

广州广日物业管理有限公司清洁生产水平评价方案

1 适用范围

本标准适用于广州广日物业管理有限公司清洁生产水平评价，类似企业可参考执行。

2 引用文件

HJ/T 425-2008 清洁生产标准制订技术导则
GB_T 2589-2008 综合能耗计算通则
GB_50034-2004 建筑照明设计标准
GB-T_7119-1993 评价企业合理用水技术导则
2007 年修订的《中华人民共和国物业管理条例》
2007 年颁布的《物业服务企业资质管理办法》

3 定义

3.1 清洁生产

清洁生产是指不断采取改进设计、使用清洁的能源和原料、采用先进的工艺技术与设备、改善管理、综合利用等措施，从源头削减污染，提高资源利用效率，减少或者避免生产、服务和产品使用过程中污染物的产生和排放，以减轻或消除对人类健康和环境的危害。

3.2 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

3.3 节水型水嘴（水龙头）

具有手动或自动启闭和控制出水口水流量功能，使用中能够实现节水效果的阀类产品。

3.4 节水型便器

在保证卫生要求、使用功能和排水管道输送能力的条件下，不泄漏，一次冲洗水量不大于 6 L 水的便器。

3.5 绿色照明

是节约能源、保护环境，有益于提高人们生产、工作、学习效率和生活质量，保护身心健康的照明。

3.6 污染物产生指标

主要包括生活污水和固体废弃物的产生指标。单位公用面积废水排放量指公用面积所产生排放的生活污水，不包括园区企业的生产废水，其中园区企业生产废水由有资质的公司进行回收处理。固体废弃物产生指标主要指垃圾的分类处理情况。

4 要求

4.1 指标分级

本标准共给出了物业管理服务过程清洁生产水平的三级技术指标：

一级：国际清洁生产先进水平；

二级：国内清洁生产先进水平；

三级：国内清洁生产基本水平。

表 1 广日物业物业管理有限公司清洁生产评价标准

指标	一级	二级	三级
一、生产工艺与装备要求			
公用面积高效照明灯具使用率，%	90	60	30
公用面积节水器具使用率，%	90	60	30
二、资源能源利用指标			
1. 单位公用物业面积公摊用电量，万 Kwh/万 m ²	≤3.5	≤4.0	≤4.5
2. 单位公用物业面积新鲜用水量，t/ m ²	≤0.10	≤0.13	≤0.16
3. 雨水回用率，%	≥80	≥50	≥20

三、污染物产生指标			
1. 单位公用面积废水排放量, t/ m ²	≤0.5	≤0.7	≤0.9
2. 垃圾分类处理率, %	≥90	≥80	≥70
四、服务指标			
1. 服务管理制度	具有完善的工程维修服务管理制度、物业公共秩序维护管理制度、保洁绿化管理制度、人力资源规范化管理制度、质量、环境和职业健康安全管理制度等。		
2. 员工岗前培训率	≥100		
3. 有效投诉率	≤1‰	≤1.5‰	≤2‰
4. 维修及时率	≥100%	≥95%	≥90%
5. 维修合格率	≥99%	≥95%	≥90%
6. 管理服务满意率	≥100%	≥90%	≥80%
五、环境管理要求			
1. 环境法律法规标准	符合国家和地方有关环境法律、法规, 总量控制和排污许可证管理要求; 污染物排放达到国家和地方排放标准: 污水综合排放标准 (GB8978-1996)、大气污染物综合排放标准 (GB16297-1996)		
2. 组织机构	设专门环境管理机构 and 专职管理人员		
3. 环境审核	按照清洁生产审核指南的要求进行审核; 按照 ISO14001 (或相应的 HSE) 建立并运行环境管理体系, 环境管理手册、程序文件及作业文件齐备	按照清洁生产审核指南的要求进行审核; 环境管理制度健全, 原始记录及统计数据齐全有效	
4. 废物处理		用符合国家规定的废物处置方法处置废物; 严格执行国家或地方规定的废物转移制度。 对危险废物要建立危险废物管理制度, 并进行无害化处理	
5. 服务过程环境管理		1. 每个服务岗位要有操作规程, 对重点岗位要有作业指导书; 易造成污染的设备和废物产生部位要有警示牌; 对服	1. 每个服务岗位要有操作规程, 对重点岗位要有作业指导书; 对服务质量进行分级考核

		务质量进行绩效考核 2. 建立环境管理制度其中包括： - 园区日常维修项目的环境管理程序； - 园区新、改、扩建项目环境管理及验收程序； - 环境监测管理制度； - 污染事故的应急程序； - 环境管理记录和台账	2. 建立环境管理制度其中包括： - 园区日常维修项目的环境管理程序； - 园区新、改、扩建项目环境管理及验收程序； - 环境监测管理制度； - 污染事故的应急程序
6. 相关方环境管理		- 供应方的环境管理； - 协作方、服务方的环境管理程序	- 供应方的环境管理程序

5 数据采集和计算方法

5.1 本标准各项指标的采样和监测按照国家标准监测方法执行。

5.2 以下给出各项指标的计算方法

5.2.1 公用面积高效照明灯具使用率

公用面积高效照明灯具使用率=公用面积内的高效照明灯具件数/照明灯具总件数×100%

5.2.2 公用面积节水器具使用率

公用面积高效照明灯具使用率=公用面积内的高效照明灯具件数/照明灯具总件数×100%

5.2.3 单位公用物业面积公摊用电量

单位公用物业面积用电量，指属于物业管理范围内的公共建筑面积用电量，包括照明、制冷、公用电梯等用电量。

单位公用物业面积公摊用电量=公用面积的用电量/公用面积

5.2.4 单位公用物业面积新鲜用水量

单位公用面积新鲜用水量，指在物管范围内的公用面积使用新鲜自来水的

量，包括绿化、冲厕、冲洗地面等，不包括饭堂用水。

单位公用物业面积新鲜用水量=公用面积内的新鲜用水量/公用面积

5.2.5 雨水回用率

雨水回用率，指实际收集、回用的雨水量占可收集雨水量的比率。

雨水回用率=收集的雨水量/可收集的雨水量。

5.2.6 单位公用面积废水排放量

单位公用面积废水排放量指的是单位公用园区面积的所有生活污水（包括饭堂污水，但不包括园区企业的生产用水）排放量。

单位公用面积废水排放量=公共设施产生的废水排放量/公用物业面积

6 附则

本标准由广州广日物业管理有限公司编制并负责解释。