

九江市民用建筑节能和绿色建筑发展管理办法

2021 年 1 月 15 日经市政府同意，现予发布实施。

第一章 总 则

第一条 为促进绿色建筑发展和加强民用建筑节能管理，推动本市“资源节约型、环境友好型”社会建设，根据《中华人民共和国节约能源法》《民用建筑节能条例》和《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》等法律法规和规章的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内实施民用建筑节能和发展绿色建筑以及开展相关监督管理活动，适用本办法。

本办法所称建筑节能是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。

本办法所称绿色建筑是指在全寿命期内，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。

第三条 县级以上人民政府应当加强对民用建筑节能和绿色建筑发展工作的领导，建立相应组织领导机构。市民用建筑节能和绿色建筑发展工作领导小组负责组织、协调、指导全市民用建筑节能和绿色建筑发展工作，领导小组办公室（设在市住建局）具体负责日常相关管理工作。

第四条 市住建行政主管部门负责全市民用建筑节能和绿色建筑发展监督管理工作，各县（市、区）人民政府、九江经济技术开发区、八里湖新区、庐山西海风景名胜区管委会住建行政主管部门负责辖区内民用建筑节能和绿色建筑发展监督管理工作。

市发展改革、工业和信息化、财政、自然资源、行政审批、机关事务、税务、市场监管和科技等部门按照各自职责，做好民用建筑节能和绿色建筑发展相关工作，同时加强对各县（市、区）、九江经济技术开发区、八里湖新区、庐山西海风景名胜区对应业务部门的行业指导。

第五条 市人民政府将民用建筑节能和绿色建筑发展工作纳入高质量考核评价体系，对各县（市、区）人民政府民用建筑节能和绿色建筑发展工作落实情况进行考核评价。各县（市、区）人民政府应当对本辖区民用建筑节能和绿色建筑发展工作开展考核评价。

第六条 县级以上人民政府应当支持民用建筑节能和绿色建筑发展新技术、新工艺、新材料、新设备的推广使用，限制或者禁止在建设过程中使用能源消耗高的落后技术、工艺材料和设备。推广使用、限制使用、禁止使用目录以省住建厅适时公布为准。

第七条 各级人民政府及其相关部门应当加强民用建筑节能和绿色建筑发展宣传教育工作，增强公民民用建筑节能和绿色建筑发展意识。

建筑行业组织应当发挥纽带作用，积极开展绿色建筑发展和民用建筑节能的宣传培训、信息交流、咨询服务等工作，建立行业自律机制，提高行业整体素质。

第八条 全面实施绿色建筑建设标准。全市城镇规划区内新建民用建筑全面实施《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）基本级建设标准。申请省级及以上绿色科技示范工程、建筑业新技术应用示范工程的房屋建筑项目应按照不低于一星级绿建标准要求建设。有条件的地方可结合当地实际提高星级标准要求，提升绿色建筑整体发展水平。

加强民用建筑节能管理，严格落实建筑节能强制性标准。新建民用建筑节能支持采用新技术、新工艺、新材料、新设备，推广应

用太阳能热水、太阳能光伏发电、地源热泵等可再生能源利用技术，降低建筑能耗，提高建筑能源利用效率。有条件老旧小区（旧城改造项目）应开展既有建筑节能改造和使用可再生能源利用技术。

第二章 立项与供地

第九条 各级发展改革部门在政府投资项目审批或社会投资项目备案时，应落实民用建筑节能要求和绿色建筑标准，并纳入固定资产项目节能评估和审查范围。

第十条 各级自然资源部门在土地出让、租赁或划拨前，应当向同级住建部门征询建设项目的民用建筑节能和绿色建筑标准等建设要求，并在建设用地规划设计条件中予以明确，供地时将民用建筑节能要求和绿色建筑标准纳入国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书。

第十一条 各级住建行政主管部门在函复自然资源部门或建设单位项目用地建设条件征求意见时，应当根据本辖区经济发展水平和项目特点具体明确民用建筑节能要求和绿色建筑等级标准。

