

深圳市龙岗区住房和建设局文件

深龙住建〔2014〕155号

龙岗区住房和建设局关于印发2014年龙岗区 推行绿色物业管理试点工作方案的通知

各街道办事处、物业服务企业：

现将《2014年龙岗区推行绿色物业管理试点工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市龙岗区住房和建设局

2014年7月8日



2014 年龙岗区推行绿色物业管理 试点工作方案

推行绿色物业管理试点是 2014 年市政府公共服务白皮书一项重要工作。根据《深圳市住房和建设局关于落实 2014 年度绿色物业管理试点工作的通知》、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）〉及〈深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）〉的通知》工作要求，我区在去年绿色物业管理试点工作的基础上，继续开展绿色物业项目试点工作。

一、工作目标

积极探索和推行节能、节水、垃圾减量分类处理、环境绿化和污染防治等方面的新模式、新方法，到 2014 年 11 月 30 日，完成 10 个项目的绿色物业管理试点工作（试点项目见附件 1）。

二、工作内容、责任分工和进度安排

根据市政府关于绿色物业管理试点所确定的工作任务和进度，进行以下分工：

（一）推进落实阶段（11 月 25 日前）。

1. 各街道做好试点工作的宣传动员，利用社会媒体、行业内刊、网站广泛宣传，为绿色物业管理试点营造良好的舆论氛围；区住房建设局发动广大物业服务企业和业主积极参与到绿色物业管理工作中来，鼓励企业自觉开展绿色物业管理试点，引导广大业主自觉践行绿色低碳的生活理念。

责任单位：各街道办、区住房建设局，配合单位：各试点物业服务企业

2. 各街道办根据工作任务及进度要求，制定详细推进计划；组织各物业服务企业积极参与，及时报送试点项目信息及工作进展情况。

责任单位：各街道办；配合单位：各试点物业服务企业

各试点项目物业企业根据《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）〉及〈深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）〉的通知》要求，细化工作内容，填报绿色物业管理试点项目申报表，并逐一落实绿色物业管理项目各项指标。

3. 区住房建设局有计划地组织开展绿色物业管理试点工作交流，通报情况，总结经验。

责任单位：区住房建设局；配合单位：各试点物业服务企业

4. 区住房建设局有计划地组织各街道办对试点项目进行检查督促，及时掌握工作动态，指导和协调解决有关问题，确保试点工作顺利推进。

责任单位：区住房建设局、各街道办；配合单位：各试点物业服务企业

（二）总结阶段

1. 各街道办应在9月25日、10月25日、11月25日按实际工作向区住房建设局报送辖区绿色物业管理试点进展情况。

责任单位：区住房建设局；配合单位：各街道办、各试点物

业服务企业

2. 区住房建设局运用《深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）》及其评价细则对试点项目进行评价考核评价，对全年推行绿色物业管理工作进行全面总结，形成书面报告。

三、工作要求

（一）加强领导，严格落实。

各街道办要将落实好此项纳入 2014 年市政府公共服务白皮书的工作摆在突出位置，作为贯穿下半年的重要工作。制定具体实施方案，将工作任务层层分解，确保可量化、可考核、可操作；将任务具体落实到责任人，明确责任分工，形成责任机制和落实机制，确保早行动、早落实、早见效。

（二）加强指导，及时协调。

区住房建设局牵头组织，通过区街物业管理联席会议做好工作部署，及时掌握工作动态，协调解决问题。区住房建设局、各街道办联合协调组织物业服务企业和广大业主积极参与和配合。

（三）加强交流，宣传推广。

对绿色物业管理试点工作中的先进经验和做法，要通过各种形式及时总结推广；各街道要及时向区住房建设局报送工作进展情况，区住房建设局做好工作情况通报；充分运用各类媒体资源，加大对绿色物业管理的宣传力度，提高社会各界对绿色物业管理的正确认识，营造社会各界了解低碳、参与低碳、享受低碳的舆论氛围。

附件: 1. 2014 年龙岗区绿色物业管理试点项目

2. 深圳市住房和建设局关于落实 2014 年度绿色物业管理试点工作的通知

3. 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）》及《深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）》的通知

抄送：市住房建设局，旭敏同志。

深圳市龙岗区住房和建设局办公室

2014 年 7 月 8 日印发

（印 3 份）

附件 1

2014 年龙岗区绿色物业管理试点项目

平湖：凤凰新村

布吉：吉大花园

坂田：第五园、四季花城

南湾：怡乐花园小区

横岗：中海大山地

龙城：阳光天健城、紫薇花园

龙岗：东方明珠城

坪地：柠檬时代

深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2014〕34号

深圳市住房和建设局关于落实 2014 年度 绿色物业管理试点工作的通知

各区住建局，宝安区建设局、宝安区住宅局，各新区城建局，市物业管理协会，各物业服务企业：

为推动我市物业服务企业转型升级，实现绿色发展，根据 2014 年市政府公共服务白皮书有关要求，今年，我市在去年绿色物业管理试点工作的基础上，继续开展 100 个物业项目的试点工作。为确保该项工作顺利推进，现将有关事项通知如下：

一、任务目标

按照工作总体要求，结合各区实际，本年度绿色物业管理试点目标任务指标分解为：南山 20 个、宝安 18 个、福田 16 个、罗湖 14 个、龙岗 10 个、盐田 6 个、龙华 6 个、坪山 4 个、光明 4 个、大鹏 2 个。

