附件

深圳市绿色建筑专项验收前符合性评估

技术指引（试行）

**1 通用要求**

1.1 【总体要求】评估机构应当根据工程项目的绿色建筑等级建设要求、绿色建筑评价标准和施工许可范围等确定评估工作的内容和范围，编制评估方案，通过核查、检测、分析、评估等手段进行资料审核、现场核查及综合评定，并出具符合性评估报告。

绿色建筑等级符合性评估和报告流程如附录1所示。

1.2 【评估原则】评估机构应在保证专业公正性前提下开展评估，同时应有对项目信息保密的义务。评估机构内部应建立完善的管理制度及定期抽查制度以确保评估质量持续符合要求。

1.3 【评估对象】评估工作原则上以设计阶段自评估报告的评价范围的单栋建筑或建筑群作为评估对象，涉及系统性、整体性的指标，应基于建筑所属工程项目的总体指标进行评估，仅适用于单栋建筑的指标按单体建筑评估。

1.4 【资料要求】项目评估资料应为具备完整签字和盖章的正式文件。资料包括真实性和完整性声明、项目报批报建文件、勘察设计文件、计算分析报告、检测报告、施工过程相关文件和绿色建筑设计自评估报告等。评估资料应满足以下要求：

（1）项目报批报建文件包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等。

（2）勘察设计文件包括规划、建筑、结构、暖通、给排水、电气、智能化、景观、装修、绿色专篇等全套竣工图或施工图及相关设计变更文件。

（3）计算分析报告应包括各专业计算书、模拟报告、分析/优化/论证报告等。

（4）施工过程文件应包括材料设备的进场记录、产品说明书、合格证、检测报告、隐蔽验收记录等使用证明资料。

（5）施工过程中如有涉及影响绿色建筑得分或等级的设计变更时，应提供变更后的设计自评估报告。

（6）主体结构、通风与空调、建筑节能等各分部工程验收记录；以及消防、规划、海绵、无障碍等专项验收报告（如有）。

（7）对于必须提交的资料如无法提供时应在报告结论中说明。

1.5 【资料采信原则】建设单位应对所提交资料的真实性和完整性负责；评估机构应对建设单位提供的资料进行甄别，并决定是否采信模拟分析报告、检测报告等证明文件，承担相应责任。

评估工作原则上应采信主体结构、通风与空调、建筑节能等各分部工程验收记录及消防、规划、海绵、无障碍等专项验收结论，当直接采信上述验收报告/记录时，应有建设单位出具的未对已验收内容进行实质性变更的声明，对于证据不完整的记录可要求补充。

1.6 【资料审查要求】对项目资料的审核包括形式审查及专业审查，并满足以下要求：

（1）形式审查是根据项目绿色建筑自评估情况，核查项目提交的基本资料是否完整，并出具文件形式审查意见书，绿色建筑等级符合性评估形式审查意见书可参考附录2编制。

（2）专业审查是由具备不同专业能力的检验员对勘察设计文件、计算书、模拟分析报告、检测报告和施工过程文件等证明资料进行审核，判断是否满足绿色建筑评价标准的要求，绿色建筑等级符合性评估专业审查意见书可参考附录3编制。

（3）专业审查人员应覆盖建筑、规划、结构、暖通、给排水、电气（智能化）、建筑技术（声、光、热、能源）及建筑环境（空气、水）、综合（施工、材料）等各专业知识和工作经验，且每个项目应不少于2名检验员（复审人除外）。

1.7 【现场核查要求】现场核查是由评估机构派出专业现场核查组对绿色建筑技术措施实施情况进行核查，并在现场出具符合性评估意见。现场核查应满足以下要求：

（1）现场核查前制定核查方案，包括现场核查组成员、首/末次会议、现场核查和抽检内容、工具等。

（2）核查内容包括并不限于与设计、模拟分析报告等资料一致性核查，技术措施实施完成度核查以及与绿色建筑评价标准符合性核查。

（3）现场核查人员不少于2人，核查组组长为检验员且由高级工程师担任。

（4）现场核查过程文件包括现场核查通知书、公正性声明、现场核查日程表、现场核查签到表、现场核查记录、现场核查意见书等。

（5）现场核查按照不同建筑类型、功能房间、户型、楼层、系统或设备类型进行抽查，现场核查点的选择应具有代表性或满足最不利原则。

（6）必要时对绿色建筑关键性能参数进行现场复核，当复核结果与所提供的检测报告存在较大差异时应由建设单位另行安排重新见证取样复检。

（7）现场核查记录包括场地现状、重要技术措施实施情况、现场核查检测数据及影像资料；其中影像记录至少包括首/末次会议、场地现状、重要技术措施实施情况、现场核查意见书等内容及拍摄时间、地点水印信息；影像资料与评估报告同步上传至绿色建筑第三方评估管理信息系统。

