

# 北京市民用建筑节能管理办法

(2014年6月24日北京市人民政府第256号令公布 自2014年8月1日起施行)

## 第一章 总则

**第一条** 为加强本市民用建筑节能管理，降低能源消耗，提高能源利用效率，根据有关法律法规，结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内的民用建筑节能及其监督管理活动，适用本办法。

本办法所称民用建筑节能，是指在居住建筑和公共建筑的规划、设计、建造、使用、改造等活动中，按照有关标准和规定，采用符合节能要求的建筑材料、设备、技术、工艺和管理措施，在保证建筑物使用功能和室内环境质量的前提下，合理、有效地利用能源，降低能源消耗。

**第三条** 本市民用建筑节能管理工作遵循政府引导、市场调节、社会参与的原则，通过提高节能技术标准，加强节能管理，实现节约能源、改善环境、社会受益。

**第四条** 住房城乡建设行政主管部门负责本市民用建筑节能管理的综合统筹、监督、协调工作，具体负责民用建筑建造、使用、改造方面的节能监督管理工作。

规划行政主管部门负责民用建筑规划、设计方面的节能监督管理工作；市政市容行政主管部门负责民用建筑供热方面的节能监督管理工作；发改、财政、统计、农村工作等行政主管部门按照职责负责民用建筑节能的相关监督管理工作。

区、县人民政府负责本行政区域内民用建筑节能管理的组织领导工作。

**第五条** 市住房城乡建设行政主管部门负责编制本市民用建筑节能专项规划，民用建筑节能专项规划的主要指标应当纳入国民经济和社会发展规划。

市和区县住房城乡建设行政主管部门根据专项规划制定本市民用建筑节能年度工作计划。

**第六条** 新建民用建筑、实施节能改造的既有民用建筑的建筑节能责任由建设单位承担。设计单位、施工单位、监理单位、

检测单位、施工图设计文件审查机构等单位及其相关人员，按照规定承担设计、施工、监理、检测、施工图审查等方面的建筑节能责任。

民用建筑使用中的节能责任由所有权人、运行管理人、使用人按照规定或者约定承担，没有规定或者约定的，由所有权人承担。

**第七条** 公民、法人和其他组织应当提高节能意识，采取节能措施，加强日常行为节能。

新闻媒体应当加强民用建筑节能宣传工作，普及建筑节能科学知识，引导、鼓励社会公众节能行为。

**第八条** 本市民用建筑节能工作严格执行国家标准、行业标准和本市地方标准。根据本市民用建筑节能管理工作的需要，可以制定严于国家标准和行业标准的\*\*地方标准，地方标准可以制定强制性条文。

**第九条** 市住房城乡建设行政主管部门会同市规划等部门，定期发布本市推广、限制、禁止使用的建筑材料、设备、技术、工艺目录，并实行动态管理。本市推广安全耐久、节能环保、便于施工的绿色建材，禁止生产和使用粘土砖、粘土瓦、粘土陶粒。

**第十条** 本市实行公共建筑能耗限额管理制度，逐步建立分类公共建筑能耗定额管理、能源阶梯价格制度，具体办法由市住房城乡建设行政主管部门会同市发展改革行政主管部门制定。

集中供热的公共建筑实行热计量收费制度，集中供热的居住建筑逐步实行热计量收费制度，具体办法由北京市政市容行政主管部门会同市发展改革行政主管部门制定。

**第十一条** 本市建立民用建筑能耗统计制度，具体办法由市住房城乡建设行政主管部门会同市统计、计量行政主管部门制定。

民用建筑的所有权人、使用人、运行管理单位和能源供应单位应当配合建筑能耗调查统计工作，并按照规定提供统计调查所需要的资料。

**第十二条** 本市在民用建筑中推广太阳能、地热能、水能、风能等可再生能源的利用。民用建筑节能项目按照国家和本市规定，享受税收优惠和资金补贴、奖励政策。

本市节能专项资金中应当安排专门用于民用建筑节能的资金，用于建筑节能技术研究和推广、节能改造、可再生能源应用、建筑节能宣传培训以及绿色建筑和住宅产业化等项目的补贴和奖励。

