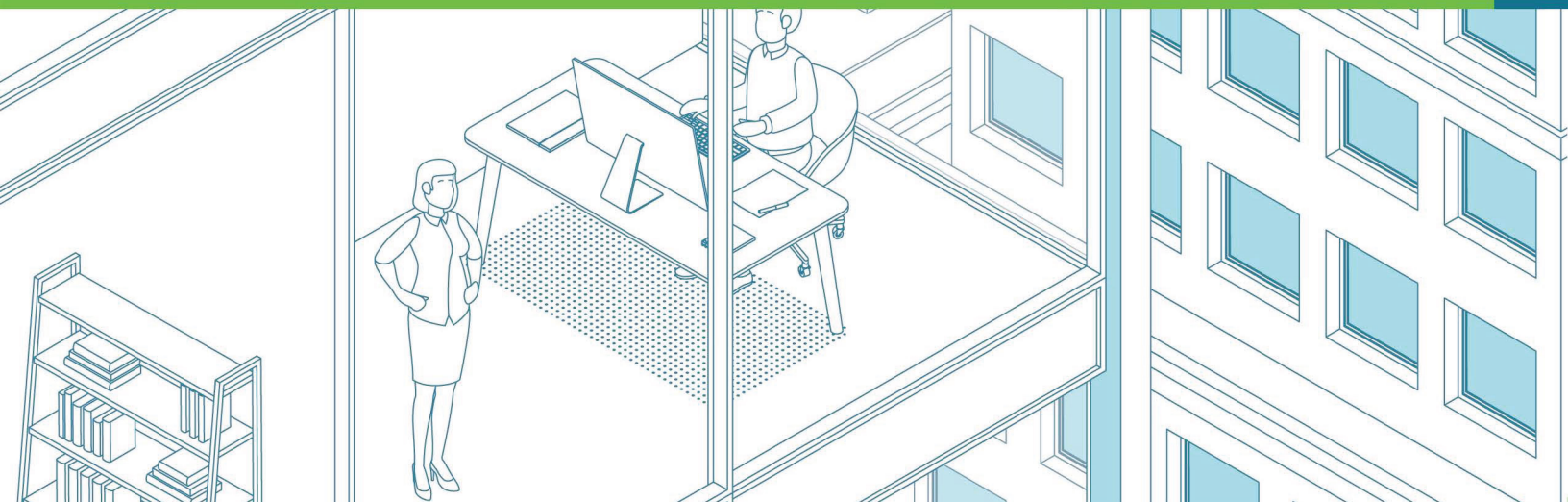


綠建環評

既有建築

3.0版 (2025年7月)



目錄

1. 簡介	3
1.1 概述	3
1.2 框架	6
1.3 分數摘要	11
2. 營運管理	37
MAN-01-02 建築物環境卓越	38
MAN-02-01 環境、社會及管治披露	41
MAN-02-02 淨零排放過渡方案	43
MAN-02-03 氣候適應策略	48
MAN-03-01 員工培訓與資源	51
MAN-03-04 智能化樓宇管理系統	54
MAN-03-05 建築信息模擬整合	57
MAN-04-01 綠色租賃	60
MAN-04-05 租戶參與計劃	62
3. 可持續地塊發展	66
SS-01-01 鼓勵使用公共交通工具	67
SS-01-05 建築設備噪音管制	69
SS-02-01 光污染管制	72
SS-02-02 場地生物多樣性	74
SS-03-01 城市熱島效應緩解措施	76
SS-04-02 建築物的氣候適應措施	78
SS-05-01 社區融合	80
SS-05-02 鼓勵積極通勤	82
SS-06-01 電動車充電設施	83
4. 用材及廢物管理	85
MW-02-03 臭氧消耗物質	86
MW-02-05 綠色產品的使用	90
MW-02-06 生命週期成本計算	93
MW-03-02 加強廢物處理設施	95
MW-03-04 減廢行動	98
MW-03-05 減廢成效	100
MW-04-02 綠色採購實踐	102
5. 能源使用	104
EU-00-01 最低能源效益	105
EU-01-02 減少二氧化碳排放量	106
EU-01-03 減少高峰電力需求	111
EU-01-04 電錶和監控	113

EU-01-05	能源表現證書	117
EU-02-01	可再生及可替代能源系統	121
EU-04-03	能源分析	125
EU-04-04	重新調試 (RCx).....	130
6.	用水	136
WU-01-01	使用節水裝置	137
WU-01-02	節水灌溉	138
WU-01-04	漏水檢測	140
WU-02-01	排入污水渠的廢水	141
WU-03-01	水循環再用	143
WU-04-01	智能水錶	146
WU-04-02	減少飲用水消耗與監測	148
WU-04-04	供水質量與安全	151
7.	健康與安舒	153
HWB-01-01	健康與積極生活	154
HWB-01-02	親生物設計	155
HWB-01-03	體能活動與心理健康計劃	156
HWB-02-01	共融設計	157
HWB-02-02	設施的營運與維護	159
HWB-03-01	通風性能	160
HWB-03-03	室內聲學環境	162
HWB-03-05	持續監測室內空氣質素	165
HWB-03-06	熱舒適監測	167
HWB-03-07	合適的照明效果	169
HWB-03-08	日照	171
HWB-03-10	水質監測與飲用水供應	172
HWB-03-11	空氣過濾與淨化處理	174
HWB-04-02	健康保障	176
8.	創新	177
IA-01-01	創新	178
9.	附錄	179

1. 簡介

1.1 概述

綠建環評

綠建環評是一套專為建築物而設的綜合環境評估工具，供相關方自願使用，對建築物進行評估。綠建環評定義了建築物和項目整個生命週期內一系列可持續性問題的最佳實踐準則，如建築物應如何設計、建造和營運等。綠建環評獲公認為世界領先的綠色建築評估工具之一，為開發商和項目擁有人提供了一套全面的示範標準。

綠建環評既有建築 3.0 版由建築環保評估協會擁有和營運，是綠建環評評級工具之一。它專門關注既有建築的管理、營運、維護和環境績效。

其目標是在採用最佳可行技術的基礎上，降低既有建築對環境的影響，同時提升品質與用戶滿意度；並推動社會邁向碳中和。

綠建環評 既有建築 3.0 版 (EB v3.0)

建築物營運排放佔全球能源相關碳排放的百分之三十左右。鼓勵業主，尤其是私營企業，採用綠色建築管理並升級樓宇機電系統，有助於大幅推動可持續發展並實現碳中和目標。

綠建環評既有建築 3.0 版旨在提升現有建築參與「綠色」轉型的積極性，推動更大幅度的節能以邁向淨零排放，並促進教育及倡議行為改變。此版本的評估手冊鼓勵既有建築從整體角度考慮綠色優化，以實現更高效和可持續的營運。

綠建環評既有建築 3.0 版具有以下特點：

- i. 應對全球氣候變化、物理限制和長期設施管理的便利性；
- ii. 通過全新功能設定全球可持續發展的先例；
- iii. 引入新措施以提升能源效益和環境表現；
- iv. 與全球在 2050 年實現淨碳零排放的目標保持一致；
- v. 通過需求管理塑造居民的行為和生活方式；
- vi. 鼓勵對老舊建築進行優化改造；
- vii. 包容所有年代的既有建築；
- viii. 包含不同層次的實際要求；
- ix. 提供靈活的實施選項以鼓勵參與

建築環保評估 協會有限公司 (BSL)

綠建環評由建築環保評估協會(BSL)擁有和營運，建築環保評估協會(BSL)是一個獨立的非營利性公共機構，其成員包括香港建築和房地產業內許多專業機構和關注團體。建築環保評估協會(BSL)致力於綠建環評評估工具的制定和實施、綠色建築評估和專業人員培訓。

香港綠色建築議會 (HKGBC)

香港綠色建築議會(HKGBC)成立於 2009 年，是香港致力協調綠色建築的行業團體。香港綠色建築議會(HKGBC)認證綠建環評項目，認可綠建專才、綠建通才和綠建評委。

綠建環評既有建築 3.0 版的制定

綠建環評既有建築 3.0 版的制定由建築環保評估協會(BSL)督導委員會帶領，該委員會由行業從業人員和專家組成。制定過程中已通過舉行研討會諮詢行業利益相關者，以獲取相關領域的反饋和意見，包括但不限於總體框架、表現類別及其相對重點、評估標準、提交要求和評分方法。督導委員會包括以下成員：

召集人 – 老子揚工程師

成員 – 區沛能先生；陳志強先生；陳國璋教授工程師；陳達智先生；張廣揚建築師；何力治先生；葉頌文博士建築師，榮譽勳章；郭鑑怡女士；黎家揚先生；林余家慧女士；劉伯浩先生；李子健先生；李文光工程師測量師；李泳森工程師；李彥斌先生；蘇啟明先生；尹振華工程師測量師；王曉君女士；邱建培工程師；楊漢忠先生；甄英傑測量師

顧問 – 趙美雲女士；江子欣女士；林子峯先生；李有恆先生；梁雪輝先生

免責聲明

綠建環評是由許多個人和不同組織的代表協助和參與下編製的。結果代表普遍共識，但並不意味著諮詢的每個組織和個人都一致支持。綠建環評文檔應定期並盡可能頻繁地修訂（如有必要）。建築環保評估協會(BSL)保留隨時修訂、更新和更改本手冊的權利，恕不另行通知。如果由於法規變更而需要變更評估標準，則將向參與評估的所有各方發佈，並在建築環保評估協會(BSL)網站上公佈。屆時，建築環保評估協會(BSL)將為正在進行評估的項目設定適當的過渡期。

請注意，參與綠建環評融資的任何一方（包括建築環保評估協會(BSL)及其成員），均不對綠建環評使用者或任何第三方有關綠建環評中包含的任何信息的準確性、完整性，對該等資訊的使用或依賴，或因此類使用或依賴而造成的或任何傷害、損失或損害，而提供任何保證或承擔任何責任。

使用條件之一是用戶承諾不起訴，並同意放棄和免除建築環保評估協會(BSL)及其成員因使用或依賴綠建環評造成的任何傷害、損失和損害而提出的任何和所有索賠、要求和訴訟。

限制

建築環保評估協會(BSL)不認可使用綠建環評既有建築授予的任何自評等級。

香港綠色建築議會(HKGBC)提供正式的評級認證流程。在未獲正式認證的情況下使用綠建環評既有建築 3.0 版，用戶或任何其他方無權在宣傳中宣稱獲授予任何等級。

申請及資格

綠建環評既有建築 3.0 版涵蓋所有類型和年齡的既有建築物的管理、營運和維護，從小型單體建築到大型建築，包括但不限於商業、教育、政府、工業、辦公和住宅建築、酒店和購物中心等。

尚未獲得綠建環評或其他綠色建築認證的既有建築亦鼓勵參與本計劃。對於評估標準中引用特定本地或國家政策、指引或目標的部分，申請人可根據自身所在地區或國家的情況，以等效的政策、法規或目標替代。申請人須提供適當的文件或證據，以證明替代要求的等效性和相關性。如果沒有適用的本地或國家政策、指引或目標，申請人則需按照本手冊所列的要求執行。

綠建環評不評估任何僭建建築物或任何建築物的任何僭建部分，即任何不符合《建築物條例》的建築物或建築工程。如果香港綠色建築議會(HKGBC)和建築環保評估協會(BSL)接報建築物中存在任何不合規工程或僭建部分，香港綠色建築議會(HKGBC)和建築環保評估協會(BSL)保留取消申請人獲授予的評級的權利。

評估邊界

綠建環評關注被評估建築物與鄰近物業及整個社區之間的互動。評估旨在減少對鄰近物業的負面影響，並獎勵為改善社區環境而作出的努力，以造福社區：即「好鄰居」建築的概念。

在一般情況下，綠建環評既有建築 3.0 版僅評估申請人的管控範圍。我們理解租戶的參與在提升建築環境表現方面亦扮演重要角色。因此，如果申請人能證明其租戶也參與了評估，亦可獲得分數。具體細節請參閱各分數項的評估標準。

1.2 框架

認證框架

綠建環評既有建築 3.0 版認證框架遵循「計劃-執行-檢查-行動」的方法，以支持建築的持續改進。該框架旨在為申請人提供更大的靈活性，使他們能夠根據自己的計劃、預算和技術能力參與綠色評估。圖 1.1 展示了包含兩種計劃的評估框架，包括：

i. 綜合評估計劃 A（一次性評估）

此方法一次性評估所有範疇的表現，如果項目符合相關最終評級的要求，將頒發正式證書。

ii. 綜合評估計劃 B（分階段評估）

允許分階段完成所有範疇的評估，完成評估的範疇將獲發暫時結果。申請人須在獲發首個暫時結果後的 3 年內更新已評估範疇的必要信息，及提交餘下範疇的信息。

提交文件的時間表如圖 1.2 所示。

分階段評估計劃 B 是為需要升級以獲得綠建環評認證的既有建築而設計的。既有建築業主管理層可能沒有充足的預算和時間一次性完成所有系統的升級。在獲得最終正式認證之前，暫時認證肯定了他們為改善既有建築的表現，在某些方面作出的努力。該計劃採用的評估要求和評級標準與一次性評估（綜合評估計劃 A）相同。

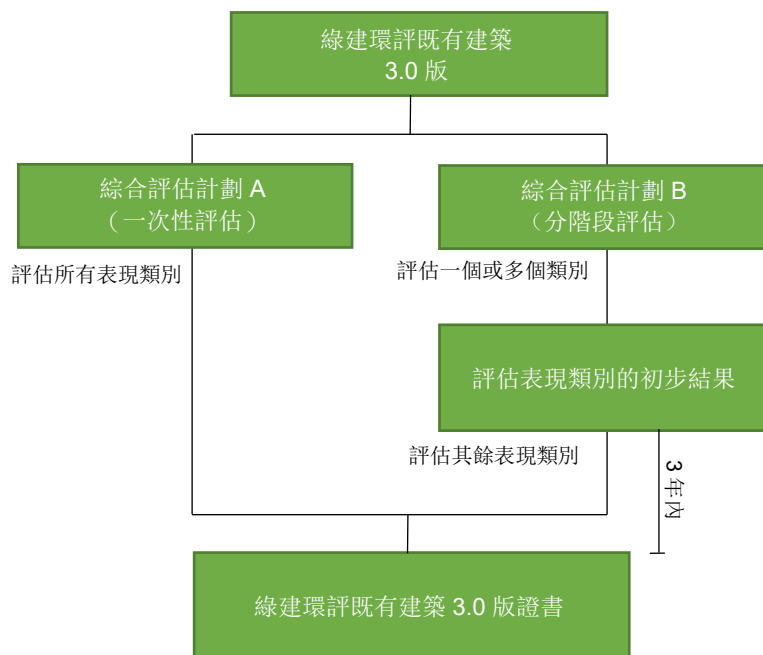


圖 1.1 綠建環評既有建築 3.0 版評估流程圖

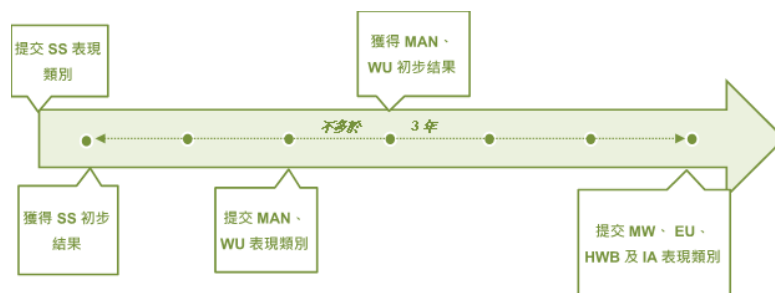


圖 1.2 綜合評估計劃 B 文件提交時間表示例

暫定評估(PA)僅適用於綜合評估計劃 A，並不適用於綜合評估計劃 B。詳情請參閱《綠建環評程序手冊（評估）》。

認證過程

每個項目將獲指派獨立的綠建評委(BAS)或建築環保評估協會內部的綠建評委，以開展評估工作。建築環保評估協會(BSL)的評估小組委員會(ASC)將審查綠建評委完成的評估報告，並確認評估結果，然後由香港綠色建築議會(HKGBC)頒發證書。詳細的評估程式，請參閱香港綠色建築議會(HKGBC)和建築環保評估協會(BSL)網站上的《綠建環評項目評估程序手冊》。

文件

申請人有義務提供證據證明符合得分要求。在綠建環評既有建築 3.0 版中，僅需提交充分的材料（舉例說明）證明即可。但是，申請人必須確保及時收集並妥善記錄所有證明信息。如果綠建評委認為有必要要求同一類型的額外材料以作澄清，申請人有義務根據要求提供此類材料。

認證費

綠建環評既有建築 3.0 版認證費包括兩部分，即註冊費和評估費，分別支付給香港綠色建築議會(HKGBC)和建築環保評估協會(BSL)。提交評分演繹要求和上訴需另外支付公佈的費用。有關收費結構的詳細信息，請參閱香港綠色建築議會(HKGBC)和建築環保評估協會(BSL)網站。

證書有效期

建環評既有建築 3.0 版證書的有效期可參考香港綠色建築議會 (HKGBC)網站。

若申請人未能按年度提交所需的持續數據報告，證書將失效，直至提交所需數據為止。此情況不會影響評分等級，因為提交持續數據僅用於維持證書的有效性。

持續數據報告

在獲得綠建環評既有建築 3.0 版證書後，申請人必須每年提交一份持續數據報告，其中包含建築物的關鍵可持續性數據。該報告用於追蹤和監測建築的持續表現。請注意，只有已審批的分數項才需要每年提交持續數據。詳情可參閱各個分數項的提交標準。需要提交持續數據報告的文件以符號「^」標示。

與記錄相關的文件的提交緩衝期

所有與紀錄相關的提交內容（如建築物相關的記錄、證書和測量報告），除非另有說明，均可享有 6 個月的緩衝期。

假設申請人於 2024 年 1 月 1 日進行首次提交，則申請人可以選擇提供連續 12 個月的記錄，例如從 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，或從 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，以滿足評分要求。「首次提交」是指為暫定評估或最終評估所進行的首次提交。

為保持整個評估過程的一致性，所選定的評估時期必須在所有與紀錄相關的分數項中保持一致。例如，如果申請人選擇為某一分數項提供從 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日的連續 12 個月紀錄，則其他需要類似文件的分數項也應使用相同的評估期。

現有規定的合規標準

綠建環評既有建築 3.0 版評估的是建築當前的狀況。凡是已存在且符合規定要求的設施，均可作為符合分數項的依據，無需強制進行新的安裝以滿足評估要求。

表現類別

在綠建環評既有建築 3.0 版中，分數分為以下類別：

- i. 營運管理 (MAN);
- ii. 可持續地塊發展 (SS);
- iii. 用材及廢物管理 (MW);
- iv. 能源使用 (EU);
- v. 用水 (WU);
- vi. 健康與安舒 (HWB);
- vii. 創新 (IA)

綠建環評既有建築 3.0 版與其他綠建環評工具採用的類別互有相似，但每個類別中的分數數目和性質均會根據不同地區既有建築的營運、維護和管理背景而有所調整。

營運管理 (MAN)

營運管理範疇著重於建築在使用期間的可持續管理，主要目標如下：

- i. 環境、健康與安全和能源管理;
- ii. 環境、社會及管治披露;
- iii. 營運與維護;
- iv. 綠色與健康管理

可持續地塊發展 (SS)

可持續地塊發展範疇的重點在於設計和規劃問題，以及鄰里和場地位置的整合，主要目標如下：

- i. 預防與控制污染;
- ii. 城市生物多樣性;
- iii. 緩解熱島效應;
- iv. 建築物的氣候適應措施;
- v. 社區融合;
- vi. 低碳出行

用材及廢物管理 (MW)

用材及廢物管理範疇的重點在於注重綠色採購實踐和減少產生廢物，主要目標如下：

- i. 材料的選擇;
- ii. 減廢;
- iii. 材料使用的最佳實踐

能源使用 (EU)

能源使用範疇的重點在於建築在使用期間的能源表現和能源消耗的減少，主要目標如下：

- i. 減少與控制能源使用;
- ii. 可再生及可替代能源的產生;
- iii. 能源管理與分析

**用水
(WU)**

用水範疇的重點在於減少用水和管理排放，主要目標如下：

- i. 節約用水;
- ii. 廢水;
- iii. 水收集與循環再用;
- iv. 水資源管理

**健康與安舒
(HWB)**

健康與安舒範疇重點在於人的發展和室內環境質素，擴展以往室內環境質素類別的範圍，並納入以人為本的設計元素，主要目標如下：

- i. 綠色健康生活;
- ii. 以人為本的生活;
- iii. 室內環境質素;
- iv. 良好的衛生規範

**創新
(IA)**

創新的重點在於促進和獎勵真正的創新，主要目標如下：

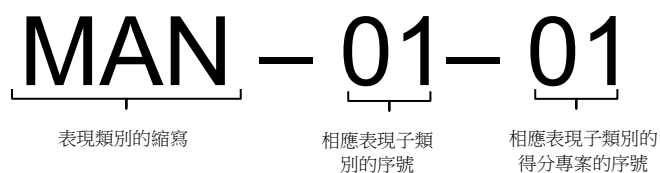
- i. 創新技術

分數分配

通過考慮其他國際公認的綠色建築評估工具和敏感性分析，以及在利益相關者研討會期間收集到的意見，分數被系統性地分配到每項評估標準。

分數代碼

所有綠建環評工具採用相同的命名方法。每項分數的代碼分為三部分，包括 i) 表現類別、ii) 表現子類別和 iii) 得分項目序號。



每項分數的編碼系統由英文字母和阿拉伯數字組成。編碼系統的第一部分是採用表現類別的縮寫；第二部分以阿拉伯數位編碼，表示相應的表現子類別；第三部分則代表得分項目的序號。

絕對計分法

在參考本地及國際評估體系，並秉承「簡約」的設計原則後，本評估的評分結果將依據各表現類別中所獲得的總評分值進行計算，不設類別加權或平均分機制。

創新分數

綠建環評既有建築 3.0 版中的創新分數計入所有類別得分的總分。成功獲得一分創新分數，總分則加一 (1) 分，創新表現類別最多可獲得十 (10) 分，以在評估中達到較高的總分。

總等級的確定

根據綠建環評既有建築 3.0 版認證的項目，評級採用絕對計分法計算得分，並須符合以下條件：

- i. 達到要求的總分；
- ii. 在每個類別取得下列最低分數

綠建環評既有建築 3.0 版認證		
總分數	每個表現類別所需的最低分數 (不包括創新類別)	等級
75 分	營運管理、可持續地塊發展、 用材及廢物管理、用水及 健康與安舒： 4 能源使用： 15	鉑金級
65 分		金級
55 分		銀級
40 分		銅級

如果項目未達到每個表現類別（不包括創新類別）的最低分數要求，也無法達到銅級評級的門檻，則該項目將被評為「評估完成但未予評級」。

任何項目的最高得分均為一百(100)分，外加十(10)分創新分數。

1.3 分數概要

得分項目	得分要求	分數													
2	營運管理 (MAN)	38 分													
MAN-01-02	<p>建築物環境卓越</p> <p>(a) 嘉許認證</p> <p>項目通過以下任何一種綠建環評評估工具認證，並獲得要求的最終評級可得 1 至 2 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>綠建環評評估工具</th> <th>銅級或銀級</th> <th>金級或鉑金級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新建建築 (NB)</td> <td rowspan="2">1 分</td> <td rowspan="2">2 分</td> </tr> <tr> <td>既有建築 (EB) (綜合評估計劃)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">所持認證證書的有效期必須在首次提交評估文件前 6 個月內仍屬有效。</td> </tr> <tr> <td colspan="3">例：如申請人在 2025 年 1 月 1 日提交首次評估文件，則其認證證書必須在 2024 年 7 月 1 日仍屬有效，方符合得分要求。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(b) 綠色環境卓越證書</p> <p>最多可得 3 分，每獲得一項環境認證可得 1 分。證書應涵蓋評估範圍內申請人管控的所有區域。</p> <ol style="list-style-type: none"> 室內空氣質素檢定證書（整棟建築物）； 大廈優質供水認可計劃 - 沖廁水； 香港綠色機構認證(HKGOC)下的減廢(Wastewi\$e)證書； HKGOC 下的節能(Energywi\$e)證書； HKGOC 下的清新室內空氣(IAQwi\$e)證書； 減碳證書； 香港環境卓越大獎(HKAEE) — 物業管理界別獎項； ISO 14001 環境管理體系認證； ISO 50001 能源管理體系認證； 其他以上未列出與綠色建築相關的獎項/認證計劃/活動 	綠建環評評估工具	銅級或銀級	金級或鉑金級	新建建築 (NB)	1 分	2 分	既有建築 (EB) (綜合評估計劃)	所持認證證書的有效期必須在首次提交評估文件前 6 個月內仍屬有效。			例：如申請人在 2025 年 1 月 1 日提交首次評估文件，則其認證證書必須在 2024 年 7 月 1 日仍屬有效，方符合得分要求。			5 分
綠建環評評估工具	銅級或銀級	金級或鉑金級													
新建建築 (NB)	1 分	2 分													
既有建築 (EB) (綜合評估計劃)															
所持認證證書的有效期必須在首次提交評估文件前 6 個月內仍屬有效。															
例：如申請人在 2025 年 1 月 1 日提交首次評估文件，則其認證證書必須在 2024 年 7 月 1 日仍屬有效，方符合得分要求。															
MAN-02-01	<p>環境、社會及管治披露</p> <p>(a) 環境、社會及管治(ESG)委員會</p> <p>成立委員會監督樓宇環境、社會及管治議題，可得 1 分。</p> <p>(b) 環境、社會及管治(ESG)議題相關政策</p> <p>如果樓宇在環境、社會及管治議題上至少採用了 5 項不同的政策，可得 1 分。</p>	2 分													

得分項目	得分要求	分數
MAN-02-02 淨零排放過渡方案	<p>(a) 短期減碳目標（範圍 1 和 2）</p> <p>制定涵蓋溫室氣體排放範圍 1 和 2 的短期絕對減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(b) 短期減碳目標（範圍 3）</p> <p>制定涵蓋溫室氣體排放範圍 3 的短期減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(c) 短期減碳目標（驗證）</p> <p>如短期減碳目標經科學基礎減碳目標倡議（SBTi）驗證，可得 1 分。</p> <p>(d) 長期減碳目標</p> <p>制定長期減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(e) 長期減碳目標（驗證）</p> <p>如長期減碳目標經科學基礎減碳目標倡議(SBTi)驗證，可得 1 分。</p> <p>(f) 淨零承諾</p> <p>樓宇管理方承諾在 2050 年達致淨零排放，可得 1 分。</p> <p>(g) 淨零承諾披露</p> <p>如業主向公眾披露其淨零排放過渡方案和目標，可得 1 分。</p>	7 分
MAN-02-03 氣候適應策略	<p>(a) 氣候相關的物理風險與機遇</p> <p>詳細說明已識別的氣候相關實體風險與機遇、所採用的評估方法以及適用關鍵指標，可得 1 分。</p> <p>(b) 轉型風險與機遇</p> <p>詳細描述已識別的轉型風險與機遇、所採用的評估方法以及適用關鍵指標（如屬相關及適用，關鍵指標應涵蓋能源、水資源、土地使用和廢物管理），可得 1 分。</p> <p>(c) 氣候適應評估</p> <p>進行氣候相關情景分析，評估建築物在極端天氣事件下的氣候應變力，可得 1 分。</p>	3 分

	得分項目	得分要求	分數
MAN-03-01	員工培訓與資源	<p>(a) 認可的綠建從業員</p> <p>樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人獲得綠建環評既有建築 3.0 版綠建專才資格，可得 1 分。</p> <p>(b) 專業合資格人員</p> <p>如果上述(a)中的樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人持有設施管理領域的專業資格，可得 1 分。</p> <p>(c) 員工培訓</p> <p>為負責單一建築項目/建築物組合中的各個項目管理、營運與維護(MO&M)的員工提供充分和定期培訓，可得 1 分。</p>	3 分
MAN-03-04	智能化樓宇管理系統	<p>(a) 營運與維護的良好作業</p> <p>實施至少五/十項由機電工程署發佈的《優良操作和維修作業》內適用的良好作業操作，可得 1 至 2 分。相關規範可選自《暖通空調裝置優良操作和維修作業手冊》、《電力裝置優良操作和維修作業手冊》或《升降機及自動梯裝置優良操作和維修作業手冊》。</p> <p>(b) 營運與維護的優良作業</p> <p>實施至少五/十項由機電工程署發佈的《優良操作和維修作業》內適用的優良作業操作，可得 1 至 2 分。相關規範可選自《暖通空調裝置優良操作和維修作業手冊》、《電力裝置優良操作和維修作業手冊》或《升降機及自動梯裝置優良操作和維修作業手冊》。</p> <p>(c) 數碼化營運</p> <p>採用數碼化設施管理系統進行日常營運可得 1 分。</p> <p>(d) 數碼化維護</p> <p>採用數碼化設施管理系統進行維護可得 1 分。</p>	6 分
MAN-03-05	建築信息模擬整合	<p>(a) 維護建築信息模擬模型</p> <p>持續維護建築信息模擬模型，並整合竣工後的裝置、飾面和設備數據可得 1 分。</p> <p>(b) 建築信息模擬模型的應用（資產管理）</p> <p>使用建築信息模擬模型進行資產管理可得 1 分。</p> <p>(c) 建築信息模擬模型的應用（設施管理）</p> <p>使用建築信息模擬模型進行設施管理可得 1 分。</p>	3 分

得分項目	得分要求	分數
MAN-04-01 綠色租賃	<p>(a) 鼓勵綠色租賃</p> <p>在租約中納入可量化的關鍵績效指標或可持續發展任務，可得 1 分。</p> <p>(b) 綠色租賃覆蓋範圍</p> <p>如有至少 5%/10%/15% 的租賃面積簽署綠色租賃，可得 1 至 3 分。</p>	4 分
MAN-04-05 租戶參與計劃	<p>(a) 能力提升計劃</p> <p>為至少 10%的租賃面積的租戶進行能力提升計劃，可得 1 分。</p> <p>(b) 為租戶進行碳排放審計</p> <p>為至少 5%的租賃面積的租戶進行碳排放審計，協助其識別減碳機會，可得 1 分。</p> <p>(c) 為租戶設定減碳目標</p> <p>協助租戶根據碳排放審計結果制定減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(d) 表彰獎項</p> <p>設立獎項以表彰租戶在可持續發展方面的卓越表現，可得 1 分。</p> <p>(e) 減碳承諾</p> <p>推行設有可量化可持續發展關鍵績效指標或任務的承諾計劃，且涵蓋佔已出租面積至少 10% 的租戶，可得 1 分。</p>	5 分

