

绿色建筑咨询服务公开文件

GREEN BUILDING CONSULTING SERVICES PUBLIC BOOKLET

以专业咨询赋能绿色建筑高质量发展



标准评价



LEED认证



低碳咨询



全过程协同

围绕绿色建筑评价、国际认证、低碳策略与运营优化，
中建协认证中心致力于为各类项目提供系统、稳健、可落地的咨询支持。

02 基础认知

绿色建筑定义与发展历程



绿色建筑（green building）：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。（引自《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019）



中国绿色建筑发展历程



国际绿色建筑发展历程



03 发展演进

国际与中国绿色建筑发展脉络

绿色建筑的发展经历了从理念提出、标准建立到规模化推广与低碳转型的持续演进，国际经验与中国实践共同推动行业成熟。



国际绿色建筑发展历程

1



概念萌芽与早期探索 (1960~1980年代)

- 1960年代生态建筑理念提出；
- 1970年代石油危机推动节能技术和可再生能源应用；
- 1987年可持续发展理念成为全球共识。

2



标准体系建立与全球化推广 (1990~2010年)

- 1990年 BREEAM 发布；
- 1993年 USGBC 成立并推出 LEED；
- 2000年后绿色建筑技术与全生命周期理念加速整合。

3



技术创新与深度实践 (2010年至今)

- 2015年《巴黎协定》后，
- 绿色建筑成为碳减排重要抓手，
- 技术重点转向智能化、健康化和资源循环利用。



中国绿色建筑发展历程

1



政策引导与理念引入 (1990~2005年)

- 1992年开始探索可持续发展；
- 2004年设立全国绿色建筑创新奖；
- 2005年发布《关于推进节能省地型建筑发展的指导意见》。

2



标准体系构建与试点推广 (2006~2015年)

- 2006年首部《绿色建筑评价标准》发布；
- 2012年《绿色建筑行动方案》推动政府投资建筑率先执行绿色标准。

3



规模化发展与质量升级 (2016年至今)