鼓励以商业银行贷款、合同能源管理等方式推动民用建筑节能工作。

## **第二章 新建民用建筑节能管理**

**第十三条** 本市编制、调整城乡规划时应当充分考虑气候、地形地貌、资源等条件，按照建筑节能与宜居的要求，对区域功能、人口密度、能源消耗强度、基础设施配置等进行统筹研究、合理安排。

**第十四条** 新建民用建筑在编制项目建议书、可行性研究报告、项目申请报告时应当包括建筑节能内容。

达到国家规定的规模和标准的项目，建设单位应当单独编制节能评估文件，由发展改革部门组织节能评估并出具节能审查意见。建设单位应当将节能审查意见中的能源利用方案、能耗指标和提高能效的要求转化成具体措施。

**第十五条** 新建民用建筑的设计说明应当注明符合建筑节能标准、符合固定资产投资项目节能审查意见要求的具体措施。

施工图设计文件审查机构应当按照建筑节能标准和规定对施工图设计文件进行审查。经审查合格的施工图设计文件不得擅

自变更；确需变更且涉及建筑节能内容的，建设单位应当重新履行施工图设计文件审查程序。

**第十六条** 施工单位应当按照建设工程设计图纸和施工技术标准进行施工，采用符合建筑节能要求的建筑材料、设备和施工工艺；在施工作业中，应当按照本市绿色施工管理规程的要求进行绿色施工。

在建设工程项目竣工验收之前，建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。

**第十七条** 市住房城乡建设行政主管部门应当建立全市建筑材料使用管理信息化监控平台，实行建筑节能材料信用信息管理制度，定期发布建筑节能材料的相关信息，对涉及建筑节能效能的建筑材料实施重点监管。

施工总承包单位应当按照规定报送相关建筑节能材料的数据信息。

**第十八条** 新建民用建筑应当按标准和规定安装能耗计量设施，大型公共建筑应当安装能耗分项计量设施。新建民用建筑安装供热计量与温控装置应当符合下列要求：

- (一) 热量表经计量检定合格；
- (二) 温控装置具有检测合格报告；

(三) 供热计量装置达到数据远传通讯功能;

(四) 建筑物室内分户安装采暖温度采集远传装置。

供热计量与温控装置安装应当便于日常巡检、维修，并保证正常运行。

**第十九条** 采用集中供热的建设工程，建设单位应当在建设工程开工前与供热单位签订集中供热设施的运行管理合同，明确供热计量与温控装置的采购、技术标准及安装要求。供热单位采购供热计量与温控装置，对装置安装工作进行技术指导，参与采暖节能工程分项验收中的供热计量与温控装置安装工程验收工作。供热计量与温控装置不符合要求的，供热单位不予验收。

**第二十条** 本市新建民用建筑执行一星级绿色建筑标准。

根据民用建筑节能管理需要，部分新建民用建筑应当按照二星级以上绿色建筑标准或者住宅产业化要求进行建设，具体范围由市住房城乡建设行政主管部门会同规划等部门确定，根据经济社会发展情况实行动态调整，并制定年度建设计划。

确定为按照二星级以上绿色建筑标准或者住宅产业化要求进行建设的项目，相关建设标准或者要求应当在土地出让条件、选址意见书或者规划条件中明确。

**第二十一条** 市规划、住房城乡建设行政主管部门负责组织对按照二星级以上绿色建筑标准进行建设的民用建筑进行绿色建筑评审，对评审合格的民用建筑，颁发绿色建筑设计、运行标识，并按照规定给予补贴或者奖励。

**第二十二条** 建设单位应当在房屋销售场所、房屋买卖合同、住宅质量保证书、住宅使用说明书中明示所售房屋的建筑节能设计指标、绿色建筑星级、可再生能源利用情况、供热方式、供热单位及供热计量收费方式、节能设施的使用与保护要求等基本信息。

**第二十三条** 由农村集体组织统一规划、统一建设的三层以上建设项目应当执行本市建筑节能设计标准。

农村村民自建住宅的，鼓励其采用建筑节能设计，使用新型建筑材料和清洁能源。经住房城乡建设行政主管部门认定，农村村民自建住宅符合本市农村村民住宅节能标准、采用清洁能源的，市和区县财政部门可以按照规定给予补贴。