	得分項目	得分要求	分數
3	可持續地塊發展 (SS)		17 分
SS-01-01	鼓勵使用公共交通工具	提供便捷的行人通道連接主流公共交通，可得 1 分。 或者， 發展項目中所有建築物的可達性指數(AI)為 15 或以上，可得 1 分。	1 分
SS-01-05	建築設備噪音管制	證明潛在噪音敏感地區(NSR)外牆的擾人噪音水準符合《管制非住用處所、非公眾地方或非建築地盤噪音技術備忘錄》中建議標準，可得 1 分。	1 分
SS-02-01	光污染管制	在 23: 00 至 07: 00 時或 22: 00 至 07: 00 時關閉業主管控範圍內的外部照明，可得 1 至 2 分。 或者， 建築物獲得《戶外燈光約章》下的鉑金獎或鑽石獎，可得 1 至 2 分。 或 若場地內無任何業主管控的外部照明，可得 2 分。	2 分
SS-02-02	場地生物多樣性	實施場地生物多樣性改進措施可得 1 分。	1 分
SS-03-01	城市熱島效應緩解措施	在項目中採取適當措施緩解城市熱島效應，可得 1 分。	1 分
SS-04-02	建築物的氣候適應措施	在樓宇的氣候適應計劃中採納應對下列 1 至 4 項氣候因的最佳實踐，可得最多 4 分： i) 熱浪; ii) 颱風; iii) 閃電; iv) 暴雨; v) 水浸; vi) 山泥傾瀉; vii) 其他	4 分

得分項目	得分要求	分數								
SS-05-01 社區融合	<p>(a) 社區參與</p> <p>提供下列項目中至少兩項，可得 1 分：</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 用於社區參與的場地或公共空間； ii) 永久性的現場展示或數碼平台，宣傳當地設施，例如附近可使用的設施和服務，以提升樓宇使用者生活質素； iii) 每年由樓宇管理團隊員工參與至少 2 次的社區義工活動； iv) 每年舉辦至少 4 次免費向公眾開放的社區參與活動； v) 申請人提議的其他項目。 <p>(b) 社區空間</p> <p>為樓宇使用者提供下列至少兩項的公共空間/策略，可得 1 分：</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 配備座椅並免費開放予公眾的休息空間； ii) 包含自然及恢復性元素（例如樹木、植物、水景等）的戶外花園； iii) 除卻位於所有出入口和鮮風入口至少 7.5 米外的指定吸煙區，戶外公共空間全面禁煙； iv) 定期舉辦當地食材市集； v) 最少 2 米寬的遮陽篷，為戶外/半戶外公共區域提供防風雨/防曬保護區； vi) 申請人提議的其他項目。 	2 分								
SS-05-02 鼓勵積極通勤	<p>提供以下至少兩項設施以支持積極通勤，可得 1 分：</p> <table border="1" data-bbox="555 1198 1252 1355"> <thead> <tr> <th colspan="2">設施清單</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為常駐使用者提供淋浴設施</td> <td>為常駐使用者提供儲物櫃</td> </tr> <tr> <td>為常駐使用者提供單車泊位</td> <td>設有單車清洗及維修區</td> </tr> <tr> <td colspan="2">申請人提議的其他設施</td> </tr> </tbody> </table>	設施清單		為常駐使用者提供淋浴設施	為常駐使用者提供儲物櫃	為常駐使用者提供單車泊位	設有單車清洗及維修區	申請人提議的其他設施		1 分
設施清單										
為常駐使用者提供淋浴設施	為常駐使用者提供儲物櫃									
為常駐使用者提供單車泊位	設有單車清洗及維修區									
申請人提議的其他設施										
SS-06-01 電動車充電設施	<p>(a) 中速充電設施</p> <p>為不少於 2.5%或 5.0%的私家車、電單車和輕型貨車停車位提供中速充電設施（輸出功率$\geq 7kW$），可得 1 至 2 分。</p> <p>(b) 快速充電設施</p> <p>在停車場提供至少兩(2)個快速充電設施（輸出功率 $\geq 50kW$），可得 1 分。</p> <p>(c) 高速充電設施</p> <p>在為旅遊巴、小巴或中/重型貨車使用的停車位提供至少一(1)個高速充電設施（輸出功率$\geq 100kW$），可得 1 分。</p>	4 分								

得分項目	得分要求	分數																																
4	用材及廢物管理 (MW)	29 分																																
MW-02-03	<p>臭氧消耗物質</p> <p>方案 1: 低影響製冷劑</p> <p>所有使用製冷劑的設備的全球變暖潛能值(GWP)均符合規定標準, 可得 1 分。</p> <p>方案 2: 計算製冷劑的環境影響</p> <p>所有使用製冷劑的設備的臭氧消耗潛能值(ODP)和 GWP 的綜合值小於或等於限值, 可得 1 分。</p> <p>方案 3: 製冷劑管理</p> <p>為現有 GWP 高於規定標準的製冷劑設備制定逐步淘汰計劃, 可得 1 分。</p>	1 分																																
MW-02-05	<p>綠色產品的使用</p> <p>(a) 綠色建築組件</p> <p>當翻新工程中使用經認證的綠色建築組件, 其成本佔總建築組件成本的 10%、20% 或 30% 時, 可得 1 至 3 分。產品須通過建造業議會綠色產品認證或其他國際認可的標準認證。</p> <p>建築組件類型如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">建築組件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>板材</td> <td>陶瓷磚</td> <td>膠粘劑及密封劑</td> <td>石材</td> </tr> <tr> <td>油漆和塗料</td> <td>鋪路磚</td> <td>隔熱材料</td> <td>預拌混凝土</td> </tr> <tr> <td>玻璃</td> <td>植物纖維複合材料</td> <td>室內隔牆磚</td> <td>申請人提議的其他產品</td> </tr> </tbody> </table> <p>(b) 綠色屋宇裝備系統</p> <p>當主要裝修工程中使用獲得認證的綠色屋宇設備部件, 其成本佔總屋宇裝備系統成本的 10%、20% 或 30% 時, 可得 1 至 3 分。產品須通過建造業議會綠色產品認證或其他國際認可的標準認證。</p> <p>屋宇裝備類型如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">屋宇裝備系統</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>隔熱材料</td> <td>VRF 分體式系統</td> <td>冷卻塔</td> <td>空氣處理機組</td> </tr> <tr> <td>風機盤管</td> <td>冷水機</td> <td>水泵</td> <td>電線電纜</td> </tr> <tr> <td colspan="2">照明 (LED 照明、慳電膽、電子鎮流器)</td> <td colspan="2">申請人提議的其他產品</td> </tr> </tbody> </table>	建築組件				板材	陶瓷磚	膠粘劑及密封劑	石材	油漆和塗料	鋪路磚	隔熱材料	預拌混凝土	玻璃	植物纖維複合材料	室內隔牆磚	申請人提議的其他產品	屋宇裝備系統				隔熱材料	VRF 分體式系統	冷卻塔	空氣處理機組	風機盤管	冷水機	水泵	電線電纜	照明 (LED 照明、慳電膽、電子鎮流器)		申請人提議的其他產品		6 分
建築組件																																		
板材	陶瓷磚	膠粘劑及密封劑	石材																															
油漆和塗料	鋪路磚	隔熱材料	預拌混凝土																															
玻璃	植物纖維複合材料	室內隔牆磚	申請人提議的其他產品																															
屋宇裝備系統																																		
隔熱材料	VRF 分體式系統	冷卻塔	空氣處理機組																															
風機盤管	冷水機	水泵	電線電纜																															
照明 (LED 照明、慳電膽、電子鎮流器)		申請人提議的其他產品																																

得分項目	得分要求	分數																										
MW-02-06	生命週期成本計算 在進行主要裝修工程時，對主動系統進行生命週期成本分析可得 1 分。	1 分																										
MW-03-02	加強廢物處理設施 (a) 回收設施 提供以下任意三(3)類或五(5)類廢物的收集服務或現場回收設施/指定儲存區，可得 1 至 2 分： <table border="1" data-bbox="608 506 1278 869"> <thead> <tr> <th colspan="3">廢物類別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>可充電電池</td> <td>受管制電器 (REE)</td> <td>飲料紙盒</td> </tr> <tr> <td>恆電膽及光管</td> <td>餐廚廢物 (廢棄食用油、隔油池廢物)</td> <td>小型電器 (電飯煲、多士爐、焗爐、熨斗、風筒、電話等)</td> </tr> <tr> <td>乾貨/罐頭食品</td> <td>廚餘</td> <td>紙張/紙板、金屬和塑膠</td> </tr> <tr> <td>玻璃</td> <td colspan="2">季節性物品 (例如：利是封、月餅盒、衣物)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">申請人提議的其他可回收物</td> </tr> </tbody> </table> (b) 回收表現 在過去 12 個月內，按重量計算的年度回收比例達到規定要求，可得 1 至 3 分。 <table border="1" data-bbox="608 1066 1278 1207"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>年度回收百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>20%或以上</td> </tr> </tbody> </table> (c) 回收表現的透明度與披露 每季度披露樓宇回收表現數據，可得 1 分。	廢物類別			可充電電池	受管制電器 (REE)	飲料紙盒	恆電膽及光管	餐廚廢物 (廢棄食用油、隔油池廢物)	小型電器 (電飯煲、多士爐、焗爐、熨斗、風筒、電話等)	乾貨/罐頭食品	廚餘	紙張/紙板、金屬和塑膠	玻璃	季節性物品 (例如：利是封、月餅盒、衣物)		申請人提議的其他可回收物			分數	年度回收百分比	1	10%	2	15%	3	20%或以上	6 分
廢物類別																												
可充電電池	受管制電器 (REE)	飲料紙盒																										
恆電膽及光管	餐廚廢物 (廢棄食用油、隔油池廢物)	小型電器 (電飯煲、多士爐、焗爐、熨斗、風筒、電話等)																										
乾貨/罐頭食品	廚餘	紙張/紙板、金屬和塑膠																										
玻璃	季節性物品 (例如：利是封、月餅盒、衣物)																											
申請人提議的其他可回收物																												
分數	年度回收百分比																											
1	10%																											
2	15%																											
3	20%或以上																											
MW-03-04	減廢行動 (a) 廢物管理計劃 制定並實施建築營運廢物管理計劃(WMP)，可得 1 分。 (b) 廢物審計 進行廢物審計，可得 1 分。 (c) 加強廢物管理措施 制定和/或實施改善回收表現的相關措施，可得 1 分。	3 分																										

得分項目	得分要求	分數
MW-03-05	(a) 源頭減廢	6 分

在過去 12 個月內，按重量計算的年度減廢比例符合下表要求，可得 1 至 5 分。基線年可為過去 36 個月中的任何一年。

分數	年度廢物減量百分比
1	2%
2	4%
3	6%
4	8%
5	10%或以上

(b) 持續改進

在過去 36 個月內，廢物產生量持續減少，可得 1 分。

MW-04-02	綠色採購實踐	在過去 12 個月內，針對 1 至 6 類消耗品或耐用品採購環保或已認證產品的情況，最多可得 6 分。	6 分
----------	---------------	---	-----

分數	每種消耗品或耐用品中環保或認證產品的百分比
1	60%
2	80%

消耗品和耐用品的種類如下：

消耗品	
包裝物料	印刷及複印用紙
非印刷及複印用紙製品	塑膠及橡膠產品
印刷及出版用品	文儀用品
申請人提議的其他消耗品	
耐用品	
電腦設備及產品	電器用品
照明設備	傢俱
廢物/回收物容器及收集箱	辦公室器材
申請人提議的其他耐用品	

得分項目	得分要求	分數
5	能源使用 (EU)	78 分

EU-00-01	最低能源效益	按照香港特別行政區政府機電工程署發佈的《建築物能源審核實務守則》進行能源審核，可得 1 分。	1 分
----------	--------	--	-----

EU-01-02	減少二氧化碳排放量	(a) 能源表現基準評估	19 分
----------	-----------	---------------------	------

使用機電工程署(EMSD)的「能源消耗量指標及基準工具」或能源之星建築能效基準比對工具(Energy Star Portfolio Manager)對業主管控範圍的能源效益進行基準評估，可得 1 分。

(b) 基準評估等級

當項目中業主管控範圍的能源效益在 EMSD 的「能源消耗量指標及基準工具」中達到以下的基準百分位數範圍時，可得 1 至 4 分。

分數	根據 EMSD 基準評估工具的基準百分位數範圍
1	第 40 百分位
2	第 30 百分位
3	第 20 百分位
4	第 10 百分位

或者，

當項目中業主管控範圍的能源效益達到以下由能源之星建築能效基準比對工具獲取的基準評估結果時，可得 1 至 4 分。

分數	項目能耗強度(EUI)相較於能源之星建築能效基準比對工具獲取的氣候標準化 EUI 中位數的改善百分比
1	EUI 改善百分比 $\leq 10\%$
2	$10\% < \text{EUI 改善百分比} \leq 30\%$
3	$30\% < \text{EUI 改善百分比} \leq 50\%$
4	EUI 改善百分比 $> 50\%$

得分項目

得分要求

分數

(c) 節能成效

年度能源消耗指標(EUI)相比過去五年平均值降低以下百分比時，可得 1 至 13 分。

對於(1)在使用 EMSD 基準評估工具下，基準評估結果 \geq 第 30 百分位，或(2)在使用能源之星建築能效基準比對工具下，項目 EUI 改善百分比 $\leq 30\%$ ，或(3)項目僅進行 EU-01-02(a)的評估：

分數	年度 EUI 減少百分比
1	$\geq 2\%$
2	$\geq 3\%$
3	$\geq 5\%$
4	$\geq 7\%$
5	$\geq 10\%$
6	$\geq 13\%$
7	$\geq 17\%$
8	$\geq 21\%$
9	$\geq 25\%$
10	$\geq 29\%$
11	$\geq 34\%$
12	$\geq 39\%$
13	$\geq 45\%$

對於(1)在 EMSD 基準評估下評估結果達到的第 20 百分位，或(2)在能源之星建築能效基準比對工具下的項目 EUI 改善百分比 $> 30\%$ 且 $\leq 50\%$ ：

分數	年度 EUI 減少百分比
1	$\geq 1\%$
2	$\geq 2\%$
3	$\geq 3\%$
4	$\geq 4\%$
5	$\geq 5\%$
6	$\geq 7\%$
7	$\geq 9\%$
8	$\geq 11\%$
9	$\geq 13\%$
10	$\geq 15\%$
11	$\geq 17\%$
12	$\geq 20\%$
13	$\geq 23\%$

得分項目	得分要求	分數																												
	對於(1)在 EMSD 基準評估下評估結果達到的第 10 百分位,或(2)在能源之星建築能效基準比對工具下的項目 EUI 改善百分比 > 50%:																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>年度 EUI 減少百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>≥ 0.5%</td></tr> <tr><td>2</td><td>≥ 1%</td></tr> <tr><td>3</td><td>≥ 2%</td></tr> <tr><td>4</td><td>≥ 3%</td></tr> <tr><td>5</td><td>≥ 4%</td></tr> <tr><td>6</td><td>≥ 5%</td></tr> <tr><td>7</td><td>≥ 6%</td></tr> <tr><td>8</td><td>≥ 7%</td></tr> <tr><td>9</td><td>≥ 8%</td></tr> <tr><td>10</td><td>≥ 9%</td></tr> <tr><td>11</td><td>≥ 10%</td></tr> <tr><td>12</td><td>≥ 11%</td></tr> <tr><td>13</td><td>≥ 12%</td></tr> </tbody> </table>	分數	年度 EUI 減少百分比	1	≥ 0.5%	2	≥ 1%	3	≥ 2%	4	≥ 3%	5	≥ 4%	6	≥ 5%	7	≥ 6%	8	≥ 7%	9	≥ 8%	10	≥ 9%	11	≥ 10%	12	≥ 11%	13	≥ 12%	
分數	年度 EUI 減少百分比																													
1	≥ 0.5%																													
2	≥ 1%																													
3	≥ 2%																													
4	≥ 3%																													
5	≥ 4%																													
6	≥ 5%																													
7	≥ 6%																													
8	≥ 7%																													
9	≥ 8%																													
10	≥ 9%																													
11	≥ 10%																													
12	≥ 11%																													
13	≥ 12%																													
	(d) 持續的能源消耗下降趨勢																													
	當業主管控範圍內的能源消耗在過去 3 年持續減少, 可得 1 分。																													
EU-01-03	減少高峰電力需求	2 分																												
	(a) 制定高峰電力需求管理計劃																													
	制定高峰電力需求管理計劃, 可得 1 分。																													
	(b) 執行高峰電力需求管理計劃																													
	執行高峰電力需求管理計劃, 可得 1 分。																													

得分項目	得分要求	分數															
EU-01-04	電錶和監控	6 分															
	<p>(a) 監控業主管控範圍電力負載的計量系統</p> <p>為業主管控範圍內的電力負載安裝計量裝置，監測及收集能耗數據，可得 1 分。</p> <p>(b) 監控業主管控範圍獨立系統電力負載的計量系統</p> <p>為以下任意 2 項或 4 項業主管控範圍內的機電系統的電力負載安裝計量裝置，監測及收集能耗數據，可得 1 至 2 分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 冷水機； 2) 冷水機組； 3) 冷卻塔機組； 4) 用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築）； 5) 送風系統； 6) 單式組裝及分體式空調和可變冷凍劑流量系統（適用於無冷水機組且未採用區域供冷系統的建築）； 7) 機械通風系統（額定功率$\geq 2.5\text{kW}$）； 8) 照明系統； 9) 升降機和自動梯系統； 10) 供水及排水系統； 11) 插座負載/小功率設備。 <p>(c) 性能表現審核</p> <p>為以下業主管控範圍內的系統配置性能監測系統，以收集運行性能數據，最多可得 3 分：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">業主管控範圍內的系統</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">1</td> <td>適用於採用風冷式/水冷式冷水機組系統的建築： a) 冷水機； b) 冷水機組； c) 冷卻塔機組。 或者， 適用於採用區域供冷系統的建築： a) 用戶端冷凍水泵。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>送風系統</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>機械通風系統（額定功率$\geq 2.5\text{kW}$）</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>業主管控範圍內的系統</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>任何 1 個系統</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>任何 2 個系統</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>所有 3 個系統</td> </tr> </tbody> </table>	業主管控範圍內的系統		1	適用於採用風冷式/水冷式冷水機組系統的建築： a) 冷水機； b) 冷水機組； c) 冷卻塔機組。 或者， 適用於採用區域供冷系統的建築： a) 用戶端冷凍水泵。	2	送風系統	3	機械通風系統（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）	分數	業主管控範圍內的系統	1	任何 1 個系統	2	任何 2 個系統	3	所有 3 個系統
業主管控範圍內的系統																	
1	適用於採用風冷式/水冷式冷水機組系統的建築： a) 冷水機； b) 冷水機組； c) 冷卻塔機組。 或者， 適用於採用區域供冷系統的建築： a) 用戶端冷凍水泵。																
2	送風系統																
3	機械通風系統（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）																
分數	業主管控範圍內的系統																
1	任何 1 個系統																
2	任何 2 個系統																
3	所有 3 個系統																

得分項目	得分要求	分數																																								
EU-01-05	<p>能源表現證書</p> <p>方案 1：適用於單一用戶的建築物</p> <p><u>途徑 1：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按耗能評級：</u></p> <p>當項目達到以下評級時，可得 2 至 8 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>能源表現證書下的評級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>低耗能</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>特低耗能</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>超低耗能</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>零碳就緒</td> </tr> </tbody> </table> <p>或者，</p> <p><u>途徑 2：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按節能百分比改進評級：</u></p> <p>當項目達到以下評級時，可得 1 至 4 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>能源表現證書下的評級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>一級改進</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>二級改進</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>三級改進</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>四級改進</td> </tr> </tbody> </table> <p>方案 2：適用於有租戶空間的建築物</p> <p><u>途徑 1：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按耗能評級：</u></p> <p>(a) 當業主管控範圍達到以下評級時，可得 2 至 8 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>業主管控範圍下，能源表現證書的評級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>低耗能</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>特低耗能</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>超低耗能</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>零碳就緒</td> </tr> </tbody> </table> <p>(b) 當整棟建築的能源消耗達到以下評級時，可得 1 至 4 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>整棟建築的能源表現證書的評級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>低耗能</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>特低耗能</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>超低耗能</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>零碳就緒</td> </tr> </tbody> </table>	分數	能源表現證書下的評級	2	低耗能	4	特低耗能	6	超低耗能	8	零碳就緒	分數	能源表現證書下的評級	1	一級改進	2	二級改進	3	三級改進	4	四級改進	分數	業主管控範圍下，能源表現證書的評級	2	低耗能	4	特低耗能	6	超低耗能	8	零碳就緒	分數	整棟建築的能源表現證書的評級	1	低耗能	2	特低耗能	3	超低耗能	4	零碳就緒	<p>8 分（適用於單一用戶的建築物） /</p> <p>12 分（適用於包含租戶的建築物）</p>
分數	能源表現證書下的評級																																									
2	低耗能																																									
4	特低耗能																																									
6	超低耗能																																									
8	零碳就緒																																									
分數	能源表現證書下的評級																																									
1	一級改進																																									
2	二級改進																																									
3	三級改進																																									
4	四級改進																																									
分數	業主管控範圍下，能源表現證書的評級																																									
2	低耗能																																									
4	特低耗能																																									
6	超低耗能																																									
8	零碳就緒																																									
分數	整棟建築的能源表現證書的評級																																									
1	低耗能																																									
2	特低耗能																																									
3	超低耗能																																									
4	零碳就緒																																									

得分項目	得分要求	分數
------	------	----

或者,

途徑 2: 根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書, 按節能百分比改進評級:

(a) 當業主管控範圍達到以下評級時, 可得 1 至 4 分:

分數	業主管控範圍下, 能源表現證書下的評級
1	一級改進
2	二級改進
3	三級改進
4	四級改進

(b) 當整棟建築的能源消耗達到以下評級時, 可得 1 至 4 分:

分數	對整棟建築, 能源表現證書下的評級
1	一級改進
2	二級改進
3	三級改進
4	四級改進

得分項目	得分要求	分數
EU-02-01	<p>(a) 場地內可再生能源應用</p> <p>使用場地內可再生能源系統，以抵消業主管控範圍內的年度能源消耗，可得 1 至 10 分。</p>	15 分

分數	可再生能源在業主管控範圍內的年度能耗抵銷百分比
1	0.2%
2	0.4%
3	0.6%
4	0.8%
5	1.0%
6	1.2%
7	1.4%
8	1.6%
9	1.8%
10	2.0%

(b) 場地外綠色能源

購買能源屬性憑證(EAC)和/或簽訂購電合約(PPA)，以抵消業主管控範圍內的年度能源消耗，可得 1 至 5 分。

購買 EAC 時，

分數	可再生能源在業主管控範圍內的年度能耗抵銷百分比
1	10%
2	20%
3	40%
4	70%
5	100%

或者，

簽訂 PPA 時，

分數	可再生能源在業主管控範圍內的年度能耗抵銷百分比
1	5%
2	10%
3	20%
4	35%
5	50%

得分項目	得分要求	分數
EU-04-03	<p>(a) 建築能耗</p> <p>提供業主管控範圍內過去 12 個月的總建築能耗，可得 1 分。</p> <p>(b) 空調系統能耗細分</p> <p><u>方案 1: 配備中央空調系統的建築物</u></p> <p>(1) 為採用風冷式/水冷式空調系統的建築物，提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內冷凍水系統的能源消耗明細，可得 1 至 3 分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 冷水機組； 冷水機； 冷卻塔機組（如適用）。 <p>或者，</p> <p>為採用區域供冷系統的建築物，提供過去 12/ 24/ 36 個月用戶端冷凍水泵的能耗，可得 1 至 3 分。</p> <p>(2) 提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內送風系統（即鮮風櫃、空氣處理機組等）的能耗數據，可得 1 至 3 分。</p> <p><u>方案 2: 僅配備分散式空調系統的建築物</u></p> <p>提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內單式組裝及分體式空調和可變冷凍劑流量系統的能耗數據，可得 1 至 3 分。</p> <p>(c) 其他系統能耗細分</p> <p>提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內，以下系統中的任意兩項系統的能源消耗明細，可得 1 至 3 分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 照明系統； 機械通風系統； 升降機和自動梯系統； 供水及排水系統。 <p>(d) 建築能耗分析</p> <p>進行年度能耗檢討和分析，可得 1 分。</p> <p>(e) 碳審核</p> <p>根據《溫室氣體盤查議定書》進行碳審核，測量項目範圍 1 和 2 中的所有溫室氣體排放，並涵蓋範圍 3 中水和紙張使用量，以及範圍 3 中至少一個其他類別，可得 1 分。</p>	<p>12 分（適用於配備中央空調系統的建築物）；</p> <p>9 分（適用於僅配備分散式空調系統的建築物）</p>

得分項目	得分要求	分數																				
EU-04-04 重新調試 (RCx)	<p>(a) 規劃階段</p> <p>為系統制定重新調試計劃，可得 1 分。</p> <p>(b) 調查階段</p> <p>識別並選定節能機會，可得 1 分。</p> <p>(c) 實施階段</p> <p>就下列適用系統實施已識別的節能機會，並進行測量與驗證、編製測量與驗證報告，以及撰寫重新調試最終報告，最多可得 6 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>主動系統</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>冷水機組（適用於配備冷水機系統的建築物）或用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築物）</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>散熱機組</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>空調系統的送風設備</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>中央熱水泵</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>電力系統（包括照明系統）</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>升降機和自動梯裝置</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>被動系統</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>外牆</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>建築屋頂</td> </tr> </tbody> </table> <p>為 3 個或以上的系統實施已識別的節能機會，可得 1 分。</p> <p>(d) 持續調試計劃</p> <p>制定持續調試計劃，可得 1 分。</p> <p>(e) 實施持續調試</p> <p>根據持續調試計劃進行持續調試，可得 1 分。</p>	分數	主動系統	1	冷水機組（適用於配備冷水機系統的建築物）或用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築物）	1	散熱機組	1	空調系統的送風設備	1	中央熱水泵	1	電力系統（包括照明系統）	1	升降機和自動梯裝置	分數	被動系統	1	外牆	1	建築屋頂	11 分
分數	主動系統																					
1	冷水機組（適用於配備冷水機系統的建築物）或用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築物）																					
1	散熱機組																					
1	空調系統的送風設備																					
1	中央熱水泵																					
1	電力系統（包括照明系統）																					
1	升降機和自動梯裝置																					
分數	被動系統																					
1	外牆																					
1	建築屋頂																					

	得分項目	得分要求	分數
7	用水 (WU)		26 分
WU-01-01	使用節水裝置	在所有現場安裝的水龍頭和沐浴花灑（如有）當中，有 80%或 100% 具備用水效益標籤計劃 (WELS) 第 1 級用水標籤或配備具有 WELS 第 1 級用水標籤的節流器，可得 1 至 2 分。	2 分
WU-01-02	節水灌溉	<p>(a) 智能灌溉</p> <p>採用智能灌溉技術/系統，可得 1 分。</p> <p>(b) 減少灌溉用水量</p> <p>在過去 36 個月內，業主管控範圍內灌溉用的飲用水用量減少至少 10%，可得 1 分。</p>	2 分
WU-01-04	漏水檢測	在所有市政飲用水箱及水泵房內安裝漏水檢測系統，可得 1 分。	1 分
WU-02-01	排入污水渠的廢水	<p>(a) 坐便器</p> <p>所有坐便器均為雙沖式，並具備用水效益標籤計劃 (WELS) 第 1 級用水標籤，可得 1 分。</p> <p>(b) 小便器</p> <p>所有小便器均為感應式，並具備用水效益標籤計劃 (WELS) 第 1 級用水標籤，可得 1 分。</p>	2 分
WU-03-01	水循環再用	<p>(a) 水循環再用系統可行性研究</p> <p>進行可行性研究，評估安裝水循環再用系統的潛力，可得 1 分。</p> <p>(b) 設置水循環再用系統</p> <p>採用水循環再用系統，可得 1 分。</p> <p>(c) 水循環再用系統應用</p> <p>當雨水收集、中水和/或黑水循環再用的年總量佔全年飲用水總消耗量至少 2.5%或 5%，可得 1 至 2 分。</p>	4 分
WU-04-01	智能水錶	<p>(a) 智能水錶可行性研究</p> <p>對安裝智能水錶以監測建築物總飲用水消耗量進行可行性研究，可得 1 分。</p> <p>(b) 設置智能水錶</p> <p>安裝智能水錶以監測建築物的總飲用水消耗量，可得 1 分。</p>	2 分

得分項目	得分要求	分數																
WU-04-02 減少飲用水消耗與監測	(a) 飲用水用量（業主管控範圍） 提供過去 36 個月內業主管控範圍的總飲用水用量記錄，可得 1 分。	1 分																
	(b) 飲用水用量（整棟建築） 提供過去 36 個月內整棟建築的總飲用水用量記錄，可得 1 分。																	
	(c) 節水成效 在業主管控範圍內，過去 36 個月的總飲用水用量減少達到以下百分比時，可得 1 至 8 分。																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分數</th> <th>飲用水消耗量減少的淨百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>≥ 10%</td> </tr> </tbody> </table>		分數	飲用水消耗量減少的淨百分比	1	2%	2	4%	3	5%	4	6%	5	7%	6	8%	7	9%
分數	飲用水消耗量減少的淨百分比																	
1	2%																	
2	4%																	
3	5%																	
4	6%																	
5	7%																	
6	8%																	
7	9%																	
8	≥ 10%																	
	(d) 持續的用水量下降趨勢 在過去 36 個月內，業主管控範圍內的年度飲用水消耗量持續減少，可得 1 分。																	
WU-04-04 供水質量與安全	(a) 供水系統安全檢查 根據《香港建築物食水安全計劃指引》進行例行檢查，可得 1 分。 或者， 於《大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）》獲得藍證書或以上級別，可得 1 分。	2 分																
	(b) 用水審核 進行用水審核並保存用水設備清單，可得 1 分。																	

