1总则

1.1为全面推进绿色建筑健康、快速发展，实现“建设全国生态文明示范区，建设绿色低碳岛”的目标，制定本规程。

1.2本规程适用于居住建筑（含保障性住房)，公共建筑中的办公建筑、学校建筑、商场建筑、旅馆建筑，以及多功能综合性单体建筑的运营管理。多功能综合性单体建筑中的居住和公共功能区域应分别满足对应建筑类型的相关要求。

1.3工程项目除满足本规定的相关要求外，尚应符合国家法律法规及相关标准、规定的要求。

2运营管理规程

2.1对于采用集中空调的建筑，冷热源、输配系统和照明等各部分能耗应进行独立分项计量。

物业服务企业应记录各分项系统的能耗数据，定期编制能耗分析报告，并据此优化运营管理方案;同时定期在物业宣传和公告栏张贴各分项系统的能耗情况，且保留相关资料。

2.2公共建筑应采取措施降低过渡季节供暖、通风与空调系统能耗。

物业服务企业应记录过渡季节能措施运行情况及能耗数据，定期编制能耗分析报告，并据此优化运营管理方案，保证设备和系统正常运行。

2.3合理选用电梯和自动扶梯，并采取电梯群控、变频调速等节能控制措施。

物业服务企业应记录电梯运行的能耗数据，定期编制能耗分析报告，并在物业宣传或公告栏张贴电梯运行节能措施和技巧，同时应保留相关资料。

2.4采用节水器具，其中卫生器具的用水效率等级应达到三级。

对非全装修的项目,建设单位和物业服务企业应提出保证或鼓励业主采用节水器具的措施、方案或约定。

2.5建筑平均日用水量满足现行国家标准《民用建筑节水设计标准》GB 50555中节水用水定额的上限值要求。

物业服务企业应对项目的用水量进行记录、统计，保留用水记录报告（全年逐月），并据此计算各建筑平均日用水量，将其与节水用水定额进行比较，从而优化用水管理，确保建筑平均日用水量满足现行国家标准《民用建筑节水设计标准》GB 50555中节水用水定额的上限值要求。平均日用水量的计算应满足以下要求:

(1）对与用水人数相关的用水量，如饮用、盥洗、冲厕、餐饮等，应根据用水人数来计算平均日用水量。其中，对于使用人数相对固定的建筑，如办公建筑等，按实际人数计算;对于浴室、商场、餐厅等流动人口较大且数量无法明确的场所，可按设计人数计算;

(2）对与用水人数无关的用水，如绿化灌溉、地面冲洗、水景补水等，保留实际水表计量结果即可。

2.6采取有效措施避免管网漏损。

物业服务企业应按水平衡测试要求进行管理,保留各级水表的原始用水量记录并编写《漏损检测情况分析报告》，报告应包括分级水表设置示意图、用水计量实测记录、管道漏损率计算、原因分析和减少漏损的措施等内容。

27空调设备或系统采用节水冷却技术，循环冷却水系统设置水处理措施;采取加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱的方式，避免冷却水停泵时冷却水溢出。

物业服务企业应对空调循环冷却水系统冷却水补水量进行记录、统计，并保留用水、清洗记录报告（全年逐月）。

2.8对于设置集中通风空调系统的公共建筑，应在主要功能房间中人员密度较高且随时间变化大的区域对室内的二氧化碳浓度进行数据采集、分析，并与通风系统联动。

物业服务企业应做好与排风设备联动的室内二氧化碳监测装置的运行记录，定期编制运行分析报告，并结合数据分析优化运行管理，保证设备和系统正常运行。同时，还应定期在物业宣传和公告栏张贴系统检测的情况，并保留相关资料。

2.9地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置。

物业服务企业应做好地下车库一氧化碳浓度监测设备的运行记录，定期编制一氧化碳浓度和排风设备运行分析报告，并结合数据优化运行管理，保证设备和系统正常运行。同时，还应定期在物业宣传和公告栏张贴系统检测的情况并保留相关资料。

2.10制定并实施节能、节水、节材与绿化管理制度。

物业服务企业应编制节能、节水、节材与绿化管理制度，并对实施情况进行记录和年度总结。

节能管理制度主要包括节能方案、节能管理模式和机制、分户分项计量收费等。

节水管理制度主要包括梯级用水、分户分类计量收费和节水管理方案。节材管理制度主要包括维护和物业耗材管理。

绿化管理制度主要包括苗木养护、用水计量和化学药品的使用制度等。年度总结中应包括本年度用能、用水、用材和绿化情况以及与上年度对比分析。

2.11 制定垃圾管理制度，合理规划垃圾物流，对生活废弃物进行分类收集，垃圾容器设置规范。

生活垃圾的管理应根据现行相关标准的要求,选择合理的垃圾处理和分类方法，具体应满足以下要求:

(1）应建立分类管理制度，设置必要的收集设施，对有害垃圾必须单独收集、运输和处理;对垃圾的收集、运输等进行合理规划，并设置合理的小型有机厨余垃圾处理设施;

(2）应制定垃圾管理制度，主要包括垃圾管理运行操作手册、管理设施、管理经费、人员配备及机构分工、监督机制、定期的岗位业务培训和突发事件的应急处理系统等内容;

(3)垃圾容器应具有密闭性能，其规格和位置应符合国家有关标准的规定其数量、外观色彩及标志应符合垃圾分类收集的要求，并将其置于隐蔽、避风处使其与周围景观相协调。此外，垃圾容器应坚固耐用且不易倾倒，以防止垃圾无序倾倒和二次污染。

