

ICS 03.080
Q 00

SZDB/Z

深圳市标准化指导性技术文件

SZDB/Z 325—2018

绿色物业管理导则

The Guide principle of Green Property Management

2018-10-10 发布

2018-11-01 实施

深圳市市场和质量监督管理委员会

发布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	3
5 基本构架及管理制度	4
6 技术要求	5
参考文献	11

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2009给出的规则起草。

本文件由深圳市住房和建设局提出并归口。

本文件起草单位：深圳市住房和建设局、深圳大学土木工程学院、深圳市物业管理行业协会、深圳市建设科技促进中心、深圳市中电物业管理有限公司、深圳市航天物业管理有限公司、深圳市万科物业管理有限公司、深圳市东部物业管理有限公司、北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司、深圳诚则成第三方物业服务评估有限公司、深圳市可持续发展研究会。

本文件主要起草人：刘政、黄中伟、曹阳、张建平、黄志刚、叶国基、曾碧静、孙萌萌、王西山、冯道伟、马贵成、李林珂、黄秀华、高瑾、许路、孟保义、何楠。

本文件为首次发布。

绿色物业管理导则

1 范围

本文件规定了绿色物业管理的总则、基本架构及管理制度、技术要求。
本文件适用于深圳辖区内的绿色物业管理工作。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 5749-2006 生活饮用水卫生标准
GB 17167-2006 用能单位能源计量器具配备和管理通则
GB/T 16664-1996 企业供配电系统节能监测方法
GB/T 24001-ISO14001 环境管理系统 应用指南规范
GB/T 24915-2010 合同能源管理技术通则
GB/T 50378-2014 绿色建筑评价标准
GB/T 51141-2015 既有建筑绿色改造评价标准
CJ/T 164-2014 节水型生活用水器具标准
SZDB/Z 152-2015 生活垃圾分类设施设备配置标准
SZDB/Z 153-2015 住宅区生活垃圾分类操作规程
SZDB/Z 173-2016 物业绿化养护管理规范
SZDB/Z 287-2018 物业管理基础术语
SJG 47-2018 绿色建筑评价标准
SZJG 31-2010 建筑节能工程施工验收规范

3 术语和定义

3.1

绿色物业管理 green property management

业主和物业服务企业在保证物业管理和服务质量等基本要求的前提下，通过科学管理、技术改造和行为引导，有效降低各类物业运行能耗，最大限度地节约资源和保护环境，致力构建节能低碳生活社区的物业管理活动。

3.2

可再生能源 renewable energy

风能、太阳能、水能、生物质能、地热能、海洋能等非化石能源的统称。

3.3

空气源热泵 air source heat pump

SZDB/Z 325-2018

是利用逆卡诺原理，以极少的电能，吸收空气中大量的低温热能，通过压缩机的压缩变为高温热能来制取热水的技术。

3.4

电梯有源能量回馈器装置 elevator active energy feedback unit

将电梯运行中的部分动能转换为电能，回馈至电梯供电系统的装置。

3.5

蓄冷空调 cool storage air-conditioning

是指在夜间电力低谷时段开启制冷机系统，将冷量储存在蓄冷设备内，而在白天电力高峰时段再将所储存的冷量释放出来，以减少高峰用电时段电力负荷的空调。

3.6

合同能源管理 contract energy management

节能服务公司与用能单位以合同形式约定节能项目的节能目标，节能服务公司为实现节能目标向用能单位提供必要的服务，用能单位以节能效益支付节能服务公司的投入及其合理利润的节能服务机制。

3.7

冷凝水 condensation water

水蒸汽受冷后凝结而成的水。

3.8

非传统水源 non-traditional waste source

不同于传统地表水供水和地下水供水的水源，包括再生水、雨水、海水等。

前款所称再生水，是指污水经处理后，达到规定水质标准、满足一定使用要求的非饮用水。

3.9

厨余垃圾 kitchen waste

居民在家庭生活过程中产生的易腐性垃圾，包括剩菜剩饭、过期食品、蛋壳、菜梆菜叶、茶叶渣等。

3.10

餐厨垃圾 restaurant waste

餐厨垃圾产生单位在食品生产经营活动中产生的食物残余、食品加工废料、过期食品和废弃食用油脂。

前款所称餐厨垃圾产生单位，是指通过即时加工制作、商业销售和服务性劳动等手段，向消费者提供食品的生产经营单位，包括餐馆、小食店、快餐店、食堂及提供食品消费的商场、超市等。前款所称废弃食用油脂，是指餐厨垃圾中的油脂、油水混合物和经油水分离器、隔油池等分离处理后产生的油脂。

