

深圳市第七届人民代表大会常务委员会公告（第四十一号）

发布时间：2022-03-29

深圳市第七届人民代表大会常务委员会

公告

第四十一号

《深圳经济特区绿色建筑条例》经深圳市第七届人民代表大会常务委员会第八次会议于2022年3月28日通过，现予公布，自2022年7月1日起施行。

深圳市人民代表大会常务委员会

2022年3月28日

深圳经济特区绿色建筑条例

（2022年3月28日深圳市第七届人民代表大会常务委员会第八次会议通过）

目录

第一章 总 则

第二章 规划和建设

第三章 运行和改造

第四章 性能和评价

第五章 促进和保障

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为促进绿色建筑高质量发展，推动绿色低碳城市建设，打造可持续发展先锋，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区实际，制定本条例。

第二条 深圳经济特区内从事与绿色建筑相关的规划、建设、运行、改造、拆除及其监督管理等活动适用本条例。

本条例所称绿色建筑，是指在建筑全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑，包括民用建筑和工业建筑。

第三条 绿色建筑各项工作应当遵循以下原则：

- （一）统筹规划、标准引领、因地制宜；
- （二）以人为本、节能低碳、健康宜居；
- （三）政府引导、市场推动、公众参与。

在建筑全寿命期内，应当在保证使用功能和室内环境质量的前提下，按照有关法律、法规、标准规范的要求采取有效措施，减少能源和资源消耗，降低碳排放。

第四条 市、区人民政府应当将绿色建筑发展纳入国民经济和社会发展规划，统筹协调本行政区域内绿色建筑发展的重大问题，将绿色建筑发展工作情况列为综合考核评价指标。

市住房建设行政主管部门（以下简称市住房建设主管部门）负责指导和监督管理全市绿色建筑活动，制订全市绿色建筑发展专项规划和年度实施计划，编制绿色建筑地方技术规范和标准。

区住房建设行政主管部门（以下简称区住房建设主管部门）负责组织实施和监督管理本辖区绿色建筑活动。

第五条 发展改革、教育、科技创新、工业和信息化、财政、人力资源保障、规划和自然资源、生态环境、交通运输、水务、文化广电旅游体育、卫生健康、市场监管、统计、地方金融监管、城管和综合执法等部门在各自职责范围内做好绿色建筑发展相关工作。

第六条 新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。

鼓励既有建筑实施绿色化改造，达到既有建筑绿色改造评价标准一星级。既有建筑实施整体改造的，应当达到既有建筑绿色改造评价标准一星级以上。

第七条 市住房城乡建设主管部门应当制定本市建筑领域碳排放控制目标，并会同有关部门建立建筑碳统计、碳审计、碳监测、碳公示等制度和机制，推动实现建筑领域碳中和。

市住房城乡建设主管部门应当研究建立建筑领域应对气候变化成效评估体系和奖惩办法。

第八条 市、区人民政府及其相关部门应当将绿色建筑等级要求及标准执行情况纳入建设工程质量监督管理体系。

建设单位和设计、施工、监理单位应当依法承担绿色建筑工程质量责任。

市、区住房城乡建设主管部门及其他相关部门应当加强绿色建筑工程质量监督管理，监督各责任主体、项目负责人按照国家有关规定落实前款规定的绿色建筑工程质量终身责任。

第九条 建筑物所有权人应当依法承担绿色建筑运行使用主体责任，保障建筑物绿色性能运行良好。

建筑物所有权人、使用人及其委托的管理服务单位应当确保建筑物符合绿色建筑等级的运行要求。

第十条 开展绿色社区创建活动，将绿色发展理念贯穿社区规划、建设、管理和服务等活动的全过程，以简约适度、绿色低碳的方式，推进社区人居环境建设和提升。

第十一条 大力发展超低能耗建筑，鼓励开展近零能耗建筑、零碳建筑、近零碳排放试验区的示范建设，通过规模化应用绿色建材、可再生能源等产品和技術降低建筑碳排放强度和碳排放总量，实现碳排放目标。

第二章 规划和建设

第十二条 市住房城乡建设主管部门应当会同市发展改革、规划和自然资源等部门组织编制绿色建筑发展专项规划，明确绿色建筑发展目标、主要任务及保障措施。

绿色建筑发展专项规划应当符合国土空间规划，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以及城市基础设施等相关专项规划相协调。

