

DB 3715

聊 城 市 地 方 标 准

DB 3715/T 23—2022

党政机关绿色物业建设指南

Guide for green realty construction in Party and government office

2022 - 09 - 26 发布

2022 - 10 - 26 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	1
5 组织与规划	2
5.1 组织管理	2
5.2 规划管理	2
6 房屋维护	2
6.1 主要建筑物	2
6.2 附属构筑物	2
7 公用设施设备维护	2
7.1 基本要求	2
7.2 办公系统	3
7.3 供配电系统	3
7.4 照明系统	3
7.5 电梯系统	3
7.6 暖通空调系统	3
7.7 供水系统	4
7.8 新能源利用	4
7.9 非常规水利用	4
8 公共秩序维护	4
8.1 办公秩序维护与门岗管理	4
8.2 车辆秩序管理	4
8.3 监控值守管理	4
9 环境维护	4
9.1 环境绿化	4
9.2 垃圾处理	5
9.3 卫生防疫	5
9.4 污染防治	5
10 监督与改进	6
10.1 监督	6
10.2 改进	6
参考文献	7

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由聊城市机关事务管理局提出、归口并组织实施。

本文件起草单位：聊城市机关事务管理局、聊城市住房城乡建设局。

本文件主要起草人：苏云忠、刘新毅、孙智、初雪妍、李侠、刘艾迎、张伟、娄晓红、安秀民。

党政机关绿色物业建设指南

1 范围

本文件给出了党政机关绿色物业建设总则、组织与规划、房屋维护、公用设施设备维护、公共秩序维护、环境维护等方面的内容。

本文件适用于聊城市各级党政机关以及工会、共青团、妇联等人民团体和参照公务员法管理的事业单位。其他机构可参照执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 34914 净饮水机水效限定值及水效等级
- GB/T 37813-2019 公共机构节水管理规范
- GB 50034 建筑照明设计标准
- GB 50174 数据中心设计规范
- JGJ/T 391-2016 绿色建筑运行维护技术规范
- DB37/T 4501-2022 公共机构节能节水管理规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

绿色物业建设 green realty construction

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，最大限度节约资源和保护环境，致力构建节能低碳办公（生活）环境的一系列活动。

4 总则

4.1 物业管理、使用单位与物业服务机构按照物业服务合同及相关约定各尽其责，共同推进党政机关绿色物业建设。

4.2 在建筑物规划、设计和施工阶段宜充分考虑绿色物业建设需求，融入绿色理念。

4.3 加强节能节水、垃圾分类和新能源利用等方面的硬件设施配备，推广应用适合绿色物业建设发展要求的新设备、新技术和新工艺。

4.4 宜对既有高耗能设施设备开展节能技术等绿色化改造。

4.5 宜运用 ISO 14001 等管理体系，确立绿色经营理念，建立绿色效益激励机制。

4.6 通过绿色建筑、节能节水、垃圾减量分类等方面知识的宣传普及，引导形成资源节约与环境保护的绿色理念。

5 组织与规划

5.1 组织管理

5.1.1 组建绿色物业建设团队，设置节能节水、垃圾分类、宣传培训、监督检查等岗位，明确岗位职责，建立定岗定责、落实到人的工作机制。

5.1.2 建立绿色物业管理体系，根据党政机关用能及环境现状制定相应的管理制度与目标。

5.2 规划管理

5.2.1 根据不同类型、不同寿命周期物业特点，编制党政机关绿色物业管理方案，方案包括但不限于以下内容：

- a) 房屋维护绿色管理；
- b) 公用设施设备维护绿色管理；
- c) 公共秩序维护绿色管理；
- d) 环境维护绿色管理。

5.2.2 绿色物业管理方案宜设定以下目标：

- a) 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，以及重点耗能设备分项目标等；
- b) 财务目标。包括资源成本降低的百分比、实现节能减排项目的经费上限等；
- c) 时间目标。设置完成目标的期限和时间节点；
- d) 外部目标。与省内、国内或行业内某一指标进行对比，在同业中的排序位置等。

