

深圳市工程建设地方标准

SJG

SJG 50 – 2022

绿色物业管理项目评价标准

Assessment standard for green property management project

2022-12-23 发布

2023-03-01 实施

深圳市住房和城乡建设局 发布

深圳市工程建设地方标准

绿色物业管理项目评价标准

Assessment standard for green property management project

SJG 50 - 2022

2022 深 圳

前 言

根据《深圳市住房和建设局关于发布 2021 年深圳市工程建设标准制订修订计划项目（第一批）的通知》（深建标〔2021〕14 号）要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外先进标准，结合深圳市的实际，并在广泛征求意见的基础上，编制了本标准。

本标准主要技术内容是：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.低碳运维；5.环境宜居；6.绿色设施；7.行为引导；8.持续改进；9.提高与创新。

本标准修订的主要技术内容是：1.重新构建了绿色物业管理的评价技术指标体系；2.调整了绿色物业管理的评价时间节点；3.增加了物业管理服务质量的评价内容；4.拓展了绿色物业管理的内涵；5.提高了对绿色物业管理实施成效的评价要求。

本标准由深圳市住房和建设局批准发布，由深圳市住房和建设局业务归口并组织深圳市建设科技促进中心等编制单位负责技术内容的解释。本标准实施过程中如有意见或建议，请寄送深圳市建设科技促进中心（地址：深圳市福田区红荔路 5008 号莲花大厦 20 层，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：深圳市物业管理行业协会

深圳广物智酷咨询有限公司

润加物业服务（深圳）有限公司

深圳市天健城市服务有限公司

深圳地铁物业管理发展有限公司

深圳市天安云谷物业服务有限公司

深圳市颐安物业服务有限公司

安居（深圳）城市运营科技服务有限公司

深圳中旅联合物业管理有限公司

深圳市南山智慧园区运营服务有限公司

本标准主要起草人员：唐振忠 王 蕾 何 楠 刘 政 左 壮

刘 培 刘志荣 卢宥冰 宋 杰 袁玉华

冯杨晴 潘世朋 梁燕明 譙 茜 黄亚穗

范鹏举 揭晓强 孙 璐 庞观艺 李 鑫

黄国义 赵贵臻 魏丽娟 何 欢

本标准主要审查人员：卞守国 浦 至 苏志刚 彭世瑾 胡明红

谢士涛 刘小辉

本标准主要指导人员：朱文芳 张 雁 仇晨卉 黎铭明 雷 杰

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
3.1	一般规定	3
3.2	评价与等级划分	3
4	低碳运维	5
4.1	控制项	5
4.2	评分项	5
I	运维总体要求	5
II	设施设备运维	6
5	环境宜居	9
5.1	控制项	9
5.2	评分项	9
I	环境管理	9
II	健康舒适	10
6	绿色设施	12
6.1	控制项	12
6.2	评分项	12
I	计量与数据管理	12
II	节能设施设备	12
III	节水设施设备	13
IV	其他绿色设施	14
7	行为引导	15
7.1	控制项	15
7.2	评分项	15
I	氛围营造	15
II	行为管理	16
III	宣传引导	17
8	持续改进	18
8.1	控制项	18
8.2	评分项	18
I	组织管理	18
II	实施管理	18
III	评价管理	19
9	提高与创新	21
9.1	一般规定	21
9.2	加分项	21
	附录 A 绿色物业管理项目评价评分表	23
	本标准用词说明	46

引用标准名录.....	47
附：条文说明.....	48

Contents

1	General Provisions.....	1
2	Terms.....	2
3	Basic Requirements	3
3.1	General Requirements	3
3.2	Assessment and Rating.....	3
4	Low Carbon Operation.....	5
4.1	Prerequisite Item.....	5
4.2	Scoring Items	5
I	Operations Ensemble Requirements	5
II	Facility and Equipment Operations	6
5	Environment Livability	9
5.1	Prerequisite Items.....	9
5.2	Scoring Items	9
I	Environmental Management	9
II	Health and Comfort.....	10
6	Green Facility	12
6.1	Prerequisite Items.....	12
6.2	Scoring Items	12
I	Measurement and Data Management	12
II	Energy Saving Facility and Equipment	12
III	Water Saving Facility and Equipment	13
IV	Other Green Facility	14
7	Behavior Guide.....	15
7.1	Prerequisite Items.....	15
7.2	Scoring Items	15
I	Creating Atmosphere	15
II	Behavior Management	16
III	Propaganda Guide.....	17
8	Continuous Improvement	18
8.1	Prerequisite Items.....	18
8.2	Scoring Items	18
I	Organizational Management	18
II	Implementation Managemen	18
III	Evaluation Management.....	19
9	Promotion and Innovation.....	21
9.1	General Requirements	21
9.2	Bonus Items	21
	Appendix A: Evaluation Scale of Green Property management Assessment	23
	Explanation of Wording in This Standard	46

List of Quoted Standards	47
Addition: Explanation of Provisions	48

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家“双碳”目标及绿色发展理念，规范深圳市绿色物业管理的评价，进一步提高深圳市物业管理单位实施绿色物业管理的水平，推进物业服务高质量发展，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于深圳市住宅物业、商业办公物业、园区物业项目的评价。

1.0.3 绿色物业管理评价应考虑不同类型物业项目的特点，对物业项目运行期内的低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进等方面进行综合评价。

1.0.4 绿色物业管理评价除应符合本标准的规定外，尚应符合国家、行业、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

物业服务企业依据物业服务合同满足物业管理和服务质量的基本要求的前提下，以绿色低碳发展为引领，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、保护环境和减少污染，致力构建以人为本、绿色低碳、安全美好的工作和生活环境的可持续物业管理活动。

2.0.2 物业管理区域 property management area

遵循规划和自然资源部门相对集中、资源共享、便于管理的原则，且充分考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素后，在土地出让合同中约定的管理和服务区域。又称“物业项目”。

2.0.3 专业供应商 professional service provider

受业主（或业主大会）委托，按照合同约定在物业项目提供专业的清洁、园林绿化、机电设备维保，以及其他社区生活专业服务的机构。

2.0.4 住宅物业 residential property

主要用于居住用途的物业。

2.0.5 商业办公物业 commercial property

主要用于商业或办公用途的物业。

2.0.6 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且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、学校、医院、文体场馆、大型交通枢纽等。

2.0.7 非传统水源 non-traditional water 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 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。

2.0.9 厨余垃圾 kitchen waste

厨余垃圾，是指容易腐烂的食物残渣、瓜皮果核等含有有机质的垃圾，包括家庭厨余垃圾、餐厨垃圾、其他厨余垃圾等。

家庭厨余垃圾，是指居民日常生活产生的菜帮、菜叶、瓜果皮壳、剩菜剩饭、废弃食物等易腐性垃圾。餐厨垃圾，是指在食品加工、餐饮服务、单位供餐等活动中产生的食物残渣、食品加工废料、过期食品和废弃食用油脂等。其他厨余垃圾，是指农产品批发市场、农贸市场、大型超市等场所产生的蔬菜瓜果、腐肉、肉碎骨、水产品、畜禽内脏等易腐性垃圾。

2.0.10 缓释肥料 slow available fertilizers

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。又称“缓效肥料或控释肥料”。

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应超出物业管理区域。
- 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且交付使用一年后或者签订物业服务合同满一年后进行。
- 3.1.3** 申请评价方应按本标准的有关要求对参评项目实施绿色物业管理，并在申请评价时提交相应的工作记录、分析说明文件、测试报告等申报材料。申请评价方应对所提供申报材料的真实性和完整性负责。
- 3.1.4** 评价机构应按本标准及附录 A 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。
- 3.1.5** 绿色物业管理项目评价应由物业服务企业单独申请或者由物业服务企业联合业主（或业主大会）委托的相关专业供应商联合申请，并应获得业主（或业主大会）的授权。

3.2 评价与等级划分

- 3.2.1** 绿色物业管理评价指标体系应由低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进 5 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达标或不达标，评分项和加分项的评定结果应为分值。
- 3.2.3** 本标准的评价范围应根据业主授权的服务内容进行确定。对于联合申报的物业项目，本标准的评价范围除上述规定之外，可根据业主（或业主大会）与相关专业供应商签订的服务合同内容进行补充确定。
- 3.2.4** 评价指标体系 5 类指标的总分均分别应为 100 分。5 类指标各自的评分项得分 Q_1 、 Q_2 、 Q_3 、 Q_4 、 Q_5 应按参评项目该类指标的实际得分计算。
- 3.2.5** 加分项的附加得分 Q_6 应按本标准第 9 章的有关规定确定。
- 3.2.6** 绿色物业管理评价的总得分应按式 (3.2.6) 计算，其中评价指标体系 5 类指标评分项的权重应按表 3.2.6 取值。

$$\sum Q = \omega_1 Q_1 + \omega_2 Q_2 + \omega_3 Q_3 + \omega_4 Q_4 + \omega_5 Q_5 + Q_6 \quad (3.2.6)$$

式中： $\sum Q$ ——总得分

$\omega_1 \sim \omega_5$ ——分别为评价指标体系 5 类指标（低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进）评分项权重；

$Q_1 \sim Q_5$ ——分别为评价指标体系 5 类指标（低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进）评分项得分；

Q_6 ——提高与创新加分项得分。

表 3.2.6 绿色物业管理评价各类指标的权重

评价指标 物业类型	低碳运维 ω_1	环境宜居 ω_2	绿色设施 ω_3	行为引导 ω_4	持续改进 ω_5
住宅物业	0.18	0.22	0.30	0.20	0.10
商业办公物业	0.22	0.18	0.30	0.20	0.10
园区物业	0.20	0.20	0.30	0.20	0.10

3.2.7 绿色物业管理划分应为一星级、二星级、三星级 3 个等级。

3.2.8 绿色物业管理的星级等级应按下列规定确定：

- 1 一星级、二星级、三星级 3 个等级的绿色物业管理均应满足本标准所有控制项的要求；
- 2 每类指标的评分项得分不应小于 40 分；
- 3 当总得分分别达到 60 分、75 分、90 分时，绿色物业管理等级应分别评为一星级、二星级、三星级。

3.2.9 对于物业项目无与评价内容有关的设施设备时，该项评价内容不得分。对于集中绿地不足 400m² 的物业项目，本标准第 5.2.3 条及第 5.2.4 条的有关内容不得分。

4 低碳运维

4.1 控制项

4.1.1 物业项目应制定合理的设施设备管理架构、管理规程等，设施设备应无安全隐患，并应符合下列规定：

1 消防设施设备应功能完好，定期检修维护，保证系统正常运行；

2 应急发电机应设置在自动状态且定期检修维护；

3 已投入使用的电梯应定期维护保养且检验合格；

4 可再生能源系统设置在建筑上或直接构成建筑围护结构时，其设备安装应牢固、无松动坠落隐患，且应具有良好的防雷措施。

4.1.2 视频监控系统图像信息存储的时间应不少于 30 天。

4.1.3 设备用房应环境整洁、标识规范，安全措施应齐全，温湿度等环境条件应符合国家现行标准的有关规定。

4.1.4 非传统水源管道应采用防止误接、误用、误饮的措施。

4.2 评分项

I 运维总体要求

4.2.1 收集和合理使用能源计量数据，根据项目实际情况制定用电用水设施设备经济运行方案，评价总分为 3 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 建立能耗、水耗统计报表或汇总表（台帐），并根据计量数据进行节能节水分析，得 1 分；

2 根据物业项目实际情况，制定各类用电用水设施设备的经济运行方案，得 2 分。

4.2.2 建筑能耗指标优于现行国家和本市建筑能耗指标约束值的要求，评价分值为 20 分，并按表 4.2.2 的规则评分。

表 4.2.2 建筑能耗指标降低幅度评分规则

建筑能耗指标降低幅度		得分
居住建筑	公共建筑	
3%	6%	6
4%	8%	8
5%	10%	10
6%	12%	12
7%	14%	14
8%	16%	16
9%	18%	18
10%	20%	20

4.2.3 物业项目公共水耗指标优于现行广东省地方标准《用水定额 第 3 部分：生活》DB 44/T 5

1461.3 中服务业用水定额通用值的有关规定，评价分值为 12 分，并按表 4.2.3 的规则评分。

表 4.2.3 物业项目水耗指标降低幅度评分规则

物业管理水耗指标降低幅度	得分
3%	1
5%	2
10%	4
15%	6
20%	8
25%	10
30%	12

II 设施设备运维

4.2.4 供配电系统运行正常、设备完好，且设备处于低损耗运行状态，评价总分值为 7 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 高低压配电柜、变压器、应急电源、低压电器、照明灯具、防雷接地等设备运行正常、设备完好，且运行记录完整，得 2 分；
- 2 变压器长期工作负载率不大于 85%，得 1 分；
- 3 配电系统低压侧三相供电电压偏差小于标称电压的 $\pm 7\%$ ，得 1 分；
- 4 配电系统三相负载不平衡度不大于 15%，得 1 分；
- 5 配电系统低压侧功率因数不低于 0.95，得 1 分；
- 6 每年测量一次系统谐波值，超出限值进行谐波治理，得 1 分。

4.2.5 智能化系统运行正常、设备完好，评价总分值为 7 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 楼宇自控系统软硬件运行正常，分级权限管理安全有效，得 3 分；
- 2 出入口控制系统、停车场（库）管理等系统运行正常、设备完好，且出入口控制系统、停车场（库）管理系统能接收消防联动控制信号，并具有解除门禁控制的功能，得 2 分；
- 3 综合布线及系统主要硬件工作良好，得 1 分；
- 4 配备专人或团队负责各系统的运维及持续升级，得 1 分。

4.2.6 视频监控系统设置合理、运行正常、设备完好，且保护个人隐私，评价总分值为 4 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 视频监控系统图像清晰、无黑屏、无闪烁，镜头位置标注准确，得 2 分；
- 2 全部出入口、大堂、天面、电梯轿厢内、电梯机房、自动扶梯（或自动人行道）出入口、主要道路以及停车场设置有视频监控系统，得 2 分。

4.2.7 电梯系统运行正常、设备完好，评价总分值为 4 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 电梯轿厢、机房、底坑等空间保持整洁及畅通，得 2 分；
- 2 电梯安全设施齐全、有效，通风、照明及附属设施完好，得 2 分。

4.2.8 暖通空调系统运行正常、设备完好，且采用相关节能管理措施，评价总分值为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 制冷主机、水泵、冷却塔、空调（热泵）机组、分散式房间空调器等设备运行正常、设备完好，无锈蚀、无泄漏、无脏堵，得 4 分；
- 2 风管和空气处理设备无积尘、污物、铁锈及菌斑，得 2 分；
- 3 采取措施降低过渡季节通风与空调系统能耗，得 2 分。

4.2.9 合理利用可再生能源，评价总分值为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 定期对太阳能集热器和光伏组件进行清洗，保持表面清洁，得 1 分；
- 2 对可再生能源系统进行单独计量，并按表 4.2.9 的规则评分，最高得 4 分。

表 4.2.9 可再生能源利用评分规则

可再生能源利用类型和指标		得分
由可再生能源系统提供的生活热水比例 Rhw	$10\% \leq Rhw < 20\%$	2 分
	$Rhw \geq 20\%$	4 分
由可再生能源系统提供的发电量占地下 车库照明用电量的比例 Re	$20\% \leq Re < 40\%$	2 分
	$Re \geq 40\%$	4 分
由可再生能源系统提供的空调用冷量和 热量比例 Rch	$10\% \leq Rch < 20\%$	2 分
	$Rch \geq 20\%$	4 分

4.2.10 给水系统运行正常、设备完好，且无超压出流现象，评价总分值为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 生活饮用水水箱间、给水泵房设置安全防范和监控措施，得 2 分；
- 2 二次供水设施运行正常，生活饮用水水池（箱）设置消毒设施，得 2 分；
- 3 用水点供水压力不大于 0.20MPa，且不小于用水器具要求的最低工作压力，得 4 分。

4.2.11 排水系统采用有效措施实施雨污分流管理，评价总分值为 4 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 雨水、污水管道无混接、错接，与市政管网之间无错接、乱接，得 1 分；
- 2 排水系统通畅，地下室、车库、设备用房无积水、浸泡隐患，得 1 分；
- 3 定期清理化粪池，周边无异味溢出，得 1 分；
- 4 室外检查井井盖有防坠落措施，井盖属性标识清晰，得 1 分。

4.2.12 消防系统运行正常、设备完好，评价总分值为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 消防设施、器材完好有效，消防安全管理与指引标识规范、清晰，得 4 分；
- 2 消防设施、器材有定期巡查及维护保养，且定期检测，得 2 分。

4.2.13 电缆井、管道井消防管理规范，评价总分值为 4 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 电缆井、管道井门处于上锁状态，井内无堆放杂物，得 2 分；
- 2 电缆井、管道井内每层楼板处防火封堵完好严密，得 2 分。

4.2.14 建筑外观完好，未有破坏或者擅自改变外观的行为，评价总分值为 5 分，并按下列规则

分别评分并累计：

- 1 建筑外墙保持整洁、美观且建筑屋顶外轮廓线以外的空间未有设置户外广告，得 2 分；
 - 2 空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架无锈蚀，得 1 分；
 - 3 建筑外墙定期开展清洗与翻新的工作，频次符合相关规定，得 2 分。
- 4.2.15** 道路管理规范有序，评价总分为 3 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 路面平整、无破损，得 2 分；
 - 2 道路交通标志清晰准确，得 1 分。

5 环境宜居

5.1 控制项

- 5.1.1 绿化区域应保持清洁，无明显黄土裸露，且应保证无鼠洞和蚊蝇滋生地。
- 5.1.2 消杀工作、病虫害防治工作施药应操作规范。
- 5.1.3 绿化设施、环境设施、养护作业应无安全隐患。
- 5.1.4 餐厨垃圾、装修垃圾、绿化垃圾、有害垃圾等应交由相应的专业公司进行转运与处理。
- 5.1.5 二次供水设施每半年应至少清洗消毒一次。生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749的有关规定，直饮水水质应符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ 94的有关规定。
- 5.1.6 应建立生活垃圾分类投放管理台账，且生活垃圾应分类暂存和收运。

5.2 评分项

I 环境管理

- 5.2.1 清洁和绿化工具、用品及其储存间管理规范，评价总分值为4分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 清洁和绿化工具完好、整洁、有序，得2分；
 - 2 作业所使用的试剂、药剂为无刺激性气味的环保型产品，得2分。
- 5.2.2 现场环境状态整洁、有序，评价总分值为10分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 清洁责任区域具备明确环境卫生服务内容、要求与责任人信息，得2分；
 - 2 公共区域整洁有序，无散落垃圾，得5分；
 - 3 无乱贴乱画现象，整体空气清新、无异味，得3分。
- 5.2.3 绿化区域的植物长势良好，评价总分值为11分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 及时修剪，保持植物造型，控制植物生长，得3分；
 - 2 及时除草、清除枯枝残叶与补植，现场无枯、病死植物，得3分；
 - 3 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，得3分；
 - 4 现场使用的肥料为缓释复合肥料或其他低污染、无异味肥料，得2分。
- 5.2.4 绿化区域内设置绿化标识与保护提示，评价总分值为4分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 对全部乔木、主要灌木进行标识，且标识内容准确、清晰，得2分；
 - 2 合理设置绿化保护提示，得2分。
- 5.2.5 在公共区域内利用废旧、废弃物品设置环境景观美化环境，且景观区域整洁、有序、无安

全隐患，评价分值为 2 分。

5.2.6 垃圾分类收集投放点、垃圾站及垃圾处理场等垃圾集中收集点设置合理，整洁有序，评价总分值为 10 分，并按下列规则评分并累计：

1 根据物业项目的实际需要，设置充足的垃圾分类收集投放点，且配备足够的有害垃圾、可回收垃圾、厨余垃圾（或餐厨垃圾）、其他垃圾收集容器，得 3 分；

2 设立大件垃圾、年花年桔以及绿化垃圾的专门投放场所，且在显著位置设置投放公告牌或投放指引牌，得 2 分；

3 垃圾分类收集容器外观与功能完好、摆放整齐、整洁有序，得 3 分；

4 垃圾集中收集点无蚊虫、老鼠、蟑螂，无散落垃圾、污水，对业主和物业使用人的生产、生活影响较小，得 2 分。

5.2.7 合理设置生活垃圾分类设施与标识，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分并累计：

1 垃圾分类收集容器标识符合相关规定，垃圾收集容器无交叉混合使用，得 2 分；

2 合理设置分类投放提示信息，得 2 分。

5.2.8 收集容器中的生活垃圾分类准确投放，评价总分值为 12 分，并按下列规则评分：

1 准确率达到 60%，得 2 分；

2 准确率达到 80%，得 6 分；

3 准确率达到 100%，得 12 分。

5.2.9 垃圾清运时，具有有效的遮挡及防护措施，且清运、转运操作规范，评价总分值为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 垃圾清运、转运时，具备有效的遮挡及防护，得 2 分；

2 垃圾清运、转运时，现场工作人员操作规范，无散落垃圾及污水，得 3 分。

II 健康舒适

5.2.10 采用防治措施减少大气污染，评价总分值为 9 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 餐饮店、配套商业、发电机房、垃圾站和垃圾处理场等场所排放的有害气体、粉尘等全部经处理达标后排放或高空排放，得 3 分；