3.11

中空玻璃 insulating glass

两片平板玻璃中间充以干燥空气,四周用有机胶粘剂胶结等方法密封而制成的玻璃构件。

3.12

二次污染物 secondary pollutant

排入环境中的一次污染物在物理、化学因素或生物的作用下发生变化,或与环境中的其他物质发生反应所形成的物理、化学性状与一次污染物不同的新污染物。

3.13

分项计量 itemized metering

对建筑的机电系统安装分类、分项能耗计量仪表,从而得到建筑物的总能源消耗量和不同能源种类、不同功能系统分项消耗量。

3.14

缓释肥料 slow available fertilizers

其含有养分的化合物在土壤中释放速度缓慢或者养分释放速度可得到一定程度的控制以供作物持续吸收利用的一种肥料。又称缓效肥料或控释肥料。

3.15

光污染 light pollution

光干扰或过量的光辐射(含可见光、紫外和红外光辐射)对人、生态环境和天文观测等造成的负面影响的总称。

4 总则

4.1 绿色物业管理应符合国家的法律、法规及相关的服务标准规范,实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

4.2 新建建筑在规划、设计和施工阶段,应充分考虑绿色物业管理的要求;业主和物业使用人可通过对既有物业的高耗能设备设施实施节能技术等绿色化改造,为绿色物业管理提供基础条件。

4.3 物业服务企业需运用 ISO14001 等管理体系,将绿色物业管理有关内容分解到管理体系目标之中,使绿色物业管理服务规范化、标准化。

4.4 通过对不同类型物业能耗特点、水平和规律的把握,物业服务企业应在政策、技术、投融资方式、市场服务模式、宣传推广等方面,因地制宜地推行绿色物业管理新模式、新方法,创新绿色物业管理制度。

4.5 发展和推广适合绿色物业管理的资源利用与环境保护的新设备、新技术和新工艺,推动绿色物业管理的技术进步。

4.6 通过有关绿色建筑与建筑节能、可再生能源建筑应用、垃圾分类减量等方面知识的宣传普及,引导业主和物业使用人树立和培养资源节约与环境保护的思想观念和行为习惯,并积极支持和主动参与绿色物业管理活动,共建低碳绿色家园。

5 管理要求

5.1 组织管理

5.1.1 物业项目应建立绿色物业管理的管理体系，根据物业项目用能及环境现状制定相应的管理制度与目标。

5.1.2 物业项目应指定绿色物业管理的专责工作人员和监督人员。

5.2 规划管理

5.2.1 绿色物业管理应覆盖物业项目全寿命周期，应根据不同类型、不同寿命周期物业的特点，编制物业项目的绿色物业管理工作方案，明确物业项目节能和环保的重点对象及内容、目标。

5.2.2 绿色物业管理方案应包括以下内容：

- a) 节能措施；
- b) 节水措施；
- c) 垃圾分类管理措施；
- d) 环境绿化措施；
- e) 污染防治措施。

5.2.3 绿色物业管理方案应设定以下目标：

- a) 量化目标。包括全年能耗量、单位面积能耗量、单位服务产品能耗量等绝对值目标；系统效率、节能率等相对值目标。以及重点耗能设备（照明、电梯、空调、水泵、锅炉等）分项目标，如全年空调耗电量、单位面积空调耗电量等。
- b) 财务目标。包括资源成本降低的百分比、节能减排和环保项目的投资回报率，以及实现节能减排项目的经费上限等。
- c) 时间目标。设置完成目标的期限和时间节点。
- d) 外部目标。特指和国内、国际或行业内某一评价标准进行对比，在同业中的排序位置等。

