

ICS 03.080.99
K 7020

团 体 标 准

T/GBOMA 005--2022

绿色建筑运营物业管理能力评价标准

2022-12-26 发布

2022-12-31 实施

北京绿色建筑运营协会

发布

目 次

| | |
|-----------------|-----|
| 前 言 | III |
| 1 范围 | 1 |
| 2 规范性引用文件 | 1 |
| 3 术语和定义 | 1 |
| 4 基本规定 | 2 |
| 5 财务状况 | 3 |
| 6 人员配置 | 4 |
| 7 合同业绩 | 6 |
| 8 节能减碳 | 8 |
| 9 消防管理 | 8 |
| 10 智能管理 | 9 |
| 11 科学研究 | 10 |
| 12 无废管理 | 11 |
| 13 荣誉与认证 | 11 |

前 言

在“双碳”政策背景下，绿色发展已成为中国高质量发展的重要支撑，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，满足人民日益增长的美好生活需要，国家在大力推广绿色建筑。绿色建筑强调全寿命周期管理，除了前期绿色建筑设计及绿色施工，还需通过几十年使用期内的科学有效的“绿色运营管理”来实现，物业服务企业在建筑运营管理过程中，承担着重要角色。经过数十年的发展，物业服务行业在规模化、标准化、智能化、科学化方面有了跨越性进步，为建筑绿色运营提供了重要支撑并产生了巨大社会效益与经济效益。

为进一步促进绿色建筑运营阶段的管理和服务，根据北京绿色建筑运营协会【2022】04号通知《绿色建筑运营物业管理能力评价标准》立项文件，特制定本标准。

本标准由北京绿色建筑运营协会提出并归口。

本标准主要起草单位：北京绿色建筑运营协会。

本标准参加起草单位：北京星美环境工程有限公司、北京中鼎乾元认证有限公司、中国人民财产保险股份有限公司北京市石景山支公司。

本标准主要起草人员：刘径、张亚英、甄进平、景小亮、李旭、邓耀武。

本标准参加起草人员：张然、任菲。

绿色建筑运营物业管理能力评价标准

1 范围

本标准适用于标准编写单位对物业服务企业进行绿色建筑运营物业管理能力的评价，当第三方使用此标准进行商用时，需征得协会同意。其它涉及本标准工作的相关领域也可以参照使用。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成必不可少的条款，其中注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件，不注日期的引用文件（包括所有的修改版）适用于本文件。

GB/T 51141-2015 既有建筑绿色改造评价标准

GB/T 51153-2015 绿色医院建筑评价标准

GB/T 51356-2019 绿色校园评价标准

GB/T 50378-2019 绿色建筑评价标准

JGJ/T 391-2016 绿色建筑运行维护技术规范

T/CECS 724-2020 绿色城市轨道交通建筑评价标准

T/CPMI 011-2020 设施设备绿色运行管理服务规范

T/ASC 02-2021 健康建筑评价标准

3 术语和定义

3.1 建筑

按用途分为民用建筑、工业建筑两大类，按使用功能划分包括住宅、商业、写字楼、办公楼、综合体、医院、学校、网点产业园区、工厂建筑、轨道交通建筑、航空建筑场站等。按建造形态分为新建建筑、既有改造建筑、既有建筑。

3.2 绿色建筑

在全寿命期内，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。

3.3 物业管理

是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

3.4 绿色建筑运营

指物业服务企业对建筑提供绿色物业服务，包含对未进行绿色认证的建筑进行绿色运营管理和对已获得认证的绿色建筑进行绿色运营管理两个含义。通过绿色能源选择、运用先进技术、智能化管理、行为引导和精准服务等多重手段，使建筑运行由“高碳”到“低碳”、“低碳”到“零碳”、“零碳”到“负碳”转型升级，最大限度实现资源节约，使建筑环境更为舒适并与自然和谐共生。