6 房屋维护

6.1 主要建筑物

6.1.1 对既有建筑进行维修改造时，执行国家有关建筑节能设计、施工、调试、竣工验收等方面的规定和标准，推广使用绿色建材和装修材料。

6.1.2 装修时使用绿色环保装饰装修材料，规范施工，减少“白色污染”。

6.2 附属构筑物

安排专人固定时间、频率检查污水管井、化粪池等设施密闭性，防止气味扩散，造成空气污染。

7 公用设施设备维护

7.1 基本要求

7.1.1 建立设施设备台账，信息详细、完整，至少包含数量、型号、厂家、功率、安装时间等信息。发生变更（新增、更新、报废）时，及时更新。

7.1.2 建立设施设备绿色维护管理制度，制定节能节水等操作规程，开展日常运行、巡检、保养、维修等相关工作，并保留记录。

7.1.3 加强能源资源计量器具管理，包括计量器具档案的建立，计量器具的检定（校准）、新装、更换及维修、日常查验等。

7.1.4 对电力、燃气、热力等能源消耗进行分类计量，加强对照明、电梯、空调等重点设备能耗分析。

- 7.1.5 在设施设备开关、洗手池、垃圾箱等位置明示或张贴节能节水标识标牌。
- 7.1.6 宜采用合同能源管理、合同节水管理等模式，降低设施设备运行能耗，提高能源资源利用效率。

7.2 办公系统

- 7.2.1 定期清洁保养办公、会务、业务、技术保障等设施设备，除尘防潮，提高散热效率。
- 7.2.2 为会议室、大厅等区域的公共用电设施设备设置合理的电源使用方案，减少待机能耗。
- 7.2.3 多媒体会议系统、办公自动化系统等设施设备的接口、并口不用时宜设置禁用模式，降低负荷，减少用电量。
- 7.2.4 数据中心机房管理符合 GB 50174 有关节能运行的规定。

7.3 供配电系统

- 7.3.1 根据用电性质、用电容量，选择合理供电电压和供电方式。
- 7.3.2 定期监测供配电系统的节能性，关注变压器负载系数、线损率、功率因数等数据的变化。
- 7.3.3 均衡调整配电系统各相负载，三相负载不平衡度不大于 15%。
- 7.3.4 容量大、负荷平稳且长期连续运行的用电设备，宜采用无功功率就地补偿措施，低压侧电力系统功率因数宜为 0.93~0.98。
- 7.3.5 采用电力交流设备时宜进行谐波测量，超出限制采取技术措施处理。

7.4 照明系统

- 7.4.1 合理选择照明线路，宜采用三相四线制供电。
- 7.4.2 宜采用减少照明灯具数量、使用高效节能照明灯具、安装智能调控装置等方式调整室内照度和照明时间，并符合 GB 50034 的规定。
- 7.4.3 走廊、楼梯间、门厅、卫生间和地下停车场等公共场所照明宜采用声控、感应控制措施，多功能会议室等大空间宜采用智能照明控制措施。

7.5 电梯系统

- 7.5.1 根据办公区楼层数，合理设置电梯停靠基准层。
- 7.5.2 并排两部以上电梯的办公场所，宜采用单双层分别运行的方式。
- 7.5.3 错时关停部分电梯，工作日下班后及节假日期间，宜保留必要电梯，关闭其他电梯。
- 7.5.4 电梯照明系统、通风系统宜采取智能化控制，长时间停运时自动关闭照明、通风系统。
- 7.5.5 垂直电梯宜采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施。