（8）评估机构在末次会议上就现场核查情况与建设单位进行充分沟通，明确不符合项项、整改项及现场核查意见及建议，现场核查意见书由建设单位、评估机构签字确认后留存。

（9）现场核查意见书如有整改项，在整改后再次进行复核。

绿色建筑等级符合性评估现场核查意见书和整改回复可参考附录4和附录5编制。

1.8 【报告内容】评估报告应包含项目概况、评估范围、评估依据、评估方法、评估内容、评估结论和报告附件等，且应满足以下要求：

（1）评估报告封面应有“验收评估”标识，扉页列明项目负责人、评估过程各专业审核人、现场核查组长、核查人等参与人的姓名、专业及技术职称，并有报告编制人、主要检验员、审核人、技术负责人、授权批准人的签字和评估机构CNAS检验检测机构专用章签章。

（2）评估依据包括项目所采用的绿色建筑评价标准、绿色建筑等级要求等文件。

（3）评估内容完整、准确、客观表明本项目涉及的逐条条文实施情况、评判依据、评估结论以及实际得分与自评得分的差异情况说明，描述准确简练、逻辑清晰、证据完整。

（4）报告结论页包括绿色建筑评估的标准、等级和评估结论。

（5）报告附件包括所有依据资料清单及所采信的主要证明材料关键页，包括并不限于：相关条文中有明确指标要求的检测报告封面及结论，模拟分析报告、计算书关键页，现场核查过程影像资料，现场核查意见书和整改回复意见书（如有）等。

1.9 【评估结论】评估结论分为符合和不符合，不符合绿色建筑评价标准要求且不符合本技术要点规定的不得出具符合结论。当因客观原因无法出具评估结论时，应符合下列规定：

（1）项目作为一个整体统一进行绿色建筑设计，经主管部门同意分期建设、分期验收的项目，在开展绿色建筑符合性评估时部分绿色建筑技术措施或指标不具备实施及核查条件，可在绿色建筑专项验收前出具阶段性评估报告。如卫生洁具、照明灯具、空调末端和控制设备等技术措施，室外景观绿化率、人均用地指标等不具备核算条件的总体指标；分期建设项目最后一期的评估报告应包括项目整体（含各期）的绿色建筑等级进行符合性评估情况。

（2）按《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019进行设计并在2021年6月25日前已取得建设工程规划许可证的项目， 当有施工许可证等政府审批表明施工范围不包括室内装修时，可在绿色建筑专项验收前出具阶段性评估报告。

（3）报告结论页注明未能出具评估结论的原因，列明已通过评估的分值、以及未满足评估要求的具体条文及其现状，并提出各条文在后续验收中应注意的事项及建议等。

（4）当有证据表明申报方无法保证相关条文的实施条件时按不符合处理。

（5）没有明确结论的报告均为阶段报告，建设单位应在满足条件后聘请原评估机构进行绿色建筑符合性评估复核，出具最终评估报告。用于验收的符合性评估报告，包括阶段报告及最终报告，均应上传至绿色建筑第三方评估管理信息系统。

1.10 【资料归档】 评估完成后，评估机构应将评估过程资料连同评估报告和评估材料一并归档，根据检验机构资料存档要求检验记录应长期保存，直到被评估对象拆除，绿色建筑等级符合性评估报告可参考附录5编制。

1.11 【其他】本指引未尽事宜应按照绿色建筑相应评价标准及其技术细则等相关文件要求执行。

**2 资料审核要点**

2.1 程序性文件：

如除项目报批报建文件包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等建设工程审批文件无法提供外，其他资料及现场均满足相关绿建标准要求时，可以出具符合结论，但需在结论页注明缺失的文件。