二、工作要求

1、公共服务白皮书任务是市政府绩效考核一项重要内容，各区要根据上述任务要求，制定本区绿色物业管理试点工作计划，加大工作推进力度，确保试点工作任务地完成。请各区将工作计划、试点项目汇总表及试点项目申报表于6月30日上报我局。将试点项目推进及完成情况分别于9月30日、10月30日、11月30日前上报。

2、各物业服务企业要充分认识绿色物业管理试点工作对企业自身和社会发展的重要性，主动参与，积极向所在辖区主管部门申报。要按照《深圳市绿色物业管理导则（试行）》和《深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）》的规定，从管理制度和技术措施两方面同时入手，制定绿色物业管理试点工作方案，组建管理和技术团队，做到工作有计划、有方案、有组织、有部署、有落实。

3、市物业管理协会要加强对绿色物业管理试点工作的咨询和培训，引导广大物业服务企业正确认识并积极参与绿色物业管理试点工作，协助市主管部门对试点工作进行指导、监督、检查。

三、评价和标识

本年度完成绿色物业管理试点工作的物业服务企业，可以在下一年度申报绿色物业管理项目的评价和标识。申报和评价遵循自愿、公开、公平的原则进行。通过评价的项目，我局将授予绿

色物业管理标识及证书。

特此通知。

- 附件：1、2014 年试点项目推进工作进度安排表
2、2014 年绿色物业管理试点项目申报表
3、2014 年绿色物业管理试点项目汇总表



(联系人：刘政、索世联，联系电话：83788133)

附件 1

2014 年试点项目推进工作进度安排表

序号	工作内容	任务分工	进度安排	责任单位	配合单位
1	报送工作计划	各区主管部门按照工作总体要求, 结合本年度绿色物业管理试点任务指标, 制定工作计划	6 月 30 日	各区局	
2	报送绿色物业管理试点项目资料	按市主管部门要求, 汇总试点项目申报资料(申报表、汇总表)	6 月 30 日	各区局	各试点物业服务企业
3	成立专家团队	组织成立专家团队对物业服务企业开展绿色物业管理试点工作给予指导	6 月 30 日	市物业管理协会	相关物业服务企业
4	开展经验交流	举办一次绿色物业管理论坛	7 月 15 日	市物业管理协会	相关物业服务企业
5	报送推进完成情况	各区主管部门按计划及实际工作报送绿色物业管理试点项目进展完成情况	9 月 30 日、10 月 30 日、11 月 30 日	各区局	市物业管理协会、各试点物业服务企业
6	组织专家指导	按照各区主管部门报送的绿色物业管理试点项目组织专家团队进行指导	即时	市局	各区局、市物业管理协会、各试点物业服务企业
7	报送工作总结	各区主管部门于 11 月底前将本区绿色物业管理推进工作总结报市主管部门	12 月	市局、各区局	市物业管理协会、各试点物业服务企业

附件 2

2014 年绿色物业管理试点项目申报表

物业服务企业基本信息			
企业名称		申报项目名称	
企业资质	☐ 一级 ☐ 二级 ☐ 三级	注册成立时间	
员工数量		企业负责人	
在管本地项目数		本地项目总面积	
企业电话		传真	
试点项目基本信息			
项目类型	☐ 住宅小区 ☐ 大厦 ☐ 园区 ☐ 其他	项目负责人	
联系人		联系方式	
试点内容	☐ 节能 ☐ 节水 ☐ 垃圾减量分类 ☐ 污染防治 ☐ 绿化美化（可一项或多项）		
项目建筑面积	平方米	绿化面积	平方米
业主（单位）	户（家）	服务人数	人
投入使用时间	年 月	建筑数量	
业主委员会	☐ 有； ☐ 无； ☐ 单一业主	建筑楼层	
获得的相应荣誉			
绿色物业管理工作方案	可参考《深圳市绿色物业管理导则（试行）》		

注：此表适用于试点物业服务企业

附件 3

2014 年绿色物业管理试点项目汇总表

填报区局:

填报人:

填报时间:

序号	项目名称	所属物 业企业	项目 类型	物业建筑 面积(平 方米)	户数	试点内容	联系人	手机电话
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								

注: 此表适用于各区物业主管部门

深圳市住房和建设局

深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2013〕22号

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）》及《深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）》的通知

各区住建局（住宅局）、各新区城建局，市物业管理协会，各业主委员会，各物业服务企业：

为深入贯彻实施《深圳市物业管理行业发展 2011-2015》和《深圳市绿色物业管理导则（试行）》，我局制定了《深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）》和《深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）》，现予以印发，请遵照执行。

专此通知。

附件：1. 《深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）》

2. 《深圳市绿色物业管理项目评价细则（试行）》



（联系人：刘以兵，联系电话：83788235）

深圳市住房和建设局办公室

2013年4月1日印发

深圳市绿色物业管理项目评价办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推动深圳市物业服务企业通过绿色发展参与全社会节能减排工作，促进物业管理行业转型升级，依据《深圳市绿色物业管理导则（试行）》、《深圳市绿色建筑评价规范》等制定本办法。