2 空调排热与排风不对行人产生影响，得 2 分；

3 设置可自动关闭的门，避免污染物在室内空间或室外活动场所互相串通，得 1 分；

4 定期对排放的废气进行检测，且检测结果全部达标，得 3 分。

5.2.11 集中生活热水（非饮用水）、游泳池水、暖通空调系统用水、景观水体等的水质满足国家现行标准的有关规定，每符合一项得 2 分，最高可得 8 分。

5.2.12 空调系统不使用氯氟烃、氢氯氟烃等消耗臭氧层物质的制冷剂，评价分值为 3 分。

5.2.13 设置有免费的健身场地，且场地内配备不少于 3 类可正常使用且无损坏的健身器材，评

价分值为 4 分。

5.2.14 具有紧急救援的便利条件，评价总分为 11 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 配备 AED、急救包、急救担架等基本医学救援设施设备，得 4 分；
- 2 现场物业服务工作人员有参加政府或第三方组织的急救培训，且获得相关证书，得 2 分；
- 3 公共区域具有有效的防滑、防撞、防夹措施，得 2 分；
- 4 设置有紧急求助呼救系统，得 3 分。

5.2.15 采用合理的措施优化物业项目室内热湿环境，评价总分为 3 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 采取措施使室内空气相对湿度维持在 30%~70%之间，得 2 分；
- 2 空调系统可基于人体热感觉进行动态调节，得 1 分。

6 绿色设施

6.1 控制项

- 6.1.1 不应使用国家和省、市政府及其有关主管部门明令淘汰的工艺、设备或者产品。
- 6.1.2 不应擅自废弃已建成的节约能源、节约用水等共用设施设备。
- 6.1.3 停车场新能源汽车充电桩的安装数量应满足充电使用的需求，且安装使用区域应满足相关消防要求。

6.2 评分项

I 计量与数据管理

- 6.2.1 合理配备和管理能源计量器具，对物业项目公共用电进行分项计量，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 能源计量器具外观完好，计量功能正常，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 3 分；
 - 2 对管理的空调系统、照明系统、电梯系统等各部分能耗进行独立分项计量，得 3 分；
 - 3 具有完整的能源计量器具一览表，且建立与实际相符的能源计量器具档案，得 2 分。
- 6.2.2 合理配备用水计量器具，评价总分为 4 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 按使用用途，对物业服务办公区域、公共卫生间、空调系统、游泳池、绿化清洁、餐饮、食堂等用水分别配备用水计量器具，统计用水量，得 3 分；
 - 2 按付费或管理单元，分别配备用水计量器具，统计用水量，得 1 分。
- 6.2.3 设置能源管理系统，收集和管理能源计量数据，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 设置自动化的能源计量系统，且系统运行正常，得 3 分；
 - 2 系统能够实时采集用电等能耗数据，且具有在线监测与动态分析功能，得 3 分；
 - 3 系统能够基于能耗数据自动生成能耗分析报告，且能给出能耗管理建议，得 2 分。

II 节能设施设备

- 6.2.4 公共区域照明采用高效节能灯具和节能控制方式，照度及照明功率密度符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的有关规定，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：
 - 1 高效照明灯具的使用率达到 95%以上，得 2 分；
 - 2 物业项目内公共照明全部采用分区、定时、感应等节能控制方式，得 2 分；

- 3 道路、庭院等公共照明合理利用可再生能源，得 4 分；
 - 4 地下空间照明使用就地感应控制或自动降低照度控制措施，得 4 分。
- 6.2.5** 电梯采用节能控制措施，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 垂直电梯采用休眠技术及群控措施，自动扶梯采用变频感应启动措施，得 4 分；
 - 2 具备安装条件的电梯均具有能量回馈功能，得 4 分。
- 6.2.6** 空调系统采用高效空调设备和节能技术控制措施，降低运行能耗，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 冷、热源机组能效符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 的有关规定以及国家现行有关标准中能效限定值的要求，得 4 分；
 - 2 制冷（或制热）设备机组运行采用群控方式，且根据系统负荷的变化合理调配机组运行台数，得 2 分；
 - 3 水系统、风系统合理采用变频运行技术，得 4 分。
- 6.2.7** 通风系统采用联动控制方式，降低保证空气质量的能耗，评价总分为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置，得 4 分；
 - 2 对人员密度较高且随时间变化大的区域，在室内设置与新风、排风系统联动的二氧化碳浓度检测装置，得 2 分。
- 6.2.8** 采用节能型的水泵、电动机、通风机等电气设备，评价总分为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 水泵满足现行国家标准《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB 19762 中节能评价值的要求，电动机能效等级不低于现行国家标准《电动机能效限定值及能效等级》GB 18613 中规定的 2 级，得 3 分；
 - 2 通风机能效等级不低于现行国家标准《通风机能效限定值及能效等级》GB 19761 中规定的 2 级，得 3 分。

III 节水设施设备

- 6.2.9** 采用较高用水效率等级的卫生器具，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：
- 1 全部卫生器具的用水效率等级不低于 2 级，得 4 分；
 - 2 公共场所的洗手盆水嘴采用非接触式或延时自闭式水嘴，得 4 分。
- 6.2.10** 绿化区域灌溉采用节水灌溉方式，评价总分为 8 分，并按下列规则评分：
- 1 采用节水灌溉末端装置，得 5 分；
 - 2 在采用节水灌溉末端装置的基础上，同时具有土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施，得 8 分。

6.2.11 空调设备或系统采用节水冷却技术，评价总分为4分，并按下列规则评分：

1 循环冷却水系统采用水质处理措施、加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱等方式，避免冷却水泵停泵时冷却水溢出，得4分；

2 采用无蒸发耗水量的冷却技术，得4分。

6.2.12 合理收集并使用非传统水源，评价总分为6分，按表6.2.12的规则评分。

表6.2.12 非传统水源利用评分规则

非传统水源利用类型和指标		得分
绿化灌溉、车库及道路冲洗使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 R _{ld}	$30\% \leq R_{ld} < 40\%$	2
	$40\% \leq R_{ld} < 50\%$	4
	$R_{ld} \geq 50\%$	6
冲厕使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 R _{ca}	$30\% \leq R_{ca} < 40\%$	2
	$40\% \leq R_{ca} < 50\%$	4
	$R_{ca} \geq 50\%$	6
冷却水补水使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 R _{nt}	$20\% \leq R_{nt} < 30\%$	2
	$30\% \leq R_{nt} < 40\%$	4
	$R_{nt} \geq 30\%$	6

IV 其他绿色设施

6.2.13 根据物业项目实际情况和特点，实施立体绿化增加绿化面积，评价总分为4分，并按下列规则分别评分：

1 增加绿化面积超过200平方米，得2分；

2 增加绿化面积超过400平方米，得4分。

6.2.14 根据物业项目实际情况和特点，在原有基础上新增海绵设施（雨水回收利用系统除外），评价总分为4分。并按下列规则分别评分：

1 新增一项海绵设施，得2分；

2 新增两项及以上海绵设施，得4分。

6.2.15 根据物业项目实际情况和特点，设置无障碍设施，评价总分为4分，并按下列规则分别评分并累计：

1 建筑、室外场地、城市道路相互之间设置连贯的无障碍步行系统，得2分；

2 合理设置无障碍汽车停车位，得2分。

7 行为引导

7.1 控制项

- 7.1.1** 出入管理应规范有序，且符合物业服务合同或前期物业服务合同的约定。
- 7.1.2** 应根据政府绿色低碳相关宣传工作的要求，配合开展节能、节水、垃圾分类等相关宣传活动。
- 7.1.3** 物业项目内从事餐饮、洗车、医疗等活动的生产经营单位应具备污水排入排水管网许可证（城市排水许可证）。

7.2 评分项

I 氛围营造

7.2.1 物业服务办公区域布置规范，绿色氛围浓厚，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1** 在客户服务中心显著位置公示客服中心工作时间、客户服务电话、特约服务项目及收费标准等物业服务信息，得 1 分；
- 2** 客户服务中心物品摆放整齐有序，文件资料分类放置且整齐有序，得 1 分；
- 3** 充分利用办公室空间摆放绿色植物，保持办公环境空气清新，得 1 分；
- 4** 设置专属区域放置对人体和办公环境有害的物品，得 1 分；
- 5** 办公区域及设备用房全部用电开关、控制器和用水器具张贴节约用电和节约用水相关提示，得 2 分；
- 6** 办公区域及设备用房使用的空调、冰箱、热水器等用电设备的能效等级均为较高等级，得 2 分。

7.2.2 物业服务工作人员服务行为规范，评价总分为 3 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1** 全部工作人员着装统一、挂牌上岗、干净整洁，得 1 分；
- 2** 全部工作人员熟悉各自业务的文明用语，行为举止规范，得 2 分。

7.2.3 根据物业服务办公区域实际情况，制定“绿色办公”实施方案，且根据实施方案予以落实，评价分值为 3 分。

7.2.4 物业项目公共区域内设置相关引导标识，形成良好的管理氛围，评价总分为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1** 楼栋号、楼层、房号标识规范清晰，在明显位置设置楼栋引路方向平面图，得 2 分；
- 2** 设置自行车和电动自行车等非机动车固定停车及充电区域，规范非机动车管理，且在该区域张贴绿色出行相关宣传海报，鼓励业主和物业使用人绿色出行，得 3 分；

3 全部用电开关、用水场所的显著位置张贴节能和节水标识，得 1 分。

7.2.5 在停车场内设置相关引导标识系统，保证行车安全、节约能源以及减少环境污染，评价总分为 7 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 停车场指示标志、限速标志、禁止鸣喇叭标志、限高标示、车位线及禁停线等规范清晰，得 2 分；

2 设置新能源汽车充电设施指引牌且指引标识清晰、路径便捷，得 1 分；

3 在显著位置张贴相关标识，提醒燃油车主长时间停放时关闭发动机，减少空气污染，得 1 分；

4 设置运行正常的停车引导系统，得 3 分。

7.2.6 设置环境质量监测和发布系统，且对环境温度、湿度、风向、风力、PM2.5、噪音等环境质量信息进行定期发布，评价分值为 3 分。

II 行为管理

7.2.7 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 9 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 装饰装修现场无违规作业情况且巡查记录完整，得 3 分；

2 设置施工垃圾集中堆放区域，且有明确标识，得 2 分；

3 施工垃圾集中堆放区域采用有效防尘和消防措施，降低粉尘污染，得 3 分；

4 针对办理装修业务的业主和物业使用人发放相关资料引导其使用节能家电、节水器具以及环保装修材料，得 1 分。

7.2.8 开展控烟活动，有效引导业主和物业使用人控制吸烟，减少与防止烟草烟雾的危害，评价总分为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 在公共区域的密闭空间内以及主要出入口处的醒目位置张贴永久性禁烟标识，且配合执法部门开展控烟工作，得 3 分；

2 设置独立的吸烟点，且吸烟点符合政府相关要求，得 3 分。

7.2.9 消防安全管理规范有序，消防通道畅通，评价总分为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 消防车通道、消防车登高操作场地内设置清晰明显的“禁止占用”警示标识，且无堵塞，得 2 分；

2 公共疏散通道、安全出口畅通，确保避难设施不被占用、堵塞、封闭，得 3 分。

7.2.10 引导有霓虹灯、电子显示装置、灯箱等户外广告设施的全部商铺设置电子显示屏亮度调节装置，科学控制亮度和使用时间，评价分值为 5 分。

7.2.11 采用有效措施降低玻璃幕墙反射光对本物业项目及周边居民的影响，评价分值为 3 分。

7.2.12 在绿化灌溉、清洁等工作用水的取水点，采用专人专用的管理措施，评价分值为 2 分。

III 宣传引导

7.2.13 根据物业项目实际情况和特点，组织开展绿色物业管理宣传引导活动，倡导绿色低碳的生活方式，评价总分值为 13 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 编制内容丰富的绿色物业管理宣传材料，且向全体业主和物业使用人发布，得 4 分；

2 结合相关节日，开展节能、节水、垃圾分类、环境保护的专项宣传活动，向业主和物业使用人科普绿色环保相关知识，且每年每项至少开展一次（政府要求的除外），得 6 分；

3 利用宣传栏、微信公众号、电子广告屏张贴或者播放绿色物业管理相关宣传海报或视频，倡导绿色生活方式，得 3 分；

7.2.14 每年组织一次业主参观活动，向业主和物业使用人展示当年绿色物业管理的实施成果，评价总分值为 14 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 在项目实施现场张贴永久性标识，向业主和物业使用人展示绿色物业管理的亮点和实施成效，得 4 分；

2 参观路线设计科学合理，可有效展示绿色物业管理的成果信息，得 4 分；

3 随机抽查业主和物业使用人了解绿色物业管理工作情况，知晓率达 80%以上；且在知晓群体中，满意率达到 80%以上，得 6 分。

7.2.15 利用手机 APP、微信或短信等信息传播工具，每月至少一次将能耗、水耗、垃圾分类投放量等信息发送至业主和物业使用人，评价分值为 5 分。

7.2.16 引导业主和物业服务工作人员积极参与政府组织的节能、节水、垃圾分类、环境保护等相关竞赛活动，且业主、物业服务工作人员获得政府相关荣誉奖励，获得一项得 2 分，最高可得 8 分。

8 持续改进

8.1 控制项

8.1.1 物业项目应建立安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制。

8.1.2 根据项目实际和特点，制定安全防范应急预案，且应按照预案组织演练，并应符合下列规定：

1 应急预案的内容应符合项目实际，且应包含火灾应急处理、电梯困人、高空坠物事故应急处理、公共疫情应急处理、台风暴雨预防应急处理、严重邻里纠纷应急处理、污染物泄漏处理等内容；

2 各类应急演练操作流程应符合应急预案的要求，且演练总结记录完整。

8.2 评分项

I 组织管理

8.2.1 设置合理组织机构，明确物业服务各岗位工作人员绿色物业管理工作职责，配备相应专业工作人员，评价总分值为 15 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 建立项目组织管理手册，设有组织架构，明确各岗位工作人员的绿色物业管理工作职责，得 6 分；

2 明确绿色物业管理岗位人员任职资格且按照要求配备相关工作人员，得 4 分；

3 工作人员熟悉绿色物业管理相关知识，了解项目绿色物业管理工作计划及各项工作进展情况，得 5 分。

8.2.2 每年组织物业服务工作人员参加政府或者第三方组织的绿色物业管理相关培训活动，每参加一次得 1 分，最高可得 3 分。

8.2.3 结合企业管理实际情况，建立并落实绿色物业管理实施工作机制，评价总分值为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 建立绿色物业管理标准化的操作手册，明确各岗位工作人员的各项工作的操作规程，得 6 分；

2 建立品质监督、实施管理以及工作激励制度，得 6 分。

II 实施管理

8.2.4 制定并落实档案管理制度，评价总分值为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 制定档案保管、使用、交接、销毁管理制度，得 3 分；

2 档案资料由专人保管，档案借阅使用登记、交接管理、销毁审批等记录齐全，得 3 分。

8.2.5 建立符合项目实际情况的设施设备档案，制定并落实相关设施设备运行管理制度，且工作

记录齐全，评价总分为 9 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 根据物业承接查验的设施设备移交清单及现场实际情况建立设施设备台账，实施设施设备档案管理，得 3 分；

2 设备运行、巡查、维护保养记录完整，且记录包含日常记录、月度报表、年度运行管理分析报告以及年度维修保养计划，得 4 分；

3 制定项目消防设施设备分布图，分布合理且符合规范要求，得 2 分。

8.2.6 环境管理与污染防治相关工作有明确管理规范和质量要求且分工明确，评价总分为 9 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 明确环境卫生服务内容与质量要求，得 2 分；

2 明确网格责任划分，得 2 分；

3 环境管理及检查记录完整，得 2 分；

4 建立污染源排放清单，且全部污染源去向明确，得 3 分。

8.2.7 利用信息化系统管理设施设备档案和主要工作档案，减少纸张使用，且明显提高物业管理效率，评价分值为 5 分。

8.2.8 每年制定绿色物业管理工作计划，有效控制绿色物业管理实施过程，评价总分为 7 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 工作计划的内容符合项目实际，且包含低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导的内容，得 3 分；

2 年度计划书和费用预算方案中均包含实施绿色物业管理的工作内容和所需的费用，得 2 分；

3 相关工作记录完整、准确，符合工作计划要求，得 2 分。

8.2.9 建立噪声管控机制，引导业主和物业使用人控制工作和生活噪声，并协调处理噪声污染纠纷，评价总分为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 业主制定的公约文件中明确具有关于物业项目内及周边噪声的管理和控制要求，得 3 分；

2 有效协调处理噪声污染纠纷，且提供完整的处理记录，得 3 分。

8.2.10 建立绿色采购管理机制，明确绿色采购要求，且未采购不符合绿色、环保要求的物品，评价分值为 3 分。

III 评价管理

8.2.11 在物业服务合同或者前期物业服务合同约定绿色物业管理相关内容，且约定的服务内容和要求可被业主或业主大会监督，评价分值为 3 分。

8.2.12 每年组织开展绿色物业实施情况的评价工作，同时征集业主意见，并根据评价结果和业主意见提出改进措施，制定改进方案，纳入下一年度工作计划，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 每年邀请绿色物业管理专家对当年度绿色物业管理实施情况进行评价，且出具相关评价报告，得 5 分；

2 组织业主恳谈会，征集业主对当年绿色物业管理工作实施效果的意见，得 3 分；

3 根据专家出具的评价报告和业主反馈意见制定改进方案，并纳入下一年度工作计划，得 4 分。

8.2.13 根据物业服务企业相关工作激励制度及当年度工作评价的结果，落实激励措施并提供相关佐证资料，评价分值为 4 分。

8.2.14 物业项目获得政府节能、节水、低碳、垃圾分类、环境保护等相关荣誉奖励，获得一项得 2 分，最高可得 6 分。

9 提高与创新

9.1 一般规定

9.1.1 绿色物业管理评价时，应按本章规定对提高与创新项进行评价。

9.1.2 提高与创新项得分为加分项得分之和，当得分大于10分时，应取为10分。

9.2 加分项

9.2.1 定期配合党委或党支部开展党建宣传活动、党建公益行动等党建文化活动，且每季度不少于1次，评价分值为2分。

9.2.2 申请评价方通过前期介入使新建建筑在规划、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。

9.2.3 根据设备和系统的实际运行情况，制定并实施持续调适计划，实现系统持续高效运行，评价分值为2分。

9.2.4 公共区域照明控制系统可按需进行自动调节，评价总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

1 可自动调节照度，调节后的天然采光和人工照明的总照度不低于各采光等级所规定的室内天然光照度值，得1分；

2 可自动调节色温，且在有天然光混合照明时，人工照明色温与天然光色温接近，得1分。

9.2.5 设置高空抛（坠）物监控系统，系统具备记录物体轨迹的功能且正常运行，评价分值为2分。

9.2.6 配备相关设备对厨余垃圾或绿化垃圾进行就地处理，且提供厨余垃圾或绿化垃圾台账及就地处理记录，评价分值为1分。

9.2.7 积极参与政府碳减排的管理工作，提供经专业机构核查的年度碳排放报告，在政府相关平台主动进行年度碳排放信息披露且积极参与碳交易，评价总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

1 提供经专业机构核查的年度碳排放报告，在政府相关平台主动进行年度碳排放信息披露且进行碳交易，得1分；

2 设置信息化系统对碳排放进行持续性管理，得1分。

9.2.8 采用合同能源管理的模式进行能源管理，评价分值为1分。

9.2.9 设置或使用智慧物业管理服务平台，提高设施设备智能管理水平，且对接政府管理服务平台，为业主和物业使用人提供智慧物业服务，评价总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

1 对设施设备进行数字化、智能化改造，且设置相关管理系统，实现设施设备智能化运行维

护、安全管理和节能增效，得 1 分。

2 使用智慧物业管理服务平台提供智慧服务，且平台按照要求与政府管理服务平台进行对接，得 1 分。

9.2.10 采用机械式停车库或者停车楼等技术措施节约集约用地，提高停车场使用效率，评价分值为 2 分。

9.2.11 通过配备智能化设备和采用高效管理方法，实现对垃圾分类的精细化管理，评价分值为 1 分。

9.2.12 采用节约能源资源、保护生态环境、提升管理水平等其他创新举措，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 采用一项，得 1 分；

