**上海市绿色建筑管理办法（草案）**

# **总则**

## 【目的与依据】

 为了推动生态文明建设，保障人居环境，促进绿色建筑发展，节约资源，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国节约能源法》、《民用建筑节能条例》、《上海市建筑节能条例》和其他有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本办法。

## 【适用范围】

本市行政区域内从事绿色建筑活动和相关的监督管理，适用本办法。

本办法所称绿色建筑活动包括民用建筑建设、运行、改造等过程，以及工业建筑和城市基础设施的建设过程。

## 【定义】

本办法所称绿色建筑，是指为了实现人与自然和谐共生，在建筑的建设、运行、改造的全寿命期内，按照绿色建筑相关标准要求，建设安全耐久、健康舒适、生活便利、节约资源（节地、节能、节水、节材）、环境宜居的高品质建筑。

## 【职责部门】

 市建设行政管理部门是本市绿色建筑活动的综合监督管理部门，并负责相关专业绿色建筑的监督管理，具体履行以下职责：

 （一）制定本市推进绿色建筑发展的政策；

 （二）组织编制绿色建筑相关的工程建设技术标准；

 （三）指导、协调本市专业绿色建筑活动的监督管理；

 （四）管理全市绿色建筑相关监管平台；

 （五）对民用建设、运行、改造等过程以及工业建筑建设过程中的绿色建筑活动实施监督管理。

 区建设行政管理部门、特定地区管委会按照职责分工，负责本行政区域内绿色建筑活动的监督管理。

 市水务、绿化市容、交通、民防、房屋等行政管理部门按照法律、法规和市人民政府规定的职责分工，负责相关专业绿色建筑活动的监督管理。

 市和区发展改革、经济信息化、商务、教育、科技、民政、财政、生态环境、规划自然资源、文广、卫生健康、国资、市场监督管理、统计、体育、旅游、机关事务管理、金融等行政管理部门在各自职责范围内，协同实施本管理办法。

## 【保障机制】

 市、区人民政府应当加强促进绿色建筑发展的保障机制建设，完善组织架构，制定绿色建筑考核和激励政策，健全市场机制，推进绿色建筑产业健康发展。

## 【市场机制】

 本市鼓励采用合同能源管理、绿色运行专业托管以及其他创新模式支持绿色建筑建设与运行管理及改造，充分发挥市场机制作用。

## 【长三角区域合作】

市建设行政管理部门应当与长三角区域相关省建设行政管理部门建立绿色建筑沟通协调机制，促进绿色建筑全产业链协同联动，探索区域联合技术攻关，加快推进工程标准互认、认证互通，合力开展绿色建筑技术推广，协同推进绿色建筑发展。

## 【行业自律】

绿色建筑相关行业协会应加强行业自律，开展绿色建筑宣传和科技成果推广示范工作，促进绿色建筑新技术、新工艺、新材料、新设备的应用，探索将建筑绿色性能纳入相关建筑评比达标表彰活动的评级指标，积极推动绿色建筑发展。

## 【社会参与】

市、区人民政府及其相关部门、新闻媒体、社区应当通过多种方式，广泛开展社会宣传，倡导绿色生活方式与行为节能，鼓励社会公众积极参与绿色建筑相关活动。

教育部门应当将绿色建筑知识纳入本市幼儿园、中小学校、高等院校教育内容，组织开展绿色建筑教育实践等活动。

# **管理要求**

## 【绿色生态城区】

市建设行政管理部门应当推进绿色生态城区建设。

本市在长三角生态绿色一体化发展示范区、自贸试验区新片区、崇明生态岛、重点转型区域等区域创建绿色生态城区。

各区人民政府、特定地区管委会应当选择辖区内适合区域创建绿色生态城区。

绿色生态城区的实施部门应当编制相应的专业规划，加强建设和运营管理，严格落实规划指标。

## 【绿色建筑星级要求】

根据国家和本市绿色建筑相关标准，绿色建筑分为基本级、一星级、二星级、三星级4个等级。

本市新建民用建筑应当按照绿色建筑基本级及以上标准建设和运行。其中，国家机关办公建筑和大型公共建筑应当按照绿色建筑二星级及以上标准建设和运行。绿色生态城区内，绿色建筑星级应当符合该城区绿色生态专业规划的要求。

