

清远市人民政府办公室文件

清府办〔2023〕2号

清远市人民政府办公室关于印发《清远市绿色建筑管理办法》的通知

清远高新区管委会，各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《清远市绿色建筑管理办法》已经八届第19次市政府常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。实施中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。



清远市绿色建筑管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实绿色发展理念，推进绿色建筑高质量发展，节约资源，保护环境，提高人居环境质量，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》《绿色建筑标识管理办法》《广东省绿色建筑条例》等法律、行政法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内从事绿色建筑的规划、建设、运行、改造及其监督管理等活动。

本办法所称绿色建筑，是指在建筑全寿命期内，节约用地、用水、能源、建材等资源，保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，实现人与自然和谐共生的高质量民用建筑。

第三条 本市绿色建筑发展应当遵循以下指导思想：以习近平新时代中国特色社会主义思想为主导，认真践行习近平生态文明思想，统筹规划、建设、管理环节，贯彻“适用、安全、经济、美观”建筑方针，推动绿色建筑加快发展，助力碳达峰碳中和目标实现。

第四条 县级以上人民政府（含高新区管委会、工业园区，

下同)按照省、市提出的绿色建筑发展任务及要求,制定相应的政策措施,明确本辖区绿色建筑发展目标,并将目标完成情况作为节能目标责任评价考核的重要内容。

县级以上住房城乡建设主管部门按照建设项目管理权限,负责管辖范围内绿色建筑发展和相关活动的监督管理工作。

县级以上发展改革、工业和信息化、自然资源、生态环境、市场监督管理、财政、科技、城市管理综合执法、税务、水利、统计、金融等主管部门,按照各自职责做好绿色建筑发展相关工作。

第五条 县级以上人民政府应当为推动绿色建筑发展提供资金保障,并引导社会资本投资、运行绿色建筑。

第六条 县级以上人民政府及其有关部门应当鼓励绿色建筑产业的发展。支持绿色建筑技术的研究、开发、示范、成果转化和推广应用,促进绿色建筑技术的进步与创新。

对在绿色建筑发展中做出显著成绩的单位和个人,按照国家 and 省有关规定给予表彰和奖励。

第二章 建设实施

第七条 全市新建民用建筑(含工业、物流仓储等用地范围内用于办公、居住等具有民用建筑功能的建筑)应严格按照国家和省现行的绿色建筑标准进行建设。

(一)新建超高层民用建筑应当按三星级绿色建筑标准进行

建设；

（二）政府投资的新建单体中型（含）以上公共建筑应当按二星级及以上绿色建筑标准进行建设；

（三）单体建筑面积2万平方米（含）以上的大型公共建筑应当按二星级及以上绿色建筑标准进行建设；

（四）除按照（一）要求实施绿色建筑标准的民用建筑外，采用“毛坯房”交付的新建纯住宅建筑（含设置商业服务网点的住宅建筑）可以按照最低等级及以上绿色建筑标准进行建设；

（五）除按照（一）至（四）要求实施绿色建筑标准的民用建筑外，其余需要施工报建的新建民用建筑应当按照一星级及以上绿色建筑标准进行建设。

工程项目在规划、设计、审图、施工、监理、竣工验收等过程中，应严格执行现行的绿色建筑评价标准、设计规范和验收规范，确保绿色建筑工程质量。

第八条 鼓励工厂或工业建筑群中的主要生产厂房按照国家及地方现行的绿色工业建筑相关技术规范和评价标准进行规划、设计、建设及评价。

第九条 推广应用太阳能热水、太阳能光伏发电、自然采光照明、热泵热水、空调热回收等可再生能源利用技术。

实行集中供应热水的新建集体宿舍、职工宿舍、学生宿舍、学生公寓等居住建筑以及新建办公建筑（包括写字楼等）、商业建筑（包括商场、金融建筑等）、旅游建筑（包括酒店、娱乐场所等）、

科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等）、通讯建筑等公共建筑，应统一设计、安装太阳能热水系统或采用太阳能与其他可再生能源联合的热水系统，采用太阳能与其他可再生能源联合的热水系统时应以太阳能为主。不具备太阳能热水系统安装条件的，可采用其他可再生能源技术措施代替。

