

07

绿建项目全流程梳理

预评价阶段：方案、初设、施工图，**过程：**招采、施工、调试、竣工备案、运营管理，**评价阶段：**评价申报、维护及数据上传等。

绿色建筑项目基本情况

- ◆ **标准划分**：（GB/T 50378-2019）国标还是 地方标准（DB11T825-2021）和既有建筑绿色改造评价标准GB/T51141和绿色工业建筑评价标准GB/T50878。
- ◆ **建筑类型**：住宅、（是否有配套、幼儿园、底商）公建、既有建筑和工业建筑。
- ◆ **项目星级**：基本级、一星级、二星级、三星级；对应的最低得分为：满足控制项要求、60分、70分、85分
- ◆ **项目需求**：绿建技术方案、施工图审查、绿建预评价、绿色建筑标识证书；
- ◆ **地方绿建政策**：了解当地的审图政策、标识评审政策；需要提交对应资料（绿建专篇、审查表、自评估报告）
- ◆ **咨询介入阶段**：方案阶段？初设阶段？施工图阶段？什么时间介入。
- ◆ **绿建全过程**：方案阶段、初设及施工图阶段、招采、绿色施工、竣备（验收）、运营、标识申请

设计阶段绿建主要工作内容

一、方案设计阶段

需要销售向设计方索要方案设计文本。咨询部根据方案设计阶段的方案文本，依据《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）进行项目初评，给出各条得分；与业主和设计单位进行沟通，讨论各项得分是否可以实现，制定项目绿建得分方案，并对各专业图纸提出绿建深化建议整理成建议书发给设计方。

二、施工图设计阶段

需要销售向设计方索要全套施工图。咨询部根据各专业提供的施工图，依据项目绿建得分方案，对项目进行再打分，对图纸中不满足绿建得分要求的内容提出修改建议，整理成建议书反馈给设计进行修改；配合设计方提供施工图绿建部分的计算书、绿建专篇及各省要求的审查备案表，进行初审。初审意见回来后设计方向我们反馈施工图外审审查意见，我们会配合设计方进行计算书修改并返给设计单位，进行复审，

方案阶段 **【案例链接1】** **【案例链接2】** **【案例3】**

前期方案咨询工作内容

- ⇒制定该项目的绿色策略及定位
- ⇒绿色技术路线制定
- ⇒绿色技术体系技术经济可行性研究
- ⇒撰写绿色建筑初步设计方案专篇
- ⇒成功召开项目启动会



会议成果

- ⇒当地气候、政策、经济情况
- ⇒《绿色建筑应用技术可研报告》
- ⇒《绿色建筑星级预评估表》
- ⇒《项目绿色建筑应用技术列表》
- ⇒《增量成本分析报告》
- ⇒团队成员、通讯录、任务分工
- ⇒会议纪要

[illegible]

上海東方聯合國際教育發展有限公司
Shanghai Eastern United International Education Development Co., Ltd.

2020 年度
年度預算及資本開支預算

上海東方國際學院大綱 綠色建築 三 裝修成本總覽表

樓宇編號: 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770,

初设阶段【绿建设计指导书案例】

工作内容：1、定位和技术体系的专家论证；2、协助项目设计团队商讨绿建相关事宜；3、提供各项模拟方案优化报告和提资要求报告

参会单位	会议内容
⇒业主甲方 ⇒方案单位，建筑师 ⇒施工图设计单位，建筑、水、暖、电 ⇒景观单位 ⇒幕墙顾问、灯光顾问 ⇒绿建咨询顾问单位	⇒根据项目星级目标； ⇒沟通协调各技术措施落实的可行性； ⇒采用计算机模拟技术，对其方案的通风、采光等合理性进行模拟，并出具相关的优化方案。 ⇒对重要技术方案进行专项论证，技术可靠，经济可行。

