效的目标。常见的能源指标有：单位建筑面积的空调能耗、某区域的照明功率密度、某栋楼的单位建筑面积用电量等。能源基准、目标和指标是能源管理的基础，只有合理的制定并实施才能实现能源绩效。

本条的评价方法为：查阅能源基准表、能源目标和指标表。

5.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

合理配备和管理能源计量器具，是实现能源管理的重要基础。

能源计量器具的配备率和准确度是衡量能源计量系统完善程度的重要参考指标，必须满足现行国家标准《用能单位能源计量器具配备和管理通则》GB 17167 的相关要求。

完善的能源计量制度，应能够规范能源计量人员行为、能源计量器具管理和能源计量数据的采集、处理和汇总等内容。

能源计量器具表中应列出计量器具的名称、型号规格、准确度等级、测量范围、生产厂家、出厂编号、管理编号、安装使用地点、状态（指合格、准用、停用等）。必要时应建立能源计量器具档案，内容包括：计量器具使用说明书、出厂合格证、检定证书、维修记录及其他相关信息。

能源计量器具应实行定期检定（校准）。凡经检定（校准）不符合要求的或超过检定周期的计量器具一律不准使用。属强制检定的计量器具，其检定周期、鉴定方式应遵守有关计量法律法规的规定。

本条的评价方法为：查阅能源计量制度、计量器具表（档案）、计量器具检定记录，并现场核实。

5.2.3 本条适用于各类物业项目的评价。

公共建筑能源消耗情况较复杂，主要包括空调系统、照明系统、电梯系统、信息中心系统、厨房及相关系统等。未进行分项计量，不利于统计建筑各类系统设备的能耗分布，难以发现能耗不合理之处，不利于实施建筑节能。

考虑公共建筑的规模、使用功能及使用对象等因素，要求以下公共建筑安装用电分项计量装置：单体建筑面积在20000m²及以上的大型公共建筑；单体建筑面积小于20000m²，大于5000m²，且采用中央空调系统的公共建筑；市（区）两级国家机关办公建筑；单体建筑面积在20000m²及以上的工厂建筑配套的办公楼。

物业项目不包含以上公共建筑，本条不参评。物业项目包含上述公共建筑之外的其他公共建筑，且根据建筑规模及使用需求设置用电分项计量装置的，本条也可得分。

本条的评价方法为：查阅能耗分项计量记录，并现场核实。

5.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

数据管理是能源管理的核心基础。建立能耗统计报表或汇总表有助于分析能源消耗情况，发现节能机会并得知能源绩效改善结果。申请评价方通过有效使用能源计量数据，可以制定科学的节能目标，使得节能工作稳步向前推进。自动化的能源管理系统可以实现数据远程自动采集、整理、分析、输出报表，减少了人工，同时提高了数据准确性和能源管理效率。

本条的评价方法为：查阅近一年内的能耗统计报表或汇总表（每月至少一次）以及年度能耗分析报告，并现场核实。

5.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。

经济运行指的是在满足用能系统基本工作特性要求的前提下，安全可靠，不影响生产生活、不带来负面环境影响，节约用电与运行维护费用的运行方式。如空调系统的经济运行方案主要包括：空调系统运行时合理的室内环境参数，空调系统用能分项计量，空调系统冷热源设备的经济运行（冷热源设备运行调度、防止冷水机组的水系统旁通、冷热源设备的优化运行、防止冷水机组换热器结垢、冷却塔的优化运行等）、空调水系的统经济运行、空调风系统的经济运行。制定用能系统经济运行方案可参照的现行国家标准有：《三相异步电动机经济运行》GB/T 12497，《电力变压器经济运行》GB/T 13462，《空气调节系统经济运行》GB/T 17981 等。

建立节能奖罚制度有利于调动物业管理相关人员参与节能工作的积极性，从而有助于实现节能目标。

建筑用能系统一般是与建筑同步设计、同步安装的用能设备和设施，包括空调系统、照明系统、动力系统等。由于我国的节能工作是随着社会发展的水平分步实施的，按照以前的节能标准设计安装的用能设备和设施，可能已经不能满足现阶段的节能要求。因此，对于物业项目而言，实施用能系统节能改造是十分必要的节能手段。

本条的评价方法为：查阅空调、电梯等用能系统的经济运行方案、节能奖惩制度及落实情况报告、节能改造计划和改造效果分析文件，并现场核实。

5.2.6 本条适用于各类物业项目的评价。

巡回检查制度是现场管理的常见方式，也是最直接有效的管理手段。物业管理相关人员应严格执行巡回检查制度，杜绝直观的能源浪费现象，例如检查在无人使用时，照明灯具、风扇、空调等用电设备电源是否关闭。

本条的评价方法为：查阅巡回检查制度，并现场核实。

II 技术节能

5.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。未安装集中空调系统的物业项目，本条不参评。

节能诊断是实现暖通空调系统节能管理的首要步骤,通过节能诊断可以了解暖通空调系统的运行现状,发掘节能潜力,制定相应的改进措施。

由于不同建筑暖通空调系统的形式不同,存在问题不同,相应节能潜力也不同。应根据系统设置情况,对冷水机组实际性能系数、水系统供回水温差、水泵效率、风机单位风量耗功率等内容进行选择性的节能诊断。

节能诊断报告应包括系统概况、检测结果、节能分析与改造方案建议等内容。

本条的评价方法为:查阅暖通空调系统节能诊断报告,并现场核实。

5.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。未采用独立新风系统的项目,本条不参评。

建筑运行过程中,应根据实际室内人员状况调节新风量,避免出现由于室内人员数量较多而新风量不足的状况,同时也要避免室内人员数量较少,新风量过多而出现能源浪费的情况。

常用的人工控制方法有:手动调节新风阀及新风机组频率、定时开启新风系统等。

常用的自动控制技术有:新风机组变频控制、二氧化碳检测器与通风系统联动等。

本条的评分方式为:查阅新风控制记录和近一年内的新风系统及相关控制技术的运行管理记录。

5.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。未采用集中空调系统的项目,本条第1、2项不参评。

暖通空调系统的节能运行技术主要包括变频控制技术、智能控制技术、热回收技术、在线清洗技术等。此外,选用能效指标较高的空调设备也是暖通空调系统节能的重要方式。

本条的评价方法为:查阅暖通空调设备清单及运行技术说明文件,并现场核实。

5.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。未采用集中空调系统的项目,本条不参评。

在过渡季节,空调系统可以有多种节能措施。例如对于全空气系统,可以采用全新风或增大新风比运行,能够有效地改善空调区内空气的品质,大量节省空气处理所需消耗的能量。但要实现全新风运行,还要妥善安排好排风出路,并确保室内合理的正压值。此外还有过渡季节改变新风送风温度、优化冷却塔供冷的运行时数、处理负荷及调整供冷温度等节能措施。

本条的评价方法为:查阅通风空调系统近一年内的运行管理记录,并现场核实。

5.2.11 本条适用于各类物业项目的评价。

照明功率密度是照明节能的评价指标,应在保证照度和照明质量要求的前提下尽量降低照明功率密度。现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034规定了各类房间或场所的照明功率密度值,分为“现行值”和“目标值”,其中“现行值”是必须满足的最低要求,“目标值”要求更高,是努力的方向。申请评价方应定期检查照明灯具使用情况,以保证照明满足使用需求和节能要求。

本条的评价方法为:查阅照明灯具采购记录、照明功率密度计算书,并现场核实。

5.2.12 本条适用于各类物业项目的评价。

高效照明灯具是指能效不低于国家现行相关能效标准规定的节能评价值的灯具。目前国家已对多种照明灯具制定了能效限定值、节能评价值及能效等级。相关现行国家标准主要包括：《单端荧光灯能效限定值及节能评价值》GB 19415、《普通照明用双端荧光灯能效限定值及能效等级》GB 19043、《普通照明用自镇流荧光灯能效限定值及能效等级》GB 19044、《高压钠灯能效限定值及能效等级》GB 19573、《金属卤化物灯能效限定值及能效等级》GB 20054等。

