

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建材〔2022〕613号

---

## 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《关于加强超低能耗建筑项目 管理的相关规定》的通知

各相关单位：

为进一步完善超低能耗建筑项目管理，现将《关于加强超低能耗建筑项目管理的相关规定》印发给你们，请按照执行。

特此通知。

2022年11月9日

(此件公开发布)

# 关于加强超低能耗建筑项目管理的相关规定

为进一步完善超低能耗建筑申报范围、实施范围、创新技术措施等要求，并强化对建设单位和第三方服务机构等的管理，特制定以下管理规定。

一、包含商品房住宅建筑的超低能耗建筑项目，应以建设工程设计方案批复中的所有建筑作为申报范围，其中计容建筑面积小于 2000 平方米和建筑高度超过 100 米的单体建筑原则上不列入申报范围。申报范围内的配套保障性房建筑和配套公共服务设施建筑均应落实超低能耗建筑技术要求；申报范围内其他建筑可申请全部落实超低能耗建筑技术要求，或在整个申报范围内落实计容建筑面积 5000 平方米（含）以上的智能建造+创新试点（包括但不限于零碳建筑和“光储直柔”建筑）。

二、超低能耗建筑单体的实施范围应为地上整栋建筑，可包含地下具备正常活动功能且需供暖制冷的房间，不应包含地下人防、车库、设备机房等房间。落实超低能耗建筑技术要求的地下部分涉及建筑面积不纳入容积率计算范围。

三、当超低能耗建筑的实施范围中有实验室、数据机房、冷库等功能房间，或因其他技术原因，实施范围需扣除地上建筑的局部楼层时，经专家论证后可不纳入超低能耗建筑用能统计范围，涉及建筑面积不纳入容积率计算范围。超低能耗公共

建筑的实施范围为部分楼层时，超低能耗建筑的各项用能应单独上传至本市国家机关办公建筑和大型公共建筑能耗监测平台。

四、超低能耗公共建筑在竣工时因出租出售等原因，无法对出租出售区域落实超低能耗建筑技术要求的，应由建设单位承诺，并在出租出售合同中明确相关超低能耗建筑技术要求。申报本市建筑节能和绿色建筑专项扶持资金的超低能耗公共建筑，应在所有超低能耗技术措施落实后进行申报。

五、对于申报项目中的商品房住宅建筑，房地联动价 8 万元（含）到 10 万元的，应在超低能耗建筑的基础上，落实近零能耗建筑 and 智能建造中至少一项技术措施；房地联动价 10 万元（含）以上的，应同时落实近零能耗建筑 and 智能建造两项技术措施。

六、对于申报项目中的商品房住宅建筑，房地联动价格在 4.5 万（含）以下的项目，或在 5 万（含）以下的非全装修别墅项目，并开展 2 项创新技术（详见附件）的，可申请开展建筑外墙保温一体化示范。

七、在超低能耗建筑项目设计中应正确选用国家、行业、地方和经采信的团体标准，并在设计文件中注明所用标准和图集的名称和具体做法。如采用新型材料，应符合本市相关规定要求。不得仅以设备材料的检测报告和检测数据作为施工图设计依据。

八、超低能耗建筑项目各专项设计，包括但不限于建筑门窗幕墙、预制构件、地板辐射系统、机电系统、可再生能源系统等，应与建筑主体施工图设计图纸同步进行施工图审查和施工图阶段评审，不得采取承诺后续补充方式，如专项设计未提供，不得进行施工图审查和施工图阶段评审；并应由建筑主体设计单位汇总相关专项设计，在建筑主体施工图设计中明确各专项设计图纸索引和主要相关专项要求。室内装修中应当落实超低能耗建筑相关专项设计内容。

九、建筑供暖空调房间外墙主墙体传热系数不应大于非供暖空调房间外墙主墙体传热系数；建筑首层、底面接触室外空气的架空或外挑楼板所在的供暖空调房间外墙主墙体传热系数不应大于其余楼层供暖空调房间外墙主墙体传热系数。

十、建筑外墙平均传热系数 $\leq 0.4\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ，其中围护型幕墙采用单元式幕墙方式，对应立面面积占围护型幕墙表面积比例不小于 80%，且单元标准化率不小于 70%，可认定符合超低能耗建筑的外墙规定。