第二条 本办法所称绿色物业管理，是指在保证物业服务质量等基本要求的前提下，通过科学管理、技术改造和行为引导，有效降低各类物业运行能耗，最大限度地节约资源和保护环境，致力构建节能低碳生活社区的物业管理活动。

第三条 本办法适用于深圳市物业项目的绿色物业管理评价与标识管理，适用于住宅物业、商业物业、园区物业三类物业。混合类物业以土地规划用途来确定其物业类型。

第四条 市物业管理主管部门（以下简称“市主管部门”）统一负责全市绿色物业管理的评价与标识管理工作，可以委托市物业管理协会等相关社会组织或专业机构（以下简称“受托单位”）负责评价的具体工作。

第五条 凡在深圳市已建成并投入使用的合法物业项目，并由具有物业服务企业资质的物业服务企业参与管理，均可申报绿色物业管理项目。

第六条 绿色物业管理项目的申报以物业服务企业为申报主体，并以独立、完整的物业管理区域为申报对象。

第七条 绿色物业管理项目的申报和评价遵循自愿、公开、公平的原则进行。申报单位应当提供真实、完整的申报材料。申报过程中市主管部门、受托单位不向申报单位收取任何费用。

第二章 申报条件与材料

第八条 绿色物业管理项目的申报条件：

(一) 物业项目已经正式移交物业服务企业进行管理，签署有管理服务协议，并处于合同约定的有效期，物业管理项目范围内所有建设工程项目应全部验收合格；

(二) 物业项目在运营管理期间的维护改造应符合国家、省、市工程建设的法律、法规及有关建设方针、政策，未发生重大质量安全事故，无安全隐患等。

(三) 物业服务企业依据《深圳市绿色物业管理项目评价细则》进行自评，自评结果应达到绿色物业管理评级的最低要求，并满足所有“必要项”的要求。

第九条 申报深圳市绿色物业管理应提供以下书面和电子材料：

(一) 绿色物业管理项目申报表；

(二) 拟申报物业项目自评表；

(三) 根据《深圳市绿色物业管理项目评价细则》的要求提交申报材料和相关证明文件；

第三章 评价标准和评价结果

第十条 绿色物业管理项目采取对标评价的方式确定，评价依据是市主管部门制定的《深圳市绿色物业管理项目评价细则》（以下简称“评价细则”）。

第十一条 《评价细则》依据《深圳市绿色物业管理导则（试行）》和其他相关技术规范 and 标准制定，包括：基本绿色管理制度、节能管理、节水管理、垃圾减量分类管理、绿化管理、污染管理、行为引导与公众参与、创新鼓励等方面内容。

第十二条 绿色物业管理项目的对标评价结果实施星级管理，由低至高分分为三个等级：一星级、二星级、三星级。

第十三条 一星级绿色物业管理项目：评价结果达到 65 分，在物业管理方面建立完善的绿色管理制度和绿色运行制度并有效实施；

二星级绿色物业管理项目：评价结果达到 80 分，在物业管理区域内建立科学的绿色管理制度和绿色运行制度，并通过绿色技术的应用取得较好效益；

三星级绿色物业管理项目：评价结果达到 90 分，在物业管理区域内建立先进的绿色管理制度和绿色运行制度，通过绿色技术的应用取得显著效益，并对物业管理行业的绿色发展具有引领作用。

第四章 评价流程

第十四条 绿色物业管理项目的评价程序包括：申报、材料审核、现场核查、评分、公示、授牌和归档。

第十五条 申报单位的自评结果达到绿色物业管理项目相应等级要求的，可向市主管部门提交申报材料。

第十六条 市主管部门组织受托单位对申报材料进行初步审核，确认申报材料是否完整，材料内容是否符合评价要求。未通过材料审核的，申报单位在规定期限内重新报送材料或者终止申报。

第十七条 受托单位成立绿色物业管理项目专家评审组（以下简称“评审组”）对通过材料审核的物业项目进行现场核查，核查其具体管理制度、运行管理记录和相关数据。

第十八条 现场核查工作结束后，由评审组召开评审会议，根据《评价细则》对申报项目评分。

第十九条 经评分达到星级绿色物业管理项目要求的，市主管部门将评价结果在官方网站和物业项目区域内进行公示，公示期为十个工作日。

第二十条 经公示无异议，市主管部门授予申报项目“XXXX 年度深圳市 xx 级绿色物业管理项目”标识牌及证书。

第二十一条 受托单位应将评审材料建档后移交市主管部门，并由市主管部门存档。

第五章 标识管理

第二十二条 为推动绿色物业管理新技术的应用，绿色物业管理项目标识有效期为三年，有效期满前应重新申报复核。

第二十三条 绿色物业管理项目实行动态管理，并接受社会监督，对未能持续进行绿色物业管理工作致使效益明显下降的绿色物业管理项目，降低或撤销其绿色物业管理项目标识。

第六章 其他

第二十四条 绿色物业管理项目参加本市物业管理示范项目考评时可予以适当加分。

第二十五条 本办法由市主管部门负责解释。

第二十六条 本办法自公布之日起实施。

深圳市绿色物业管理项目评价细则(试行)