2 采用两项及以上，得 2 分。

附录 A 绿色物业管理项目评价评分表

表A 绿色物业管理项目评价评分表

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分
1	4.低碳运维	4.1 控制项	4.1.1 物业项目应制定合理的设施设备管理架构、管理规程等，设施设备应无安全隐患。	1 消防设施设备应功能完好，定期检修维护，保证系统正常运行；	-	现场核查、文件审核
				2 应急发电机应设置在自动状态且定期检修维护；		
				3 已投入使用的电梯应定期维护保养且检验合格；		
				4 可再生能源系统设置在建筑上或直接构成建筑围护结构时，其设备安装应牢固、无松动坠落隐患，且应具有良好的防雷措施。		
2			4.1.2 视频监控系统图像信息存储的时间应不少于 30 天。	-	现场核查	
3		4.1.3 设备用房应环境整洁、标识规范，安全措施应齐全，温湿度等环境条件应符合国家现行标准的有关规定。	-	现场核查、文件审核		
4		4.1.4 非传统水源管道应采用防止误接、误用、误饮的措施。	-	现场核查		
5		4.2 评分项	4.2.1 收集和合理使用能源计量数据，根据项目实际情况制定用电用水设施设备经济运行方案。	1 建立能耗、水耗统计报表或汇总表（台账），并根据计量数据进行节能节水分析，得 1 分；	3	文件审核
				2 根据物业项目实际情况，制定各类用电用水设施设备的经济运行方案，得 2 分。		

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分																											
6	4.低碳运维	4.2 评分项	<p>4.2.2 建筑能耗指标优于现行国家和深圳市建筑能耗指标约束值的要求。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>居住建筑降低幅度</th> <th>公共建筑降低幅度</th> <th>得分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3%</td><td>6%</td><td>6</td></tr> <tr><td>4%</td><td>8%</td><td>8</td></tr> <tr><td>5%</td><td>10%</td><td>10</td></tr> <tr><td>6%</td><td>12%</td><td>12</td></tr> <tr><td>7%</td><td>14%</td><td>14</td></tr> <tr><td>8%</td><td>16%</td><td>16</td></tr> <tr><td>9%</td><td>18%</td><td>18</td></tr> <tr><td>10%</td><td>20%</td><td>20</td></tr> </tbody> </table>	居住建筑降低幅度	公共建筑降低幅度	得分	3%	6%	6	4%	8%	8	5%	10%	10	6%	12%	12	7%	14%	14	8%	16%	16	9%	18%	18	10%	20%	20	20	文件审核	
居住建筑降低幅度			公共建筑降低幅度	得分																													
3%	6%	6																															
4%	8%	8																															
5%	10%	10																															
6%	12%	12																															
7%	14%	14																															
8%	16%	16																															
9%	18%	18																															
10%	20%	20																															
<p>4.2.3 物业项目公共水耗指标优于《用水定额 第3部分：生活》DB44/T 1461.3 服务业用水定额通用值的规定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物业管理水耗指标降低幅度</th> <th>得分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3%</td><td>1</td></tr> <tr><td>5%</td><td>2</td></tr> <tr><td>10%</td><td>4</td></tr> <tr><td>15%</td><td>6</td></tr> <tr><td>20%</td><td>8</td></tr> <tr><td>25%</td><td>10</td></tr> <tr><td>30%</td><td>12</td></tr> </tbody> </table>	物业管理水耗指标降低幅度	得分	3%	1	5%	2	10%	4	15%	6	20%	8	25%	10	30%	12																	
物业管理水耗指标降低幅度	得分																																
3%	1																																
5%	2																																
10%	4																																
15%	6																																
20%	8																																
25%	10																																
30%	12																																
7			<p>物业项目公共水耗指标优于现行广东省地方标准《用水定额 第3部分：生活》DB44/T 1461.3 中服务业用水定额通用值的有关规定，评价分值为12分，并按下表的规则评分。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物业管理水耗指标降低幅度</th> <th>得分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3%</td><td>1</td></tr> <tr><td>5%</td><td>2</td></tr> <tr><td>10%</td><td>4</td></tr> <tr><td>15%</td><td>6</td></tr> <tr><td>20%</td><td>8</td></tr> <tr><td>25%</td><td>10</td></tr> <tr><td>30%</td><td>12</td></tr> </tbody> </table>	物业管理水耗指标降低幅度	得分	3%	1	5%	2	10%	4	15%	6	20%	8	25%	10	30%	12	12	文件审核												
物业管理水耗指标降低幅度	得分																																
3%	1																																
5%	2																																
10%	4																																
15%	6																																
20%	8																																
25%	10																																
30%	12																																

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分
8	4.低碳运维	4.2 评分项	4.2.4 供配电系统运行正常、设备完好，且设备处于低损耗运行状态。	1 高低压配电柜、变压器、应急电源、低压电器、照明灯具、防雷接地等设备运行正常、设备完好，且运行记录完整，得 2 分；	7	现场核查、文件审核
2 变压器长期工作负载率不大于 85%，得 1 分；						
3 配电系统低压侧三相供电电压偏差小于标称电压的±7%，得 1 分；						
4 配电系统三相负载不平衡度不大于 15%，得 1 分；						
5 配电系统低压侧功率因数不低于 0.95，得 1 分；						
6 每年测量一次系统谐波值，超出限值进行谐波治理，得 1 分。						
9	4.低碳运维	4.2 评分项	4.2.5 智能化系统运行正常、设备完好。	1 楼宇自控系统软硬件运行正常，分级权限管理安全有效，得 3 分；	7	现场核查、文件审核
2 出入口控制系统、停车场（库）管理等系统运行正常、设备完好，且出入口控制系统、停车场（库）管理系统能接收消防联动控制信号，并具有解除门禁控制的功能，得 2 分；						
3 综合布线及系统主要硬件工作良好，得 1 分；						
4 配备专人或团队负责各系统的运维及持续升级，得 1 分。						
10	4.低碳运维	4.2 评分项	4.2.6 视频监控系统设置合理、运行正常、设备完好，且保护个人隐私。	1 视频监控系统图像清晰、无黑屏、无闪烁，镜头位置标注准确，得 2 分；	4	现场核查、文件审核

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
10	4.低碳运维	4.2 评分项	4.2.6 视频监控系统设置合理、运行正常、设备完好，且保护个人隐私。	2 全部出入口、大堂、天面、电梯轿厢内、电梯机房、自动扶梯（或自动人行道）出入口、主要道路以及停车场设置有视频监控系统，得 2 分。			
11			4.2.7 电梯系统运行正常、设备完好。	1 电梯轿厢、机房、底坑等空间保持整洁及畅通，得 2 分； 2 电梯安全设施齐全、有效，通风、照明及附属设施完好，得 2 分。			
12			4.2.8 暖通空调系统运行正常、设备完好，且采用相关节能管理措施。	1 制冷主机、水泵、冷却塔、空调（热泵）机组、分散式房间空调器等设备运行正常、设备完好，无锈蚀、无泄漏、无脏堵，得 4 分；	8	现场核查、文件审核	
12				2 风管和空气处理设备无积尘、污物、铁锈及菌斑，得 2 分； 3 采取措施降低过渡季节通风与空调系统能耗，得 2 分。			
13			4.2.9 合理利用可再生能源。	1 定期对太阳能集热器和光伏组件进行清洗，保持表面清洁，得 1 分；	5	现场核查、文件审核	

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分																		
13	4.低碳运维	4.2 评分项	<p>4.2.9 合理利用可再生能源。</p> <p>2 对可再生能源系统进行单独计量，并按下表的规则评分，最高得4分。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">可再生能源利用类型和指标</th> <th>得分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">由可再生能源系统提供的生 活热水比例 Rhw</td> <td>$10\% \leq Rhw < 20\%$</td> <td>2分</td> </tr> <tr> <td>$Rhw \geq 20\%$</td> <td>4分</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">由可再生能源系统提供的发 电量占地下车库照明用电量 的比例 Re</td> <td>$20\% \leq Re < 40\%$</td> <td>2分</td> </tr> <tr> <td>$Re \geq 40\%$</td> <td>4分</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">由可再生能源系统提供的空 调用冷量和热量比例 Rch</td> <td>$10\% \leq Rch < 20\%$</td> <td>2分</td> </tr> <tr> <td>$Rch \geq 20\%$</td> <td>4分</td> </tr> </tbody> </table>	可再生能源利用类型和指标		得分	由可再生能源系统提供的生 活热水比例 Rhw	$10\% \leq Rhw < 20\%$	2分	$Rhw \geq 20\%$	4分	由可再生能源系统提供的发 电量占地下车库照明用电量 的比例 Re	$20\% \leq Re < 40\%$	2分	$Re \geq 40\%$	4分	由可再生能源系统提供的空 调用冷量和热量比例 Rch	$10\% \leq Rch < 20\%$	2分	$Rch \geq 20\%$	4分			
可再生能源利用类型和指标			得分																					
由可再生能源系统提供的生 活热水比例 Rhw			$10\% \leq Rhw < 20\%$	2分																				
	$Rhw \geq 20\%$	4分																						
由可再生能源系统提供的发 电量占地下车库照明用电量 的比例 Re	$20\% \leq Re < 40\%$	2分																						
	$Re \geq 40\%$	4分																						
由可再生能源系统提供的空 调用冷量和热量比例 Rch	$10\% \leq Rch < 20\%$	2分																						
	$Rch \geq 20\%$	4分																						
14		<p>4.2.10 给水系统运行正常、设备完好，且无超压出流现象。</p> <p>1 生活饮用水水箱间、给水泵房设置安全防范和监控措施，得2分；</p> <p>2 二次供水设施运行正常，生活饮用水水池（箱）设置消毒设施，得2分；</p> <p>3 用水点供水压力不大于0.20MPa，且不小于用水器具要求的最低工作压力，得4分。</p>	8	现场核查、文件审核																				
15		<p>4.2.11 排水系统采用有效措施实施雨污分流管理。</p> <p>1 雨水、污水管道无混接、错接，与市政管网之间无错接、乱接，得1分；</p> <p>2 排水系统通畅，地下室、车库、设备用房无积水、浸泡隐患，得1分；</p> <p>3 定期清理化粪池，周边无异味溢出，得1分；</p>	4	现场核查、文件审核																				

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
15	4.低碳运维	4.2 评分项	4.2.11 排水系统采用有效措施实施雨污分流管理。	4 室外检查井井盖有防坠落措施，井盖属性标识清晰，得1分。	6	现场核查		
16			4.2.12 消防系统运行正常、设备完好。	1 消防设施、器材完好有效，消防安全管理与指引标识规范、清晰，得4分； 2 消防设施、器材有定期巡查及维护保养，且定期检测，得2分。				
17			4.2.13 电缆井、管道井消防管理规范。	1 电缆井、管道井门处于上锁状态，井内无堆放杂物，得2分； 2 电缆井、管道井内每层楼板处防火封堵完好严密，得2分。	4	现场核查		
18			4.2.14 建筑外观完好，未有破坏或者擅自改变外观的行为。	1 建筑外墙保持整洁、美观且建筑屋顶外轮廓线以外的空间未有设置户外广告，得2分； 2 空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架无锈蚀，得1分； 3 建筑外墙定期开展清洗与翻新的工作，频次符合相关规定，得2分。	5	现场核查、文件审核		
19			4.2.15 道路管理规范有序。	1 路面平整、无破损，得2分； 2 道路交通标志清晰准确，得1分。	3	现场核查		
20			5.环境宜居	5.1 控制项	5.1.1 绿化区域应保持清洁，且应保证无鼠洞和蚊蝇滋生地。	-	现场核查	
21					5.1.2 消杀工作、病虫害防治工作施药应操作规范。	-	现场核查、文件审核	
22					5.1.3 绿化设施、环境设施、工程作业应无安全隐患。	-	现场核查、文件审核	

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
23	5.环境宜居	5.1 控制项	5.1.4 餐厨垃圾、装修垃圾、绿化垃圾、有害垃圾等垃圾应交由相应专业公司进行转运与处理。	-	现场核查、文件审核		
24			5.1.5 二次供水设施每半年至少清洗消毒一次。生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的有关规定，直饮水水质应符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ 94 的有关规定。	-	现场核查、文件审核		
25			5.1.6 应建立生活垃圾分类投放管理台账，且生活垃圾应分类暂存和收运。	-	现场核查、文件审核		
26		5.2 评分项	5.2.1 清洁和绿化工具、用品及其储存间管理规范。	1 清洁和绿化工具齐全、完好、整洁、有序，得 2 分；	4	现场核查、文件审核	
				2 作业所使用的试剂、药剂为无刺激性气味的环保型产品，得 2 分。			
27			5.2.2 现场环境状态整洁、有序。	1 清洁责任区域具备明确环境卫生服务内容、要求与责任人信息，得 2 分；	10	现场核查	
				2 公共区域整洁有序，无散落垃圾，得 5 分；			
		3 无乱贴乱画现象，整体空气清新、无异味，得 3 分。					
28	5.2.3 绿化区域的植物长势良好。	1 及时修剪，保持植物造型，控制植物生长，得 3 分；	11	现场核查、文件审核			
		2 及时除草、清除枯枝残叶与补植，现场无枯、病死植物，得 3 分；					
		3 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，得 3 分；					

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
28	5.环境宜居	5.2 评分项	5.2.3 绿化区域的植物长势良好。	4 现场使用的肥料为缓释复合肥料或其他低污染、无异味肥料，得 2 分。			
29			5.2.4 绿化区域内设置绿化标识与保护提示。	1 对全部乔木、主要灌木进行标识，且标识内容准确、清晰，得 2 分； 2 合理设置绿化保护提示，得 2 分。	4	现场核查	
30			5.2.5 在公共区域内设置环境景观美化环境。	在公共区域内利用废旧、废弃物品设置环境景观美化环境，且景观区域整洁、有序、无安全隐患，评价分值为 2 分。	2	现场核查	
31			5.2.6 垃圾分类收集投放点、垃圾站及垃圾处理场等垃圾集中收集点设置合理，整洁有序。	1 根据物业项目的实际需要，设置充足的垃圾分类收集投放点，且配备足够的有害垃圾、可回收垃圾、厨余垃圾（或餐厨垃圾）、其他垃圾收集容器，得 3 分；	10	现场核查	
				2 设立大件垃圾、年花年桔以及绿化垃圾的专门投放场所，且在显著位置设置投放公告牌或投放指引牌，得 2 分；			
				3 垃圾分类收集容器外观与功能完好、摆放整齐、整洁有序，得 3 分；。			
				4 垃圾集中收集点无蚊虫、老鼠、蟑螂，无散落垃圾、污水，对业主和物业使用人的生产、生活影响较小，得 2 分。			
32			5.2.7 合理设置生活垃圾分类设施与标识	1 垃圾分类收集容器标识符合相关标准规定，垃圾收集容器无交叉混合使用，得 2 分；	4	现场核查、	
	2 合理设置分类投放提示信息，得 2 分。						
33	5.2.8 收集容器中的生活垃圾分类准确投放。	1 准确率达到 60%，得 2 分；	12	现场核查、文件审核			
		2 准确率达到 80%，得 6 分；					

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
33	5.环境宜居	5.2 评分项	5.2.8 收集容器中的生活垃圾分类准确投放。	3 准确率达到 100%，得 12 分。			
34			5.2.9 垃圾清运时，具有有效的遮挡及防护措施，且清运、转运操作规范。	1 垃圾清运、转运时，具备有效的遮挡及防护，得 2 分； 2 垃圾清运、转运时，现场工作人员操作规范，无散落垃圾及污水，得 3 分。	5	现场核查、文件审核	
35			5.2.10 采用防治措施减少大气污染。	1 餐饮店、配套商业、发电机房、垃圾站和垃圾处理场等场所排放的有害气体、粉尘等全部经处理后排放或高空排放，得 3 分； 2 空调排热与排风不对行人产生影响，得 2 分； 3 设置可自动关闭的门，避免污染物在室内空间或室外活动场所互相串通，得 1 分； 4 定期对排放的废气进行检测，且检测结果全部达标，得 3 分。	9	现场核查、文件审核	
36			5.2.11 集中生活热水、游泳池水等的水质满足国家现行标准的有关规定。	集中生活热水（非饮用水）、游泳池水、暖通空调系统用水、景观水体等的水质满足国家现行标准的有关规定，每符合一项得 2 分，最高可得 8 分。	8	现场核查、文件审核	
37			5.2.12 空调系统不使用消耗臭氧层物质的制冷剂。	空调系统不使用氯氟烃、氢氯氟烃等消耗臭氧层物质的制冷剂，评价分值为 3 分。	3	现场核查、文件审核	
38			5.2.13 设置有免费的健身场地。	设置有免费的健身场地，且场地内配备不少于 3 类可正常使用且无损坏的健身器材，评价分值为 4 分。	4	现场核查、文件审核	

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
39	5.环境宜居	5.2 评分项	5.2.14 具有紧急救援的便利条件。	1 配备 AED、急救包、急救担架等基本医学救援设施设备，得 4 分； 2 现场物业服务工作人员有参加政府或第三方组织的急救培训，且获得相关证书，得 2 分； 3 公共区域具有有效的防滑、防撞、防夹措施，得 2 分； 4 设置有紧急求助呼救系统，得 3 分。	11	现场核查、文件审核		
40			5.2.15 采用合理的措施优化物业项目室内热湿环境。	1 采取措施使室内空气相对湿度维持在 30%~70%之间，评价分值为 2 分； 2 空调系统可基于人体热感觉进行动态调节，评价分值为 1 分。				3
41	6.绿色设施	6.1 控制项	6.1.1 不应使用国家和省、市政府及其有关主管部门明令淘汰的工艺、设备或者产品。	-	现场核查、文件审核			
42			6.1.2 不应擅自废弃已建成的节约能源、节约用水等共用设施设备。	-			现场核查、文件审核	
43			6.1.3 停车场新能源汽车充电桩的安装数量应满足充电使用的需求，且安装使用区域内应满足相关消防要求。	-				
44		6.2 评分项	6.2.1 合理配备和管理能源计量器具，对物业项目公共用电进行分项计量。	1 能源计量器具外观完好，计量功能正常，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 3 分； 2 对管理的空调系统、照明系统、电梯系统等各部分能耗进行独立分项计量，得 3 分；	8	现场核查、文件审核		

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
	6.绿色设施	6.2 评分项	6.2.1 合理配备和管理能源计量器具，对物业项目公共用电进行分项计量。	3 配备完整的能源计量器具一览表，并建立与实际相符的能源计量器具档案，得 2 分。				
45			6.2.2 合理配备用水计量器具。	1 按使用用途，对物业服务办公区域、公共卫生间、空调系统、游泳池、绿化清洁、景观、餐饮、食堂等用水分别配备用水计量器具，统计用水量，得 3 分； 2 按付费或管理单元，分别配备用水计量器具，统计用水量，得 1 分。	4	现场核查、文件审核		
46			6.2.3 设置能源管理系统，收集和管理能源数据。	1 设置自动化的能源计量系统，且系统运行正常，得 3 分；	2 系统能够实时采集用电等能耗数据，且具有在线监测与动态分析功能，得 3 分； 3 系统能够基于能耗数据自动生成能耗分析报告，并给出能耗管理建议，得 2 分。	8	现场核查、文件审核	
47			6.2.4 公共区域照明采用高效节能灯具和节能控制方式，照度及照明功率密度符合现行国家标准的有关规定。	1 高效照明灯具的使用率达到 95%以上，得 2 分；	2 物业项目内公共照明全部采用分区、定时、感应等节能控制方式，得 2 分； 3 道路、庭院等公共照明合理利用可再生能源，得 4 分； 4 地下空间照明使用就地感应控制或自动降低照度控制措施，得 4 分。	12	现场核查、文件审核	
48	6.2.5 电梯采用节能控制措施。	1 垂直电梯采用休眠技术及群控措施，自动扶梯采用变频感应启动措施，得 4 分；	8	现场核查、文件审核				

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
48	6.绿色设施	6.2 评分项	6.2.5 电梯采用节能控制措施。	2 具备安装条件的电梯均具有能量回馈功能，得4分。				
49			6.2.6 空调系统采用高效空调设备和节能技术控制措施，降低运行能耗。	1 冷、热源机组能效符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189的有关规定以及国家现行有关标准中能效限定值的要求，得4分；	10	现场核查		
				2 制冷（或制热）设备机组运行采用群控方式，且根据系统负荷的变化合理调配机组运行台数，得2分；				
				3 水系统、风系统合理采用变频运行技术，得4分。				
50			6.2.7 通风系统采用联动控制方式，降低保证空气质量的能耗。	1 地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置，得4分；	6	现场核查		
				2 对人员密度较高且随时间变化的区域，在室内设置与新风、排风系统联动的二氧化碳浓度检测装置，得2分。				
51	6.2.8 采用节能型的水泵、电动机、通风机等电气设备。	1 水泵满足现行国家标准《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB 19762中节能评价值的要求，电动机能效等级不低于现行国家标准《电动机能效限定值及能效等级》GB 18613中规定的2级，得3分；	6	现场核查				
		2 通风机能效等级不低于现行国家标准《通风机能效限定值及能效等级》GB 19761中规定的2级，得3分。						