⇒关键成果与工具：对咨询单位的要求

公建版

居住版

电气专业提资清单.docx

给排水专业提资清单.doc

建筑专业提资清单.docx

结构专业提资清单.docx

暖通专业提资清单.docx

绿色建筑技术措施及指标要求一览表（建筑专业）

《绿色建筑评价标准》 指标项	本项目技术要求
4.安全耐久	
4.1.3 外遮阳、太阳能设备、空调室外机位、外窗托架等外部设施应与建筑主体结构一体化设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件。	外部设施应与建筑主体结构一体化设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件。
4.1.5 建筑外门窗必须按安全型，其抗风压性能和水密性能应符合国家现行有关标准的规定。	1) 门窗抗风压性能和水密性能，应符合现行《塑料门窗工程技术规程》JGJ 103、《铝合金门窗工程技术规范》JGJ 214 等的规定。 2) 门窗设计时，各构件及连接应具有足够的刚度、承载能力和一定的应变能力，且要求施工安装牢固。
4.1.6 卫生间、浴室的楼地面应设置防水层，墙面、顶棚应设置防潮层。	建议：卫生间地面采用：厚 25 防水砂浆，四周墙面上翻至地面以上 2500，做防水层 300；浴室及盥洗槽所在墙面，采用：厚 25 防水砂浆，四周墙面上翻至地面以上 2500，做防水层 300；建筑所有地面均在混凝土基层上做 4.5mm 厚 PE 卷材防水。
4.1.7 走廊、疏散通道等通行空间应满足紧急疏散、应急救护等要求，且应符合消防规范。	走廊、疏散通道等通行空间应满足紧急疏散、应急救护等要求，且应符合消防规范。
4.1.8 应具有安全防护的警示和识别标志系统。	按照禁止标志、警告标志、指令标志和提示标志四类，设置安全防护标志系统。

方案模拟优化类	技术经济分析类
1 室外风环境模拟优化方案报告 室内自然通风模拟优化方案报告 室外热岛模拟优化方案报告 室内声环境模拟优化方案报告 建筑能耗模拟优化方案报告	2 建筑遮阳优化分析报告 雨水收集经济性分析 中水利用合理性分析报告 室内空气质量监控系统方案报告 建筑围护结构优化方案报告 太阳能热水系统优化方案报告 太阳能光电系统优化方案报告

绿色建筑性能评价申报材料清单 V1.2

1

设计任务指导书
计算机模拟评估
专项计算报告
专项节点图纸
工艺流程图
厂家信息目录

2

✎ 模拟、分析、计算，提出优化方案和结果评估。

配合设计院专业工程师，在施工图上落实各项绿色生态技术

撰写施工图绿色建筑设计专篇:



3、设计任务指导书

⇒前期沟通, 和各相关单位工作分配, 绿建之窗提供各专业绿建指导文件, 明确设计人员职责

⇒咨询技术人员对施工图进行审核,判断是否满足绿建申报深度要求,提供施工图审核意见,由设计院进行相关修

⇒对设计院修改后的图纸进度第二轮审核。

[illegible]

材料类别	材料名称	内容要求
1 基础材料	1.1 项目审批文件	1 土地使用证
		2 立项批复文件
		3 规划许可证
		4 施工许可证
		5 施工图审查证明文件
		6 绿色建筑专项竣工验收文件
		7 项目竣工验收（备案）
	1.2 建设单位文件	1 建设单位简介
		2 建设单位营业执照
		3 开发资质证明
		4 申报声明
	1.3 设计单位文件	1 设计单位简介
		2 设计单位资质证书
		3 设计图纸内容确认声明
	1.4 施工单位文件	1 施工单位简介
		2 施工单位资质证书
		3 竣工图纸内容确认声明
	1.5 其他文件	1 申报声明
		2 申报书
		3 自评估报告
2 图纸材料及相关	相关图纸	1 项目区位图
		2 场地地形图
		3 建筑总平面图竣工图和场地竖向设计竣工图
		4 建筑竣工图与设计说明
		5 结构竣工图与设计说明
		6 电气专业相关竣工图纸
		7 暖通空调竣工图与设计说明
		8 给排水竣工图及设计说明
		9 室外景观园林平面竣工图
		10 岩土勘察报告
		11 环评报告

三、绿色建筑预评价阶段

绿色建筑服务周期：以咨询单位视角来看



项目拿到施工图审查合格证后，项目才可以参加预评价。需要配合协助向建设方案要 最终版 **全套施工图、景观图纸、精装图纸**、项目基本资料。咨询部对施工图纸、景观图纸、精装图纸等专项图纸进行审合，若满足相应星级得分要求，填写申报书、自评估报告，编写项目得分所需的各项模拟计算书，整理图纸及项目基本资料，送到评审机构进行预评价。