市规划和自然资源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，并根据控制性详细规划在建设用地规划条件中明确绿色建筑等级、装配式等新型建筑工业化建造方式的要求。

市、区规划和自然资源部门应当在国有建设用地使用权出让合同或者国有土地划拨决定书，以及建设工程规划许可证中注明绿色建筑等级、装配式等新型建筑工业化建造方式的要求。

第十三条 新、改、扩建建筑在立项、规划、设计、施工等阶段，应当编制绿色专篇，明确绿色建筑等级、节能减排目标、技术路径以及装配式等新型建筑工业化建造方式的要求等内容，并将相关费用纳入工程投资概预算。

市、区规划和自然资源部门在办理建设工程规划许可证时，应当对建设项目绿色专篇进行审查，不符合绿色专篇要求的，不予办理建设工程规划许可证。

设计、施工、监理单位应当按照绿色专篇关于绿色建筑等级及相关要求开展设计、施工、监理活动。

绿色专篇的编制要求由市住房建设主管部门另行制定。

第十四条 建设单位应当按照不低于建设工程规划许可证注明的绿色建筑等级及相关要求进行建设，加强对绿色建筑建设全过程的质量管理。

建设单位在进行建设项目咨询、设计、施工、监理的招标或者委托时，应当在招标文件和合同中载明建设项目的绿色建筑等级及相关要求。

建设单位不得以任何方式要求其委托的单位违反绿色建筑标准进行项目设计、施工、监理。

第十五条 建设单位应当在组织绿色建筑专项验收前委托具有资质的第三方评估机构对绿色建筑等级进行符合性评估。

第三方评估机构应当出具评估报告，对评估报告的真实性和准确性负责。

第十六条 建设单位应当在竣工验收前组织设计、施工、监理等有关单位进行绿色建筑专项验收，并出具专项验收报告。不符合工程建设标准、施工图设计文件和绿色专篇要求的，不得出具专项验收合格报告，不得通过竣工验收。

市、区住房城乡建设主管部门应当对建设单位的绿色建筑专项验收情况进行抽查检查。

第十七条 民用建筑室内装饰装修工程应当采取有效的室内污染防控措施，室内空气质量、建筑和装饰装修材料均应当符合国家和地方标准要求。

第三章 运行和改造

第十八条 建设单位在建设工程交付或者移交使用时，应当向建筑物所有权人、使用权人或者其委托的物业服务企业提供绿色建筑专项验收报告、质量保证书和使用说明书。

质量保证书中应当载明绿色建筑等级及相关指标，明确质量保修范围、期限等质量保修责任和违约责任。使用说明书中应当载明绿色建筑相关性能要求、绿色技术措施、设施设备清单和使用说明。

第十九条 建立绿色住宅使用者监督机制。房地产开发企业销售房屋时，应当在房屋销售合同中载明和在销售现场明示绿色建筑等级及相关性能指标，并在房屋交付或者移交使用时向购房人提供验房指南，配合购房人做好验房工作。

第二十条 绿色建筑的运行应当符合下列要求：

- (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、计量等设备系统运行正常；
- (四) 节能、节水指标符合国家、广东省和本市的规定；
- (五) 室内的温湿度、噪声、空气质量等环境指标达标；
- (六) 废气、污水、固体废弃物、辐射及其他有害物质排放和处置符合国家、广东省和本市的规定。

第二十一条 建筑物所有权人、使用权人或者相关专营单位应当按照本条例第二十条的要求，定期对绿色建筑相关设施设备进行调适、评估、维护和保养，确保节能、节水、计量等设施设备正常运行。

绿色建筑运行可以委托物业服务企业或者专业服务单位实施。

第二十二条 区住房城乡建设主管部门应当加强对绿色建筑运行使用情况的监督管理，定期抽取一定比例的建筑开展绿色建筑后评估工作。对不再符合相应绿色建筑等级要求的，应当按照国家、广东省和本市有关规定进行处理并向社会公布。

第二十三条 市、区人民政府应当制定既有建筑的绿色化改造计划，并组织实施。

既有大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性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。

城市更新应当同步实施绿色化改造。

第二十四条 市住房城乡建设主管部门应当会同市生态环境部门根据建筑功能、碳排放情况、所处地理位置等条件，综合确定并公布重点碳排放建筑名录，确定不同类型建筑能耗及碳排放基准线。