得分項目	得分要求	分數												
8	健康與安舒 (HWB)	28 分												
HWB-01-01	健康與積極生活 提供以下至少 2 項健康與積極生活設施，可得 1 分。	1 分												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">健康與積極生活設施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>在公共區域提供有關體能活動設施和服務的資訊板和/或指示牌</td> <td>供樓宇使用者使用，可通往所有使用樓層的樓梯</td> </tr> <tr> <td>在公共區域提供 1 個淋浴和更衣室設施</td> <td>在公共區域提供促進樓宇使用者進行體能活動的空間</td> </tr> <tr> <td>在建築內為租戶和訪客提供便捷可達的飲水機</td> <td>提供安全、有遮蔽且易於到達的單車存放設施</td> </tr> <tr> <td colspan="2">申請人提議的其他設施</td> </tr> </tbody> </table>			健康與積極生活設施		在公共區域提供有關體能活動設施和服務的資訊板和/或指示牌	供樓宇使用者使用，可通往所有使用樓層的樓梯	在公共區域提供 1 個淋浴和更衣室設施	在公共區域提供促進樓宇使用者進行體能活動的空間	在建築內為租戶和訪客提供便捷可達的飲水機	提供安全、有遮蔽且易於到達的單車存放設施	申請人提議的其他設施			
健康與積極生活設施														
在公共區域提供有關體能活動設施和服務的資訊板和/或指示牌	供樓宇使用者使用，可通往所有使用樓層的樓梯													
在公共區域提供 1 個淋浴和更衣室設施	在公共區域提供促進樓宇使用者進行體能活動的空間													
在建築內為租戶和訪客提供便捷可達的飲水機	提供安全、有遮蔽且易於到達的單車存放設施													
申請人提議的其他設施														
HWB-01-02	親生物設計 在建築物公共區域提供至少 3 項以下的親生物設計特徵/策略，可得 1 分。	1 分												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">親生物設計特徵/策略清單</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>提供室內植物（例如盆栽植物、植物牆）</td> <td>融入水元素（例如水景、噴泉）</td> <td>利用自然光（例如天窗、大面積窗戶）</td> </tr> <tr> <td>使用天然材料（例如：木材、竹、藤或軟木）</td> <td>仿自然視覺元素</td> <td>建立與自然的視覺聯繫（例如在評估範圍內/外可看到自然環境的景觀）</td> </tr> <tr> <td colspan="3">申請人提議的其他設計</td> </tr> </tbody> </table>			親生物設計特徵/策略清單			提供室內植物（例如盆栽植物、植物牆）	融入水元素（例如水景、噴泉）	利用自然光（例如天窗、大面積窗戶）	使用天然材料（例如：木材、竹、藤或軟木）	仿自然視覺元素	建立與自然的視覺聯繫（例如在評估範圍內/外可看到自然環境的景觀）	申請人提議的其他設計		
親生物設計特徵/策略清單														
提供室內植物（例如盆栽植物、植物牆）	融入水元素（例如水景、噴泉）	利用自然光（例如天窗、大面積窗戶）												
使用天然材料（例如：木材、竹、藤或軟木）	仿自然視覺元素	建立與自然的視覺聯繫（例如在評估範圍內/外可看到自然環境的景觀）												
申請人提議的其他設計														
HWB-01-03	體能活動與心理健康計劃 每年為樓宇使用者舉辦體能活動和/或心理健康計劃，可得 1 分。	1 分												
HWB-02-01	共融設計 (a) 普遍可達性 提供至少 5 或 10 項符合屋宇署最新版本《設計手冊 - 暢通無阻的通道》中「建議設計要求」的適用優化設施，可得 1 至 2 分。 (b) 家庭友好設施 在建築物內提供至少 3 項家庭友好設施，可得 1 分。	3 分												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">家庭友好設施清單</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>設有遮蔭座位區的兒童遊樂區</td> <td>至少一個洗手間（不包括無障礙洗手間）設有帶安全帶的兒童保護座椅</td> </tr> <tr> <td>至少一個獨立的家庭衛生間</td> <td>至少一個公眾可用的嬰兒護理室</td> </tr> <tr> <td>至少一個供員工使用的哺乳室</td> <td>申請人提議的其他設施</td> </tr> </tbody> </table>			家庭友好設施清單		設有遮蔭座位區的兒童遊樂區	至少一個洗手間（不包括無障礙洗手間）設有帶安全帶的兒童保護座椅	至少一個獨立的家庭衛生間	至少一個公眾可用的嬰兒護理室	至少一個供員工使用的哺乳室	申請人提議的其他設施				
家庭友好設施清單														
設有遮蔭座位區的兒童遊樂區	至少一個洗手間（不包括無障礙洗手間）設有帶安全帶的兒童保護座椅													
至少一個獨立的家庭衛生間	至少一個公眾可用的嬰兒護理室													
至少一個供員工使用的哺乳室	申請人提議的其他設施													

得分項目	得分要求	分數															
HWB-02-02 設施的營運與維護	提供以下配套設施中的至少 3 項/6 項，可得 1 至 2 分。	2 分															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">營運與維護配套設施清單</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高空作業平台</td> <td>固定攀梯</td> <td>中央控制室</td> </tr> <tr> <td>吊船</td> <td>中央控制及監察系統 (CCMS) 或樓宇管理系統(BMS)</td> <td>警衛室</td> </tr> <tr> <td>屋宇裝備設備維修平台(例如冷水機/冷卻塔的金屬網平臺)</td> <td>設施管理維護工作間 (須為指定用於維護工作的房間，並配備工作台、其他所需設備/設施以滿足功能需求)</td> <td>可移動工作平台</td> </tr> <tr> <td colspan="3">申請人提議的其他設施</td> </tr> </tbody> </table>			營運與維護配套設施清單			高空作業平台	固定攀梯	中央控制室	吊船	中央控制及監察系統 (CCMS) 或樓宇管理系統(BMS)	警衛室	屋宇裝備設備維修平台(例如冷水機/冷卻塔的金屬網平臺)	設施管理維護工作間 (須為指定用於維護工作的房間，並配備工作台、其他所需設備/設施以滿足功能需求)	可移動工作平台	申請人提議的其他設施		
營運與維護配套設施清單																	
高空作業平台	固定攀梯	中央控制室															
吊船	中央控制及監察系統 (CCMS) 或樓宇管理系統(BMS)	警衛室															
屋宇裝備設備維修平台(例如冷水機/冷卻塔的金屬網平臺)	設施管理維護工作間 (須為指定用於維護工作的房間，並配備工作台、其他所需設備/設施以滿足功能需求)	可移動工作平台															
申請人提議的其他設施																	
HWB-03-01 通風性能	<p>(a) 最低通風表現 (計算)</p> <p>證明項目設計的通風率超過 ANSI/ASHRAE 標準 62.1-2022 規定的最低通風率，可得 1 分。</p> <p>(b) 最低通風表現 (測量)</p> <p>通過測量證明已達到最低通風率要求，可得 1 分。</p>	2 分															
HWB-03-03 室內聲學環境	<p>(a) 背景噪音水平</p> <p>證明背景噪音水平符合規定標準，可得 1 分。</p> <p>(b) 混響時間</p> <p>證明適用空間的混響時間符合相應空間類型的標準，可得 1 分。</p> <p>(c) 噪音隔離</p> <p>證明空間之間的空傳噪音隔離符合規定標準，可得 1 分。</p>	3 分															
HWB-03-05 持續監測室內空氣質素	<p>(a) 提供室內空氣質素感應器</p> <p>在評估範圍內的通常被佔用空間或公共空間中，每 500 平方米安裝 1 個室內空氣質素感應器，且每層至少安裝 1 個，並能監測以下 4 項或 6 項參數，可得 1 至 2 分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">參數清單</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>微細懸浮粒子(PM_{2.5})</td> <td>可吸入懸浮粒子(PM₁₀)</td> <td>二氧化碳</td> </tr> <tr> <td>總揮發性有機化合物</td> <td>二氧化氮</td> <td>臭氧</td> </tr> <tr> <td>一氧化碳</td> <td>甲醛</td> <td>氬</td> </tr> </tbody> </table>	參數清單			微細懸浮粒子(PM _{2.5})	可吸入懸浮粒子(PM ₁₀)	二氧化碳	總揮發性有機化合物	二氧化氮	臭氧	一氧化碳	甲醛	氬	4 分			
參數清單																	
微細懸浮粒子(PM _{2.5})	可吸入懸浮粒子(PM ₁₀)	二氧化碳															
總揮發性有機化合物	二氧化氮	臭氧															
一氧化碳	甲醛	氬															

得分項目	得分要求	分數
	<p>(b) 應對機制</p> <p>設有應對機制，當監測參數未達到環境保護署認證計劃的「良好級」標準時，制定緩解措施，可得 1 分。</p> <p>(c) 即時披露室內空氣質素</p> <p>將持續監測的空氣質量數據即時向樓宇使用者公開，可得 1 分。</p>	
HWB-03-06 熱舒適監測	<p>(a) 溫度和濕度控制</p> <p>證明設有空調的公共空間內的溫度和相對濕度符合規定標準，可得 1 分。</p> <p>(b) 持續監測</p> <p>安裝感應器進行持續監測，可得 1 分。</p>	2 分
HWB-03-07 合適的照明效果	<p>(a) 通常被佔用空間的照明效果</p> <p>證明通常被佔用空間的照明度水平、統一眩光額定限值和照明度一致性符合規定標準，可得 1 分。</p> <p>(b) 非通常被佔用空間的照明效果</p> <p>證明非通常被佔用空間的照明度水平和統一眩光額定限值符合規定標準，可得 1 分。</p>	2 分
HWB-03-08 日照	窗地比不少於 10%的通常被佔用空間至少佔其總室內樓面面積的 80%，可得 1 分。	1 分

得分項目	得分要求	分數
HWB-03-10 水質監測與飲用水供應	(a) 水質調查	2 分

證明飲用水水質符合水務署的最新指引，可得 1 分。

參數	標準
化學和物理	
混濁度	≤ 3.0 NTU
色度	≤ 5 Hazen Unit
酸鹼值 (25°C)	≥ 6.5 and ≤ 9.5
游離餘氯	> 0 mg/L and ≤ 1.5 mg/L
電導率 (25°C)	≤ 500 μS/cm
金屬	
鉛	≤ 10 μg/L
鉻	≤ 50 μg/L
鎳	≤ 70 μg/L
錳	≤ 3 μg/L
銅	≤ 2000 μg/L
銻	≤ 20 μg/L
細菌	
異養菌平皿計數	≤ 20 cfu/mL
埃希氏大腸桿菌	0 cfu/100 mL

水質調查應由香港實驗所認可計劃(HOKLAS)認可的實驗室進行，採樣程序應遵循水務署的最新取樣規程。

採樣位置和頻率的最低要求如下：

- a. 所有飲用水箱：每年一次；
- b. 每條供飲用途的配水路線的最遠端：每年一次；
- c. 「飲用途」指供應給餐飲、廚房和茶水間等僅供飲用的水，不包括廁所用之水；
- d. 所有飲水機：每季一次。

(b) 飲用水供應

在評估範圍內提供至少一個公眾可使用的飲水機，可得 1 分。

得分項目	得分要求	分數																		
HWB-03-11 空氣過濾與淨化處理	<p>(a) 顆粒過濾</p> <p>在業主管控範圍內的鮮風系統安裝最低效能報告值 (MERV)等級為 12 的空氣過濾器,為附件第 9.2 節所定義的通常被佔用空間提供鮮風,可得 1 分。</p> <p>(b) 空氣淨化處理</p> <p>在中央機械通風系統(即帶有風管並服務多個空間的通風機/空氣處理機組)提供空氣淨化技術,或在局部機械通風系統(即服務單一區域的通風機)中提供獨立式空氣淨化裝置,並服務所有業主管控範圍內的通常被佔用空間(定義見附件第 9.2 節),可得 1 分。</p>	2 分																		
HWB-04-02 健康保障	<p>提供以下至少 3 項/6 項健康防護措施/設施,可得 1 至 2 分。</p> <table border="1" data-bbox="555 786 1278 1081"> <thead> <tr> <th colspan="3">健康防護措施/設施清單</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>血壓計</td> <td>血氧儀</td> <td>口罩</td> </tr> <tr> <td>消毒濕紙巾</td> <td>自動心臟除顫器(AED)</td> <td>急救箱</td> </tr> <tr> <td>手持式體溫計</td> <td>醫療室</td> <td>自動消毒裝置</td> </tr> <tr> <td>非洗手間內的洗手設施</td> <td>至少 50%的升降機支援無接觸按鈕操作</td> <td>至少 50% 的主要出入口設置非接觸式開門按鈕</td> </tr> <tr> <td colspan="3">申請人提議的其他設施</td> </tr> </tbody> </table>	健康防護措施/設施清單			血壓計	血氧儀	口罩	消毒濕紙巾	自動心臟除顫器(AED)	急救箱	手持式體溫計	醫療室	自動消毒裝置	非洗手間內的洗手設施	至少 50%的升降機支援無接觸按鈕操作	至少 50% 的主要出入口設置非接觸式開門按鈕	申請人提議的其他設施			2 分
健康防護措施/設施清單																				
血壓計	血氧儀	口罩																		
消毒濕紙巾	自動心臟除顫器(AED)	急救箱																		
手持式體溫計	醫療室	自動消毒裝置																		
非洗手間內的洗手設施	至少 50%的升降機支援無接觸按鈕操作	至少 50% 的主要出入口設置非接觸式開門按鈕																		
申請人提議的其他設施																				

	得分項目	得分要求	分數
9	創新 (IA)		10 分
IA-01-01	創新	創新最多可得 10 分。	10 分

2. 營運管理

建築營運及維修保養的有效管理，是提升建築環境績效的關鍵因素，尤其對於既有建築而言更為重要。「營運管理」類別評估整體管理系統，包括政策、程序、人手配置、資源調配，以及樓宇使用者的參與程度，旨在確保建築物能以最高的可持續發展潛力運作。

以下得分項目不適用於綠建環評既有建築 3.0 版：

分數代碼	得分項目
MAN-00-01	綠色採購計劃
MAN-01-01	環境、健康與安全及能源管理系統
MAN-03-02	樓宇及場地營運和維護
MAN-03-03	屋宇裝備營運和維護
MAN-04-02	環保清潔
MAN-04-03	用戶指引
MAN-04-04	職業健康與安全

2 營運管理 **MAN-01** **環境、健康與安全和能源管理****MAN-01-02** **建築物環境卓越**

目標 認可項目就先前已獲得綠建環評認證和/或由其他組織頒發的類似獎項所作出的努力。

可得分數 5 分

得分要求 **(a) 嘉許認證**

項目通過以下任何一種綠建環評評估工具認證，並獲得要求的最終評級可得 1 至 2 分：

綠建環評評估工具	銅級或銀級	金級或鉑金級
新建建築 (NB)	1 分	2 分
既有建築 (EB) (綜合評估計劃)		
所持認證證書的有效期必須在首次提交評估文件前 6 個月內仍屬有效。 例：如申請人在 2025 年 1 月 1 日提交首次評估文件，則其認證證書必須在 2024 年 7 月 1 日仍屬有效，方符合得分要求。		

(b) 綠色環境卓越證書

最多可得 3 分，每獲得一項環境認證可得 1 分。證書應涵蓋評估範圍內申請人管控的所有區域。

1. 室內空氣質素檢定證書（整棟建築物）；
2. 大廈優質供水認可計劃 - 沖廁水；
3. 香港綠色機構認證(HKGOC)下的減廢(Wastewi\$e)證書；
4. HKGOC 下的節能(Energywi\$e)證書；
5. HKGOC 下的清新室內空氣(IAQwi\$e)證書；
6. 減碳證書；
7. 香港環境卓越大獎(HKAEE) — 物業管理界別獎項；
8. ISO 14001 環境管理體系認證；
9. ISO 50001 能源管理體系認證；
10. 其他以上未列出與綠色建築相關的獎項/認證計劃/活動

評估 **(a) 嘉許認證**

1. 提供證明文件，證明已取得綠建環評新建建築/既有建築（綜合評估計劃）認證。
2. 認證須在首次提交評估文件前 6 個月內仍屬有效。

(b) 綠色環境卓越證書

1. 提供證明文件，證明已獲得相關證書。
2. 該認證須在首次提交評估文件前 6 個月內仍屬有效。

3. 文件應明確標註以下認證信息以供有效性核查：
 - a. 有效日期; 或
 - b. 頒發日期; 或
 - c. 認證參與者名單。
4. 認證證書應由認可的協會頒發。
5. 提交的證書必須完全涵蓋整個評估範圍。
6. 申請人可提議未列於(b)部分得分要求的其他與綠色建築相關的獎項/認證計劃/活動，相關建議將根據項目自身優點進行考慮。然而，為避免重複計分，如有關獎項/認證計劃/推廣活動已被納入其他評分項目中，例如 WU-04-04a 中《大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）》證書所對應的合規方法 2，以及 SS-02-01《戶外燈光約章》中授予鑽石/鉑金獎的建築物的參與證書所對應的替代路徑，將不予接受。
7. 上述未列出的其他與綠色建築相關的獎項、認證計劃或活動亦可被考慮，惟申請人須能展示其在環境或可持續發展方面所作出的實際努力。僅通過登記及付款而獲得、但未有實質行動或貢獻的證書或獎項，將不被接受。

提交文件

(a) 嘉許認證

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-01-02a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-01-02a	√	√
MAN-01-02a_01	證明文件須顯示： i) 證明已取得綠建環評新建建築/ 既有建築（綜合評估計劃）認證	√	√

(b) 綠色環境卓越證書

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-01-02b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-01-02b	√	√
MAN-01-02b_01	證明文件須顯示： i) 已取得相關證書 ii) 證書的有效期、頒發日期或認證參與者名單 iii) 證書須由認可的機構簽發	√	√

備註

(a) 補充資料

綠建環評項目目錄與統計數據，香港綠色建築議會

[線上] 網址：<https://www.hkgbc.org.hk/eng/beam-plus/beam-plus-dir-stat/index.jsp>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理**MAN-02 環境、社會及管治披露****MAN-02-01 環境、社會及管治披露****目標**

鼓勵業主/ 管理公司進行環境、社會及管治披露報告，並向公眾披露其可持續發展表現。

可得分數

2 分

得分要求**(a) 環境、社會及管治(ESG)委員會**

成立委員會監督樓宇環境、社會及管治議題，可得 1 分。

(b) 環境、社會及管治(ESG)議題相關政策

如果樓宇在環境、社會及管治議題上至少採用了 5 項不同的政策，可得 1 分。

評估**(a) 環境、社會及管治(ESG)委員會**

1. 樓宇負責人/ 物業管理團隊負責人/ 監督人員或其代表組成委員會，以監督樓宇的環境、社會及管治事務。
2. 委員會可設於樓宇層級或企業層級。
3. 提供委員會成員名單，並註明其姓名及職務。
4. 提供委員會的職權範圍文件。如涉及機密或敏感資料，可作遮蓋處理。
5. 職權範圍文件須至少包括以下內容：
 - a. 成員構成；
 - b. 會議出席要求；
 - c. 會議召開頻率；
 - d. 委員會的職責；
 - e. 向所有委員會成員發佈環境、社會及管治委員會會議紀要的時間要求；
 - f. 向董事會彙報的頻率要求；
 - g. 職權範圍的定期檢討安排。

(b) 環境、社會及管治(ESG)議題相關政策

1. 提供至少 5 項不同的環境、社會及管治議題相關政策。每項政策須至少涵蓋一個範疇。
2. **環境**
 - a. 排放物
 - b. 資源使用
 - c. 環境與天然資源
 - d. 氣候變化
- 社會**
 - a. 僱傭
 - b. 健康與安全
 - c. 發展及培訓

- d. 勞工準則
- e. 供應鏈管理
- f. 產品責任
- g. 反貪污
- h. 社區投資

管治

- a. 董事會多元化
- b. 檢舉及通報機制

3. 除非項目為政府建築或相關政策已對外公開披露，否則該政策應由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。

提交文件

(a) 環境、社會及管治(ESG)委員會

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-02-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-01a	√	√
MAN-02-01a_01	註明委員會成員姓名及職務的名單	√	√
MAN-02-01a_02	委員會職權範圍副本	√	√

(b) 環境、社會及管治(ESG)議題相關政策

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-02-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-01b	√	√
MAN-02-01b_01	經簽署確認的 5 項環境、社會及管治相關政策文件（如適用）	√	√

備註

(a) 補充資料

GRESB，2023 年房地產標準和參考指南

[線上] 網址：

https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2023/real_estate/reference_guide/complete.html#management-policies

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

香港交易所，《環境、社會與管治報告指引》[線上] 網址：https://en-rules.hkex.com.hk/sites/default/files/net_file_store/HKEX4476_3841_VER18584.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理	MAN-02	環境、社會及管治披露
	MAN-02-02	淨零排放過渡方案
目標	鼓勵物業管理公司實施系統性的環境管理系統，並在 2050 年實現淨零碳排放。	
可得分數	7 分	
得分要求	<p>(a) 短期減碳目標（範圍 1 和 2）</p> <p>制定涵蓋溫室氣體排放範圍 1 和 2 的短期絕對減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(b) 短期減碳目標（範圍 3）</p> <p>制定涵蓋溫室氣體排放範圍 3 的短期減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(c) 短期減碳目標（驗證）</p> <p>如短期減碳目標經科學基礎減碳目標倡議(SBTi)驗證，可得 1 分。</p> <p>(d) 長期減碳目標</p> <p>制定長期減碳目標，可得 1 分。</p> <p>(e) 長期減碳目標（驗證）</p> <p>如長期減碳目標經科學基礎減碳目標倡議(SBTi)驗證，可得 1 分。</p> <p>(f) 淨零承諾</p> <p>樓宇管理方承諾在 2050 年達致淨零排放，可得 1 分。</p> <p>(g) 淨零承諾披露</p> <p>如業主向公眾披露其淨零排放過渡方案和目標，可得 1 分。</p>	
評估	<p>(a) 短期減碳目標（範圍 1 和 2）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 減碳目標應適用於業主/物業管理公司，並涵蓋該單一建築項目/建築物組合中的各個項目。 2. 提交涵蓋範圍 1 和 2 溫室氣體排放的短期減碳目標（最遲至 2035 年）。該目標可為樓宇層級或企業層級。 3. 除非項目為政府建築物或有關目標已對外公開披露，目標須經業主/物業管理公司高層管理人員簽署確認。 4. 項目可以根據評估建築物所在地區的國家政策，採用其所規定的範圍 1 和 2 短期減碳目標時間框架。申請人須提供相關證明文件。如未能提供相關文件，則須採用 2035 年為最遲目標年。 	

(b) 短期減碳目標（範圍 3）

1. 減碳目標應適用於業主/物業管理公司，並涵蓋該單一建築項目/建築物組合中的各個項目。
2. 提供涵蓋範圍 3 溫室氣體排放的短期減碳目標（最遲至 2035 年）。該目標可為樓宇層級或企業層級。目標無須涵蓋所有範圍 3 的排放類別，申請人可選擇與其營運最相關的類別。
3. 除非項目為政府建築物或有關目標已對外公開披露，目標須經業主/物業管理公司高層管理人員簽署確認。
4. 項目可以根據評估建築物所在地區的國家政策，採用其所規定的範圍 3 短期減碳目標時間框架。申請人須提供相關證明文件。如未能提供相關文件，則須採用 2035 年為最遲目標年限。

(c) 短期減碳目標（驗證）

1. 提供文件，證明短期（最遲 2035 年）減碳目標已通過 SBTi 驗證。

(d) 長期減碳目標

1. 減碳目標應適用於業主/物業管理公司，並涵蓋該單一建築項目/建築物組合中的各個項目。
2. 提供涵蓋範圍 1、2 和 3 溫室氣體減排的長期目標（到 2050 年）。該目標可為樓宇層級或企業層級。
3. 除非項目為政府建築物或有關目標已對外公開披露，目標須經業主/物業管理公司高層管理人員簽署確認。
4. 項目可以根據評估建築物所在地區的國家政策，採用其所規定的範圍 1、2 和 3 的長期減碳目標時間框架。申請人須提供相關證明文件。如未能提供相關文件，則須採用 2050 年為目標年限。

(e) 長期減碳目標（驗證）

1. 提供文件，證明長期（到 2050 年）減碳目標已通過 SBTi 驗證。

(f) 淨零承諾

1. 提供樓宇管理方的承諾聲明，表明該建築物將在 2050 年前達致淨零排放。
2. 除非項目為政府建築物或有關聲明已對外公開披露，聲明須經業主/物業管理公司高層管理人員簽署確認。
3. 項目可以根據評估建築物所在地區的國家政策，採用其所規定的淨零目標時間框架。申請人須提供相關證明文件。如未能提供相關文件，則須採用 2050 年為目標年限。

(g) 淨零承諾披露

1. 提供證據證明淨零排放過渡方案和目標已向公眾披露。

提交文件

(a) 短期減碳目標（範圍 1 和 2）

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-02-02a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02a	√	√
MAN-02-02a_01	範圍 1 和範圍 2 溫室氣體排放的短期減碳目標（如有，請附簽署確認文件）	√	√
MAN-02-02a_02	顯示短期範圍 1 和範圍 2 減碳目標時間框架符合項目所在地國家政策的相關證據（如適用）	√	√

(b) 短期減碳目標（範圍 3）

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-02-02b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02b	√	√
MAN-02-02b_01	範圍 3 溫室氣體排放的短期減碳目標（如適用，須附上簽署確認文件）	√	√
MAN-02-02b_02	顯示短期範圍 3 減碳目標時間框架符合項目所在地國家政策的相關證據（如適用）	√	√

(c) 短期減碳目標（驗證）

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-02-02c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02c	√	√
MAN-02-02c_01	顯示目標已提交至 SBTi 審核的記錄	√	-
MAN-02-02c_02	顯示目標已獲 SBTi 驗證的記錄	-	√

(d) 長期減碳目標

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-02d_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02d	√	√
MAN-02-02d_01	長期減碳目標（如適用，須附上簽署 確認文件）	√	√
MAN-02-02d_02	顯示長期減碳目標時間框架符合項目 所在地國家政策的相關證據（如適用）	√	√

(e) 長期減碳目標（驗證）

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-02e_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02e	√	√
MAN-02-02e_01	顯示目標已提交至 SBTi 審核的記錄	√	-
MAN-02-02e_02	顯示目標已獲 SBTi 驗證的記錄	-	√

(f) 淨零承諾

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-02f_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02f	√	√
MAN-02-02f_01	淨零目標（如適用，須附上簽署確認 文件）	√	√
MAN-02-02f_02	顯示淨零目標時間框架符合項目所在 地國家政策的相關證據（如適用）	√	√

(g) 淨零承諾披露

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-02g_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-02g	√	√
MAN-02-02g_01	淨零排放過渡方案及目標	√	√
MAN-02-02g_02	顯示淨零排放過渡方案和目標已向公 眾披露的證據	-	√

備註

(a) 補充資料

科學基礎減碳目標倡議、企業淨零排放工具

[線上] 網址: <https://sciencebasedtargets.org/resources/?tab=develop>

[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理

MAN-02 環境、社會及管治披露

MAN-02-03 氣候適應策略

目標

鼓勵申請人考慮其資產面臨的各種氣候相關風險，例如識別洪水風險，並採取必要的緩減措施。

可得分數

3 分

得分要求

(a) 氣候相關的物理風險與機遇

詳細說明已識別的氣候相關實體風險與機遇、所採用的評估方法以及適用關鍵指標，可得 1 分。

(b) 轉型風險與機遇

詳細描述已識別的轉型風險與機遇、所採用的評估方法以及適用關鍵指標（如相關及適用，關鍵指標應涵蓋能源、水資源、土地使用和廢物管理），可得 1 分。

(c) 氣候適應評估

進行氣候相關情景分析，評估建築物在極端天氣事件下的氣候應變力，可得 1 分。

評估

(a) 氣候相關的物理風險與機遇

1. 根據國際可持續準則理事會(ISSB)發佈的《國際財務報告準則 S2 號——氣候相關披露》(IFRS S2)中概述的原則，為項目進行氣候變化風險和適應性評估。
2. 評估應遵循 IFRS S2 的要求，將氣候相關風險分為物理風險（包括事件驅動或急性風險，以及較長期轉變或慢性風險）。
3. 事件驅動或急性風險指風暴、洪水、乾旱或熱浪等極端天氣事件，其發生頻率與嚴重程度日益增加。
4. 較長期轉變或慢性風險是指降水與溫度模式的長期變化，可能導致海平面上升、水資源短缺、生物多樣性喪失及土壤生產力變化等問題。
5. 除非項目為政府建築物或有關評估報告已對外公開披露，評估報告須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。

(b) 轉型風險與機遇

1. 根據國際可持續準則理事會(ISSB)發佈的《國際財務報告準則 S2 號——氣候相關披露》(IFRS S2)中概述的原則，為項目進行具體的氣候變化風險和適應性評估。
2. 評估應遵循 IFRS S2 的要求，識別與轉型風險相關的氣候風險（即與向低碳經濟轉型相關的風險）。
3. 轉型風險包括因向低碳經濟過渡所引致的風險，涵蓋政策、法律、

技術、市場及聲譽風險。

4. 除非項目為政府建築物或有關評估報告已對外公開披露，評估報告須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。

(c) 氣候適應評估

1. 根據國際可持續準則理事會(ISSB)發佈的《國際財務報告準則 S2 號——氣候相關披露》(IFRS S2)中概述的原則，為項目進行具體的氣候變化風險和適應性評估。
2. 評估應遵循 IFRS S2 的要求，識別與物理風險相關的氣候風險（包括事件驅動或急性風險，以及長期轉變或慢性風險）。
3. 氣候相關情景分析應參考先前通過的氣候相關財務披露工作小組(TCFD)指南，該指南規定了情景分析的類型，包括定量分析、部分定量分析及定性分析。
4. 除非項目為政府建築物或有關評估報告已對外公開披露，評估報告須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。

提交文件

(a) 氣候相關的物理風險與機遇

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-03a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-03a	√	√
MAN-02-03a_01	氣候相關物理風險與機遇評估報告 (如適用，須附上簽署確認文件)	-	√

(b) 轉型風險與機遇

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-03b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-03b	√	√
MAN-02-03b_01	轉型風險與機遇評估報告(如適用，須 附上簽署確認文件)	-	√

(c) 氣候適應評估

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-02-03c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-02-03c	√	√
MAN-02-03c_01	氣候適應評估報告（如適用，須附上簽署確認文件）	-	√

備註**(a) 補充資料**

國際財務報告準則基金會，國際財務報告準則 S2 號——氣候相關披露 [線上] 網址：<https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-sustainability-standards-navigator/ifrs-s2-climate-related-disclosures.html/content/dam/ifrs/publications/html-standards-issb/English/2023/issued/issbs2/>
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理**MAN-03 營運與維護****MAN-03-01 員工培訓與資源**