4 基本规定

4.1 一般规定

4.1.1 本标准评价对象为物业服务企业。参与绿色建筑运营物业管理能力评价的企业应该满足以下条件：

1) 参评企业须经过“ISO 9001 质量管理体系标准、ISO 14001 环境管理体系标准、ISO 45001 职业健康与安全管理体系标准”三体系认证。

2) 物业管理企业全年未发生管理责任类重大违法经营事件、企业信用状况良好；

3) 物业管理企业全年未发生管理责任类重大安全生产责任事故和环境责任事故；

4) 物业管理企业在管项目数量不少于 5 个，管理面积达到 50 万平方米。

4.1.2 申请评价的企业应参照本评价标准，提交相关证明文件，并对所提交资料的真实性和完整性负责。

4.1.3 评价机构应对申请评价企业提交的相关文件进行审查，出具评价报告，确定等级。

4.1.4 根据行业新技术的发展，本标准评价内容、分值及权重可以在 3-5 年后适当调整。

4.2 评价与等级划分

4.2.1 绿色建筑运营物业管理能力评价指标体系由财务状况、人员配置、合同业绩、节能减碳、消防管理、智能管理、科学研究、无废管理、荣誉与认证 9 类指标组成，各项指标包含评分项，部分指标包含控制项。

4.2.2 绿色建筑运营物业管理能力划分应为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级 5 个等级。

4.2.3 结合本标准全部评价条文，逐条进行评价，确定各评价条文的得分。

4.2.4 绿色建筑运营物业管理能力评价的分值设定应符合表 4.2.4 的规定。

表 4.2.4 绿色建筑运营物业管理能力评价分值

| 评价指标 | 财务状况 | 人员配置 | 合同业绩 | 节能减碳 | 消防管理 | 智能管理 | 科学研究 | 无废管理 | 荣誉与认证 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| fn | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.25 | 0.05 | 0.10 | 0.05 | 0.10 | 0.05 |
| Qn | | | | | | | | | |
| Sn=Qn fn | | | | | | | | | |

fn 不同指标所占权重, Qn 不同指标所得分值, Sn 不同指标加权分值

4.2.5 绿色建筑运营物业管理能力评价的总得分应按下式进行计算：

$$S = (S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 + S_6 + S_7 + S_8 + S_9)$$

式中：S——总得分；

$S_1 \sim S_9$ ——分别为评价指标体系 9 类指标(财务状况、人员配置、合同业绩、节能减碳、消防管理、智能管理、科学研究、无废管理、荣誉与认证)评分项得分；

4.2.6 物业企业绿色建筑运营管理能力星级评判

所有控制项满足对应星级要求，总得分为 S，90 分及以上为五星级，80 分及以上为四星级，75 分及以上三星级，70 分及以上二星级，60 分及以上一星级。

5 财务状况 Q_1

财务状况是物业服务企业服务能力的重要指标，它是企业一定时期的经营活动体现在财务上的资金筹集与资金运用状况，对于物业服务企业，其物业主营收入、资产负债率等级将充分证实企业资金能力和管理实力。在绿建运营能力评价中将财

务状况作为第一个评选项，分值代号为Q1，满分100分。

5.1 控制项

财务审计报告显示企业无违法情况，不同等级物业服务企业注册资金满足以下表5.1要求。

表 5.1 不同星级物业公司注册资金不低于表中对应数额 单位：万元

| 星级 | 注册资金 |
|-----|------|
| 五星级 | 500 |
| 四星级 | 400 |
| 三星级 | 300 |
| 二星级 | 200 |
| 一星级 | 100 |

5.2 评分项

1) 物业主营业务收入 ≥ 10000 万元，得70分；物业主营业务收入 $5000 \leq 10000$ 万元，得60分， $3000 \leq 5000$ 万元，得40分，3000万元以下得30分。