市生态环境部门应当参考重点碳排放建筑名录确定和公布建筑领域纳入碳配额管理的重点碳排放单位名单，负责碳排放权交易相关工作的组织协调与监督管理。

第二十五条 供电、供气、供水、供冷等单位应当将建筑能源和水资源消耗数据提供给市住房城乡建设主管部门。

建筑物所有权人、使用人或者物业服务企业应当如实向市、区住房城乡建设主管部门提供建筑物能源消耗数据。

第二十六条 市住房城乡建设主管部门应当会同相关部门根据建筑物的类别、使用功能和规模等，制定民用建筑用电定额标准。对超限额用电的，实行阶梯价格。

第二十七条 大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑应当安装用电等能耗分项计量装置和建筑能耗实时监测设备。

建筑物所有权人、使用权人或者物业服务企业应当将准确的监测数据实时传输至市住房城乡建设主管部门，并保证计量、传输系统的正常运行。

第二十八条 房屋拆除工程实行房屋拆除、建筑废弃物综合利用及清运一体化管理。

鼓励现场具备综合利用条件的房屋拆除工程开展现场综合利用。现场无法综合利用的，应当运至建筑废弃物综合利用厂进行综合利用。

第二十九条 鼓励建筑节能服务机构为建筑运行和既有建筑绿色化改造提供合同能源管理服务，节约的有关费用按照规定或者合同约定用于支付管理服务费用。

第四章 性能和评价

第三十条 绿色建筑发展应当提高和创新因地制宜、绿色低碳、循环利用的绿色建筑技术，提升安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等方面的性能。

第三十一条 市住房建设主管部门应当制定和完善建筑绿色性能保障的相关政策，明确建筑绿色性能的具体要求，并纳入工程保修范围。

第三十二条 新建公共建筑能耗指标应当不高于国家和本市现行建筑能耗标准约束值和引导值的平均值。

既有大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑运行能耗指标应当不高于国家和本市现行建筑能耗标准的约束值。用能指标超过建筑能耗标准约束值的，建筑物所有权人或者使用权人应当开展能源审计，采取措施降低能耗；连续两年建筑用能指标超过建筑能耗标准约束值百分之五十以上的，应当实施节能改造。

市住房建设主管部门可以根据经济发展和技术进步制定严于国家标准的地方建筑能耗标准。

第三十三条 既有民用建筑平均日生活用水量应当不高于现行国家标准节水用水定额的平均值。

新建宿舍和公共建筑的平均日生活用水量应当不高于现行国家标准节水用水定额的下限值。

第三十四条 新建民用建筑室内主要空气污染物浓度应当不高于国家室内空气质量标准规定限值的百分之八十。

第三十五条 新建住宅建筑室外与卧室之间、分户墙（楼板）两侧卧室之间的空气声隔声性能以及卧室楼板的撞击声隔声性能应当不低于现行国家隔声性能标准低限标准限值和有关要求标准值的平均值。

第三十六条 实行绿色建筑标识评价制度，不同等级的绿色建筑标识按照国家、广东省和本市有关规定进行评价。获得绿色建筑标识的建设单位、运营单位或者建筑物所有权人，应当强化绿色建筑运行管理，加强运行指标与申报绿

色建筑星级指标比对，每年将年度运行主要指标上报绿色建筑标识管理信息系统。

市住房城乡建设主管部门根据绿色建筑发展需求，确定应当取得绿色建筑标识的范围和要求，具体办法由市住房城乡建设主管部门另行规定。

鼓励绿色建筑所有权人在显著位置明示绿色建筑标识。

第三十七条 实行建筑物能效测评标识制度。能效测评机构根据建设单位或者建筑物所有权人的申请，对建筑物的能源利用效率进行测评及等级评定。

第三十八条 市住房城乡建设主管部门应当会同有关部门建立大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑使用期间的绿色性能定期评估制度，以确保建筑绿色性能持续达到标准要求。