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分																							
52	6.绿色设施	6.2 评分项	6.2.9 采用较高用水效率等级的卫生器具。	1 全部卫生器具的用水效率等级不低于2级，得4分；	8	现场核查、文件审核																							
52				2 公共场所的洗手盆水嘴采用非接触式或延时自闭式水嘴，得4分。																									
53			6.2.10 绿化灌溉采用节水灌溉方式。	1 采用节水灌溉末端装置，得5分；	8	现场核查、文件审核																							
				2 在采用节水灌溉末端装置的基础上，同时具有土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施，得8分。																									
54			6.2.11 空调设备或系统采用节水冷却技术。	1 循环冷却水系统采用水质处理措施、加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱等方式，避免冷却水泵停泵时冷却水溢出，得4分；	4	现场核查、文件审核																							
	2 采用无蒸发耗水量的冷却技术，得4分。																												
55	6.2.12 合理收集并使用非传统水源。	<p>合理收集并使用非传统水源，评价总分为6分，按下表的规则评分。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">非传统水源利用类型和指标</th> <th>得分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">绿化灌溉、车库及道路冲洗使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rld</td> <td>$30\% \leq Rld < 40\%$</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>$40\% \leq Rld < 50\%$</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>$Rld \geq 50\%$</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">冲厕使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rca</td> <td>$30\% \leq Rca < 40\%$</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>$40\% \leq Rca < 50\%$</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>$Rca \geq 50\%$</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">冷却水补水使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rnt</td> <td>$20\% \leq Rnt < 30\%$</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>$30\% \leq Rnt < 40\%$</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>$Rnt \geq 30\%$</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>		非传统水源利用类型和指标		得分	绿化灌溉、车库及道路冲洗使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rld	$30\% \leq Rld < 40\%$	2	$40\% \leq Rld < 50\%$	4	$Rld \geq 50\%$	6	冲厕使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rca	$30\% \leq Rca < 40\%$	2	$40\% \leq Rca < 50\%$	4	$Rca \geq 50\%$	6	冷却水补水使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rnt	$20\% \leq Rnt < 30\%$	2	$30\% \leq Rnt < 40\%$	4	$Rnt \geq 30\%$	6	6	现场核查、文件审核
非传统水源利用类型和指标		得分																											
绿化灌溉、车库及道路冲洗使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rld	$30\% \leq Rld < 40\%$	2																											
	$40\% \leq Rld < 50\%$	4																											
	$Rld \geq 50\%$	6																											
冲厕使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rca	$30\% \leq Rca < 40\%$	2																											
	$40\% \leq Rca < 50\%$	4																											
	$Rca \geq 50\%$	6																											
冷却水补水使用非传统水源的用水量占其总用水量的比例 Rnt	$20\% \leq Rnt < 30\%$	2																											
	$30\% \leq Rnt < 40\%$	4																											
	$Rnt \geq 30\%$	6																											

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分
56	6.绿色设施	6.2 评分项	6.2.13 根据物业项目实际情况和特点，实施立体绿化增加绿地面积。	1 增加绿化面积超过 200 平方米，得 2 分；	4	现场核查、文件审核
57				2 增加绿化面积超过 400 平方米，得 4 分。		
			6.2.14 在原有基础上新增海绵设施。	1 新增一项海绵设施，得 2 分；	4	现场核查、文件审核
2 新增两项及以上海绵设施，得 4 分。						
58			6.2.15 根据物业项目实际情况和特点，设置无障碍设施。	1 建筑、室外场地、城市道路相互之间设置连贯的无障碍步行系统，得 2 分；	4	现场核查
				2 合理设置无障碍汽车停车位，得 2 分。		
59	7.行为引导	7.1 控制项	7.1.1 出入管理应规范有序，且符合物业服务合同的约定。	-	现场核查、文件审核	
60			7.1.2 应根据政府绿色低碳相关宣传工作的要求，配合开展节能、节水、垃圾分类等相关宣传活动。	-	现场核查、文件审核	
61			7.1.3 物业项目内从事餐饮、洗车、医疗等活动的生产经营单位应具备污水排入排水管网许可证（城市排水许可证）。	-	现场核查、文件审核	
62		7.2 评分项	7.2.1 物业服务办公区域布置规范，绿色氛围浓厚。	1 在客户服务中心显著位置公示客服中心工作时间、客户服务电话、特约服务项目及收费标准等物业服务信息，得 1 分；	8	现场核查
	2 客户服务中心物品摆放整齐有序，文件资料分类放置且整齐有序，得 1 分；					
	3 充分利用办公室空间摆放绿色植物，保持办公环境空气清新，得 1 分；					
	4 设置专属区域放置对人体和办公环境有害的物品，得 1 分；					

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
62	7.行为引导	7.2 评分项	7.2.1 物业服务办公区域布置规范，绿色氛围浓厚。	5 办公区域及设备用房全部用电开关、控制器和用水器具张贴节约用电和节约用水相关提示，得2分；				
63				6 办公区域及设备用房使用的空调、冰箱、热水器等办公用电设备的能效等级均为较高等级，得2分。				
63			7.2.2 物业服务工作人员服务行为规范。	1 全部工作人员着装统一、挂牌上岗、干净整洁，得1分；	3	现场核查		
				2 全部工作人员熟悉各自业务的文明用语，行为举止规范，得2分。				
64			7.2.3 办公区域实施“绿色办公”。	根据物业服务办公区域实际情况，制定“绿色办公”实施方案，且根据实施方案予以落实，评价分值为3分。		3	现场核查、文件审核	
65			7.2.4 物业项目公共区域内设置相关引导标识，形成良好的管理氛围。		1 楼栋号、楼层、房号标识规范清晰，在明显位置设置楼栋引路方向平面图，得2分；	6	现场核查、文件审核	
66					2 设置自行车和电动自行车等非机动车固定停车及充电区域，规范非机动车管理，且在该区域张贴绿色出行相关宣传海报，鼓励业主和物业使用人绿色出行，得3分；			
					3 全部用电开关、用水场所的显著位置张贴节能和节水标识，得1分。			
67	7.2.5 在停车场内设置相关引导标识系统，保证行车安全、节约能源以及减少环境污染。		1 停车场指示标志、限速标志、禁止鸣喇叭标志、限高标示、车位线及禁停线等规范清晰，得2分；	7	现场核查			
			2 设置新能源汽车充电设施指引牌且指引标识清晰、路径便捷，得1分；					
			3 在显著位置张贴相关标识，提醒燃油车主长时间停放时关闭发动机，减少空气污染，得1分；					
			4 设置运行正常的停车引导系统，得3分。					

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
68	7.行为引导	7.2 评分项	7.2.6 设置环境质量监测和发布系统。	设置环境质量监测和发布系统，且对环境温度、湿度、风向、风力、PM2.5、噪音等环境质量信息进行定期发布，评价分值为3分。	3	现场核查、文件审核	
69			7.2.7 对施工过程和施工垃圾进行有效管理，防止污染周边环境。	1 装饰装修现场无违规作业情况且巡查记录完整，得3分；	9	现场核查、文件审核	
				2 设置施工垃圾集中堆放区域，且有明确标识，得2分；			
				3 施工垃圾集中堆放区域设置有效防尘和消防措施，降低粉尘污染，得3分；			
				4 针对办理装修业务的业主和物业使用人发放相关资料引导其使用节能家电、节水器具以及环保装修材料，得1分。			
70			7.2.8 开展控烟活动，有效引导业主和物业使用人控制吸烟，减少与防止烟草烟雾的危害。	1 在公共区域的密闭空间内以及主要出入口处的醒目位置张贴永久性禁烟标识，且配合执法部门开展控烟工作，得3分；	6	现场核查	
	2 设置独立的吸烟点，且吸烟点符合政府相关要求，得3分。						
71	7.2.9 消防安全管理规范有序，消防通道畅通。	1 消防车通道、消防车登高操作场地内设置清晰明显的“禁止占用”警示标识，且无堵塞，得2分；	5	现场核查			
		2 公共疏散通道、安全出口畅通，确保避难设施不被占用、堵塞、封闭，得3分。					
72	7.2.10 引导商铺安装电子显示屏亮度调节装置。	引导有霓虹灯、电子显示装置、灯箱等户外广告设施的全部商铺设置电子显示屏亮度调节装置，科学控制亮度和使用时间，评价分值为5分。	5	现场核查			

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
73	7.行为引导	7.2 评分项	7.2.11 采用有效措施，降低反射光对居民的影响。	采用有效措施降低玻璃幕墙反射光对本物业项目及周边居民的影响，评价分值为3分。	3	现场核查、文件审核	
74			7.2.12 对工作用水的取水点，采用专人专用管理措施。	对绿化灌溉、清洁等工作用水的取水点采用专人专用管理措施，评价分值为2分。	2	现场核查	
75			7.2.13 根据物业项目实际情况和特点，组织开展绿色物业管理宣传引导活动，倡导绿色低碳的生活方式。	1 编制内容丰富的绿色物业管理宣传材料，且发放至全体业主和物业使用人手中，得4分；	13	现场核查、文件审核	
				2 结合相关节日，开展节能、节水、垃圾分类、环境保护的专项宣传活动，向业主和物业使用人科普绿色环保相关知识，每年每项至少开展一次（政府要求的除外），得6分；			
				3 利用宣传栏、微信公众号、电子广告屏张贴或者播放绿色物业管理相关宣传海报或视频，倡导绿色生活方式，得3分；			
76			7.2.14 每年组织一次业主参观活动，向业主和物业使用人展示当年绿色物业管理的实施成果。	1 在项目实施现场张贴永久性标识，向业主和物业使用人展示绿色物业管理的亮点和实施成效，得4分；	14	现场核查	
76	2 参观路线设计科学合理，可有效展示绿色物业管理的成果信息，得4分；						
	3 随机抽查业主和物业使用人了解绿色物业管理工作情况，知晓率达80%以上，且在知晓群体中满意率达到80%以上，得6分。						

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
77	7.行为引导	7.2 评分项	7.2.15 利用手机APP、微信或短信等信息传播工具将相关信息发送至业主和物业使用人。	利用手机APP、微信或短信等信息传播工具，每月至少一次将能耗、水耗、垃圾分类投放量等信息发送至业主和物业使用人，评价分值为5分。	5	现场核查、文件审核		
78			7.2.16 鼓励、引导业主、物业服务工作人员获得政府相关荣誉奖励。	引导业主和物业服务工作人员积极参与政府组织的节能、节水、垃圾分类、环境保护等相关竞赛活动，且业主、物业服务工作人员获得政府相关荣誉奖励，获得一项得2分，最高可得8分。	8	文件审核		
79	8.持续改进	8.1 控制项	8.1.1 物业项目应建立安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制。		-	现场核查、文件审核		
80			8.1.2 根据项目实际和特点，制定安全防范应急预案，且按照预案组织演练。		1 应急预案的内容应符合项目实际，且应包含火灾应急处理、电梯困人、高空坠物事故应急处理、公共疫情应急处理、台风暴雨预防应急处理、严重邻里纠纷应急处理、污染物泄漏处理等内容；	-	现场核查、文件审核	
			2 各类应急演练操作流程应符合应急预案的要求，且演练总结记录完整。					
81	8.2 评分项	8.2.1 设置合理组织机构，明确各岗位工作人员绿色物业管理工作职责，配备相应专业工作人员。		1 建立项目组织管理手册，设有组织架构，明确各岗位工作人员的绿色物业管理工作职责，得6分；	15	现场核查、文件审核		
				2 明确绿色物业管理岗位人员任职资格且按照要求配备相关工作人员，得4分；				
				3 工作人员熟悉绿色物业管理相关知识，了解项目绿色物业管理工作计划及各项工作进展情况，得5分。				
82		8.2.2 组织工作人员参加培训活动。	每年组织工作人员参加政府或者第三方组织的绿色物业管理相关培训活动，每参加一次得1分，最高可得3分。		3	现场核查、文件审核		

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
83	8.持续改进	8.2 评分项	8.2.3 结合企业管理实际情况，建立并落实绿色物业管理实施工作机制。	1 建立绿色物业管理标准化的操作手册，明确各岗位工作人员的各项操作规范，得6分；	12	现场核查、文件审核	
				2 建立品质监督、实施管理以及工作激励制度，得6分。			
84			8.2.4 制定并落实档案管理制度。	1 制定档案保管、使用、交接、销毁管理制度，得3分；	6	现场核查、文件审核	
				2 档案资料由专人保管，档案借阅使用登记、交接管理、销毁审批等记录齐全，得3分。			
85			8.2.5 建立符合项目实际情况的设施设备档案，制定并落实相关设施设备运行管理制度，且工作记录齐全。	1 根据物业承接查验的设施设备移交清单及现场实际情况建立设施设备台账，实施设施设备档案管理，得3分；	9	现场核查、文件审核	
				2 设备运行、巡查、维护保养记录完整，且记录包含日常记录、月度报表、年度运行管理分析报告以及年度维修保养计划，得4分；			
86				3 制定项目消防设施设备分布图，分布合理且符合规范要求，得2分。			
86	8.2.6 环境管理与污染防治相关工作有明确管理规范和质量要求且分工明确。	1 明确环境卫生服务内容与质量要求，得2分；	9	现场核查、文件审核			
		2 明确网格责任划分，得2分；					
		3 环境管理及检查记录完整，得2分；					
86		4 建立污染源排放清单，且全部污染源去向明确，得3分。					
87	8.2.7 利用信息化系统减少纸张使用，提高工作效率。	利用信息化系统管理设施设备档案和主要工作档案，减少纸张使用，且明显提高物业管理效率，评价分值为5分。	5	现场核查、文件审核			

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
88	8.持续改进	8.2 评分项	8.2.8 每年制定绿色物业管理工作计划，有效控制绿色物业管理实施过程。	1 工作计划的内容符合项目实际，且包含低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导的内容，得3分；	7	现场核查、文件审核		
				2 年度计划书和费用预算方案中均包含实施绿色物业管理的工作内容和所需的费用，得2分；				
				3 相关工作记录完整、准确，符合工作计划要求，得2分。				
89				8.2.9 建立噪声管控机制，并协调处理噪声污染纠纷。	1 业主制定的公约文件中明确具有关于物业项目内及周边噪声的管理和控制要求，得3分；	6	现场核查、文件审核	
					2 有效协调处理噪声污染纠纷，且提供完整的处理记录，得3分。			
90				8.2.10 建立绿色采购管理机制，明确绿色采购要求。	建立绿色采购管理机制，明确绿色采购要求，且未采购不符合绿色、环保要求的物品，评价分值为3分。	3	现场核查、文件审核	
91		8.2.11 在物业服务合同或者前期物业服务合同约定绿色物业管理相关内容。	在物业服务合同或者前期物业服务合同约定绿色物业管理相关内容，且约定的服务内容和要求可被业主或业主大会监督，评价分值为3分。	3	现场核查、文件审核			
92		8.2.12 每年组织开展绿色物业实施情况的评价工作，同时征集业主意见，并根据评价结果和业主意见提出改进措施，制定改进方案，纳入下一年度工作计划。	1 每年邀请绿色物业管理专家对当年度绿色物业管理实施情况进行评价，且出具相关评价报告，得5分；	12	现场核查、文件审核			
			2 组织业主恳谈会，征集业主对当年绿色物业管理工作实施效果的意见，得3分；					
			3 根据专家出具的评价报告和业主反馈意见制定改进方案，并纳入下一年度工作计划，得4分。					

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分		
93	9.提高与创新	9.2 评分项	8.2.13 落实激励措施并提供佐证资料。	根据物业服务企业相关工作激励制度及当年度工作评价的结果，落实激励措施并提供相关佐证资料，评价分值为4分。	4	现场核查、文件审核。		
94			8.2.14 物业项目获得政府相关荣誉奖励。	物业项目获得政府节能、节水、低碳、垃圾分类、环境保护等相关荣誉奖励，获得一项得2分，最高可得6分。	6	文件审核		
95			9.2.1 定期配合党委或党支部开展党建宣传活动、党建公益活动等党建文化活动。	定期配合党委或党支部开展党建宣传活动、党建公益活动等党建文化活动，且每季度不少于1次，评价分值为2分。	2	文件审核		
96			9.2.2 前期介入阶段充分考虑绿色物业管理要求。	申请评价方通过前期介入使新建建筑在规划、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。	2	现场核查、文件审核		
97			9.2.3 制定并实施持续调适计划，实现系统持续高效运行。	根据设备和系统的实际运行情况，制定并实施持续调适计划，实现系统持续高效运行，评价分值为2分。	2	现场核查、文件审核		
98			9.2.4 公共区域照明控制系统可按需进行自动调节。	1 可自动调节照度，调节后的天然采光和人工照明的总照度不低于各采光等级所规定的室内天然光照度值，得1分；	2 可自动调节色温，并且在有天然光混合照明时，人工照明色温与天然光色温接近，得1分。	2	现场核查、文件审核	
99			9.2.5 设置高空抛（坠）物监控系统。	设置高空抛（坠）物监控系统，系统具备记录物体轨迹的功能且正常运行，评价分值为2分。	2	现场核查		
100			9.2.6 配备相关设备对厨余垃圾或绿化垃圾进行就地处理。	配备相关设备对厨余垃圾或绿化垃圾进行就地处理，并提供厨余垃圾或绿化垃圾台账及就地处理记录，评价分值为1分。	1	现场核查、文件审核		

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
101	9.提高与创新	9.2 评分项	9.2.7 积极参与政府碳减排的管理工作，提供经专业机构核查的年度碳排放报告，在政府相关平台主动进行年度碳排放信息披露且进行碳交易，得1分；	2	现场核查、文件审核		
101			2 设置信息化系统对碳排放进行持续性管理，得1分。				
102			9.2.8 采用合同能源管理的模式进行能源管理。	1	现场核查、文件审核		
103			9.2.9 设置智慧物业管理服务平台，提高设施设备智能管理水平，且对接政府管理服务平台，为业主和物业使用人提供智慧物业服务。	1 对设施设备进行数字化、智能化改造，且设置相关管理系统，实现设施设备智能化运行维护、安全管理和节能增效，得1分。	2	现场核查、文件审核	
				2 使用智慧物业管理服务平台提供智慧服务，且平台按照要求与政府管理服务平台进行对接，得1分。			
104	9.2.10 采用技术措施节约集约用地，提高停车场使用效率。	采用机械式停车库或者停车楼等技术措施节约集约用地，提高停车场使用效率，评价分值为2分。	2	现场核查			

序号	评价指标体系	评价要求		分值	评价方式	得分	
105	9.提高与创新	9.2 评分项	9.2.11 通过配备智能化设备和采用高效管理方法，实现对垃圾分类的精细化管理。	通过配备智能化设备和采用高效管理方法，实现对垃圾分类的精细化管理，评价分值为1分。	1	现场核查	
106			9.2.12 采用节约能源资源、保护生态环境、提升管理水平等其他创新举措，并有明显效益。	1 采用一项，得1分； 2 采用两项及以上，得2分。	2	现场核查、文件审核	

本标准用词说明

- 1 为了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，非这样做不可的用词：
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用词：
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用词：
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用词，采用“可”。
- 2 条文中指明应按其他有关的标准执行的写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《生活饮用水卫生标准》 GB 5749
- 2 《用能单位能源计量器具配备和管理通则》 GB 17167
- 3 《通风机能效限定值及能效等级》 GB 19761
- 4 《清水离心泵能效限定值及节能评价值》 GB 19762
- 5 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 6 《公共建筑节能设计标准》 GB 50189
- 7 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 8 《饮用净水水质标准》 CJ 94
- 9 《用水定额 第3部分：生活》 DB 44/T 1461.3
- 10 《生活垃圾分类设施设备配置规范》 DB 4403/T 73
- 11 《深圳市公共建筑能耗标准》 SJG 34

深圳市工程建设地方标准

绿色物业管理评价标准

SJG 50 - 2022

条文说明

目 次

制订说明	50
1 总则	51
3 基本规定	52
3.1 一般规定	52
3.2 评价与等级划分	53
4 低碳运维	56
4.1 控制项	56
4.2 评分项	57
I 运维总体要求	57
II 设施设备运维	59
5 环境宜居	65
5.1 控制项	65
5.2 评分项	67
6 绿色设施	72
6.1 控制项	72
6.2 评分项	73
7 行为引导	79
7.1 控制项	79
7.2 评分项	79
8 持续改进	84
8.1 控制项	84
8.2 评分项	84
9 提高与创新	88
9.1 一般规定	88
9.2 加分项	88

制 订 说 明

《绿色物业管理项目评价标准》SJG 50-2022，由深圳市住房和建设局批准、发布。

本标准是在深圳标准《绿色物业管理项目评价标准》SJG 50-2018 基础上修订完成的，标准上一版的主编单位是深圳市建设科技促进中心、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，主要起草人是：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。

本标准修订过程中，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，并开展了多个项目的多次试评，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。

1 总 则

1.0.1 深圳市绿色物业管理历经 10 余年的发展，已实现从无到有、从少到多的发展。绿色物业管理实践工作稳步推进、发展效益明显，从政府到物业管理行业、到广大业主对绿色物业管理的理念、认识和需求逐步提高。2018 年，深圳市住房和建设局通过总结绿色物业管理试点工作经验，编制并发布了《绿色物业管理项目评价标准》SJG 50-2018（以下简称“本标准 2018 年版”），对引导和规范物业服务企业实施绿色物业管理、保障绿色物业管理质量和引导深圳市绿色物业管理健康发展发挥了重要作用。

