

广州市正佳物业管理有限公司清洁生产水平评价方案

1 适用范围

本方案适用于广州市正佳物业管理有限公司的清洁生产水平评价。

2 引用文件

- HJ/T 425-2008 清洁生产标准制订技术导则
- GB/T 20106-2006 工业清洁生产评价指标体系编制通则
- GB/T24001 环境管理体系 规范及使用指南
- HJ514-2009 清洁生产标准 宾馆饭店业

3 定义

3.1 清洁生产 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，以减轻或者消除对人类健康和环境的危害。

4 要求

4.1 评价分级 本标准给出了针对正佳物业公司经营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。

4.2 评价要求

清洁生产水平评价指标见表 1。

清洁生产指标等级	一级	二级	三级
一、设备要求			
1.空气调节与采暖系统	风机、水泵、电动机选用高效节能型； 变工况风机、水泵采用变频调速控制装置		不含国家工信部《高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录》第一、二、三批 中明令淘汰电机
	更新空调时必须采用清洁制冷剂，禁止使用 CFC-11、CFC-12、 CFC-113 等国家规定的受控消耗臭氧层物质		
	空调采暖系统的冷热源机组能效比符合 GB 50189 第 5.4.5 条规定		
2.供配电系统	变压器应选用高效低耗型		
	合理装置无功功率补偿设备，功率因数控制在 0.95 以上	合理装置无功补偿设备， 功率因数控制在 0.9 以上	
3.照明系统	办公区域不使用非节能灯（包括 T8、T12 直管型荧光灯和白炽灯）		办公区域不使用非节能 灯（包括 T12 直管型荧 光灯和白炽灯）
	非调光区节能灯使用率 100%		
4.给排水系统	建筑面积 2 万 m ² 以上 的卖场建立雨水收集 利用系统，并且有效利 用中水和雨水	建筑面积 2 万 m ² 以上的卖场建设雨污分 流	
5.消防系统	消防器材必须使用清洁灭火剂，禁止使用哈龙-1211 或哈龙-1301		
6.用电设备	具有能效标志的设备达到等级 2		具有能效标志的设备达 到等级 3
二、资源能源利用指标			
1.单位建筑面积综合能 耗（折合标准煤计算）	≤20	≤25	≤30

清洁生产指标等级	一级	二级	三级
/[kgce/ (m ² ·a)]			
2.单位建筑面积取水量 /[L/ (m ² ·a)]	≤1800	≤2000	≤2200
3.间接冷却水循环率/%	≥98		
三、污染物产生指标			
1.废水集中处理率 (%)	100		
2.单位建筑面积废水排 放量/[L/ (m ² ·a)]	≤450	≤550	≤650
3.正佳广场单位建筑面 积化学需氧量 (COD) 排放量/[g/ (m ² ·a)]	≤250	≤350	≤450
四、服务指标			
1.管理制度	有健全的经营、财务、统计、安全、技术等机构和相应的管理制度		
2.服务平台	有完善的服务平台体系, 为租户提供优良、快捷的服务		
3.品牌影响力	国际范围	国内范围	省内范围
4.顾客满意度	≥98%	≥95%	≥90%
5.客户查询	停车场建立自动寻车 查询	停车场建立人工寻车查询	
6.安全	三年内无重大安全事 故	两年内无重大安全事故	
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, 废水、餐饮油烟、地下车库 废气、噪声、振动等污染物排放达到国家和地方排放标准、总量控 制和排污许可证管理要求		
2.环境审核	按照《清洁生产审核暂	对运营过程中	对运营过程中主要环境

清洁生产指标等级		一级	二级	三级
		行办法》完成了清洁生产审核,有完善的清洁生产管理机构,并持续开展清洁生产;按照ISO14001建立并运行环境管理体系,环境管理手册、程序文件齐全	环境因素进行控制,有严格的操作规程,建立相关方管理程序、清洁生产审核制度和环境管理制度	因素进行控制,有操作规程,建立相关方管理程序、清洁生产审核制度和必要环境管理制度
3. 组织机构		设置环境、能源管理岗位,实行环境、能源管理岗位责任制。重点用能系统、设备的操作岗位应当配备专业技术人员		设置环境、能源管理岗位,实行环境、能源管理岗位责任制
4. 管理制度		有明确环境目标和行动措施;有健全的公共安全、节能降耗、环保的规章制度;有定期检查目标实现情况及规章制度执行情况的记录		
5. 宣传管理		有节能环保宣传管理制度		
6. 环境管理	能源管理	完善健全的计量系统,一级水表计量率达到100%,二级水表计量率达到90%;有完善的计量台账		
		室内温度和新风量符合GB 50189		
	设备管理	定期清洗中央空调,定期清除制热、制冷盘管上的灰尘和污渍		
		定期清除热交换器(热水系统、空调系统等所需要的热换器)结垢		
		装饰装修材料符合GB 18580、GB 18581、GB 18582、GB 18583、GB 18584、GB 18585、GB 18586、GB 18587、GB 18597的相关规定		
	废物管理	餐饮废水设置隔油设施,回收处理地沟油		
		建立垃圾分类收集设备,在显著位置宣传垃圾分类回收		
		厨余垃圾、地沟油指定专人或委托具有资质的单位进行收集、运输、		

清洁生产指标等级	一级	二级	三级
	利用和处理处置		
	采用符合国家规定的废物处置方法处置废物；一般固体废物按照 GB 18599 相关规定执行；危险废物（包括废电子电器产品、电子电气设备、废活性炭、多氯联苯电容器、废含汞荧光灯管、废卤化有机溶剂等），要严格按照 GB 18597 相关规定进行危险废物管理，应交由持有危险废物经营许可证的单位进行处理		

5 数据收集及计算

各项指标的计算过程如下：

(1) 单位建筑面积综合能耗

单位建筑面积综合能耗=总能耗/总建筑面积

(2) 单位建筑面积取水量

单位建筑面积取水量=新鲜用水量/总建筑面积

(3) 间接冷却水循环率

间接冷却水循环率=冷却水循环量/（新鲜水补充量+冷却水循环量）
×100%

(4) 单位建筑面积排水量

单位建筑面积排水量=废水排放量/总建筑面积

(5) 单位建筑面 COD 排放量

正佳广场单位建筑面积 COD 排放量=正佳广场单位建筑面积排水量
×COD 排放浓度

注：单位建筑面积综合能耗、取水量、排水量排放均为正佳物业公司自身消耗量及排放量，不含正佳广场内租户产生的消耗量及排放量；正佳广场单位建筑面积 COD 排放量含广场内餐饮租户排放量。

6 附则

本方案由广州市正佳物业管理有限公司负责编写并解析。