2) 资产负债率65%—80%得30分，65%以下得15分，80%以上得9分。

以上两项得分值相加为 Q_1 总得分。

5.3 查证方法

近三年财务审计报告，物业主营业务收入及资产负债率取近三年平均值。

6 人员配置 Q_2

非传统物业是以绿色管理、资产管理为核心的新型物业服务企业或集团，其专业化人才的要求越来越高。尤其是建筑绿色运营物业管理领域跨入了以资产管理、健康舒适环境、全维度安全、全生命周期服务的新的历史时期，以服务为核心业务的物业服务企业越来越重要的是人才竞争力，其中高层管理人员的能力非常准确地反映了企业的竞争力，优秀的管理人员是企业的旗帜。建筑规模化发展、智能化普

及、科技产品集成化应用为绿色建筑运营管理提出了严峻挑战，需要更多具备管理经验及专业技术技能的高素质人才。

本项评价的主要对象指的是物业服务企业的中高层管理人员。本评价项对主要从业成员资格、经验、人员培训三方面进行评价，分值代号为 Q₂，满分 100 分。

6.1 人员资格综合实力评价 Q₂₁

6.1.1 控制项

中级职称专业人员不少于 5 个（工程类不少于 2 个），绿建类中级职业资格人员（包括国内外绿建类职业资格、能源管理师及碳排放师等）不少于 2 个

6.1.2 评分项

满足控制项得基本分 40 分，高级类每增加 1 个加 5 分，中级每增加 1 个加 2 分，累计满分 100 分

6.1.3 查证方法

社保及相关证书采信目前社会行业、组织的相关培训证书和职称、学历证书。

6.2 主要成员经验度指数 Q₂₂

总部中层及以上管理人员、项目经理及工程部经理等主要岗位管理人员以往重大项目业绩，充分反映一个物业公司管理能力，因此，作为经验度指标进行评价。

为进行有效评价，本标准将规模化合同项目结合物业管理难度进行了 A 类、B 类两类划分，对规模化单项项目的管理业绩反应物业企业对单项项目承载能力。不同功能的按不同方式划分不同等级规模化建筑，见表 6.2。

表 6.2 不同功能建筑规模分级划分表

| 类型 | 居住建筑 | 公共建筑 |
|----|------|------|
| 单位 | 万平米 | 万平米 |
| A | 20 | 4 |
| B | 10 | 2 |

主要成员经验度指数=人次× A 类（B 类）工程业绩数（二年 1 轮）。

6.2.1 评分项

四年内在本企业从业过的和在职的中层及以上员工每增加 1 人次 A 类项目加 2 分，每增加 1 人次个 B 类加 1 分，最高限 100 分。

6.2.2 查证方法

业绩是指 A 类 B 类工程业绩重大项目；二年一轮是指管理人员对某项目每管理 2 年算一个业绩；工程合同、任命书、人力协议书、社保。

6.3 人员培训资金投入强度 Q_{23}

企业员工培训，作为直接提高经营管理者能力水平和员工技能，为企业提供新的工作思路、知识、信息、技能，增长员工才干和敬业、创新能力提升的根本途径和方式，是重要的人力资源开发，绿色建筑运营管理服务对于当下物业服务行业从业者，有大量需要学习的管理知识和新技术新产品的了解认知掌握的内容。

6.3.1 评分项

每年培训投入 10 万元得基本分 60 分，每增加 10 万加 10 分，累计最高 100 分。

6.3.2 查证方法

取三年资金投入平均值，查证财务账目、发票。培训通知、培训证书等。

6.4 人员配置 Q_2 各项内容评分权重分配表见表 6.4

表 6.4 人员配置 Q_2 各项内容评分权重分配表

| 评价项 | 人员资格实力 | 经验度指数 | 培训资金投入 |
|-------------|--------|-------|--------|
| 权值 f_{2n} | 0.5 | 0.3 | 0.20 |

$$\text{人员配置总得分 } Q_2 = Q_{21} f_{21} + Q_{22} f_{22} + Q_{23} f_{23}$$

7 合同业绩 Q_3

本评价标准中通过物业服务企业总体合同业绩状况的不同维度来评价其绿建运营综合能力。评价维度分规模化合同项目个数、合同业绩建筑面积总量、认证特征三大项分别进行评价，规模化建筑项目个数分项反映物业企业对于大型项目的管理能力，合同业绩建筑面积总量反映物业服务企业总体经营规模，项目认证特征反映物业服务企业对绿色建筑运营的经验。本标准合同业绩评价只对公用建筑和居住建筑这两类民用建筑作为评价对象。合同业绩分值代号为 Q_3 ，满分 100 分。