全部或部分使用财政资金，或者国有资金占主导的具备采用可再生能源利用技术的新建民用建筑项目，应当至少采用一种可再生能源利用技术，且可再生能源利用设施应当与建筑项目同步设计、同步施工、同步验收。

上述项目因条件限制确实无法应用可再生能源技术措施的，建设单位应当向管辖项目的住房城乡建设主管部门提出书面说明，由住房城乡建设主管部门组织专家进行评估，并在 20 个工作日内做出评估结论并予以公示。专家评估结论认为应当采用可再生能源技术措施的，建设单位应当按照专家评估结论实施。

鼓励新建工业建筑和既有建筑改造时使用可再生能源技术措施。

鼓励农村自建住房等独立住宅安装太阳能热水系统。

第十条 以下建筑可不执行绿色建筑标准要求

- （一）农民自建低层住宅建筑；
- （二）作为文物保护的纪念建筑物和古建筑修缮、扩建的；
- （三）抢险救灾及其临时性房屋建筑；
- （四）因条件限制无法满足绿色建筑标准，并经管辖项目的

住房城乡建设主管部门组织专家论证确认的。

第十一条 设计单位应当按照绿色建筑等级要求进行设计，编制绿色建筑设计说明或者专篇。绿色建筑设计说明或者专篇应按照现行的相关标准、规范和住房城乡建设主管部门有关规定执行。

第十二条 负责施工图设计文件审查的机构应当按照本办法或建设工程规划许可证（或其附件）对绿色建筑等级的要求进行审查，同时审查施工图设计文件中建筑节能内容是否符合建筑节能强制性标准，并在施工图设计文件审查合格证明文件中注明绿色建筑审查情况；未经审查或者经审查不符合绿色建筑等级要求或者不符合建筑节能强制性标准的施工图设计文件不得交付使用。

施工图设计文件变更绿色建筑等级的，应当重新审查。

第十三条 施工单位应当在工程开工前根据施工图设计文件和绿色建筑标准、规范等制定有针对性的绿色建筑施工方案，将绿色建筑技术措施和绿色施工等内容纳入施工方案，并组织实施。施工方案应包括施工管理、生态环境、节材与材料资源利用、节水与水资源利用、节能与能源利用、节地与施工用地保护等六个方面。

施工单位应按照经审查合格的施工图设计文件和现行的相关标准、规范进行施工，并在施工现场公示项目绿色建筑等级以及绿色建筑主要技术措施。

第十四条 监理单位应当根据施工图设计文件和绿色建筑标准，编制绿色建筑监理方案并实施监理。

第十五条 工程质量检测机构应当按照国家和地方现行的建筑节能与绿色建筑工程质量管理要求和相关标准、规范，对绿色建筑工程质量进行检测。

第十六条 房地产开发企业应当在绿色建筑商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中如实载明所销售房屋的绿色建筑等级和主要技术措施，明确质量保修责任。销售商品房时，应当在售楼现场明示绿色建筑等级。

第三章 职责与分工

第十七条 建设单位应当按照本办法或建设工程规划许可证（或其附件）对绿色建筑等级的要求进行建设。

建设单位应当加强对绿色建筑建设全过程的质量管理，承担建设单位的工程质量管理责任。新建民用建筑项目的可行性研究报告或者项目申请报告应当包含绿色建筑专篇，明确绿色建筑等级、技术以及节能减排等内容，并将绿色建筑的相关费用纳入工程投资概预算。

建设单位在新建民用建筑项目委托设计、施工、监理时，应当在合同中载明绿色建筑等级要求。建设单位不得明示或者暗示其委托的单位违反绿色建筑标准进行项目设计、施工、监理。

建设单位在竣工验收时应当组织相关单位对新建民用建筑项目是否符合施工图设计文件和绿色建筑标准进行查验。对不符合施工图设计文件和绿色建筑标准的新建民用建筑项目，不得出具合格报告。

第十八条 县级以上发展改革部门应当将固定资产投资项目节能审查意见作为项目开工建设的重要依据。年综合能源消耗量 1000 吨标准煤以上或年电力消耗量 500 万千瓦时以上的项目，开工建设前应取得节能审查机关出具的节能审查意见，不需单独进行节能审查的项目，应在项目可行性研究报告或项目申请报告中，对拟建项目的资源能源消耗指标进行分析。