目標 確保負責單一建築項目/建築物組合中的各個項目的管理、營運與維護 (MO&M) 的團隊有足夠的培訓與技術資源。

可得分數 3 分

得分要求**(a) 認可的綠建從業員**

樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人獲得綠建環評既有建築 3.0 版綠建專才資格，可得 1 分。

(b) 專業合資格人員

如果上述(a)中的樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人持有設施管理領域的專業資格，可得 1 分。

(c) 員工培訓

為負責單一建築項目/建築物組合中的各個項目管理、營運與維護 (MO&M) 的員工提供充分和定期培訓，可得 1 分。

評估**(a) 認可的綠建從業員**

1. 提供綠建專才（既有建築 3.0 版）證書，證明樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人在首次提交評估文件時具備有效資格。
2. 提供組織架構圖，闡述樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人的職權範圍。

(b) 專業合資格人員

1. 提供業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函，說明於首次提交評估文件前 12 個月內，上述(a)項中指定的人員已被委任為樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人。承諾函須註明該人士的專業牌照編號。
2. 該指定人員所持專業資格必須由認可協會頒發。例如《物業管理服務條例》（第 626 章）下的物業管理人（第 1 級）牌照。
3. 上述未列明的其他專業資格亦可考慮，惟該專業資格須有助提升設施管理的專業水平，以優化物業資產。僅通過註冊及付款而取得、而無實質參與或貢獻的資格將不被接納。
4. 提供證明文件，證明該人士已取得相關專業資格。
5. 專業資格須於首次提交評估文件時有效。
6. 證明文件須清晰列明以下其中一項資料，以供核實有效性：
 - a. 到期日；或
 - b. 頒發日期；或
 - c. 認證人員名單。

7. 提交組織架構圖，闡述樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人的職權範圍。

(c) 員工培訓

1. 提交涵蓋樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人及其他員工的培訓課程及時數的摘要表，以展示在首次評估申請前 12 個月內，負責 MO&M 員工的相關培訓記錄。
2. 提交組織架構圖，列明樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人及其他工作人員的姓名。
3. 培訓主題不設限制，惟培訓內容須與 MO&M 或 MAN-02-01b 分數項下的環境、社會及管治政策相關。樓宇負責人和其他員工每年的最低培訓要求分別為 15 小時和 6 小時。
4. 培訓課程可由公司內部或外部機構提供。
5. 培訓要求是按職位設定的，而非針對擔任該職位的具體個人。
6. 評估範圍僅限於組織架構圖中列明的物業管理公司員工，不包括分判商員工。

提交文件

(a) 認可的綠建從業員

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-03-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-01a	√	√
MAN-03-01a_01	由業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函	√	√
MAN-03-01a_02	綠建專才證書	√	√
MAN-03-01a_03	組織架構圖	√	√

(b) 專業合資格人員

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-01b	√	√
MAN-03-01b_01	由業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函	√	√
MAN-03-01b_02	證明文件，顯示該人員： i) 已取得相關專業資格 ii) 專業資格證書的到期日、頒發日期或認證人員名單 iii) 專業資格由認可的協會頒發。	√	√
MAN-03-01b_03	組織架構圖	√	√

(c) 員工培訓

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-01c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-01c	√	√
MAN-03-01c_01	培訓課程摘要表及對應培訓記錄	√	√
MAN-03-01c_02	組織架構圖	√	√

備註**(a) 補充資料**

物業管理服務管理局，持牌人登記冊（線上版本）

[線上] 網址：

<https://eapplication.pmsa.org.hk/registers/#m-practitioners>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

香港綠色建築議會在其網站上發佈最新的綠建專才和綠建通才註冊名冊 [線上] 網址：

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojYjUxMDUwMWMtNWlzOS00YmQxLTgxYTtMDZkMjcZNDU1N2ZlIiwidCI6ImQwMTUyOGY5LTQ3NDItNGJYS05MDVmLWU3ZjlxZTJhNmM5MjI1MmMiOjEwEwfQ%3D%3D>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理**MAN-03 營運與維護****MAN-03-04 智能化樓宇管理系統****目標**

推廣採用優良作業和創新技術，以持續提升機電設備管理的效率與成效。

可得分數

6 分

得分要求**(a) 營運與維護的良好作業**

實施至少五/十項由機電工程署發佈的《優良操作和維修作業》內適用的良好作業操作，可得 1 至 2 分。相關規範可選自《暖通空調裝置優良操作和維修作業手冊》、《電力裝置優良操作和維修作業手冊》或《升降機及自動梯裝置優良操作和維修作業手冊》。

(b) 營運與維護的優良作業

實施至少五/十項由機電工程署發佈的《優良操作和維修作業》內適用的優良作業操作，可得 1 至 2 分。相關規範可選自《暖通空調裝置優良操作和維修作業手冊》、《電力裝置優良操作和維修作業手冊》或《升降機及自動梯裝置優良操作和維修作業手冊》。

(c) 數碼化營運

採用數碼化設施管理系統進行日常營運可得 1 分。

(d) 數碼化維護

採用數碼化設施管理系統進行維護可得 1 分。

評估**(a) 營運與維護的良好作業**

1. 提供總結文件，列明已實施的適用良好作業操作，規範應選自暖通空調、電力和升降機及自動梯裝置的優良操作和維修作業手冊。
2. 若已實施優良作業操作，則每項實施的優良作業操作可被視為符合一項良好作業操作的要求。
3. 同一項優良作業操作可同時計入優良作業和良好作業操作要求的評分中。

(b) 營運與維護的優良作業

1. 提供總結文件，列明已實施的適用優良作業操作，規範應選自暖通空調、電力和升降機及自動梯裝置的優良操作和維修作業手冊。
2. 同一項優良作業操作可同時計入優良作業和良好作業操作要求的評分中。

(c) 數碼化營運

1. 提供數碼化設施管理系統的螢幕截圖，系統應涵蓋以下功能：
 - a. 庫存及供應管理;
 - b. 工作指令管理;
 - c. 資產追蹤;
 - d. 資本規劃與預測;
 - e. 維護申請;
 - f. 預防性維護的計劃請求;
 - g. 檢查與維護記錄管理
2. 數碼化設施管理系統應為統一平台，並至少具備以下功能：
 - a. 應用感應器設備提供的信息（如漏水檢測）;
 - b. 集中管理和追蹤所有記錄。物業管理團隊可以通過流動應用程式或桌上型電腦進行規劃、控制、監督技術人員、報告問題、安排維護和工作指令分配。

(d) 數碼化維護

1. 提供數碼化設施管理系統的螢幕截圖，系統應涵蓋以下功能：
 - a. 維護申請;
 - b. 預防性維護的計劃請求;
 - c. 工作指令管理;
 - d. 檢查與維護記錄管理
2. 數碼化設施管理系統應為統一平台，並至少具備以下功能：
 - a. 應用感應器設備提供的信息（如漏水檢測）;
 - b. 集中管理追蹤所有記錄。物業管理團隊可以通過流動應用程式或桌上型電腦進行規劃、控制、監督技術人員、報告問題、安排維護和工作指令分配。

提交文件**(a) 營運與維護的良好作業**

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MAN-03-04a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-04a	√	√
MAN-03-04a_01	列出已實施的適用良好/優良作業及其位置（如適用）的摘要表	√	√
MAN-03-04a_02	展示有關作業的圖則（如適用）	√	√
MAN-03-04a_03	說明每項作業實施細節的報告	√	√

(b) 營運與維護的優良作業

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-04b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-04b	√	√
MAN-03-04b_01	列出已實施的適用優良作業及其位置（如適用）的摘要表	√	√
MAN-03-04b_02	展示有關作業的圖則（如適用）	√	√
MAN-03-04b_03	說明每項作業實施細節的報告	√	√

(c) 數碼化營運

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-04c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-04c	√	√
MAN-03-04c_01	數碼化設施管理系統的的螢幕截圖	√	√

(d) 數碼化維護

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-04d_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-04d	√	√
MAN-03-04d_01	數碼化設施管理系統的的螢幕截圖	√	√

備註**(a) 補充資料**

機電工程署，優良操作和維修作業手冊及指引
 [線上] 網址：<https://bestpractice.emsd.gov.hk/tc/>
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理

MAN-03 營運與維護

MAN-03-05 建築信息模擬整合

目標 推動建築信息模擬在資產管理和設施管理中的應用，以支持綠色與智能建築的發展。

可得分數 3 分

得分要求**(a) 維護建築信息模擬模型**

持續維護建築信息模擬模型，並整合竣工後的裝置、飾面和設備數據可得 1 分。

(b) 建築信息模擬模型的應用（資產管理）

使用建築信息模擬模型進行資產管理可得 1 分。

(c) 建築信息模擬模型的應用（設施管理）

使用建築信息模擬模型進行設施管理可得 1 分。

評估**(a) 維護建築信息模擬模型**

1. 提供建築信息模擬模型的資產信息/屬性螢幕截圖，以證明以下資料已納入模型：
 - a. 裝置；
 - b. 飾面；
 - c. 設備數據。

(b) 建築信息模擬模型的應用（資產管理）

1. 提供說明文件，展示通過使用建築信息模擬進行資產管理所帶來的可量化環境效益，以支援綠色和智能建築：
 - a. 圖則生成；
 - b. 竣工模型和資產信息模型；
 - c. 維護計劃；
 - d. 空間管理與追蹤；
 - e. 資產管理。

(c) 建築信息模擬模型的應用（設施管理）

1. 提供說明文件，展示通過使用建築信息模擬進行設施管理所帶來的可量化環境效益，以支持綠色和智能建築：
 - a. 圖則生成；
 - b. 竣工模型和資產信息模型；
 - c. 維護計劃；
 - d. 空間管理與追蹤；
 - e. 資產管理。

提交文件

(a) 維護建築信息模擬模型

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-05a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-05a	√	√
MAN-03-05a_01	建築信息模擬模型的資產信息/屬性螢幕截圖	√	√

(b) 建築信息模擬模型的應用（資產管理）

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-05b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-05b	√	√
MAN-03-05b_01	使用建築信息模擬進行資產管理的說明文件，包括環境效益計算和相關證明信息	√	√

(c) 建築信息模擬模型的應用（設施管理）

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-03-05c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-03-05c	√	√
MAN-03-05c_01	使用建築信息模擬進行設施管理的說明文件，包括環境效益計算和相關證明信息	√	√

備註

(a) 補充資料

機電工程署，建築信息模擬及資產管理(BIM-AM)

[線上] 網址：

https://www.emsd.gov.hk/tc/engineering_services/project_management_consultancy/highlights_of_work/bim_am/

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

香港建造業議會，建造業議會建築信息模擬標準 [線上] 網址：

[https://www.bim.cic.hk/en/resources/publications?cate=3& 關鍵詞=](https://www.bim.cic.hk/en/resources/publications?cate=3&關鍵詞=)

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

美國建築師協會（AIA），《The American G202™—2013，項目建築信息模擬協議表》[線上] 網址：

https://contractdocs.aia.org/PreviewFiles/Preview_G202-2013%20OmniClass.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理

MAN-04 綠色與健康管理

MAN-04-01 綠色租賃

目標

鼓勵業主與租戶合作，共同制定並實施綠色可持續發展目標。

可得分數

4 分

得分要求

(a) 鼓勵綠色租賃

在租約中納入可量化的關鍵績效指標或可持續發展任務，可得 1 分。

(b) 綠色租賃覆蓋範圍

如有至少 5%/10%/15% 的租賃面積簽署綠色租賃，可得 1 至 3 分。

評估

(a) 鼓勵綠色租賃

1. 提供一份包含綠色租賃條款的典型租賃協定樣本（於提交首次評估文件時有效的版本），以及業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函，明確列出可量化的可持續發展關鍵績效指標或任務。申請人無需提供含有商業敏感信息或保密條款的內容，可予以隱藏或刪減。
2. 綠色租賃應包含條款，規定業主和租戶在物業的可持續營運/使用方面承擔的具體責任/義務。例如，能源效益、節水、減廢與廢物管理、可持續裝修和室內空氣質素管理。

(b) 綠色租賃覆蓋範圍

1. 按以下公式計算綠色租賃覆蓋率(%)：

$$\text{綠色租賃覆蓋範圍 (\%)} = \left(\frac{\sum \text{綠色租賃面積}}{\text{總租賃面積}} \right) \times 100\%$$

2. 僅將首次提交評估文件時的已出租面積納入計算範圍。
3. 提交一份摘要，列出首次評估提交文件時的已出租面積。

提交文件

(a) 鼓勵綠色租賃

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
MAN-04-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-01a	√	√
MAN-04-01a_01	綠色租賃的典型租賃合同文件和業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函	√	√

(b) 綠色租賃覆蓋範圍

證明文件 <i>請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。</i>		暫定 評估	最終 評估
MAN-04-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-01b	√	√
MAN-04-01b_01	綠色租賃覆蓋範圍的計算	√	√
MAN-04-01b_02	租賃面積摘要	√	√

備註

(a) 補充資料

香港綠色建築議會，和綠共事 - 辦公大樓

[線上] 網址：

<https://www.hkgbc.org.hk/tch/engagement/guidebooks/green-tenancy-driver/index.jsp>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

2 營運管理

MAN-04 綠色與健康管理

MAN-04-05 租戶參與計劃

目標

鼓勵業主及其租戶合作，以提升可持續發展表現。

可得分數

5 分

得分要求

(a) 能力提升計劃

為至少 10% 的租賃面積的租戶進行能力提升計劃，可得 1 分。

(b) 為租戶進行碳排放審計

為至少 5% 的租賃面積的租戶進行碳排放審計，協助其識別減碳機會，可得 1 分。

(c) 為租戶設定減碳目標

協助租戶根據碳排放審計結果制定減碳目標，可得 1 分。

(d) 表彰獎項

設立獎項以表彰租戶在可持續發展方面的卓越表現，可得 1 分。

(e) 減碳承諾

推行設有可量化可持續發展關鍵績效指標或任務的承諾計劃，且涵蓋佔已出租面積至少 10% 的租戶，可得 1 分。

評估

(a) 能力提升計劃

1. 提供一份說明文件，概述能力提升計劃的詳情，包括名稱、日期、內容、租戶的出席記錄和活動照片。
2. 能力提升計劃的內容應與提升租戶的可持續發展能力相關。
3. 能力提升計劃須在首次提交評估文件前 6 個月內舉辦。
4. 使用以下公式計算能力提升計劃的覆蓋率(%)：

$$\text{能力提升計劃覆蓋率 (\%)} = \left(\frac{\sum \text{參與能力提升計劃的租賃面積}}{\text{總租賃面積}} \right) \times 100\%$$

5. 欲將租賃面積納入上述公式的分子部分，相關租戶須有至少 3 名代表參與培訓。
6. 提供一份摘要，列出首次提交評估文件時前 12 個月內的租賃面積。
7. 同一租戶參加不同的能力提升計劃不得重複計算。

(b) 為租戶進行碳排放審計

1. 使用以下公式計算碳審計覆蓋率(%):

$$\text{碳審計覆蓋率}(\%) = \left(\frac{\sum \text{已進行碳審計的租賃面積}}{\text{總租賃面積}} \right) \times 100\%$$

2. 提供一份摘要，列出首次提交評估文件時前 12 個月內的租賃面積。
3. 提供符合《溫室氣體盤查議定書》的碳審計報告副本。
4. 碳審計報告應滿足以下要求：
 - a. 須於首次提交評估文件時前 12 個月內完成;
 - b. 須由認可碳審計員審核並簽署確認;
 - c. 範圍 1 和範圍 2 的排放量均已納入;
 - d. 須涵蓋用水（如適用）和紙張使用的排放。

(c) 為租戶設定減碳目標

1. 提供短期（最遲至 2035 年）和長期（至 2050 年）的碳相關減排百分比目標，涵蓋範圍 1 和 2 排放、用水（如適用）和紙張使用量。

(d) 表彰獎項

1. 提供詳細說明文件，介紹表彰租戶在可持續發展方面表現卓越的獎項，包括獎項名稱、頒發日期，並說明該獎項如何有助於提升租戶的可持續發展表現。
2. 表彰獎項的內容應與提升租戶的可持續發展能力相關。
3. 表彰獎項應在首次提交評估文件前 12 個月內舉辦。

(e) 減碳承諾

1. 提供一份說明文件，概述可持續發展承諾計劃的詳情，包括名稱、日期、可量化的可持續發展關鍵績效指標或任務，以及簽署人名單。
2. 承諾計劃應在首次提交評估文件前 12 個月內舉辦。
3. 使用以下公式計算承諾覆蓋率（%）：

$$\text{承諾覆蓋率}(\%) = \left(\frac{\sum \text{簽署承諾的租賃面積}}{\text{總租賃面積}} \right) \times 100\%$$

4. 提供一份摘要，列出首次提交評估文件時前 12 個月內的租賃面積。

提交文件

(a) 能力提升計劃

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-04-05a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-05a	√	√
MAN-04-05a_01	概述能力提升計劃詳情的敘述文件	√	√
MAN-04-05a_02	能力提升計劃覆蓋範圍的計算	-	√
MAN-04-05a_03	首次提交評估文件時前 12 個月內的租賃面積摘要	-	√

(b) 為租戶進行碳排放審計

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-04-05b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-05b	√	√
MAN-04-05b_01	碳審計覆蓋範圍計算	-	√
MAN-04-05b_02	首次提交評估文件時前 12 個月內的租賃面積摘要	-	√
MAN-04-05b_03	碳審計報告副本	√	√

(c) 為租戶設定減碳目標

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-04-05c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-05c	√	√
MAN-04-05c_01	經確認的短期（2035 年前）和長期（2050 年前）碳相關減排百分比目標 涵蓋範圍 1 和 2 排放、用水（如適用）和紙張使用量	√	√

(d) 表彰獎項

證明文件 請提供以下文件的電子版本， 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MAN-04-05d_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-05d	√	√
MAN-04-05d_01	概述租戶在可持續發展方面表現卓越而獲得獎項的敘述文件	√	√

(e) 減碳承諾

證明文件 <i>請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。</i>		暫定評估	最終評估
MAN-04-05e_00	綠建環評既有建築提交範本 – MAN-04-05e	√	√
MAN-04-05e_01	概述與可持續性相關的承諾計劃的敘述文件	√	√
MAN-04-05e_02	承諾計劃覆蓋率的計算	-	√
MAN-04-05e_03	首次提交評估文件時前 12 個月內的租賃面積摘要	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

3. 可持續地塊發展

項目選址在當地設施和公共交通配套的完善程度、減少出行需求及對私家車依賴等方面具有重要意義。通過更具深思熟慮的「綠化」及其他設計元素，往往有機會提升建築質素。在建築物的整個生命週期內，其對周邊發展的影響以及來自場地的各類排放和逸散物可能具有顯著影響。

以下得分項目不適用於綠建環評既有建築 3.0 版：

分數代碼	得分項目
SS-01-02	鄰近配套設施
SS-01-03	可持續城市化建築設計
SS-01-04	鄰里日照通道
SS-03-02	附近社區風環境
SS-03-03	室外熱舒適
SS-04-01	雨水管理

3 可持續地塊發展

SS-01 預防與控制污染

SS-01-01 鼓勵使用公共交通工具

目標

鼓勵使用公共交通工具。

可得分數

1 分

得分要求

提供便捷的行人通道連接主流公共交通，可得 1 分。

或者，

發展項目中所有建築物的可達性指數(AI)為 15 或以上，可得 1 分。

評估

1. 提供證據，例如網路地圖的螢幕截圖，顯示從建築物主入口到最近的公共交通車站的暢通步行距離為 500 米以內。
2. 公共交通工具包括地鐵、鐵路、輕鐵和電車。

或者，

1. 在按比例縮放的 A3 圖則上標明場地主入口到達各個公共交通車站或附近各個車站主入口 1,000 米步行距離內的暢通步行路線和步行距離。
2. 提供公共交通服務頻率的證據。
3. 計算發展項目所有建築物的 AI。
 - a. 使用高峰時段的車次頻率數據計算等候時間。
 - i. 申請人應提出一個工作日的任何時間作為「高峰時段」以計算 AI。鑒於建築性質的不同（例如體育館、博物館等非住宅/非商業建築），申請人可考慮將週末的任何時間作為「高峰時段」，但須提供理由。而所選定的公共交通服務頻率數據必須在相同的「高峰時段」內。
 - ii. 在相同的「高峰時段」內，申請人可採用所選公共交通工具的最短班距（以分鐘為單位）作為計算基準。例如，某公共交通工具在「高峰時段」的服務頻率為 15-20 分鐘，申請人可採用下限值（即 15 分鐘）進行 AI 計算。
 - b. 步行時間的計算應採用每分鐘 80 米的步行速度。
4. 如發展項目設有專屬接駁車服務，並希望納入 AI 計算中，須提供以下資料：
 - a. 由服務提供商確認的服務概要，並確認以下內容已通知予樓宇用戶：
 - i. 連通公共交通的接駁服務的路線和停靠點
 - ii. 接駁車輛的載客總量，

- iii. 接駁服務上下車點的位置，和
- iv. 接駁服務的營運頻率。
- b. 說明接駁服務的適切性。
- c. 業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函，承諾提供至少 5 年的接駁車服務。並提交與服務提供商簽訂的自動續簽合同副本，其有效期不少於 1 年。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
SS-01-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-01-01	√	√
SS-01-01_01	公共交通摘要報告	√	√
SS-01-01_02	在按比例縮放的 A3 圖則上，標明從場地入口到公共交通網站/車站的無障礙步行路線及距離	√	√
以可達性指數法(AI)作為替代路徑的提交內容			
SS-01-01_03	高峰時段公共交通服務頻率證明	√	√
SS-01-01_04	可達性指數(AI)計算	√	√
SS-01-01_05	接駁車上下車點的建築物平面圖（按比例繪製）	√	√
SS-01-01_06	接駁服務摘要報告	√	√
SS-01-01_07	接駁服務適切性的說明	√	√
SS-01-01_08	業主/物業管理公司高層管理人員就提供至少 5 年的穿梭服務所簽署的承諾函	√	√
SS-01-01_09	與服務提供商簽訂的自動續簽合同（至少 1 年）	√	√

備註

(a) 補充資料

公共交通可達性等級，倫敦交通局

[線上] 網址：<https://data.london.gov.uk/dataset/public-transport-accessibility-levels>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-01 預防與控制污染

SS-01-05 建築設備噪音管制

目標

通過措施減少樓宇設備對鄰里造成的噪音滋擾。

可得分數

1 分

得分要求

證明潛在噪音敏感地區(NSR)外牆的擾人噪音水準符合《管制非住用處所、非公眾地方或非建築地盤噪音技術備忘錄》中建議標準，可得 1 分。

評估

1. 根據《技術備忘錄》進行噪音評估。
2. 證明現有和潛在（如適用）NSR 外牆的擾人噪音水平符合《技術備忘錄》中建議標準。
3. 提供噪音預測/評估報告，包括詳細分析、適當計算和/或測量結果，以證明合規性。報告應滿足以下標準：
 - 3.1. **背景噪音測量：** 提供附帶詳細監測記錄的背景噪音測量報告，以證明日間、傍晚和夜間可接受噪音水準(ANL)的要求。
 - 3.2. **NSR 的識別：** 識別項目場地 300 米範圍內（從評估邊界最近點測量）的現有和潛在 NSR。
 - 3.2.1. NSR 應根據《技術備忘錄》分類。
 - 3.2.2. 僅評估場地邊界外的建築物。
 - 3.2.3. 為促進良好環境設計，應核對建築物現有用途和《城市規劃條例》法定圖則中的規劃用途，以識別潛在的 NSR。
 - 3.2.4. 對尚未核實用途的空置土地，應假定其將成為 NSR。
 - 3.3. **評估地點：** 評估應在 NSR 外牆 1 米處進行。可通過計算、測量或兩者結合來證明符合標準。
 - 3.4. **測量方法：** 如選擇現場測量，應直接在最接近的代表性 NSR 位置測量入侵噪音。
 - 3.4.1. 如果無法進入 NSR，可採用以下其中一種方法：
 - (1) 在附近位置測量並進行計算修正。
 - (2) 測量設備噪音源的聲功率級，然後使用標準噪音傳播方程預測 NSR 處的噪音級。
 - 3.5. **噪音源：** 除公共房屋/私人住宅發展項目和政府宿舍中的住宅單位外，所有現有的主要噪音產生設備均須納入評估。
 - 3.5.1. 使用中央空調和通風系統的區域，主要噪音源應包括風冷式冷水機、冷卻塔、風冷式熱泵，以及軸流式和離心式風機（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）。
 - 3.5.2. 使用分體式空調和通風系統的區域，主要噪音源應包括室外空調機組（額定製冷量大於 7.1kW ），以及軸流式和離心式風機（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）。

- 3.5.3. 僅評估開發商/業主提供的設備。
- 3.5.4. 住宅單位產生的噪音（例如公共房屋/私人屋宇項目或政府宿舍中的住宅單位）不屬《技術備忘錄》的評估範圍。
- 3.6. **噪音水準要求：**所有主要固定噪音源的位置和設計應符合《技術備忘錄》的規定。
 - 3.6.1. 在距離最近 NSR 外牆 1 米處所測得的擾人噪音水平，必須比《技術備忘錄》表 2 所示的相應 ANL 低至少 5 dB(A)。
 - 3.6.2. 如果背景噪音比 ANL 低 5 dB(A)，則根據《香港規劃標準與準則》第 9 章第 4.2.13 款，則噪音不得高於背景噪音水平。
 - 3.6.3. 申請人需要證明所選區域對噪音感應程度的級別(ASR)的合理性。
- 3.7. 噪音預測/評估報告至少應包括以下信息：
 - 3.7.1. NSR 的描述。
 - 3.7.2. ASR 和 ANL 的選定理由，並附上理由和每個 NSR 的背景噪音水準，以支援噪音標準。
 - 3.7.3. 確認主要固定噪音源。
 - 3.7.4. 評估方法。
 - 3.7.5. 噪音計算和/或測量結果。
 - 3.7.6. 項目開發商/業主提供的噪音產生設備的設備明細表和平面圖，並明確標示主要固定噪音源。
 - 3.7.7. 用於計算中所考慮的噪音衰減證明文件，例如隔聲/遮擋修正的圖則及理據說明，或顯示聲學處理資料的技術數據（如規格表、設計圖則）等（如適用）。
- 3.8. **報告認證：**聲學計算和/或測量報告應由以下之一簽署確認：
 - 3.8.1. 香港聲學學會正式會員。
 - 3.8.2. 其他國際聲學機構的正式會員/認證會員/會員。
 - 3.8.3. 香港工程師學會（屋宇裝備、機械或環境學科）會員，且具備聲學/振動設計方面的相關經驗。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
SS-01-05_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-01-05	√	√
SS-01-05_01	列出距離最近的 NSR、建築設備噪音水平和數量摘要表	√	√
SS-01-05_02	顯示 NSR 與噪音源之間相應距離的位置圖	√	√
SS-01-05_03	顯示聲功率級的設備產品目錄	√	√
SS-01-05_04	經認證的計算或測量報告	-	√
SS-01-05_05	專業人士的簡歷	-	√

備註

(a) 補充資料

環境保護署，《管制非住用處所、非公眾地方或非建築地盤噪音技術備忘錄》[線上] 網址：
https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/english/environmentinhk/noise/guide_ref/files/tm_nondomestic.pdf
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

規劃署，《香港規劃標準與準則》第 9 章——環境
 [線上] 網址：
https://www.pland.gov.hk/file/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch9.pdf
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-02 城市生物多樣性

SS-02-01 光污染管制

目標

減少外部照明造成的光污染。

可得分數

2 分

得分要求

在 23: 00 至 07: 00 時或 22: 00 至 07: 00 時關閉業主管控範圍內的外部照明，可得 1 至 2 分。

或者，

建築物獲得《戶外燈光約章》下的鉑金獎或鑽石獎，可得 1 至 2 分。

或

若場地內無任何業主管控的外部照明，可得 2 分。

評估

1. 提供由業主/物業管理公司的高層管理人員簽署批准的外部照明管理政策。
2. 提供平面圖/屋宇裝備圖則，標示出業主管控的外部照明位置。
3. 提供運作時間表，證明業主管控範圍內的外部照明在指定時間段內已關閉。
4. 提供業主管控的外部照明的照片記錄，證明以下狀態：
 - 4.1. 開啟狀態（即 22: 00 或 23: 00 之前）；
 - 4.2. 關閉狀態（即 22: 00 或 23: 00 之後）。

或者，

1. 提供該建築物獲頒《戶外燈光約章》鑽石/鉑金獎的有效證書；

或

2. 提供平面圖/屋宇裝備圖則，顯示場地內無任何業主管控的外部照明。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
SS-02-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-02-01	√	√
SS-02-01_01	經高層管理人員簽署批准的外部照明管理政策（如有外部照明）	√	√
SS-02-01_02	平面圖/屋宇裝備圖則	√	√
SS-02-01_03	外部照明運作時間表（如有外部照明）	√	√
SS-02-01_04	所有業主管控範圍內的外部照明在開啟和關閉狀態下的照片記錄（如有外部照明）	-	√
SS-02-01_05	《戶外燈光約章》下的鑽石/鉑金獎有效證書（如適用）	√	√

備註

(a) 補充資料

環境及生態局—戶外燈光專責小組，持份者及公眾參與文件

[線上] 網址：

https://www.eeb.gov.hk/sites/default/files/en/node3521/TFEL_Report_Eng.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-02 城市生物多樣性

SS-02-02 場地生物多樣性

目標

提升場地的生物多樣性。

可得分數

1 分

得分要求

實施場地生物多樣性改進措施可得 1 分。

評估

1. 提供摘要說明已實施以下措施：
 - 1.1. 提高種植的多樣性和複雜性
 - 1.1.1. 提供種植方案，並展示：
 - a. 植物種類及特徵（喬木/灌木/草本/攀爬植物）；
 - b. 物種的原生性（本地/外來）；
 - c. 植物的數量和位置。
 - 1.1.2. 展示種植方案已涵蓋以下所有要素：
 - a. 多樣化的植物種類，參考發展局《街道選樹指南》第 9 章「互補植物群落組合」規定的 10-20-30 種植規則。
 - b. 本土或具適應性物種佔植物數量的 30% 以上。
 - 1.2. 野生動物友好型建築特徵
 - 1.2.1. 在設計圖上展示有利生態的建築設計元素，例如在玻璃/外牆/遮陽裝置上使用圖案，以減少鳥類碰撞的情況。