7.1 对规模化合同项目个数维度评价 Q_{31}

7.1.1 控制项

物业公司必须有 3 个 A 类合同项目。

7.1.2 评分项

1 个 A 类合同项目得 10 分，1 个 B 类合同项目得 5 分。满分 100 分

7.1.3 查证方法

2 年内合同项目。

7.2 合同业绩建筑面积总量维度评价 Q_{32}

7.2.1 控制项

合同业绩建筑面积总量达到 50 万平米。

7.2.2 评分项

满足控制指标得基本分 20 分，每增加 300 万平米加 10 分，累计不超过 100 分。

7.2.3 查证方法

2 年内合同项目。

7.3 认证特征维度评价 Q_{33}

本标准合同业绩项目认证包括国际相关绿建认证和国内绿建认证。包括美国的 LEED 及 WELL、英国的标准 BREEAM、法国 HQE、德国 DGNB、澳大利亚的 GREEN STAR 等国外绿建认证；国内新建与改造绿色建筑星级认证、健康建筑认证；被动房、超低能耗建筑、生态建筑、绿色校园、绿色医院等。

7.3.1 控制项

2 个绿建二星及以上星级项目管理业绩。

7.3.2 评分项

绿建二星项目得 3 分，一个绿建三星项目得 6 分，累计不超过 100 分。

其中，绿建类国外最高等级对应中国三星级，依此类推；健康建筑二星对标三星绿建、一星对标二星绿建、被动房类建筑对标三星绿建、超低能耗建筑及零碳建筑对标三星绿建得分值。

7.3.3 查证方法

查证五年内实施完和在实施项目委托合同。

7.4 合同业绩 Q_3 各项内容评分所占权重分配表见表 7.4

表 7.4 合同业绩 Q_3 各项内容评分所占权重分配表

| 评价项 | Q_{31} | Q_{32} | Q_{33} |
|-------------|----------|----------|----------|
| 权值 f_{3n} | 0.2 | 0.5 | 0.3 |

$$\text{合同业绩总得分 } Q_3 = Q_{31} f_{31} + Q_{32} f_{32} + Q_{33} f_{33}$$

8 节能减碳 Q_4

节能减碳是物业管理的重要内容，不降低业主使用品质之下的物业公司主动履约主体责任进行资源节约、低碳管理。以物业合同约定指标及项目运行报告为依据进行评价。分值代号为 Q_4 ，满分 100 分。

8.1 控制项

建立了合理的“节能减碳”目标。

8.2 评分项

8.2.1 建立了“节能减碳”相关的管理制度，根据制度建立情况给分，满分 100 分，本项分值代码为 Q_{41} ；

8.2.2 近三年管理项目中有“节能减碳”的项目改造案例，每个项目得 50 分，100 分满分，本项分值代码为 Q_{42} ；

8.2.4 在管理区域内对员工和相关方施加影响，进行“节能减碳”宣传等活动，根据形式、内容、丰富度给分，满分 100 分，本项分值代码为 Q_{43} ；

8.2.5 具备“节能减碳”统计能力，根据数据准确性、全面性给分，满分 100 分，本项分值代码为 Q_{44} 。

表 8.2 各项分值权重分配表

| 评价项 | Q_{41} | Q_{42} | Q_{43} | Q_{44} |
|-------------|----------|----------|----------|----------|
| 权值 f_{4n} | 0.3 | 0.25 | 0.25 | 0.2 |

$$\text{节能减碳总得分 } Q_4 = Q_{41} F_{41} + Q_{42} F_{42} + Q_{43} F_{43} + Q_{44} F_{44}$$