本条的评价方法为：查阅灯具采购记录、产品说明书，并现场核实。

5.2.13 本条适用于各类物业项目的评价。

分区、分组控制可以根据实际需求调整照明水平，做到按需照明，有利于节能。就地感应控制包括红外、雷达、声波等探测器的自动控制装置，可自动开关实现节能控制。采取降低照度的自动控制措施，可以根据室外天气条件的变化，自动降低人工照明的照度，达到节能的目的。

本条的评价方法为：查阅近一年内的照明系统运行管理记录，并现场核实。

5.2.14 本条适用于各类物业项目的评价。未使用电梯的项目，本条不参评。

电梯和扶梯的节能控制措施包括但不限于变频调速拖动、能量再生反馈、电梯并联或群控控制、扶梯感应启停及变频、轿厢无人自动关灯技术、驱动器休眠技术等。

本条的评价方法为：查阅电梯、扶梯的设备说明和近一年内的运行管理记录，并现场核实。

5.2.15 本条适用于各类物业项目的评价。

采用能够降低物业项目暖通空调系统、给排水系统及电气系统能耗或提高建筑热工性能的其他节能设备或技术措施，并提供相关节能效果分析文件，本条均可得分。

本条的评价方法为：查阅节能设备、技术措施的相关资料与节能效果分析文件，并现场核实。

III 行为引导

5.2.16 本条适用于各类物业项目的评价。

在物业项目长期的运行过程中，业主和物业使用人、物业管理工作人员的节能意识与行为，直接影响节能目标的实现。因此，应坚持倡导节能理念与节能生活方式的教育宣传制度，通过开展节能宣传主题活动、专题培训等方式，提高节能意识，形成良好的节能氛围。

本条的评价方法为：查阅节能宣传引导活动、培训的工作记录与报道记录，并现场核实。

5.2.17 本条适用于各类物业项目的评价。没有电梯的项目，本条第一项不参评。

绿色出行是可以节约能源、提高能效、减少污染、有益健康、兼顾效率的出行方式。申请评价方应大力宣传推广绿色出行方式，包括：鼓励在条件允许的情况下尽量少使用甚至不

使用电梯，提供项目周边公共交通乘用指示，设置规模适度、布局合理、有遮阳遮雨措施的自行车（包括共享单车）停车场等。

本条的评价方法为：查阅绿色出行宣传活动记录，并现场核实。

5.2.18 本条适用于各类物业项目的评价。

推广应用新能源汽车，是降低汽车燃料消耗量、缓解燃油供求矛盾、减少尾气排放、改善大气环境的重要战略举措，而充电设施建设是推广新能源汽车的重要保障。深圳作为全国首批新能源汽车示范推广试点城市，先后颁布实施了《深圳市新能源汽车推广应用若干政策措施》、《深圳市新能源汽车发展工作方案》等一系列政策措施，加快新能源汽车的推广应用，其中包括对新能源汽车充电设施建设的相关要求。申请评价方应按物业项目的有效停车位数量，设置一定比例、能够正常运行的新能源汽车充电设施，并设置清晰的充电指引，最大限度的满足业主和物业使用人的充电需求。

本条的评价方法为：查阅充电设施采购记录，并现场核实。

6 节水管理

6.1 控制项

6.1.1 本条适用于各类物业项目的评价。

给排水设备设施应保证正常运行才能实现预期目标，并定期采集设备设施运行数据，通过对运行数据进行分析，为进一步挖掘设备设施节水潜力提供依据。

本条评价方法为：评价查阅相关产品说明书、运行记录及分析报告，并现场核实。

6.1.2 本条适用于各类物业项目的评价。

目前，住房和城乡建设部发布了《建设部推广应用和限制禁止使用技术》（建设部第218号公告）、《建设部关于发布建设事业“十一五”推广应用和限制禁止使用技术（第一批）的公告》（建设部公告第659号）等文件，绿色物业管理项目中不应采用国家命令禁止管材、管件及设备。

管材、管件及设备供水设施的选取和运行不应对供水造成二次污染。各类不同水质要求的给水管线应有明显的管道标识。有直饮水供应时，直饮水应采用独立的循环管网供水，并设置水量、水压、水质、设备故障等安全报警装置。

本条评价方法为：查阅相关产品说明书，并现场核实。

6.1.3 本条适用于各类物业项目的评价。不设景观水体的项目，本条不参评。

景观用水包括人造水景的湖、水湾、瀑布及喷泉等，但属体育活动的游泳池、瀑布等不属于此列。为贯彻“节水”政策及避免项目中不切实际地大量采用自来水补水的人工水景的不良行为，规定“景观用水水源不得采用市政自来水和地下井水”。设有水景的项目，水体的补水只能使用非传统水源，或在取得深圳市相关主管部门的许可后，利用临近河、湖水。

本条评价方法为：查阅景观水体补水的用水计量记录及统计报告，并现场核实。

6.1.4 本条适用于各类物业项目的评价。未使用非传统水源的项目，本条不参评。

保证非传统水源的使用安全，防止误接、误用、误饮是非传统水源利用中必需高度重视的问题。非传统水源利用系统应符合下列要求：

- 1 非传统水源管道严禁与生活饮用水给水管连接；
- 2 水池(箱)、阀门、水表及给水栓、取水口均应有明显的非传统水源标志；
- 3 采用非传统水源的物业共有部位的给水栓及绿化取水口应设带锁装置。

本条评价方法为：查阅相关产品说明书，并现场核实。

6.2 评分项

I 非传统水源利用

6.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

空调运行过程产生的冷凝水，属于污染程度较低的优质杂排水，收集起来可以用于绿化灌溉、洗衣、冲厕等。如果将空调冷凝水直接排到室外，不仅是对可用水资源的一种浪费，同时还可能造成环境污染和生活的不便。

本条的评价方法为：查阅相关图纸及方案说明，查阅用水计量记录及统计报告，并现场核实。

6.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》明确提出，下一阶段应重点推进海绵城市建设，其中包括“鼓励单位、社区和居民家庭安装雨水收集装置。”

深圳市属于多雨但缺水地区，因此，鼓励申请评价方根据物业项目实际情况和特点，充分考虑雨水的用途、用量、收集范围等，合理设计、安装雨水集蓄回用设施，并保持设施正常运行，以推进海绵城市建设和缓解城市缺水状况。

本条的评价方法为：查阅相关图纸、设计说明，查阅用水计量记录及统计报告，并现场核实。

6.2.3 本条适用于各类物业项目的评价。

合理使用非传统水源是节水最直接、最有效的措施之一。

本条中的非传统水源利用措施主要指生活杂用水，包括用于绿化灌溉、道路及车库地面冲洗、垃圾间冲洗、冷却水补水等的非饮用水。“非传统水源的用水量占其总用水量的比例”指采用非传统水源的用水量占相应的生活杂用水总用水量的比例。

应优先利用市政再生水，如项目周边无市政再生水利用条件，可根据可利用的原水水质、水量和用途，进行水量平衡和技术经济分析，合理确定非传统水源利用系统的水源、系统形式、处理工艺和规模。

使用非传统水源作为冷却水补水水源时，其水质应满足现行国家标准《采暖空调系统水质》GB/T 29044中空调冷却水的水质要求。

本条的评价方法为：查阅用水计量记录、计算书及统计报告、非传统水源水质检测报告，并现场核实。

II 用水设施

6.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

申请评价方应按水量平衡测试的要求安装分级计量水表，定期检查用水量计量情况，如出现管网漏损情况，在更换时选用密闭性能好的阀门、设备，使用耐腐蚀、耐久性能好的管材、管件，并提供管网漏损率检测记录和整改报告。