5.2.4 物业项目绿色物业管理的具体内容应根据绿色物业管理目标进行分解，按照 5.2.2 所述五项技术措施设定。

5.3 实施管理

依照物业项目的绿色物业管理工作方案，针对其不同时期的用能情况和环境特点，实行全面控制。即在项目的早期介入、承接查验、入住装修管理、日常管理阶段全过程中实施全员、全客户、全过程、全方位控制，最大限度覆盖软件和硬件两个层面及所有要素。

5.4 评价管理

5.4.1 进行绿色物业管理评价前，绿色物业管理监督人员应先对照本文件的技术要求，结合物业项目特点，对绿色物业管理的效果及采用的模式、方法、设备、技术等进行自评。自评后可向第三方评估机构申请评价。

5.4.2 第三方评价机构应组织若干专家成立绿色物业管理专家评估小组，根据绿色物业管理评价标准中的各项指标内容，对物业项目绿色物业管理工作方案、实施过程及实施效果进行综合评估，并对下一步绿色物业管理工作提出新的要求。

5.5 培训宣传管理

5.5.1 定期对物业项目工作人员进行绿色物业管理教育培训，增强绿色物业管理意识和能力。

5.5.2 结合物业项目的类型特点和不同时点，项目工作人员应及时开展多形式、多渠道、有针对性的绿色物业管理宣传，为业主和物业使用人提供相关专业资讯，引导广大业主和物业使用人主动支持和参与绿色物业管理，共同营造低碳、绿色，文明、和谐的温馨家园。

5.5.3 定期向业主和使用人征集绿色物业管理的方案建议，提高业主、使用人参与绿色物业管理的积极性。

6 技术要求

6.1 节能

6.1.1 管理节能

6.1.1.1 通过分类计量表计，对电力、天然气、生物质能、热力等能源消耗进行分类计量；并且定时统计重点能耗系统（如电梯、水泵、照明、中央空调系统等）的用电参数，及时分析和比较，制定合理有效的节能目标。

6.1.1.2 有条件的物业服务企业应在物业项目中建立能源管理系统(EMS, Energy Management System)，将物业的电力、天然气、生物质能、热力等能源用量进行分类计量，并对用能信息进行集中处理，从而实现物业设备设施用能的最优化，最大限度地提高能源利用效率。

6.1.1.3 加强能源统计管理，主要包括以下内容：

- a) 认真做好能源消耗的原始记录、建立能源基础和历史数据的存储和统计资料档案，建立能耗台账；
- b) 制成各种形式的统计报表和曲线图；
- c) 分析能耗的使用趋势，进行能耗的纵向和横向比较。

6.1.1.4 加强能源消耗定额管理，主要包括以下内容：

- a) 制定合理的设备运行方案，特别是三大能耗系统（中央空调系统、供水设备系统、公共照明系统）的运行方案，合理安排、科学调度、严格执行。
- b) 严格执行巡回检查制度。在办公及公共场所通过文字提示和安装感应开关，做到人走灯灭，检查不再使用的电器设备电源是否关闭。
- c) 根据天气变化和业主需求，及时调整路灯、中央空调系统等公共用电设备设施的启停。

6.1.1.5 建立节能激励机制。如奖金激励、目标激励、赏识激励和惩罚激励等。

6.1.1.6 有条件的物业项目可采用“合同能源管理”的模式，降低设备运行能耗，提高能源使用效率。业主或物业服务企业可委托专业节能服务机构进行节能诊断、设计、融资、改造和运行管理。

6.1.2 技术节能

6.1.2.1 优先采购列入国家节能产品目录或者政府采购名录和环境标志的产品，不得采购列入国家发布的《高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录》中的用能产品、设备。

6.1.2.2 可在大型的公共建筑、写字楼安装能耗在线监测系统，实时监测能源消耗情况，分析发现管理节能的空间。按照 GB/T 16664-1996 的要求，定期完成变压器负载系数、线损率、功率因数等供配电系统节能监测项目。

6.1.2.3 对既有建筑进行维修改造之时，应当严格执行国家有关建筑节能设计、施工、调试、竣工验收等方面的规定和标准。在节能改造之时，应当进行能源审计和投资收益分析，明确节能指标，并在节能改造后采用计量方式对节能指标进行考核和综合评价。