### **第三章 既有民用建筑节能改造**

**第二十四条** 本市对不符合民用建筑节能强制性标准且有改造价值的民用建筑逐步实行节能改造。区、县人民政府负责统筹推进本行政区域内的节能改造工作。在实行抗震加固、老旧小区改造时，应当同时进行节能改造。

**第二十五条** 既有普通公共建筑不符合民用建筑节能强制性标准的，所有权人在进行改建、扩建和外部装饰装修工程时，应当同时进行围护结构的节能改造和能耗计量监控设施改造，并依法进行施工图设计审查。既有大型公共建筑不符合民用建筑节能强制性标准的，在进行改建、扩建时，应当同时进行能耗分项计量监控设施和用能系统节能改造。

未同步进行节能改造的，相关行政主管部门不予办理改建、扩建和外部装饰装修工程的相关手续。

**第二十六条** 本市鼓励对不符合建筑节能强制性标准的既有居住建筑进行围护结构和供热计量改造，改造资金由政府、所有权人共同承担。既有居住建筑属于职工购买公有住宅楼房性质的，改造资金按照本市有关规定及原售房合同的约定承担。

**第二十七条** 公共建筑的节能改造由建筑物所有权人负责组织实施，公共建筑的所有权人为分散业主的，由公共建筑的运行管理单位负责组织实施工作。

居住建筑的节能改造，属于政府直管或者单位自管的，由房屋管理单位负责组织实施工作；其他居住建筑由区县住房城乡建设行政主管部门或者区县人民政府指定的有关机构负责组织实施工作。集中供热系统热计量改造由供热单位组织实施，负责供热计量与温控装置的采购和组织安装。

中央在京机关、军队、企业、事业单位的居住建筑，由房屋管理单位按照国家主管部门和市人民政府的规定组织实施。本市国有资产监督管理机构按照规定督促所监管企业做好既有建筑节能改造工作。

建筑物所有权人、管理人、使用人应当依法配合节能改造工作。

**第二十八条** 既有居住建筑实施节能改造应当制定改造工作方案。改造工作方案由本办法第二十七条确定的负责组织实施工作的主体制定，并征求房屋所有权人的意见。改造工作方案应当确定实施改造的项目管理人，项目管理人承担建设单位的法律责任。

## 第四章 民用建筑节能运行

**第二十九条** 实行物业管理的民用建筑，物业服务单位应当按照物业服务合同的约定承担建筑节能运行管理责任。物业服务单位应当向建筑物所有权人提出建筑物节能运行的方案。

居住建筑的物业服务单位应当建立健全节能管理制度，开展节能宣传教育，负责物业管理区域内共用部位的节能管理工作。公共建筑的物业服务单位应当设立能源管理岗位，采用节能技术和管理措施，负责用能分类分项计量调控系统、数据远传系统的运行管理。

**第三十条** 公共建筑的所有权人应当采取节能技术和措施，采取建筑物用能系统节能运行方案，减少能源消耗。公共建筑和居住建筑的使用人应当提高节能意识，在日常使用中注意节电、节水、节能。

**第三十一条** 市住房城乡建设行政主管部门会同发展改革等主管部门确定重点公共建筑的年度能耗限额，对具有标杆作用的低能耗公共建筑、超过年度能耗限额的公共建筑和公共建筑的所有权人、运行管理单位定期向社会公布。

对超过年度能耗限额的重点公共建筑，有关行政主管部门应当要求建筑物所有权人制定整改方案，并督促其采用节能技术，减少能源消耗。

**第三十二条** 本市建立公共建筑能源利用状况报告和能源审计制度。大型公共建筑的所有权人应当每年向市住房城乡建设行政主管部门报送年度能源利用状况报告。

年度能源利用状况报告显示建筑物出现能源利用状况明显异常或者超过公共建筑年度能耗限额 20%的，市住房城乡建设行政主管部门应当责令该公共建筑的所有权人实施能源审计。所有权人应当聘请能源审计机构进行能源审计，将审计结果报送市住房城乡建设行政主管部门，并依据能源审计结果加强节能管理和实施节能改造。