提交文件

證明文件		暫定 評估	最終 評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
SS-02-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-02-02	√	√
SS-02-02_01	生物多樣性改進報告	-	√

備註

(a) 補充資料

發展局，《街道選樹指南》第 9 章「互補植物群落組合」。

[線上] 網址：

https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/tc/content_118/Chapter_9.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

發展局，香港高空綠化的植物應用圖鑑，綠化、園景及樹木管理組

[線上] 網址：

<https://www.greening.gov.hk/tc/greening-landscape/right-plant-right-place/skyrise-greenery/pictorial-guide-to-plant-resources-for-skyrise-gre/index.html>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

《為生物多樣性設計：新建及既有建築技術指南》 第二版 英國皇家建築師學會出版社，倫敦，英國

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-03 緩解熱島效應

SS-03-01 城市熱島效應緩解措施

目標

採用各種措施緩解城市熱島效應。

可得分數

1 分

得分要求

在項目中採取適當措施緩解城市熱島效應，可得 1 分。

評估

1. 提供計算以證明通過非屋頂區域與屋頂區域採用的策略組合，滿足以下要求：

$$\frac{\text{採用策略的非屋頂區域面積}}{0.5} + \frac{\text{高太陽反射率屋頂面積}}{0.75} + \frac{\text{採用策略的植被屋頂面積}}{0.5} \geq \frac{\text{總非屋頂面積} + \text{總屋頂面積}}{1}$$

定義：

屋面面積：從空中俯視可見，位於地面以上 15 米的水平表面。

非屋面面積：從空中俯視可見，距離地面 15 米內的水平表面。

非屋頂區域的策略清單		
綠化種植	遮陽裝置	水體空間
太陽反射率(SR)為 0.33 的鋪地材料		
申請人提議的其他策略		

高太陽反射率屋頂策略清單
太陽能反射指數(SRI)為 78 或以上的屋頂材料

植被屋頂策略清單	
綠化種植	屋頂農耕
申請人提議的其他策略	

2. 提供平面圖，標示說明所採用策略的位置和面積，以證明計算結果。
 - 2.1. 所有綠化面積均應根據圖則所示的土壤面積進行計算。
 - 2.2. 可移動花盆中的綠化不應納入計算。
 - 2.3. 水景設施無需採用折減係數。
 - 2.4. 所有屋頂種植面積均應根據圖則所示的土壤面積計算。
 - 2.5. 機械設備所佔用的面積可由申請人酌情決定是否從屋頂及非屋頂面積中剔除。
3. 提供照片記錄（每項適用策略至少 1 張照片）。

4. 提供產品目錄或實驗室測試報告，顯示材料的 SR/SRI 值。
5. 如果申請人提議其他策略，必須詳細說明該策略如何達致本評分項目的目標。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
SS-03-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-03-01	√	√
SS-03-01_01	包括計算的策略說明	√	√
SS-03-01_02	平面圖	√	√
SS-03-01_03	實施策略的照片記錄	-	√
SS-03-01_04	顯示鋪地材料的 SR 值產品目錄或實驗室測試報告（如適用）	√	√
SS-03-01_05	顯示屋頂材料的 SRI 值產品目錄或實驗室測試報告（如適用）	√	√

備註

(a) 補充資料

漁農自然護理署，有機農業

[線上] 網址：

https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/agriculture/agr_orgfarm/agr_orgfarm.html

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

發展局，綠化、園境及樹木管理組

[線上] 網址：

<http://www.greening.gov.hk/tc/home/index.html>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-04 建築物的氣候適應措施

SS-04-02 建築物的氣候適應措施

目標

提升建築物對極端氣候事件的適應能力。

可得分數

4 分

得分要求

在樓宇的氣候適應計劃中採納應對下列 1 至 4 項氣候因素的最佳實踐，可得最多 4 分：

- i) 熱浪;
- ii) 颱風;
- iii) 閃電;
- iv) 暴雨;
- v) 水浸;
- vi) 山泥傾瀉;
- vii) 其他

評估

1. 針對評分要求所列相關氣候因素，提供氣候適應計劃，說明該因素的嚴重程度及其對項目建築物可能帶來的影響。
2. 在氣候適應計劃中納入相應的應對措施，並闡述這些措施如何增強建築物對極端氣候事件的適應能力。
3. 氣候適應計劃應包括以下內容：
 - 3.1. 對已識別氣候因素的描述，包括其嚴重程度和潛在影響;
 - 3.2. 針對該因素擬議的應對措施;
 - 3.3. 展示應對措施的圖則;
 - 3.4. 展示應對措施的照片記錄。
4. 申請人應參考歐盟出版的《建築物的氣候適應措施最佳實踐指南》，以進行評估和提出應對措施。如果採用其他最佳實踐指南，申請人應隨評估報告一併提交，以作證明。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
SS-04-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-04-02	√	√
SS-04-02_01	氣候適應計劃	√	√

備註

(a) 補充資料

歐盟, 《建築物的氣候適應措施最佳實踐指南》

[線上] 網址:

<https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/b175c9cb-cc5b-11ed-a05c-01aa75ed71a1/language-en>

[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展**SS-05 社區融合****SS-05-01 社區融合****目標**

促進項目建築與鄰近社區的融合。

可得分數

2 分

得分要求**(a) 社區參與**

提供下列項目中至少兩項，可得 1 分：

- i) 用於社區參與的場地或公共空間；
- ii) 永久性的現場展示或數碼平台，宣傳當地設施，例如附近可使用的設施和服務，以提升樓宇使用者生活質素；
- iii) 每年由樓宇管理團隊員工參與至少 2 次的社區義工活動；
- iv) 每年舉辦至少 4 次免費向公眾開放的社區參與活動；
- v) 申請人提議的其他項目。

(b) 社區空間

為樓宇使用者提供下列至少兩項的公共空間/策略，可得 1 分：

- i) 配備座椅並免費開放予公眾的休息空間；
- ii) 包含自然及恢復性元素（例如樹木、植物、水景等）的戶外花園；
- iii) 除卻位於所有出入口和鮮風入口至少 7.5 米外的指定吸煙區，戶外公共空間全面禁煙；
- iv) 定期舉辦當地食材市集；
- v) 最少 2 米寬的遮陽篷，為戶外/半戶外公共區域提供防風雨/防曬保護區；
- vi) 申請人提議的其他項目。

評估**(a) 社區參與**

1. 提供一份報告，詳細說明項目中已實施的社區參與事項。
2. 報告應包括以下內容：
 - 2.1. 對已實施的社區參與事項的描述；
 - 2.2. 社區參與事項的圖則或照片記錄；
 - 2.3. 社區參與活動/項目的出席記錄和照片記錄。
3. 如果申請人提議其他項目，須詳細說明有關項目如何達致本評分項目的目標。

(b) 社區空間

1. 提供一份報告，詳細說明項目中提供的社區空間設施。
2. 報告應包括以下內容：
 - 2.1. 所提供空間/設施的描述；
 - 2.2. 圖則或照片記錄。
3. 如果申請人提議其他項目，須詳細說明有關項目如何達致本評分項目的目標。

提交文件

(a) 社區參與

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
SS-05-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-05-01a	√	√
SS-05-01a_01	社區參與報告	√	√

(b) 社區空間

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
SS-05-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-05-01b	√	√
SS-05-01b_01	社區空間報告	√	√

備註

(a) 補充資料

規劃署，《香港規劃標準與準則》第 3 章：社區設施，
[線上] 網址：
https://www.pland.gov.hk/file/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

規劃署，《香港規劃標準與準則》第 4 章：康樂、休憩用地及綠化，
[線上] 網址：
https://www.pland.gov.hk/file/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch4.pdf
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-05 社區融合

SS-05-02 鼓勵積極通勤

目標 鼓勵使用積極、健康的通勤方式。

可得分數 1 分

得分要求 提供下列至少兩項設施以支持積極通勤，可得 1 分：

設施清單	
為常駐使用者提供淋浴設施	為常駐使用者提供儲物櫃
為常駐使用者提供單車泊位	設有單車清洗及維修區
申請人提議的其他設施	

評估

1. 提供一份報告，詳細說明項目中提供的積極通勤支持設施。
2. 報告須包括一份摘要表，列明所提供設施，並附上每項設施的圖則、照片記錄及相關資料。
3. 單車停泊設施須符合《香港規劃標準與準則》第八章《內部運輸設施》中的第六節「單車設施」的規定或運輸署的相關要求。
4. 對於非住宅項目或綜合用途項目中的非住宅部分，須為首 100 名常駐使用者（不包括偶然訪客）提供 1 個淋浴設施和/或儲物櫃，並為其後每增加 150 名的常駐使用者額外提供 1 個淋浴設施。
5. 如申請人提議其他設施，須詳細說明該等設施如何符合本評分項目的目標。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
SS-05-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-05-02	√	√
SS-05-02_01	鼓勵積極通勤措施報告	√	√

備註**(a) 補充資料**

規劃署，《香港規劃標準與準則》第八章：內部運輸設施
[線上] 網址：
https://www.pland.gov.hk/file/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch8.pdf
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

3 可持續地塊發展

SS-06 低碳出行

SS-06-01 電動車充電設施

目標

推動使用電動車。

可得分數

4 分

得分要求

(a) 中速充電設施

為不少於 2.5%或 5.0%的私家車、電單車和輕型貨車停車位提供中速充電設施（輸出功率 $\geq 7\text{kW}$ ），可得 1 至 2 分。

(b) 快速充電設施

在停車場提供至少兩(2)個快速充電設施（輸出功率 $\geq 50\text{kW}$ ），可得 1 分。

(c) 高速充電設施

在為旅遊巴、小巴或中/重型貨車使用的停車位提供至少一(1)個高速充電設施（輸出功率 $\geq 100\text{kW}$ ），可得 1 分。

評估

(a) 中速充電設施

1. 提供一份摘要報告，計算提供的中速充電設施數量佔總停車位數量的百分比。
2. 提供中速充電設施的示意圖和照片記錄。
3. 提供已安裝的中速充電設施的產品目錄。

(b) 快速充電設施

1. 提供摘要報告顯示快速充電設施的數量。
2. 提供快速充電設施的示意圖和照片記錄。
3. 提供已安裝快速充電設施的產品目錄。

(c) 高速充電設施

1. 提供摘要報告顯示高速充電設施的數量。
2. 提供高速充電設施的示意圖和照片記錄。
3. 提供已安裝高速充電設施的產品目錄。

提交文件

(a) 中速充電設施

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
SS-06-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-06-01a	√	√
SS-06-01a_01	中速充電設施的摘要報告	√	√
SS-06-01a_02	中速充電設施的示意圖	√	√
SS-06-01a_03	中速充電設施的照片記錄	-	√
SS-06-01a_04	中速充電設施的產品目錄	√	√

(b) 快速充電設施

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
SS-06-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-06-01b	√	√
SS-06-01b_01	快速充電設施的摘要報告	√	√
SS-06-01b_02	快速充電設施的示意圖	√	√
SS-06-01b_03	快速充電設施的照片記錄	-	√
SS-06-01b_04	快速充電設施的產品目錄	√	√

(c) 高速充電設施

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
SS-06-01c_00	綠建環評既有建築提交範本 – SS-06-01c	√	√
SS-06-01c_01	高速充電設施的摘要報告	√	√
SS-06-01c_02	高速充電設施的示意圖	√	√
SS-06-01c_03	高速充電設施的照片記錄	-	√
SS-06-01c_04	高速充電設施的產品目錄	√	√

備註

(a) 補充資料

環境保護署，推廣使用電動車輛 [線上] 網址：
https://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/air/promotion_ev/promotion_ev.html
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

4. 用材及廢物管理

在建築物的營運、維護和裝修過程中所使用的材料種類與數量，以及所產生的廢物，均大量消耗自然資源。通過優化室內設計方法及材料和產品的選擇，有機會在原材料開採、排放和隱含能耗方面減少對環境的影響。通過可持續實踐提升建築的循環性，不僅可減少廢物產生，還能促進材料的再利用和回收，從而實現更加可持續的生命週期。而廢物管理的討論比以往任何時候都更為重要。故此類別鼓勵持份者認識到廢物管理在現有建築中的重要性。

以下得分項目不適用於綠建環評既有建築 3.0 版：

分數代碼	得分項目
MW-00-01	廢物處理設施的最低要求
MW-01-01	建築物重用
MW-01-02	組件式和標準化設計
MW-01-03	預製元件
MW-01-04	堅固耐久的設計
MW-02-01	可持續森林產品
MW-02-02	回收材料
MW-02-04	區域材料
MW-03-01	適應力與解構
MW-03-03	無瓶裝水
MW-04-01	材料使用的最佳實踐方式

4 用材及廢物管理

MW-02 材料的選擇

MW-02-03 臭氧消耗物質

目標

減少有害臭氧消耗物質的排放。

可得分數

1 分

得分要求

方案 1：低影響製冷劑

所有使用製冷劑的設備的全球變暖潛能值(GWP)均符合規定標準，可得 1 分。

方案 2：計算製冷劑的環境影響

所有使用製冷劑的設備的臭氧消耗潛能值(ODP)和 GWP 的綜合值小於或等於限值，可得 1 分。

方案 3：製冷劑管理

為現有 GWP 高於規定標準的製冷劑設備制定逐步淘汰計劃，可得 1 分。

評估

1. 小型空調設備（即含有少於 0.23 公斤製冷劑的設備）和其他設備（如一般冰箱、小型水冷卻器和任何製冷劑含量低於 0.23 公斤的冷卻設備）可排除在此項評估之外。
2. 為每種使用製冷劑的設備類型提供樣本照片記錄。
3. 提供設備目錄或技術參數表，以展示所有設備所使用的製冷劑類型。
4. 可根據受評建築所在地區的國家政策採用規定的最大 GWP 值進行評估。申請人須提供相關證明文件。如果無法提供此類文件，則須遵循規定的 GWP 標準值。

方案 1：低影響製冷劑

1. 提供摘要表，列出使用製冷劑的設備、設備類型、型號、製冷劑類型、GWP 值和數量。
2. 證明所有製冷劑的 GWP 值符合以下標準：

設備	全球變暖潛能值
窗口式空調機、單式、分體式、組合式空調機、熱泵	≤ 750
風冷式冷水機	≤ 750
水冷式冷水機	≤ 150

方案 2：計算製冷劑的環境影響

1. 提供摘要表，列出使用製冷劑的設備、設備類型、型號、製冷劑類型、GWP 值、ODP 值和數量。

2. 證明使用製冷劑的設備滿足以下公式所定義的臭氧層損耗與全球變暖影響的最大綜合限值（如適用）：

$$LCGWP + LCODP \times 10^5 \leq 13$$

$$\begin{aligned} LCGWP &= \text{生命週期全球變暖潛能值(kg CO}_2 \text{/kW-Yr)} \\ &= [\text{GWPr} \times (\text{Lr} \times \text{Life} + \text{Mr}) \times \text{Rc}] / \text{Life} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} LCODP &= \text{生命週期臭氧消耗潛能值(kg CFC 11 /kW-Yr)} \\ &= [\text{ODPr} \times (\text{Lr} \times \text{Life} + \text{Mr}) \times \text{Rc}] / \text{Life} \end{aligned}$$

GWPr = 製冷劑的全球變暖潛能值

ODPr = 製冷劑的臭氧消耗潛能值(0 to 0.2kg CFC 11/kg r)

Lr = 製冷劑洩漏率（0.5% to 2%；預設值為 2%，除非另有證明）

Mr = 壽命終止時的製冷劑損失率（2% to 10%，預設值為 10%，除非另有證明）

Rc = 製冷劑量

Life = 裝置使用壽命（除非另有證明，否則按下表中設備類型的預設值）

設備	預設設備壽命
窗口式空調機	10 年
單式、分體式、組合式空調機、熱泵	15 年
風冷式冷水機	20 年
水冷式冷水機	25 年

1. 對於包含多種設備類型的系統，應使用以下公式計算所有空調和製冷設備的加權平均值：

$$\frac{\sum(LCGWP + LCODP \times 10^5) \times Q_{unit}}{Q_{total}} \leq 13$$

Q_{unit} = 單個空調或製冷設備的額定製冷量（kW）

Q_{total} = 所有空調或製冷設備的總製冷量（kW）

方案 3：製冷劑管理

1. 提供由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署的逐步淘汰計劃，內容須至少包括以下部分（如適用）：
 - 1.1 目標；
 - 1.2 使用製冷劑的設備清單，列明設備類型、型號、製冷劑類型、GWP 值和數量等信息；
 - 1.3 逐步淘汰時間表（包括承諾在 10 年內逐步替換相關設備，並識別 GWP 值較低的可替代製冷劑）。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-02-03_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-02-03	√	√
MW-02-03_01	設備產品目錄或技術參數表	-	√
MW-02-03_02	每種使用製冷劑設備的照片記錄	-	√
MW-02-03_03	根據評估建築的地理位置（如適用），證明符合國家政策中規定的 GWP 值的證明文件	√	√
方案 1：低影響製冷劑			
MW-02-03_04	列出使用製冷劑的設備摘要表，以證明其 GWP 值符合相關標準	√	√
方案 2：計算製冷劑的環境影響			
MW-02-03_05	列出使用製冷劑的設備的摘要表，以支持臭氧層損耗和全球變暖影響的綜合計算	√	√
MW-02-03_06	計算所有使用冷媒的設備對臭氧層損耗和全球暖化潛勢的綜合影響	√	√
方案 3：製冷劑管理			
MW-02-03_07	由相關管理人員簽署確認的現有設備製冷劑更換的逐步淘汰計劃	√	√

備註

(a) 補充資料

環境保護署，《保護臭氧層條例》簡明指南

[線上] 網址：

https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/english/environmentinhk/air/ozone_layer_protection/files/cgto-eng_201702.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

環境保護署，《保護臭氧層（受管制製冷劑）規例》簡明指南

[線上] 網址：

https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/english/environmentinhk/air/ozone_layer_protection/files/CGT-eng_201702.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

環境保護署，保護臭氧層 [線上] 網址：

https://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/air/ozone_layer_protection/wn6_info_olp_ue_c.html

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

環境保護署，香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引 [線上] 網址：

https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/tc_chi/climate_change/files/Guidelines_Chinese_2010.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

機電工程署，製冷劑通訊第 20 期

[線上] 網址：

https://www.emsd.gov.hk/frsafety/filemanager/tc/content_1393/Refrigerant_Newsletter_20th.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

USGBC, LEEDv4.1, 建築營運與維護

(b) 相關分數

無

4 用材及廢物管理

MW-02 材料的選擇

MW-02-05 綠色產品的使用

目標

鼓勵在翻新或主要裝修工程中使用獲得綠色認證的產品，以降低對環境的影響。

可得分數

6 分

得分要求

(a) 綠色建築組件

當翻新工程中使用經認證的綠色建築組件，其成本佔總建築組件成本的 10%、20% 或 30% 時，可得 1 至 3 分。產品須通過建造業議會綠色產品認證或其他國際認可的標準認證。

建築組件類型如下：

建築組件			
板材	陶瓷磚	膠粘劑及密封劑	石材
油漆和塗料	鋪路磚	隔熱材料	預拌混凝土
玻璃	植物纖維複合材料	室內隔牆磚	申請人提議的其他產品

(b) 綠色屋宇裝備系統

當主要裝修工程中使用獲得認證的綠色屋宇設備部件，其成本佔總屋宇裝備系統成本的 10%、20% 或 30% 時，可得 1 至 3 分。產品須通過建造業議會綠色產品認證或其他國際認可的標準認證。

屋宇裝備類型如下：

屋宇裝備系統			
隔熱材料	VRF 分體式系統	冷卻塔	空氣處理機組
風機盤管	冷水機	水泵	電線電纜
照明（LED 照明、慳電膽、電子鎮流器）		申請人提議的其他產品	

評估

(a) 綠色建築組件

1. 僅評估在首次提交評估文件前 12 個月內完成的翻新工程中所使用的建築組件。
2. 提供所有項目（包括獲得認證的綠色產品）的百分比計算。

$$\frac{\sum \text{翻新工程中使用的已認證綠色建築組件} (\$)}{\sum \text{翻新中使用的建築組件} (\$)} \times 100\%$$

3. 提供一份摘要表，列出翻新建築組件的類型、產品名稱/型號、製造商、認證機構、相關計算及參考依據。該摘要表須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。

4. 提供標註翻新區域及所有翻新建築組件的平面圖。
5. 提供綠色建築產品的證明文件（例如產品目錄、技術數據表）和/或相關認證證書。
6. 提供每種綠色建築產品的照片記錄。
7. 對於獲得其他國際認可認證的綠色產品，申請人應參考香港綠色建築議會綠材目錄中列出的全球公認綠色建築產品認證和標準 (<https://epdir.hkgbc.org.hk/isubpagex.php?serial=31>)或提供產品技術資料，並說明理由供建築環保評估協會(BSL)考慮。

(b) 綠色屋宇裝備系統

1. 僅評估在首次提交評估文件前 12 個月內完成的主要裝修工程中新增或更換的屋宇裝備系統部件。申請人應參考《建築物能源效益條例》第 610 章中對主要裝修工程的定義。
2. 提供所有項目（包括經認證的綠色屋宇裝備系統部件）的百分比計算。

$$\frac{\sum \text{主要裝修工程中使用的綠色屋宇裝備系統部件} (\$)}{\sum \text{主要裝修工程中使用的屋宇裝備系統部件} (\$)} \times 100\%$$

3. 包括一份摘要表，列出新增或更換的屋宇裝備系統部件的類型、產品名稱/型號、製造商、認證機構、相關計算及參考依據。該摘要表須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。
4. 提供標註裝修區域及所有新增或更換的屋宇裝備系統的平面圖。
5. 提供綠色屋宇裝備系統產品的證明文件（例如產品目錄、技術數據表）和/或相關認證證書。
6. 提供每種綠色建築產品的照片記錄。
7. 對於獲得其他國際認可認證的綠色產品，申請人應參考香港綠色建築議會綠材目錄中列出的全球公認綠色建築產品認證和標準 (<https://epdir.hkgbc.org.hk/isubpagex.php?serial=31>)或提供產品技術資料，並說明理由供建築環保評估協會(BSL)考慮。

提交文件

(a) 綠色建築組件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-02-05a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-02-05a	√	√
MW-02-05a_01	經簽署確認的摘要表，列出翻新建築組件的類型、產品名稱/型號、製造商、認證機構、百分比計算及參考來源	√	√
MW-02-05a_02	顯示翻新區域的平面圖	√	√
MW-02-05a_03	顯示翻新區域的照片記錄	-	√
MW-02-05a_04	綠色建築產品的證明文件和/或證書	√	√

(b) 綠色屋宇裝備系統

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-02-05b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-02-05b	√	√
MW-02-05b_01	經簽署確認的摘要表，列出新增或更換的屋宇裝備系統類型、產品名稱/型號、製造商、認證機構、計算百分比及參考來源	√	√
MW-02-05b_02	顯示裝修區域的平面圖	√	√
MW-02-05b_03	顯示裝修區域的照片記錄	-	√
MW-02-05b_04	綠色屋宇裝備產品證明文件及/或證書	√	√

備註

(a) 補充資料

建造業議會(CIC)，綠色產品認證
[線上] 網址: <http://cicgpc.hkgbc.org.hk>
[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

香港綠色建築議會，綠材目錄
[線上] 網址: <https://epdir.hkgbc.org.hk/isubpagex.php?serial=31>
[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

環境及生態局，環保規格 [線上] 網址:
https://www.eeb.gov.hk/tc/susdev/green_procure/green_spec.html
[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

4 用材及廢物管理

MW-02 材料的選擇

MW-02-06 生命週期成本計算

目標	鼓勵使用生命週期成本分析以評估潛在的設計方案、設備規格、營運及維護方式。
可得分數	1 分
得分要求	在進行主要裝修工程時，對主動系統進行生命週期成本分析可得 1 分。
評估	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請人應參考香港法例第 610 章《建築物能源效益條例》中對主要裝修工程的定義。只有在首次提交評估文件時已開始或完成，或計劃在提交評估文件後 12 個月內開始或完成的主要裝修工程，才可納入評估。 2. 在進行主要裝修工程時，對以下所有主動系統（如在裝修範圍內）的設計方案進行生命週期成本分析： <ol style="list-style-type: none"> 2.1 熱水系統； 2.2 室內照明系統； 2.3 空調系統； 2.4 升降機及自動梯； 2.5 供水及排水系統； 2.6 電力系統 3. 生命週期成本分析可按現值計算，但應包括以下成本： <ol style="list-style-type: none"> 3.1 購置（供應及安裝成本）； 3.2 營運（如電力、水等公用事業開支）； 3.3 維護（更換、計劃性維護及管理費用） <p style="margin-left: 20px;">在制定設計方案時，申請人應考慮不同的設備配置和規格，例如初始成本、涉及的設備數量、設備效能和使用年限等。</p> 4. 列出每種主動系統設計方案在 20、30、40 和 50 年內的生命週期成本，並註明在第 50 年時生命週期成本最低的設計方案。 5. 提交生命週期成本評估報告，並列出所有假設條件及分析結果。 6. 提交產品目錄、供應商建議或報價作為計算依據。工料測量師提供的成本估算亦可獲接納為助證。本分析報告無需使用專業生命週期分析軟體進行。 7. 生命週期成本評估報告應至少包含以下內容： <ol style="list-style-type: none"> 7.1 報告摘要； 7.2 項目描述及裝修範圍； 7.3 所考慮的系統設計方案； 7.4 生命週期成本分析與計算； 7.5 結論

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MW-02-06_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-02-06	√	√
MW-02-06_01	生命週期成本評估報告	√	√

備註

(a) 補充資料

ISO 15686-5: 2008 建築物和構築物—規劃使用壽命——第 5 部分：生命週期成本

(b) 相關分數

無

4 用材及廢物管理

MW-03 減廢

MW-03-02 加強廢物處理設施

目標

通過推動廢棄物回收、培養可持續的回收習慣，以及通過便捷可靠的回收設施提高公眾意識，從而減輕堆填區的壓力。

可得分數

6 分

得分要求

(a) 回收設施

提供以下任意三(3)類或五(5)類廢物的收集服務或現場回收設施/指定儲存區，可得 1 至 2 分：

廢物類別		
可充電電池	受管制電器 (REE)	飲料紙盒
慳電膽及光管	餐廚廢物 (廢棄食用油、隔油池廢物)	小型電器 (電飯煲、多士爐、焗爐、熨斗、風筒、電話等)
乾貨/罐頭食品	廚餘	紙張/紙板、金屬和塑膠
玻璃	季節性物品 (例如：利是封、月餅盒、衣物)	
申請人提議的其他可回收物		

(b) 回收表現

在過去 12 個月內的按重量年回收比例達到規定要求，可得 1 至 3 分。

分數	年度回收百分比
1	10%
2	15%
3	20%或以上

(c) 回收表現的透明度與披露

每季度披露樓宇回收表現數據，可得 1 分。

評估

(a) 回收設施

1. 提供按需求回收服務，或為每類可回收物提供至少一個回收設施/指定儲存區。
2. 為同一類型可回收物提供的回收設施/指定儲存區，即使設於多個位置也只能計算一次。回收設施/指定儲存區的大小及收集頻率不作規限。
3. 若申請人提供按需求回收服務，則應至少設置一處公開標示牌或告示，通知樓宇使用者有關服務的提供情況。若設置回收設施/指定儲存區，則其位置須為所有樓宇使用者均可進入的地方。

4. 提供回收商出具的收據樣本/回收商收集可回收物的照片，以證明回收商收集各類可回收物。
5. 於項目範圍內處理廚餘可視為可回收物收集，惟處理後的副產品須可用於其他用途。

(b) 回收表現

1. 提供過去 12 個月的廢物統計表，詳細列出每類廢物每月的產生量和回收量。廢物統計表應由樓宇負責人/物業管理團隊負責人或業主/物業管理公司高層管理人員簽署確認。
2. 計算年回收比例公式如下：

$$\frac{\text{回收物收集總量 (m}^3 \text{ 或 kg)}}{\text{回收物收集總量} + \text{堆填廢物收集總量 (m}^3 \text{ 或 kg)}} \times 100\%$$

(c) 回收表現的透明度與披露

1. 向公眾披露樓宇每季度的回收表現數據（例如通過場所內的布告板或電子連結方式）。
2. 提供至少兩(2)張照片或帶日期的電子連結截圖，證明回收表現數據已公開披露。

提交文件

(a) 回收設施

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-02a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-02a	√	√
MW-03-02a_01	顯示回收設施/指定儲存區位置的圖則	√	√
MW-03-02a_02	顯示回收設施/指定存放區的照片和/或按需求回收服務的證明資料	-	√
MW-03-02a_03	回收商收據樣本/ 顯示回收商收集各類可回收物的照片/ 顯示廚餘處理設施及其副產品用途的照片	-	√
MW-03-02a_04	關於廚餘處理副產品可被用於其他用途及廚餘處理設施可供所有樓宇使用者使用的證明（如適用）	√	√

(b) 回收表現

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-02b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-02b	√	√
MW-03-02b_01^	經簽署確認的廢物統計表	√	√
MW-03-02b_02	年度回收率計算	√	√

(c) 回收表現的透明度與披露

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-02c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-02b	√	√
MW-03-02c_01	證明回收表現已公開披露的照片或電子鏈結截圖	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

MW-03-05 減廢成效

4 用材及廢物管理**MW-03 減廢****MW-03-04 減廢行動**

目標 鼓勵在廢物管理中採用最佳實踐，包括減少、分類、回收和妥善處置廢物。

可得分數 3 分

得分要求**(a) 廢物管理計劃**

制定並實施建築營運廢物管理計劃(WMP)，可得 1 分。

(b) 廢物審計

進行廢物審計，可得 1 分。

(c) 加強廢物管理措施

制定和/或實施改善回收表現的相關措施，可得 1 分。

評估**(a) 廢棄物管理計劃**

1. 提供由業主/物業管理公司高層管理人員簽署確認的廢物管理計劃，內容至少應包括以下項目：

- 1.1. 目標;
- 1.2. 責任分配;
- 1.3. 減廢計劃;
- 1.4. 廢物回收/再用計劃;
- 1.5. 廢物數據收集系統;
- 1.6. 對樓宇使用者的影響（例如培訓/工作坊/宣傳活動）;
- 1.7. 資源配置;
- 1.8. 員工培訓;
- 1.9. 向高層管理人員匯報的機制