鼓励其他建筑定期开展绿色建筑性能评估。

第五章 促进和保障

第三十九条 市、区人民政府应当制定支持绿色建筑产业发展的政策措施，扶持绿色建筑示范项目和产业基地，加快培育具有国际竞争力的本市绿色建筑企业。

市工业和信息化部门应当将绿色建筑产业纳入战略性新兴产业。

第四十条 市、区财政部门应当安排相应资金用于支持绿色建筑产业发展。

市、区人民政府应当鼓励支持高等院校、科研机构和企业研究开发、生产应用绿色低碳新技术、新工艺、新材料和新设备，并对建筑节能、绿色建筑和新型建筑工业化示范项目予以资助。

第四十一条 鼓励和支持绿色建筑相关技术的研究、开发、示范、成果转化和推广应用，推动绿色建筑与新技术融合发展。

推动新建建筑项目在勘察、设计、施工和运行管理中应用建筑信息模型等数字化技术。大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑应当在勘察、设计、施工和运行管理中采用建筑信息模型等数字化技术。

第四十二条 市、区人民政府应当促进以绿色化、数字化、智能化为特征的新型建筑工业化建造方式的发展，提高新建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，提高采用新型建筑工业化建

造方式的建筑占新建建筑的比例，加快打造建筑产业互联网平台，促进建筑产业全要素、全产业链、全价值链的互联互通。

市住房城乡建设主管部门应当完善新型建筑工业化相关政策制度、技术标准和评价认定体系。

第四十三条 市、区住房城乡建设主管部门和市场监管部门应当按照职责加强部品部件生产和使用监督管理。

市、区市场监管部门负责对部品部件生产企业的监督管理，引导、督促生产企业严格落实产品质量安全主体责任，并建立原材料查验制度、产品生产信息档案等，实现对所生产产品的可追溯管理；市、区住房城乡建设主管部门负责工程建设过程中部品部件使用监管，规范进场验收，统一验收资料 and 标准，推广应用标准化部品部件。

第四十四条 大力推广应用绿色建材和建筑废弃物综合利用产品。大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的公共建筑应当优先采购和使用绿色建材以及建筑废弃物综合利用技术和产品。

第四十五条 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提供绿色金融服务。

鼓励银行业金融机构开发、推广能效贷款、合同能源管理收益权质押贷款等信贷产品。鼓励保险业金融机构开展绿色建筑质量等相关绿色保险业务。

第四十六条 支持高等院校、科研机构、企业和其他社会组织牵头或者参与绿色建筑相关领域国际标准、国家标准、行业标准、地方标准和团体标准的起草和修订，制定和实施更为严格的企业标准，推动科技创新成果形成相关技术标准。

鼓励企业积极参与国际、国内交流合作，加强粤港澳大湾区绿色建筑发展的交流合作。

第四十七条 建设、改造、购买、运行绿色建筑和符合实施绿色建筑发展要求的，市住房城乡建设主管部门可以会同规划和自然资源等相关部门制定和实施以下激励政策：

（一）因采取隔热保温、遮阳、隔声降噪、可再生能源利用等绿色建筑发展相关技术措施而增加的建筑面积，不计入容积率核算；

（二）采用装配式等新型建筑工业化建造方式的绿色建筑，其外墙预制部分建筑面积可不计入容积率核算，最大不得超过建筑单体地上建筑面积的百分

之三；

（三）使用住房公积金贷款购买高于国家绿色建筑评价标准一星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；

（四）采用最高等级标准建设的绿色建筑项目，可以在各类建筑工程奖项的评审中优先推荐。

第六章 法律责任

第四十八条 违反本条例第十三条规定，相关单位未编制绿色专篇，或者设计、施工、监理单位未按照绿色专篇关于绿色建筑等级及相关要求开展设计、施工、监理活动的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；情节严重的，依法责令停业整顿，并可以报颁发资质证书的部门批准降低资质等级直至吊销资质证书。

第四十九条 违反本条例第十四条规定，建设单位有下列情形之一的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正，并按以下规定予以处罚：

（一）未按照建设工程规划许可证注明的绿色建筑等级及相关要求进行建设的，处以项目投资额百分之二以上百分之四以下的罚款；

（二）在进行建设项目咨询、设计、施工、监理的招标或者委托时，未在招标文件和合同中载明建设项目的绿色建筑等级及相关要求，且逾期未改正的，处五十万元以上一百万元以下罚款；