**第三十三条** 任何人不得损坏、擅自拆改建筑物围护结构保温层、供热计量装置与调控系统、能耗计量设施等。

**第三十四条** 使用空调采暖、制冷的公共建筑所有权人应当改进空调运行管理，充分利用自然通风，管理运行单位和使用人应当按照国家规定实行室内温度控制。

**第三十五条** 新建民用建筑、既有建筑节能改造项目的供热计量和温控装置经验收交付后，供热单位应当按照本市规定实行供热计量，并与用户签订按照供热计量收费的供用热合同。

供热单位应当在民用建筑区的显著位置公示实行供热计量信息及其收费标准和收费办法。应当实行供热计量的民用建筑，

供热单位未按照供热计量方式收取费用的，用户可以按照供热计量收费的基本热价标准交纳采暖费。

**第三十六条** 供热单位应当负责并做好供热计量与温控装置的管理、维护、抢修、更新改造等工作，并加强巡检，提高节能运行水平。供热单位应当定期监测水质，并在非供暖季，对供热系统实施充水保养。

市政市容行政主管部门应当做好本市供热计量监督管理工作，畅通供热计量投诉、举报渠道，对用户反映的供热计量意见，及时受理和处理；发现供热单位不按照规定实行供热计量的，应当督促供热单位及时整改，并移送城市管理综合执法部门处理。

## **第五章 法律责任**

**第三十七条** 建设单位、设计单位、施工单位、监理单位违反本办法规定，未按照民用建筑节能要求建设、设计、施工、监理的，按照《建设工程质量管理条例》、《民用建筑节能条例》及相关法律法规处理。

**第三十八条** 违反本办法第二十二条规定，建设单位未按照规定履行相关信息告知义务的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，处1万元以上3万元以下罚款。

**第三十九条** 违反本办法第二十五条规定，公共建筑的所有权人在进行改建、扩建或者外部装饰装修工程时，未按照规定同时进行相关节能改造的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，处3万元以上10万元以下罚款。

**第四十条** 违反本办法第三十一条第二款规定，重点公共建筑连续两年超过年度能耗限额20%的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，处3万元以上10万元以下罚款。

**第四十一条** 违反本办法第三十二条规定，未按照要求开展能源审计、未按照规定报送能源审计结果或者报送虚假审计报告的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

**第四十二条** 违反本办法第三十三条规定，损坏建筑物围护结构保温层的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，情节严重的，可处1000元以上1万元以下罚款。损坏供热计量装置与调控系统的，由城市管理综合执法部门责令改正，可处500元以

上 1000 元以下罚款；情节严重，影响正常供热的，可处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

**第四十三条** 违反本办法第三十四条规定，公共建筑的运行管理单位或者使用人不按照规定执行公共建筑室内温度控制的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处 1000 元以上 5000 元以下罚款。

**第四十四条** 违反本办法第三十五条规定，新建民用建筑、既有建筑节能改造项目的供热计量和温控装置经验收交付后，供热单位不实行供热计量的，由城市管理综合执法部门责令供热单位限期整改，逾期不改正的，处 3 万元罚款。

## **第六章 附则**

**第四十五条** 本办法所称的新建民用建筑包括新建、改建、扩建和翻建的民用建筑。

**第四十六条** 本办法自 2014 年 8 月 1 日起施行。2001 年 8 月 14 日北京市人民政府令第 80 号发布的《北京市建筑节能管理规定》同时废止。