7.6 暖通空调系统

- 7.6.1 设定室内温度冬季不宜高于 20℃，夏季不宜低于 26℃。
- 7.6.2 根据使用区域性质的要求和外界气温变化，适当调节风机和水泵的运转台数。
- 7.6.3 根据室外空气湿球温度，确定冷却塔出水温度，并适时调节风机运行数量及转速。
- 7.6.4 宜采用冷凝水循环技术，将用户端风机冷凝水重新泵入冷却塔水循环管路，降低冷却塔热交换机功率。
- 7.6.5 宜配合错峰用电政策，采用蓄冷（热）空调技术，降低空调系统运行能耗。
- 7.6.6 宜采用新风热回收技术，利用排风对新风进行预热（或预冷），节约空调能耗。
- 7.6.7 合理设定空调系统启停时间，在小负荷状态下宜采取制冷主机间歇运行方式节约能耗。
- 7.6.8 暖通空调系统用水符合 GB/T 37813-2019 中 5.6.2 的规定。

7.7 供水系统

- 7.7.1 宜采用节能型开水器或开水供应量大、恒温控制、噪声低、排放少的中央热水系统。
- 7.7.2 热水系统宜安装节水装置，实现即开即热，避免产生无效冷水。
- 7.7.3 净水设备净水产水率达到 GB 34914 中一级水效要求。
- 7.7.4 卫生间等用水区域安装节水型器具，鼓励使用非常规水冲厕。
- 7.7.5 用水点供水压力不小于用水器具要求的最低工作压力，避免出现超压出流现象。
- 7.7.6 定期检查、维护供水、用水管道和设备，漏损率小于 2%。

7.8 新能源利用

- 7.8.1 宜增设太阳能热利用系统、太阳能光伏系统、地源热泵系统和空气源热泵机组等提供热水、空调冷热量和电量，增设的系统或机组不降低相邻建筑的日照标准。
- 7.8.2 可再生能源系统运行符合 JGJ/T 391-2016 中 5.5 的规定。
- 7.8.3 单独计量新能源利用情况，并开展能效测评。

7.9 非常规水利用

非常规水利用符合 DB37/T 4501-2022 中 5.6 的规定。

8 公共秩序维护

8.1 办公秩序维护与门岗管理

- 8.1.1 宜采用先进、节能的门禁、巡更、防盗报警、视频监控系统，提高秩序维护效率，节约能源资源。
- 8.1.2 宜推广车牌识别和人脸识别技术在办公区进出管理上的应用。

8.2 车辆秩序管理

- 8.2.1 宜采取人车分流措施，合理设计车行路线，缩短车辆行驶距离。
- 8.2.2 不定期对停车场进行巡查，发现车辆漏油、长时间怠速停车等现象，及时处理。
- 8.2.3 合理规划、建设新能源汽车专用停车位及充电设施，做好日常巡查。

8.3 监控值守管理

- 8.3.1 宜选用节能监控设备，监控显示器符合国家一级能效标准。
- 8.3.2 合理设计监控摄像系统和网络布线，选用低能耗芯片、储存摄像机，降低网络损耗。

9 环境维护

9.1 环境绿化

- 9.1.1 采购并使用节能环保的环境清扫设备，定期开展环境维护。
- 9.1.2 宜使用绿色环保清洁用品，科学设计作业流程和保洁方法，减少对物体表面的伤害。
- 9.1.3 选用高效、低毒、无污染药剂、药物进行绿化养护，减少环境污染。
- 9.1.4 科学规划绿化用水灌溉系统，合理安排灌溉次数和用量，宜采用喷灌、微灌和滴灌等高效节水方式。

9.1.5 优先采用非常规水，并做好水循环利用。

9.2 垃圾处理

9.2.1 设施配备

9.2.1.1 合理设置垃圾投放场所，配备收集容器，并设置显著标志：

- a) 合理设置垃圾中转房、垃圾集中缓存区等；
- b) 会议室或茶水间配置茶水过滤收集桶；
- c) 每楼层设置其他垃圾、可回收物收集容器，根据需要合理设置有害垃圾收集容器；
- d) 食堂或集中供餐场所设置餐厨垃圾收集容器。