指标项	住宅 物业	商业 物业	园区 物业	指标内容	评价方法
一、基本绿色管理制度	8	8	8		
1. 企业诚信档案	必要项			物业项目在运营管理期间,服务单位在过去一年内未收到警告、业内通报批评或者公开谴责等制裁	必要项。申报企业根据自身情况,填报是否符合该项指标。受委托单位接收到申报材料后,与物业管理协会复核企业诚信档案,不符合指标内容要求,需中止本年度绿色物业管理项目申报工作
2. 物业项目设备管理	必要项			项目设施设备档案材料齐全,包括使用人、能耗参数、排污类型、排污量等信息,管理完善,方便查阅	必要项。物业项目范围内的建筑化粪池、与市政管网的接驳管道、餐饮业隔油池设施、楼宇公共烟道及相关设施设备、餐饮业烟道及油烟治理设施、垃圾分类收集设施、垃圾中转站、节能设施、节水设施等。具备详细的设备资料(包括设计和建设规格参数、图纸、设备型号等)、运行和维护制度、运行记录等内容。物业服务企业应将资料整理列出清单,并将清单作为自评表附件提交。现场核查过程中,评审组成员依据本清单现场核查档案资料,如申报项目档案材料与清单不符,需中止本年度绿色物业管理项目申报工作
3. 企业绿色管理规章制度	1	1	1	物业项目管理服务规章制度中有专门的绿色物业管理规章制度或绿色环保的章节和条文	提供物业服务企业管理服务规章制度或其他佐证材料供现场核查,符合指标内容,得1分。在自评表的备注和说明中简要列出物业管理规章制度中的绿色、环保内容的条款。现场核查过程中,评审组成员依照自评材料对实际情况进行核查
4. 绿色物业管理服务协议	1	1	1	物业服务企业与业主签订的管理服务协议(或补充协议)中,有明确的绿色、节能、环保的责任	提供物业服务企业与业主签订的管理服务协议或其他佐证材料供现场核查,协议中应明确物业服务企业、业主和使用人的绿色、节能、环保责任。符合指标内容,得1分。在自评表的备注和说明

					中简要列出物业管理服务协议中的业主、使用人、物业服务企业的绿色、环保内容的责任。现场核查过程中, 评审组成员依照自评材料对实际情况进行核查
5. 绿色物业管理 人员组织	1	1	1	设置绿色物业管理的专业岗位, 并制定明确的岗位职责要求	提供绿色物业管理专人的姓名、职务、职称、岗位职责要求等相关信息和佐证材料(如劳动合同、岗位责任书等)供现场核查。符合指标内容, 得 1 分
6. 物业项目节能 减排与环境保护 目标管理	1	1	1	按年度设定能耗、水耗、物耗、减排等年度控制目标, 并制定相应工作计划	物业项目本年度或上一年度经营发展计划中有节能、减排、环保等控制目标和实施计划。提供物业项目年度计划书、工作方案或其他佐证材料供现场核查, 提供材料应列明能耗、水耗、物耗、减排等控制目标, 针对各项控制目标提出相应工作计划。目标明确、工作计划合理, 得 1 分
7. 绿色管理 ISO14001 检查	2	2	2	根据 ISO14001 认证体系内容和要求, 对申报项目进行 ISO14001 检查	根据 ISO14001 认证体系内容和要求, 对申报项目进行 ISO14001 检查, 提供运营管理过程中各项支出核算结果和检查报告; 如申报项目已获得 ISO14001 认证, 可提供审核报告作为佐证材料。按照 ISO14001 认证体系内容和要求进行管理, 得 1 分; 获得 ISO14001 认证的项目, 得 2 分
8. 人员培训计划	1	1	1	有明确的管理人员绿色服务培训计划和详细的培训方案, 并具有完整的员工绿色物业管理培训档案记录	持续并定期开展员工绿色物业管理、节能节水、环保技术、优化管理等培训, 提供培训方案、记录、教材或其他佐证文件供现场核查。符合指标内容, 得 1 分
9. 绿色采购	1	1	1	有完善的绿色采购政策, 优先购买对环境负面影响较小的环境标志产品和节能降耗的产品	物业服务企业在项目运营期间, 物业项目在常用消耗品、办公设备、家用电器、设施设备物品采购计划、采购合同等文件和材料中有绿色环保要求, 优先购买对环境负面影响较小、能效等级较高的绿色产品。提供绿色采购制度文件或其他佐证材料供现场核查。符合指标内容, 得 1 分
二、节能管理	30	35	35		
10. 能源计量器	必要项			按照《用能单位能源计量	必要项。按照《用能单位能源计