2. 提供相關記錄（如月報或照片記錄）證明廢棄物管理計劃已妥善執行。

(b) 廢物審計

1. 提供廢物審計報告，識別日常營運中預期產生的廢物類型和數量等資訊。審計應確定具有減量或回收的潛力的材料。審計須進行現場調查並提出改進建議。

2. 廢物審計應在首次提交評估文件前 12 個月內進行。

3. 廢物審計報告須由認可機構中具備專業資格的廢棄物管理專業人士簽署確認。

(c) 加強廢物管理措施

1. 根據廢物審計結果，制定實施計劃/行動計劃，或展示已實施的改善回收表現措施（例如照片記錄）。

提交文件

(a) 廢棄物管理計劃

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-04a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-04a	√	√
MW-03-04a_01	經簽署確認的廢物管理計劃	√	√
MW-03-04a_02	廢物管理計劃實施記錄	-	√

(b) 廢物審計

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-04b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-04b	√	√
MW-03-04b_01	經簽署確認的廢物審計報告	√	√
MW-03-04b_01	廢物審計報告簽署人的專業資格證書	√	√

(c) 加強廢物管理措施

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-04c_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-04c	√	√
MW-03-04c_01	改善回收表現的行動計劃/實施記錄	√	√

備註

(a) 補充資料

環境保護署，環保辦公室及物業管理 - 減廢回收資料冊 [線上] 網址：
https://www.wastereduction.gov.hk/sites/default/files/resources_centre/Green_Office_and_Property_Management-Waste_Reduction_and_Recycling_Information_Booklet.pdf
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

環境保護署，減廢計畫—減廢回收約章 [線上] 網址：
<https://www.wastereduction.gov.hk/en-hk/waste-reduction-programme/waste-reduction-and-recycling-charter>
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

4 用材及廢物管理

MW-03 減廢

MW-03-05 減廢成效

目標

推動源頭減廢，倡導廢物管理的持續改進。

可得分數

6 分

得分要求

(a) 源頭減廢

在過去 12 個月內，按重量計算的年度減廢比例符合下表要求，可得 1 至 5 分。基線年可為過去 36 個月中的任何一年。

分數	年度廢物減量百分比
1	2%
2	4%
3	6%
4	8%
5	10%或以上

(b) 持續改進

在過去 36 個月內，廢物產生量持續減少，可得 1 分。

評估

(a) 源頭減廢

1. 提供廢物統計表，詳細列出過去 12 個月及基線年度每月送往堆填區的廢棄物數量。廢物統計表須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。
2. 計算年度減廢比例的公式如下：

$$(1 - \frac{\text{當前年度堆填廢物總量 (m}^3 \text{ 或 kg)}}{\text{基線年度堆填廢物總量 (m}^3 \text{ 或 kg)}}) \times 100\%$$

(b) 持續改進

1. 提供廢物統計表，詳細列出過去 36 個月每月的堆填廢物處置量。廢物統計表須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。
2. 計算過去 36 個月內的年堆填廢物總量，並證明每年均實現廢物減量，即：
 - i) 過去 12 個月堆填廢物總量
 - ii) 第 13 至第 24 個月期間的堆填廢物總量
 - iii) 第 25 至第 36 個月期間的堆填廢物總量

提交文件

(a) 源頭減廢

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-05a_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-05a	√	√
MW-03-05a_01^	經簽署確認的廢物統計表	√	√
MW-03-05a_02	年度廢物減量百分比計算	√	√

(b) 持續改進

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
MW-03-05b_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-03-05b	√	√
MW-03-05b_01	經簽署確認的廢物統計表	√	√
MW-03-05b_02	過去 36 個月的年度廢物減量計算	√	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

MW-03-02 加強廢物處理設施

4 用材及廢物管理

MW-04 材料使用的最佳實踐

MW-04-02 綠色採購實踐

目標

鼓勵綠色採購，減少使用對環境造成影響的產品。

可得分數

6 分

得分要求

在過去 12 個月內，針對 1 至 6 類消耗品或耐用品採購環保或已認證產品的情況，最多可得 6 分。

分數	每種消耗品或耐用品中環保或認證產品的百分比
1	60%
2	80%

消耗品和耐用品的種類如下：

消耗品	
包裝物料	印刷及複印用紙
非印刷及複印用紙製品	塑膠及橡膠產品
印刷及出版用品	文儀用品
申請人提議的其他消耗品	
耐用品	
電腦設備及產品	電器用品
照明設備	傢俱
廢物/回收物容器及收集箱	辦公室器材
申請人提議的其他耐用品	

評估

1. 提供環保/已認證產品的百分比計算（按重量/成本/體積/數量）。

每種選定的消耗品和/或耐用品的計算方式：

$$\frac{\text{環保或已認證產品}}{\text{過去 12 個月內採購產品的總量}} \times 100\%$$

2. 提供摘要表格，列明產品類型、製造商、採購數量及其環保特性。該摘要表須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。
3. 提供證明產品環保特性的文件（如產品目錄）。
4. 提供環保/已認證產品的照片記錄。
5. 申請人應參考環境保護署(EPD) [1] 發佈的環保規格，或其他國際綠色採購指引，如瑞典競爭局 [2] 發佈的《可持續發展表現準則》和日本環保採購網絡 [3] 發佈的《綠色採購指引》。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
MW-04-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – MW-04-02	√	√
MW-04-02_01	環保/已認證產品百分比計算	√	√
MW-04-02_02	經簽署確認的環保/已認證產品摘要表格	√	√
MW-04-02_03	產品環保特性的證明文件	√	√
MW-04-02_04	環保/已認證產品的照片記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

[1] 環境與生態局，環保規格 [線上] 網址：
https://www.eeb.gov.hk/tc/susdev/green_procure/green_spec.html
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

[2] 瑞典競爭局，查找可持續發展表現準則 [線上] 網址：
<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/en/criteria/>
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

[3] 日本環保採購網絡，《綠色採購指引》 [線上] 網址：
<https://www.gpn.jp/english/index.html>
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

5. 能源使用

綠建環評既有建築 3.0 版的目標是鼓勵對建築物和屋宇裝備系統設計的性能進行全面評估，並推動在提升既有建築能源表現方面的投資。此舉旨在減少能源消耗、相關的環境影響，以及夏季用電高峰需求。

對建築及其工程系統的評估應盡可能以成效為本。然而，凡具備已被驗證有助於提升能源效益和節約能源的特徵，也可獲得相應的評分。此外，若實施了有助於持續改善能源表現的管理、營運及維修措施，也可獲得評分。

以下得分項目不適用於綠建環評既有建築 3.0 版：

分數代碼	得分項目
EU-01-01	低碳被動式設計
EU-03-01	空氣調節機組
EU-03-02	晾衣設施
EU-03-03	節能電器
EU-03-04	冷卻系統效率
EU-03-05	通風管理系統
EU-04-01	能源使用的最佳實踐方式
EU-04-02	能源管理
EU-05-01	能源基準和系統完善
EU-05-02	增強措施

5 能源使用

EU-00 基本要求

EU-00-01 最低能源效益

目標

鼓勵項目建築的營運者通過能源審核來監測和審查建築屋宇裝備系統的能源效益。

可得分數

1 分

得分要求

按照香港特別行政區政府機電工程署發佈的《建築物能源審核實務守則》進行能源審核，可得 1 分。

評估

1. 提交能源審核報告，確認已按照香港特別行政區政府機電工程署發佈的《建築物能源審核實務守則》中的規定完成能源審核。
2. 能源審核報告須符合以下要求：
 - 2.1. 審核須在首次提交評估文件前 5 年內完成；
 - 2.2. 報告須由註冊能源效益評核人(REA)簽署確認，列明其註冊編號；
 - 2.3. 報告內容須涵蓋《建築物能源審核實務守則》中規定的所有要素。
3. 根據評估建築物的地理位置，申請人可採用當地國家政策規定的能源審核要求。申請人須提供相關證明文件作為依據。如無法提供證明文件，則須遵循香港特別行政區政府機電工程署發佈的《建築物能源審核實務守則》中的規定。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
EU-00-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-00-01	√	√
EU-00-01_01	REA 簽署確認的能源審核報告	√	√
EU-00-01_02	顯示已根據評估建築物所在地國家政策所規定的能源審核要求的證明文件（如適用）	√	√

備註

(a) 補充資料

機電工程署，《建築物能源審核實務守則》2024 版(EAC 2024)

[線上] 網址：

https://www.emsd.gov.hk/beeo/sc/pee/EAC_2024_CHI.pdf [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

5 能源使用

EU-01 減少與控制能源使用

EU-01-02 減少二氧化碳排放量

目標

減少建築能源消耗及由此產生的碳排放，以實現淨零目標。

可得分數

19 分

得分要求

(a) 能源表現基準評估

使用機電工程署(EMSD)的「能源消耗量指標及基準工具」或能源之星建築能效基準比對工具(Energy Star Portfolio Manager)對業主管控範圍的能源效益進行基準評估，可得 1 分。

(b) 基準評估等級

當項目中業主管控範圍的能源效益在 EMSD 的「能源消耗量指標及基準工具」中達到以下的基準百分位數範圍時，可得 1 至 4 分。

分數	根據 EMSD 基準評估工具的基準百分位數範圍
1	第 40 百分位
2	第 30 百分位
3	第 20 百分位
4	第 10 百分位

或者，

當項目中業主管控範圍的能源效益達到以下由能源之星建築能效基準比對工具獲取的基準評估結果時，可得 1 至 4 分。

分數	項目能耗強度(EUI)相較於能源之星建築能效基準比對工具獲取的氣候標準化 EUI 中位數的改善百分比
1	EUI 改善百分比 $\leq 10\%$
2	$10\% < \text{EUI 改善百分比} \leq 30\%$
3	$30\% < \text{EUI 改善百分比} \leq 50\%$
4	EUI 改善百分比 $> 50\%$

(c) 節能成效

年度能源消耗指標(EUI)相比過去五年平均值降低以下百分比時，可得 1 至 13 分。

對於(1)在使用 EMSD 基準評估工具下，基準評估結果 \geq 第 30 百分位，或(2)在使用能源之星建築能效基準比對工具下，項目 EUI 改善百分比 $\leq 30\%$ ，或(3)項目僅進行 EU-01-02(a)的評估：

分數	年度 EUI 減少百分比
1	$\geq 2\%$
2	$\geq 3\%$
3	$\geq 5\%$
4	$\geq 7\%$
5	$\geq 10\%$
6	$\geq 13\%$
7	$\geq 17\%$
8	$\geq 21\%$
9	$\geq 25\%$
10	$\geq 29\%$
11	$\geq 34\%$
12	$\geq 39\%$
13	$\geq 45\%$

對於(1)在 EMSD 基準評估下評估結果達到的第 20 百分位，或(2)在能源之星建築能效基準比對工具下的項目 EUI 改善百分比 $> 30\%$ 且 $\leq 50\%$ ：

分數	年度 EUI 減少百分比
1	$\geq 1\%$
2	$\geq 2\%$
3	$\geq 3\%$
4	$\geq 4\%$
5	$\geq 5\%$
6	$\geq 7\%$
7	$\geq 9\%$
8	$\geq 11\%$
9	$\geq 13\%$
10	$\geq 15\%$
11	$\geq 17\%$
12	$\geq 20\%$
13	$\geq 23\%$

對於(1)在 EMSD 基準評估下評估結果達到的第 10 百分位，或(2)在能源之星建築能效基準比對工具下的項目 EUI 改善百分比 > 50%:

分數	年度 EUI 減少百分比
1	≥ 0.5%
2	≥ 1%
3	≥ 2%
4	≥ 3%
5	≥ 4%
6	≥ 5%
7	≥ 6%
8	≥ 7%
9	≥ 8%
10	≥ 9%
11	≥ 10%
12	≥ 11%
13	≥ 12%

(d) 持續的能源消耗下降趨勢

當業主管控範圍內的能源消耗在過去 3 年持續減少，可得 1 分。

評估

(a) 能源表現基準評估

1. 使用 EMSD 的「能源消耗量指標及基準工具」或能源之星建築能效基準比對工具對項目建築進行基準評估。
2. 基準評估應採用首次提交評估文件前 12 個月的數據。
3. 提供在 EMSD 或能源之星建築能效基準比對工具網站中輸入數據和基準評估結果的螢幕截圖。

(b) 基準評估等級

1. 提供在 EMSD 或能源之星建築能效基準比對工具網站中輸入數據和基準評估結果的螢幕截圖。
2. 為每項用於基準評估的數據/參數提供證明文件。

(c) 節能成效

1. 提供摘要表及證明文件，例如過去第 1 至 12 個月（評估期）及過去第 13 至 60 個月（基線期）中任意 12 個月的電費單、能源消耗計量記錄等。
2. 提供計算，比較業主管控範圍於評估期與基線期內的 EUI 減少百分比。

(d) 持續的能源消耗下降趨勢

1. 提供能源消耗的年度對比，顯示在 3 年期間內持續減少的趨勢。

提交文件

(a) 能源表現基準評估

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-01-02a_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-02a	√	√
EU-01-02a_01	顯示在 EMSD 基準評估工具/能源之星建築能效基準比對工具輸入數據的螢幕截圖	√	√
EU-01-02a_02	EMSD 基準評估工具/ 能源之星建築能效基準比對工具的評估結果螢幕截圖	√	√

(b) 基準評估等級

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-01-02b_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-02b	√	√
EU-01-02b_01	顯示在 EMSD 基準評估工具/能源之星建築能效基準比對工具資料輸入參數的螢幕截圖	√	√
EU-01-02b_02	EMSD 基準評估工具/能源之星建築能效基準比對工具的評估結果	√	√
EU-01-02b_03	用於基準評估的各項數據/參數的證明文件	√	√

(c) 節能成效

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-01-02c_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-02c	√	√
EU-01-02c_01	基線期和評估期能耗記錄摘要表	√	√
EU-01-02c_02	EUI 減少百分比的計算	√	√
EU-01-02c_03	基線期和評估期的能耗計量記錄	√	√
EU-01-02c_04	室內樓面面積(IFA)證明文件	√	√

(d) 持續的能源消耗下降趨勢

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-01-02d_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-02d	√	√
EU-01-02d_01	年度能耗減少量的計算	√	√
EU-01-02d_02	過去 36 個月的能耗計量記錄	√	√

備註

(a) 補充資料

機電工程署，能源消耗量指標及基準工具

[線上] 網址: <https://ecib.emsd.gov.hk/index.php/hk/>

[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

能源之星建築能效基準比對工具(Energy Star Portfolio Manager), 快速入門指南

[線上] 網址:

https://www.energystar.gov/sites/default/files/2025-01/Portfolio%20Manager%20Quick%20Start%20Guide_December%202024.pdf

[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

5 能源使用

EU-01 減少與控制能源使用

EU-01-03 減少高峰電力需求

目標 通過需求側管理提升能源生產和分配的效率，並實現峰值負荷削減。

可得分數 2 分

得分要求**(a) 制定高峰電力需求管理計劃**

制定高峰電力需求管理計劃，可得 1 分。

(b) 執行高峰電力需求管理計劃

執行高峰電力需求管理計劃，可得 1 分。

評估**(a) 制定高峰電力需求管理計劃**

1. 制定高峰電力需求管理計劃，包括以下內容：

- 1.1 識別需要實施高峰電力需求響應的情況，包括但不限於極端天氣（例如環境溫度高於 33°C）；
- 1.2 潛在參與需求響應的能力；
- 1.3 降低高峰電力需求的策略；
- 1.4 執行相關計劃措施的程式與應變機制，以在潛在事件發生時調整建築系統的運行；
- 1.5 描述在參與需求響應期間將受到影響的終端用電系統（暖通空調系統、照明系統等），可就各單獨系統或以整合方式進行說明。

2. 該計劃須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或業主/物業管理公司的高層管理人員簽署批准。

(b) 執行高峰電力需求管理計劃

1. 根據高峰電力需求管理計劃規定的響應策略執行計劃，並提供實施記錄。

2. 提供事件期間高峰電力需求削減計算結果，與基線高峰需求進行比較，以證明通過採用應變策略實現了高峰需求削減。

3. 基線高峰需求定義為事件日前 10 個非事件日中高峰需求最高的 3 天的平均每小時負荷。

4. 高峰需求應變策略應採取預先編程的措施形式進行。直接關閉終端用電系統所實現的負荷削減不符合評分條件。

5. 除上述 EU-01-03b 的 4 項評估標準外，申請人可根據評估項目所在地的地理位置，執行由本地電力公司的高峰電力需求管理計劃下安排的高峰需求管理事件。申請人僅需提供項目已加入由本地電力公司管理的高峰電力需求管理計劃的相關證明，以及由電力公司出具的官方記錄，證明項目在事件期間實現了高峰需求的負荷削減。

提交文件

(a) 制定高峰電力需求管理計劃

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-01-03a_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-03a	√	√
EU-01-03a_01	由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或高層管理人員簽署批准的高峰電力需求管理計劃	√	√

(b) 執行高峰電力需求管理計劃

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-01-03b_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-03b	√	√
EU-01-03b_01	由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人或高層管理人員簽署批准的高峰電力需求管理計劃	√	√
EU-01-03b_02	高峰電力需求應變策略的實施記錄	-	√
EU-01-03b_03	高峰電力需求管理事件期間的負荷削減計算	-	√
EU-01-03b_04	管理事件當日及前 10 個非事件日的每小時負荷計量記錄	-	√
EU-01-03b_05	項目已加入本地電力公司高峰電力需求管理計劃的證據 (如適用)	√	√
EU-01-03b_06	當地電力公司根據高峰電力需求管理計劃出具的官方記錄, 證明項目在事件期間實現了高峰需求削減 (如適用)	-	√

備註

(a) 補充資料

中華電力有限公司, 高峰用電管理

[線上] 網址: <https://www.clp.com.hk/zh/business/low-carbon-solutions/energy-management/peak-demand-management>

[瀏覽日期: 2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

5 能源使用

EU-01 減少與控制能源使用

EU-01-04 電錶和監控

目標

確保樓宇營運管理人員可測量和監測樓宇機電系統的性能，促進系統的審計工作和制定系統改進計劃。

可得分數

6 分

得分要求

(a) 監控業主管控範圍電力負載的計量系統

為業主管控範圍內的電力負載安裝計量裝置，監測及收集能耗數據，可得 1 分。

(b) 監控業主管控範圍獨立系統電力負載的計量系統

為以下任意 2 項或 4 項業主管控範圍內的機電系統的電力負載安裝計量裝置，監測及收集能耗數據，可得 1 至 2 分：

- 1) 冷水機;
- 2) 冷水機組;
- 3) 冷卻塔機組;
- 4) 用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築）;
- 5) 送風系統;
- 6) 單式組裝及分體式空調和可變冷凍劑流量系統（適用於無冷水機組且未採用區域供冷系統的建築）;
- 7) 機械通風系統（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）;
- 8) 照明系統;
- 9) 升降機和自動梯系統;
- 10) 供水及排水系統;
- 11) 插座負載/小功率設備。

(c) 性能表現審核

為以下業主管控範圍內的系統配置性能監測系統，以收集運行性能數據，最多可得 3 分：

業主管控範圍內的系統	
1	適用於採用風冷式/水冷式冷水機組系統的建築： a) 冷水機; b) 冷水機組; c) 冷卻塔機組。 <i>或者，</i> 適用於採用區域供冷系統的建築： a) 用戶端冷凍水泵。
2	送風系統
3	機械通風系統（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）

分數	業主管控範圍內的系統
1	任何 1 個系統
2	任何 2 個系統
3	所有 3 個系統

評估

(a) 監控業主管控範圍電力負載的計量系統

1. 安裝計量裝置，以收集業主管控範圍內的能源消耗數據。

(b) 監控業主管控範圍獨立系統電力負載的計量系統

1. 若以下裝置存在於項目業主管控範圍內，須為其安裝獨立計量裝置：
 - 1.1. 每個冷水機的能耗；
 - 1.2. 冷水機組的能耗；
 - 1.3. 冷卻塔機組的能耗；
 - 1.4. 用戶端冷凍水泵的能耗（適用於採用區域供冷系統的建築）；
 - 1.5. 送風系統中各設備（即空氣處理機組和鮮風櫃）的能耗。
2. 若以下設備存在於項目業主管控範圍內，為每類設備安裝至少一個計量裝置，以收集能耗數據：
 - 2.1. 單式組裝及分體式空調和可變冷凍劑流量系統的能耗（適用於無冷水機組且未採用區域供冷系統的建築）；
 - 2.2. 機械通風系統的能耗（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）；
 - 2.3. 照明系統的能耗；
 - 2.4. 升降機和自動梯系統的能耗；
 - 2.5. 供水及排水系統的能耗；
 - 2.6. 插座負載/小功率設備的能耗。

(c) 性能表現審核

1. 為以下業主管控範圍內的系統配置性能監測系統：

業主管控系統	
1.1	適用於採用風冷式/水冷式冷水機組系統的建築： 1.1.1. 冷水機； 1.1.2. 冷水機組； 1.1.3. 冷卻塔機組。 <i>或者，</i> 適用於採用區域供冷系統的建築： 1.1.1. 用戶端冷凍水泵。
1.2	送風系統
1.3	機械通風系統（額定功率 $\geq 2.5\text{kW}$ ）

2. 效能監測系統應涵蓋以下執行參數：

系統（如適用）	監測參數
冷水機	- 冷凍水供回水溫度(°C) - 冷凍水流量(m ³ /s) - 冷卻負荷功率(kW)
冷水機組	- 冷凍水供回水溫度(°C) - 冷凍水流量(m ³ /s) - 冷卻負荷功率(kW)
冷卻塔機組	- 冷凝水供回水溫度(°C) - 冷凝水流量(m ³ /s)，僅適用於變速 冷凝水系統 - 環境溫度(°C) - 相對濕度(%)
用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築）	- 冷凍水供回水溫度(°C) - 冷凍水流量(m ³ /s)
送風系統 - 鮮風/空氣處理機組	- 送風及回風溫度(°C) - 鮮風溫度(°C) - 風機轉速(rpm) /風機電機頻率(Hz) - 回風二氧化碳濃度(ppm 或 mg/m ³)，僅適用於按需求控制通風系統
機械通風系統 - 停車場通風 - 機械通風（每台 ≥2.5kW）	- 一氧化碳/氮氧化物濃度濃度水準（如適用） - 風機轉速(rpm)/風機電機頻率(Hz)

3. 項目可通過樓宇管理系統(BMS)或手寫記錄的方式記錄性能數據。記錄頻率至少為每日一次。

提交文件

(a) 監控業主管控範圍電力負載的計量系統

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-01-04a_00	綠建環評既有建築提交範本 - EU-01-04a	√	√
EU-01-04a_01	標示出計量裝置位置的電力示意圖	√	√
EU-01-04a_02	電力負載計量摘要表	√	√
EU-01-04a_03	BMS 圖則和計量點表	√	√
EU-01-04a_04	計量裝置/BMS 產品目錄	√	√
EU-01-04a_05	計量系統照片記錄	-	√
EU-01-04a_06	過去 12 個月所收集的能源消耗數據的每周記錄樣本	-	√

(b) 監控業主管控範圍獨立系統電力負載的計量系統

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-01-04b_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-04b	√	√
EU-01-04b_01	標示出計量裝置位置的電力示意圖	√	√
EU-01-04b_02	電力負載計量摘要表	√	√
EU-01-04b_03	BMS 圖則和計量點表	√	√
EU-01-04b_04	計量裝置/BMS 產品目錄	√	√
EU-01-04b_05	計量系統照片記錄	-	√
EU-01-04b_06	過去 12 個月所收集的能源消耗數據的 每周記錄樣本	-	√

(c) 性能表現審核

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-01-04c_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-04c	√	√
EU-01-04c_01	BMS 圖則和計量點表（僅適用於以 BMS 進行監控的系統）	√	√
EU-01-04c_02	計量裝置/BMS 產品目錄（僅適用於以 BMS 進行監控的系統）	√	√
EU-01-04c_03	過去 12 個月所收集的運行性能數據記 錄的每周記錄樣本	-	√

備註**(a) 補充資料**

無

(b) 相關分數

EU-04-03 能源分析

5 能源使用

EU-01 減少與控制能源使用

EU-01-05 能源表現證書

目標

推廣香港綠色建築議會的零碳就緒建築認證，以支援香港《香港氣候行動藍圖2050》。

可得分數

8 分（適用於單一用戶的建築物）
12 分（適用於有租戶空間的建築物）

得分要求

方案 1：適用於單一用戶的建築物

途徑 1：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按耗能評級：

當項目達到以下評級時，可得 2 至 8 分：

分數	能源表現證書下的評級
2	低耗能
4	特低耗能
6	超低耗能
8	零碳就緒

或者，

途徑 2：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按節能百分比改進評級：

當項目達到以下評級時，可得 1 至 4 分：

分數	能源表現證書下的評級
1	一級改進
2	二級改進
3	三級改進
4	四級改進

方案 2：適用於有租戶空間的建築物

途徑 1：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按耗能評級：

(a) 當業主管控範圍達到以下評級時，可得 2 至 8 分：

分數	業主管控範圍下，能源表現證書的評級
2	低耗能
4	特低耗能
6	超低耗能
8	零碳就緒

(b) 當整棟建築的能源消耗達到以下評級時，可得 1 至 4 分：

分數	整棟建築的能源表現證書的評級
1	低耗能
2	特低耗能
3	超低耗能
4	零碳就緒

或者，

途徑 2：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按節能百分比改進評級：

(a) 當業主管控範圍達到以下評級時，可得 1 至 4 分：

分數	業主管控範圍下，能源表現證書下的評級
1	一級改進
2	二級改進
3	三級改進
4	四級改進

(b) 當整棟建築的能源消耗達到以下評級時，可得 1 至 4 分：

分數	對整棟建築，能源表現證書下的評級
1	一級改進
2	二級改進
3	三級改進
4	四級改進

評估

方案 1：適用於單一用戶的建築物，

途徑 1：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按耗能評級：

1. 申請零碳就緒建築認證，並聘請 ZCRB 能源效益評核人進行獨立評估。
2. 提供有效的能源表現證書。

或者，

途徑 2：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按節能百分比改進評級：

1. 申請零碳就緒建築認證，並聘請 ZCRB 能源效益評核人進行獨立評估。
2. 提供有效的能源表現證書。

方案 2：適用於有租戶空間的建築物，

途徑 1：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按耗能評級：

1. 申請零碳就緒建築認證，並聘請 ZCRB 能源效益評核人對整棟建築和/或業主管控範圍進行獨立評估。
2. 提供有效的能源表現證書。

或者，

途徑 2：根據香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書，按節能百分比改進評級：

1. 申請零碳就緒建築認證，並聘請 ZCRB 能源效益評核人對整棟建築和/或業主管控範圍進行獨立評估。
2. 提供有效的能源表現證書。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
EU-01-05_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-01-05	√	√
方案 1：適用於單一用戶的建築物			
途徑 1：香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書中的能源強度			
EU-01-05_01	香港綠色建築議會頒發的有效能源表現證書	-	√
途徑 2：香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書中的減少的百分比			
EU-01-05_02	香港綠色建築議會頒發的有效能源表現證書	-	√
方案 2：適用於有租戶空間的建築物			
途徑 1：香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書中的能源強度			
EU-01-05_03	香港綠色建築議會頒發的有效能源表現證書	-	√
途徑 2：香港綠色建築議會零碳就緒建築(ZCRB)認證計劃中的能源表現證書中的減少的百分比			
EU-01-05_04	香港綠色建築議會頒發的有效能源表現證書	-	√

備註

(a) 補充資料

香港綠色建築議會，零碳就緒建築認證計劃
[線上] 網址：
<https://zcrbc.hkgbc.org.hk/>
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

5 能源使用 **EU-02 可再生及可替代能源的產生****EU-02-01 可再生及可替代能源系統**

目標 鼓勵在建築物中廣泛應用可再生能源。

可得分數 15 分

得分要求 (a) 場地內可再生能源應用

使用場地內可再生能源系統，以抵消業主管控範圍內的年度能源消耗，可得 1 至 10 分。

分數	可再生能源在業主管控範圍內的年度能耗抵銷百分比
1	0.2%
2	0.4%
3	0.6%
4	0.8%
5	1.0%
6	1.2%
7	1.4%
8	1.6%
9	1.8%
10	2.0%

(b) 場地外綠色能源

購買能源屬性憑證(EAC)和/或簽訂購電合約(PPA)，以抵消業主管控範圍內的年度能源消耗，可得 1 至 5 分。

購買 EAC 時，

分數	可再生能源在業主管控範圍內的年度能耗抵銷百分比
1	10%
2	20%
3	40%
4	70%
5	100%

或者，

簽訂 PPA 時，

分數	可再生能源在業主管控範圍內的年度能耗抵銷百分比
1	5%
2	10%
3	20%
4	35%
5	50%

評估

(a) 場地內可再生能源應用

1. 計算場地內可再生能源年產量佔業主管控範圍內年度能源消耗的百分比。

$$\frac{\text{場地內可再生能源年產量 (kWh)}}{\text{業主管控範圍內年度能源消耗 (kWh)}} \times 100\%$$

2. 為證明可再生能源的發電量，項目應在暫定評估階段提供經批閱的設計概要，並在最終評估階段提供測量和/或實際發電記錄；
3. 設計概要須由業主/物業管理公司的高層管理人員簽署確認。
4. 提供組織架構圖，以展示樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人的職權關係。
5. 若項目申請了上網電價計劃，應提供電費單作為能源產量記錄；
6. 若項目未申請上網電價計劃，則應提供可再生能源系統的每月計量記錄；
7. 計算應參考首次提交評估文件前 12 個月的能源產量/消耗數據。

(b) 場地外綠色能源

購買 EAC 時，

1. 使用從 EAC（包括可再生能源證書(REC)或綠色電力購買證明(GEC)）購買的年度可再生能源，與業主管控範圍內年度能源消耗進行百分比計算。

$$\frac{\text{從機構購買的可再生能源(kWh)}}{\text{業主管控範圍內年度能源消耗 (kWh)}} \times 100\%$$

2. 計算應參考首次提交評估文件前 12 個月的能耗數據。
3. EAC 採購合同的最短年限應為 3 年，以體現淨零排放營運的長期承諾。
4. 如果無法提供 EAC 採購合同，申請人應提供業主/物業管理公司的高層管理人員的承諾函，承諾連續購買 EAC 至少 3 年。
5. 如果購買的 EAC 涉及同一業主擁有的多棟建築，申請人應提供業主/物業管理公司的高層管理人員的承諾函，詳細說明用於項目建築的可再生能源採購量分配。
6. 提供組織架構圖，以展示樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人的權責關係。