6.1.2.4 有条件的物业项目可依据所在地域气候和自然资源条件采用以下可再生能源技术：

- a) 空气源热泵技术。使用空气源热泵技术结合太阳能光热技术提供生活、生产用热水。
- b) 家庭式太阳能热水器和集中式太阳能集热系统。用以供应生活、生产用热水。

- c) 光伏发电装置。使用太阳能电池装置提供路灯、庭院灯、地下停车场等照明灯具和标识灯箱的电力，以及解决部分园林水泵电力。
- d) 使用光传导装置提供停车场和楼道厅堂的日间照明。
- e) 利用风能资源。可使用小型风力发电装置提供电力补充。

6.1.2.5 在物业项目中可采用以下节能技术：

- a) 采用变频变流量调节技术，根据实际所需冷(热)量控制中央空调系统冷(热)量的输出，使输送能耗随流量的增减而增减。
- b) 采用蓄冷空调技术，配合错峰用电政策，降低空调系统运行能耗及成本。
- c) 采用冷凝水循环技术，将用户端风机的热交换盘管所产生的冷凝水通过回收管路重新泵入冷却塔水循环管路，温度较低的冷凝水可有效降低冷却塔水的温度，从而降低冷却塔热交换机功率，减少电耗、节约水资源。
- d) 采用冷水机组水冷管壳式冷凝器胶球自动在线清洗装置。使冷水机组冷凝器内壁始终处于洁净状态，端差（冷媒的冷凝温度与冷却水的出水温度差）接近新机值，降低冷水机组冷凝温度，保证冷水机组的运行效率始终接近新机，节约能源，减少化学水处理药剂使用量，保护环境。
- e) 其他的节能技术可参考《绿色物业管理参考推荐产品目录》《绿色建筑新产品新技术推荐目录》《广东省建筑节能技术产品推荐目录》《公共机构绿色节能节水技术产品目录》。

6.1.2.6 有条件的物业项目可使用无负压变频供水设备进行供水。

6.1.3 行为引导

6.1.3.1 在业主装修时，引导业主尽可能采用节能环保的方式对房屋进行装修，避免破坏性和重复性装修。

6.1.3.2 提醒业主使用节能灯具和节能家电。

6.2 节水管理

6.2.1 水循环利用

6.2.1.1 应设置空调冷凝水收集系统和雨水集蓄回用设施，用来收集冷凝水和雨水，主要用于绿化灌溉、道路及车库地面冲洗、垃圾间冲洗、冲厕所等用途。

6.2.1.2 有条件的物业项目可建立再生水回用处理系统，收集较洁净的污水（如洗澡水、游泳池水等），经过污水处理程序后形成达标的再生水，用来弥补冷凝水和雨水的不足。

6.2.1.3 在有集中热水供应的物业项目应采取设置回流装置等措施收集因水温不足而废弃的冷水。

6.2.1.4 非传统水源不足的物业项目可向周边购买再生水替代部分洁净水。

6.2.2 用水设施

6.2.2.1 运用新型的管道材料，如铝塑复合管、钢塑复合管、不锈钢管等代替易损坏的铸铁水管及镀锌钢管产品。

6.2.2.2 物业共有部位可使用感应式水龙头、感应冲水系统等节水用具。

6.2.2.3 物业项目的景观用水可利用非传统水源代替洁净水，并且可通过限定开放时间以达到节水目的。

6.2.2.4 在日常的管道设施等维护过程中应对输水管道、阀门及各类附件进行监测和定期检查，及时发现问题并进行维修、保养，尽量减少跑冒滴漏等现象。

6.2.2.5 给水系统应无超压流出现象，且用水点供水压力不得小于用水器具的最低工作压力。如给水系统出现超压流出现象，可对给水系统合理分区或采用减压阀、减压孔板或节流塞等措施进行改造。

6.2.3 行为引导

6.2.3.1 引导业主安装和使用节水马桶、节水龙头、节水花洒等节水器具。

6.2.3.2 引导业主对日常生活用水进行多重利用，提高用水效率。

6.3 垃圾分类管理

6.3.1 管理要点

6.3.1.1 实行生活垃圾分类投放管理责任人制度，依据《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》确定物业项目的生活垃圾投放管理责任人，并按照 SZDB/Z 152-2015 的要求配置生活垃圾分类收集容器、收集点和分类收集站等垃圾分类设备设施。