本条评价方法为：查阅相关图纸(含分级水表设置示意图)、用水量计量记录、漏损检测及整改情况的报告，并现场核实。

6.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。

用水器具给水额定流量是指为满足使用要求，用水器具给水配件出口在单位时间内流出的规定出水量。流出水头是保证给水配件流出额定流量，在阀前所需的水压。给水配件阀前压力大于流出水头，给水配件在单位时间内的出水量超过额定流量的现象，称超压出流现象，该流量与额定流量的差值，为超压出流量。给水配件超压出流，不但会破坏给水系统中水量的正常分配，对用水工况产生不良的影响，同时因超压出流量未产生使用效益，为无效用水量，即浪费的水量。因它在使用过程中流失，不易被人们察觉和认识，属于“隐形”水量浪费，应引起足够的重视。

申请评价方应对建筑各层用水点用水压力进行定期测试，保证用水点供水压力不小于用水器具要求的最低工作压力，对局部超压部位应增设减压限流措施。

本条评价方法为：查阅相关竣工图、产品说明书、用水压力测试记录，并现场核实。

6.2.6 本条适用于各类物业项目的评价。

按使用用途、付费或管理单元情况，对不同用户的用水分别设置用水计量装置，统计用水量，并据此施行计量收费，以实现“用者付费”，达到鼓励行为节水的目的，同时还可统计各种用途的用水量和分析渗漏水量，达到持续改进的目的。各管理单元通常是分别付费，或即使是不分别付费，也可以根据用水计量情况，对不同管理单元进行节水绩效考核，促进行为节水。对公共建筑中有可能实施用者付费的场所，应设置用者付费的设施，实现行为节水。

本条评价方法为：评价查阅相关竣工图(含水表设置示意图)、各类用水的计量记录及统计报告，并现场核实。

6.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。

采用节水型卫生器具是最明显、最直观的节水措施。由于既有建筑全面更换卫生器具存在一定难度，故根据项目具体情况，按比例得分。

目前，我国已对部分用水器具的用水效率制定了相关标准，如现行国家标准《水嘴用水效率限定值及用水效率等级》GB 25501、《坐便器用水效率限定值及用水效率等级》GB 25502、《小便器用水效率限定值及用水效率等级》GB 28377、《淋浴器用水效率限定值及用水效率等级》GB 28378、《便器冲洗阀用水效率限定值及用水效率等级》GB 28379，今后还将陆续出台其他用水器具的标准。目前，卫生器具的用水效率等级一般共有3~5级，1级表示用水效率最高，各类节水器具的用水效率等级可参考表2。

表2 各类节水器具的用水效率等级表

用水效率限定值及用水效率			1级	2级	3级	4级	5级
水嘴流量(L/s)			0.100	0.125	0.150	--	--
坐便器用水量(L)	单档	平均值	4.0	5.0	6.5	7.5	9.0

	双档	大档	4.5	5.0	6.5	7.5	9.0
		小档	3.0	3.5	4.2	4.9	6.3
		平均值	3.5	4.0	5.0	5.8	7.2
小便器冲洗水量(L)			2.0	3.0	4.0	--	--
大使器冲洗阀冲洗水量(L)			4.0	5.0	6.0	7.0	8.0
小便器冲洗阀冲洗水量(L)			2.0	3.0	4.0	--	--
淋浴器流量(L/s)			0.08	0.12	0.15	--	--

本条评价方法为：查阅计算书、产品说明书或产品节水性能检测报告，并现场核实。

6.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。

绿化灌溉应采用喷灌、微灌、渗灌、低压管灌等节水灌溉方式，同时鼓励采用湿度传感器或根据气候变化的调节控制器，根据土壤的湿度或气候的变化，自动控制浇洒系统的启停，从而提高浇洒效率。

目前普遍采用的绿化节水灌溉方式是喷灌，其比地面漫灌要省水30%~50%。采用再生水灌溉时，因水中微生物在空气中极易传播，应避免采用喷灌方式。

微灌包括滴灌、微喷灌、涌流灌和地下渗灌，比地面漫灌省水50%~70%，比喷灌省水15%~20%。其中微喷灌射程较近，一般在5m以内，喷水量为200L/h~400L/h。

本条评价方法为：查阅相关节水灌溉产品说明书、绿化灌溉用水量记录，并进行现场核实。

6.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。

现行国家标准《民用建筑节能设计标准》GB 50555中的节水定额是指采用节水型生活用水器具后的平均日用水定额，是考虑了建筑内所有卫生器具均采用节水器具并充分发挥节水效果的设计定额。本条采用该节水用水定额作为基准，评价建筑用水器具的使用情况和节水效果。

与用水人数相关的用水量，有条件时应采用实际用水人数计算，难以确定时可按设计人数计算。实际用水人数应由物业部门或建筑运营管理部门根据实际监测提出，或提交相关证明材料。

本条的“上限值与下限值的平均值”取现行国家标准《民用建筑节能设计标准》GB 50555中上限值和下限值的算术平均值。

本条评价方法为：查阅相关竣工设计文件、建筑水耗指标运行分析报告，并现场核实。

6.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。

由于建筑改造存在用水规模、用水功能等多种变化的可能性，难以通过改造前后用水总量对比反映节水效果，故以节水效率增量 R_{WEI} 作为评价改造后节水效果的指标。节水效率增量即改造后节水器具节水率增量与非传统水源利用率增量之和，其中节水器具指用水效率等级达到2级的水嘴、便器和淋浴器。根据《绿色建筑评价技术指南》“住宅只要全部采用了

节水器具和设备，其节水率控制在不低于 8% 是实际能够达到的”，改造周期设置为 1 年，即每一年进行一次数据统计与计算。因此，节水器具的节水率增量及项目的节水效率增量可按下列公式计算：

$$R_{WEI} = R_{WR} + (R_u - R_{u.ref})$$
$$R_{WR} = (R_{WD} - R_{WD.ref}) \times 8\%$$

式中： R_{WEI} ----节水效率增量，%；
 R_{WR} ----节水器具的节水率增量，%；
 R_{WD} ----改造后节水器具的利用率，%；
 $R_{WD.ref}$ ----改造前节水器具的利用率，%；
 R_u ----改造后非传统用水利用率，%；
 $R_{u.ref}$ ----改造前非传统用水利用率，%。

本条评价方法为：查阅相关竣工图、产品说明书或产品节水性能检测报告、用水计量记录和统计报告，并现场核实。

III 行为引导

6.2.11 本条适用于各类物业项目的评价。

在物业项目长期的运行过程中，业主和使用人、物业管理人员的意识与行为，直接影响节水目标的实现，因此需要坚持倡导节水理念与节水生活方式的教育宣传制度，培训各类人员正确使用用水设施，形成良好的节水氛围。

本条评价方法为：查阅节水宣传引导活动、培训的工作记录与报道记录，并现场核实。

6.2.12 本条适用于各类物业项目的评价。

鼓励单位或个人支持、参与节水工作，对获得主管部门节水奖励的，予以得分。

本条评价方法为：查阅相关获奖证书。

7 垃圾分类管理

7.1 控制项

7.1.1 本条适用于各类物业项目的评价。

物业服务企业承担了主要的生活垃圾分类收集工作，深圳市是全国实行物业管理最多、最好的城市之一。《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》规定：本市实行生活垃圾分类投放管理责任人制度。其中，实行物业管理的办公和生产场所、住宅区，物业服务企业为责任人。责任人应履行按照规定设置生活垃圾分类收集容器、对分类投放工作进行指导等义务。

本条的评价方法为：查阅管理规约（或物业服务合同）合同。

7.1.2 本条适用于各类物业项目的评价。

设立生活垃圾分类集中投放点，并按有关规定在集中点设置分类收集容器，能够有效引导业主、物业使用人进行垃圾分类投放，且便于进行宣传督导。各类物业应当设立至少一个集中投放点，物业范围较广或居住人口较多的，宜按照实际需要增加相应的集中投放点。

本条的评价方法为：现场检查核实。

7.1.3 本条适用于各类物业项目的评价。

生活垃圾分类收集便于后续处理，如果分类收集后没有实行分类运输而是混合运输，会给后续分类处理带来很大难度，使前期分类收集工作变得没有意义。生活垃圾分类收集、分类暂存、分类交运、分类处理，才能避免垃圾分类工作流于形式，才能有效达到垃圾分类的目的。