（三）要求其委托的单位违反绿色建筑标准进行项目设计、施工、监理的，处项目投资额百分之二以上百分之四以下罚款。

第五十条 违反本条例第十五条规定，第三方评估机构伪造或者出具虚假评估报告的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正，并处十万元以上五十万元以下罚款；情节严重的，由负责资质认定的部门取消其评估资格。

第五十一条 违反本条例第十六条规定，建设单位未按要求进行绿色建筑专项验收的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正，并处以项目投资额百分之二以上百分之四以下的罚款。

第五十二条 违反本条例第十八条规定，建设单位在建设工程交付或者移交使用时，未在质量保证书中载明绿色建筑等级及相关指标，明确质量保修范围、期限等质量保修责任和违约责任，或者未在使用说明书中载明绿色建筑相关性能要求、绿色技术措施、设施设备清单和使用说明的，由市、区住房建设

主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处项目投资额百分之一以上百分之二以下的罚款。

第五十三条 违反本条例第十九条规定，房地产开发企业在销售房屋时有下列情形之一的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定给予处罚：

（一）未在销售现场明示绿色建筑等级及相关性能指标的，处二十万元以上五十万元以下罚款；

（二）未在房屋销售合同中载明绿色建筑等级及相关性能指标的，处房屋销售额百分之一以上百分之二以下的罚款。

第五十四条 违反本条例第二十一条规定，建筑物所有权人、使用人、相关专营单位或者受委托的物业服务企业或者专业服务单位未对建筑物节能、节水、计量等设施设备尽到调适、评估、维护和保养责任的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

第五十五条 违反本条例第二十七条规定，大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑未安装用电等能耗分项计量装置和建筑能耗实时监测设备或者相关设备未正常运行的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处十万元以上三十万元以下罚款，并给予通报批评。

第五十六条 违反本条例第二十八条规定，建设单位未按照有关规定实行房屋拆除、建筑废弃物综合利用及清运一体化管理的，由区住房建设主管部门责令限期改正，并按拆除部分建筑面积每平方米处二千元罚款。

第五十七条 违反本条例第三十二条规定，既有大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的其他公共建筑的建筑物所有权人或者使用人有下列情形之一的，由市、区住房建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定给予处罚：

（一）用能指标超过建筑能耗标准约束值，未按照要求开展能源审计并采取措施降低能耗的，处十万元以上三十万元以下罚款；

（二）连续两年建筑用能指标超过建筑能耗标准约束值百分之五十以上，未按要求实施节能改造的，处五十万元以上一百万元以下罚款。

第五十八条 依照本条例规定给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员或者其他直接责任人员，处单位罚款额百分之一以上百分之五以下的罚款。

款。

第五十九条 依照本条例规定受到处罚的单位和个人，市、区住房城乡建设主管部门应当将其处罚情况作为不良行为予以记录，并向社会公示。

第六十条 市、区住房城乡建设主管部门应当建立诚信档案，记录相关主体的诚信信息，将遵守绿色建筑发展法律、法规，承担绿色发展社会责任等情况载入诚信档案，并向社会公开。

相关主体的诚信信息纳入本市建筑市场主体信用管理系统，按照市住房城乡建设主管部门有关建筑市场主体信用相关规定实施信用评价、使用和监督管理。

第六十一条 相关部门及其工作人员在绿色建筑监督管理工作中不履行职责或者不正确履行职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十二条 本条例自2022年7月1日起施行，《深圳经济特区建筑节能条例》同时废止。

《深圳经济特区绿色建筑条例》解读

市人大常委会法工委

《深圳经济特区绿色建筑条例》（以下简称《条例》）经深圳市第七届人民代表大会常务委员会第八次会议于2022年3月28日通过，自2022年7月1日起施行。现将有关情况解读如下。

一、立法的必要性

（一）是践行绿色发展理念，打造可持续发展先锋的需要。

近年来，党中央、国务院把生态文明建设和环境保护提高到更加重要的战略位置。习近平生态文明思想强调，要切实贯彻绿色发展理念，加快推动绿色、循环、低碳发展，推动形成绿色发展方式和生活方式，推动形成人与自然和谐发展现代化建设新格局。《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》明确提出深圳要以先行示范标准，勇当可持续发