- 2019年新版 GB/T 50378-2019 强调健康宜居；
- 2021年绿色建筑纳入“双碳”目标核心路径。



从标准驱动到低碳驱动，绿色建筑正在成为高质量建设的重要基础能力。

04 综合价值

绿色建筑的 环境、经济与社会效益

绿色建筑不仅带来节能减排和资源效率提升，也有助于优化投资回报、提高运营效率，并增强品牌价值与融资便利性。



环境效益

ENVIRONMENTAL
BENEFITS



全生命周期能耗较
传统建筑降低

70%~75%



全生命周期
碳排放降低

40%~50%



节水效率
提升

40%~60%



建筑垃圾产生量
减少

50%~80%



经济效益

ECONOMIC
BENEFITS



增量成本约

200~800
元/m²



投资回收期可
缩短至

3~5年



全生命周期总成本
降低

20%~30%



绿色建筑可带来
租售溢价与资产增值



社会效益

SOCIAL
BENEFITS



员工工作效率
提升

8%~12%



病假率
降低

3%~5%



全业品牌价值
平均提升

8%~12%



绿色项目更易获得
ESG融资支持



价值归纳 VALUE SUMMARY

绿色建筑正在从单一节能目标，
走向**环境、经济、社会**多重价值协同。

05 政策激励

财政补贴、绿色金融与奖励机制

各地围绕绿色建筑评价、超低能耗建筑、建筑光伏、绿色金融和容积率奖励，逐步形成了差异化的支持政策体系。



财政补贴

二星、三星及示范项目可获得专项资金支持；部分地区按设计标识和运行标识分阶段拨付。



税费与容积率激励

可叠加容积率奖励、税费减免、示范创建等政策工具，提升项目综合收益。



绿色金融联动

绿色信贷、绿色债券、融资利率优惠等工具与绿色建筑项目逐步联动。



区域代表政策速览



北京/上海

重视星级奖励与运行标识要求。



广东/浙江

绿色金融、建筑光伏和贷款额度上浮支持较突出。



江苏/山东

设计阶段预拨、运行阶段补足机制较常见。



重庆/福建

地方分级体系和配套奖励并行。



山西/宁夏

工业建筑、近零能耗和超低能耗专项奖励更具特点。



通用机制

容积率、税费、绿色信贷、示范项目等综合支持。



项目申报与兑现应以所在地最新政策和主管部门要求为准。

06 政策支持

政策激励与财政支持

不同省市会围绕绿色建筑星级、超低能耗建筑、建筑光伏、绿色金融和容积率奖励设置差异化激励。项目应以所在地最新政策和主管部门要求为准。



多维度政策激励
覆盖标准评价、资金支持、金融联动等多维度



因地制宜精准支持
不同区域结合产业特色与发展阶段差异化施策



全流程落地保障
从规划设计到运营阶段，政策协同助力项目落地

各地区政策支持要点

地区/类型	典型支持方式	适用关注点
 北京/上海	二星、三星项目财政奖励；运行标识要求更严格	重视申报阶段、运行数据与标识闭环
 广东/浙江	绿色金融、建筑光伏、贷款额度上浮等支持	适合与低碳技术和融资需求联动
 江苏/山东	设计标识预拨 + 运行标识补足等机制	需提前规划验收、检测和运营材料
 重庆/福建	地方分级标准、金级/铂金级等体系	需校核地方标准与国标差异
 山西/宁夏	工业建筑、近零能耗或超低能耗专项奖励	适合园区、厂房和示范项目
 通用机制	容积率、税费、绿色信贷、绿色债券、政府示范项目	需做政策适配和资金申请路径设计



执行要点

- 认证分级管理：国标星级与地方分级并行，需确认适用标准。
- 补贴发放机制：部分地区采用设计阶段预拨、运行阶段补足。
- 技术专项激励：超低能耗、光伏建筑一体化、近零能耗项目可叠加申报。

07 社会价值

企业运营提升、品牌溢价与融资便利



01 企业运营效率提升



绿色办公环境可使员工
工作效率提升

8%~12%



病假率
降低

3%~5%



室内 PM2.5 浓度
降低

30%~50%

有助于改善健康体验与运营表现。



02 品牌溢价与政策合规



2024 年 TOP50
房地产企业中

92%

将绿色建筑纳入品牌战略



绿色项目
投诉率下降

40%



政府审批
通过率提升

25%



03 社会责任与融资便利



绿色建筑项目可获得
ESG 融资利率优惠

0.5~1.5

个百分点



绿色债券、绿色信贷和
低碳示范支持

正成为重要融资渠道。



绿色建筑已从技术议题走向品牌、治理与资本协同议题。

08 评价体系

中国绿色建筑评价标识体系

中国绿色建筑评价标识标准体系《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019，
由住房和城乡建设部与国家市场监督管理总局联合发布，自 2019 年 8 月 1 日起实施，
并已进行局部修订。本标准适用于民用建筑绿色性能评价。



绿色建筑评价等级



绿色建筑五大指标



绿色建筑评价强调以人为本、资源高效、环境友好和全生命周期性能提升。



以人为本



资源高效



环境友好



全生命周期

09 适用与标准

适用范围与评价参考标准



01 适用范围



政府项目及大型公建
(部分地区对二星及以上
有明确要求)



住宅项目
(保障性住房及重点项目
常有星级要求)



地方或区域代表性项目
(建议申报更高等级标识)

绿色建筑星级评价参考



★★★

三星级



★★

二星级



★

一星级



02 评价参考标准



民用新建单体
或建筑群:

《绿色建筑评价标准》
GB/T 50378-2019 或地方标准



商店建筑:

《绿色商店建筑评价标准》
GB/T 51100-2015



医院建筑:

《绿色医院建筑评价标准》
GB/T 51153-2015



博览建筑:

《绿色博览建筑评价标准》
GB/T 51148-2016



办公建筑:

《绿色办公建筑评价标准》
GB/T 50908-2013



饭店建筑:

《绿色饭店建筑评价标准》
GB/T 51165-2016



既有建筑:

《既有建筑绿色改造评价标准》
GB/T 51141-2015



工业建筑:

《绿色工业建筑评价标准》
GB/T 50878-2013



区域:

《绿色生态城区评价标准》
GB/T 51255-2017
《绿色校园评价标准》
CSUSGBC 04-2013

10 申报流程

绿色建筑预评价申请与服务内容

绿色建筑项目一般分为一星级、二星级、三星级，星级越高，技术难度和增量成本越高。高品质项目通常更加关注二星级和三星级评价标识。

常见咨询服务内容

1



方案阶段预评审

在方案阶段识别达标路径与关键技术要点。

2



施工图阶段绿色建筑外审

配合设计院落实技术措施与施工图审查。

3



绿色建筑预评价

设计阶段申报，形成预评价意见。

4



绿色建筑正式评价

竣工阶段申报绿色建筑标识评价。

5



绿色建筑性能检测

组织具备资质的检测单位开展专项检测。

6



评审协调与资料组织

统筹申报材料、评审沟通与整改闭环。



预评价申请资料要点



施工图设计文件
(含绿色技术专项设计)