具配备和管理				器具配备和管理通则(GB 17167-2006)》建立能源分类计量管理工作制度,将物业的电力、蒸汽、燃料等能源用量进行分类计量	量器具配备和管理通则(GB 17167-2006)》对物业范围内建立能源分类计量管理工作制度,对电力、蒸汽、能源等其他能源消耗用量进行分类计量,提供申报项目过去一年电费、购汽、购油等的统计数据作为自评表附件。现场核查相关票据或财务记录,如项目未实施分类计量管理,需中止本年度绿色物业管理项目申报工作
11. 设备管理记录		必要项		保留主要耗能设备和系统一年期的定期巡回检查、维护保养、运行管理记录。设备良好,运行正常,一年内无重大管理责任事故	必要项。提交申报项目过去一年主要能耗设备和系统清单。根据本清单现场核查主要能耗设备和系统的定期巡回检查、维护保养、运行管理情况,如申报项目现场情况与清单不符,需中止本年度绿色物业管理项目申报工作
12. 能源统计管理	1	1	1	有效执行计量管理,具有能耗的原始记录和档案管理,并对数据进行月度、年度分析	根据申报项目性质、规模、以及能源经济管理和填报统计报表的需要,建立完整的能源统计原始记录和档案管理制度,并对数据进行月度、年度分析。提供能源统计分析报告或其他佐证材料供现场核查,符合指标内容,得1分
13. 能源消耗定额管理	2	2	2	对重点能耗单元实施能耗定额管理,给出定额管理达标率的量化统计结果,并分析达标率变化波动的原因	申报项目根据能耗定额管理的需要和项目实际情况,对重点能耗单元实施定额管理,量化分析消耗变化波动的原因。现场核查过程中,出具能耗定额管理制度文件或其他佐证材料,评审组成员依照自评材料对实际情况进行核查。对重点能耗单元实施定额管理,得1分;对重点能耗单元实施定额管理,提供达标率情况并量化分析消耗变化波动的原因,得2分
14. 节能运行制度	2	2	2	制定主要能耗单元详细的运行管理制度	制定主要能耗单元(如空调、电梯、通风、照明等)的运行管理制度,提供制度文件或其他佐证材料供现场核查。现场核查过程中,评审组成员依照自评材料对实际情况进行核查。制定有主要

					能耗单元的运行管理制度，得 1 分；制定有主要能耗单元的运行管理制度，材料完整，并按照制度内容规范管理，得 2 分
15. 能耗监测系统	0	2	2	建立用能设施监测系统，对能耗系统的运行参数进行监测分析。在大型的公共建筑、写字楼安装能耗监测系统。按照 GB-T16664-1996《企业供配电系统节能监测办法》的要求，定期完成供配电系统节能监测	在办公楼（商业）、园区安装用能设施监测系统，同时按照 GB-T16664-1996《企业供配电系统节能监测办法》的要求，定期完成供配电系统节能监测，提交监测系统说明材料作为自评表附件。建立和安装能耗监测系统，得 1 分；建立和安装能耗监测系统，对能耗系统的运行参数进行监测分析，得 2 分
16. 物业空调系统节能	2	5	5	可选择采用变频控制技术、蓄冷空调技术、冷水机组的节能清洗、分户计量、余热回收利用等技术和方式实现空调系统的节能	申报项目在满足空调舒适要求的前提下，以提高中央空调系统运行效率，降低其能耗为目的。可选择采用但不限于变频控制技术、蓄冷空调技术、冷水机组的节能清洗、分户计量、余热回收利用等方式实现空调系统的节能。提交空调系统节能措施说明材料，总结节能效果作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，安装有物业空调节能设备或设施，得 3 分；实施物业空调系统精细化管理（如分户计量，优化控制等），得 3 分；综合实施技术改造和管理升级措施，并实现节能效益不断提升，得 5 分
17. 供水系统节能	3	3	3	可选择变频供水技术等获水务部门认可的节能方式实现供水系统节能	在满足供水系统稳定运行要求的前提下，选择采用变频供水技术等方式实现供水系统节能。提交供水系统节能措施说明材料，总结节能效果作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，符合指标内容，根据节能效益给予相应分值，安装有供水系统节能设备或设施，得 2 分；综合实施技术改造和管理升级措施，并实现节能效益不断提升，得 3 分
18. 电梯系统节能	3	3	3	可选择采用能量回收等方式，实现电梯节能	在满足电梯、扶梯系统稳定运行要求的前提下，选择采用变频节能技术、电梯回馈电能技术、预

					防性保养技术、驱动器休眠技术、智能管理技术等方式实现电梯系统节能。提交电梯系统节能措施说明材料，总结节能效果作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，符合指标内容，根据节能效益给予相应分值，安装有电梯系统节能设备或设施，得 2 分；综合实施技术改造和管理升级措施，并实现节能效益不断提升，得 3 分
19. 绿色照明技术	3	3	3	可选择更换节能型灯具，鼓励使用绿色照明灯具，采取优化照明系统控制等措施实现照明系统节能，	在保证不降低作业面视觉效果、照明质量的前提下，使用节能型灯具。鼓励使用绿色照明灯具，减少对环境的二次污染。可选择采取优化照明系统控制等措施实现照明系统节能。提交照明系统节能措施说明材料，总结节能效果作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，符合指标内容，根据节能效益给予相应分值，对照明系统进行优化管理，科学控制开关时间，得 1 分；替换和购买节能型照明灯具，得 1 分；替换和购买绿色节能照明灯具，减少对环境的二次污染，得 2 分；综合实施技术改造和管理升级措施，并实现节能效益不断提升，得 3 分
20. 可再生能源利用	4	4	4	根据项目特点，因地制宜采用太阳光能集热利用、太阳光能发电、自然采光开发利用、风能资源等多种途径利用可再生能源	提倡根据项目特点，综合考虑项目建筑环境协调性，选择采用空气热能、风能资源等多种途径利用可再生能源技术达到节能目的。提交可再生能源技术改造或管理手段的说明材料，总结节能效果作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，符合指标内容，综合考虑项目特点、项目投资、示范作用、节能效益等因素给予相应分值，安装有可再生能源利用设施设备，得 3 分；综合实施技术改造和管理升级措施，并实现节能效益不断提升，得 4 分