2.2 设计文件及分析报告：

（1）依据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019第3.2.8条、7.2.4条，自评采用围护结构热工性能提高幅度得分时，外墙、屋顶、外窗、幕墙等围护结构主要部位传热系数K应满足国家标准的规定性指标要求，标准执行版本根据设计时所依据的节能标准确定。

（2）当所依据的评价标准及规划要点对自行车停车位数量无明确要求时，应结合项目情况合理设置，如未设置自行车停车位时，不得按符合判定。

（3）本地材料、预拌混凝土、预拌砂浆、高性能混凝土、高强钢材、可再循环材料、可再利用材料、利废建材、绿色建材等各类材料用量比例计算书的数据应与工程决算材料清单数据保持一致。

（4）对于500km内生产的建筑材料占比等相关条文评估时，应查阅混凝土、钢筋、墙体材料等主要材料产地证明。

（5）房间空调调节器、变压器等节能评价值应依据设计所选用的产品标准判定，当标准未明确节能评价值时以该产品标准能效等级限值提升1级作为节能评价值。

2.3 检测报告：

（1）检测报告审核需同步复核检测点位置、数量是否满足相关检测及验收标准的要求，如无规定时应遵循最不利点原则或具有代表性；当检测报告中申明检测结果仅代表具体的被检测对象时，应由建设单位或监理对检测对象的代表性负责。

（2）外窗、外门、楼板、外墙和内隔墙空气隔声及分户楼板撞击声隔声可采信实验室检测或现场检测报告。功能房间的室内噪声、二星级及以上的住宅建筑卧室与室外的空气声隔声应提供现场检测报告。

（3）照明照度应依据现场检测结果判定，且不应低于《建筑照明设计标准》GB50034限值的90%。

（4）室内温湿度、直饮水、集中生活热水、雨水回用水质、泳池水水质及照明质量、照明功率密度等检测报告如因不在制冷季、未投入使用等客观原因无法提供时，评估报告可暂按设计文件及现场设备安装情况进行评估，评估报告可注明设计满足要求，但不得判断为符合。

（5）全装修项目应按《室内空气质量标准》GB/T 18883出具的室内污染物浓度检测报告进行判断；非全装修项目投入使用前，符合现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325的有关要求，视为达标。

**3 现场核查要点**

3.1 结合项目选用的绿色建筑技术措施，应对项目的围护结构、机电系统、引导标识系统、应用材料、计量措施、节能措施、节水措施、吸音降噪措施、污染物排放净化措施、景观绿化措施和无障碍设施等，以及周边环境和便利性等内容进行现场核查。

3.2 必要时现场应采用便携仪器对室内噪声值、照度值等进行核查，如现场核查数值与检测报告偏离度过大时，甲方应提供进一步证明材料或聘请检测机构重新检测，重新检测应为见证现场复检。

3.3 现场核查可对窗地面积比，外窗和幕墙的可开启面积比例、通风开口面积与房间地板面积比和屋顶女儿墙高度等进行抽查。

3.4 集中空调末端如采用风机盘管系统、多联机系统，且设计图中预留了末端设备和温控装置，现场核查除预留内容外，其他均已实施，则可认定具有现场独立控制的热环境调节装置。

3.5 分类垃圾箱、高压水枪、室内健身设施和内遮阳等通常在运行阶段配置且易于实施的措施，在其他措施均满足条文要求的前提下，如有物业或建设单位提供的承诺，该项内容可判定为符合。

3.6 涉及到开放共享等条文内容如有业主或物业单位提供的承诺，该项内容可判定为符合。

**4 其他情况核查要点**

4.1当评估项可提供施工阶段证明材料且可满足评价标准相关条文要求时，可以依据标准进行评分。

4.2 按《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2014评估且未装修的项目，当现场已按装修设计图预留孔洞及管线等条件时，可判定符合一体化装修设计。

4.3 评估项目尚未安装照明、洁具、空调末端、空气传感器、可调节内遮阳装置等设施，如建设单位可提供相关设施的采购合同、产品说明书等约束性证明材料，相关条文可作为待定项不做判定，但应在评估报告结论页予以详细说明。