## 【装配式建造要求】

 本市符合条件的新建民用建筑、工业建筑及城市基础设施应采用装配式建造方式，具体实施范围及预制率、装配率指标要求由市建设行政管理部门制定。

 市、区建设行政管理部门、特定地区管委会应当推进设计与施工一体化建设，促进全产业链协同发展。

## 【全装修住宅】

 本市推行全装修住宅。本市新建商品房、公共租赁住房、廉租住房的全装修面积比例应当满足市建设行政主管部门规定要求。

本市鼓励在全装修住宅中推广内装工业化技术，促进全装修住宅整体质量提升。

建设单位承担全装修住宅建设工程主体责任。

## 【建筑信息模型要求】

 本市规模以上的新建、改建、扩建的建设工程应当在设计、施工阶段应用建筑信息模型（BIM）技术，并加强BIM技术与绿色建筑、装配式建筑的融合应用，鼓励建设单位建立基于BIM的运营管理平台，在运营阶段应用BIM技术。

## 【可再生能源利用】

 本市新建政府投资或者以政府投资为主的公共建筑、大型公共建筑和其他学校、医院等公共建筑、住宅建筑应当采用可再生能源应用系统，并满足可再生能源综合利用量要求。新建民用建筑可再生能源应用系统设计安装应与建筑能耗水平相适应、与建筑外观形态相协调。

## 【绿色建材与资源循环利用】

 本市鼓励发展绿色建材，完善推广制度，提高绿色建材在绿色建筑中的使用比例。

 本市建筑垃圾处理实行减量化、资源化、无害化和“谁产生、谁处理”的原则，形成收、运、处、用一体化运作模式。建筑废弃混凝土应当强制回收使用，由建设单位承担统一分类、运送处置和资源化利用的责任。

## 【超低能耗建筑】

本市鼓励发展超低能耗建筑，加强符合本市气候特点、资源条件的超低能耗建筑技术、标准与产品研发，推广超低能耗建筑示范应用。

## 【全过程监督管理】

 市和区建设行政管理部门、特定地区管委会应当加强对装配式建筑、全装修住宅、BIM技术应用、建筑可再生能源应用、超低能耗建筑等绿色建筑项目的全过程监督管理。

# **建设管理**

## 【规划与土地出让】

 市规划资源行政管理部门编制控制性详细规划时，应当征询市建设行政管理部门关于绿色建筑星级、装配式建筑建造、全装修住宅、BIM技术应用、可再生能源应用系统、超低能耗建筑等绿色建筑要求的意见；在土地供应阶段，市和区规划资源行政管理部门、特定地区管委会应将同级建设行政管理部门提出的绿色建筑要求纳入国有土地使用权出让合同、国有土地划拨决定书或核定规划条件决定书。

## 【工程建设管理】

 建设单位在项目立项时，应当执行建设工程的绿色建筑要求，并落实建设经费。

 设计单位应当按照绿色建筑要求和标准规范进行设计，设计文件应包含符合相应设计深度要求的绿色建筑专篇。

 施工图审查机构应当根据相关技术审查要求，对绿色建筑内容进行审核，对达不到绿色建筑要求的项目，不予出具施工图审查合格证书；经审查通过的绿色建筑相关设计内容不得擅自变更，确需变更的，应当按照相关规定重新审查。