21. 绿色出行	1	1	1	鼓励业主和使用人绿色出行, 包括: 设立便利的非机动车停放处、提供项目周边公共交通乘用指示、组织活动和派发宣传资料等措施。	提供绿色出行相关的佐证材料供现场核查, 符合指标内容, 得 1 分
22. 建立节能激励机制	1	1	1	制定有节能激励的具体方案并依照方案执行	提供节能激励机制制度文件或其他佐证材料供现场核查。符合指标内容, 得 1 分
23. 节能效益	8	8	8	统计物业项目节能量, 运行记录, 维修保养制度等, 综合评估各项具体工作的效益	统计物业项目各节能措施的节能量和节能效果, 提交节能效益评估报告或其他总结报告作为自评表附件。综合考虑项目特点、项目投资、示范作用、节能效益等因素给予相应分值, 提交节能效益评估报告或其他总结报告等佐证材料, 得 1 分; 评估报告细致、全面, 涵盖主要节能工作, 得 3 分; 综合考虑项目特点、项目投资、示范作用等因素, 节能效益经专家评价达到同类型物业领先水平, 得 4 分。此项相加最高可得 8 分
三、节水管理	10	10	10		
24. 用水分户计量	必要项			对物业项目区域内的所有用水单位实施分户计量	必要项。对物业项目区域内所有用水单位实施分户计量, 提高用水管理水平。申报项目未实施用水分户计量, 需中止本年度绿色物业管理项目申报工作
25. 用水分类计量管理	1	1	1	建立用水分类计量管理工作制度, 将物业的用水单元进行分类计量	对物业范围内绿化、生活、生产等其他用水消耗进行分类计量, 提供水费单、购买中水等相关票据或财务记录供现场核查, 符合指标内容, 得 1 分
26. 节水器具	2	2	2	公共区域推广使用节水器具, 如节水马桶、节水龙头、节水花洒等	在保障用户用水的前提下, 在公共区域推广使用节水器具。在部分公共区域内使用节水器具, 得 1 分; 在公共区域内全面使用节水器具, 得 2 分。提交节水器具更新和改造说明材料, 总结节水效果作为自评表附件
27. 节水运行制度	1	1	1	制定详细水耗单元的运行管理制度	制定水耗单元详细的运行管理制度, 提供制度文件或其他佐证材

					料供现场核查。符合指标内容，得 1 分
28. 节水措施	2	2	2	根据项目特点，可选择采用冷凝水利用、中水利用、节水绿化、雨水收集利用、梯级用水、循环用水等措施减少用水量	在保证基本物业管理质量的前提下，选择冷凝水利用、中水利用、节水绿化、雨水收集利用、梯级用水、循环用水等措施减少用水量。提交节水技术改造或管理手段的说明材料，总结节水效果作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，符合指标内容且效益明显，得 2 分
29. 节水效益	4	4	4	统计物业项目节水量，综合评估各项具体工作的效益	统计物业项目各节水措施的节水量和节水效果，提交节水效益评估报告或其他总结报告作为自评表附件。根据现场核查或专家评价结果，综合给出节水效益分数，提交节水效益评估报告或其他总结报告等佐证材料，得 2 分；评估报告细致、全面，涵盖主要节水工作，得 2 分；综合实施技术改造和管理升级措施，并实现节水效益不断提升，最高可得 4 分
四、垃圾减量分类管理	23	18	18		
30. 垃圾减量分类的运行管理方案	必要项			根据《深圳市物业管理生活垃圾减量分类工作指导意见》制定垃圾减量分类的运行管理方案	必要项。根据《深圳市物业管理生活垃圾减量分类工作指导意见》，提交垃圾减量分类的运行管理方案作为自评表附件。管理方案内容可包含：设置环卫和垃圾分类主管岗位；制定垃圾分类指导和监督检查机制；制定生活垃圾分类收集和清运工作制度；建立垃圾分类清运工作要求；建立垃圾分类计量制度；建立垃圾管理资金专项管理制度。申报项目未能提交垃圾减量分类运行管理方案或其他佐证文件，需中止本年度绿色物业管理项目申报工作
31. 垃圾分类制度和设施	2	2	2	按照规定从源头实施生活垃圾分类，做到四类垃圾的分类交付收集，并全部设置专用收集设施，具备密闭、节能、渗沥液处	依照《深圳市“十二五”城市生活垃圾减量分类工作实施方案》（深府办函〔2012〕101 号），确定可回收物、厨余垃圾、有害垃圾、其他垃圾的分类方案。提