本条的评价方法为：查阅垃圾收运台帐和交接清单，并现场检查分类暂存点。

7.2 评分项

I 运营管理

7.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

申请评价方应每年根据物业项目类型和特点制定生活垃圾分类年度工作方案，并安排专人负责，明确工作目标和具体工作内容。

本条的评价方法为：查阅生活垃圾分类年度工作方案，并现场核实。

7.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

频繁地垃圾投放和翻倒作业易造成生活垃圾分类收集容器的残缺、破损,导致垃圾暴露、蚊蝇滋生。因此,申请评价方应对生活垃圾分类收集容器做到经常检查和及时更换,保持其外观整洁和结构完好,保证其具备封闭性能;

应对业主和物业使用人的垃圾分类投放情况进行监督,对不满足分类投放要求的行为予以劝告、制止,保证分类投放准确率;

此外,大件垃圾、餐厨垃圾等应及时交由辖区生活垃圾分类主管部门确定的企业分类运输或自行妥善处置,避免发生垃圾满溢或大量堆放现象,影响环境卫生,给业主和物业使用人带来不好的感观。

本条的评分方法为:现场核实。随机抽查10个分类收集容器的外观和密闭性;查看大件垃圾、绿化垃圾、年花年桔、废旧织物和餐厨垃圾收集点。

7.2.3 本条适用于各类物业项目的评价。

分类准确率是评价分类效果最直观的方法。物业服务企业在加强引导业主和物业使用人的同时还要进行督导检查,以进一步提高分类准确率。物业服务企业不应为提高分类准确率,安排保洁人员集中二次分拣各类垃圾。

本条的评分方法为:现场评估。随机抽查集中投放点、分类暂存点和楼层的10个垃圾分类收集容器,现场评估生活垃圾投放效果。抽查时,10个样本中有6个分类收集容器的分类效果较佳,则按投放准确率达到60%计算并以此类推。如现场抽查时垃圾已清理完毕的,应安排择日重新评估。

7.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

垃圾分类管理台帐是反映物业项目垃圾分类管理整体情况的资料记录,建立生活垃圾分类管理台帐能够帮助申请评价方精准地掌握项目的生活垃圾产生量和流向。

垃圾分类台帐一般包括管理制度文件、宣传培训活动资料、垃圾收运记录等若干类别,台帐信息应完整准确并按“一个类别一档案”的方式进行合理归档。

垃圾收运记录应包括收运单位、收运数量、收运日期、收运双方签字等信息。其中,厨余垃圾和餐厨垃圾必须由具有辖区餐厨垃圾收运特许经营许可的企业上门收取;有害垃圾必须交由有收运资质的企业收运;废旧织物必须交由在辖区城管部门备案的正规废旧织物回收企业进行回收;玻金塑纸能自行贩卖,不必收运双方签字。

本条的评分方式为:查阅垃圾分类管理台帐、收运记录单、餐厨垃圾收运协议,并现场核实。

II 设备设施配置

7.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。无餐饮场所的商业物业和园区物业,本条第二项第二款不参评。

为引导前端参与，同时便于后端进一步回收利用，将可回收物收集容器进一步细分为废金属、废纸、废塑料、废玻璃、废织物收集容器；市民对废电池、废荧光灯管等有害垃圾的危害已有普遍认识，因此必须设置有害垃圾收集容器，便于分类投放；《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》明确指出，鼓励有条件的住宅区开展厨余垃圾分类，因此鼓励住宅物业设置厨余垃圾收集容器。

住宅物业应按照每500户设立不少于1个的原则设置生活垃圾分类集中投放点生活垃圾分类集中投放点，并确保分布合理，便于业主和物业使用人投放。

住宅物业应引入按照有关规定向辖区街道及区城管部门进行回收信息备案的正规废旧织物回收企业，以确保回收到的废旧织物不会流入二手市场。

根据《生活垃圾分类制度实施方案》、《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》，有餐饮场所的商业物业和园区物业开展生活垃圾四分类，相应地应配置四分类收集容器。餐厨垃圾应设置专门的收集容器并单独存放。

本条评价方法为：现场核实生活垃圾分类设施配置情况。

7.2.6 本条适用于各类物业项目的评价。

生活垃圾分类标志是指引业主和物业使用人进行垃圾分类投放的依据和最便利的宣传工具。垃圾分类收集容器的标志应符合现行国家标准《生活垃圾分类标志》GB/T 19095的规定，以便业主和物业使用人投放垃圾时区分和识别。

本条的评分方法为：现场核实。随机抽查10组垃圾分类收集容器查看标志是否正确。

7.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。

深圳流动人口及微小企业众多，搬迁或家具更换都容易产生大量的大件垃圾。大件垃圾以往还存在一定的资源回收利用价值，但是随着二手回收市场的日渐萎靡，再生利用成本的增加，导致无人问津。由于大件垃圾体积较大，不能和日常生活垃圾一样方便投放，在无人回收无处堆放的情况下，反而容易导致乱堆乱放，在影响市容市貌的同时还会存在安全隐患。目前深圳市的大件垃圾收运处理体系已经初步建立，由政府安排收运处理企业免费收运处理大件垃圾，因此必须设定一个固定的临时存放点，方便市民投放的同时便于集中收运。

深圳过春节时常有摆放年花年桔的习俗。这些年花年桔由于具有时令性，所以正月十五以后这些凋谢的年花年桔就被大量丢弃，造成资源浪费的同时也对生活垃圾收运处理体系造成巨大压力。目前深圳市已将年花年桔列入大分流体系，建立覆盖全市的回收处理体系，由政府委托的企业免费收运处理，因此必须建立一个便于市民投放同时便于集中收运的临时存放点。由于年花年桔回收工作是阶段性的，因此可以将大件垃圾的临时存放点同时作为年花年桔存放点。

本条的评分方式为：现场核实。

III 行为引导

7.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。

申请评价方应制定垃圾分类宣传引导方案，普及宣传垃圾分类在环境治理中发挥的有效作用，增强业主和物业使用人参与垃圾分类，改善城市环境的主人翁意识。结合物业项目实际情况和特点，编制垃圾分类宣传材料，在物业管理区域内显著位置张贴垃圾分类的宣传海报，组织发放垃圾分类宣传手册。不定期组织垃圾分类的讲座、培训，鼓励业主积极参与，邀请专业人员讲授有关垃圾分类的最新政策和实用知识，解答有关垃圾分类的疑问。把垃圾分类作为社区文化建设的重要组成部分，并纳入“节能周”、“全国低碳日”等环保活动的宣传内容，集中开展生活垃圾分类的宣传推广。

本条的评价方法为：查阅垃圾分类宣传方案、宣传材料、宣传培训记录，并现场核实。

7.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。

垃圾分类需要全社会的共同参与和努力，要充分发挥社会志愿者和其他社会组织的积极作用，形成各方共同关注、社会广泛参与的良好氛围。通过组织义工或引入义工组织，配合开展“资源回收日”等垃圾分类宣传推广活动，充分发挥义工的榜样和引导作用，能够吸引越来越多的人加入到服务社会、保护环境的队伍中来。

本条的评价方法为：查阅义工组织人员名单、活动方案及活动记录，并现场核实。

7.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。

垃圾分类工作不仅需要申请评价方努力履行应有的责任和义务，也需要业主和物业使用人的主动参与和积极配合。因此，对通过主管部门开展的垃圾分类考核的物业项目，应予以鼓励；同时，鼓励业主和物业使用人通过参与主管部门组织的垃圾分类比赛，提升垃圾分类意识和技能。

本条的评价方法为：查阅获奖资料或考评资料。

8 环境绿化管理

8.1 控制项

8.1.1 本条适用于各类物业项目的评价。

开展环境绿化管理工作，应定期检查环境卫生，保持绿地无垃圾杂物，包括生活垃圾、石砾砖块、粪便等，发现垃圾要及时清理。保证无鼠洞和蚊蝇滋生地，发现鼠洞要随时堵塞，防止病原滋生引发疾病传播。