4.4 评估项目尚未安装卫生洁具和分体空调，如无法提供除设计文件之外的水效和能效等级相关证明文件时，其水效和能效等级可按满足控制项要求进行判定，不得按更高等级标准判定符合得分项要求。如建设单位可提供采购合同、产品说明书等约束性证明材料并满足更高等级得分时，相关条文可作为待定项不做判定，但应在评估报告结论页予以详细说明。

4.5 涉及装修得分的条文，如后续装修由住户或租户自行实施，当前阶段无法提供相应的装修图纸、装修材料清单等证明文件，应判定为不符合；按《绿色建筑评价标准》SJG 47-2018评估的项目，其中8.2.15、8.2.16条，如建设单位可提供相应的装修图纸、装修材料清单或约束措施等证明文件，且装修材料内容与模拟计算报告一致时，相关条文可作为待定项不做判定，但应在评估报告结论页予以详细说明。

4.6 未进行室内装修的项目，依据验收现状的楼板撞击声隔声、空气污染物检测结果进行判定。

4.7 按《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019评估的项目应当落实全装修的相关要求。

4.8 在2022年7月1日后取得建设工程规划许可证的评估项目应同时按《深圳经济特区绿色建筑条例》第三十五条的要求，对项目的隔声性能的符合性进行判定，此条按控制项处理。

附录1

绿色建筑等级符合性评估和报告流程

资料审核

设计文件审核

施工图审核

计算书审核

分析报告审核

施工文件审核

材料设备进场证明

检测报告

施工隐蔽记录

现场核查

现场核查

设计符合性

实施完整性

文件与现场一致性

现场抽检

检测报告可信度

性能指标复核

现场检验记录

扣分项

整改项

综合评估结论

编制绿色建筑符合性评估报告

图1 绿色建筑等级符合性评估和报告流程

附录2

绿色建筑等级符合性评估形式审查意见书模板

|  |
| --- |
| **一、项目概况** |
| 工程名称 |  | 项目类型 | [ ] 住宅 [ ] 公建 [ ] 住宅+公建 |
| 总建筑面积（㎡） |  | 评价范围（楼栋） |  |
| 绿色建筑标准及等级 |  | 是否取得设计标识证书 | [ ] 是 [ ] 否 |
| 建设单位 |  |
| **二、资料形式审查反馈** |
| 该项目已完成本次资料形式审查，请对我们的审查意见进行回复并补充所列相关材料，以便我们后续工作的推进。 |
| **符合性评估资料名称** | **补充资料** | **相关单位回复** |
| 竣工图资料 | 建筑图纸 |  |
| （自行增加内容） |  |  |
| **三、其他意见** |
| 请将回复意见表及需补充材料分别提交\*\*\*\*\* |
| **四、参考文件** |
| 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378-20XX |
| 评估机构：日期： | 委托方签字：日期： |

附录3

绿色建筑等级符合性评估专业审查意见书模板

|  |
| --- |
| **一、项目概况** |
| 工程名称 |  | 项目类型 | [ ] 住宅 [ ] 公建 [ ] 住宅+公建 |
| 是否进行预评价 |  | 绿色建筑等级 |  |
| 审查单位 |  | 资料提交时间 |  |
| 1. **专业审查结论**
 |
| [ ]  不符合，违反强条，整改后重新审核[ ]  基本符合，需完善资料，经复核确认后可开展现场核验[ ]  基本符合，需完善资料，可同步开展现场核验[ ]  符合，可开展现场核验 |
| 1. **专业审查意见：**
 |
| 1、对xxx项目完成专业审查，\*\*\*\*\*\*\*。 |
| 1. **专业审查参考文件**
 |
| 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378-20XX |
| 评估机构： 日期： | 委托方签字：日期： |

附录4

绿色建筑等级符合性评估现场核查意见书模板

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **基本信息** | **工程名称** |  |
| **建筑类型** |  | **建筑面积** |  |
| **开工日期** |  | **完工日期** |  |
| **建设单位** |  |
| **设计单位** |  |
| **施工单位** |  |
| **监理单位** |  |
| **咨询单位** |  |
| **评价标准** | **设计等级** |
| [ ] 《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 | [ ] 基本级 [ ] 一星级 [ ] 二星级 [ ] 三星级 |
| **现场核查不符合项：** |
| **现场核查整改意见：** |
| **现场检验结论：** | □符合 □不符合 □待整改后复核 |
| **参考结论：本项目按上述要求整改合格后可符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019。** |
| 评估单位：检验组长签字：日期： | 委托方：委托方签字：日期：  |