第三章 规划与设计

第十二条 各级自然资源部门在组织编制重要地块的修建性详细规划时，应当在总体布局、建筑朝向、绿地设置中充分考虑自然通风效果、绿化覆盖率、绿色建筑等级目标等因素。在规划设计方案业务协同审查阶段应征求同级住建行政主管部门绿色建筑和民用建筑节能审查意见，落实规划设计方案阶段绿色建筑和民用建筑节能要求。

第十三条 建设单位委托设计时，应当委托具有相应资质的设计单位开展民用建筑节能和绿色建筑编制工作，同时要求在编制设计文件中设立符合建设条件要求（绿色建筑标准、建筑节能目标、可再生能源利用等）的专项编制内容，并将实施绿色建筑和民用建筑节能增量成本列入投资估算。

第十四条 设计单位应当严格执行民用建筑节能强制性标准，设计成果应包括民用建筑节能设计专项说明和民用建筑节能专篇。对执行绿色建筑标准的项目，设计成果应包括绿色建筑节能设计专项说明和绿色建筑专篇。对于设计文件采用的没有国家、行业或者地方技术标准的新技术、新材料，应当由具备资质的检测机构出具检测报告，经住建行政主管部门组织专家进行论证，作出评审意见。



设计单位应根据项目建设条件所确定绿色建筑和民用建筑节能要求进行设计，充分考虑适合本地区的通风、采光等自然条件，根据节能、节地、节水、节材和环保的要求，合理确定建筑空间布局，充分利用可再生能源。

各级住建行政主管部门应当加强对民用建筑节能和绿色建筑专项编制工作的指导和监督。

第十五条 施工图设计文件审查机构应当严格按照民用建筑节能强制性标准对施工图设计文件进行审查。对执行绿色建筑标准的项目，应当对项目是否符合绿色建筑标准进行审查，并在审查合格书中注明。对达不到民用建筑节能强制性标准和绿色建筑标准的，不得出具审查合格书。

建筑单位不得擅自修改已通过施工图设计审查的设计文件；确需修改的，应当按照原审批程序重新办理手续。

第四章 施工与验收

第十六条 建设单位在进行项目施工招标时应明确民用建筑节能和绿色建筑要求，签订施工合同时明确民用建筑节能和绿色建筑施工要求相关措施，并承担质量保证责任。



第十七条 行政审批部门在办理施工许可时，应查阅涉及民用建筑节能和绿色建筑要求方面的申报材料，许可后应将相关信息实时推送至同级住建行政主管部门，以便加强民用建筑节能和绿色建筑的事中事后监督管理。

第十八条 施工单位在工程开工前，应当在施工组织设计中制定包括施工管理、环保、节能、节地、节水、节材等方面的绿色施工方案，确定绿色施工控制流程和绿色施工技术。

施工单位应按照经审查合格的施工图设计文件和有关节能施工技术规范编制民用建筑节能和绿色建筑专项施工方案，报建设单位认可后严格按图施工，不得擅自修改经审查合格的施工图设计文件，不得降低绿色建筑建设标准；同时要将绿色施工内容纳入文明施工管理范畴，并应收集和保留民用建筑节能和绿色建筑施工相关资料。

施工单位应对施工现场的墙体材料、保温材料、门窗、供暖制冷系统、照明设备、节水器具等进行查验；不符合经审查合格的施工图设计文件要求的，不得使用。

各级住建行政主管部门应对民用建筑节能和绿色建筑项目的施工现场开展情况进行监督管理。

第十九条 工程监理单位应根据经审查合格的施工图设计文件和绿色建筑的有关要求制定监理方案，对施工活动实施监理。对发现施工单位未按照经审查合格的施工图设计文件进行施工的，应要求施工单位及时改正；施工单位拒不改正的，应及时报告建设单位，并同时向住建行政主管部门报告。

第二十条 建设单位应当对民用建筑节能的分部、分项工程及时验收；对不符合民用建筑节能强制性标准的，应责成施工单位整改。

建设单位组织竣工验收，应将民用建筑节能和绿色建筑纳入验收范围，应对民用建筑是否符合民用建筑节能强制性标准进行查验。对不符合民用建筑节能强制性标准的，不得出具竣工验收合格报告。对执行绿色建筑标准的项目，建设单位在组织竣工验收时，应对建筑是否符合绿色建筑标准进行查验。