本条的评价方法为：查阅环境卫生检查记录，并现场核实。

8.1.2 本条适用于各类物业项目的评价。

中华人民共和国农业部在第 194 号、第 199 号、第 274 号、第 322 号、第 1157 号、第 1586 号和第 2032 号等公告中，明确规定了在我国范围内禁止使用的农药品种。

环境绿化管理过程中，严禁使用以下农药：

六六六，滴滴涕，毒杀芬，二溴氯丙烷，杀虫脒，二溴乙烷，除草醚，艾氏剂，狄氏剂，汞制剂，砷、铅类，敌枯双，氟乙酰胺，甘氟，毒鼠强，氟乙酸钠，毒鼠硅，甲胺磷，甲基对硫磷，对硫磷，久效磷，磷胺，苯线磷，地虫硫磷，甲基硫环磷，磷化钙，磷化镁，磷化锌，硫线磷，蝇毒磷，治螟磷，特丁硫磷，氯磺隆所有产品，甲磺隆，胺苯磺隆单剂，福美肿，福美甲肿，甲磺隆和胺苯磺隆原药和复配制剂产品，百草枯水剂。

本条的评价方法为：查阅绿化管理养护方案，并现场核实。

8.1.3 本条适用于各类物业项目的评价。

开展环境绿化管理工作，不得损坏建（构）筑物上原有的设备设施，且不得妨碍原有设备设施的使用、维修和保养。例如：立体绿化须采取防水措施，防止渗漏对结构耐久性产生影响；屋顶绿化不得超出屋顶荷载要求等。

本条的评价方法为：查阅绿化管理养护方案、记录和台帐，并现场核实。

8.1.4 本条适用于各类物业项目的评价。

环境绿化安全主要包括作业安全和绿化设施安全两个方面。

1 作业安全

作业前应对防护措施进行严格的安全性能检查，作业过程应严格执行安全操作规范。作业现场应有专人监护，场地周边应进行围挡并设置安全警示标志，在工程险要处应采取有效的安全保障措施，作业结束后应恢复场地原貌。定期对绿化设备设施进行质量、安全检查，发现安全隐患应及时消除，确保作业人员及周边人员安全。

2 绿化设施安全

保证排水设施性能良好，排水管道通畅，以便及时排涝。

所有立体绿化设施必须采取牢固、有效的防坠落、防松脱措施。

应定期检查绿化设施构架的锚点、紧固件、框架的安全性和支撑系统的固定情况及防腐情况；定期维护种植槽紧固件，确保构件无腐蚀、无松动、无老化。凡有安全隐患的应及时进行修理或更换。台风来临前，应对不能有效固定的设施应采取临时撤离措施。

及时进行植物修剪，严格控制树木高度、疏密度，以减小受风面积。台风期间，必须对屋面上高度超过 2m 的小乔木和受风面大的植物采取临时支撑加固措施。

建立、健全灾害性气候应急预案，有效落实抗旱、抗台、抗寒等应急工作并做好处置记录。灾害过后应对各类设备设施进行全面检查、检测，及时消除安全隐患，确保设备设施正常运行。

本条的评价方法为：查阅环境绿化作业记录、绿化管理安全防护设备设施清单、绿化设备设施检查记录、自然灾害应急预案及处置记录，并现场核实。

8.2 评分项

I 运营管理

8.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

开展绿化管理工作前，应明确绿化区域，收集并建立植物档案信息，以制定科学的绿化管理养护方案，明确绿化管理养护的要求。按期制定绿化养护计划和相关管理措施，并准备养护工具、设备设施、备用材料等。做好日常管理、养护和检查记录，对管理养护过程进行有效控制。

本条的评价方法为：查阅绿化管理养护方案、绿化管理养护记录，并现场核实。

8.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

植物修剪应充分考虑季节特点和植物生长发育特性。

乔木：宜在叶芽和花芽分化前进行修剪，避免把叶芽和花芽剪掉；整形效果与周围环境协调，以增强物业项目美化效果；行道树修剪宜保持树冠完整美观，主侧枝分布匀称，下缘线不影响周围环境；枝叶伸向城市公共道路、公用设施或其他物业项目范围内的，要及时修剪；修剪时应按操作规程进行，尽量减少伤口，剪口要平，不劈不裂，不可留有树钉；荫枝、下垂枝、病虫枝、下缘线下的萌蘖枝及干枯枝叶应及时剪除；背景林乔木应修剪带叶枯枝、病虫枝和主干上的萌蘖枝。

草坪、灌木和花卉：草坪修剪应结合季节特点和草种的生长发育特性，使草的高度一致，边缘整齐；灌木和草本花卉应在花芽分化前进行修剪，避免把花芽剪掉，枯萎的花蒂、黄叶及枯枝应及时剪除；绿篱和花坛宜保持经常性修剪，使图案明显、整齐，达到最佳效果。

立体绿化植物：应根据不同植物的攀援特点，采取牵引措施或设置网架等辅助设施让其均匀生长；修剪时应避免剪掉有用的叶芽、花芽和主蔓，合理修剪过密的侧蔓。

本条的评分方法为：查阅绿化管理养护记录，并现场核实。

8.2.3 本条适用于各类物业项目的评价。

根据植物生长情况合理灌溉，植物无缺水干死现象，雨季应注意排涝。高温季节灌溉应于早上或傍晚进行，以降低蒸发量。冬季寒冷季节宜中午灌溉。肥料的施用应根据苗木种类、苗龄、生长期，肥源，栽植基质理化状况和植株营养状况确定，防止过量或不均匀施肥引起肥伤。为减少对环境的负面影响，应使用缓释肥料或其他环境污染低、不散发臭味的肥料。

本条的评价方法为：查阅绿化管理养护记录，并现场核实。

8.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

及时清除各类杂草、杂枝，尤其是大型杂草、攀援性杂草或具有入侵性的深根性目标外来植物。发现苗木死亡应及时清除，并查明死因，结合植物品种的生长特性进行补植，加强补植植物管养，保证成活，以恢复良好的景观效果。

本条的评价方法为：查阅绿化管理养护记录，并现场核实。

8.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。

及时做好病虫害防治工作，以防为主，精心管养，使植物增强抗病虫能力，经常检查，早发现早治理。尽量采用生物防治的办法，以减少对环境的污染。用化学方法防治时，宜在阴天进行喷药，药物及其用量应符合环保要求。

本条的评价方法为：查阅绿化管理养护记录，并现场核实。

8.2.6 本条适用于各类物业项目的评价。

病虫害防治施药应提前公示，注明施药位置、药品名称、施药量及施药过程管理等内容。施药操作应在人流较少的时段进行，选择符合环保要求的“高效低毒”农药。施药过程及施药结束后，作业场地均应设置警示标志，避免危及行人。作业人员应做好安全防护措施，进行安全操作。

本条的评价方法为：查阅病虫害防治记录，并现场核实。

8.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。

植物废弃物主要是指植物自然凋落或人工修剪所产生的植物残体，主要包括树叶、草屑、树木与灌木剪枝等。绿化养护过程中产生植物废弃物数量巨大，应对其进行堆肥处理，使其得到重复利用，这样可以最大程度的降低绿化活动对自然环境的负面影响。

植物废弃物应进行源头单独收集，避免与其他生活垃圾混合，并对枯枝、落叶、草屑等进行分类收集；应定期收集并按季节适当调整收集周期；应按区划分收集范围并定点收集。收集到的植物废弃物，应及时运往垃圾处理场，防止腐烂、变质。

本条的评价方法为：查阅垃圾分类管理台帐、收运记录，并现场核实。

8.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。

环境卫生管理的好坏是体现物业管理服务水平的重要标志，做好环境卫生管理工作，能够为业主和物业使用人提供一个清洁、舒适、优美的工作环境和生活环境。环境卫生管理是一项专业化的工作，它要求经过专门培训的工作人员，按照环境卫生管理制度和服务质量标