建设方需要提供资料清单

建设方需要提供资料	景观施工图	精装施工图
1. 工程预算（概算）清单 2. 日照分析报告 3. 场地噪声监测报告 4. 场地氡浓度检测报告 5. 地址勘察报告 6. 项目立项批复、规划许可证、土地使用证、施工许可证、施工图审查合格证等基本资料	1. 绿化总平面图、乔灌木种植平面图、苗木表、绿化设计说明 2. 铺装总平面图、铺装详图 3. 绿化灌溉平面图、灌溉详图、设计说明 4. 景观电气平面图、设计说明	1. 顶棚天花板、地面、立面布置图、家具位置摆放图 2. 灯具布置图 3. 照明功率密度计算书 4. 给排水布置图 5. 效果图

设计方需要提供资料清单 (最终版)

建筑专业	结构专业	给排水专业	暖通专业	强电专业	弱电专业
1.建筑总平面图 2.建筑设计说明 3.建筑平面、 立面、剖面 图 4.门窗表、 门窗详图 5.工程做法表、 墙身详图 6.各楼节能计算书 7.效果图	1.结构设计说明 2.结构梁柱配筋图 3.结构平面布置图 4.结构总信息文件 位移文件	1.给排水设计说明 2.各楼给排水系统图 3.各楼给排水平面图 、4.各楼用水点压力计算 书 5.室外给排水总图	1.暖通设计说明 2.各楼空调平面图、 通风平面图 3.设备表 4.暖通系统图 5.冷热负荷计算书	1.电气设计说明 2.动力平面图 3.配电系统图 4.照明平面图 5.照明功率密度计算书、 各楼电气负荷计算书	1.弱电设计说明 2.楼宇自控系统图纸、 设备管理系统图纸 3.各层弱电平面图

四、评价阶段

项目拿到竣工验收合格证后才可以参加标识评价。需要销售向建设方索要提供建筑、结构、暖通、给排水、电气、景观、精装等专项设计竣工图纸，施工进场记录，各材料的出厂检测报告，第三方检测报告、项目基本资料。

咨询部对竣工图纸进行审合，满足报审所需得分要求后，填写申报书、自评估报告，根据项目竣工图纸编写项目得分所需的各项模拟计算书，按条文整理竣工图纸、施工记录单、材料检测报告、第三方检测报告、项目基本资料，送到评审机构进行评审，参加专家评审会，最终获得绿色建筑认证证书。

评价阶段出具报告

1) 建设单位需要提供的产品检测报告:

主要构件连接能力检测报告	应包含关键连接构件的承载力和稳定性大小
门窗产品的气密性能、抗风压性能、水密性能及反复启闭性能检测报告	外门窗：气密性不低于6级，抗风压性能不低于4级，水密性不低于3级；玻璃幕墙：气密性不低于3级，抗风压性能不低于6级，水密性不低于3级；反复启闭性能：窗不低于2万次，门不低于20万次
防滑材料检测报告	应明确室内外防滑材料的防滑等级、防滑安全程度、防滑值或静摩擦系数
安全玻璃型式检验报告	应包含安全玻璃制品冲击试验的冲击历程冲击高度级别
涂料、防水密封材料、地砖等主要装修材料的产品性能报告	需满足绿建评价对相关材料的指标要求，后续咨询方会根据项目实际情况提出要求

地漏或自带水封便器的产品说明	应体现产品的型号，明确产品的水封深度是否达到 50mm
灯具的产品说明书或产品检测报告	应包括灯具光度、色度、光生物安全等级、频闪（仅 LED 灯具）等指标
可调节遮阳产品说明书	应体现可调节遮阳设施的类型、最大遮阳面积
远传水表型式检验报告	
节能电梯（含扶梯）产品样本	应体现项目中所选用的电梯的性能、型号、参数和节能控制措施
节水器具产品型式检验报告或产品说明书	应体现各用水器具的流量（用水量）指标检测值
水泵产品型式检验报告或产品说明书	应体现设备类型、型号和性能参数（设计流量、设计扬程、设计工作点效率等）
风机产品型式检验报告或产品说明书	应体现设备类型、型号和性能参数（空调机组风机的余压或通风系统风机的风压、电机的传动效率和风机效率等）

2) 建设单位需要提供的**第三方现场检测报告**:

室内 空气 质量检测报告	选取典型房间, 数量不少于房间总数5%, 且不少于3间, 满足《室内空气质量标准》GB/T 18883、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010相关规定。
本项目 生活饮用水水质 检测报告	包含水源、水处理设施出水及最不利用水点的全部常规指标, 符合《生活饮用水卫生标准》GB5749-2006的要求
房间之间围护结构空气声 隔声 现场检测报告	选取代表性典型房间, 房间数量不小于房间总数的2%, 且每个单体建筑同一功能类型房间的检测数量不少于3间
楼板 撞击声 隔声性能现场检测报告	选取代表性典型房间, 房间数量不小于房间总数的2%, 且每个单体建筑同一功能类型房间的检测数量不少于4间
室内背景 噪声 检测报告	选取代表性典型房间, 房间数量不小于房间总数的2%, 且每个单体建筑同一功能类型房间的检测数量不少于3间
市政供水 水质 检测报告	应包含全部常规指标, 符合《生活饮用水卫生标准》GB5749-2006的要求, 由市政供水单位提供
本项目 其他用水 水质检测报告	检测点应包含水源、水处理设施出水及最不利用水点, 指标应满足各项用水国家现行相关标准的要求。

咨询方出具计算报告

施工图审查阶段、预评价阶段和评价阶段提供以下计算报告，因各项目得分不同，提供的计算书数量会不同。

材料名称	关联条文	其他说明	材料名称	关联条文	其他说明
污染物浓度预评估分析报告	5.1.1/5.2.1		室外噪声模拟分析报告	8.2.6	仅当项目无法提供环评报告及场地环境噪声检测报告时
动态采光模拟分析报告	5.2.8		室外风环境模拟分析报告	8.2.8	
公建内区和地下空间采光模拟分析报告	5.2.8		场地热环境计算报告	8.1.2	
人体热舒适度PMV、PPD计算报告	5.2.9	采用人工冷热源的建筑	户外活动场地遮阴面积比例计算书	8.2.9	
公共建筑室内自然通风模拟分析报告	5.2.10		围护结构结露验算报告	5.1.7	
能耗模拟报告	7.2.8		围护结构内部冷凝验算报告	5.1.7	

材料名称	关联条文
围护结构隔热性能报告	5.1.7
室内背景噪声分析报告	5.1.4/5.2.6
围护结构隔声分析报告	5.1.4/5.2.7
住宅建筑外窗可开启面积比例 计算书	5.2.10
可调节遮阳设施的面积占外窗 透明部分比例计算书	5.2.11
建筑形体规则性判定报告	7.1.8

材料名称	关联条文
装饰性构件造价比例计算书	7.1.9
人均居住用地指标计算书	7.2.1
地下空间开发利用计算书	7.2.2
可再生能源利用率计算书	7.2.9
非传统水源利用率计算书	7.2.13
节水器具用量比例计算书	7.2.10

材料名称	关联条文
高强材料用量比例计算书	7.2.15
工业化内装部品用量比例计算书	7.2.16
可再利用材料和可再循环材料使用比例计算书	7.2.17
绿色建材应用比例分析报告	7.2.18
每百平米绿地乔木数量计算书	8.1.3
年径流总量控制率计算书	8.1.4/8.2.2

材料名称	关联条文
人均公共绿地面积计算书	8.2.3
场地下凹式绿地及透水铺装比例计算书	8.2.5
玻璃幕墙光污染分析专项报告	8.2.7
屋面遮阴及高反射面积比例计算书	8.2.9
装配式构件应用比例计算书	9.2.5
标识系统设计与设置说明文件	4.1.8/8.1.5

材料名称	关联条文	其他说明	材料名称	关联条文	其他说明
建筑适变性提升措施 专项说明文件	4.2.6	对于大开间 设计或采用 灵活隔断的 项目，本报 告需包含比 例计算部分	公共服务设施布 局说明	6.2.3	包含各公共服 务设施的位置、功能说 明及步行路线等信 息，公共建筑则应 包括共享说明等内 容
禁止吸烟措施说明文 件	5.1.1/8.2.4		场地周边公共设 施布局说明	6.2.4	包含公共设施的位 置及步行路线等信 息
非传统水源管道和设 备标识设置说明	5.1.3		健身设施布局说 明	6.2.5	包含室内外健身设 施及楼梯间自然采 光说明
场地周边公共交通设 施布局示意图	6.1.2/6.2.1		废弃物治理措施 分析报告	8.1.7	
专用接驳车服务实施 方案	6.1.2/6.2.1	如场地周边 无有效公共 交通设施	绿地对外开放实 施方案	8.2.3	仅公建项目
水资源利用方案	7.1.7				