然而，随着我国建筑资源节约和环境保护技术的快速发展，深圳市绿色物业管理在实施和发展过程中遇到了新的问题、机遇和挑战。2020 年我国正式提出了“碳达峰、碳中和”目标，针对物业管理绿色、低碳发展的技术研究突飞猛进，涌现了许多新的技术和措施，并且“绿色”的定义与之前相比较已经有了很大延伸，绿色物业管理已经可以覆盖物业管理的方方面面，而这些内容并未在本标准 2018 年版中充分体现。2021 年《民法典》正式开始实施，与之前实施的《物权法》相比，《民法典物权编》对物业管理的相关规定也做了大幅度的调整。另外，随着 2020 年《深圳经济特区物业管理条例》正式实施，政府部门和全社会对推进物业服务高质量发展提出了新的指标和要求，认为绿色物业管理评价应在重视物业服务质量评价的同时，突出“绿色、环保”因素实施成效的评价，进而推动绿色物业管理的健康发展，达到为业主营造安全、低碳、健康、舒适、美好生活和工作环境的目的。

综上，本标准 2018 年版已不能完全适应新时代绿色物业管理实践及评价工作的需要。因此，根据深圳市住房和建设局的要求，由深圳市建设科技促进中心会同有关单位对本标准 2018 年版进行修订。

1.0.2 本条规定了标准的适用范围。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、商业办公物业和园区物业，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，最大限度地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，对物业项目在低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进等方面进行评价时，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、环境保护及减少污染性能进行评价，并未涵盖通常物业项目所应有的全部功能和性能要求，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 本条对评价的对象进行了规定。

根据《深圳经济特区物业管理条例》第八条规定，物业管理区域由市规划和自然资源部门在土地出让合同中予以确定。确定物业管理区域应当考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循相对集中、资源共享、便于管理的原则。物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。因此绿色物业管理评价应符合《深圳经济特区物业管理条例》的规定，评价对象的范围应是一个独立完整的物业管理区域。

3.1.2 本条对评价的时间节点进行了规定。

本次修订对评价的时间节点进行了重新规定。在本标准 2018 年版中对绿色物业管理项目评价在竣工验收满一年以后就可以进行。但是该内容未能考虑物业项目新旧物业服务企业更替的情况，因此编制组根据绿色物业管理实施的要求将绿色物业管理项目评价修改为应在工程建设项目通过竣工验收并交付使用一年或者签订物业服务合同满一年后进行。以此来保证评价的公平性和科学性。同时，绿色物业管理项目评价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 本条对申请评价方的相关工作提出要求。

绿色物业管理项目的申请评价方和申报条件应依据有关管理制度文件确定。绿色物业管理在实施过程中注重在保证物业管理和服务质量的基本要求的前提下，最大限度节约资源、减少污染和保护环境。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，开展业主的行为引导，并按照本标准的要求提交相关的工作记录、分析说明文件、测试报告等申报材料，涉及计算和测试的结果，应明确计算方法和测试方法。申请评价方应对所提交申报材料的真实性和完整性负责。

3.1.4 本条对评价机构的相关工作提出要求。

绿色物业管理评价机构依据有关管理制度文件确定。绿色物业管理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。

3.1.5 本条对物业项目的业主（或业主大会）（业主或业主大会）提出了要求。

根据《中华人民共和国民法典物权编》和《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定，一个独立的物业管理区域的业主（或业主大会）应为业主或业主大会，物业服务企业是受业主委托依据物业服务合同约定的内容提供物业服务。然而，物业服务企业实施绿色物业管理时会依据评价标准对物业管理区域实施部分改造和提供额外的服务内容。因此，物业服务企业在申请绿色物业

管理评价时应当获得业主（或业主大会）的授权，保证实施绿色物业管理不会损害业主（或业主大会）利益。另外，由于目前深圳很多单一业主建筑将专业设备直接委托专业公司提供服务的状况，因此为了更全面的评价该物业管理区域可由物业服务企业联合业主（或业主大会）委托的相关专业供应商联合申请。

3.2 评价与等级划分

3.2.1 本条对评价指标体系和内容设置进行了规定。

本标准根据我市物业管理行业现状和特点，在总结之前绿色物业管理实施经验的基础上，强化了物业管理基础服务的评价指标，构建了新的绿色物业管理评价指标体系，将绿色物业管理的评价指标体系调整为低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进 5 类大指标，升级本标准 2018 年版的指标体系。其优点体现在：1.指标体系名称易懂、易理解和易接受；2.增加了物业管理服务质量的评价内容；3.拓展了绿色物业管理的内涵；4.提高了绿色物业管理实施成效的评价要求。

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符合本标准中所有控制项的要求。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 本条对评价的规则进行了规定。

控制项的评价同本标准 2018 年版，依旧根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”；

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“评价总分值为某分”，同时在条文主干部分将不同得分值表述为“得某分”的形式；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”；

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”；

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”；

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 本条对评价范围的确定方式进行了规定。

根据新修订后的《深圳经济特区物业管理条例》规定，物业服务企业均需要与业主（或业主大会）签订前期物业服务合同或者物业服务合同后才可以为物业管理区域提供物业服务，额外提供的服务也需要得到业主（或业主大会）授权。因此，本标准的评价范围应根据物业服务企业获得业主（或业主大会）授权约定的服务内容作为评价范围。对于不属于申请评价方提供服务的本标准内容，均记为 0 分。

但是对于与业主（或业主大会）委托的相关专业供应商联合申报的物业项目，本标准的评价范围除上述规定之外，可根据业主（或业主大会）与相关专业供应商签订的服务合同内容进行补充确定。

3.2.4 本条对各类指标分值的得分规则进行规定。

本标准对 5 类指标的每类指标分别赋值 100 分。低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进 5 类指标各自的评分项得分为 Q_1 、 Q_2 、 Q_3 、 Q_4 、 Q_5 应按参评项目该类指标的实际得分计算。

3.2.5 本条对加分项指标分值的得分规则进行规定。

本标准中加分项 Q_6 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 9.2 章节确定附加得分。加分项的附加得分应按本标准第 9 章的有关规定确定。

3.2.6 本条对评价的总得分的计算方式进行规定。

绿色物业管理项目的总得分为低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进 5 类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，总得分满分为 110 分。

考虑到各类指标在绿色物业管理实施过程中重要性方面的相对差异，计算总得分时引入了权重。表 3.2.6 中分别列出了住宅物业、商业办公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。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。

3.2.7 本条对评价的等级划分进行了规定。

本标准沿用本标准 2018 年版规定，继续将绿色物业管理的等级规定为一星级、二星级和三星级。

3.2.8 本条对评价的等级划分依据进行了规定。

当对绿色物业管理进行评价时，控制项符合是绿色物业管理项目评价的必要条件。同时，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 60 分, 75 分, 90 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 3.2.7 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"/> 商业办公物业 <input type="checkbox"/> 园区物业				
评价指标		低碳运维	环境宜居	绿色设施	行为引导	持续改进
控制项	评定结果	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
	说明					
评分项	权重 ω_1					
	实际得分					
加分项	得分 Q_6					
	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		

3.2.9 本条对于评价过程中若干不得分的情况进行说明。

为了保证绿色物业管理评价的公平性和公正性,对于不存在与评价内容有关设施设备的物业项目,相应的评价内容不得分。例如某物业项目不存在暖通空调系统,则相对应 4.2.8、6.2.6 的评价指标不予以得分。

另外,本条对绿色物业管理项目评价中关于环境依据章节“绿化管理”相关内容评价条件进行了规定。根据现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180,集中绿地要求宽度不小于 8m,面积不小于 400m²。因此低于 400m²绿地的物业项目,则相对应 5.2.3 和 5.2.4 的评价指标不予以得分。

4 低碳运维

4.1 控制项

4.1.1 本条为此次修订新增条文。

1 结合《广东省实施<中华人民共和国消防法>办法》第十八条：“在物业管理区域内，物业服务人应当履行消防安全责任，负责共用消防设施、器材的维护管理”。消防设施设备系统性故障包括但不限于以下情形：

火灾自动报警系统故障：主备电无法正常切换，图文系统与现场点位不符致无法正常接收报警信号，无法远程启动/释放末端设备；

消火栓及自动喷淋系统故障：各末端水压低于规范要求，喷淋信号阀不能正常反馈报警信号。对放水装置进行放水实验时水流指示器和压力开关无法报警；

防排烟系统故障：排烟、送风机、防火阀不能反馈报警信号。排烟、送风机不能远程启动；气体灭火系统、电气火灾监控系统、防火门及防火卷帘系统的联动控制故障。

2 配电系统供电可靠性直接影响整个建筑物的安全运行，要保证独立于正常电源的发电机组处于伺应状态。发电机房、储油间环境应整洁，设施设备完好；消防设施齐全，配备必要的劳动保护用品；柴油储存规范；查阅发电机定期空载运行记录，符合要求；发电机应处于自动状态并可以手动启动；发电机试运行操作规范，环保措施运行有效。

3 结合《中华人民共和国特种设备安全法》《广东省电梯使用安全条例》《深圳经济特区特种设备安全条例》制定，特种设备属于共有的，共有人可以委托物业服务单位或者其他管理人管理特种设备，电梯使用单位是电梯使用安全的第一责任人，依法履行电梯使用管理职责，对电梯使用安全负责。特种设备使用单位应当建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，制定操作规程，保证特种设备安全运行。

4 结合《中华人民共和国民法典》第一千二百五十四条及《深圳经济特区物业管理条例》第八十二条规定制定，当出现从建筑物上坠落的物品造成他人损害等情况时，物业服务企业应当立即采取应急处置措施，采取必要的安全保障措施来保障安全。同时结合《民用建筑通用规范》GB 55031-2022 中 4.5.2 规定：“当建筑物上设置太阳能热水或光伏发电系统、暖通空调设备、广告牌、外遮阳设施、装饰线脚等附属构件或设施时，应采取防止构件或设施坠落的安全防护措施，且应满足建筑结构及其他相应的安全性要求。”因此要保证在建筑上或直接构成建筑围护结构的可再生能源系统设备，如太阳能光伏板、太阳能集热器、风力发电机等安装牢固、无松动坠落隐患，同时要做好防雷接地措施。

本条的评价方法为：查验管理制度、运行记录，检验报告，现场核实、测试。

4.1.2 本条为此次修订新增条文。

结合《安全防范工程技术标准》GB50348-2018 中 6.4.5 规定：“防范恐怖袭击重点目标的视频图像信息保存期限不应少于 90d，其他目标的视频图像信息保存期限不应少于 30d。”视频监控系统是安全技术防范体系中的重要组成部分，监控系统能实时、形象、真实地反映被监视控制对象的画面，主要作用还包括复核和取证。设置此项引导做好监控系统维护及录像保存工作。

本条的评价方法为：现场核实，调看监控录像，保存时长不应少于 30 天。

4.1.3 本条为此次修订新增条文。

结合《民用建筑通用规范》GB 55031-2022 中 5.8.1 规定：“建筑应按正常运行需要设置燃气、热力、给水排水、通风、空调、电力、通信等设备用房，设备用房应按功能需要满足安全、防火、隔声、降噪、减振、防水等要求。”物业管理设施设备用房主要包括空调机房、水泵房、配电房、电梯机房、发电机房等。物业服务企业应定期对设备用房卫生进行清洁，确保地面平整、干净、防滑，墙面、顶面无污渍，设施设备表面无锈蚀、无积尘，工具摆放整齐，无易燃、易爆物品及杂物堆放。物业设施设备用房应满足：建筑设备系统运行状态良好、外观整洁，无跑冒滴漏、无异常噪声和振动；按规范要求设置灭火器，不存放易燃易爆物品，电缆穿墙孔洞封堵严实，桥架盖板封闭完好；设备标识齐全，安全工具应放置规范，绝缘工具检测合格且在有效期内；设备用房内环境温度应保持在 40℃ 以下、相对湿度应保持在 80% 以下；无鼠害发生。

本条的评价方法为：查阅设备用房管理制度、巡查记录，现场核实。

4.1.4 本条为此次修订新增条文。

结合《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021 中 7.1.3 规定制定。非传统水源管道应采取下列防止误接、误用、误饮的措施：

1 管网中所有组件和附属设施的显著位置应设置非传统水源的耐久标识，埋地、暗敷管道应设置连续耐久标识；

2 管道取水接口处应设置“禁止饮用”的耐久标识；

3 公共场所及绿化用水的取水口应设置采用专用工具才能打开的装置。

本条的评价方法为：现场核实。

4.2 评分项

I 运维总体要求

4.2.1 本条沿用自本标准 2018 年版第 5.1.2 条、第 5.2.5 条。

《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电、水、气、冷/热量等不同类型的能源消耗分别进行计量。能源分类计量是进行节能潜力分析和能源系统优化管理的前提，对收集的数据进行分析总结，能够摸清建筑能耗特点和运行特点，可实现节能潜力挖掘，提高设备用能效率。

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）、空调水系统的经济运行、空调风系统的经济运行。用能系统经济运行方案可根据现行国家标准《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 等制定。

本条的评价方法为：查阅能源计量器具清单及近一年内的公共能耗、水耗统计记录；查阅空调、电梯等用能系统的经济运行方案，并现场核实。

4.2.2 本条在本标准 2018 版第 5.1.1 条基础上发展而来。

采用建筑能耗综合指标，目的是体现建筑节能结果而不是强调节能技术措施。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优于现行《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。

办公建筑、宾馆酒店建筑、商场建筑、机动车停车库的建筑能耗基准为《深圳市公共建筑能耗标准》SJG 34 规定的约束值（约束值分为 I 值与 II 值，约束 I 值是指符合国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2005 节能设计要求的建筑能耗指标上限值，约束 II 值是指符合国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015 节能设计要求的建筑能耗指标上限值）。2005 年 7 月 1 日前竣工的公共建筑，执行约束 I 值。对于其他类型公共建筑，建筑基准能耗可根据建筑实际使用功能，参考上述功能建筑的能耗指标执行。

根据现行国家标准《民用建筑能耗标准》GB/T 51161-2016，居住建筑非供暖能耗指标应以每户每年能耗量为能耗指标的表现形式。其中，深圳位于夏热冬暖地区，综合电耗指标约束值为 $2800\text{kW}\cdot\text{h}/(\text{a}\cdot\text{H})$ ，即每户每年的用电量不应超过 $2800\text{kW}\cdot\text{h}$ 。居住建筑非供暖能耗包括每户自身的能耗量和公共区域分摊的能耗量两部分，公共区域能耗量宜分摊到每户中。据统计，居住建筑公共区域分摊的耗电量一般占居住建筑总耗电量 10%左右。

居住建筑的公共区域是居住建筑节能工作的重点之一，其主要能耗包括：电梯、水泵、照明等。公共区域耗电量的大小可直接反应物业的管理水平和节能设备、灯具的使用情况，该部分属于物业服务企业统一管理，业主每户的能耗量无法由物业服务企业直接控制。因此，本条主要考察物业服务企业对于公共区域能耗的管理情况，对于居住建筑而言，建筑能耗约束值是指公共区域每年分摊到每户的耗电量，即 $280\text{kW}\cdot\text{h}/(\text{a}\cdot\text{H})$ 。

本条的评价方法为：查阅近一年内的建筑运行能耗指标分析报告，并现场核实。

4.2.3 本条为此次修订新增条文。

根据现行广东省地方标准《用水定额 第 3 部分：生活》DB44/T 1461.3—2021 表 A.1 服务

业用水定额表，物业管理以单位面积年用水量为定额单位，即 $\text{m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ 。物业管理公共用水一般包括物业办公用水、公共卫生间用水、清洁用水、绿化用水和工程维修用水等，根据物业管理区域面积和全年公共用水总量，可计算出单位面积年用水量，以此确定物业管理水耗指标。

本条的评价方法为：查阅近一年内的公共用水量记录、水耗指标分析报告等，且现场核实。

II 设施设备运维

4.2.4 本条为此次修订新增条文。

配电室内张贴供电系统图，供配电和计量表计逻辑清晰；变压器、配电柜、断路器无异响、异味，各种仪表指示正常；应急发电机组处于自动状态、机油油位、冷却水水位正常，蓄电池电压大于 24V；储油间总储存量不应不低于 3.0h 的燃油量且单间储油间内的总储存量不大于 1m^3 ，且应采取相应的防火措施；配电柜标识清晰、无变形，无油漆脱落、无生锈，柜体干净无积尘；电缆标识齐全、清晰，无破损，电缆接头无发热变色，夏季高峰用电时有电缆测温操作及记录。

变压器的负载率是变压器的输出视在功率与变压器额定容量之比，在民用建筑中，变压器的季节负载变化很大，长期工作负载率应考虑经济运行。变压器的长期工作负载率不宜过高，否则变压器的负载损耗会急剧增加，造成变压器温度升高，影响变压器的寿命。

电能质量中供电电压偏差对供配电系统的正常运行影响较大，电压偏低时会降低电器的使用率和经济效益；电压偏高时，会加速电气设备绝缘老化，缩短使用寿命。

三相负荷平衡是安全供电的基础。三相负荷不平衡，轻则降低线路和配电变压器的供电效率，重则会因重负荷相超载过多，可能造成某相导线烧断、开关烧坏甚至配电变压器单相烧毁等严重后果。在低压配电系统中，由于存在大量的单相负载或者非线性负载，造成三相不平衡。应做到把单相用电设备均衡分配到三相上，使各相的计算负荷尽量相近。

合理补偿无功功率不仅可以提高功率因数，而且可以缩小电压偏差范围，有利于电气设备安全和高效节能运行。

谐波的干扰是电力系统中影响电能质量的一大公害。谐波的存在会导致电气设备及导线发热、振动，增加线路损失，缩短使用寿命，还会导致电子设备工作不正常、增加测量仪表误差。主要谐波源：变频调速器、UPS 不间断电源、EPS 应急电源、变频空调、充电装置节能灯、调光设备、整流设备、焊接设备、家用电器等。应每年对谐波进行测量，超出限值应采用电容器串联适当参数的电抗器或采用有源电力滤波器进行治理。

本条的评价方法为：查阅供配电系统运行记录，并现场核实。

4.2.5 本条为此次修订新增条文。

1 楼宇自控系统各权限账号登录正常，参数处于设定范围之内，设备实际运行状态与软件反馈一致，各控制点均能实现自动/手动运行操作。

2 出入口控制系统终端运行正常，设备处于启用状态，门禁控制机/服务器工作正常，设备整洁、无积尘；停车库（场）管理系统运行正常，道闸安装稳固，起落平稳，车牌识别准确、快捷，计费与公示一致且符合相关规定。

依据《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024-2022 规定，疏散通道上设置的出入口控制装置、停车场（库）管理系统必须与火灾自动报警系统联动，在火灾或紧急疏散状态下，出入口控制装置应处于开启状态。

本条的评价方法为：查阅智能化系统运行记录。现场核实系统管理权限及运行状况，项目具有操作权限人员登录楼宇自控系统，检查设备是否在线，温度数值有无异常；手动开关设备，检验状态反馈是否正常；查阅系统运行日志，统计设备在线率应大于 95%。现场核实测试各系统设备开关（或启停）是否平顺；出入口控制系统应处于闭合在用状态；测试消防联动门禁自动开启功能。现场核实通讯机房（机柜）、电缆井等区域工作环境是否良好；现场核实服务器、交换机工作信号灯运行是否正常。查阅系统运维管理职责权限文件或维保合同，询问维保人员维保过程，现场核实维保记录是否与现场设备运行情况吻合。

4.2.6 本条为此次修订新增条文。

视频监控系統一般由视频采集、视频传输、图像显示、记录、控制等几个部分组成，图像质量受以上每个环节影响，所以要做好视频监控系统整体的维保工作；视频监控系统可以与其他安全技术防范体系联动运行，使安全防范能力得到整体提高。

应对公共区域重点设防，及早发现异常，有助于在发生意外事件时，进行视频资料追溯、调阅、取证。根据《深圳经济特区电梯使用安全若干规定》第六条规定，对电梯轿厢内、机房、自动扶梯、自动人行道及其出入口实施实时监控，且依法保护个人隐私。

本条的评价方法为：查阅视频监控系统运行记录；现场核实各监控点工作是否正常，画质是否清晰无闪烁；查阅监控视频调阅管理制度，现场核实图像信息查看、录像权限；现场核实主出入口、大堂、电梯轿厢、自动扶梯等处监控画面，监控应无明显死角。

4.2.7 本条为此次修订新增条文。

电梯机房通风良好、温度正常且有防止雨水进入措施，进出机房通道顺畅、无杂物阻挡；底坑干净整洁、无积水、无明显油污。

电梯安全标识齐全；电梯应配置应急呼救系统且保障有效使用，电梯五方对讲有效、通话清晰且有专人接听；维保人员进出底坑符合规范要求（设置检修护栏、佩戴安全帽、验证厅门锁及急停开关等）。

本条的评价方法为：查阅电梯系统运行记录，并现场核实。

4.2.8 本条为此次修订新增条文。

1 空调主机运行声音无异常，外观无油漆脱落及锈蚀，保温无破损，无渗漏水，无冷媒泄漏，标识清晰；冷冻、冷却水泵运行声音无异常，无油漆脱落、锈蚀，冷冻水泵无保温脱落渗水