6.3.1.2 物业管理区域内的垃圾集中收集、转运、处理设施和场所建设应当具备密闭、节能、防臭、防渗、防尘、防噪声等防控措施，并及时清洁维护或更新，防止二次污染物的产生。

6.3.1.3 建立生活垃圾收运信息管理平台台账制度，做好各类生活垃圾收运数据的统计工作，并按主管部门要求定期报送全部生活垃圾收运数据。

6.3.1.4 对从事垃圾分类的督导人员应进行专业培训，了解垃圾分类专业知识。

6.3.1.5 有条件的物业项目可通过引入科技手段和采用高效管理方法，实现对垃圾分类更精细化地管理。

6.3.2 技术要点

6.3.2.1 废纸（使用过的饮料纸盒、纸巾、厕纸等除外）、废塑料、废玻璃、废弃织物、废金属、废弃电器电子产品应按照 SZDB/Z 153-2015 的要求投放至可回收收集容器。废电池、废灯管、弃置药品及药具、废弃日用化学用品及其容器应按照 SZDB/Z 153-2015 的要求投放至有害垃圾收集容器。

6.3.2.2 尘土、烟头、塑料袋（膜）、使用过的纸巾、破碎灯管、饭盒、筷子、纸尿裤、贝壳、坚果壳、破损花盆等其他垃圾应袋装投放至其他垃圾收集容器。

6.3.2.3 物业管理区域内应设置大件垃圾、年花年桔临时堆放场所，并按规定定期处置大件垃圾、年花年桔。

6.3.2.4 有条件的物业项目可通过生物处理方式处理厨余垃圾和绿化垃圾。在处理的过程中，应严格控制生物处理过程中产生的臭气，并妥善处置生物处理产生的污水和残渣。

6.3.2.5 宜采用压缩式方式收集和运输生活垃圾，逐步提高生活垃圾机械化收运水平。

6.3.3 行为引导

6.3.3.1 垃圾分类收集容器标志明确且符合 SZDB/Z 152-2015 的规定。

6.3.3.2 在生活垃圾分类收集点、公共宣传栏等显著位置公示生活垃圾投放时间、地点及相关要求。

6.3.3.3 宜组建垃圾分类督导员（志愿者）队伍，积极引导业主和物业使用人按照要求分类投放垃圾，使其养成正确的垃圾分类处理习惯。

6.3.3.4 定期开展垃圾分类知识的宣传和培训工作，并按政府要求组织开展“资源回收日”活动。

6.3.3.5 引导业主和物业使用人在生产生活中，尽量采购能够重复使用的商品，使用再生纸及其制品，使用环保可降解的垃圾袋，尽量避免使用一次性的餐盒、筷子、水杯等用品；引导就餐人在各类餐饮服务单位（如食堂）就餐时，避免浪费，减少餐厨垃圾。

6.3.3.6 对餐饮业经营者或批量提供餐饮服务的单位未将餐厨垃圾利用而直接排放的行为，应予以制止，或向政府行政执法部门报告。

6.4 环境绿化

6.4.1 绿化管理

SZDB/Z 325-2018

- 6.4.1.1 在项目早期介入时，应对物业项目的绿化规划提出建议。
- 6.4.1.2 对项目绿化设施进行改造，优先考虑下沉式绿化，并在地面停车场、道路广场铺设透水铺装。
- 6.4.1.3 应按照 SZDB/Z 173-2016 的要求收集物业管理区域内绿化植物的完整资料，包括植物的种类、数量、习性、特征，了解土壤的成份，以制定科学的绿化管养方案。
- 6.4.1.4 应加强监管，确保绿地内无堆物、堆料、搭棚，树干上无钉拴刻画等现象，绿地内无停放自行车、机动车，没有在草地上随意踩踏等进行损害花草树木的行为。
- 6.4.1.5 应加强对绿化设施的维护，设施如有损坏，要及时修补或更换。对人为破坏设施的行为要加以制止。
- 6.4.1.6 有条件的物业项目可利用自身特点，在屋顶和墙壁上实施立体绿化，增加绿化面积。