				理、防臭、防渗、防尘、防噪声等污染防控措施，防止二次污染	交垃圾分类设施清单作为自评表附件，根据本清单现场核查设施情况，符合指标内容且设备完善，得 2 分
32. 垃圾分类收集、清运	3	2	2	根据垃圾性质和收集量合理安排清运制度，厨余垃圾和其他垃圾（湿垃圾）宜日产日清，可回收物和有害垃圾可根据投放量不定期收集	根据垃圾性质和收集量合理安排清运制度。垃圾清运人员应根据垃圾性质和收集量进行集中收集，厨余垃圾和其他垃圾应日产日清，可回收物和有害垃圾可根据投放量不定期收集，并对垃圾分类情况进行检查、记录。提交垃圾分类清运制度说明材料作为自评表附件，现场核查垃圾分类收集、清运情况。符合指标内容且制度完善，得 3 分。办公楼（商业）和园区最高分取 2 分
33. 垃圾分类投放的监督与指导	5	3	3	对业主和使用人的垃圾分类投放情况进行监督，并对投放准确率进行记录	物业服务企业的垃圾清运人员在收集过程中，应对业主的垃圾分类投放情况进行监督，对错误投放的现象应予以指导，并记录投放准确率。提交垃圾分类投放准确率统计文件或其他佐证材料作为自评表附件。物业服务企业的垃圾清运人员在收集过程中，对业主的垃圾分类投放情况进行监督，得 1 分；对业主的垃圾分类投放情况进行监督，记录投放准确率，得 2 分；根据准确率统计结果，达到较高投放准确率，最高得 5 分（办公楼和园区最高取 3 分）
34. 垃圾减量分类宣传引导	5	3	3	在物业管理区域内张贴垃圾减量分类的宣传材料，并在投放点设置内容全面、醒目易读的分类指导提示。通过举办、组织形式多样的活动提高垃圾减量分类工作知晓率。鼓励业主和使用人签署《参与垃圾减量分类承诺书》，提高参与率	向业主和使用人宣传生活垃圾处理工作的紧迫性和重要性，普及垃圾减量垃圾分类知识，提高居民生活垃圾分类方法知晓率。鼓励业主和使用人签署《参与垃圾减量分类承诺书》，逐步培养居民垃圾分类的意识和责任感。提交垃圾减量分类知晓率和参与率的统计文件或其他佐证材料作为自评表附件，对垃圾减量分类工作的知晓率和参与率进行统计，得 3 分（办公楼和园区最高取 2 分）；根据准确率统计结果，达

					到较高的知晓率和参与率，最高得 5 分（办公楼和园区最高取 3 分）
35. 技术指导与人员培训	1	1	1	对垃圾清运人员及物业管理服务员工进行垃圾分类的专项培训，及时更新和实施主管部门发布的最新政策和规范	对垃圾清运人员及物业管理服务人员进行垃圾分类的专项培训，及时更新和实施相关主管部门发布的最新政策和规范，保证业主和使用人能够及时得到正确的垃圾分类指导。提供垃圾减量分类专项培训记录或其他佐证材料供现场核查，符合指标内容，得 1 分。
36. 危险废物，有害垃圾处理	2	2	2	对项目区域内产生的危险废物和有害垃圾单独收集，并委托有资质的单位进行处理	对项目区域内产生的危险废物和有害垃圾单独收集，实施相关主管部门发布的政策和规范，并委托有资质的单位进行处理。提供危险废物、有害垃圾服务单位委托协议、危险废物转运联单或其他佐证材料供现场核查，符合指标内容，得 2 分。
37. 垃圾减量效益	5	5	5	对垃圾减量分类的政府补贴资金进行单独核算，综合评估垃圾减量分类工作的知晓率、参与率和投放准确率	对垃圾减量分类的政府补贴资金进行单独核算。物业服务企业应对垃圾减量分类政府补贴的费用收支进行管理，收支状况应定期向业主公示，提交垃圾减量分类实施效果总结文件或其他佐证材料作为自评表附件。对垃圾减量分类效益进行记录和分析统计，得 3 分；垃圾减量分类工作制度完善，执行良好，达到较好的减量效果，根据专家评价结果最高得 5 分
五、绿化管理	7	7	7		
38. 绿化区域规划	2	2	2	物业项目有明确的绿化规划。绿化设施有明确边界，收集物业区域内绿化植物的完整资料，包括植物的种类、数量、习性、特征，了解土壤的成份，以制定科学的绿化管养方案	提供物业区域内绿化植物的资料和绿色管养方案供现场核查，符合指标内容，且材料完备，得 2 分
39. 养护运行制度	1	1	1	制定有详细的绿化养护方案，明确绿化养护要求。绿化垃圾规范处理，	提供详细的绿化养护方案供现场核查，符合指标内容，得 1 分