等现象，标识清晰；管网（含蓄冷设备及水池）保温层无破损，无渗漏、支架牢固无锈蚀，流向标识清晰；冷却塔填料无破损、堆放整齐、布水均匀、无溅水，风扇运行良好，集水盘内无浮沫、杂质、藻类。

空调（热泵）机组、分散式房间空调器：空气流动情况良好，空气过滤器无堵塞；无明显噪声及振动；框架无变形；风管无漏气。

2 空调通风系统中的风管和空气处理设备，应定期检查、清洗，去除积尘、污物、铁锈和菌斑等且应符合下列要求：

检查周期每 2 年不少于 1 次；

通风系统存在的污染应在以下情况出现时进行清洗：当系统性能下降时，对室内空气质量有特殊要求时。

3 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，且应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。对于采用分体空调、可随时开窗通风的民用建筑，本款可直接得分。

本条的评价方法为：查阅制冷主机、水泵、冷却塔、空调（热泵）机组巡检记录，风管和空气处理设备检查（清洗）记录、绝热设施检查记录等，并现场核实。

4.2.9 本条第一款为此次修订新增条文，第二款在本标准 2018 版第 10.2.5 条基础上发展而来。

1 太阳能集热器和光伏组件的面积灰等因素会导致系统集热量或发电量降低，保持表面清洁是系统效率的重要保证。

2 本条对由可再生能源提供的生活热水比例、空调用冷量和热量比例、电量比例进行分档评分。当项目的可再生能源利用不止一种用途时，可各自评分并累计，当累计得分超过 4 分时，应取为 4 分。本条涉及的可再生能源应用比例，应为可再生能源的净贡献量。

对于可再生能源提供的生活热水比例，住宅可沿用住户比例的判别方式。如采用太阳能热水器等提供生活热水的住户比例达到表 4.2.9 所要求的数值，即可得相应分（但仍需校核太阳能热水系统的供热能力是否与相应住户数量相匹配）。对于公共建筑以及采用公共洗浴形式的住宅建筑，评价时应计算可再生能源对生活热水的设计小时供热量与生活热水的设计小时加热耗热量。

对于存在稳定热水需求的住宅建筑或公共建筑，若采用高效的空气源热泵提供生活热水，满足国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015 中第 5.3.3 条的要求，也可在本条得分。

对于可再生能源提供的空调用冷 / 热量以及电量，评价时可计算可再生能源供冷 / 热的冷热源机组（如地 / 水源热泵）的供冷 / 热量与空调系统总的冷 / 热负荷（冬季供热且夏季供冷的，可简单取冷量和热量的算术和），对于配置了冷却塔、电加热等的复合式地源热泵空调系统，应

该扣除辅助能耗（如冷却塔、必要的输配能耗或电加热等），再计算可再生能源的全年冷/热贡献量。

对于可再生能源提供的发电量，应以发电机组（如光伏板）的全年发电量与地下照明全年用电量之比来计算判断。

本条的评价方法为：查阅相关计算分析报告、系统运行管理记录、产品型式检验报告，并现场核实。

4.2.10 本条为此次修订新增条文。

1 结合《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021 规定制定，泵房的监控措施包括安全防护和设施数据的监控措施，对泵房配备门禁、摄像等安防措施或采用密码、指纹等身份识别安全技术以保障泵房安全，对水池水位、水泵启停或故障、水池水质等设施的运行状况进行远程实时监控，及时了解泵房内设施动态，发现设备故障、人为破坏等不利情况及早报警、处理。

2 结合《深圳经济特区生活饮用水二次供水管理规定》第五条规定：“二次供水设施已移交供水企业的，由供水企业负责二次供水设施的运行、清洗、消毒和安全保障；尚未移交的，由二次供水设施的管理机构或其他物业管理机构负责二次供水设施的运行、清洗、消毒和安全保障”。第四条规定：“水池（箱）加盖且密封性能好，通气孔有防蚊虫、异物进入池（箱）的装置；池（箱）溢流管、排污管不得与下水道直接相连，且应有防污染设施”。第七条规定：“二次供水设施每半年应至少清洗消毒一次，应由依法设立的专业清洗机构进行清洗消毒”。

结合《二次供水设施技术规程》SJG79-2020 中 4.8.1、4.8.2 规定：“二次供水设施的水箱（池）应设置消毒设备。消毒设备可选用紫外消毒器和水箱自洁消毒器等，其设计、安装和使用应符合国家及行业现行标准、规范的规定。二次供水设施改造宜优先采用紫外线消毒器进行消毒。”

3 结合《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021 中 3.4.4 规定：“用水点处水压大于 0.2MPa 的配水支管应采取减压措施，并应满足用水器具工作压力的要求。”用水点处供水压力大于用水器具的流出水头时，用水器具实际流量超过额定流量的现象，称超压出流现象。该实际流量与额定流量的差值，为超压出流量。超压出流不但会破坏给水系统水量的正常分配，影响用水工况，同时因超压出流量为无效用水量，造成了水资源的浪费。给水系统应采取措施控制超压出流现象，采取减压措施，避免造成浪费。当使用恒定出流或有特殊水压要求的用水器具时，该部分管道的工作压力应满足相应用水器具的最低工作压力，但应选用节水型产品。

本条的评价方法为：查阅二次供水系统运行记录，并现场核实。

4.2.11 本条在本标准 2018 版第 9.2.1 条基础上发展而来。

结合《深圳经济特区排水条例》第三条规定：“排水应当坚持尊重自然、统筹规划、雨污分流、建管并重、一体管理、保障安全的原则制定。”深圳是全国第一个通过立法确立全市域采用完全雨污分流的的城市，明确雨污分流是深圳市排水工作必须坚持的原则。

结合《民用建筑通用规范》GB 55031-2022 中 5.9.1 规定：“地下室、半地下室的出入口（坡道）、窗井、风井，下沉庭院（下沉式广场）、地下管道（沟）、地下坑井等应采取必要的截水、挡水及排水等防止涌水、倒灌的措施，并应满足内涝防治要求。”排水系统应运行正常，保证通畅；配备必要的挡水、排水设施，消除地下室、车库、设备用房积水、浸泡隐患；制定强降雨天气或水浸事故水浸应急预案，并定期演练。

本款目的是规范排水预处理设施运行管理工作，清掏周期应符合设计要求，设计无要求时，每年清掏次数不少于两次；清掏后井内不应有积物浮于表面，遗留污泥量不大于 10%。发现淤堵及有碍化粪池排污或存在环境安全隐患时，应及时进行清掏、处理。

结合《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021 的规定：“2.0.13 室外检查井井盖应有防盗、防坠落措施，检查井、阀门井井盖上应具有属性标识。位于车行道的检查井、阀门井，应采用具有足够承载力和稳定性良好的井盖与井座。”为避免在检查井井盖损坏或缺失时发生行人不慎跌落造成伤亡事故，故规定井盖有防盗、防坠落的措施，如防坠落网等。建筑小区的检查井规格有大有小，埋设深度深浅不一。一般井内径较小时，行人不容易跌落。但是井内径等于大于 600mm 时，行人容易跌落井内，造成伤害。

本条的评价方法为：查阅排水系统运行记录，并现场核实。

4.2.12 本条为此次修订新增条文。

结合《中华人民共和国消防法》第十六条规定：“机关、团体、企业、事业等单位应当履行下列消防安全职责：（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；（三）对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查。”

本条的评价方法为：查看火灾自动报警及联动控制系统检测报告是否合格并现场核实消防器材及消防标志设置是否符合相关规定要求，如灭火器是否存在压力异常情况、消火栓箱内是否存在器材缺失情况等。

4.2.13 本条为此次修订新增条文。

结合《高层民用建筑消防安全管理规定》第二十条规定：“高层民用建筑的电缆井、管道井等竖向管井和电缆桥架应当在每层楼板处进行防火封堵，管井检查门应当采用防火门。禁止占用电缆井、管道井，或者在电缆井、管道井等竖向管井堆放杂物。”近年来，强、弱电井、管道井内着火出烟造成人员伤亡的事件时有发生，井内上下层间洞口若不封堵，当井内着火会因烟囱效应加速火烟扩散。同时强、弱电井、管道井安全管理是众多物业项目容易忽视的内容之一，井道中放置工具、存储杂物的现象比较普遍，因此制定此评分项。

本条的评价方法为：现场核实。

4.2.14 本条为此次修订新增条文。

结合《深圳市建筑物和公共设施清洗翻新管理规定》第十三规定：“建筑物外立面应当定期

进行清洗翻新。重点区域内的建筑物外立面清洗翻新期限为：（一）外立面为玻璃幕墙或者金属板类材质的，至少每 1 年清洗一次；（二）外立面为面砖幕墙、石材幕墙等其他材质的，至少每 2 年清洗一次；（三）外立面喷涂涂料的，至少每 2 年清洗一次；涂料超过保质期的应当重新粉刷，无保质期的，至少每 5 年粉刷一次。非重点区域的建筑物外立面定期清洗翻新期限，参照上述标准执行”。第十八条规定：“筑物封闭阳台、防盗网及空调外机等设施，应当统一规范设置。”

本条的评价方法为：查看外墙清洗记录，现场核实。

4.2.15 本条为此次修订新增条文。

确保道路管理规范有序，是保障物业项目整体品质形象的重要内容之一，做到路面平整、无破损，道路交通标志清晰准确等方面要求，可以保证交通顺畅，提升物业项目工作生活环境。

本条的评价方法为：现场核实。

5 环境宜居

5.1 控制项

5.1.1 本条沿用本标准 2018 年版第 8.1.1 条。

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。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。开展“四害”消杀工作，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。

5.1.2 本条在本标准 2018 年版第 8.2.6 条基础上发展而来。

消杀工作、病虫害防治工作施药操作规范可以有效降低消杀、病虫害防治药品对人体健康的威胁。消杀、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”药品。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：查阅消杀、病虫害防治记录，并现场核实。

5.1.3 本条在本标准 2018 年版第 8.1.3 条和第 8.1.4 条基础上发展而来。

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 作业与环境安全

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。定期对绿化设施设备进行质量、安全检查，发现安全隐患应及时消除，确保作业与环境安全。

2 设施设备安全

绿化管理工作不得损坏原有设施设备，不得妨碍设施设备使用和维保。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。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蚀情况；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。

本条的评价方法为：查阅环境绿化安全管理相关资料与记录、环境绿化安全防护设施设备清

单、绿化设施设备维保记录，并现场核实。

5.1.4 本条在本标准 2018 年版第 7.1.3 条基础上发展而来。

根据《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》第二十二条规定，分类收集、运输的生活垃圾应当分类处理：（一）可回收物交由再生资源回收企业处理；（二）有害垃圾交由符合规定的企业处理；（三）其他垃圾按照规定采用焚烧、卫生填埋等方式处理；根据《深圳市建筑废弃物管理办法》第十六条（三）规定，新建、改建、扩建工程和拆除、装修工程向施工场地外排放建筑废弃物的，施工单位应当在排放前按照部门职责分工分别向建设、交通运输、水务部门申请建筑废弃物排放核准。排放核准应当提交与按照本办法规定备案的运输单位签订的运输合同。根据《深圳市餐厨垃圾管理办法》第十五条规定，餐厨垃圾产生单位应当与特许经营企业签订餐厨垃圾收运合同，并将收运合同报所在区主管部门备案。

本条的评价方法为：查阅餐厨垃圾、装修垃圾、绿化垃圾、有害垃圾等特殊垃圾转运协议，并现场核实。

5.1.5 本条在本标准 2018 年版第 6.1.2 条基础上发展而来。

能够提供符合卫生要求的生活饮用水绿色物业管理的基本前提之一。项目生活饮用水用水点出水水质的常规指标应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 的规定。项目直饮用水用水点出水水质的常规指标应符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ94 的规定，若项目未设置直饮水设施，无需提供。

定期清洗消毒二次供水设施，能够有效避免设施内滋生蚊虫、生长青苔、沉积废渣等水质污染状况的发生，充分保障建筑二次供水水质安全。《深圳经济特区生活饮用水二次供水管理规定》第六条规定，供水企业、二次供水设施的管理机构或其他物业管理机构应建立二次供水设施的运行、清洗、消毒和安全保障制度；第七条规定，二次供水设施每半年应至少清洗消毒一次。

本条的评价方法为：查阅相关水质检测报告、管理制度、工作记录，并现场核实。

5.1.6 本条在本标准 2018 年版第 7.1.3 条和 7.2.4 条基础上发展而来。

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。

垃圾分类管理台账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账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。

垃圾分类台账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，台账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。

本条的评价方法为：查阅垃圾分类管理台账、交接清单、收运记录单，并现场核实。

5.2 评分项

I 环境管理

5.2.1 本条为此次修订新增条文。

清洁工具齐全、完好、整洁、有序，储存间管理规范，各类用品分类存放、台账清晰且作业所使用的试剂、药剂为无刺激性气味的环保型产品。

本条的评价方法为：查阅清洁及绿化工具管理标准、清洁及绿化试剂的采购记录、清洁及绿化工具间的照片，并现场核实。

5.2.2 本条在本标准 2018 年版第 8.2.8 条基础上发展而来。

整洁舒适的环境是一个绿色物业管理项目必备的基本形象，优美、清新的绿化离不开干净、有序的环境衬托。清洁责任区域有明确环境卫生服务内容、要求与责任人信息，有利于物业服务工作人员与物业使用人联动管理项目环境；物业管理区域内，应实现公共区域、共用部位整洁有序、无纸屑/烟头等废弃物，共用部位无乱贴乱画、无擅自占用和堆放杂物现象、无违反规定饲养宠物/家禽/家畜、卫生间整洁清新、无明显异味。

本条的评价方法为：查阅清洁责任区域公示内容、日常保洁工作记录、文明养宠规定与通知、环境品质检查与整改记录、投诉处理记录，并现场核实。

5.2.3 本条在本标准 2018 年版第 8.2.3 条、第 8.2.4 条和第 8.2.5 条基础上发展而来。

及时清除各类杂草、杂枝，尤其是大型杂草、攀缘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。

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。

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。

本条的评分方法为：查阅环境绿化管理养护记录（含除草、补植、病虫害防治、植物灌溉及施肥等内容）、肥料采购清单、供应商证照、供应商送货单，并现场核实。

5.2.4 本条在本标准 2018 年版第 8.2.12 条和第 8.2.13 条基础上发展而来。

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。申请评价方应给物业项目内 60% 以上的主要植物设置标识牌。

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。

为确保绿色物业管理项目名副其实，满足项目清新宜人的整体环境氛围，项目绿化面积不宜过小，项目绿化率应不低于 15%，绿化率为绿化的占地面积除以总用地面积。

本条的评分方法为：查阅标识牌和绿化保护提示照片、项目绿化率计算报告，并现场核实。

5.2.5 本条为此次修订新增条文。

在保证原有绿化生长良好，现场环境整洁、有序的前提下，进行环境美化，可以填补环境绿化空白区域，丰富景观。定期组织环境美化活动，利用废旧自行车、水瓶、轮胎、木箱等废弃物制作建筑小品，既可以丰富社区文化活动，又可实现废弃物再利用。

本条的评分方式为：查阅活动记录及带日期的图片/影像资料，并现场核实。

5.2.6 本条在本标准 2018 年版第 7.2.2 条、第 7.2.3 条、第 7.2.5 条和第 7.2.7 条基础上发展而来。

垃圾分类收集点直接关系到垃圾分类处理前端参与情况，收集点环境情况直接影响物业项目环境品质。《深圳市生活垃圾分类管理条例》明确指出，住宅区生活垃圾分类投放管理人应当根据住宅区规模合理确定生活垃圾分类投放点的数量，集中设置可回收物、家庭厨余垃圾和其他垃圾收集容器。根据深圳人口、习俗等特点，申请评价项目不仅需要垃圾分类收集点，还需要有大件垃圾、年花年桔及绿化垃圾等专门投放场所。

多数可回收物、大件垃圾、年花年桔及绿化垃圾等属于易燃物质，故垃圾投放点必须选择安全隐患低的位置，且配备消防设施设备。

频繁的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，老鼠、蟑螂横行。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；分类投放点无散落垃圾、污水，无蚊虫、老鼠、蟑螂。

本条的评分方法为：生活垃圾分类收集容器和设施的保洁维护记录、垃圾投放点消杀记录、垃圾投放点（含大件垃圾、年花年桔投放点）的位置示意图及外部照片和内部照片、垃圾投放点（含大件垃圾、年花年桔投放点）广告牌或指引牌的照片，现场随机抽查 10 个分类收集容器的摆放、外观、密闭性及现场情况。

5.2.7 本条在本标准 2018 年版第 7.2.6 条基础上发展而来。

垃圾分类收集容器的标志及配置应符合 DB4403/T 73《生活垃圾分类设施设备配置规范》，收集容器的颜色、分类标志和相关提示标识应当统一规范、清晰醒目、易于辨识；并合理设置分类投放提示信息。

本条的评分方法为：查阅生活垃圾分类集中投放点照片及分类投放提示信息照片、设置餐厨垃圾、其他类型的垃圾分类收集容器的照片和设置投放提示信息的照片，现场核实生活垃圾分类设施配置与标志设置情况。

5.2.8 本条沿用本标准 2018 年版第 7.2.3 条。

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。

5.2.9 本条为此次修订新增条文。

根据《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》第二十一条规定，分类收集的生活垃圾应当分类运输。禁止将已分类收集的生活垃圾混合运输。生活垃圾运输车辆应当密闭、整洁、完好，标示明显的生活垃圾分类标识。在运输过程中，不得随意倾倒、丢弃、堆放、遗漏生活垃圾以及滴漏污水。垃圾清运时，具有有效的遮挡及防护，且清运、转运操作规范，可以有效避免环境二次污染。

本条的评分方法为：查阅垃圾转运遮挡措施，现场核实。

II 健康舒适

5.2.10 本条在本标准 2018 年版第 9.2.3 条基础上发展而来。

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。

同时，物业项目内存在有气味、颗粒物、臭氧、热湿等散发源的特殊空间，包括装修施工现场、公共卫生间、垃圾房、清洁用品及化学品存储间等，空气环境污染的潜在来源。考虑到这些空间的特性，需对此类空间进行隔离，将其对物业整体空气质量的恶劣影响最小化。可采取的措施有：①通过可自动关闭门能降低空间内有害气体向其他空间区域的逸散，对于公共洗手间、垃圾房等功能房间安装可关闭的门即可；②通过设置独立的局部机械排风系统的措施防止污染物的扩散，其排风量应满足室内空气中污染物的排放需求。同时，注意其取风口和排风口位置，避免短路或污染。

本条的评价方法为：查阅废气排放处理措施、废弃排放设施照片、近一年内废气排放检测报告、可自动关闭门产品说明及照片，并现场核实。

5.2.11 本条为此次修订新增条文。

集中生活热水、游泳池水、采暖空调系统用水、景观水体等水质状况是直接影响人们健康的

重要因素。集中生活热水应有严格的水质保障措施；对于设置了游泳池的项目，应满足现行行业标准《游泳池水质标准》CJ/T 244 的有关规定，防止水性传染病暴发及其他危害；对于设置了采暖空调系统的项目，应满足现行国家标准《采暖空调系统水质》GB/T 29044 的有关规定；对于设置了景观水体的项目，水源不得采用市政自来水和地下井水，同时，景观水体的水质应满足现行国家标准《城市污水再生利用景观环境用水水质》GB/T 18921 的要求。

本条的评价方法为：查阅近一年内水质检测报告，并现场核实。

5.2.12 本条在本标准 2018 年版第 9.2.5 条基础上发展而来。

臭氧(O₃)是一种气体，是空气中的氧气在放电时或在太阳光紫外线的照射下变成的。臭氧层就是一种臭氧气体层，它存在于离地球表面 10km~50km 的大气平流层。它可以吸收太阳光中的大部分紫外线，因而可避免地球上的人和其他生物遭受紫外线的伤害。臭氧很容易和别的物质发生化学反应，所以它也容易在化学反应中受到破坏。

20 世纪 70 年代，美国的两位科学家首次注意到人类制造的氟氯化碳类物质可能与臭氧层的破坏有关，并进一步发现释放大气中的氟氯化碳类物质会在大气中停留大约 10 年，最终上升到平流层。在平流层中经紫外线照射，氯原子会从氟氯氢原子中分离出来并与臭氧发生反应，将其分解成氧气和一氧化氯；一氧化氯随即会与游离氧发生反应，生成氯原子开始下一个循环。这种反应周而复始，从而使一个氯原子可以破坏成千成万的臭氧分子，打破臭氧层中原有的动态平衡。随着时间的推移，排放到大气层中的氟氯化碳类物质不断增多，臭氧数量急剧减少，臭氧层会变得越来越薄，结果会使更多的紫外线进入地球表面生物圈。

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。

氯氟烃、氢氯氟烃等属于氟利昂制冷剂，对臭氧层有破坏作用，已列入《中国受控消耗臭氧层物质清单》。中国于 1991 年加入《关于消耗臭氧层物质的蒙特利尔议定书》，成为议定书缔约方，按《关于消耗臭氧层物质的蒙特利尔议定书》规定，氯氟烃、氢氯氟烃等属于氟利昂制冷剂，自 2010 年 1 月 1 日起，除特殊用途外，全面禁止生产和使用。