展先锋的战略定位，要求深圳在更高起点、更高层次、更高目标上推进生态文明制度建设。

绿色建筑是人与自然和谐共生的高质量建筑，能有效节约资源、保护环境、减少污染、为人们提供健康、适用、高效的使用空间。大力推进绿色建筑，是践行绿色发展理念、改善人居环境、加快生态文明建设的重要抓手；是促进资源综合利用、建设节约型社会、发展循环经济的重要举措，有必要在绿色建筑发展领域用足用好特区立法权，创新建筑绿色发展理念和管理手段，为打造环境友好型城市、生态文明示范区提供强有力的法治保障。

（二）是推进“双碳”目标落实，实现建筑行业高质量发展的需要。

习近平总书记在第七十五届联合国大会上首次向世界郑重宣布中国的“双碳”目标，明确中国将提高国家自主贡献力度、采取更加有力的政策和措施，二氧化碳排放量争取于2030年前达到峰值，努力争取2060年前实现碳中和。国务院《关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》要求控制碳排放，提倡节能低碳、健康文明生活。

建筑行业是碳排放重点领域。随着城市建设进程的推进，深圳新建建筑规模继续增长，建筑数量和建设速度仍将居于全国前列，建筑领域的能源消耗与碳排放量也持续增加。与此同时，人民群众对建筑使用功能、空间环境品质的要求日益提高。为有效控制建筑领域能源、资源消耗，减少温室气体排放，推动建筑业转变增长方式，有必要深化和完善绿色建筑领域的立法工作，提升建筑能效、降低碳排放，促进建筑行业健康、可持续发展，推动深圳率先实现建筑领域碳排放达峰目标和碳中和愿景。

（三）是破解绿色发展难题，为绿色建筑发展提供法律支撑的需要。

为进一步加强建筑节能管理，降低能源消耗，提高能源效率，国家先后出台了《中华人民共和国节约能源法》《民用建筑节能条例》等有关法律、行政法规，住房和城乡建设部等相关部委围绕绿色建筑创建、新型建筑工业化等领域发布了《关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》《绿色建筑创建行动方案》等文件，对建筑绿色发展提出了更高要求，但国家层面尚无一部系统性的绿色建筑法律法规。

2006年，深圳在全国率先出台了《深圳经济特区建筑节能条例》，从政策制度和体制机制上解决建筑节能工作中存在的各种问题，对于保护环境和有效利用资源，促进建筑节能工作走上法治化、规范化的轨道发挥了重要作用。同时，我市在深入推进建筑绿色发展中也面临一些问题和不足，绿色建筑重建

设、轻运行的现象仍然存在，各方主体责任边界不清晰；高品质绿色建筑项目较少，居住建筑评价标准较低，工业建筑尚未要求全面实施绿色建筑；绿色建筑智能化水平有待提高，公众参与度不高等等，亟待从立法层面深化国家关于绿色建筑的工作部署，解决绿色建筑发展痛点难点问题，完善绿色建筑管理体制机制，引导城市建设模式和建筑行业发展方式转型升级，促进经济社会发展全面绿色转型。

二、主要内容和制度创新

《条例》是全国首部将工业建筑和民用建筑一并纳入立法调整范围的绿色建筑法规，并首次以立法形式规定了建筑领域碳排放控制目标和重点碳排放建筑名录。《条例》内容聚焦绿色建筑全寿命期管理过程，以绿色建筑规划、建设、运行、改造、拆除为脉络，以绿色建筑的性能及其评价、相关促进和激励措施为支撑，以问题为导向解决发展掣肘，以严格责任确保建筑绿色性能要求落到实处。

（一）坚持绿色建筑高标准引领

为促进建筑绿色升级，突出以标准化引领规范化，推动绿色建筑工作质量全面提升，《条例》坚持标准先行，将推荐性的国家绿色建筑评价标准要求写入法规，赋予其强制约束力，推动绿色建筑标准实施。

一是强化标准引领的基本原则。将“标准引领”纳入绿色建筑工作基本原则，贯彻绿色建筑全寿命期始终。全面提升我市绿色建筑建设和运行标准，国家绿色建筑评价标准将绿色建筑分为基本级、一星级、二星级和三星级等四个等级，《条例》在《广东省绿色建筑条例》的基础上提出了更高要求，规定本市新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求；鼓励既有建筑实施绿色化改造，达到既有建筑绿色改造评价标准一星级。