08

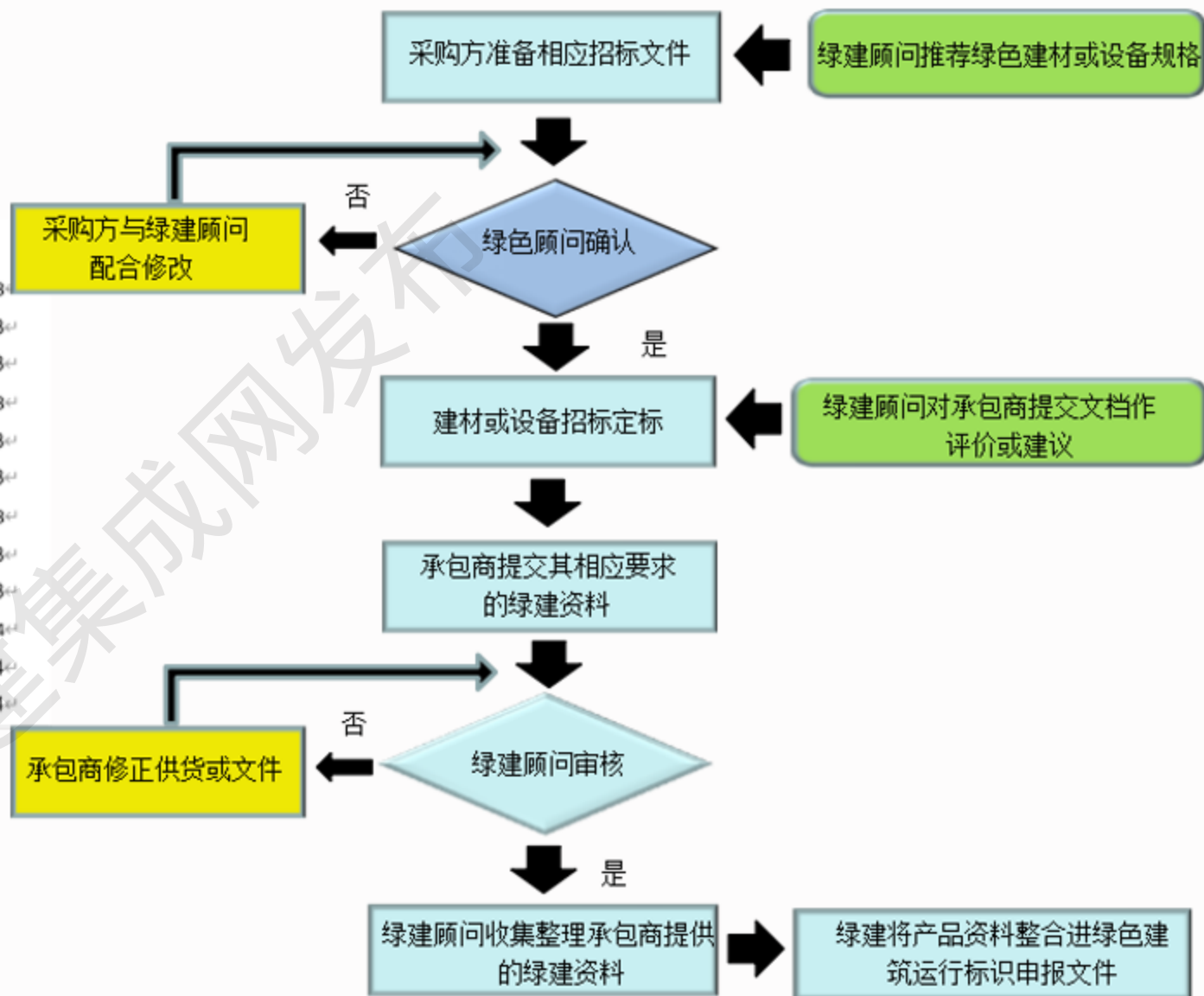
绿建项目全业务流程缺失

招采阶段、绿色施工、竣工调试、竣备阶段、运营管理

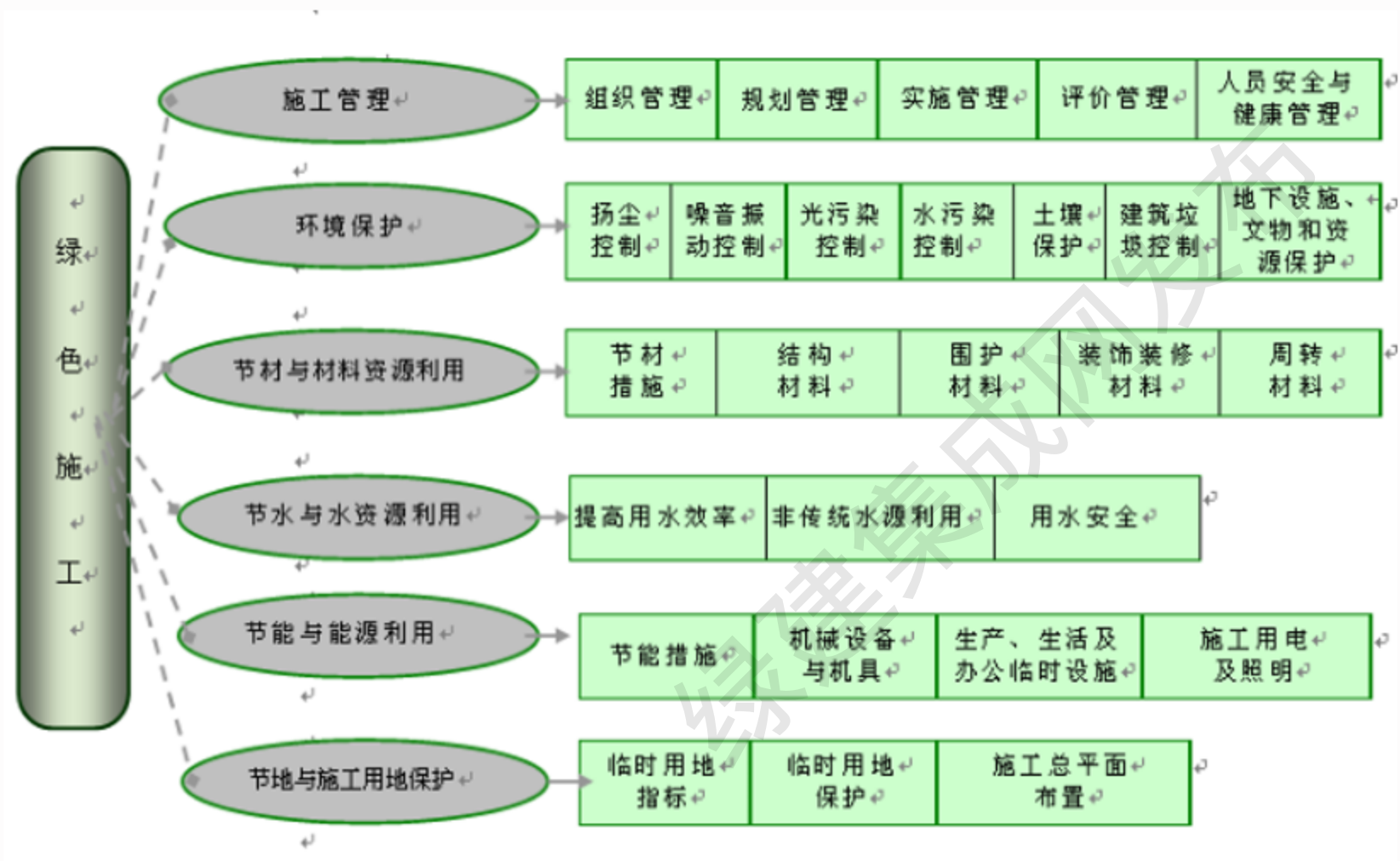
招标采购阶段

目录

1. 空调水泵招标要求	3
1.1 技术要求	3
1.2 实施	3
2. 太阳能热水系统招标要求	3
2.1 技术要求	3
2.2 实施	3
3. 排风热回收装置招标要求	3
3.1 技术要求	3
3.2 实施	3
4. 智能垃圾桶招标要求	4
4.1 技术要求	4
4.2 实施	4