县级以上发展改革部门应当对相应政府投资建设工程项目的概算进行核定。

第十九条 县级以上住房城乡建设主管部门应当会同发展改革、自然资源等主管部门组织编制本行政区域的绿色建筑发展专项规划，报本级人民政府批准并向社会公开。

绿色建筑发展专项规划应当明确绿色建筑发展目标、重点发展区域、新型建造技术路线和既有民用建筑绿色化改造等内容，并确定各类民用建筑以及绿色生态城区、社区、住区的绿色建筑指标和布局要求。

绿色建筑发展专项规划应当符合国土空间规划，并与生态环境保护、能源综合利用、水资源综合利用、地下空间开发利用、固体废弃物综合利用、城市基础设施等相关专项规划相衔接。

第二十条 县级以上住房城乡建设主管部门应当根据国家法规政策、技术规范，对建筑节能和绿色建筑建设过程和施工质量进行日常监督，对工程建设各方责任主体执行绿色建筑标准、施工图设计文件和专项绿色施工方案及相关标准规范的情况进行监督检查。

县级以上住房城乡建设主管部门在实施新建民用建筑项目验收监督时，应对项目的绿色建筑和节能分部验收资料进行检查，对不符合绿色建筑标准和民用建筑节能强制性标准的项目，应责令改正。发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关工程质量行为，责令停止使用，重新组织竣工验收。

第二十一条 市住房城乡建设主管部门负责制订全市一星级绿色建筑标识认定及标识制作资金使用计划，并向市财政主管部门申请纳入年度预算。

第二十二条 县级以上自然资源主管部门应当将绿色建筑发展专项规划相关内容纳入控制性详细规划，并在建设用地规划条件，建设用地规划许可证，国有土地使用权出让招标、拍卖或者挂牌公告，出让合同或国有土地划拨决定书中明确需根据本办法要求进行设计和建设，在建设工程规划许可证或其附件中注明绿色建筑等级要求。

第二十三条 县级以上财政主管部门负责安排政府投资建筑节能和绿色建筑项目的建设资金，并对相应工程项目的预算及决算进行审核。

县级以上财政部门负责安排绿色建筑相关工作经费。

第二十四条 县级以上生态环境主管部门应根据要求对建筑节能和绿色建筑项目进行环评审批。

第四章 认定与管理

第二十五条 绿色建筑标识星级由低至高分为一星级、二星级和三星级 3 个级别。市住房城乡建设主管部门负责认定一星级绿色建筑并授予标识，向广东省住房和城乡建设厅组织推荐二星级绿色建筑项目。

市住房城乡建设主管部门应建立绿色建筑专家库。专家应熟悉绿色建筑标准，了解掌握工程规划、设计、施工等相关技术要求，具有良好的职业道德，具有副高级及以上技术职称或取得相关专业职业资格。

第二十六条 全部或部分使用财政资金的新建一星级及以上绿色建筑项目应申报并取得相应绿色建筑标识；鼓励社会投资一星级及以上绿色建筑项目申报绿色建筑认定。

第二十七条 认定为绿色建筑的，建筑所有权人应当在建筑物显著位置明示绿色建筑等级。

绿色建筑所有权人或者使用权人应当对绿色建筑的设施设备进行维护和保养，也可以委托物业服务人或者专业服务单位实施，确保绿色建筑达到相应的等级要求。委托物业服务人或者专

业服务单位实施的,应当在服务合同中约定绿色建筑的运行要求。

绿色建筑所有权人、使用权人、物业服务人和专业服务单位不得损毁和破坏围护结构和节能、节水、计量等设施设备,应当协助做好绿色建筑能耗统计、能源审计、能耗监测、能效测评和绿色建筑认定、后评估等工作。

第二十八条 县级以上住房城乡建设主管部门发现获得绿色建筑标识项目存在以下任一问题,应提出限期整改要求,整改期限不超过2年:

- (一)项目低于已认定绿色建筑星级;
- (二)项目主要性能低于绿色建筑标识证书的指标;
- (三)利用绿色建筑标识进行虚假宣传;
- (四)连续两年以上不如实上报主要指标数据。

第二十九条 县级以上住房城乡建设主管部门发现获得绿色建筑标识项目存在以下任一问题,应撤销绿色建筑标识,并收回标牌和证书:

- (一)整改期限内未完成整改;
- (二)伪造技术资料和数据获得绿色建筑标识;
- (三)发生重大安全事故。

第五章 运行和改造

第三十条 绿色建筑的运行应符合下列要求:

- (一) 运行管理制度完备;
- (二) 屋顶、外墙、外门窗等建筑围护结构完好, 遮阳等设施设备运行正常;
- (三) 通风、空调、照明、水、电气等设备系统运行正常;
- (四) 节电、节水指标符合国家和省的规定;
- (五) 室内的温湿度、噪声、空气品质等环境指标达标;
- (六) 废气、污水、固体废弃物及其他有害物质排放和处置符合国家和省的规定。

第三十一条 绿色建筑物业服务人应当按照物业服务合同约定的绿色建筑运行要求提供服务。

第三十二条 县级以上住房城乡建设主管部门应当会同同级节能主管部门建立健全建筑能耗统计、能源审计、能耗监测和能效测评制度, 为科学、高效监管绿色建筑运行提供依据。

供电、供气、供水等单位应当将建筑能源和水资源消耗数据提供给所在地住房城乡建设主管部门。

国家机关办公建筑和大型公共建筑的产权人或者受委托的物业服务企业, 应当协助做好绿色建筑能耗统计、能源审计、能耗监测等工作, 按要求将能源消耗总量以及分类明细等数据提供给所在地住房城乡建设主管部门。

第三十三条 县级以上人民政府应当推动既有民用建筑绿色化改造。

既有大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资

建设的其他公共建筑经评估不符合相应绿色建筑标准的，应当优先纳入绿色化改造计划。

既有建筑实行绿色化改造的应按照国家及地方现行的既有建筑绿色改造相关技术规范 and 评价标准进行设计、建设及评价。

鼓励建筑节能服务机构为建筑运行和既有民用建筑绿色化改造提供合同能源管理服务，实施合同能源管理等方式进行改造的，节约的有关费用可以按照规定或者合同约定用于支付管理服务费用。

第三十四条 民用建筑工程扩建和改建时，应当对原建筑进行节能改造。民用建筑工程扩建和改建涉及的围护结构（含墙体、屋面、门窗、玻璃幕墙等）、供热取暖和制冷系统、照明和通风等电气设备应符合民用建筑节能强制性标准要求。

第六章 技术措施

第三十五条 绿色建筑发展坚持因地制宜、绿色低碳、循环利用的技术路线，传承、推广和创新具有岭南特色、适应亚热带气候的绿色建筑技术，提升建筑在安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等方面的性能。

第三十六条 依法依规合理开发绿色建筑地下空间，推动土地节约集约利用。

鼓励执行高于国家和省的节能标准，发展超低能耗、近零能

耗建筑。

推广应用绿色建材，大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑应当优先使用绿色建材。鼓励利用建筑废弃物生产建筑材料和进行再生利用。

第三十七条 县级以上人民政府应当发展装配式建筑等新型建造方式，提高新建民用建筑项目的标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、智能化管理水平，推动建筑产业现代化发展。

鼓励新建民用建筑项目在设计、施工和运行管理中推广应用建筑信息模型技术。国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑应当采用建筑信息模型技术。

新建保障性住房应当按照全装修成品住房的要求建设和交付使用。

第三十八条 新建民用建筑应当符合国家有关节能设计标准要求，采用先进节能技术措施和节能型设施设备。

鼓励和扶持太阳能光伏、光热建筑一体化技术，以及空气源热泵热水系统、空调热回收技术在民用建筑中的应用。

第三十九条 新建建筑应当按照海绵城市要求，优先采用雨水收集利用和调水技术措施，提高水资源的综合利用水平。

新建建筑应当选用节水器具。建筑排水设施建设应当采用雨污分流技术。对未纳入市政污水管网收集的建筑物，应当配套建设污水处理设施或者小型污水处理系统，保证污水排放达标。