本条的评价方法为：查阅制冷剂采购及使用记录，并现场核实。

5.2.13 本条为此次修订新增条文。

项目配置免费的健身场地，可以为使用者提供更多的运动机会，并带来更多的健康效益。提供免费的健身器材应有相关的产品质量与安全认证标志，并配有使用说明书，有明显的标识牌指导。

本条的评价方法为：查阅健身器材产品说明书、使用指导说明、相关图像资料，并现场核实。

5.2.14 本条为此次修订新增条文。

根据《深圳经济特区健康条例》第二十三条规定，业主委员会和物业服务企业应当积极开展

物业小区健康管理工作的。配置有基本医学救援设施，医疗急救绿色通道畅通，有专业的急救服务人员，设有紧急求助呼救系统，可确保在突发卫生事件时，能迅速、高效地组织医疗救援工作，提高各类突发事件的应急反应能力和救援水平，为医疗救治争取宝贵时间，最大限度地减少人员伤亡，保障人员的身体健康和生命安全。

本条的评价方法为：查阅 AED 申请（或采购）安装记录、急救员证书、紧急求助系统说明书、相关图像资料，并现场核实。

5.2.15 本条为此次修订新增条文。

相对湿度过高，会增加人体的冷感和热感，降低舒适性；空气湿度过低，一方面会使空气中飘浮的颗粒物增多，另一方面造成人体皮肤和呼吸道的干燥，危害人的健康。依据现行国家标准《中等热环境 PMV 和 PPD 指数的测定及热舒适条件的规定》GB/T 18049 推荐的将相对湿度维持在 30% ~ 70% 限度，可减少潮湿或干燥对皮肤及眼睛的刺激，降低静电、细菌生长和呼吸性疾病的危害，有助于营造人体舒适和健康的室内空气湿度环境。为使室内房间空气相对湿度维持在 30% ~ 70% 之间，可在空调系统中集中设置具有加湿和除湿功能的装置，或在室内或空调系统末端设置独立的具有加湿和除湿功能的空气调节设备。

人工冷热源环境可视为稳态环境，有关研究表明，在稳定条件下使用者只有无差别状态，而不会有热舒适状态。同时，长期处在稳态空调环境中会降低人的热适应能力，导致人体体温调节功能衰退和抗病能力的下降，本条鼓励空调系统采用基于人体热舒适感觉的热环境控制系统来对室内热环境进行调控。例如，房间使用者通过指令，向室内环境控制系统传达冷、热感觉，控制系统根据使用者的热感觉对热环境进行控制。

本条的评价方法为：查阅相对湿度监测记录、空调系统产品型式检验报告或产品说明书，并现场核实。

6 绿色设施

6.1 控制项

6.1.1 本条在本标准 2018 年版第 5.1.3 条基础上发展而来。

为促进绿色发展,节约能源资源、保护环境,国家相继颁布了《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境保护法》等法律,规定禁止使用严重污染环境以及淘汰的工艺、设备和产品。为此,国家和省、市政府及其有关主管部门相继出台了相关淘汰目录、指导目录等配套文件,绿色物业管理项目应严禁使用相关法律法规及政策文件中明令淘汰的工艺、设备或者产品。

例如,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,工业和信息化部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),绿色物业项目不得使用目录中的机电设备(产品)。

为促进产业结构调整和优化升级,实现制造业高质量发展,国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录》(现阶段为2019年本),并根据实际情况适时修订和公布。绿色物业项目不得使用目录中淘汰类的照明灯具及用水器具,包括但不限于下表所列产品:

表2 淘汰类照明灯具及用水器具

序号	淘汰产品
1	直排式燃气热水器
2	一次冲洗最大用水量 8 升以上的坐便器
3	螺旋升降式(铸铁)水嘴
4	进水口低于溢流口水面、上导向直落式便器水箱配件
5	铸铁截止阀
6	用于电子显示的冷阴极荧光灯和外置电极荧光灯:(1)长度较短(≤ 500 毫米)且单支含汞量超过 3.5 毫克。(2)中等长度(> 500 毫米且 ≤ 1500 毫米)且单支含汞量超过 5 毫克。(3)长度较长(> 1500 毫米)且单支含汞量超过 13 毫克。
7	用于普通照明用途的不超过 30 瓦且单支含汞量超过 5 毫克的紧凑型荧光灯。
8	用于普通照明用途的直管型荧光灯:(1)低于 60 瓦且单支含汞量超过 5 毫克的直管型荧光灯(使用三基色荧光粉)。 (2)低于 40 瓦(含 40 瓦)且单支含汞量超过 10 毫克的直管型荧光灯(使用卤磷酸盐荧光粉)。
9	用于普通照明用途的高压汞灯

本条的评价方法为:查阅公共能耗设备清单、公共照明灯具及公共用水器具清单,并现场核实。

6.1.2 本条为此次修订新增条文。

对于物业项目已建成的可再生能源利用、雨水回收利用等节约能源、节约用水相关共有设施

设备，物业服务企业应按照《物业服务合同》等相关文件的约定，做好运维保养工作，不得擅自废弃。

本条的评价方法为：查阅节能、节水设施设备运行维护记录，并现场核实。

6.1.3 本条在本标准 2018 年版第 5.2.18 条基础上发展而来。

“十四五”期间，我市新增注册汽车(不包含置换更新)中新能源汽车比重达到60%左右，至2025年，全市新能源汽车保有量将达到100万辆左右，累计建成公共和专用网络快速充电桩4.3万个左右，基础网络慢速充电桩79万个左右，规范化、常态化新能源汽车管理体制机制基本建立。为保障业主和物业使用人的充电使用需求，同时避免过量建桩导致的资源浪费，本条鼓励按需并适度超前的原则推进物业项目停车场配建充电设施。

充电桩安装使用区域应满足相关消防要求，物业服务企业应配置必要的消防设施，建立管理台账并定期检查，将消防设施完好情况列入日常巡查项目，同时应保持充电设施周边整洁，禁止堆放易燃易爆物品和其它杂物。

本条的评价方法为：查阅新能源汽车月卡登记记录、充电消防设施巡查记录等，并现场核实。

6.2 评分项

I 计量与数据管理

6.2.1 本条在本标准2018年版第5.2.2条、第5.2.3条基础上发展而来。

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。

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）。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。

物业项目公共用电主要包括空调系统、照明系统、电梯系统、给排水系统等。未进行分项计量，不利于统计各类系统设备的能耗分布，难以发现能耗不合理之处。

本条的评价方法为：查阅能源计量器具表（档案）、计量器具检定记录及公共用电分项统计记录，并现场核实。

6.2.2 本条在本标准 2018 年版第 6.2.6 条基础上发展而来。

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。

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

6.2.3 本条在本标准 2018 年版第 5.2.4 条基础上发展而来。

能源管理系统是对物业项目运行过程中的能源消耗进行规划、计量、分析等的综合管理系统。能源管理系统作为一种管理工具和手段，通过能耗数据的采集、诊断、分析等，辅助物业服务企业对项目能源利用实施有效管理，由此达到节能降耗的目的。除了常规的数据采集、分析等功能外，本条鼓励物业项目采用功能更加完善的能源管理系统，如通过对项目能耗数据的对比分析，自动生成能耗分析报告并提供能耗管理的优化、改进建议等。

本条的评价方法为：查阅能源管理系统产品说明，并现场核实。

II 节能设施设备

6.2.4 本条在本标准 2018 年版第 5.2.11 条、第 5.2.12 条、第 5.2.13 条基础上发展而来。

本条所指公共区域，主要包括走廊、楼梯间、电梯厅、门厅、公共车库等房间或场所。

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。

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。

鼓励合理利用风能、太阳能等可再生能源进行道路、庭院等区域照明，降低公共照明能耗。同时，宜充分考虑地理、气候、安装及维护成本等因素影响，合理规划灯具的数量及位置。

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《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 规定了各类房间或场所的照度标准值和照明功率密度限值。

本条的评价方法为：查阅照明灯具清单及采购记录、照度及照明功率密度计算书或检测报告，并现场核实。

6.2.5 本条在本标准 2018 年版第 5.2.14 条基础上发展而来。

本条是对电梯系统的节能控制措施的要求。

对于垂直电梯，鼓励采用休眠技术及群控等节能控制措施。电梯群控具有节约能源、提高使用效率、减少候梯时间等好处，采用休眠技术(轿厢无人自动关闭照明和通风装置、驱动器休眠)，

也可以有效降低电梯待机能耗。

对于扶梯，变频感应启动技术是指当无人乘梯时扶梯自动平稳过渡到低速运行或停止运行，有人乘梯时采用变频启动自动过渡到额定速度运行。扶梯采用变频感应启动措施保证了启动时的平稳、舒适，同时可以有效降低无人乘梯时的能耗。

电梯能量回馈装置是指将电梯处于能量再生状态时产生的直流电转换成符合电网电能质量要求的交流电后回馈到电网的装置。电梯能量回馈装置，可有效回收电梯轻载上行和重载下行时多余的势能，将该部分电能回馈到局域电网供空调、照明等周边耗电设备使用，同时降低电梯机房温度，提高机房设备的使用寿命。

本条的评价方法为：查阅电梯节能控制措施及相关产品说明，并现场核实。

6.2.6 本条在本标准 2018 年版第 5.2.8 条、第 5.2.9 条、第 5.2.10 条基础上发展而来。

对电机驱动的蒸汽压缩循环冷水(热泵)机组，直燃型溴化锂吸收式冷(温)水机组，单元式空气调节机、风管送风式和屋顶式空调机组，多联式空调(热泵)机组，其能效指标符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 的有关规定；对房间空气调节器，其能效等级满足国家现行有关能效标准的能效限定值的要求。

多数暖通空调系统都是按最不利情况(满负荷)进行系统设计和设备选型的，而建筑在绝大部分时间内是处于部分负荷状况，或者同一时间仅有一部分空间处于使用状态。针对部分负荷、部分空间使用条件的情况，如何采取有效措施节约能源，在运行过程中显得至关重要。

冷水机组宜优先采用冷量优化控制运行台数的方式。通常 60%~100%负荷率为冷水机组的高效率区，故根据系统负荷变化，合理的控制机组的开启台数，使得各机组的负荷率经常保持在 50%以上，有利于冷水机组节能运行。同时，系统运行过程应考虑水泵变频、变风量、变水量等节能措施，保证在建筑物处于部分冷热负荷或部分建筑空间使用时，能根据实际需要提供能源供给，同时不降低能源转换效率，并能够指导系统在实际运行中实现节能高效运行。

本条的评价方法为：查阅空调机组产品说明或型式检验报告、节能控制措施及相关产品说明，并现场核实。

6.2.7 本条为此次修订新增条文。

对于室内人员密度较高、门启闭次数不多、人员来去流量比较集中的室内，二氧化碳的浓度可能会瞬时较高。由于二氧化碳检测技术比较成熟且使用方便，在人员密度较高且随时间变化的区域，安装室内二氧化碳浓度监测装置并与通风系统联动，既可以保证室内的新风量需求和室内空气质量，又可实现建筑节能。

地下车库空气流通不好，容易导致有害气体浓度过大，对人体造成伤害。目前，地下车库通风主要停留在人工手动控制阶段，通风时间、频次和区域均由人工控制，可能产生空气质量区域差异、能源浪费等问题。车库设置与排风设备联动的一氧化碳检测装置，超过一定的量值时即报警并启动排风系统，既可以有效保证车库空气质量，同时减少通风系统非必要运行造成的能源浪

费。

本条的评价方法为：查阅相关产品说明，并现场核实。

6.2.8 本条为此次修订新增条文。

相关产品能效等级或节能评价参考《电动机能效限定值及能效等级》GB 18613、《通风机能效限定值及能效等级》GB 19761、《清水离心泵能效限定值及节能评价》GB 19762 等。对于应急设备（例如消防水泵、潜水泵、防排烟风机等），以及电机输入功率小于 5kW 的水泵和风机等设备，均不在本条评价范围之内。

本条的评价方法为：查阅水泵、风机的产品说明书或型式检验报告、运行记录等，并现场核实。

III 节水设施设备

6.2.9 本条在本标准 2018 年版第 6.2.7 条基础上发展而来。

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《水嘴水效限定值及水效等级》GB 25501、《坐便器水效限定值及水效等级》GB 25502、《小便器水效限定值及水效等级》GB 28377、《淋浴器水效限定值及水效等级》GB 28378、《便器冲洗阀用水效率限定值及用水效率等级》GB 28379、《节水型卫生洁具》GB/T 31436，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。

非接触式水嘴采用自动感应控制出水和停水，人体无需接触水龙头，在节水的同时也可有效避免细菌交叉感染。延时自闭式水嘴可以实现定量给水，起到一定的节水效果。离开使用状态后，感应式水嘴应在 2s 内自动止水，非正常供电电压下应自动断水。延时自闭式水嘴每次给水量不应大于 1L，给水时间 4s~6s。

本条评价方法为：查阅卫生器具产品说明书或产品节水性能检测报告，并现场核实。

6.2.10 本条在本标准 2018 年版第 6.2.8 条基础上发展而来。

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，并现场核实。

6.2.11 本条为此次修订新增条文。

公共建筑集中空调系统的冷却水补水量占据建筑物用水量的 30%~50%，减少冷却水系统不必要的耗水对整个建筑物的节水意义重大。

开式循环冷却水系统或闭式冷却塔的喷淋水系统可设置水处理装置和化学加药装置改善水质，减少排污耗水量；可采取加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱等方式，相对加大冷却塔集水盘浮球阀至溢流口段的容积，避免停泵时的泄水和启泵时的补水浪费。

本条中的“无蒸发耗水量的冷却技术”包括采用分体空调、风冷式冷水机组、风冷式多联机、干式运行的闭式冷却塔等。

本条的评价方法为：查阅相关产品说明书或产品节水性能检测报告，并现场核实。

6.2.12 本条在本标准 2018 年版第 6.2.1 条、第 6.2.2 条基础上发展而来。

非传统水源指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，再生水又分市政再生水和建筑中水。

非传统水源的选择与利用应结合项目实际情况确定：

雨水更适合于季节性利用，比如用于绿化、景观水体、冷却等季节性用途，同时雨水调蓄池在调蓄容积上增加雨水回用容积也可以作为杂用水补充水源使用。

中水和全年降水比较均衡地区的雨水则更适合于非季节性利用，比如冲厕等全年性用途。

使用非传统水源替代自来水作为冷却水补水水源时，其水质指标应满足现行国家标准《采暖空调系统水质》GB/T 29044 中规定的空调冷却水的水质要求。

全年来看，冷却水用水时段与降雨高峰时段基本一致，因此收集雨水处理后用于冷却水补水，从水量平衡上容易达到吻合。雨水的水质要优于生活污水，处理成本较低、管理相对简单，具有较好的成本效益，值得推广。

“采用非传统水源的用水量占其总用水量的比例”指项目某部分杂用水采用非传统水源的用水量占该部分杂用水总用水量的比例。

本条文涉及的非传统水源用水量、总用水量均为项目实际运行用水量。

本条的评价方法为：查阅非传统水源利用计算书、非传统水源水质检测报告等，并现场核实。

IV 其他绿色设施

6.2.13 本条沿用自本标准 2018 年版第 8.2.3 条。

实施立体绿化，吸尘、吸收有害气体和减少噪声，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、噪声无法隔离等难题。

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。

6.2.14 本条在本标准 2018 年版第 8.2.10 条基础上发展而来。

为促进海绵城市建设，应结合物业项目自身情况和特点，通过新增绿化屋面、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的海绵设施，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。项目范围内的道路、广场、停车场等尽可能采用透水铺装，提升对雨水的滞蓄和净化能力。

本条的评价方法为：查阅相关海绵设施建设及维护文件，并现场核实。

6.2.15 本条为此次修订新增条文。

无障碍设施是充分体现和保障不同需求使用者人身安全和心理健康的重要内容，是提高人民生活质量，确保不同需求的人能够出行便利的基本保障。

本条第 1 款对物业项目范围内的无障碍步行系统连贯性提出要求，场地范围内的人行通道应与城市道路、场地内道路、建筑主要出入口、场地公共绿地和公共空间等相连通、连续。当场地存在高差时，应以无障碍坡道相连接。

本条第 2 款要求物业项目停车场应合理设置无障碍汽车停车位。对于住宅物业，无障碍机动车停车位数量应不少于项目范围内总停车位数量的 0.5%，若设有多个停车场和车库，宜每处设置不少于 1 个无障碍机动车停车位；对于其他类型物业，项目范围内总停车位数量不大于 100 时应设置不少于 1 个无障碍机动车停车位，总停车位数量超过 100 时应设置不少于总停车位数量 1% 的无障碍机动车停车位。

本条的评价方法为：查阅无障碍设施设置及连续性说明，并现场核实。

7 行为引导

7.1 控制项

7.1.1 本条为此次修订新增条文。

严格规范出入管理是物业服务秩序维护的需要,也是疫情防控、绿色发展等客观情势的需要。在各类物业服务项目的出入口,大量访客、快递、外卖、装修人员、广告营销人员、检查人员以及大件物品放行等管理工作中,物业服务企业应当结合项目特点,制定行之有效的管理办法,并严格执行,彰显绿色物业管理项目的规范化管理、专业化服务。

本条的评价方法为:查阅出入口管理制度、记录、物业服务合同等文件,并现场核实。

7.1.2 本条为此次修订新增条文。

自政府开展生态文明建设以来,每年政府都会印发通知组织“节能宣传月”“节水宣传周”“资源回收日”“全国低碳日”等活动,并且要求各个行业开展相关宣传活动。物业服务企业作为与居民接触最紧密的市场经营主体,应当积极响应政府要求,结合政府组织的专项宣传活动,在物业管理区域内开展节能、节水、垃圾分类等绿色物业管理相关宣传活动。

本条的评价方法为:查阅相关活动宣传方案、记录及总结等文件,并现场核实。

7.1.3 本条在本标准 2018 年版第 9.1.3 条基础上发展而来。

《深圳市排水条例》第三十一条规定,工业企业排水单位、污水处理厂以及将污水直接排入自然水体的排水单位和个人,应当依法向环境保护部门申请排污许可证。工业企业以外的其他生产、经营性质的排水单位和个人,直接或者间接向市政排水设施排放污水的,应当向主管部门申请排水许可证。

本条的评价方法为:查阅污水排入排水管网许可证(城市排水许可证)或者排污许可证,并现场核实。

7.2 评分项

1 氛围营造

7.2.1 本条为此次修订新增条文。

办公区域的绿色布置是节能减排全民行动的重要土壤。客服中心工作时间、客户服务电话、特约服务项目及收费标准等信息公示准确、位置醒目,能有效起到让客户“少跑一趟”、“少走弯路”,减少投诉、解释、回访而消耗人力。客户服务中心物品摆放整齐有序,文件资料分类放置,养成良好工作习惯,有助于提升工作效率。充分利用办公室空间摆放绿色植物,保持办公环境空气清新,缓解工作紧张情绪。设立专属区域放置对人体和办公环境有害的物品,减少办公环境污染,保护员工身心健康。全部用电开关、控制器和用水器具张贴节约用电和节约用水相关提

示，让绿色节能的习惯深入人心。能效等级是标识电器产品能源效率高低差别的一种分级方法，等级数字越小，能效等级越高。因此，申请单位使用的空调、冰箱、热水器等用电设备为2级及以上（当总能效为3级时）或者为3级及以上（当总能效为5级时），第6小项方可得分。

本条评价方法为：查阅相关证明资料，并现场核实。

7.2.2 本条为此次修订新增条文。

物业服务工作人员队伍统一规范着装、挂牌上岗、干净整洁，在岗人员不穿奇装异服、身体暴露位置不戴各种非必要的饰品，是团队践行绿色物业悄无声息的宣言和引导。作为服务行业，文明礼貌用语、行为举止规范，彰显团队专业、高效、亲和，避免无效沟通。深圳客户来自五湖四海，规范着装与用语，有利于降低因个人不良的语言习惯、不经意的言语刺激产生投诉，减少处理此类投诉消耗人力成本。

本条评价方法为：查阅相关证明资料，并现场核实。

7.2.3 本条为此次修订新增条文。

绿色办公是绿色物业的示范窗口，物业服务企业应结合办公区域实际，制定行之有效的“绿色办公”实施方案，通过从工作人员做起，从身边的小事做起，与客户高效连接，珍惜每一度电、每一滴水、每一件办公用品。实行“绿色办公”，既节约资源，又减少环境的污染。为企业带来的不仅是环保、节能，还能减少空气污染、病毒细菌、流行病的产生。

本条评价方法为：查阅相关证明资料，并现场核实。

7.2.4 本条在本标准2018年版第5.2.16条、第5.2.17条、第6.2.11条基础上发展而来。

随着国家“碳达峰、碳中和”目标的提出，各级政府部门在采取多种措施提倡居民推广绿色生活方式，物业服务企业应当积极践行，通过规范清晰的楼栋号、楼层、房号标识，在明显位置设立楼栋引路方向平面图，让客户少走弯路、少乘电梯、多走楼梯；通过设置规模适度、布局合理、有遮阳遮雨措施的非机动车停车区域，规范非机动车管理，并在该区域张贴绿色出行相关宣传海报，鼓励业主和物业使用人绿色出行；通过在全局用电开关、用水场所的显著位置张贴节能和节水标识，让绿色节能的氛围无处不在。