附录5

绿色建筑等级符合性评估现场核查整改回复模板

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **现场核查整改意见** | **整改回复** | **整改证明** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 施工单位： | 监理单位： | 建设单位： |
| 项目负责人签名：年 月 日 （盖章） | 项目负责人签名：年 月 日 （盖章） | 项目负责人签名：年 月 日 （盖章） |

（注：若整改内容涉及施工图设计变更，需增加设计单位项目负责人签字和单位盖章）

附录6 绿色建筑等级符合性评估报告模板

【验收评估报告】【CNAS签章】

绿色建筑等级符合性评估报告

|  |  |
| --- | --- |
| 工程名称： |  |
| 建筑类型： |  |
| 委托单位： |  |
| 评估单位： |  |
| 报告日期： |  |

(扉页)

**评估项目组人员名单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评估角色** | **姓名** | **职称** |
| 项目主任 |  |  |
| 形式审查 |  |  |
| 专业审查（建筑） |  |  |
| 专业审查（结构） |  |  |
| 现场核查组长 |  |  |
| …… |  |  |

注：签字盖章页各单位自行安排

# **目 录**

绿色建筑等级符合性评估结论

第1章 项目概况

第2章 评估依据和方法

第3章 项目自评得分与实际得分情况

第4章 分项评估

4.1 规划

4.1.1控制项

4.1.2 评分项

4.1.3 加分项

4.2 建筑

……

附件1 项目符合性评估依据资料表

附件2 评估主要依据的检测报告

附件3 评估主要依据的模拟分析报告和计算书

附件4 现场核验过程照片

附件5 现场检验意见及整改报告

# **绿色建筑等级符合性评估结论**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **基本信息** | **工程名称** |  |
| **工程地址** |  |
| **建筑类型** |  | **建筑面积** | m2 |
| **开工日期** |  | **完工日期** |  |
| **建设单位** |  |
| **设计单位** |  |
| **咨询单位** |  |
| **施工单位** |  |
| **监理单位** |  |
| **评价标准** | **设计等级** |
| [x] 《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 | [ ] 基本级 [ ] 一星级 [ ] 二星级 [ ] 三星级 |
| **符合性评估结论** |
| **得分情况** | **控制项基础分值** | **安全****耐久** | **健康****舒适** | **生活便利** | **资源****节约** | **环境宜居** | **加分项** |
| 预评价分值 | 400 | 100 | 100 | 70 | 200 | 100 | 100 |
| 自评得分 |  |  |  |  |  |  |  |
| 符合性评估阶段分值 | 400 | 100 | 100 | 70 | 200 | 100 | 100 |
| 实际得分 |  |  |  |  |  |  |  |
| 评估总分 |  |
| **《深圳经济特区绿色建筑条例》第三十五条的隔声性能要求** | 空气声隔声： [ ] 符合 [ ] 不符合楼板撞击声隔声： [ ] 符合 [ ] 不符合本项目不适用： [ ]  |
| **符合性结论** | [ ] 符合 [ ] 不符合 [ ] 不予评价 |
| **评估结论** | 经评估，本项目现阶段达到/未达到《标准》几星级要求等。不予评价时的参考描述如下：经评估，本项目部分绿色建筑措施未实施，根据设计资料及相关证明，全部措施实施后预期可达到《标准》几星级要求等，涉及条文见其他说明。 |
| **其他说明** | 其他有需要说明的具体条文、项目实施情况及其他需要关注的事项。1.本项目仅完成公共区域部分的装修施工，非公共区域的分体空调、节水器具等已完成设计，符合要求但未安装；涉及条文包括5.2.4、6.2.6；建设单位已提供承诺书，承诺采购符合绿建要求产品并后续安装。2.本项目属于阶段性评估，最终评估结论需待节水器具和分体空调安装完工并经评估后给出。评估单位（盖章） |

(以下从略)