准的要求，使用专门的清洁机械、工具和清洁物料，通过清、扫、擦、拭、抹等专业性操作，维护物业管理区域的清洁卫生，保持物业项目的整洁、美观。

本条的评价方法为：查阅环境卫生管理制度、环境卫生服务质量标准、环境卫生管理及检查记录，并现场核实。

II 设备设施

8.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。

实施立体绿化，有助于减少热岛效应，吸尘、吸收有害气体和减少噪音，提升物业项目生态环境，还能保温隔热，节约能源，也可以滞留雨水，缓解城市下水和排水压力。大力发展立体绿化，可有效缓解城市绿化面积不达标、空气质量不理想、噪音无法隔离等难题。

目前，市场上主要的立体绿化形式包括屋顶绿化、墙面绿化、棚架绿化、篱栏绿化、边坡绿化、层间绿化等，申请评价方应结合物业项目实际情况，并充分考虑安全、环保等因素，制定合理的立体绿化规划，实施合适的立体绿化形式。

本条的评分方法为：查阅立体绿化设计、施工及养护文件，并现场核实。

8.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。

为促进海绵城市建设，应结合物业项目自身情况和特点，采取绿色屋顶、雨水湿地、雨水花园、下沉式绿地、植被草沟、生物滞留池等多种形式，增强对项目自身及周边区域雨水的滞蓄能力。通过布设开孔侧石、间歇式侧石等方式，将道路雨水径流引入绿化带，增加道路周边的绿地雨水的海绵功能。绿地内的硬质铺装、步行系统、停车场等应透水铺装，提升绿地对雨水的滞蓄和净化能力。鼓励有条件进行雨水收集回用的物业项目，根据雨水的用途、用量、收集范围等进行合理设计、安装雨水收集回用设施。

本条的评价方法为：查阅项目海绵城市建设及维护文件，并现场核实。

8.2.11 本条适用于各类物业项目的评价。

围栏、护树架和护网、排灌系统等绿化设备设施，应至少每周检查一次，对破坏行为要加以制止，发现损坏的应及时维修、更换，保持设备设施的完好和美观。

本条的评价方法为：查阅绿化设备设施检查维护记录，并现场核实。

III 行为引导

8.2.12 本条适用于各类物业项目的评价。

标识牌是植物的身份证，对主要植物设置标识牌，介绍其名称、科属、分布、用途等内容，可以增加业主和物业使用人的知识，培养其对植物的兴趣，提高其爱绿护绿的意识。

本条的评价方法为：现场核实。

8.2.13 本条适用于各类物业项目的评价。

设置形式多样并与环境相协调的绿化保护提示，如安全提示牌、绿化保护宣传标语等，能够引导绿地不被侵占、花草树木不受破坏，同时还可以美化环境，具有提示和观赏的双重作用。

本条的评价方法为：现场核实。

8.2.14 本条适用于各类物业项目的评价。

业主和物业使用人、物业管理人员的意识和行为，直接影响环境绿化管理目标的实现。因此，需要建立倡导绿色理念与绿色生活方式的环境绿化管理宣传培训机制，开展多种形式的绿化宣传、培训活动，形成良好的绿色氛围。

本条的评价办法为：查阅环境绿化管理宣传活动制度与工作记录，并现场核实。

9 污染防治管理

9.1 控制项

9.1.1 本条适用于各类物业项目的评价。

根据《中华人民共和国环境保护法》的有关规定，企业在生产经营过程中负有遵守和维护环境与资源保护法律秩序、服从政府环境资源管理、治理污染的义务，对环境造成污染的，必须承担治理环境破坏、赔偿环境损害损失的责任。为了较好的履行职责，申请评价方必须根据物业项目实际情况，建立环境污染防治管理制度、环境保护工作责任制度，明确相关各方的权利责任（义务）。另外，还要建立与权利责任相匹配的奖惩措施，形成职责清晰、分工明确、奖惩分明、衔接有效的体系。

本条的评分方法为：查阅环境污染防治管理制度、环境保护工作责任制度文件。

9.1.2 本条适用于各类物业项目的评价。

污染源排放清单是环境质量管理的基础，是各种污染排放源的集合。一套完整的污染源排放清单应当覆盖污废水、废气、废渣以及噪声等，并具备动态更新机制。准确、更新及时的污染源排放清单是建立环境污染防治方案的重要基础。因此，申请评价方要做好环境污染防治工作，就必须对全部污染源进行“登记造册”，并动态更新。

本条的评价方法为：查阅污染源排放清单，并现场核实。

9.1.3 本条适用于各类物业项目的评价。

《中华人民共和国环境保护法》第四十一条规定：“建设项目中防治污染的设施，应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。防治污染的设施应当符合经批准的环境影响评价文件的要求，不得擅自拆除或者闲置。”因此，物业项目建成后，申请评价方应当保管好建设项目环境影响审查批复、防治污染设施竣工验收相关报告保护和利用污染防治设施；《深圳经济特区环境保护条例》第二十四条规定，未取得排污许可证或者排污许可证被依法吊销的，不得排放污染物。物业管理区域内，生产经营活动中向环境排放废水、废气、噪声等污染物的法人、其他组织和个体经营者(以下简称排污者)，应当依法向环保部门申领排污许可证。

本条的评价方法为：查阅建设项目环境影响审查批复、竣工验收报告、排污许可证，并现场核实。

9.1.4 本条适用于各类物业项目的评价。

根据《中华人民共和国环境保护法》、《突发环境事件应急管理办法》的有关规定，物业服务企业应制定突发环境事件应急预案并定期开展应急演练，组织开展突发环境事件风险控制、应急准备、应急处置、事后恢复等工作。

本条的评价方法为：查阅突发环境事件应急预案、应急演练记录，并现场核实。

9.2 评分项

I 水污染

9.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

由于雨水污染轻，经过分流后，可直接排入城市内河，经过自然沉淀，既可作为天然的景观用水，也可作为供给喷洒道路的城市市政用水，因此雨水经过净化、缓冲流入河流，可以提高地表水的使用效益。同时，让污水排入污水管网，并通过污水处理厂处理，实现污水再生回用。

雨污分流有助于提高污水的收集和处理效率，避免污水对河道、地下水造成污染，明显改善城市水环境，还能降低污水处理成本。另外，雨污分流还有助于雨水的收集利用和集中管理排放，降低水体对污水处理厂的冲击，保证污水处理厂的处理效率。将会大大提升城市的环境质量、城市品位和管理水平，切实改善广大市民群众的生存环境和生活质量。

本条的评价方法为：查阅雨污管网图纸、管网检查维保制度及检查记录，并现场核查。

9.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

物业项目运行过程中会产生各类污水，可能造成多种有机和无机的化学污染，放射性等物理污染以及病原体等生物污染，如未经妥善处理就进行排放，将对市政排污系统及水体生态系统造成不良影响。为此需要通过合理的技术措施和排放管理手段，杜绝物业项目运行过程中污水的不达标排放。

污水排放应符合现行标准《污水综合排放标准》GB 8978、《医疗机构水污染物排放标准》GB 18466、《水污染物排放限值》DB 44/26 等的规定。具体执行标准根据物业项目类型确定，不同标准中对相关内容均有规定时，按更为严格的要求执行。

本条的评价方法为：查阅排水管理制度文件和污水检测报告，并现场核查油水隔离池等水污染防治设施。

II 大气污染

9.2.3 本条适用于各类物业项目的评价。

物业项目运行过程中会产生各类废气（油、烟、垃圾堆异味等），应采取相应处理措施和排放管理手段，使废气排放符合现行标准《大气污染物综合排放标准》GB 16297、《饮食业油烟排放标准》GB 18483、《大气污染物排放限值》DB44/T 27 等的规定。具体执行标准根据物业项目类型确定，不同标准中对相关内容均有规定时，按更为严格的要求执行。