 施工单位应当按照审图通过的施工图设计文件要求进行施工，不得擅自变更绿色建筑相关设计。并配合建设行政管理部门对建设工程的绿色建筑技术措施和设备进行查验。

 监理单位应当对绿色施工方案进行审查，并加强绿色施工监督管理。

## 【竣工验收】

建设单位组织工程竣工验收时，应当按照相关标准开展绿色建筑专项验收，并取得绿色建筑专项验收合格的证明材料。不符合要求的，不得通过竣工验收。

本市全装修住宅工程实施分户验收制度，由建设单位组织验收。

新建国家机关办公建筑和大型公共建筑应当在竣工备案前完成能耗监测装置安装，与相应的建筑能耗监测平台联网，并实现与建筑智能化系统的数据对接。

 绿色建筑专项验收合格的证明材料应当纳入建筑工程竣工验收报告，并在竣工验收备案时予以确认。

## 【住宅使用说明书&质量保证书】

 新建住宅建筑交付使用时，建设单位应当在新建住宅使用说明书中载明以下绿色建筑内容，并配合购房人做好相关指标查验：

 （一）绿色建筑星级、关键技术指标和维护要求；

 （二）装配式建筑装配率或预制率、维护要求；

（三）全装修住宅采用的主要设备和材料的品牌、型号；

（四）可再生能源应用系统能源综合利用量、相关设施设备的品牌、型号、使用方法和维护要求。

新建住宅质量保证书里应当包括绿色建筑设备材料的保修责任和保修期限。

 市和区房屋管理部门应当对住宅使用说明书和质量保证书中是否载有绿色建筑上述相关信息进行确认。

## 【监督管理】

市和区建设行政管理部门、特定地区管委会应当将绿色建筑要求纳入建设工程质量和安全监督管理体系中，依据相关法律法规和标准规范，对绿色建筑要求实施情况和建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、审图机构等行为进行监督检查。

## 【绿色建筑评价标识】

本市绿色建筑评价标识实施第三方评价制度。

第三方评价机构应当按照国家和本市绿色建筑评价标识管理的规定，开展项目申报受理、评价、公示、公告、颁发标识等工作。

市建设行政管理部门应加强对评价机构和标识项目的监督管理。

# **运行管理**

## 【运行责任主体】

 建筑物所有权人（使用权人）应当按照相关规定和技术标准负责绿色建筑运行和维护，保障绿色建筑技术设备正常运行。

## 【绿建交付要求】

 建设单位将符合绿色建筑标准的新建建筑物交付给建筑物所有权人（使用权人）和物业服务企业或第三方专业服务机构时，应保证绿色建筑相关设备设施可正常使用，交付资料中应包含绿色建筑相关设备设施、材料产品的技术文件和厂家信息。

## 【运维服务合同】

 建筑物所有权人（使用权人）委托物业服务企业或第三方专业服务机构负责建筑运维的，建筑所有权人（使用权人）应当与物业服务企业或第三方专业服务机构签订服务合同，合同中应当载明符合绿色建筑特点的物业管理内容及违约责任。公共部位的节能、节水、环境控制、绿化维护、垃圾处置、信息化等绿色建筑设备设施应当纳入物业服务企业或第三方专业服务机构的管理和维护范围，并在物业或专业委托服务合同中约定。

 物业服务企业或第三方专业服务机构应按照物业或专业委托服务合同约定，履行绿色建筑运行维护的义务。

## 【管理制度】

 符合绿色建筑标准的新建建筑物投入使用后，建筑物所有权人（使用权人）或委托的物业服务企业或第三方专业服务机构应当建立绿色建筑专项运行管理制度，明确责任机制。配置专业技术人员，对统一设计安装的绿色建筑相关设备设施进行日常管理和维护，确保其正常规范运行。

 物业服务企业或第三方专业服务机构对发生损坏绿色建筑设备设施行为的应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政管理部门，有关行政管理部门应当及时依法处理。

## 【能耗统计】

 公共建筑运行责任人应当根据相关法律法规与本市相关规定，向市建设行政管理部门报送建筑能耗、水耗统计资料。

 本市燃气、电力和供水企业应当实施燃气、电力和供水消耗数据采集统计工作，并将统计结果报送市建设行政管理部门。

## 【能耗监测】

 既有国家机关办公建筑和大型公共建筑物应当根据相关规章制度与标准规范安装分项计量装置，并与相应的建筑能耗监测平台联网。

 国家机关办公建筑和大型公共建筑物所有权人（使用权人）会同委托的物业服务企业或第三方专业服务机构应当负责能耗监测装置的维保与数据稳定连续实时上传。鼓励建筑物所有权人（使用权人）或委托的物业服务企业或第三方专业服务机构对建筑能耗监测系统数据进行分析应用。