绿色建筑技术可行性
分析报告



申报范围、项目名称及
适用标准说明



与评价机构沟通确认
申报要求



部分地区要求在施工图完成后开展预评价，具体以当地主管部门要求为准。

11 预评价流程

绿色建筑预评价流程与评价申请

新建、改建、扩建项目在施工图设计完成后，可申请绿色建筑预评价。预评价有助于项目早期识别达标路径，明确技术实现要点，为顺利通过正式评价奠定基础。

预评价流程



评价申请要点

- 适用阶段**
施工图设计完成后、施工许可前；部分地区要求先做预评价。
- 申报主体**
建设单位可委托咨询机构组织申报，也可联合设计、施工、物业等单位协同推进。
- 资料组成**
施工图设计文件（含绿色技术专项设计）、绿色建筑技术可行性分析报告、申报范围与适用标准说明。
- 工作目标**
明确达标路径、提前识别风险、提高后续正式评价通过率。



绿色建筑评价申请

- 新建、改建、扩建项目在综合验收或稳定运营后可申请正式评价；
- 评价通常需提交竣工资料、性能分析、专项检测和过程控制文件。



12 正式评价流程

绿色建筑正式评价申报流程

项目竣工验收合格后，或在投入使用并运行一段时间、运行稳定后，可申报绿色建筑正式评价。与预评价相比，正式评价增加了现场复核环节，并对证据链的完整性与一致性提出更高要求，以确保项目绿色性能真实可靠、可持续运行。



标识认定与分工



三星级

由住房和城乡建设部认定并授予标识。



二星级

由省级住房和城乡建设部门认定并授予标识。



一星级

由地市级主管部门组织认定与授予标识。



正式评价强调“资料完整 + 现场一致 + 运行可验证”，是项目绿色品质落地的重要证明。

13 LEED认证

LEED绿色建筑认证体系

LEED is an internationally recognized green building certification system developed by USGBC and widely used for high-quality projects, international tenant attraction, and asset value enhancement.



LEED概述

LEED由美国绿色建筑委员会 (USGBC) 建立并持续更新, 是全球应用广泛的绿色建筑认证体系之一, 强调能源、环境、健康与运营绩效的综合表现。



适用场景

- 外资企业入驻
- 高品质办公与商业项目
- 建筑增值与租金提升



认证特点



国际通用

标准语言全球化, 便于跨区域沟通。



市场认可

有助于品牌传播、营销与资产运营。



结果导向

强调可量化结果, 对实现路径更具灵活性。



应用价值



提升项目国际形象



满足高端租户需求



有利于ESG与
绿色金融协同

14 LEED体系

LEED认证参考体系

LEED 按项目类型与建设阶段划分不同认证体系，业主可根据建筑功能、开发模式与运营目标，选择适配的认证体系，提升项目价值与可持续表现。

1



BD+C 新建或重大改造

- LEED-NC 常规新建建筑
- LEED-CS 核心与外壳
- SCHOOL 学校
- RETAIL 零售
- HOSPITALITY 酒店
- HEALTHCARE 医疗
- DATA CENTER 数据中心
- WAREHOUSES AND DISTRIBUTION CENTERS 仓储与配送中心

2



ID+C 室内空间

适用于室内装饰装修与租户改造项目。

3



O+M 建筑运营与维护

针对既有建筑，关注运营阶段的性能表现。

4



ND 社区开发

适用于社区或片区尺度的开发项目。

5



HOMES 住宅

适用于 1-3 层单户或多户住宅等项目。

选型建议



自持型高品质项目：
优先关注 BD+C / O+M



写字楼或部分出租：
可关注 CS 或 ID+C



园区/片区开发：
可结合 ND 体系

15 LEED趋势

LEED认证趋势与服务内容

LEED projects are commonly targeted at Silver, Gold and Platinum levels; higher levels usually involve greater technical depth, stronger cross-disciplinary coordination, and higher market positioning.