2.12运行过程中产生的废气、污水等污染物应达标排放。

本条所指的废气、污水等污染物，对于居住建筑主要体现为生活污水，对于公共建筑，除生活污水外，还有餐饮污水和油烟气体等。

物业服务企业应采用合理的技术措施和管理手段，对建筑运行过程中所产生的废气和污水进行无害化处理，杜绝建筑运营过程中污水和废气的不达标排放。同时，应编制保留废气和废水的处理和排放记录，并定期委托第三方进行各类污染物的检测，其中检测报告中应包含测点数量、测点位置、测试工况、测试项目、检测结果等内容。

相关污染物的排放应满足《大气污染物综合排放标准》GB 16297、《锅炉大气污染物排放标准》GB 13271、《饮食业油烟排放标准》GB 18483、《污水综合排放标准》GB 8978、《医疗机构水污染物排放标准》GB18466、《污水排入城镇下水道水质标准》CJ 343、《社会生活环境噪声排放标准》GB 22337、《制冷空调设备和系统减少卤代制冷剂排放规范》GB/T 26205等标准规范的相关要求。

2.13节能、节水设施应工作正常，且符合设计要求。

物业服务企业应加强管理，保障节能、节水设施正常工作，保留相关运行记录，并据此编写运行分析报告（月报与年报），分析各项设施的运行情况及节能、节水的效果，如总能耗、可再生能源供能量、传统水源的总用水量、非传统水源的供水量等。

2.14供暖、通风、空调、照明等设备自动监控系统应工作正常，且运行记录完

整。

物业服务企业应采用自动监控系统对建筑内的空调通风系统冷热源、风机、水泵、空调等设备进行监测，实时采集、记录关键数据，并做好设备自动监控系统的日常维护和管理工作，确保系统的工作正常。

2.15节能、节水、节材、绿化的操作规程、应急预案等完善，且有效实施。

物业服务企业应制定节能、节水、节材、绿化的操作规程和应急预案，并保证其在运营管理过程中有效实施，具体应满足以下要求:

(1）在节能、节水设施机房中（如冷水机房、AHU机房、锅炉房、电梯机房、配电间、泵房等）明示机房管理制度、操作规程、交接班制度、岗位职责和应急预案;

(2）建立节能、节水设施设备的巡回检查制度，并保留完善的运行记录;

(3)应急预案中对各种突发事故的处理要有明确的处理流程和人员分工严格的上报和记录程序，并且对专业维修人员提出安全保障措施。

2.16物业服务企业的工作考核体系中应包含能源资源管理激励机制。

(1）当物业服务企业属业主直接管理时，应从公司层面对节约资源和能源进行业绩考核，建立资源节约管理奖惩细则，将与上一年度相比所节约的资源能源费用中的一定比例给予物业服务企业作为奖励，而针对出现长明灯、长流水等资源浪费问题，则处以一定额度的罚款;

(2）对酒店或其它类型建筑聘请专门的管理机构进行管理时，应在合同中约定能源资源管理实施情况较好时的奖励办法。

2.17建立绿色教育宣传机制，编制绿色设施使用手册，形成良好的绿色氛围。

物业服务企业应建立绿色建筑教育和宣传机制，通过各种形式向建筑使用者宣传绿色理念和生活方式，并对宣传活动进行记录。

此外，物业服务企业应编制绿色设施使用手册，培训各类人员正确使用绿色设施。其中，绿色设施使用手册是指向建筑使用者及物业管理人员提供的包括建筑设备管理系统、节能灯具、遮阳设施、可再生能源设施、非传统水源应用设施、节水器具、节水绿化灌溉设施、垃圾分类处理设施和分类分户计量装置等设备设施的使用说明和具体作用。

2.18定期检查、调试公共设施设备，并根据运行检测数据进行设备系统的运行优化

物业服务企业应定期检查和调试公共设施设备系统,标定各类检测仪器的准确度，并根据检测结果不断提升公共设施设备系统的性能，提高建筑物的能效管理水平，同时应注意保留相关记录。

2.19非传统水源的水质和用水量应记录完整、准确。

物业服务企业应定期核查非传统水源计量水表的数量、量程和精度是否满足记录的需要，并对非传统水源的用量进行记录。

2.20智能化系统的运行效果应满足建筑运行与管理的需要。

物业服务企业应保证建筑智能化系统和信息网络子系统运行安全可靠,做好日常维护，定期进行现场检查，记录建筑智能化系统运行数据，并保留相关资料。

2.21采用无公害病虫害防治技术，规范杀虫剂、除草剂、化肥、农药等化学药品的使用，有效避免对土壤和地下水环境的损害。

绿化管理制度应体现化学药品使用的相关管理措施,明确具体的病虫害防治措施和化学药品管理责任。运营管理过程中，物业服务企业应注意保留病虫害防治记录文件（包含防治技术、防治药品、防治时间、操作人员记录等内容)，以及杀虫剂、除草剂、化肥、农药等化学药品进货清单。病虫害防治用品的进货清单应注明日期、进货单位、防治用品名称、进货量等内容;病虫害防治用品的使用记录应体现其使用时间及其每次使用的数量。

2.22垃圾收集站（点）及垃圾间不污染环境，不散发臭味。

物业服务企业应切实解决垃圾站（间)(包括生物降解垃圾处理房等类似功能间)的景观美化及环境卫生问题，定期进行冲洗和消杀，存放垃圾能及时清运，做到垃圾不散落、不污染环境和不散发臭味。除尘除臭效果应符合现行国家标准《生活垃圾收集站技术规程》CJJ179、《环境空气质量标准》GB 3095和《恶臭污染排放标准》GB 1455等有关标准规定。同时，应编制垃圾站（间〉运行记录(包括定期冲洗记录、垃圾清运记录)。