本条评价方法为：查阅相关证明资料，并现场核实。

7.2.5 本条为此次修订新增条文。

随着人们生活水平的提高，机动车普及程度越来越广，车辆能耗成了物业管理区域节能行为引导的重要内容。物业服务企业应当在停车场内建立规范清晰的指示标志、限速标志、禁止鸣喇叭标志、限高标示、车位线及禁停线等标识引导系统，保障行车安全、有效节约能源、减少环境污染；应当设置新能源汽车充电设施指引牌，确保指引标识清晰、路径便捷；应当在显著位置张贴相关标识，提醒燃油车主长时间停放时应关闭发动机，减少空气污染。

本条评价方法为：查阅相关证明资料，并现场核实。

7.2.6 本条为此次修订新增条文。

项目环境质量是高度可变的，为了保持理想的环境质量指标，必须不断收集项目环境监测数据。配置环境质量监测系统，可以高效监测环境变化情况，且方便业主了解项目环境情况，以便监督环境优化提升。

本条的评价方法为：查阅近一年项目历史环境监测数据报表、环境质量公布报告，并现场核实。

II 行为管理

7.2.7 本条在本标准 2018 年版第 9.2.4 条、第 9.2.6 条基础上发展而来。

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。

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物气体。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；通过引导其使用节能家电、节水器具以及环保装修材料，让家家户户一起打好节能环保的基础。

本条的评价方法为：查阅装修巡查相关记录；查阅防尘措施实施记录、施工垃圾处理记录；查阅宣传资料、宣传活动记录，并现场核实。

7.2.8 本条为此次修订新增条文。

吸烟及二手烟对人健康同样会造成较大的危害，根据《深圳经济特区控制吸烟条例》第八条规定，室内工作场所、室内公共场所和公共交通工具内禁止吸烟。第十条（三）规定，在禁止吸烟场所的入口及其他显著位置设置禁止吸烟标识和监督投诉电话。本条所述的建筑室内，主要指的是公共建筑室内和住宅项目内的公共区域。

另外，为了引导吸烟人到固定的吸烟场所去吸烟，《深圳经济特区控制吸烟条例》第九条规定，物业服务企业可设置符合条件的吸烟点，吸烟点应设置在室外区域，不得靠近人群密集区域和行人必经的主要通道，符合消防安全要求，配置烟灰缸等盛放烟灰的器具，并设置吸烟有害健康的警示标识。此外，要在市内设置明显的指引标识，便于业主和物业使用人寻找。

本条的评价方法为：查阅控制吸烟的相关工作记录，并现场核实禁烟标识和吸烟点的布置和

管理情况。

7.2.9 本条为此次修订新增条文。

结合《深圳经济特区消防条例》第十五条规定及近年来全市“打通生命通道”整治行动的要求制定，物业服务企业应当保障公共疏散通道、消防车通道畅通，消防车登高操作场地设置禁止占用警示标识、清晰明显，且无堵塞。同时，对于公共疏散通道、安全出口，规划清晰明显的禁停标示线、设置禁止占用警示标识均是保障消防车通道畅通的基础工作。现场管理应确保通道畅通，避难设施不被占用、堵塞或封闭。

本条的评价方法为：现场核实。

7.2.10 本条沿用自本标准 2018 年版第 9.2.10 条。

霓虹灯、电子显示装置、灯箱等户外广告设施长期开放，引导全部商铺通过安装电子显示屏亮度调节装置，推行全民节能。

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。物业服务企业应当引导设置有霓虹灯、电子显示装置、灯箱等户外广告设施的全部商铺安装电子显示屏亮度调节装置，科学控制亮度和使用时间，并严格监督管理。

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。未有户外广告商铺的物业项目，本条不得分。

7.2.11 本条在本标准 2018 年版第 9.2.11 条基础上发展而来。

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、炫眼夺目。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投诉处理记录，并现场核实。

7.2.12 本条为此次修订新增条文。

物业管理区域内，绿化灌溉、清洁等工作用水的取水点，容易出现被住户用作洗车、小孩玩耍取水等情形，造成水资源的浪费、低效使用及客户投诉，甚至容易出现长流水、设施非正常损坏、多发漏水等情形。因此，每一处绿化灌溉、清洁等工作用水的取水点，都应明确管理责任部门，责任到人，实施专人专用管理，落实巡查、维护责任人。

本条的评价方法为：查阅措施管理工作记录，并现场核实。

III 宣传引导

7.2.13 本条本标准 2018 年版第 4.2.10 条、第 5.2.16 条、第 6.2.11 条、第 7.2.8 条、第 8.2.14 条基础上发展而来。

在开展绿色物业管理的污染防治，业主和物业使用人的意识与行为，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：查阅宣传活动资料、记录及总结等文件，并现场核实相关标识与指引张贴情况。

7.2.14 本条为此次修订新增条文。

物业服务企业应当不断创新宣传引导方法，通过开展业主开放日活动，向业主和物业使用人展示绿色物业管理实施成果，不仅可以督促工作人员完成响应工作并取得相关成效，也可以通过该活动，拉近业主与物业服务企业工作人员距离。业主可以通过该活动了解绿色物业管理工作内容和成效，形成支持、参与绿色物业管理的集体共鸣，持续提升绿色物业管理实施成效。

本条的评价方法为：查阅组织开放日的通知、活动记录、照片以及总结，并现场核实。

7.2.15 本条沿用自本标准 2018 年版第 10.2.2 条。

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，实时将能耗、水耗、垃圾分类投放量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。

7.2.16 本条在本标准 2018 年版第 6.2.12 条和 7.2.10 条基础上发展而来。

为了鼓励居民积极参与节水、垃圾分类、绿化保护、美化环境等活动，政府设立了“节水先进个人”“垃圾分类先进个人”“最美阳台”“绿色家庭”等评选奖项，物业服务企业应积极向业主和物业使用人宣传政府政策，并积极引导业主和物业使用人参与评选并获奖。

本条的评价方法为：查阅获奖证明资料。

8 持续改进

8.1 控制项

8.1.1 本条为此次修订新增条文。

依据《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》第七、八、九条，《中华人民共和国安全生产法》第二十一条及《物业服务安全与应急管理导则》规定制定，生产经营单位应当实行全员安全生产责任制并应当建立、公开和实施风险辨识、分级管控和安全生产检查、事故隐患排查治理制度、应急预案等。

本条的评价方法为：查看项目安全生产风险辨识、分级管控和安全生产检查、隐患排查治理制度。

8.1.2 本条在本标准 2018 年版第 9.1.4 条基础上发展而来。

依据《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》第七、八、九条及《中华人民共和国安全生产法》第二十一条规定制定，生产经营单位应当实行全员安全生产责任制并应当建立应急预案并定期演练。

本条的评价方法为：查看项目各类应急预案及应急演练台账记录。

8.2 评分项

1 组织管理

8.2.1 本条在本标准 2018 年版第 4.2.2 条基础上发展而来。

物业管理处或物业服务中心工作均按照项目管理手册及各自工作职责开展工作，为了绿色物业管理相关工作能真正落到实处，因此应将绿色物业管理各个板块的工作内容融入至工程、环境、客服、综合、安保、项目负责人等绿色物业管理相关岗位中，并督促落实，让绿色物业管理可以顺利有效的实施。物业项目应设置专业岗位工作人员协助项目负责人实施绿色物业管理，该专职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。

本条的评价方法为：查阅物业管理处或物业服务中心各工作人员的劳动合同和岗位职责说明书，并现场核实专职工作人员对本项目绿色物业管理的实施情况。

8.2.2 本条在本标准 2018 年版第 4.2.9 条基础上发展而来。

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，因此让物业服务企业工作人员参加绿色物业管理培训，不仅可以让物业管理人员养成绿色、环保的行为习惯，还可以提高自身素质和服务水平。自政府开展生态文明建设以来，每年政府或者第三方机构都会通过各种各样的形式开展节能、节水、垃圾分类、环境保护等培训活动，物业服务企业管理者应积极响应政府要求，鼓励相关工作人参加相关培训，提升自身素质和服务水平。

本条的评价方法为：查阅政府或第三方机构培训通知、工作人员参加培训记录、照片以及培训学习心得等文件，并现场核实。

8.2.3 本条在本标准 2018 年版第 4.2.5 条基础上发展而来。

建立绿色物业管理标准化的操作手册，明确各岗位工作人员的各项工作的操作规程，并辅以品质监督、实施管理机制，能全流程全方位地为各岗位工作人员高质量推进绿色物业管理工作打下基层。同时，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：查阅项目各岗位绿色物业管理标准化的操作手册及实施过程奖惩记录，并现场核实。

II 实施管理

8.2.4 本条为此次修订新增条文。

规范的档案管理能完好记录项目整体运行情况，通过制度约束做好档案的保管、使用、交接、销毁管理工作，能对项目档案资料起到有效保护作用。

本条的评价方法为：查看档案保管、使用、交接、销毁管理制度及档案借阅使用登记、交接管理、销毁审批等记录；查问是否安排专人管理档案。

8.2.5 本条为此次修订新增条文。

共用设备系统档案管理及巡查维护管理是物业服务合同约定内容的重点之一，健全的设备信息台账结合日常对空调、给排水、电气与控制、可再生能源等共用设备的规范使用及维护，对物业项目的生命周期延续起到重要作用。

本条的评价方法为：查看物业承接查验设施设备移交清单、设施设备台账及消防设施设备分布图，各类共用设备操作规程、巡检、维护保养等制度及设备运行、巡检、维护保养记录。

8.2.6 本条在本标准 2018 年版第 8.2.1 条、8.2.7 条和 9.1.2 条基础上发展而来。

结合物业项目特点，制定符合实际的环境管理与污染防治相关工作管理规范和工作质量保障机制，是落实物业项目环境管理与污染防治管理的基础，相关制度规范需明确环境卫生服务内容与质量要求，明确相关工作人员网格责任划分，摸清污染源排放底数，全过程记录污染源去向。

本条的评价方法为：查看环境卫生服务内容与质量要求相关制度、网格责任划分情况、环境管理及检查记录、污染源清单及去向记录，并现场核实。

8.2.7 本条在本标准 2018 年版第 10.2.1 条基础上发展而来。

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，并且减少纸张的使用，以达到资源节约、提高工作效率的效果。

本条评价方法为：查阅相关报告及记录，并现场核实。

8.2.8 本条在本标准 2018 年版第 4.2.3 条基础上发展而来。

编制绿色物业管理工作计划，可以为开展绿色物业管理活动提供指导依据。绿色物业管理工作计划内容应符合项目实际，且包含本标准低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导的内容，并做好工作过程的跟踪记录。同时，根据 2020 年实施的《深圳经济特区物业管理条例》第二十五条规定，审议业主大会年度计划和预算方案是业主大会的职责，也就是说只有通过业主大会审议的年度计划和预算方案才可以执行，因此实施绿色物业管理的工作内容和所需的费用纳入年度计划和预算方案是实施绿色物业管理最好保证，也便于业主或者业主大会监督物业服务企业落实相关工作，提高业主或业主大会对绿色物业管理参与度。

本条评价方法为：查阅经业主大会审议后的年度计划和预算方案，并现场核实。

8.2.9 本条在本标准 2018 年版第 9.2.7、9.2.9 条基础上发展而来。

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，在《管理规约》或《临时管理规约》加入物业项目内及周边噪声的管理和控制要求，能一定程度上对业主自身进行约束，同时提供噪声影响发生时的处置指引。

本条评价方法为：查阅《管理规约》或《临时管理规约》中的噪声管理相关内容、噪声投诉处理机制及处理记录。

8.2.10 本条本标准 2018 年版第 4.2.4 条基础上发展而来。

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、绿化设施设备等产品时，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。

III 评价管理

8.2.11 本条在本标准 2018 年版第 4.2.1 条基础上发展而来。

根据新修订后的《深圳经济特区物业管理条例》规定，物业服务企业均需要签订前期物业服务合同或者物业服务合同后才可以为物业管理区域提供物业服务，提供服务的内容应在前期物业服务合同或者物业服务合同有明确的约定。因此，为了保证实施绿色物业管理的延续性，明确业主（甲方）的监督责任，本标准的评价范围应根据物业服务企业依法签订的前期物业服务合同和物业服务合同中明确的服务内容进行确定，是对于与甲方（业主）委托的相关专业供应商联合申报的物业项目，本标准的评价范围除上述规定之外，可根据甲方（业主）与相关专业供应商签订的服务合同内容进行补充确定。

本条评价方法为：查阅前期物业服务合同或者物业服务合同中相关条款。

8.2.12 本条在本标准 2018 年版第 4.2.7 条基础上发展而来。

物业项目邀请绿色物业管理专家对当年绿色物业管理实施情况进行评估，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，也可以通过专家的评估，了解当前绿色物业管理实施先进经验和新举措，指出当前工作的不足之处和改进的方向。同时，通过业主恳谈会，能较客观地收集到业主居民对于绿色物业管理工作的直接感受和建议，有效营造物业项目全员参与绿色物业管理工作的良好氛围。

本条评价方法为：查阅每年绿色物业管理专家评估报告及收集业主关于绿色物业管理工作的建议的相关记录，并现场核实。

8.2.13 本条在本标准 2018 年版第 4.2.5 条基础上发展而来。

依据工作激励制度及当年度工作评价情况，将物业管理人员的业绩考核与项目绿色物业管理工作成果挂钩，以奖励形式促进物业管理对绿色物业管理相关工作的积极性提供高。

本条的评价方法为：查阅相关奖惩记录，并现场询问核实。

8.2.14 本条在本标准 2018 年版第 6.2.12 条和 7.2.10 条基础上发展而来。

为落实国家“低碳”治理目标，各级政府部门均出台各种政策引导物业服务企业开展淘汰落后机电设备、节水、垃圾分类活动。本条提到的政府相关奖励和考核均是政府为了落实生态文明建设所要求企业开展的相关工作，并且有相关奖励办法和考核措施。因此，物业服务企业应主动参与这些项目，并获得相关荣誉。

本条的评价方法为：查阅获奖资料或考评资料。

9 提高与创新

9.1 一般规定

9.1.1 物业服务企业在实施绿色物业管理过程中，都有可能在技术、产品选用和管理措施进行性能提高和创新。为了鼓励物业服务企业在实施过程中积极采用“绿色效益高、投入成本高”的新技术和新管理措施，本次修订增设了相应的评价项目。比照“控制项”和“评分项”，本标准将此类评价项目称为“加分项”。

本次修订增设的加分项内容，有的在属性分类上属于性能提高，如高空抛（坠）物监控系统、设备调适、厨余垃圾就地处理、绿色物业管理前期介入、碳排放管理、使用一级能效设备等；有的在属性分类上属于创新，如设施设备智能化管理、合同能源管理、增设立体停车设施、垃圾分类信息化管理等。

9.1.2 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均可得分。

9.2 加分项

9.2.1 本条为此次修订的新增条文。

根据《深圳经济特区物业管理条例》第五条规定，业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党社区委员会(以下简称社区党委)的领导下依法依规开展物业管理活动。该项法律明确了社区党委对物业管理活动的领导地位，同时要求业主委员会、物业服务企业应当依照《中国共产党章程》的规定设立中国共产党基础组织，组织开展党建文化活动。因此，将该项内容设置成为加分项，鼓励申报评价方积极开展党建文化活动，宣传党的主张,贯彻党的决定。

本条的评价方法为：查看党建文化活动记录。

9.2.2 本条沿用自本标准 2018 年版第 10.2.4 条。

前期介入是指新建建筑项目竣工之前，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。这个阶段是物业管理矛盾突出的时期。此时，物业服务企业面对的不仅是业主，还有开发商和建筑商。随着入住和装修开始，设计、施工等问题逐渐显现出来,而此时物业管理主要工作就是处理暴露出来的各种问题；此时也是开发商和建筑商之间最易发生相互推诿的时期，使物业管理在开发商、建筑商、业主间周旋,甚至代开发商建筑商受过。

如果可以在前期介入提出绿色物业管理相关要求，不仅可以大大节约建筑物改造的成本，也可以极大地避免建筑材料的浪费。因此，为更好地推动绿色物业管理的实施，鼓励申请评价方前

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。

9.2.3 本条为此次修订的新增条文。

建筑设备调适不仅限于新建建筑的试运行和竣工验收，而应是一项持续性、长期性的工作。建筑运行期间，所有与建筑运行相关的管理、运行状态，建筑设施设备的耐久性、安全性等会随时间、环境、使用需求调整而发生变化，因此，建筑设备每运行一段时间就应该进行调适，建议至少一年一次。

本条的评价方法为：查阅建筑设备调适工作记录，并现场核实。

9.2.4 本条为此次修订的新增条文。

为保证良好的视觉舒适效果，同时降低照明能耗，照明控制系统宜根据天然光照度调节人工照明的照度输出，并且同时应保证总照度符合现行国家标准《建筑采光设计标准》GB 50033 中对各类型房间所对应的采光照度标准值的规定；

人在不同的时间、场景下对于色温的需求存在一定的差异，通过调节色温来满足这种差异性可以进一步提升光环境质量。

遮阳装置与人工照明系统的协同控制不仅可以保证良好的光环境，避免室内产生过高的明暗亮度对比，同时还能在较大程度上降低照明能耗和空调能耗。

本条的评价方法为：查阅现场检测报告，并现场核实。

9.2.5 本条为此次修订的新增条文。

高空抛物现象曾被称为“悬在城市上空的痛”。它曾与“乱扔垃圾”齐名，排名第二。高空抛物，是一种不文明的行为，而且会带来很大的社会危害。2019年11月，最高人民法院印发《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》，明确对于故意高空抛物者，根据具体情形按照以危险方法危害公共安全罪、故意伤害罪或故意杀人罪论处，同时明确物业服务企业责任。

高空抛物的不文明行为实施场所大多数为高空楼层，几乎没有目击者，而且随抛物的下降速度非常快，抛物时间极短，有的人甚至在抛物时故意隐去身影，使得相关部门很难追究抛物者的法律责任，此类事件屡见不鲜、屡禁不止。安装高空抛物监控系统，不仅能够震慑素质低下的人随意抛物，同时也能够在抛物事件后，调取监控录像进行取证并追究相关人员法律责任。

本条评价方法为：查看高空抛物系统安装资料，并现场核实系统使用情况。

9.2.6 本条沿用自本标准2018年版第10.2.3条。

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、收运和就地资源化利用，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。综上所述，

物业项目如果可以购买厨余垃圾就地处理设备，处理家庭和餐馆产生的厨余垃圾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，并做好管理台账和处理记录，避免产生“前端分类，后端大杂烩”的现象。

本条的评价方法为：查阅厨余垃圾就地处理台账，并现场核实处理设备。

9.2.7 本条在本标准为 2018 年版第 10.2.6 条基础上发展而来。

碳交易是为促进全球温室气体减排，减少全球二氧化碳排放所采用的市场机制。联合国政府间气候变化专门委员会通过艰难谈判，于 1992 年 5 月 9 日通过《联合国气候变化框架公约》。1997 年 12 月于日本京都通过了《公约》的第一个附加协议，即《京都议定书》(简称《议定书》)。

《议定书》把市场机制作为解决二氧化碳为代表的温室气体减排问题的新路径，即把二氧化碳排放权作为一种商品，从而形成了二氧化碳排放权的交易，简称碳交易。

2013 年 6 月 18 日，深圳碳排放权交易市场在全国七家试点省市中率先启动交易。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。”随着“碳达峰、碳中和”目标的提出，国家要求各个行业领域有力有序有效做好碳达峰工作。因此，应鼓励物业服务企业设置数字化管理系统，实时掌握在管项目用碳情况，并且在政府相关平台主动参与碳交易工作。

本条的评价方法为：查阅碳排放报告与碳排放交易记录，并现场核实采用数字化系统对碳排放持续性进行管理的情况。

9.2.8 本条沿用自本标准 2018 年版第 10.2.10 条。

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。

9.2.9 本条在本标准为 2018 年版第 10.2.8、10.2.9 条基础上发展而来。

设施设备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施设备运行维护情况的在线监管，不仅降低了企业运营成本，提高设施设备智能管理水平，实现智能化运行维护、安全管理和节能增效，还使得业主的资产得到了保值增值。监测分析设施设备运行高峰期和低谷期情况，科学合理制定设备运行时间表，加强节能、节水、节电控制，有效降低能耗。

项目信息化系统对接政府相关部门建设的管理服务平台，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该平台，业主可通过该平台对公开的信息进行监督，可以有效促进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。

本条评价方法为：查阅相关系统的有关资料，并现场核实。

9.2.10 本条沿用自本标准 2018 年版第 10.2.12 条。

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加。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，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，并现场核查。

9.2.11 本条沿用自本标准 2018 年版第 10.2.11 条。

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等；方法创新包括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。

9.2.12 本条沿用本标准 2018 年版第 10.2.13 条。

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，但在低碳运维、环境宜居、绿色设施、行为引导、持续改进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的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。