8.3 查证方法

节能减碳目标、具体举措、管理制度、及数据证明材料。

9 消防管理 Q₅

物业安全管理涉及面广，其中消防管理是一项重要工作，消防管理能力能够比较准确反映物业总体安全管理能力，也是物业服务企业各项防灾能力的有效反映，同时消防是绿色建筑安全运行的重要保障。消防设施系统性强且复杂，部分设施失效是社会管理难题，火灾随机性强、突发特征显著、点多面广，随着消防科技的突飞猛进，为物业公司对消防工作高质量管理提供了诸多可能。人们对幸福感安全感的更高追求对物业消防工作提出全新需求国家在法律层面也赋予了物业公司诸多社会责任。本标准应对新时代需求设定评价内容及指标，通过对所管理项目消防配置领先性、演练及教育三方面进行评价。分值代号为 Q₅，满分 100 分。

9.1 控制项

物业公司管理的项目 3 年内无物业公司主体责任的消防事故，所查项目应急预案及管理制度齐全，人机物配置符合合同及相关规范要求。

9.2 评分项

评分项有管理项目消防配置与管理、消防演练与教育两大项内容。

表 9-2-1 管理项目消防配置与管理评分表

| 得分 | 设备管理 | 灭火无害性 | 巡检方式 |
|------|--------|------------|--------------|
| 60 分 | 云平台物联网 | 无残留无伤损 | 全系统设备状态全自动感知 |
| 40 分 | 互联网 | 无伤损 | 主设备状态阶段感知 |
| 20 分 | 人工管理系统 | 国家规范许可范围伤损 | 人工巡检 |

表 9-2-2 消防演练与教育评分表

| 得分 | 演练规模与频次 | 教育宣传 |
|------|--------------|----------------------------|
| 40 分 | 30%参与度半年/次 | 讲座 2 次/半年 应急手册人手 1 册 |
| 20 分 | 20%参与度 1 年/次 | 讲座 2 次/年 应急手册 50%人手 1 册 |
| 10 分 | 10%参与度 2 年/次 | 讲座 1 次/年 应急手册 20%人手 1 册 |

备注：同分值高层公建项目演练频次加倍，参与度减半。

以上两表分值相加为 Q5 总分

9.3 查证方法

抽查合同期企业所管理项目应急预案、管理制度，消防管理体系、救援组织预案、软硬件配置、培训演练记录。

10 智能管理 Q₆

传统物业管理服务是典型的劳动密集型行业，人工成本占比高，工作效率较低。随着智慧城市建设宏观及微观的同步发展，物业管理不只提供物业基础业务，而是成为智慧楼宇和智慧社区运营主力军。物业管理服务智能化势在必行，近年来智能化科技突飞猛进，在物业领域有了诸多实践并得到了社会认可。物业服务企业管理者利用信息化管理平台、机器人进行智能化管理，可以极大地减少人力投入成本、提升物业运营工作效率、实现资源节约与环境美好。分值代号为 Q₆，满分 100 分。

10.1 评分项

信息化管理平台：客服、工程、安保等功能覆盖情况，全覆盖 60 分，每含 1 项 20 分。

智能化管理硬件配置：机器人、环境监测、无人值守高压机房等，满足 1 项得满分 20 分。

参与智能化管理方案制定引入新技术：满分 20 分。

10.2 查证方法

查验 3 年内（含正在实施）的 A 类（B 类）项目智能化软硬件配置情况。

11 科学研究 Q_7

目前物业服务领域的研究与建筑行业其他领域相比要少很多，应该鼓励物业服务企业和员工参与物业相关标准制定、课题研究、编写专著、发表论文，这也是做好绿色建筑运营工作的现实需求。分值代号为 Q_7 ，满分 100 分。