二是加强更严格地方性标准的制定。进一步落实《绿色建筑创建行动方案》关于鼓励各地制定更高要求的绿色建筑强制性规范的要求，规定市住房城乡建设主管部门可以根据经济发展和技术进步制定严于国家标准的绿色建筑地方技术规范 and 标准。支持高等院校、科研机构、企业和其他社会组织参与制定和实施更为严格的企业标准，推动科技创新成果转化成为技术标准。

三是实施建筑碳排放总量强度双控。为推动深圳率先实现建筑领域碳达峰及碳中和目标，创新提出建立建筑碳排放管控工作机制，规定市住房城乡建设主管

部门应当制定本市建筑领域碳排放控制目标，建立建筑碳统计、碳审计、碳监测、碳公示等制度和机制，制定和公布重点碳排放建筑名录，确定不同类型建筑能耗及碳排放基准线，对重点碳排放建筑温室气体排放情况进行监测和核查。同时，鼓励开展近零能耗建筑、零碳建筑、近零碳排放试验区示范建设，降低建筑碳排放强度和碳排放总量。

四是提升绿色建筑性能指标。对人民群众高度关注的能耗、空气质量、噪声、节能、节水等绿色建筑关键指标，在现有的绿色建筑星级评价标准上提出了更高要求，并建立了建筑物能效测评标识制度和绿色性能评估制度，进一步加强健康保障，营造健康环境，增强人民群众的获得感。

（二）全过程保障绿色建筑建设质量

《条例》从建筑全寿命期视角展开，明确将绿色建筑的规划、建设、运行、改造、拆除全过程活动纳入法规调整范围，全方位、全角度保障绿色建筑的发展。

一是建立规划审查制度。强化源头管理，制定全市绿色建筑发展专项规划，明确绿色建筑发展目标、主要任务及保障措施。在规划阶段提前明确绿色建筑相关指标，规定在国有建设用地使用权出让合同或者国有土地划拨决定书，以及建设工程规划许可证中要注明绿色建筑等级、装配式等新型建筑工业化建造方式的要求。

二是强化绿色专篇要求。规定新、改、扩建建筑在立项、规划、设计、施工等阶段，应当编制绿色专篇，明确绿色建筑等级、节能减排目标、技术路径以及装配式等新型建筑工业化建造方式的要求等内容，设计、施工、监理单位应当按照绿色专篇关于绿色建筑等级及相关要求开展设计、施工、监理活动。

三是规范绿色建筑专项验收。明确建设单位在组织绿色建筑专项验收前开展绿色建筑等级符合性评估的职责，并要求建设单位引入有资质的第三方评估机构对绿色建筑进行评估，督促建设单位依据评估报告切实合理地完成验收。对于不符合工程建设标准、施工图设计文件和绿色专篇要求的，不得出具专项验收合格报告，不得通过竣工验收。

（三）严格落实各方主体责任

为进一步严格监督管理，《条例》规范了绿色建筑全寿命期各方主体应承担的相关责任，构建保障绿色建筑质量责任制度体系，不断提升建筑工程质量绿色化水平。

一是突出绿色建筑工程各方主体责任。明确将绿色建筑等级要求及标准执行情况纳入建设工程质量监督管理责任体系，明确建设单位和设计、施工、监理单位的绿色建筑工程质量管理责任，落实各方责任主体项目负责人绿色建筑工程质量终身责任。其中，着重突出建设单位的工程质量保修责任，要求将建筑绿色性能的具体要求纳入工程保修范围。建设单位在建设工程交付或移交使用时，应当向建筑物所有权人、使用权人或者其委托的物业服务企业提供绿色建筑专项验收报告、质量保证书和使用说明书，载明绿色建筑等级及相关指标，明确质量保修范围、期限等质量保修责任和违约责任。

二是明确建筑物所有权人运行使用主体责任。针对绿色建筑发展过程中，长期存在的“重建设、轻运行”问题，《条例》进一步强化了绿色建筑运行主体的义务，规定建筑物所有权人、使用权人或者相关专营单位定期对绿色建筑相关设施设备进行调适、评估、维护和保养，确保建筑物符合绿色建筑等级的运行要求，保障建筑物绿色性能运行良好。