各级住建行政主管部门发现建设单位未按民用建筑节能强制性标准或绿色建筑标准验收的，应责令重新组织验收，不得办理竣工验收备案。

城建档案管理部门在进行工程档案验收时，应当对绿色建筑和相关资料进行查验。

第二十一条 房地产开发企业销售商品房，应当向购买人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施、保温工程和绿色建筑等级、技术措施等信息，并在商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明。

第五章 运营与改造

第二十二条 绿色建筑运营应符合要求，应建立节能、节水、绿化等管理制度，确保节能、节水设施设备和供暖、通风、空调、照明等设备的自动监控系统运行正常，记录完整；运行过程中产生的废气、废水等污染物达标排放；应当分类收集生活废弃物，规范设置垃圾容器。

鼓励开发建设单位或者业主选择通过环境管理体系论证的物业企业管理绿色建筑。物业服务企业对所承接的绿色建筑物管服务项目应按照相关规定完善运营管理制度，组织运营管理培训，提高运营服务质量。

各级住建行政主管部门应依法对物业服务企业运营管理制度、技术管理方案和环境管理方案的制定与执行情况进行监督。

第二十三条 各级住建行政主管部门应对本行政区域内国家机关办公建筑和大型公共建筑能源消耗情况进行调查统计和评价分析，逐步建立能源消耗监管平台。

国家机关办公建筑和大型公共建筑所有权人、使用权人或其委托的物业服务企业，应保障节能监测系统正常运行，并向住建行政主管部门的能源消耗监管平台实时上传能源消耗数据。

新建国家机关业务用房建筑、大型公共建筑还应建立节能检测和能耗指标标识制度，并安装用电分项计量装置，纳入能效监测体系平台。

鼓励大型公共建筑在建筑的规划设计、施工建造和运行维护阶段至少一阶段采用建筑信息模型（BIM）技术。

第二十四条 绿色建筑施工图设计文件完成后可进行绿色建筑预评价；绿色建筑工程竣工后，建设单位可以向住建行政主管部门依据相关规定申报绿建评价标识。

绿色建筑项目投入运行1年以上，可以向建设行政主管部门申报绿色建筑评价标识证书。

第二十五条 民用建筑所有权人、使用权人或其委托的物业服务企业应对建筑的围护结构、用能系统和可再生利用设施进行日常维护；发现损坏的，应按有关规定及时予以修复或者更换。

对建筑物进行装饰、改造时应采取必要的保护措施，防止破坏应有的节能设施。

第二十六条 各级住建行政主管部门应会同有关部门组织调查分析本行政区域内既有民用建筑的建筑年代、结构形式、能源消耗指标、寿命周期，制定既有民用建筑节能改造计划，报本级政府批准后有计划、分步骤实施。