				确保无污染,绿化无安全隐患	
40. 立体绿化管理	2	2	2	实施屋顶绿化、外墙绿化等立体绿化措施,提高绿化面积	根据《深圳市屋顶美化绿化实施办法》,考虑项目情况和特点鼓励实施屋顶绿化和其他立体绿化措施。提交立体绿化措施说明文件或其他佐证材料作为自评表附件,根据现场核查结果,符合指标内容和项目特点,得2分
41. 生态施肥和病虫害防治	2	2	2	生态施肥,使用缓释肥料或其他环境污染低,不散发臭味的新型肥料。 通过生物防治、物理防治、化学防治的方式有效控制病虫害,不影响环境安全。病虫害防治用药前有用户通知,并注明施药位置、药品名称、施药量及施药过程管理等内容。	提供生态施肥和病虫害防治管理记录供现场核查,符合指标内容,得2分
六、污染管理	10	10	10		
42. 污染排放统计管理	2	2	2	对业主、物业使用方的环境污染源数量、种类、污染物产生/排放量进行有效的监督和统计	提供业主、物业使用方的环境污染源数量、种类、污染物产生/排放量情况记录供现场核查。符合指标内容且材料完备,得2分
43. 环境事故管理	1	1	1	建立有环境事故应急预案	制定项目环境事故应急预案,项目内部的污染事故的应急管理,还应包括周边可能对本项目产生影响的风险和环境污染源,物业管理方在应急管理、紧急疏散等方面做的准备。提供应急预案文件或其他佐证材料供现场核查。符合指标内容,得1分
44. 水污染防治	2	2	2	具有明确的管理制度和管理记录,确保供水无污染。物业项目内雨水、污水之间无错接管道,与市政管网之间无错接乱接。生活污水无污染,能够全部进入市政污水处理厂,或通过自建污水处理设施处理达标排放。 经营废水无污染,物业项目餐饮业废水经过隔油处理后进入污水处理设	提供水污染防治管理制度和管理记录供现场核查,了解项目与市政管网接管情况。项目范围内有经营或生产活动,应对污水处理和排放情况进行监督。根据现场核查结果,符合全部指标内容,得2分

				施, 生产废水 能够全部处理达标排放。	
45. 环境卫生保洁	1	1	1	管理范围内所有公共区域保持良好清洁, 有效减少非点源污染	申报项目管理范围内所有公共区域应保持良好清洁, 对物业范围内可能存在的非点源污染进行监管和处理。根据现场核查结果, 符合指标内容, 得 1 分
46. 空气污染防治	1	1	1	物业项目内无扬尘污染源; 餐饮油烟治理后楼顶高空排放; 生产废气处理达标后高空排放; 不使用臭氧层消耗物质; 引导建筑装饰, 减少室内污染	对物业项目范围内餐饮、生产废气排放情况进行监督。在日常管理中不使用臭氧层消耗物质, 引导业主和使用人在建筑装修过程中减少室内污染。根据现场核查结果, 符合指标内容, 得 1 分
47. 噪声污染	1	1	1	物业项目内噪声排放保证边界噪声排放达标; 住宅和商业物业项目内噪声源不影响区域和室内声环境质量; 园区类项目噪声符合职业健康要求	了解物业项目范围内噪声污染情况, 积极协调处理噪声污染纠纷。根据现场核查结果, 符合指标内容, 得 1 分
48. 光污染防治	1	1	1	按照相关的城市管理规范对商业物业的灯箱广告招牌等光污染物品和行为进行管理	按照相关的城市管理规范对物业范围内的光污染进行防治和监督。根据现场核查结果, 符合指标内容, 得 1 分
49. 碳排放量测算	1	1	1	按照深圳市碳排放交易碳排放量测算方法, 测算物业项目碳排放量	对物业项目实施组织层面的温室气体量化测算, 提供测算结果材料或其他佐证文件供现场核查。符合指标内容, 得 1 分
七、行为引导与公共参与	12	12	12		
50. 行为引导设施	2	2	2	有涵盖全面、功能完善、维护良好的行为引导设施	根据现场核查情况, 设置有行为引导设施, 得 1 分; 设置有行为引导设施, 且功能完善、维护良好, 得 2 分
51. 装修、用材引导	2	2	2	引导、建议业主、使用人采用节能环保方式进行房屋装修, 建议使用节能家电, 节水器具和环保材料, 避免破坏性和重复性装修	提供装修和节能环保宣传材料或其他佐证材料供现场核查。根据现场核查结果, 符合指标内容且效果良好, 得 2 分
52. 活动组织	4	4	4	定期组织业主、使用人参加绿色物业管理活动; 定期向业主和使用人征集绿色物业管理的方案建议, 提高业主、使用人参	提交绿色物业管理宣传活动和绿色物业管理方案征集通知或其他佐证材料作为自评表附件。业主和使用人参与活动积极性高, 得 2 分; 绿色物业管理方案形式新

				与绿色管理的积极性	颖、多样，得 2 分；此项最高得 4 分
53. 绿色管理成果展示	2	2	2	物业服务企业定期向业主和使用人展示绿色物业创建方面的成果	提交物业服务企业在绿色物业管理创建方面的成果展示、说明文件或其他佐证材料作为自评表附件。根据现场核查和专家评价结果，符合指标内容，得 2 分
54. 公众参与评价	2	2	2	对公众参与的情况进行评价，分析说明公众参与情况、公众参与有效性并分析原因。	提交绿色物业管理活动和方案征集参与率的统计文件或相关总结分析材料作为附件，最高得 2 分
总计	100	100	100		
八、创新鼓励	10	10	10		
55. 创新鼓励	10	10	10	申报企业已实施对绿色物业管理产生积极影响的未包括在此评价标识体系之内的创新技术和管理方法（此项为加分项，分值纳入取得的总得分）	提交新举措、新技术和新方法的应用说明情况作为自评表附件，从可持续性居住、能源消耗、材料消耗、舒适度提高、污染降低等方面说明应用效果。鼓励创新或引进未在深圳地区使用的新技术和新方法。编制并提交创新得分的总结报告，详细说明创新技术和管理的主要内容，并评估实施效益、推广应用建议。经现场核查和专家评价论证结果，具有明显的绿色物业管理效益，即可获得创新鼓励分数，最高分值为 10 分。