新建建筑应当综合利用各种水资源，景观用水、绿化用水、道路冲洗应当采用雨水、中水、市政再生水等非传统水源。使用非传统水源应当采取用水安全保障措施。

第四十条 鼓励公共区域采用光伏发电。

鼓励在既有建筑的外立面和屋面安装太阳能光热系统或者光伏系统。

第四十一条 房屋建筑工程应当按照有关规定推广使用预拌混凝土、预拌砂浆和新型墙体材料，推广使用高强钢筋及其机械连接和焊接技术、推广使用高性能混凝土，积极推广使用绿色建材。

第四十二条 鼓励绿色建筑实施工业化、装配式模式建设，推广适合工业化生产的预制装配整体式混凝土、钢结构等建筑体系，推广土建与装修工程一体化设计施工。鼓励使用预制内外墙板、楼梯、叠合楼板、阳台板、梁以及集成式橱柜、卫生间浴室等构配件、部品部件；鼓励其他建筑按照装配式建筑标准进行规划建设。

第四十三条 鼓励在绿色建筑的外立面、结构层、屋面和地下空间进行多层次、多功能的绿化和美化，改善局部气候和生态服务功能。

鼓励建筑物设置架空层，拓展公共开放空间。

第七章 激励措施

第四十四条 县级以上人民政府应当安排资金重点用于支持以下绿色建筑发展工作：

- （一）绿色建筑发展专项规划的编制；
- （二）绿色建筑技术与产品的研发；
- （三）绿色建筑示范项目建设与推广；
- （四）绿色建筑标准制定以及开展绿色建筑相关工作经费。

第四十五条 对建设、购买、运行绿色建筑或者对既有民用建筑进行绿色化改造的，可以实施下列激励措施：

（一）因采取墙体隔热、保温、防潮、遮阳、隔声降噪等绿色建筑技术措施增加的建筑面积不计入容积率核算和不动产登记建筑面积；

（二）绿色建筑新技术、新工艺、新产品的研发费用，可以按照国家有关规定享受税收优惠；

（三）采用装配式方式建造且满足装配式建筑要求的绿色建筑，其满足装配式建筑要求部分的计容建筑面积可以按照一定比例（不超过 3% 比例）不计入地块的容积率核算，具体比例由自然资源主管部门确定；

（四）鼓励金融机构按照国家有关规定，通过绿色信贷、绿色保险、绿色债券等多种方式为绿色建筑发展提供绿色金融服务；

（五）使用住房公积金贷款购买高于最低等级的绿色建筑自住住房的，贷款额度可以按照不超过地方规定的比例上浮；

（六）采用最高等级标准建设或者采用装配式商品房全装修方式建造的项目，可以在各类建筑工程奖项的评审中优先推荐。

县级以上住房城乡建设主管部门应当会同民政、财政、自然资源、金融、税务等主管部门共同组织实施前款激励措施。

第八章 执法和宣传

第四十六条 县级以上住房城乡建设主管部门作为绿色建筑牵头行政管理部门，应会同县级以上发展改革、自然资源、财政等部门定期开展建筑节能和绿色建筑的监督执法。建设单位、设计单位、施工图审查机构、施工单位、监理单位违反建筑节能和绿色建筑要求的，各主管部门应依法查处。

第四十七条 各有关主管部门要开展多种形式的宣传活动，普及建筑节能和绿色建筑知识，提高全社会对推广建筑节能和绿色建筑重要性的认识，形成良好的社会氛围。要加强培训，提高管理人员和专业技术人员掌握和应用建筑节能和绿色建筑的法律法规、标准规范、政策措施、科学技术的综合水平和能力，总结推广好的经验与做法，深化和推进建筑节能和绿色建筑的推广工作。

第九章 附 则

第四十八条 本办法自 2023 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年，《清远市绿色建筑促进办法》同时废止。本办法实施期间如与国家、省出台的新政策、措施有冲突的，按国家、省的新规执行。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，清远军分区，市法院、市检察院，市有关人民团体，中央、省驻清有关单位。

清远市人民政府办公室秘书七科

2023 年 3 月 1 日印发