绿色施工阶段



“ 施工单位项目经理及专业负责人培训

“ 绿色生态技术施工的现场指导

“ 监督落实绿色施工相关文件的收集和整理

“ 完成绿色建筑星级施工中期报告

“ 该阶段工作时间需结合施工时间确定

《建筑工程绿色施工规范》 GB/T 50905-2014

机电系统调试和指导



调试小组建立现场调试指导、调试报告

竣工备案阶段

1、绿色建筑内容专项验收

室外环境检测	室内环境检测	室内背景噪声检测	一般显色指数检测
土壤氡浓度	室内新风检测	楼板和分户墙空气声隔声性能	照明功率密度检测
电磁辐射	室内空气污染物浓度检测	楼板撞击声隔声性能检测	灯具效率检测
热岛强度	进、出水水质	建筑年采暖空调能耗和总能耗检测	围护结构热工性能检测
场地环境噪音	给排水系统检测	居住建筑年总能耗统计	围护结构传热系数
废水排放指标	污水排放水质	公共建筑年总能耗统计	热桥部位内表面温度
废气排放指标	建筑管道漏损检测	室内采光系数检测	夏季内表面最高温度
光污染	拔风井自然通风效果	室内温湿度、风速检测	围护结构热工缺陷检测
压力检测	无动力拔风帽自然通风效果	照度检测	透明幕墙及采光顶热工性能
分项计量	外窗整体气密性能检测	风机单位风量耗功率检测	暖通空调系统检测

2、验收方式与依据

※ 核查：70% 验收内容可通过核查来完成

※ 检测：30% 内容需要进行检测判定

运营管理阶段

1、说明

- ※ 对运营管理团队进行培训
- ※ 指导运营管理团队进行数据分析，调整管理策略，建立运营管理各项制度
- ※ 建立垃圾分类系统

2、证书、合同

物业管理单位：为保障小区物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，

项目甲方通过招投标方式将项目委托***物业管理有限公司实行物业管理服务。

3、管理制度：节能、节水管理制度

4、垃圾管理

5、室内外环境检测阶段——检测单位

- ※ 室外相关环境指标进行检测※ 室内污染物浓度检测※ 检测报告

正式评价申报

※ 项目运行数据的分析、整理

※ 申报材料填写、整理

※ 申报答辩



09

绿建项目关联各方的痛点及难点

政府主管机构、投资建设方、设计方、技术厂家、施工方、物业管理方

绿色建筑相关产业链痛点



- 1、政府痛点：地方技术薄弱与国家落实绿建方针之间的矛盾；**绿建设计与政府验收与评价及最终运营**之间的矛盾；
- 2、建设方痛点：**政府政策强制、建设方成本增加**，造成绿建的执行与经济效益的矛盾；
- 3、设计方难点：绿建标准与各专业相关联动**高**，绿色建筑技术及材料体系的学习及运用**难**，**还需**甲方要求与政府审查；
- 4、厂商痛点：市场发展不充分，**销售路径无序**，缺乏有效的销售、产品反馈的营销服务平台，无法建立持续提高产品质量和服务质量的体系；
- 5、施工方痛点：**技术支持缺失、施工质量保障经验匮乏**、后期使用效果反馈不足。未形成统一的行业标准和质量保障技术体系；
- 6、运营及使用方痛点：**经济性和舒适性的在运营标准中的平衡**；

绿色建筑市场调研情况汇总

我是开发企业	我是设计单位
1、想了解绿色建筑全过程管控; 2、绿建中的增量成本问题; 3、政府对绿色建筑方面的要求; 4、寻找优秀的绿建技术和产品; 5、完成相关项目的绿色建筑咨询工作;	1、想低成本快速完成绿色建筑设计咨询工作; 2、接到更多的设计和咨询工程; 3、参与更多与甲方总工们的技术讨论会; 4、希望全体设计师进行专业绿色建筑培训工作;
我是建材厂家	我是设计师
1、想知道自己产品在绿建方面的关联及相关性能指标要求; 2、让自己的产品技术得到有效的网络推广并使用到项目上去; 3、认识更多的开发些企业主和总工程师资源; 4、让自己的技术和产品得到国家及地方认可的相关证书;	1、想学习和掌握绿色建筑设计咨询技能; 2、快速、简洁的完成绿色建筑相关工作; 3、考取绿色建筑相关的资质证书,提升自己行业竞争力;
我是建筑和建材领域专家	我是政府主管部门
1、想获取行业认可的新的专家证书; 2、进入高层次的建筑圈子并成为其中一员; 3、分享独到的行业见解和研究成果;	1、绿建新国标相关规范标准等学习会议组织安排; 2、实施绿色建筑全过程监督要点分析; 3、绿建施工图审查、预评价、验收、评价等各阶段控制要点;

例

《绿色建筑评价软件》操作讲解

完成绿建方案书、设计任务书、提资表；自评估报告、绿建专篇、
备案表、绿建专项计算报告等实现