11.1 标准编写 Q_{71}

标准分级：企业标准、团体标准、行业标准、地方标准、国际标准。

评价维度：标准等级、数量、应用情况（范围、数量）。五年期有效

11.1.1 评分项

主编类 1 个国家级 60 分，1 项社团及省市级 40 分，1 项企业级 20 分。

参编类 1 个国家级 40 分，1 项社团及省市级 20 分。

11.2 著作与论文 Q_{72}

评价内容：著作、报纸期刊的文章、会议主题报告情况（主题报告及论文 5 年有效、著作 10 年有效）。

评价维度：等级、数量。

11.2.1 评分项

著作 1 部 40 分，论文 1 篇 10 分，主题报告 1 个 20 分。总分不超过 100 分。

11.3 科学研究各项内容评分所占权重分配表见表 11.3

表 11.3 科学研究 Q_7 各项内容评分所占权重分配表

| 评价项 | Q_{71} | Q_{72} |
|--------------|----------|----------|
| 权值 f_{42n} | 0.5 | 0.5 |

$$\text{科学研究总得分 } Q_7 = Q_{71} f_{71} + Q_{72} f_{72}$$

12 无废管理 Q_8

目前各地纷纷出台相关政策，大力推进“无废城市”建设。园区作为城市的重要组成部分，也成为了绿色发展的重要先行示范点。“无废园区”通过以绿色技术驱动节能环保创新、园区产业与生态融合升级、创新驱动绿色运营，助力“无废城市”建设，实现绿色低碳、环保舒适。无废园区（包含住区及校园、医院、办公楼宇等公建）管理物业服务企业担负着重要角色，无废管理反映了物业服务企业的社会责任及绿色建筑综合服务能力。分值代号为 Q_8 ，满分 100 分。

12.1 评分项

参与 1 个无废园区物业管理得 10 分，累计不超过 100 分。

12.2 查证方法

3 年内合同项目无废管理业绩。

13 荣誉与认证 Q_9

企业荣誉是企业无形的资本，荣誉是企业立足市场求得发展、获得竞争优势的法宝，有利于企业降低融资成本、规范商业风险、改善经营管理、提高社会知名度、扩大市场份额。认证是企业相对应板块管理能力的社会认可，绿色建筑物业管理与节能减碳相关认证关系密切。本项对荣誉和相关认证情况进行评价。分值代号为 Q_9 ，满分 100 分。

13.1 荣誉 Q_{91}

荣誉情况指相关地方政府、行业组织（机构）、被服务单位对物业服务企业及个人颁发的奖励证明。

13.1.1 评分项

1 个国家级或全国性行业组织机构荣誉得 30 分，一个省级或地方行业组织机构荣誉得 20 分，1 个市级荣誉得 10 分，1 个县级（及企业颁发的）荣誉得 5 分，累计不超过 100 分

13.1.2 查证方法：四年内获得的荣誉资料。

13.2 认证 Q_{92}

13.2.1 双碳认证情况评价 Q_{921}

评分项：获碳足迹，碳排放，碳中和，温室气体核查等“双碳”相关认证证书，获得一个证书得基本分 60 分，每增加一个证书加 20 分，满分 100 分；

13.2.2 能源管理体系认证 Q_{922}

评分项：企业获得 ISO 50001 能源管理体系认证，加 100 分，

13.2.3 认证情况 Q_{92} 中各项内容评分所占权重分配表见表 13-2-3

表 13-2-3 认证情况 Q_{92} 中各项内容评分所占权重分配表

| 评价项 | Q_{921} | Q_{922} |
|--------------|-----------|-----------|
| 权值 f_{93n} | 0.6 | 0.4 |

$$\text{认证情况总得分 } Q_{92} = Q_{921} f_{921} + Q_{922} f_{922}$$

13.3 荣誉与认证各项内容评分所占权重分配表见表 13-3

表 13-3 Q_9 各项内容评分所占权重分配表

| 评价项 | Q_{91} | Q_{92} |
|-------------|----------|----------|
| 权值 f_{9n} | 0.7 | 0.3 |

$$\text{荣誉与认证总得分 } Q_9 = Q_{91} f_{91} + Q_{92} f_{92}$$