9.2.1.2 根据垃圾产生量确定垃圾收集容器的容量和配备数量。

9.2.1.3 在垃圾投放场所或收集容器附近张贴垃圾分类投放指南，设置垃圾分类公示栏，内容包括垃圾分类类别、分类投放点位分布、投放要求、分类收集流程和作业要求、监督举报电话等信息。

9.2.2 垃圾清运

9.2.2.1 与具备相应资质的公司签订垃圾清运协议，对固体废弃物进行规范管理。

9.2.2.2 日常办公垃圾定时收集，分类存放，及时清运。

9.2.2.3 垃圾暂存设施具备密闭、防臭、防渗、防尘等污染防控措施，防止二次污染。

9.2.2.4 建立垃圾清运台账，做好垃圾清运数据统计，明确清运量、运输时间和去向。

9.2.3 垃圾源头减量

9.2.3.1 统计垃圾运量变化并进行分析。

9.2.3.2 推行办公及其他生活垃圾减量化措施。

9.3 卫生防疫

9.3.1 实行卫生防疫常态化，配备消毒、防护用品及其他必要的设施设备，设置专（兼）职消毒人员，消毒人员身体健康、经培训合格后上岗。

9.3.2 针对不同区域制定相应的防疫措施：

- a) 对卫生间、垃圾投放点、雨污水井（沟、渠）等细菌容易滋生场所以及门把手、电梯按键等人体频繁接触的公共部位，定期消毒；
- b) 电梯间、会议室等人员密集封闭场所，定期消毒，保持通风良好。

9.3.3 依据不同阶段的防疫要求，制定科学合理的消毒频次、消毒方法，选择适宜的消毒药剂。

9.4 污染防治

9.4.1 噪声污染防治

9.4.1.1 加强交通噪声防治和停车场管理，合理规划停车位，宜在停车场周围建立隔音绿化带，减少噪声对办公区域的影响。

9.4.1.2 合理设计人、车动线，设置限速、禁止鸣笛标识，引导车辆低速、安静行驶。

9.4.1.3 限制办公区内施工使用的机械和施工的时间，减少噪声对办公秩序的影响。

9.4.2 大气污染防治

9.4.2.1 建筑施工与装修垃圾采取集中装袋堆放、定期洒水、篷布覆盖等措施，做到日产日清。

9.4.2.2 装修时，对中央空调的送、回风口进行有效保护。

9.4.2.3 办公区域内张贴禁烟标识，宜采取控烟措施，及时劝阻禁烟区内的吸烟行为。

10 监督与改进

10.1 监督

10.1.1 建立并完善绿色物业建设监督和评价管理制度。

10.1.2 监督的形式包括但不限于：主管部门监督、社会监督、自我监督等。

10.1.3 监督的内容包括但不限于：绿色物业建设目标、实施方案、实施过程、实施效果等。

10.2 改进

10.2.1 建立绿色物业建设持续改进机制，根据监督检查和自我评价发现的问题，分析原因，制定整改措施，并跟踪落实。

10.2.2 定期研究绿色物业建设新模式、新方法和新技术，根据实施可行性做出改进方案，持续提升绿色物业建设成效。

参 考 文 献

- [1] 《公共机构节能条例》（国务院令第531号）
 - [2] 《国务院办公厅转发发展改革委等部门〈关于加快推行合同能源管理促进节能服务产业发展意见〉的通知》（国办发〔2010〕25号）
 - [3] 《关于加强国家机关办公建筑和大型公共建筑节能管理工作的实施意见》（建科〔2007〕245号）
 - [4] 《国家机关办公建筑和大型公共建筑能源审计导则》（建科〔2007〕249号）
 - [5] 《关于开展全国公共机构能源资源消耗统计工作的通知》（国管房地〔2009〕3号）
 - [6] 《公共机构能源资源消耗统计制度》（国管节能〔2011〕393号）
 - [7] 《机关事务工作指南（2020）》
-