各级政府机关事务管理机构应会同有关部门制定本级公共机构既有民用建筑节能改造计划，报本级政府批准后组织实施。

第二十七条 实施既有民用建筑节能改造，应符合民用建筑节能强制性标准，优先采用建筑外遮阳、节能门窗、屋顶和外墙保温节能改造等经济合理的改造措施。

国家机关既有建筑和既有大型公共建筑节能改造，应安装符合国家标准的用能分项计量装置和节能监测系统。

鼓励既有民用建筑按照绿色建筑标准进行改造。改造后达到绿色建筑标准的，可以按照国家 and 省有关规定申请绿色建筑评价标识。

第二十八条 实施既有民用建筑节能改造，应编制施工图设计文件，经施工图设计文件审查机构审查合格后，由具有相应资质的单位组织施工。

改造完成后，节能改造实施主体应按照既有民用建筑节能改造标准和验收规范组织验收。经验收合格的，方可投入使用。

第六章 保障与激励

第二十九条 县级以上人民政府结合本级政府财力适当安排民用建筑节能和绿色建筑发展资金，用于支持下列民用建筑节能和发展绿色建筑的活动：

民用建筑节能和绿色建筑的科学技术研究、产品开发、标准制定和示范工程；

（一）既有民用建筑节能和绿色建筑改造；

（二）可再生能源在民用建筑中的应用；

（三）民用建筑节能和绿色建筑发展的宣传普及；

（四）其他民用建筑节能和发展绿色建筑的活动。

第三十条 国家机关办公建筑的节能改造费用，由县级以上人民政府按照本级政府相关工作规划纳入本级政府安排。

居住建筑和教育、科学、文化、体育等公益事业使用的公共建筑节能改造费用，由政府、建筑所有权人共同承担。

鼓励社会资金投入既有民用建筑节能改造。从事民用建筑节能改造服务的企业，可以通过协议方式分享因能源消耗降低带来的收益。

鼓励金融机构按照国家规定，对既有民用建筑节能改造、可再生能源的应用、民用建筑节能示范和绿色建筑项目提供信贷支持。

第三十一条 按照绿色建筑标准规划、建设和改造的民用建筑，可以按照国家和省有关规定申请绿色建筑评价标识。

第三十二条 建设、购买、运营取得绿色建筑评价标识的民用建筑，实行下列扶持政策：

（一）外墙保温层的建筑面积不计入建筑容积率；

（二）使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑的，贷款额度可以上浮 20%，具体比例由市住房公积金管理委员会确定。

第三十三条 民用建筑节能和绿色建筑项目以及生产、使用列入推广使用目录的民用建筑节能和绿色建筑发展新技术、新工艺、新材料、新设备的，依法享受税收优惠。

第三十四条 取得国家规定星级标准的绿色建筑，按照有关规定享受财政资金奖励或者定额补助。

第三十五条 对在民用建筑节能和绿色建筑工作中做出显著成绩的单位和个人，按有关规定给予表彰和奖励。

第七章 法律责任

第三十六条 根据《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》第三十四条，建设单位使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令改正，处 20 万元以上 30 万元以下的罚款；逾期未改正的，处 30 万元以上 40 万元以下的罚款；情节严重的，处 40 万元以上 50 万元以下的罚款。

第三十七条 根据《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》第三十五条，设计单位未按照民用建筑节能强制性标准进行设计，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款；逾期未改正的，处20万元以上30万元以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

设计单位未依据项目批准文件，未依据国家规定的建设工程设计深度要求编制设计文件的，依据《建设工程勘察设计管理条例》第四十条予以处罚。

第三十八条 施工图设计文件审查机构违反规定出具审查合格书，依据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》第二十四条、第二十五条、第二十七条予以处罚。

第三十九条 根据《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》第三十六条，施工单位未按照民用建筑节能强制性标准进行施工的，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令改正，处民用建筑项目合同价款2%以上3%以下的罚款；逾期未改正的，处民用建筑项目合同价款3%以上4%以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书

书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十条 根据《民用建筑节能条例》第四十二条第一款，工程监理单位未按照民用建筑节能强制性标准实施监理的，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处10万元以上30万元以下的罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十一条 根据《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》第三十七条，建设单位对不符合民用建筑节能强制性标准的民用建筑项目出具竣工验收合格报告的，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令改正，处民用建筑项目合同价款2%以上3%以下的罚款；情节严重的，处民用建筑项目合同价款3%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十二条 根据《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》第三十八条，房地产开发企业未向购买人明示所售商品房的能源消耗指标、节能措施和保温工程保修期等信息的，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处交付

使用的房屋销售总额 1%至 2%的罚款；情况严重的，由颁发资质证书的部门降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十三条 根据《民用建筑节能条例》第四十四条，注册执业人员未执行民用建筑节能强制性标准的，由县级以上人民政府住建行政主管部门责令停止执业 3 个月以上 1 年以下；情节严重的，由颁发资格证书的部门吊销执业资格证书，5 年内不予注册。

第四十四条 县级以上人民政府有关部门违反《中华人民共和国节约能源法》《民用建筑节能条例》《江西省民用建筑节能和推进绿色建筑发展办法》（省政府令第 217 号）等法律法规和规章的，对负有责任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。

第八章 附 则

第四十五条 本办法自 2021 年 4 月 1 日起施行。