6.4.2 绿化养护

- 6.4.2.1 干枯枝叶应及时剪除，避免脱落造成意外伤害。剪口要平，不能留有树钉。
- 6.4.2.2 紧靠窗户或阳台的树木应及时修剪，满足住户对通风、采光、日照的需求。
- 6.4.2.3 绿化灌溉宜采用喷灌、微灌等高效节水灌溉方式。
- 6.4.2.4 以生态肥为主，合理施肥，平衡土壤中各种矿质营养元素，保持土壤肥力和合理结构。保护圆木卫生，不施用散发臭味的肥料。
- 6.4.2.5 应采取以下措施开展病虫害防治：
 - a) 生物防治。宜采用生物防治，减少对环境的污染。应保护和利用害虫的天敌，创造有利于其生存发展的环境条件。
 - b) 物理防治。可采用饵料诱杀、灯光诱杀、人工捕捉、挖蛹或虫、采摘卵块虫包、刷除虫或卵、刺杀蛀干害虫、摘除病叶病梢、刮除病斑、结合修剪剪除病虫枝等方法。
 - c) 化学防治。应选用高效、低毒、无污染、对害虫天敌较安全的药剂。药物、用量及对环境污影响，要符合 SZDB/Z 173-2016 的要求。
- 6.4.2.6 人为原因在绿地踩出的路面，如因设计欠缺导致人行不便的，可在踩出的路面上铺设石块，形成园林路，既方便业主，又美化环境。

6.4.3 行为引导

- 6.4.3.1 在绿地内安装警示标识，提示业主、住户注意安全，爱护绿化植物和绿化设施。
- 6.4.3.2 可定期组织业主、住户参加种树、浇水、除草等活动，增强业主、住户爱护绿化的意识。

6.5 污染防治

6.5.1 管理要点

- 6.5.1.1 在签订物业服务合同和制定管理规约时，应写入物业管理区域内污染防治相关内容。
- 6.5.1.2 对物业管理区域内进行环境情况评估，对重大环境因素进行识别并制定相应管理方案。
- 6.5.1.3 设置专人对环境进行监测和评估，定期对物业管理区域内重大环境因素进行识别并制定相应管理方案。
- 6.5.1.4 与具备相应资质的公司签订固体废弃物收集、清运协议，对物业管理区域内固体废弃物进行规范管理。
- 6.5.1.5 掌握物业项目附近的城市规划，特别是城市地下污水管道的系统规划。

6.5.2 技术要点

- 6.5.2.1 应采取以下措施开展水污染防治：
 - a) 要求业主在装修施工过程中不要将污水与雨水、空调冷凝水的排水管道混接。

- b) 二次供水设施的蓄水池口应加盖加锁，上面不得堆放杂物、栽种花草、晾晒衣物，水池周围不准堆放有毒有害物质、修建厕所、饲养禽畜等，并要对二次供水的蓄水池定期的清洗、消毒、检测，建立健全清洗、消毒档案，保证水质符合 GB 5749-2006 的规定。
- c) 在物业项目开发阶段，开发建设单位应设计和使用污水与雨水、空调冷凝水分流系统。

6.5.2.2 应采用以下措施开展大气污染防治：

- a) 物业管理区域内建筑施工与装修垃圾应进行集中堆放，并采取经常洒水、篷布覆盖等措施防止尘土飞扬。
- b) 定期对中央空调冷却水系统、管网进行清洗。
- c) 对物业管理区域内餐饮场所进行管理，餐厅排放的油烟废气要通过吸油过滤后方可排放，禁止直接排放到空气中。
- d) 在维修、养护中央空调过程中，规范操作，减少消耗臭氧层物质的泄漏。

6.5.2.3 应采取以下措施开展噪音污染防治：

- a) 及时制止在物业管理区域内设立产生噪声污染的生产、经营项目。
- b) 对物业管理区域内的休闲娱乐场所开放时间进行控制，严格按照规定的开放时间进行。
- c) 加强交通噪音的防治和停车场的管理，合理设置各类交通、提醒标识，合理规划停车位，在停车场的周围建立一定宽度的绿化带，减少噪音对工作、生活区域的影响。
- d) 限制物业管理区域内施工使用的机械和施工的时间和周期，以减少噪音对业主和物业使用人生活和工作的影响。