或者,

簽訂 PPA 時,

1. 使用通過 PPA 購買的年度可再生能源，與業主管控範圍內年度能源消耗進行百分比計算。

$$\frac{\text{從機構購買的可再生能源 (kWh)}}{\text{業主管控範圍內年度能源消耗 (kWh)}} \times 100\%$$

2. 計算應參考首次提交評估文件前 12 個月的能耗數據。
3. PPA 合同的最短年限應為 3 年，以體現淨零排放營運的長期承諾。
4. 如果簽訂的 PPA 涉及同一業主擁有的多棟建築，申請人應提供業主/物業管理公司的高層管理人員的承諾函，詳細說明用於項目建築的可再生能源採購量分配。
5. 提供組織架構圖，明確樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人的權責關係。

提交文件

(a) 場地內可再生能源應用

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-02-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-02-01a	√	√
EU-02-01a_01	過去 12 個月的場地內可再生能源發電量和年度能源消耗量的百分比計算	√	√
EU-02-01a_02	經批閱的設計概要，顯示場地內可再生能源系統的年產量	√	-
EU-02-01a_03	組織架構圖	√	-
EU-02-01a_04	場地內可再生能源年產量和年度能源消耗量的電費單和/或計量記錄	-	√
EU-02-01a_05	可再生能源系統的製造商規範/產品目錄	√	√
EU-02-01a_06	可再生能源系統的竣工圖	√	√
EU-02-01a_07	可再生能源系統的現場照片	-	√

(b) 場地外綠色能源

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-02-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-02-01b	√	√
EU-02-01b_01	通過購買 EAC 獲得可再生能源的和年度能源消耗量的百分比計算	√	√
EU-02-01b_02	由認授機構頒發的 EAC	-	√
EU-02-01b_03	正式簽署的 EAC 採購合同 [或] 業主/物業管理公司高層管理人員簽署的 EAC 採購承諾函	-	√
EU-02-01b_04	年度用電量的電費單及/或計量記錄	-	√
EU-02-01b-05	業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函，詳細說明用於項目建築的可再生能源採購量分配（對於所購買 EAC 涉及多棟建築的項目）	-	√
EU-02-01b_06	組織架構圖	-	√
替代途徑			
EU-02-01b_07	通過 PPA 購買的可再生能源與年度能源消耗量的百分比計算	√	√
EU-02-01b_08	正式簽訂的 PPA 合同	-	√
EU-02-01b_09	年度用電量的電費單及/或計量記錄	-	√
EU-02-01b-10	業主/物業管理公司高層管理人員簽署的承諾函，詳細說明用於項目建築的可再生能源採購量分配（對於簽訂的 PPA 涉及多棟建築物的項目）	-	√
EU-02-01b_11	組織架構圖	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

5 能源使用

EU-04 能源管理與分析

EU-04-03 能源分析

目標

鼓勵建築物營運者善用監測設施，定期檢討建築物的能源和/或碳表現。

可得分數

12 分（適用於配備中央空調系統的建築物）；
9 分（適用於僅配備分散式空調系統的建築物）

得分要求

(a) 建築能耗

提供業主管控範圍內過去 12 個月的總建築能耗，可得 1 分。

(b) 空調系統能耗細分方案 1：配備中央空調系統的建築物

(1) 為採用風冷式/水冷式空調系統的建築物，提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內冷凍水系統的能源消耗明細，可得 1 至 3 分：

- a. 冷水機組；
- b. 冷水機；
- c. 冷卻塔機組（如適用）。

或者，

為採用區域供冷系統的建築物，提供過去 12/ 24/ 36 個月用戶端冷凍水泵的能耗，可得 1 至 3 分。

(2) 提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內送風系統（即鮮風櫃、空氣處理機組等）的能耗數據，可得 1 至 3 分。

方案 2：僅配備分散式空調系統的建築物

提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內單式組裝及分體式空調和可變冷凍劑流量系統的能耗數據，可得 1 至 3 分。

(c) 其他系統能耗細分

提供過去 12/ 24/ 36 個月業主管控範圍內，以下系統中的任意兩項系統的能源消耗明細，可得 1 至 3 分：

- a. 照明系統；
- b. 機械通風系統；
- c. 升降機和自動梯系統；
- d. 供水及排水系統。

(d) 建築能耗分析

進行年度能耗檢討和分析，可得 1 分。

評估

(e) 碳審核

根據《溫室氣體盤查議定書》進行碳審核，測量項目範圍 1 和 2 中的所有溫室氣體排放，並涵蓋範圍 3 中水和紙張使用量，以及範圍 3 中至少一個其他類別，可得 1 分。

(a) 建築能耗

1. 提供過去 12 個月業主管控範圍內的能源消耗記錄。
2. 提供過去 12 個月的每月能源消耗摘要表。

(b) 空調系統能耗細分

1. 提供過去 12/24/36 個月不同電力負載的能源消耗記錄：

方案 1： 配備中央空調系統的建築物**(1) 冷凍水系統**

- a. 冷水機（僅適用於採用風冷式/水冷式空調系統的建築物）
- b. 冷水機組（僅適用於採用風冷式/水冷式空調系統的建築物）
- c. 冷卻塔機組（僅適用於採用水冷式空調系統物的建築物）
- d. 用戶端冷凍水泵（僅適用於採用區域供冷系統的建築物）

(2) 送風系統

- a. 鮮風櫃
- b. 空氣處理機組

方案 2： 僅配備分散式空調系統的建築物

- a. 單式組裝及分體式空調和可變冷凍劑流量系統（僅適用於採用分散式空調系統的建築物）

2. 提供過去 12/24/36 個月的每月能耗明細摘要表。

(c) 其他系統能耗細分

1. 提供過去 12/ 24/ 36 個月不同電力負載的能源消耗記錄：

其他系統

- a. 照明系統
- b. 機械通風系統
- c. 升降機和自動扶梯系統
- d. 供水及排水系統

2. 提供過去 12/24/36 個月的每月能源消耗明細摘要表。

(d) 建築能耗分析

1. 提供年度能源消耗檢討報告。報告應包含：
 - 1.1. 過去 24 個月（截至報告出具日期前 6 個月）的每月能源消耗摘要表及圖表；
 - 1.2. 對年度能源消耗趨勢及第(b)部分涉及的不同電力負載的用電模式進行分析；
 - 1.3. 如有需要，提出提升建築能源表現的建議及行動計劃。
2. 報告須在首次提交評估文件前 12 個月內完成。

(e) 碳審核

1. 提供符合《溫室氣體盤查議定書》的碳審核或溫室氣體排放審計報告。
2. 碳審計報告須符合以下要求：
 - 2.1. 碳審核應在首次提交評估文件前 3 年內完成；
 - 2.2. 須由合資格人員（如持證碳審計員或同等資格）簽署確認；
 - 2.3. 涵蓋範圍 1 和範圍 2 內的所有排放；
 - 2.4. 與用水相關的溫室氣體排放須考慮用於淡水和污水處理的電力消耗；
 - 2.5. 除水和紙張使用外，範圍 3 的審計應包含至少一項在《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍 3）核算與報告標準》中列出的排放類別；
 - 2.6. 提供合資格人員（例如：碳審計員證書）的證明文件。

提交文件**(a) 建築能耗**

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-04-03a_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-03a	√	√
EU-04-03a_01	首次提交評估文件前 12 個月業主管控 範圍內的能源消耗記錄	-	√
EU-04-03a_02^	業主管控範圍內的每月能源消耗摘要 表	-	√

(b) 空調系統能耗細分

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-03b_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-03b	√	√
EU-04-03b_01	首次提交評估文件前 12/ 24/ 36 個月的電力負載能耗數據記錄	-	√
EU-04-03b_02^	業主管控範圍內電力負載的能耗明細摘要表	-	√

(c) 其他系統能耗細分

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-03c_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-03c	√	√
EU-04-03c_01	首次提交評估文件前 12/ 24/ 36 個月的電力負載能耗數據記錄	-	√
EU-04-03c_02^	業主管控範圍內電力負載的能耗明細摘要表	-	√

(d) 建築能耗分析

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-03d_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-03d	√	√
EU-04-03d_01	建築能耗檢討報告（首次提交評估文件前 12 個月內出具）	-	√

(e) 碳審核

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-03e_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-03e	√	√
EU-04-03e_01	經合資格人員簽署確認的碳審核報告	√	√

備註

(a) 補充資料

機電工程署，《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的 溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》

世界可持續發展工商理事會與世界資源研究所，《溫室氣體盤查議定書》

《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍 3）核算與報告標準》

(b) 相關分數

EU-01-04 電錶和監控

5 能源使用

EU-04 能源管理與分析

EU-04-04 重新調試 (RCx)

目標 通過系統化流程推動節能，識別營運改進措施，從而提升建築的能源效益。

可得分數 11 分

得分要求**(a) 規劃階段**

為系統制定重新調試計劃，可得 1 分。

(b) 調查階段

識別並選定節能機會，可得 1 分。

(c) 實施階段

就下列適用系統實施已識別的節能機會，並進行測量與驗證、編製測量與驗證報告，以及撰寫重新調試最終報告，最多可得 6 分：

分數	主動系統
1	冷水機組（適用於配備冷水機系統的建築物）或用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築物）
1	散熱機組
1	空調系統的送風設備
1	中央熱水泵
1	電力系統（包括照明系統）
1	升降機和自動梯裝置

分數	被動系統
1	外牆
1	建築屋頂

為 3 個或以上的系統實施已識別的節能機會，可得 1 分。

(d) 持續調試計劃

制定持續調試計劃，可得 1 分。

(e) 實施持續調試

根據持續調試計劃進行持續調試，可得 1 分。

評估

(a) 規劃階段

1. 制定 RCx 計劃，並至少包括以下內容：
 - 1.1. 已識別系統的總體描述;
 - 1.2. RCx 的範圍;
 - 1.3. RCx 團隊成員及其職責;
 - 1.4. RCx 計劃時間表;
 - 1.5. 初步巡查及與營運維護人員/物業管理人員的訪談結果;
 - 1.6. 建築能源表現審查;
 - 1.7. 至少包括以下系統的初步分析：
 - 1.7.1 暖通空調系統，包括冷凍水系統和送風系統設備;
 - 1.7.2 照明系統;
 - 1.7.3 升降機及自動梯系統;
 - 1.7.4 外牆;
 - 1.7.5 建築屋頂。
 - 1.8. 規劃階段的調查結果。
2. RCx 計劃須由 RCx 專家審核並簽署確認。
3. 最終的 RCx 計劃應在首次提交評估文件前 5 年內完成。

(b) 調查階段

1. 提供 RCx 調查報告，並至少包括以下內容：
 - 1.1. 對系統進行詳細分析，並記錄營運數據的趨勢;
 - 1.2. 識別潛在節能機會(ESO);
 - 1.3. 針對提出的 ESO 建議的測量與驗證方法;
 - 1.4. 選定的 ESO 清單。
2. RCx 調查報告須由 RCx 專家審核並簽署確認。
3. 最終的 RCx 調查報告應在首次提交評估文件前 5 年內完成。

(c) 實施階段

1. 就以下至少一個系統實施調查階段所選定的 ESO：
 - 1.1. 冷水機組（適用於配備冷水機系統的建築物）或用戶端冷凍水泵（適用於採用區域供冷系統的建築物）;
 - 1.2. 散熱機組;
 - 1.3. 空調系統的送風設備;
 - 1.4. 中央熱水泵;
 - 1.5. 電力系統（包括照明系統）;
 - 1.6. 升降機和自動梯裝置;
 - 1.7. 外牆;
 - 1.8. 建築屋頂。

2. 提供每個選定的 ESO 的實施記錄，包括：
 - 2.1. 採購記錄/改善工程的工作訂單（如適用）；
 - 2.2. 現場照片記錄；
 - 2.3. 測試和調試記錄。
3. 按照 RCx 調查報告中所建議的方法，為各個已實施的 ESO 進行測量與驗證。測量與驗證報告應包括以下內容：
 - 3.1 已實施的 ESO 清單；
 - 3.2 計劃但未實施的 ESO；
 - 3.3 已實施的 ESO 與原計劃的差別；
 - 3.4 設施調整記錄文件；
 - 3.5 能耗表現或能耗改善結果。
4. 實施記錄報告應在首次提交評估文件前 5 年內完成。
5. 提供 RCx 最終報告，至少包括以下內容：
 - 5.1. 摘要；
 - 5.2. 現有設施操作需求；
 - 5.3. 調查結果與實施措施的描述；
 - 5.4. 更新節能估算和實際改良成本；
 - 5.5. 中央控制與監控系統(CCMS)趨勢分析計劃及數據記錄器診斷/監察計劃；
 - 5.6. 所有設備與系統調查測試和結果；
 - 5.7. 建議進行重新調試的頻率；
 - 5.8. 完整的記錄修訂或全新控制序列（如有）；
 - 5.9. 對新改進措施的維護建議；
 - 5.10. 培訓摘要（包括培訓材料）；
 - 5.11. 建議進一步調查的資本改進清單。
6. RCx 測量與驗證報告及最終報告須由 RCx 專家審核並簽署確認。
7. 最終的 RCx 測量與驗證報告和最終報告應在首次提交評估文件前 5 年內完成。

(d) 持續調試計劃

1. 制定持續調試計劃，並至少包括以下內容：
 - 1.1. 各方角色與職責；
 - 1.2. 更新文件檔案的政策和程式；
 - 1.3. 能源及系統性能跟蹤要求；
 - 1.4. 收集營運數據，以進行持續的能源使用分析；
 - 1.5. 定期重新調試建築物系統的建議。
2. 持續調試計劃須由 RCx 專家審核並簽署確認。
3. 最終的持續調試計劃應在首次提交評估文件前 5 年內完成。

(e) 實施持續調試

1. 根據持續調試計劃進行持續調試。實施記錄可包括：
 - 1.1 能源及系統性能記錄和運行數據；
 - 1.2 系統性能審查/檢查報告；
 - 1.3 重新調試的現場照片記錄；
 - 1.4 當能源表現未達持續調試計劃要求時的修正記錄。

提交文件

(a) 規劃階段

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-04-04a_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-04a	√	√
EU-04-04a_01	經 RCx 專家審核並簽署確認的 RCx 計劃	√	√
EU-04-04a_02	RCx 專家證書 [或] HKGBC RCx 重新調試目錄截圖	√	√

(b) 調查階段

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
EU-04-04b_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-04b	√	√
EU-04-04b_01	經 RCx 專家審核並簽署確認的 RCx 調查報告	-	√
EU-04-04b_02	RCx 專家證書 [或] HKGBC RCx 重新調試目錄截圖	-	√

(c) 實施階段

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-04c_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-04c	√	√
EU-04-04c_01	經 RCx 專家審核並簽署確認的 RCx 調查報告	-	√
EU-04-04c_02	ESO 實施記錄	-	√
EU-04-04c_03	已實施 ESO 的測量與驗證記錄	-	√
EU-04-04c_04	經 RCx 專家審核並簽署確認的 RCx 測量與驗證報告	-	√
EU-04-04c_05	經 RCx 專家審核並簽署確認的 RCx 最終報告	-	√
EU-04-04c_06	RCx 專家證書 [或] HKGBC RCx 重新調試目錄截圖	-	√

(d) 持續調試計劃

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-04d_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-04d	√	√
EU-04-04d_01	經 RCx 專家審核並簽署確認的持續調試計劃	√	√
EU-04-04d_02	RCx 專家證書 [或] HKGBC RCx 重新調試目錄截圖	√	√

(e) 實施持續調試

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
EU-04-04e_00	綠建環評既有建築提交範本 – EU-04-04e	√	√
EU-04-04e_01	經 RCx 專家審核並簽署確認的持續調試計劃	√	√
EU-04-04e_02	持續調試計劃的實施記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

機電工程署，重新校驗技術指引

[線上] 網址：

https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_718/Technical_Guidelines_Retro-commissioning.pdf [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

6. 用水

全球許多地區都面臨水資源短缺的問題，儲存水資源已成為一個重大挑戰。國際合作對於應對全球水資源短缺問題至關重要。分享最佳實踐、技術和資源，可以幫助面臨水資源匱乏的國家尋找創新解決方案，並推動可持續水資源管理。

以下得分項目不適用於綠建環評既有建築 3.0 版：

分數代碼	得分項目
WU-00-01	最低節水表現
WU-01-03	節水電器
WU-01-05	雙水箱系統
WU-01-06	冷卻塔用水
WU-04-03	水質調查

6 用水

WU-01 節約用水

WU-01-01 使用節水裝置

目標

通過採用經性能驗證且可靠的節水裝置，減少飲用水的消耗。

可得分數

2 分

得分要求

在所有現場安裝的水龍頭和沐浴花灑（如有）當中，有 80%或 100% 具備用水效益標籤計劃(WELS)第 1 級用水標籤或配備具有 WELS 第 1 級用水標籤的節流器，可得 1 至 2 分。

評估

1. 證明業主管控範圍下所有安裝的水龍頭和沐浴花灑（如有）中，至少有 80% 或 100% 已獲得 WELS 第 1 級用水標籤或配備具有 WELS 第 1 級用水標籤的節流器。
2. 用於清潔和/或灌溉的水龍頭不納入評估範圍。

提交文件

證明文件 <i>請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。</i>		暫定 評估	最終 評估
WU-01-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-01-01	√	√
WU-01-01_01	業主管控範圍內安裝的水龍頭和沐浴花灑（如有）的清單和/或計算，註明每個型號的水龍頭及沐浴用花灑是否已獲得 WELS 第 1 級用水標籤或配備具有 WELS 第 1 級用水標籤的節流器	√	√
WU-01-01_02	具備 WELS 認證的水龍頭和淋浴花灑（如有）的製造商規格或產品目錄 [或] 具備 WELS 認證的節流器的製造商規格或產品目錄	√	√
WU-01-01_03	節水裝置的現場照片	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

6 用水

WU-01 節約用水

WU-01-02 節水灌溉

目標

減少依賴飲用水作灌溉。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 智能灌溉

採用智能灌溉技術/系統，可得 1 分。

(b) 減少灌溉用水量

在過去 36 個月內，業主管控範圍內灌溉用的飲用水量減少至少 10%，可得 1 分。

評估

(a) 智能灌溉

1. 提供管道示意圖和平面圖，證明業主管控範圍的花卉樹木種植區域採用智能灌溉技術/系統進行灌溉。
2. 智能灌溉技術/系統應能夠利用天氣數據或土壤濕度數據判斷花卉樹木的灌溉需求，並根據識別出的需求自動調整灌溉用水量。

(b) 減少灌溉用水量

1. 申請人應通過比較業主管控範圍內灌溉用水的水費單/計量數據，證明灌溉用飲用水量減少 10%。分子為過去 12 個月的灌溉用水量，分母為過去 36 個月內任一年度的灌溉用水量。

$$\left(1 - \frac{\text{現年灌溉用水量 (m}^3\text{)}}{\text{基線年灌溉用水量 (m}^3\text{)}}\right) \times 100\%$$

2. 申請人應使用水費單或計量數據進行用水量比較。申請人亦可提供樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署確認的標準數據記錄表。

提交文件

(a) 智能灌溉

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-01-02a_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-01-02a	√	√
WU-01-02a_01	灌溉系統管道示意圖和平面圖	√	√
WU-01-02a_02	項目採用智能灌溉技術/系統的敘述性描述	√	√
WU-01-02a_03	智能灌溉技術/系統的規範/產品目錄	√	√
WU-01-02a_04	花卉樹木種植區和智能灌溉技術/系統的現場照片	-	√

(b) 減少灌溉用水量

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
WU-01-02b_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-01-02b	√	√
WU-01-02b_01	灌溉系統管道示意圖和平面圖	√	√
WU-01-02b_02	年度灌溉用水量的計算	√	√
WU-01-02b_03	年度灌溉用水量的水費單/計量數據 [或] 年度灌溉用水量的核證數據記錄表	√	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

WU-03-01 水循環再用

WU-04-02 減少飲用水消耗與監測

6 用水

WU-01 節約用水

WU-01-04 漏水檢測

目標

一旦發現漏水情況，應立即確定漏水點，以便安排維修工作。

可得分數

1 分

得分要求

在所有市政飲用水箱及水泵房內安裝漏水檢測系統，可得 1 分。

評估

1. 證明所有市政飲用水箱及水泵房，包括由飲用水箱、灌溉水箱和清洗水箱以及沖廁水箱（如使用飲用水沖廁）組成的水箱室內均已安裝漏水檢測系統。
2. 僅為非飲用水系統或消防系統供水的水箱及水泵房不在評估之列。
3. 若水箱及水泵房中設有多個水箱和/或水泵，則需至少安裝一個漏水檢測系統。
4. 檢漏系統應能夠在漏水時自動向物業管理人員或保安員發出警報，並識別漏水位置。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-01-04_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-01-04	√	√
WU-01-04_01	管道示意圖和漏水檢測系統圖則（例如控制示意圖、BMS 圖則），證明所有要求的飲用水箱室和/或泵房均配備漏水檢測裝置，並能在漏水時識別漏水位置，並自動提醒物業管理人員/保安員	√	√
WU-01-04_02	漏水檢測設備產品目錄	√	√
WU-01-04_03	漏水檢測設備的現場照片	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

6 用水

WU-02 廢水

WU-02-01 排入污水渠的廢水

目標 減少建築物的污水排放量，從而減輕市政污水處理設施的負擔。

可得分數 2 分

得分要求

(a) 坐便器

所有坐便器均為雙沖式，並具備用水效益標籤計劃(WELS)第 1 級用水標籤，可得 1 分。

(b) 小便器

所有小便器均為感應式，並具備用水效益標籤計劃(WELS)第 1 級用水標籤，可得 1 分。

評估

(a) 坐便器

1. 證明業主管控範圍內安裝的所有坐便器均為具備 WELS 第 1 級用水標籤的雙沖式坐便器。
2. 無障礙洗手間可使用 WELS 第 1 級用水標籤的單檔式坐便器。

(b) 小便器

1. 證明業主管控範圍內安裝的所有小便器均為具備 WELS 第 1 級用水標籤的感應式小便器。

提交文件

(a) 坐便器

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-02-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-02-01a	√	√
WU-02-01a_01	業主管控範圍內的坐便器摘要表	√	√
WU-02-01a_02	具有 WELS 用水標籤的坐便器製造商規範或產品目錄	√	√
WU-02-01a_03	坐便器的現場照片	-	√

(b) 小便器

證明文件 <i>請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。</i>		暫定 評估	最終 評估
WU-02-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-02-01b	√	√
WU-02-01b_01	業主管控範圍內的小便器摘要表	√	√
WU-02-01b_02	具有 WELS 用水標籤的小便器製造商規範或產品目錄	√	√
WU-02-01b_03	小便器的現場照片	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

6 用水

WU-03 水收集與循環再用

WU-03-01 水循環再用

目標

鼓勵雨水收集和中水回用，以減少飲用水的消耗。

可得分數

4 分

得分要求

(a) 水循環再用系統可行性研究

進行可行性研究，評估安裝水循環再用系統的潛力，可得 1 分。

(b) 設置水循環再用系統

採用水循環再用系統，可得 1 分。

(c) 水循環再用系統應用

當雨水收集、中水和/或黑水循環再用的年總量佔全年飲用水總消耗量至少 2.5%或 5%，可得 1 至 2 分。

評估

(a) 水循環再用系統可行性研究

1. 水循環再用系統可行性研究

進行可行性研究，以評估安裝水循環再用系統的潛力。可行性研究並不強制要求實施，惟鼓勵考慮使用循環再用水。可行性研究報告應包括以下內容：

1.1. 背景

- 1.1.1. 雨水、中水和/或黑水的潛在集水區；
- 1.1.2. 雨水、中水和/或黑水收集的季節性變化；
- 1.1.3. 循環再用水的潛在用途；
- 1.1.4. 循環再用水的相關水質標準。

1.2. 水循環再用系統的技術考慮

- 1.2.1. 描述擬建系統；
- 1.2.2. 預期的全年循環再用水收集量；
- 1.2.3. 已識別的場地限制。

1.3. 水循環再用系統的經濟考量

- 1.3.1. 初始安裝成本；
- 1.3.2. 預計維護成本；
- 1.3.3. 預計節約成本；
- 1.3.4. 回本期。

1.4. 結論

- 1.4.1. 總結項目是否具備收集循環再用水的可行性；
- 1.4.2. 若可行，提出改進水循環再用系統的建議（如有）。

- 2. 如已滿足(b)部分的要求，則無需進行(a)部分的可行性研究，並可得(a)部分的 1 分。

(b) 設置水循環再用系統

1. 通過示意圖和平面圖展示水循環再用系統的設計和配置，並提供現場照片。

(c) 水循環再用系統應用

1. 證明水循環再用系統節省的飲用水量至少為業主管控範圍內全年飲用水總消耗量的 2.5% 或 5%。計算公式的分子和分母均應為過去 12 個月的數據。

$$\frac{\text{全年循環再用水使用量 (m}^3\text{)}}{\text{業主管控範圍內全年飲用水總消耗量 (m}^3\text{)}} \times 100\%$$

2. 申請人應根據水費單或計量數據計算業主管控範圍內全年節省的飲用水量，亦可使用由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署確認的標準數據記錄表。
3. 全年循環再用水使用量可通過收集雨水、循環再用中水和/或黑水的水錶讀數確定，或通過預估的年循環再用水產量計算。

提交文件

(a) 水循環再用系統可行性研究

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
WU-03-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-03-01a	√	√
WU-03-01a_01	可行性研究報告	√	√

(b) 設置水循環再用系統

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
WU-03-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-03-01b	√	√
WU-03-01b_01	水循環再用系統的管道和/或排水示意圖和平面圖	√	√
WU-03-01b_02	水循環再用系統的現場照片	√	√

(c) 水循環再用系統應用

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
WU-03-01c_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-03-01c	√	√
WU-03-01c_01	水循環再用系統的管道和/或排水示意圖和平面圖	√	√
WU-03-01c_02	飲用水節省量計算	√	√
WU-03-01c_03	年度飲用水總消耗量的水費單/計量數據 [或] 經簽署確認的年度總飲用水消耗量標準數據記錄表	√	√
WU-03-01c_04	經簽署確認的年度循環再用水使用量標準數據記錄表 [或] 回收水年產量估算	√	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

WU-01-02 節水灌溉

WU-04-02 減少飲用水消耗與監測

6 用水

WU-04 水資源管理

WU-04-01 智能水錶

目標 使建築物營運人員能夠量度、監測並制定措施以提升建築物的用水效率。

可得分數 2 分

得分要求**(a) 智能水錶可行性研究**

對安裝智能水錶以監測建築物總飲用水消耗量進行可行性研究，可得 1 分。

(b) 設置智能水錶

安裝智能水錶以監測建築物的總飲用水消耗量，可得 1 分。

評估**(a) 智能水錶可行性研究**

1. 安裝智能水錶的可行性研究

進行可行性研究，以評估安裝智能水錶的潛力。可行性研究並不強制要求實施，惟鼓勵採用智能水錶。可行性研究報告應包括以下內容：

1.1. 背景

- 1.1.1. 項目信息；
- 1.1.2. 建築物當前採用的用水計量系統；
- 1.1.3. 智能水錶的預期覆蓋範圍。

1.2. 智能水錶的技術考慮

- 1.2.1. 提案描述；
- 1.2.2. 安裝智能水錶帶來的優勢；
- 1.2.3. 已識別的技術和/或場地限制。

1.3. 智能水錶的經濟考量

- 1.3.1. 初始安裝成本；
- 1.3.2. 預計維護成本；
- 1.3.3. 預計節約成本；
- 1.3.4. 回本期。

1.4. 結論

- 1.4.1. 總結項目採用智能水錶的可行性；
- 1.4.2. 若可行，提出改進智能水錶提案的建議（如有）。

2. 如已滿足(b)部分的要求，則無需進行(a)部分的可行性研究，並可得(a)部分的 1 分。

(b) 設置智能水錶

1. 證明已安裝智能水錶，以監測和收集建築物的每月總飲用水消耗量。申請人須提供示意圖和現場照片顯示水錶的安裝位置。

2. 智能水錶裝置應能夠顯示計量數據、用水趨勢和相關參數，並具備數據記錄功能，或可連接到樓宇管理系統(BMS)或任何用於監察用水表現的雲端伺服器。
3. 智能水錶的設置應至少覆蓋建築物的各個用水子系統，例如一般日常用水、灌溉、清潔、水景設施、空調系統等。

提交文件

(a) 智能水錶可行性研究

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-04-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-01a	√	√
WU-04-01a_01	可行性研究報告	√	√

(b) 設置智能水錶

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-04-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-01b	√	√
WU-04-01b_01	已安裝的智能水錶產品目錄	√	√
WU-04-01b_02	顯示智能水錶安裝位置的管道示意圖	√	√
WU-04-01b_03	智能水錶和數據記錄系統的現場照片	√	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

6 用水

WU-04 水資源管理

WU-04-02 減少飲用水消耗與監測

目標

使建築物經營者能夠量度及監察不同用水子系統的飲用水消耗量，並制定措施鼓勵持續減少飲用水消耗。

可得分數

11 分

得分要求

(a) 飲用水用量（業主管控範圍）

提供過去 36 個月內業主管控範圍的總飲用水用量記錄，可得 1 分。

(b) 飲用水用量（整棟建築）

提供過去 36 個月內整棟建築的總飲用水用量記錄，可得 1 分。

(c) 節水成效

在業主管控範圍內，過去 36 個月的總飲用水用量減少達到以下百分比時，可得 1 至 8 分。

分數	飲用水消耗量減少的淨百分比
1	2%
2	4%
3	5%
4	6%
5	7%
6	8%
7	9%
8	≥ 10%

(d) 持續的用水量下降趨勢

在過去 36 個月內，業主管控範圍內的年度飲用水消耗量持續減少，可得 1 分。

評估

(a) 飲用水用量（業主管控範圍）

1. 提供過去 36 個月業主管控範圍內的飲用水消耗量記錄。
2. 提供示意圖或平面圖，展示業主管控範圍水錶的位置。
3. 申請人應提交計量數據或水費單作飲用水消耗記錄，亦可使用由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署確認的標準數據記錄表。

(b) 飲用水用量（整棟建築）

1. 提供過去 36 個月整棟建築的飲用水用量記錄。
2. 提供示意圖或平面圖，顯示整棟樓宇內的水錶位置。

3. 申請人應提交計量數據或水費單作飲用水消耗記錄，亦可使用由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署確認的標準數據記錄表。