三是强化政府的监管责任。规定市、区人民政府应当将绿色建筑发展工作情况列为综合考核评价指标，监督考核各相关部门的贯彻落实情况。进一步加强事中事后监管，在规划、设计、施工阶段要查验绿色专篇落实情况，在建设工程竣工验收阶段要对建设单位的绿色建筑专项验收情况进行抽查检查，在建筑运行阶段定期抽取一定比例的建筑开展绿色建筑后评估工作。对不再符合相应绿色建筑等级要求的，按照国家、广东省和本市有关规定进行处理并向社会公布。

四是加大处罚力度提高违法成本。为遏制绿色建筑工程中存在的“屡禁不止、屡罚不改”等问题，《条例》进一步提高了对违法行为的罚款标准，明确了不良行为记录和诚信档案记录的处罚方式，并增加了降低资质等级、吊销资质证书或者取消评估资格等处罚的相关规定。

（四）强化建筑绿色性能保障

为改善人居环境，提升人民群众居住体验，《条例》强调要提升安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等方面的绿色性能，强化绿色性能保障。

一是明确绿色建筑运行要求。包括运行管理制度完备，屋顶、外墙、外门窗等建筑围护结构完好，遮阳、通风、空调、照明、水、电气、计量等设备系统运行正常，节能、节水指标以及环境指标达标，建筑围护结构完好、设备系

统正常运行等内容，废气、污水、固体废弃物、辐射及其他有害物质排放和处置符合相关规定等六项要求，规范绿色建筑运行维护管养。

二是建立绿色住宅使用者监督机制。规定房地产开发企业销售房屋时，应当在房屋销售合同中载明和在销售现场明示绿色建筑等级及相关性能指标，并在房屋交付或移交使用时向购房人提供验房指南，配合购房人做好验房工作。房屋运行过程中出现质量问题的，房地产开发企业应当依法承担质量保修责任和违约责任。

三是严控能耗限额力促节能减排。规定严于国家标准的新建公共建筑能耗指标。对既有公共建筑用能指标超标的，要求开展能源审计，采取措施降低能耗；连续两年建筑用能指标超过建筑能耗标准约束值百分之五十以上的，实施强制性节能改造。此外，还确立了阶梯电价机制，要求市住房建设主管部门制定民用建筑用电定额标准，对超限额用电的，实行阶梯价格，倒逼节能减排。

四是加强绿色建筑标识和能效测评标识管理。实行绿色建筑标识评价制度，规定不同等级的绿色建筑标识按照国家、广东省和本市有关规定进行评价，获得绿色建筑标识的建设单位、运营单位或者建筑物所有权人应按照国家要求加强运行管理，每年将年度运行主要指标上报绿色建筑标识管理信息系统。实行建筑物能效测评标识制度，对建筑物的能源利用效率进行测评及等级评定。

（五）完善激励和扶持政策

为了激发市场活力，加快绿色技术的创新研发、成果转化和建筑工业化升级，《条例》进一步加强了奖励和政策扶持力度，形成组合拳，推动形成市场内生动力。

一是加快培育现代化产业体系。强化人才和产业驱动作用，将绿色建筑产业纳入战略性新兴产业，加快扶持培育绿色建筑示范项目和产业基地，鼓励和支持绿色建筑相关技术的研究、开发、示范、成果转化和推广应用，推动绿色建筑与新技术融合发展。提高新建建筑的标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、智能化管理水平，加快打造建筑产业互联网平台，促进建筑产业全要素、全产业链、全价值链的互联互通。

二是大力推广应用绿色建材。规定大型公共建筑、国家机关办公建筑和财政性资金参与投资建设的公共建筑应优先采购和使用绿色建材以及建筑废弃物综合利用技术和产品，通过规模化应用绿色建材降低碳排放，有效利用资源，实现节能减排。

三是强化金融服务保障。鼓励金融机构通过绿色信贷、绿色保险、绿色债券等多种方式提供多样化绿色金融服务支持，鼓励银行业金融机构开发、推广多种类信贷产品，鼓励保险业金融机构开展绿色建筑质量等相关绿色保险业务，提供配套金融服务，助力绿色建筑企业减负增效。

四是落实正向激励措施。将激励政策覆盖面扩展到绿色建筑产业链上下游，以容积率奖励、公积金贷款额度上浮、优先推荐等激励措施，对建设、改造、购买、运行绿色建筑和符合实施绿色建筑发展的主体予以奖励，引导市场消费和产业转型升级，推动绿色建筑产业高质量发展。