条的评价方法为：查阅废气排放管理制度文件和废气排放检测报告，并现场核实。

9.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

物业项目改造施工和装修施工过程应采取有效的降尘措施，降低大气总悬浮颗粒物浓度。施工中的降尘措施包括对易飞扬物质的洒水、覆盖、遮挡，对出入车辆的清洗、车厢封闭以及对易产生扬尘的施工工艺采取降尘措施等。

施工垃圾随意堆放，不仅破坏环境卫生，影响生态景观，还会导致细微颗粒、粉末随风飘扬，危害周边居民的生活品质以及身体健康。因此，应设置施工垃圾集中堆放区域，并进行明确标识，同时设置防尘网或防尘布，有效控制扬尘和其他污染物的扩散。

本条的评价方法为：查阅防尘措施实施记录、施工垃圾处理记录，并现场核实。

9.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。

全氯氟烃、哈龙、四氯化碳等物质被释放到大气并上升到平流层后，受到紫外线的照射，分解出一些物质，这些物质会很快地与臭氧进行连锁反应，使臭氧层被破坏。这些破坏大气臭氧层的物质被称为“消耗臭氧层物质”。其实破坏臭氧层的物质对我们而言并不陌生，在日常生活中它几乎无处不在。冰箱、空调、电子产品、灭火器材、烟草、泡沫塑料、发胶、杀虫剂等产品的生产过程或使用过程中，人们大量使用的人造化学物质很多都具有破坏臭氧层的能力。《消耗臭氧层物质管理条例》规定，我国将逐步削减并最终淘汰作为制冷剂、发泡剂等用途的消耗臭氧层物质。因此，物业项目日常管理过程中应尽量避免消耗臭氧层物质的使用。

本条的评价方法为：查阅制冷剂、灭火剂、溶剂、清洗剂等材料的采购清单，并现场核实。

9.2.6 本条适用于各类物业项目的评价。

随着人们生活水平的提高，对室内空间进行装修过程中出现的一种新的环境污染。主要是由于人们在室内装修过程中采用不合格装修材料以及不合理的设计造成的。装修污染的来源很多，其中有相当一部分是由于装修过程中所使用的材料不当造成的，包括甲醛、苯、二甲苯等挥发性有机气体。因此在装修过程中应尽量选择有机污染物含量比较少的材料。申请评价方可通过开展宣传活动、印发宣传资料等途径引导业主和物业使用人在装修过程中使用环保材料，有效地降低室内污染并减少对周边环境的影响。

本条的评价方法为：查阅宣传资料、宣传活动记录，并现场核实。

III 噪声污染

9.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。

环境噪声的预防和治理，对于保护和改善生活、生态环境，保障人体健康，促进经济、社会和环境的协调发展有着较大的影响。申请评价方应根据《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》以及物业项目实际情况，建立合理的噪声管理机制，采取有效措施减少、控制各种环境噪声的排放。

本条的评价方法为：查阅噪声管理机制、商业经营和娱乐场所管理规定等文件，并现场核实。

9.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。

噪声污染监测是对于干扰人们学习、工作和生活的声音及其声源进行的监测活动。定期进行噪声污染监测，有助于分析噪声污染现状及变化趋势，监测记录也为噪声污染规划管理和综合整治提供基础数据。

物业管理区域内的环境噪声应符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 中对同类声环境功能区的环境噪声等效声级限值要求；营业性文化娱乐场所和商业经营活动中使用的设备、设施产生的噪声，应符合现行国家标准《社会生活环境噪声排放标准》GB 22337 的规定；工业生产活动产生的噪声，应符合现行国家标准《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB 12348 的规定；周围有噪声敏感建筑物的建筑施工噪声排放应符合现行国家标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523 的规定。具体执行标准根据物业项目类型或建设项目环境影响审查批复的要求确定，不同标准中对相关内容均有规定时，按更为严格的要求执行。

本条的评价方法为：查阅环境噪声检测报告、噪声污染检测记录，并现场核实。

9.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。

随着人民生活水平的提高和环境意识的加强，各种环境污染投诉及污染纠纷事件呈现不断上升的趋势，噪声污染因其感觉的直观性、污染源的普遍性成为污染投诉事件的主体。因此，申请评价方应当建立投诉处理机制，积极协调处理因噪声污染导致的各类矛盾纠纷。

本条的评价方法为：查阅噪声投诉处理机制、处理记录，并现场核实。

IV 光污染

9.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。

光污染产生的眩光会让人感到不舒服，还会使人降低对灯光信号等重要信息的辨识力，甚至带来道路安全隐患。广告照明污染是光污染的一种，《深圳市户外广告管理办法》等有关法律法规均对具有夜间照明功能的户外广告设施做出了明确的使用规定，申请评价方应按规定制定相关广告设施管理制度并严格监督管理。

物业项目未设置具有夜间照明功能的户外广告设施，本条直接得分。

本条的评价方法为：查阅户外广告设施管理制度、监督检查记录，并现场核实。

9.2.11 本条适用于各类物业项目的评价。未使用玻璃幕墙的项目，或周边无使用玻璃幕墙的的项目，本条不参评。

阳光照射强烈时，建筑物的玻璃幕墙产生的反射光线，明晃白亮、眩眼夺目。专家研究发现，长时间在白色光亮污染环境下工作和生活的人，视网膜和虹膜都会受到程度不同的损害，视力急剧下降，白内障的发病率高达 45%。还使人头昏心烦，甚至发生失眠、食欲下

降、情绪低落、身体乏力等类似神经衰弱的症状。因此，申请平价方应积极采取有效措施（如贴膜等），降低项目自身建筑物及周边建筑物玻璃幕墙反射光对项目的影

响。本条的评价方法为：查阅玻璃幕墙光污染治理方案，并现场核实。

10 提高与创新

10.1 一般规定

10.1.1 在本标准第3章规定的评分体系中,加分项是一个重要的组成部分。本章对于加分项主要考虑涉及管理效率提升、节约资源、环境保护等的性能提高或创新性的技术、设备、系统和管理措施,以此进一步提升实施绿色物业管理的效果。其中,性能提高部分考虑了提高管理效率、信息及时推送、厨余垃圾分类及处理、立体绿化新技术、雨水和冷凝水收集、绿色物业管理前期介入等方面;创新部分考虑了信息化管理技术、合同能源管理、暖通空调创新、垃圾分类信息化管理等方面。

10.1.2 加分项的评定结果为某得分值或不得分。考虑到与绿色物业管理项目总得分要求的平衡,本标准对加分项附加得分作了不大于10分的限制。附加得分与加权得分相加后得到项目总得分,作为确定绿色物业管理项目等级的最终依据。某些加分项是对前面章节中评分项的提高,符合条件时,加分项和相应评分项可都得分。

10.2 加分项

I 性能提高

10.2.1 本条适用于各类物业项目的评价。

开展绿色物业管理,鼓励采用能够明显提高物业项目组织管理、规划管理、实施管理、培训宣传管理等各方面管理水平的现代化方式或信息化手段,例如使用机器人或无人驾驶汽车进行保安巡逻、采用微生物技术处理厨余垃圾等,提升物业管理人员的工作积极性和工作效率,促进绿色物业管理各项制度的落实。

本条的评价方法为:查阅现代化方式或信息化手段利用报告,并现场核实。

10.2.2 本条适用于各类物业项目的评价。

开展绿色物业管理,不仅需要物业服务企业的积极工作,也需要业主和物业使用人的积极参与。通过各种信息传播工具,实时将节能、节水、垃圾分类、空气质量、组织活动等相关信息发送至业主和物业使用人,让业主和物业使用人实时了解开展绿色物业管理产生的绿