十一、超低能耗建筑项目中采用太阳能光伏发电系统时，应结合太阳遮挡分析合理布置屋顶光伏组件或立面光伏组件。当设置储能系统时，应进行消防审查，并明确发电、储能及用电的运行策略。

十二、超低能耗建筑项目中的商品房住宅建筑，在满足本

市新建建筑可再生能源应用量和光伏安装面积的基础上，还应落实可再生能源替代率不小于 5%的应用量的要求。

**十三、**市、区城乡建设管理部门将不定期组织对超低能耗建筑在建项目进行抽查检查，建设单位应当配合开展相关抽查检查，并根据项目施工进度提供以下待查资料：

（一）图纸资料：包括通过施工图审查的图纸资料及竣工图纸资料。

（二）建筑构件或部件性能检测报告：包括门窗或幕墙构件性能检测报告，保温材料性能检测报告以及其他影响本项目超低能耗指标可实现性的部件的性能证明材料。

（三）机电设备性能检测报告：包括空气处理机组（新风机组、排风热回收机组）的产品性能检测报告，冷热源机组的性能参数检测报告，灯具规格书或选型样本，可再生能源设备性能检测报告，以及其他影响本项目超低能耗指标可实现性的设备的性能证明材料。

（四）超低能耗建筑关键节点专项施工方案及相应的施工检查记录：包括关键节点施工方案，相应施工记录。

（五）建筑气密性检测报告：包括建筑气密性检测报告，及气密性检测方法的适用性、检测房间选取的合理性进行说明的证明材料。

**十四、**第三方服务机构在开展超低能耗建筑的咨询、检测

等技术服务时，应按照现行《上海市超低能耗建筑技术导则》以及本市其他相关政策及标准的要求开展工作。第三方服务机构及其工作人员有下列行为之一的，由市住房城乡建设管理委在官方网站通报该服务机构名单，对其出具的技术方案等报告内容不予采信，并不得再开展相关技术服务工作。

（一）不按照导则及相关标准、规范开展工作的。

（二）弄虚作假、编造虚假技术方案、检测报告及模拟计算结论的。

（三）利用职务之便谋取非法利益的。

（四）违反建筑节能法律、法规和规章等其他规定的。

（五）随意转包超低能耗技术服务给其他第三方服务机构的。

附件：可供选择的创新技术清单

附件

## 可供选择的创新技术清单

1. 住宅空间可变设计（实现 3 种以上的空间变化或厨房、卫生间等空间可移动）。

2. 实现建筑设计的标准化、模数化（居住建筑中重复使用最多的 2 个基本单元面积之和占总建筑面积的比例不低于 70%；非居住建筑中重复使用最多的 3 个标准结构空间面积之和占总建筑面积的比例不低于 70%）。

3. 采用减震、隔震技术的装配式结构体系。

4. 主体结构连接节点采用干法连接、组合型连接或其他便于施工且受力合理的新型连接技术。或采用可靠创新的保温、防水、防火构造措施。

5. 采用预制预应力结构体系。

6. 采用工厂化生产、现场干式作业的内装工业化技术。

7. 采用 EPC 设计、采购、施工一体化工程总承包模式。

8. 采用高效、高精度的新型模板、支撑系统（应用比例不低于 80%）。

9. 采用光伏建筑一体化技术（光伏建筑一体化的落实楼栋数量不少于项目楼栋总数的 10%，且不少于 1 栋）。

10. 采用智能制造技术，项目利用自动化生产线生产的预制构件体积在项目预制构件总体积中的占比不应小于 35%；或项目采用面向智能制造的设计技术，生成基于通用数据格式的

数据成果，且能直接驱动工厂自动化设备。

11. 项目采用至少两种智能化施工装备，每种装备的应用楼栋数量不少于项目楼栋总数的 2/3，且不少于 1 栋。装备包括但不限于砌筑、抹灰、乳胶漆喷涂、部品件安装、地砖铺贴等应用场景的机械化、自动化、智能化施工装备。

12. 其他在管理模式、新体系、新技术、新材料、新工艺等方面的创新应用。