 各级建筑能耗监测平台主管部门负责维护各级平台，保障各级平台正常运行，定期向相关部门和建筑物所有权人（使用权人）提供能耗监测数据统计分析、异常情况、节能管理意见。

## 【能源审计】

 市建设行政管理部门应当组织制定民用建筑能源审计管理制度与标准规范，明确审计原则，委托能源审计机构开展审计工作，建筑所有权人（使用权人）或受委托的物业服务企业应当予以配合。

 市和区建设行政管理部门、特定地区管委会应对下列建筑进行重点能源审计：

 （一）重点用能单位建筑；

 （二）未安装建筑能耗监测装置、未上传能耗数据或上传能耗数据不稳定的国家机关办公建筑或大型公共建筑；

 （三）能耗超过同类型能耗定额的建筑。

## 【能效公示】

 市建设行政管理部门应当会同相关行业行政管理部门，向社会公布能耗使用报告。

 市和区建设行政管理部门、特定地区管委会应对建筑能耗超过同类型能耗定额和应装未装建筑能耗监测装置的建筑能耗情况进行公示。

## 【能耗定额】

 市建设行政管理部门应当会同相关部门制定国家机关办公建筑和大型公共建筑能耗定额标准。

 对于能耗超过能耗定额的建筑，建筑物所有权人（使用权人）或物业服务企业应当通过建筑调适、节能改造等手段降低建筑能耗，使其符合定额要求。

 国家机关办公建筑、政府投资和以政府投资为主的公共建筑未达到民用建筑能耗定额的，应当进行建筑调适或节能改造。国家机关办公建筑建筑调适或节能改造费用应当列入本级人民政府的财政预算，并按照财政预算严格执行。

 市发展改革行政管理部门应当会同相关部门建立建筑能耗超限额加价制度，实施差别电价等政策。

## 【既有绿色化改造】

 市建设行政管理部门会同发展改革、机关事务管理、商务、旅游、教育、卫生健康、国资、金融等相关行政管理部门应当根据经济社会发展水平和城市建设管理现状等实际情况，协同城市更新专项工作，有序推进既有公共建筑的绿色化改造工作。

市和区房屋管理部门应结合房屋综合改造同步推进以节能为重点的绿色化改造工作。

## 【室内空气质量复验】

 幼儿园、中小学校、养老设施、医疗机构、国家机关办公建筑和其他大型公共建筑在重新装修完成后投入使用前应当对室内空气质量进行复验，并将检测结果在建筑醒目位置予以张贴公示。

##  【专业培训】

本市绿色建筑、物业管理等相关行业协会应当组织开展行业培训，提升从业人员绿色建筑专业能力。

各级建筑能耗监测平台主管部门应当定期组织建筑物所有权人（使用权人）及相关物业管理人员进行相关业务培训。

# **法律责任**

## 【总则】

 违反本办法的行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

## 【建设单位】

 违反本办法规定，建设单位有下列行为之一的，由市或区建设行政管理部门、特定地区管委会按照下列规定进行处罚：

 （一）明示或者暗示设计单位、施工单位违反绿色建筑要求进行设计、施工的，擅自变更施工图设计文件中的绿色建筑设计内容的，或者施工图设计文件变更未按要求交审查机构重新进行审查的，责令停工整改，处二十万元以上五十万元以下的罚款；

 （二）对不符合绿色建筑相关标准的建设项目出具竣工验收合格报告的，责令停工整改，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；

 （三）未按要求落实装配式建筑预制率、装配率等技术要求、全装修住宅比例、BIM技术要求的，责令停工整改，可处二十万元以上三十万元以下的罚款；

 （四）未按要求安装可再生能源利用系统或可再生能源综合利用量未满足要求的，责令期限改正，可处五万元以上五十万元以下的罚款；

 （五）未按照要求安装与本市建筑能耗监管信息系统联网的用能分项计量装置的，责令期限改正，处五万元以上十万元以下的罚款；

 （六）未按照本办法规定在住宅使用说明书或质量保证书中载明绿色建筑相关信息，或载明的绿色建筑相关信息与实际不符的，责令期限改正；逾期未改正的，处交付使用的房屋销售总额2%以下的罚款。