色、环保效果，从而鼓励、支持绿色物业管理，同时也对物业服务企业开展绿色物业管理工作进行监督。

本条的评价方法为：查阅相关工作记录，并现场核实。

10.2.3 本条适用于住宅物业项目的评价。

居民家庭垃圾是国内城市开展垃圾分类工作的重点，据统计，深圳市厨余垃圾占家庭垃圾的50%，如能将厨余垃圾单独分类、收运和资源化利用，可有效解决垃圾收运过程中污水滴漏和臭味扰民、填埋场臭气难以控制等问题，大幅提高焚烧厂热值和效率。深圳市从2012年开始在住宅小区推行厨余垃圾分类试点，近3年的试点工作表明，由于厨余垃圾处理能力不足、各区处理能力不均衡，且前端分类效果不佳，因此，不适宜在全市范围内全面推行厨余垃圾分类工作。《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》指出：鼓励有处理条件的住宅区等场所将生活垃圾分为四类：可回收物、有害垃圾、厨余垃圾和其他垃圾。综上所述，住宅物业长期开展（持续开展3个月或更长时间）厨余垃圾分类工作的应予以适当的加分鼓励。

厨余垃圾分类后应当进行分类处理，并做好台帐和交接处理记录，避免产生“前端分类，后端大杂烩”的现象。

本条的评价方法为：查阅厨余垃圾分类管理台帐，并现场核实。

10.2.4 本条适用于各类物业项目的评价。

早期介入是指新建物业项目竣工之前，由建设单位根据项目开发建设需要所引入的物业管理服务咨询活动，旨在从物业管理服务的角度对建设工程项目提出合理化意见和建议。为更好的推动绿色物业管理的实施，鼓励申请评价方早期介入，使新建项目在规划、设计和施工阶段充分考虑绿色物业管理的有关需求。

本条的评价方法为：查阅项目勘察设计阶段的修改建议书、开发商修改建议采纳证明、原始设计图纸等，并现场核实。

10.2.5 本条适用于各类物业项目的评价。

《中华人民共和国可再生能源法》第二条：“本法所称可再生能源，是指风能、太阳能、水能、生物质能、地热能、海洋能等非石化能源。”

由于不同种类可再生能源的度量方法、品味和价格都不同，本条分三类进行评价。如有多种用途可同时得分，但本条累计得分不超过10分。

为了防止可再生能源利用出现“表面文章”的现象，比如象征性的摆设一两盏太阳能灯，装设一两块太阳能光伏利用玻璃等用以炒作，却不重视物业项目的节能与高效产品的选用。为此，若采用可再生能源热水技术时，由可再生能源提供的生活热水比例应达到物业项目全年总热水供应量的20%以上；若采用可再生能源采暖和制冷技术，可再生能源供冷/热的冷热源机组全年的供冷/热量应达到空调系统总的冷/热负荷的20%以上；若采用可再生能源发电技术，发电量应达到物业项目全年总用电量的1%以上。

本条的评价方法为：查阅可再生能源利用专项竣工图、计算书、主要产品形式检验报告、运行记录，并现场核实。

10.2.6 本条适用于商业物业与园区物业项目的评价。

根据《深圳经济特区碳排放管理若干规定》第六条：“建立碳排放权交易制度。碳排放权交易包括碳排放配额交易和核证减排量交易。碳排放管控单位在市政府规定的碳排放权交易平台进行碳排放权交易。鼓励、支持其他单位和个人参与深圳碳排放权交易。”第七条：“碳排放管控单位应当向市政府碳排放权交易主管部门提交经第三方核查机构核查的年度碳排放报告。”

除碳排放管控单位外，申请评价方能够提供经专业机构核查的碳排放报告，并积极参与深圳碳排放权交易的，本条可得分。

本条的评价方法为：查阅碳排放报告与碳排放交易记录。

10.2.7 本条适用于各类物业项目的评价。

室内污染物浓度是室内环境质量或室内空气质量的一个主要指标，在提高指标要求的同时，也应适当考虑我国当前的大气环境条件和装修材料工艺水平，因此，将现行国家标准规定值的70%作为室内空气品质的更高要求。

本条的评价方法为：查阅室内污染物浓度检测报告，并现场核实。

II 创新

10.2.8 本条适用于各类物业项目的评价。

设备设施管理是物业管理的核心内容，它保证了物业项目的宜居、安全，实现物业项目的保值增值，并延长物业项目使用寿命。通过开发信息化系统实现对设备设施运行维护情况的在线监管，不仅降低了企业运营成本，提高了工作效率，还使得业主的资产得到了保值增值。

本条的评价方法为：查阅设备设施管理系统的有关资料，并现场核实。

10.2.9 本条适用于各类物业项目的评价。

项目信息化系统对接市主管部门建设的“物业信息管理平台”，或将物业项目的从业人员信息、业委会信息、车位信息、收费标准、财务收支状况、改造改建、设备维保等信息上传到“物业信息管理平台”，业主可通过“深圳市物业管理公众服务”对公开的信息进行监督，可以有效促进深圳市物业项目共用设施设备统一信息化管理和物业管理信息实时公开，真正做到小区物业管理事务的透明化、阳光化。

本条的评价方法为：通过“物业信息管理平台”后台查询相关信息，并现场核实。

10.2.10 本条适用于各类物业项目的评价。

合同能源管理(EPC—Energy Performance Contracting):节能服务公司与用能单位以契约形式约定节能项目的节能目标，节能服务公司为实现节能目标向用能单位提供必要的服务，用能单位以节能效益支付节能服务公司的投入及其合理利润的节能服务机制。其实质就是以减少的能源费用来支付节能项目全部成本的节能业务方式。开展绿色物业管理，鼓励有条件的物业项目采用合同能源管理，委托专业节能服务机构进行节能诊断、设计、融资、改

造和运行管理。

本条的评价方法为：查阅合同能源管理的服务合同，并现场核实。

10.2.11 本条适用于各类物业项目的评价。

技术创新和管理方法创新是实现垃圾分类全民参与和推动垃圾分类突破性发展的重要手段，鼓励申请评价方通过各种创新手段实现垃圾分类进一步精细化管理。技术创新包括：引入物联网、家庭厨余粉碎机、通过“深圳垃圾分类”微信公众平台参与大件垃圾等线上预约回收等；方法创新包括：楼层不设垃圾桶、设立其他垃圾集中投放点等精细化管理手段；此外，采用其他能够实现对垃圾分类更精细化管理的创新技术和管理方法，也可得分。

本条评价方法为：查阅创新情况说明文件，现场核实。

10.2.12 本条适用于各类物业项目的评价。

随着深圳经济快速发展，人们生活水平得到了较大程度提高，小汽车进入家庭的数量不断增多。然而，城市发展对过快增长的小汽车难以适应，停车供需矛盾日趋严重，尤其是老旧住宅区。因此，鼓励有条件的物业项目建设立体化停车设施（如机械式停车库、停车楼）增加停车设施，或者采用错时停车、共享车位的方式向社会开放空置的停车位，提高停车场使用效率，缓解深圳停车压力。另外，建设立体化停车设施在设计阶段就应合理规划、统筹安排，不应挤占人行、活动空间。

本条评价方法为：有立体化停车设施的查阅竣工图，立体化停车设施现场照片；开展错时停车管理的应提供错时停车管理制度、错时停车管理记录及深圳市经营性停车场许可证，并现场核查。

10.2.13 本条适用于各类物业项目的评价。

本条主要是对前面未提及的其他技术和管理创新予以鼓励。对于不在前面绿色物业管理项目评价指标范围内，但在节能、节水、垃圾分类、环境绿化、污染防治与智能化系统建设等方面实现良好性能的项目进行引导，通过各类项目对创新项的追求以提高绿色物业管理水平。

当某项目采取了创新的技术措施，并提供了足够证据表明该技术措施可有效提高环境友好性，提高资源与能源利用效率，实现可持续发展或具有较大的社会效益时，可参与评审。项目的创新点应较大地超过相应指标的要求，或达到合理指标但具备显著降低成本或提高工效等优点。本条未列出所有的创新项内容，只要申请评价方能够提供足够相关证明，并通过专家组的评审即可认为满足要求。

本条的评价方法为：查阅相关图纸、运行管理记录、论证报告等相关证明材料，并现场核实。