认证等级与趋势



Silver 银级

适用于具备绿色性能基础的项目。



Gold 金级

高品质办公、商业和综合体项目的主流选择。



Platinum 铂金级

旗舰项目、国际化项目和高标准示范项目常见目标。



LEED已成为国际租户导入、资产增值、品牌升级的重要工具。



常见服务内容

1



LEED预认证

方案阶段目标识别与路径策划。

2



LEED正式认证

资料组织、技术统筹与申报协调。

3



增强调试专项

适用于对机电系统调试有更高要求的项目。

4



评审沟通与资料闭环

协助与GBCI/相关方沟通并完善材料。



评审费用通常由官方机构按申报面积核算；
咨询服务费用则与项目规模、目标等级及协同深度相关。

16 服务模式

绿色建筑（LEED）咨询全过程服务模式

JCC 认证咨询以全过程咨询为核心，贯通项目全生命周期，联动建设单位、设计院、施工单位及运营方，在项目不同阶段提供专业支持，确保绿色建筑标准从概念到运营落地实施。



目标策划

技术实施

资料闭环

评价认证

通过全过程咨询，将“目标策划—技术实施—资料闭环—评价认证”贯通。

17 项目业绩

绿色建筑项目业绩

中建协认证中心在全国范围内完成了大量绿色建筑咨询项目，涵盖办公、产业园区、公共建筑及特色项目等多种类型，积累了丰富的绿色建筑与 LEED 咨询服务经验。



深圳星河高新产业园
LEED银级认证



北京融科资讯中心
LEED铂金级预认证



青海省图书馆、文化馆项目
绿建二星



天津泰达H2楼
LEED金级认证，绿建三星



重庆天成大厦
LEED金级认证



中信建设蓬莱DBR酒庄
LEED金级预认证、LEED NC金级认证、
BIM大赛全国二等奖



典型项目覆盖办公、园区、公共建筑与复合业态，体现多场景咨询组织能力。

18 延伸业务

绿色建筑咨询延伸服务

基于绿色建筑咨询能力，向设计优化、能源与碳管理、运营及产业链协同等领域延伸，为客户提供覆盖全生命周期、全价值链的绿色转型支持与增值服务。

 服务内容

服务类别	服务内容	服务说明
 咨询与设计服务	绿色性能优化设计	能耗模拟、气流组织优化、降噪设计、碳排放核算、海绵城市等
	技术咨询服务	可行性研究、施工图外审配合、绿色融资支持、运营后评估、政府奖励资金申请指导
 能源与碳管理	合同能源管理	通过节能效益分享或能源费用托管模式优化能源效率
	可再生能源整合	结合太阳能、生物质能等技术推动建筑低碳化
 运营与维护服务	碳资产管理	生态碳汇开发、碳足迹核算及碳资产全周期管理
	绿色物业管理	绿色宣传、绿色评价维护、能耗监测及智慧化运维服务
 产业链协同服务	资源循环利用	推动建材行业绿色化、装配式方向发展
	绿色建材认证与推广	推动建材行业绿色化、装配式方向发展
	数字化平台支持	通过智能管理系统实现能源精细化管理，支撑零碳目标

 延伸业务条线

 绿色建筑评价	 LEED认证	 健康建筑认证
 WELL认证	 专项方案优化	 零碳建筑/零碳工厂
 碳盘查/碳中和声明	 碳管理体系认证	 碳汇碳资产规划

19 公司简介

中建协认证中心简介

中建协认证中心（JCC Certification）是由中国建筑业协会设立的专业认证与咨询服务平台，聚焦绿色建筑与可持续发展，以权威标准、专业团队和丰富实践经验，为各类客户提供认证咨询、低碳解决方案及全过程技术支持，助力绿色转型与价值提升。



绿色领域



绿色建筑评价咨询



LEED咨询



低碳建筑策略



运行优化



绿色金融协同



奖励资金申报支持



健康与品质领域



健康建筑



WELL相关咨询



室内环境品质提升



使用者健康与舒适度优化



低碳与综合服务领域



碳盘查



碳中和声明



零碳建筑/零碳工厂



碳管理体系



数字化平台支持与专项方案优化



中建协认证中心坚持专业、协同、稳健、可持续的服务理念，致力于为政府、园区、企业和项目投资建设运营主体提供全生命周期的绿色低碳咨询支持。