## 【设计单位】

 违反本办法第二十一条第二款规定，设计单位未按照绿色建筑法律法规或者强制性标准进行设计的，由市建设行政管理部门、特定地区管委会责令限期改正，处十万元以上三十万元以下的罚款；情节严重的，由市建设行政管理部门、特定地区管委会根据有关规定，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

## 【审图机构】

 违反本办法第二十一条第三款规定，施工图设计文件审查机构未对绿色建筑内容进行审核或出具虚假施工图审查合格证书的，由市或区建设行政管理部门、特定地区管委会责令限期改正，可处三万元罚款；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，由市或区建设行政管理部门、特定地区管委会根据有关规定，撤销对审查机构的认定。

## 【施工单位】

 违反本办法第二十一条第四款规定，施工单位擅自变更绿色建筑相关设计的，责令停工整改，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款。

## 【监理单位】

 违反本办法第二十一条第五款规定，监理单位发现施工单位未按照绿色建筑要求施工未及时要求施工单位改正或者暂停施工，以及施工单位拒不改正或者不停止施工未及时向有关行政管理部门报告的，由市建设行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，责令停业整顿，并处十万元以上三十万元以下罚款。

## 【建筑物所有权人或使用权人】

 违反本办法第二十六条、三十一条、三十二条规定，建筑物所有权人或使用权人有下列情形之一的，由市或区建设部门按照下列规定处罚：

 （一）未按相关规定和技术标准对绿色建筑进行运行和维护或绿色建筑技术设备未正常运行，责令期限改正；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

 （二）未按要求将相关能耗数据稳定连续实时上传至相应建筑能耗监测平台的，责令期限改正；逾期不改正的，予以通报，并处一万元以上三万元以下的罚款；

 （三）拒不配合公共建筑能源审计或能耗检查的，责令期限改正；逾期不改正的，予以通报，并处一万元以上三万元以下的罚款。

## 【行政管理部门】

 市和区建设行政管理部门、特定地区管委会以及相关行政管理部门的工作人员违反本办法规定，有下列情形之一的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

 （一）违法实施行政许可或者行政处罚的；

 （二）未按照本办法规定履行监督检查职责的；

 （三）发现违法行为不及时查处，或者包庇、纵容违法行为，造成后果的；

 （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

## 【信用体系】

 市和区建设行政管理部门、特定地区管委会应当将相关行政处罚信息向社会公布。

 市信用管理部门应当与市建设行政管理部门建立绿色建筑相关信用信息采集、评价、应用机制，将相关行政处罚信息纳入本市公共信用信息服务平台。

# **附则**

## 【有关用语说明】

（一）民用建筑：指非生产性的居住建筑和公共建筑，包括住宅、办公楼、学校、商店、旅馆、医院、体育场馆等，以及工业用地范围内用于办公、研发、生活服务等用途的建筑。

（二）工业建筑：指生产用的各种建筑物，包括车间、库房等，不含工业用地范围内用于办公、研发、生活服务等用途的建筑。

（三）绿色生态城区：指在创新、生态、宜居的发展目标指导下，在具有一定用地规模的新开发区域或城市更新区域内，通过科学统筹规划、低碳有序建设、创新精细管理等诸多手段，实现空间布局合理、公共服务功能完善、生态环境品质提升、资源集约节约利用、运营管理智慧高效、地域文化特色鲜明的人、城市及自然和谐共生的城区。

 （四）装配式建筑：指用预制部品部件在工地装配而成的建筑。

 （五）全装修住宅：指在新建住宅交付使用前，套内和公共部位的固定面、设备管线及开关插座等全部装修并安装完成，厨房和卫生间的固定设施安装到位的住宅。

 （六）建筑信息模型：Building Information Modeling（简称BIM），指在计算机辅助设计（CAD）等技术基础上发展起来的多维建筑模型信息集成管理技术。

 （七）超低能耗建筑：指适应气候特征和场地条件，在利用被动式建筑设计和技术手段大幅降低建筑供暖、空调、照明需求的基础上，通过主动技术措施提高能源设备与系统效率，以更少的能源消耗提供舒适室内环境的建筑。

## 【绿色农房建设】

 鼓励农村村民个人建设住房采用绿色建筑措施。

## 【施行时间】

 本办法自20XX年X月X日起施行。