6.5.2.4 应采取以下措施开展固体废弃物污染防治：

- a) 对各种固废垃圾及时进行清运，防止垃圾飞散与腐坏变质造成气体和液体污染。
- b) 垃圾在外运的途中应采取有效地密闭和覆盖措施，避免洒落在地面上，形成二次污染物对环境造成污染。
- c) 污水处理设施产生的污泥经浓缩、脱水后应及时外运，禁止在小区内堆放，避免污水散发出的异味及有害气体对环境造成污染。

6.5.2.5 采取以下措施开展光污染防治：

- a) 对于业主可自行安装太阳能设施的物业项目（如别墅），应建立太阳能的安装审批、监督制度，合理规划太阳能设备的安装位置，保证安装后不会由于反光问题影响其他物业使用人正常的工作、学习和生活。
- b) 对商业物业的灯箱广告招牌，应按照《深圳市城市照明管理办法》的相关规定进行管理，保证灯箱开启时的亮度，不会影响他人正常的学习和休息。
- c) 物业管理区域内宜少用或不用大功率的射灯和霓虹灯。
- d) 受周边已建成的建筑物玻璃幕墙定向反射光影响的，应建议其业主在玻璃上张贴反射膜，以降低反射光的影响。

6.5.3 行为引导

- 6.5.3.1 加强对项目工作人员的正规操作教育和环境意识培训，提高其污染防治控制的意识和能力。
- 6.5.3.2 引导业主在装修的过程中减少土建方面的施工，在装修审批时要引导业主采用环保方案和使用环保材料。
- 6.5.3.3 引导业主选择石材与建筑陶瓷产品时，使用低辐射产品，必要时可向经销商索要产品放射性检测报告。
- 6.5.3.4 引导临街的业主装修时要注意使用封闭的门窗，以降低外界噪声所造成的影响，并节约能源。
- 6.5.3.5 在业主在装修完成后，应提醒业主开窗通风一段时间后再入住，以保证装修过程中产生的和新家具散发出的有害气体得到释放。

SZDB/Z 325-2018

6.5.3.6 秩序维护员应及时提醒车主在车辆停稳后熄火，减少有害气体的排放。车位靠近住宅门窗时，应要求车主车头向里，车尾向外停放车辆。

参 考 文 献

- [1] 中华人民共和国节约能源法
 - [2] 中华人民共和国可再生能源法
 - [3] 中华人民共和国循环经济促进法
 - [4] 物业管理条例（国务院令504号）
 - [5] 民用建筑节能条例（国务院令530号）
 - [6] 公共机构节能条例（国务院令531号）
 - [7] 国家税务总局关于印发〈税务机关节能减排工作实施方案〉的通知（国发〔2007〕15号）
 - [8] 国务院办公厅转发发展改革委等部门〈关于加快推行合同能源管理促进节能服务产业发展意见〉的通知（国办发〔2010〕25号）
 - [9] 关于加强国家机关办公建筑和大型公共建筑节能管理工作的实施意见（建科〔2007〕245号）
 - [10] 国家机关办公建筑和大型公共建筑能源审计导则（建科〔2007〕249号）
 - [11] 高等学校节约型校园建设管理与技术导则（建科〔2008〕89号）
 - [12] 关于开展全国公共机构能源资源消耗统计工作的通知（国管房地〔2009〕3号）
 - [13] 民用建筑能耗和节能信息统计报表制度（建科〔2010〕31号）
 - [14] 公共机构能源资源消耗统计制度（国管节能〔2011〕393号）
 - [15] 财政部、国家发展改革委关于印发〈合同能源管理项目财政奖励资金管理暂行办法〉的通知（财建〔2010〕249号）
 - [16] 深圳经济特区建筑节能条例
 - [17] 深圳经济特区物业管理条例
 - [18] 《深圳经济特区物业管理条例》实施若干规定（深圳市人民政府令第258号）
 - [19] 深圳市生活垃圾分类和减量管理办法（深圳市人民政府令第277号）
 - [20] 深圳市城市照明管理办法（深圳市人民政府令第309号）
 - [21] 关于印发深圳市既有建筑节能改造实施方案的通知（深府办〔2009〕88号）
 - [22] 关于印发深圳市单位GDP能耗考核体系实施方案的通知（深府〔2010〕38号）
-