(c) 節水成效

1. 申請人須根據水費單或計量數據，計算飲用水消耗量減少的淨百分比。分子應為過去 12 個月的飲用水消耗量，分母可為過去 36 個月內任何一年度的飲用水消耗量。

$$\left(1 - \frac{\text{當前年度業主管控範圍飲用水消耗量 (m}^3\text{)}}{\text{基線年度業主管控範圍飲用水消耗量 (m}^3\text{)}}\right) \times 100\%$$

(d) 持續的用水量下降趨勢

1. 計算過去 36 個月內每年度業主管控範圍的飲用水消耗量減少的淨百分比，並證明每年均呈持續減少趨勢。

提交文件

(a) 飲用水用量（業主管控範圍）

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-04-02a_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-02a	√	√
WU-04-02a_01	顯示水錶位置的示意圖或平面圖	√	√
WU-04-02a_02^	飲用水消耗記錄（計量數據或水費單） [或] 經簽署確認的標準數據記錄表，及飲用水消耗摘要表	√	√

(b) 飲用水用量（整棟建築）

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-04-02b_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-02b	√	√
WU-04-02b_01	顯示水錶位置的示意圖或平面圖	√	√
WU-04-02b_02^	飲用水消耗記錄（計量數據或水費單） [或] 經簽署確認的標準數據記錄表，及飲用水消耗摘要表	√	√

(c) 節水成效

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
WU-04-02c_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-02c	√	√
WU-04-02c_01	顯示水錶位置的示意圖或平面圖	√	√
WU-04-02c_02	飲用水帳單/計量數據 (含飲用水消耗量摘要) [或] 經簽署確認的標準數據記錄表, 附飲用水消耗量摘要	√	√
WU-04-02c_03	飲用水消耗量減少的淨百分比計算	√	√

(d) 持續的用水量下降趨勢

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
WU-04-02d_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-02d	√	√
WU-04-02d_01	顯示水錶位置的示意圖或平面圖	√	√
WU-04-02d_02	飲用水帳單/計量數據 (含飲用水消耗量摘要) [或] 經簽署確認的標準數據記錄表, 附飲用水消耗量摘要	√	√
WU-04-02d_03	飲用水消耗量減少的年度百分比計算	√	√

備註**(a) 補充資料**

無

(b) 相關分數

WU-01-02 節水灌溉

WU-03-01 水循環再用

6 用水

WU-04 水資源管理

WU-04-04 供水質量與安全

目標

鼓勵業主/物業管理公司保持供水系統的良好狀態，確保樓宇使用者能夠享用優良水質。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 供水系統安全檢查

根據《香港建築物食水安全計劃指引》進行例行檢查，可得 1 分。

或者，

於《大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）》獲得藍證書或以上級別，可得 1 分。

(b) 用水審核

進行用水審核並保存用水設備清單，可得 1 分。

評估

(a) 供水系統安全檢查

1. 參考《香港建築物食水安全計劃指引》附件 I 的 C 至 E 部分，為項目建築物制定風險評估簡表及常規水安全檢查清單。
2. 按照常規水安全檢查清單中所列的建議檢查頻率進行檢查，並提供過去 12 個月內由合資格人員（根據水務署已接受有關建築物水安全計劃培訓的合資格人士名單）簽署確認的檢查記錄。

或者，

1. 提供《大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）》的藍證書或以上級別的證書副本，且該證書在首次提交評估文件時為有效狀態。

(b) 用水審核

1. 提供涵蓋所有用水區域的用水審核報告，但可不包括租戶的用水。報告應包括以下內容：
 - 1.1. 供水系統
 - 1.1.1. 對建築物的描述及其特點；
 - 1.1.2. 供水流程圖；
 - 1.1.3. 供水設備、裝置及流程的檢查，作為制定用水設備清單的一部分，調查主要設備、裝置及流程的用水情況；
 - 1.2. 用水安全
 - 1.2.1. 識別重大危險源、危害事件及對應的控制措施；
 - 1.2.2. 針對不良發現（如有）實施糾正措施；
 - 1.2.3. 執行文件和記錄管理，例如培訓、操作和維護記錄等。

- 1.3. 節約用水
 - 1.3.1. 建築物內各區域及活動的用水細分，並與總用水量數據進行核對；
 - 1.3.2. 調查用水趨勢和模式；
 - 1.3.3. 節水建議及機會（如有）。
2. 若項目建築物已實施《建築物水安全計劃》(WSPB)，第 1.2 節所述的内容可按照 WSPB，以建築物食水安全計劃審核清單的形式提交。
3. 用水審核應由外部第三方或未參與供水系統安全檢查的內部員工進行。
4. 審核頻率不得低於每兩年一次，或建築物《節水計劃》中指定的頻率。

提交文件

(a) 供水系統安全檢查

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-04-04a_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-04a	√	√
WU-04-04a_01	風險評估簡表	√	√
WU-04-04a_02	常規水安全檢查清單	√	√
WU-04-04a_03	過去 12 個月獲批准的檢查記錄	√	√
替代路徑			
WU-04-04a_04	大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）證書副本	√	√

(b) 用水審核

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
WU-04-04b_00	綠建環評既有建築提交範本 – WU-04-04b	√	√
WU-04-04b_01	用水審核報告	√	√

備註

(a) 補充資料

[1] 水務署，建築物水安全計劃 [線上] 網址：
<https://www.wsd.gov.hk/tc/water-safety/water-safety-in-buildings/index.html>
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

7. 健康與安舒

本節更廣泛地考慮可持續的室內空間，以及使用者的健康與安舒。更廣泛的可持續議題包括建築物內提供的衛生設施及配套維護，此類問題會影響工作及生活環境質素。

室內環境質素涉及室內空氣質素和保障健康的通風設施。對健康與福祉的考量亦包括熱舒適、照明、隔音和噪音控制，對使用者的健康、舒適度及生產效率的影響。

以下得分項目不適用於綠建環評既有建築 3.0 版：

分數代碼	得分項目
HWB-00-01	最低通風表現
HWB-03-02	控制廢物臭味
HWB-03-04	室內震動
HWB-03-09	生物污染
HWB-04-01	非接觸式環境

7 健康與安舒

HWB-01 綠色健康生活

HWB-01-01 健康與積極生活

目標

改善生活/工作體驗，提升樓宇使用者的健康水準。

可得分數

1 分

得分要求

提供以下至少 2 項健康與積極生活設施，可得 1 分。

健康與積極生活設施	
在公共區域提供有關體能活動設施和服務的資訊板和/或指示牌	供樓宇使用者使用，可通往所有使用樓層的樓梯
在公共區域提供 1 個淋浴和更衣室設施	在公共區域提供促進樓宇使用者進行體能活動的空間
在建築內為租戶和訪客提供便捷可達的飲水機	提供安全、有遮蔽且易於到達的單車存放設施
申請人提議的其他設施	

評估

1. 編製一份摘要表，列出提供的健康與積極生活設施及其所在位置。
2. 所有樓宇使用者均應可使用所提供的相關設施。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
HWB-01-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-01-01	√	√
HWB-01-01_01	列出已提供的健康與積極生活設施及其位置的摘要表	√	√
HWB-01-01_02	健康與積極生活設施的照片記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-01 綠色健康生活

HWB-01-02 親生物設計

目標

鼓勵樓宇使用者與自然環境持續互動，促進人與自然的固有聯繫，滿足人類對親近生命與自然過程的心理需求。

可得分數

1 分

得分要求

在建築物公共區域提供以下至少 3 項親生物設計特徵/策略，可得 1 分。

親生物設計特徵/策略清單		
提供室內植物（例如盆栽植物、植物牆）	融入水元素（例如水景、噴泉）	利用自然光（例如天窗、大面積窗戶）
使用天然材料（例如：木材、竹、藤或軟木）	仿自然視覺元素	建立與自然的視覺聯繫（例如在評估範圍內/外可看到自然環境的景觀）
申請人提議的其他設計		

評估

1. 提供一個摘要表，列出所採用的親生物設計特徵/策略及其所在位置。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
HWB-01-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-01-02)	√	√
HWB-01-02_01	採用的親生物設計特徵/策略及其位置的摘要表	√	√
HWB-01-02_02	採用的親生物設計特徵/策略的照片記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

親生物設計案例研究， Terrapin Bright Green [線上] 網址：
<https://www.terrapinbrightgreen.com/report/biophilic-design-case-studies/>
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-01 綠色健康生活

HWB-01-03 體能活動與心理健康計劃

目標

促進樓宇使用者的體能活動和心理健康。

可得分數

1 分

得分要求

每年為樓宇使用者舉辦體能活動和/或心理健康計劃，可得 1 分。

評估

1. 提供過去 12 個月內舉辦的體能活動與/或心理健康計劃的摘要表。
2. 體能活動是指任何需要使用肌肉並消耗能量的身體動作，包括步行、跑步、騎單車或體育運動等。
3. 心理健康計劃是指旨在促進心理健康、提供支援、增強應對能力的計劃，形式包括各種活動、工作坊或輔導等。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
HWB-01-03_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-01-03	√	√
HWB-01-03_01	過去 12 個月內舉辦的體能活動與/或心理健康計劃的摘要表	√	√
HWB-01-03_02	每項活動的宣傳單張	√	√
HWB-01-03_03	每項活動的照片	√	√

備註

(a) 補充資料

根據世界衛生組織的定義，心理健康是一種身心健康的狀態，在這種狀態下，個體能夠認識到自身的能力，能夠應對日常生活中的正常壓力，能夠有效工作，並能為社會作出貢獻。心理健康對於維持個人健康以及社會正常運轉至關重要。沒有心理健康，就沒有真正的健康。

[1] 世界衛生組織，心理健康

[線上] 網址：

<https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/mental-health-strengthening-our-response>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-02 以人為本的生活

HWB-02-01 共融設計

目標

鼓勵在建築物各樓層的室外或半室外公共與私人空間中採用使用者友善設計。

可得分數

3 分

得分要求

(a) 普遍可達性

提供至少 5 或 10 項符合屋宇署最新版本《設計手冊 - 暢通無阻的通道》中「建議設計要求」的適用優化設施，可得 1 至 2 分。

(b) 家庭友好設施

在建築物內提供至少 3 項家庭友好設施，可得 1 分。

家庭友好設施清單	
設有遮蔭座位區的兒童遊樂區	至少一個洗手間（不包括無障礙洗手間）設有帶安全帶的兒童保護座椅
至少一個獨立的家庭衛生間	至少一個公眾可用的嬰兒護理室
至少一個供員工使用的哺乳室	申請人提議的其他設施

評估

(a) 普遍可達性

1. 提供摘要表、圖則和照片，列明所採用並符合最新版本《設計手冊：暢通無阻的通道》中「建議設計要求」中的適用優化設施。
2. 所有樓宇使用者均應可使用所提供的優化設施。

(b) 家庭友好設施

1. 提供摘要表、圖則和照片，列出所提供的家庭友好設施。
2. 所有樓宇使用者均應可使用所提供的家庭友好設施，惟員工專用的哺乳室除外。

提交文件

(a) 普遍可達性

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
HWB-02-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-02-01a	√	√
HWB-02-01a_01	列出優化設施及其所在位置的摘要表	√	√
HWB-02-01a_02	優化設施的圖則和照片	-	√

(b) 家庭友好設施

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-02-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-02-01b	√	√
HWB-02-01b_01	家庭友好設施及其所在位置的摘要表	√	√
HWB-02-01b_02	家庭友好設施的圖則和照片	-	√

備註

(a) 補充資料

屋宇署，《設計手冊 - 暢通無阻的通道 2008（2024 年版本）》

[線上] 網址：

https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/BFA2008_e.pdf

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

建築署，PNAP ADV-32 - 在商業樓宇提供育嬰間及哺集乳室

[線上] 網址：

<https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/pnap/ADV/ADV032.pdf>

[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-02 以人為本的生活

HWB-02-02 設施的營運與維護

目標

協助樓宇維護人員以安全及高效的方式開展營運和維護活動。

可得分數

2 分

得分要求

提供以下配套設施中至少 3 項/6 項，可得 1 至 2 分。

營運與維護配套設施清單		
高空作業平台	固定攀梯	中央控制室
吊船	中央控制及監察系統(CCMS) 或樓宇管理系統(BMS)	警衛室
屋宇裝備設備維修平台（例如冷水機/冷卻塔的金屬網平台）	設施管理維護工作間 （須為指定用於維護工作的房間，並配備工作台、其他所需設備/設施以滿足功能需求）	可移動工作平台
申請人提議的其他設施		

評估

1. 提供摘要表，列出所提供的營運與維護配套設施及其所在位置。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-02-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-02-02)	√	√
HWB-02-02_01	配套設施及其所在位置的摘要表	√	√
HWB-02-02_02	配套設施的照片記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-01 通風性能

目標

確保項目中各空間獲得足夠的室外鮮風，以保障用戶的健康與舒適。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 最低通風表現（計算）

證明項目設計的通風率超過 ANSI/ASHRAE 標準 62.1-2022 規定的最低通風率，可得 1 分。

(b) 最低通風表現（測量）

通過測量證明已達到最低通風率要求，可得 1 分。

評估

(a) 最低通風表現（計算）

1. 按照 ANSI/ASHRAE 標準 62.1-2022 的要求，提供每個獨立租戶空間和業主管控範圍內通常被佔用空間的通風率計算。
2. 對於毛坯空間（即由未來用戶/租戶負責提供向室內供應鮮風的設備的空間），申請人應確保設有足夠的鮮風百葉，以從室外將空氣引入室內空間。申請人應參考權威資料，例如《ASHRAE 手冊——基礎知識》中規定的百葉尺寸設計標準，以判定項目外牆上所設的百葉實際數量和尺寸是否足夠。
3. 計算結果須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署審核。

(b) 最低通風表現（測量）

1. 測量輸送至各租戶空間和業主管控範圍內通常被佔用空間的通風率。測量可透過直接量度或經送風系統內安裝的空氣流量感應器進行。測量儀器/感應器須根據製造商建議進行校準。
2. 證明測量結果等於或高於每個獨立租戶空間和業主管控範圍內通常被佔用空間按計算所得的最低通風率。
3. 如進行直接量度，須在每個通風管道橫截面上最少量度 5 個點。
4. 測量工作應在首次提交評估文件前 12 個月內完成。
5. 測量和計算結果須由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署審核。

提交文件

(a) 最低通風表現 (計算)

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-01a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-01a	√	√
HWB-03-01a_01	最低通風率計算	√	√
HWB-03-01a_02	顯示鮮風設備送風量的暖通空調平面圖/示意圖	√	√

(b) 最低通風表現 (測量)

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-01b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-01b	√	√
HWB-03-01b_01	最低通風率計算	√	√
HWB-03-01b_02	顯示鮮風設備送風量的暖通空調平面圖/示意圖	√	√
HWB-03-01b_03	各租戶區域及通常被佔用空間的鮮風總量測量結果	-	√
HWB-03-01b_04	標明測量點的平面圖	√	√

備註

(a) 補充資料

ANSI/ASHRAE 標準 62.1-2022——通風和可接受的室內空氣質素
[線上] 網址：
<https://webstore.ansi.org/standards/ashrae/ansiashrae622022>
[瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-03 室內聲學環境

目標

確保通常被佔用的空間具備舒適的聲學環境。

可得分數

3 分

得分要求

(a) 背景噪音水平

證明背景噪音水平符合規定標準，可得 1 分。

(b) 混響時間

證明適用空間的混響時間符合相應空間類型的標準，可得 1 分。

(c) 噪音隔離

證明空間之間的空傳噪音隔離符合規定標準，可得 1 分。

評估

(a) 背景噪音水平

1. 申請人可選擇透過計算機模擬或現場測量，證明通常被佔用空間內源自外部噪音源和項目屋宇裝備系統產生的背景噪音水平符合以下標準。項目評估中應統一使用 NR 或 NC 值。

空間類型	要求的 NR/NC 值
學校課室 會議室 診所 圖書館 酒店及服務式公寓 住宅單位	35
會所 辦公室	40
購物中心	45
休閒與娛樂設施	50

如選擇現場測量，測量應在暖通空調系統正常運行情況下，以 5 分鐘等效連續聲級 [Leq (5 分鐘)] 為基準進行。

2. 測量應在首次提交評估文件前 12 個月內完成。
3. 評估應包括每類通常被佔用空間中至少一個樣本。

(b) 混響時間

- 申請人可選擇透過計算機模擬或現場測量，證明室內空間的中頻混響時間(RT)符合以下標準。
中頻(500Hz、1kHz 和 2kHz)的平均混響時間不得超過：

空間類型	RT (秒)
會議室 診所 酒店及服務式公寓 辦公室 住宅單位	0.6
學校課室 圖書館	0.8
會所 購物中心	1.5
休閒與娛樂設施	2.0

- 測量應在首次提交評估文件前 12 個月內完成。
- 評估應包括每類通常被佔用空間中至少一個樣本。

(c) 噪音隔離

- 申請人可選擇透過計算機模擬或現場測量，證明空間之間的空傳噪音隔離符合規定標準。計權隔聲量(SRI)或計權標準化聲壓級差的表現應符合下表所述的要求：

場所類型	計權隔聲量	計權標準化聲壓級差
課室之間	R _w 37	D _{nT,w} 31
辦公室/會議室/零售店之間	R _w 44	D _{nT,w} 38
酒店房間/服務式公寓/多功能廳/活動室之間	R _w 52	D _{nT,w} 46
機房/走廊空間之間	R _w 52	D _{nT,w} 46

注：所使用的測量設備應符合 IEC 61672-1 Class 1 要求或等效標準的精確度要求。

評估應考慮屋宇裝備系統在正常運作模式下的噪音。

所有與此分數相關的聲學計算或測量報告均須由香港聲學學會正式會員或具同等資歷的專業人士簽署確認。

- 測量應在首次提交評估文件前 12 個月內完成。
- 評估應包括每類通常被佔用空間中至少一個樣本。
- 此評分準則僅適用於間隔牆。

提交文件

(a) 背景噪音水平

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-03a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-03a	√	√
HWB-03-03a_01	標註已選定的評估位置的平面圖	√	√
HWB-03-03a_02	背景噪音水平測量報告	-	√
HWB-03-03a_03	所有測量設備的校準證書	-	√
HWB-03-03a_04	背景噪音水平模擬報告	-	√

(b) 混響時間

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-03b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-03b	√	√
HWB-03-03b_01	標註已選定的評估位置的平面圖	√	√
HWB-03-03b_02	混響時間測量報告	-	√
HWB-03-03b_03	所有測量設備的校準證書	-	√
HWB-03-03b_04	混響時間計算表/模擬報告	-	√

(c) 噪音隔離

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-03c_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-03c	√	√
HWB-03-03c_01	標註已選定的評估位置的平面圖	√	√
HWB-03-03c_02	評估範圍內各房間的摘要表	√	√
HWB-03-03c_03	噪音隔離測量報告	-	√
HWB-03-03c_04	所有測量設備的校準證書	-	√
HWB-03-03c_05	噪音隔離模擬報告	-	√
HWB-03-03c_06	間隔牆的構造詳圖	√	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-05 持續監測室內空氣質素

目標 通過持續監測室內空氣質素，提高樓宇使用者的舒適度、健康和生產力。

可得分數 4 分

得分要求 (a) 提供室內空氣質素感應器

在評估範圍內的通常被佔用空間或公共空間中，每 500 平方米安裝 1 個室內空氣質素感應器，且每層至少安裝 1 個，並能監測以下 4 項或 6 項參數，可得 1 至 2 分：

參數清單		
微細懸浮粒子(PM _{2.5})	可吸入懸浮粒子(PM ₁₀)	二氧化碳
總揮發性有機化合物	二氧化氮	臭氧
一氧化碳	甲醛	氬

(b) 應對機制

設有應對機制，當監測參數未達到環境保護署認證計劃的「良好級」標準時，制定緩解措施，可得 1 分。

(c) 實時披露室內空氣質素

將持續監測的空氣質量數據即時向樓宇使用者公開，可得 1 分。

評估

(a) 提供室內空氣質素感應器

1. 提供說明文件以展示符合得分要求。

(b) 應對機制

1. 展示評估範圍內的應對機制。

(c) 實時披露室內空氣質素

1. 提供即時披露平台的螢幕截圖(如網站/流動應用程式/電子顯示螢幕)，顯示為使用者發佈的實時室內空氣質素數據。

提交文件

(a) 提供室內空氣質素感應器

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-05a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-05a	√	√
HWB-03-05a_01	標示室內空氣質素感應器位置的平面圖	√	√
HWB-03-05a_02	室內空氣質素感應器的產品目錄	√	√
HWB-03-05a_03	已安裝室內空氣質素感應器的照片記錄	-	√

(b) 應對機制

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-05b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-05b	√	√
HWB-03-05b_01	應對機制說明文件	√	√

(c) 實時披露室內空氣質素

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-05c_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-05c	√	√
HWB-03-05c_01	電子螢幕、網站或流動應用程式的螢幕截圖	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-06 熱舒適監測

目標

為樓宇使用者提供可接受的熱舒適環境。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 溫度和濕度控制

證明設有空調的公共空間內的溫度和相對濕度符合規定標準，可得 1 分。

(b) 持續監測

安裝感應器進行持續監測，可得 1 分。

評估

(a) 溫度和濕度控制

1. 提供現場測量報告或感應器數據，證明溫度和相對濕度符合以下標準：

溫度	相對濕度
25.5°C ± 1.5°C	40% 至 70%

2. 測量須在夏季（6 月至 8 月）期間進行。
3. 測量方法應參考 ANSI/ASHRAE 標準 55-2023。
4. 評估應包括附件第 9.2 節中定義的每類通常被佔用空間中至少一個樣本（如適用）。
5. 測量須在首次提交評估文件前 12 個月內完成。
6. 測量結果應由樓宇負責人/樓宇管理團隊負責人簽署確認。

(b) 持續監測

1. 提交感應器的技術規格，以證明感應器具備溫度及相對濕度的量度功能。
2. 所有收集到的數據須通過顯示螢幕、網站或流動應用程式向樓宇使用者提供。
3. 測量數據須每 15 分鐘更新一次。
4. 評估應包括附件第 9.2 節中定義的每類通常被佔用空間中至少一個樣本（如適用）。

提交文件

(a) 溫度和濕度控制

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-06a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-06a	√	√
HWB-03-06a_01	熱舒適測量報告	-	√

(b) 持續監測

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-06b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-06b	√	√
HWB-03-06b_01	感應器技術規格	√	√
HWB-03-06b_02	標示感應器安裝位置的平面圖	√	√
HWB-03-06b_03	已安裝感應器的照片記錄	-	√
HWB-03-06b_04	電子螢幕、網站或流動應用程式的螢幕截圖	-	√

備註

(a) 補充資料

ANSI/ASHRAE 標準 55-2023 - 人類居住的熱環境條件
 [線上] 網址：
<https://webstore.ansi.org/standards/ashrae/ansiashraestandard552023>
 [瀏覽日期：2025 年 6 月]

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-07 合適的照明效果

目標

確保樓宇使用者獲得最佳視覺舒適度。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 通常被佔用空間的照明效果

證明通常被佔用空間的照明度水平、統一眩光額定限值和照明度一致性符合規定標準，可得 1 分。

(b) 非通常被佔用空間的照明效果

證明非通常被佔用空間的照明度水平和統一眩光額定限值符合規定標準，可得 1 分。

評估

(a) 通常被佔用空間的照明效果

1. 證明通常被佔用空間的照明度水平、統一眩光額定限值和照明度一致性符合《SLL 照明手冊》或其他同等標準的規定要求。
2. 申請人可選擇通過現場測量或模擬來證明符合要求。
3. 須包括每類通常被佔用空間的至少一個樣本。租戶區域不包括在評估範圍內。

(b) 非通常被佔用空間的照明效果

1. 證明非通常被佔用空間的照明度水平和統一眩光額定限值符合《SLL 照明手冊》或其他同等標準的規定要求。
2. 申請人可選擇通過現場測量或模擬來證明符合要求。
3. 須包括每類通常被佔用空間的至少一個樣本。

提交文件

(a) 通常被佔用空間的照明效果

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
HWB-03-07a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-07a	√	√
HWB-03-07a_01	照明平面圖	√	√
HWB-03-07a_02	照明設備清單	√	√
HWB-03-07a_03	現場測量或模擬報告	-	√

(b) 非通常被佔用空間的照明效果

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
HWB-03-07b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-07b	√	√
HWB-03-07b_01	照明平面圖	√	√
HWB-03-07b_02	照明設備清單	√	√
HWB-03-07b_03	現場測量或模擬報告	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-08 日照

目標

為室內環境引入日光，減少對人工照明的依賴。

可得分數

1 分

得分要求

窗地比不少於 10%的通常被佔用空間至少佔其總室內樓面面積的 80%，可得 1 分。

評估

1. 進行計算，以證明通常被佔用空間中，窗地比至少為 10%的空間，至少佔其總內部樓面面積的 80%。
2. 租戶面積應包含在計算範圍內。

提交文件

證明文件		暫定 評估	最終 評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
HWB-03-08_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-08	√	√
HWB-03-08_01	顯示玻璃窗面積和房間佈局的平面圖及示意圖	√	√
HWB-03-08_02	顯示適用空間窗地比的計算	√	√
HWB-03-08_03	證明建築物中至少 80%的通常被佔用空間的窗地比至少為 10%的計算	√	√
HWB-03-08_04	玻璃窗的照片	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-10 水質監測與飲用水供應

目標

確保供予樓宇使用者的飲用水質素，並促進健康。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 水質調查

證明飲用水水質符合水務署的最新指引，可得 1 分。

參數	標準
化學和物理	
混濁度	≤ 3.0 NTU
色度	≤ 5 Hazen Unit
酸鹼值 (25°C)	≥ 6.5 and ≤ 9.5
游離餘氯	> 0 mg/L and ≤ 1.5 mg/L
電導率 (25°C)	≤ 500 μS/cm
金屬	
鉛	≤ 10 μg/L
鉻	≤ 50 μg/L
鎳	≤ 70 μg/L
鎘	≤ 3 μg/L
銅	≤ 2000 μg/L
銻	≤ 20 μg/L
細菌	
異養菌平皿計數	≤ 20 cfu/mL
埃希氏大腸桿菌	0 cfu/100 mL

水質調查應由香港實驗所認可計劃(HOKLAS)認可的實驗室進行，採樣程序應遵循水務署的最新取樣規程。

採樣位置和頻率的最低要求如下：

- 所有飲用水箱：每年一次；
- 每條供飲用途的配水路線的最遠端：每年一次；
- 「飲用途」指供應給餐飲、廚房和茶水間等僅供飲用的水，不包括廁所用之水；
- 所有飲水機：每季一次。

(b) 飲用水供應

在評估範圍內提供至少一個公眾可使用的飲水機，可得 1 分。

評估

(a) 水質調查

1. 提供管道示意圖及平面圖，清楚標示所有取樣點及配水路線，以證明水樣本採集於飲用水配水系統的最遠取用點。
2. 提供由 HOKLAS 實驗室（食品/環境測試類別）簽發的水質檢測報告，以證明水質檢測結果符合參考的飲用水供應標準。

(b) 飲用水供應

1. 提供平面圖，以展示飲水機設置的位置。
2. 飲水機須為公眾可使用。

提交文件

(a) 水質調查

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
HWB-03-10a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-10a	√	√
HWB-03-10a_01	管道示意圖和平面圖	√	√
HWB-03-10a_02	水質檢測報告	-	√

(b) 飲用水供應

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
HWB-03-10b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-10b	√	√
HWB-03-10b_01	管道示意圖和平面圖	√	√
HWB-03-10b_02	飲水機的現場照片	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-03 室內環境質素

HWB-03-11 空氣過濾與淨化處理

目標

通過採用有效的介質或技術去除污染物，提高室內空氣質素。

可得分數

2 分

得分要求

(a) 顆粒過濾

在業主管控範圍內的鮮風系統安裝最低效能報告值(MERV)等級為 12 的空氣過濾器，為附件第 9.2 節所定義的通常被佔用空間提供鮮風，可得 1 分。

(b) 空氣淨化處理

根據附件第 9.2 節的定義，在所有業主管控範圍內的通常被佔用空間提供中央機械通風系統（即帶有風管並服務多個空間的通風機/空氣處理機組）的空氣淨化技術，或在局部機械通風系統（即服務單一區域的通風機）提供獨立式空氣淨化裝置，可得 1 分。

評估

(a) 顆粒過濾

1. 提供空氣過濾器的詳細信息，以證明其 MERV 等級可達到 12 或以上。

(b) 空氣淨化處理

1. 說明所採用的空氣處理技術及所針對的室內空氣污染物。
2. 證明鮮風系統配備有空氣淨化裝置。
3. 獨立空氣淨化器所需的覆蓋面積應參考製造商產品目錄中的建議。

提交文件

(a) 顆粒過濾

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
HWB-03-11a_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-11a	√	√
HWB-03-11a_01	空氣過濾器的產品目錄	√	√
HWB-03-11a_02	已安裝空氣過濾器的照片記錄	-	√

(b) 空氣淨化處理

證明文件 請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定評估	最終評估
HWB-03-11b_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-03-11b	√	√
HWB-03-11b_01	空氣淨化設備或獨立空氣淨化器的產品目錄	√	√
HWB-03-11b_02	計算證明獨立式空氣淨化器的服務面積符合規定要求	√	√
HWB-03-11b_03	空氣淨化設備或獨立式空氣淨化器的位置圖及照片記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

7 健康與安舒

HWB-04 良好的衛生規範

HWB-04-02 健康保障

目標

保障樓宇使用者的健康。

可得分數

2 分

得分要求

提供以下至少 3 項/ 6 項健康防護措施/設施，可得 1 至 2 分。

健康保障措施/設施清單		
血壓計	血氧儀	口罩
消毒濕紙巾	自動心臟除顫器 (AED)	急救箱
手持式體溫計	醫療室	自動消毒裝置
非洗手間內的洗手設施	至少 50% 的升降機支援無接觸按鈕操作	至少 50% 的主要出入口設置非接觸式開門按鈕
申請人提議的其他設施		

評估

- 編製一份摘要表，列出所提供的健康保障措施/設施及其位置。
- 健康保障措施/設施應放置在所有樓宇使用者均可到達的位置。

提交文件

證明文件		暫定評估	最終評估
請提供以下文件的電子版本 檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。			
HWB-04-02_00	綠建環評既有建築提交範本 – HWB-04-02	√	√
HWB-04-02_01	列出已提供的健康防護措施/設施及其位置的摘要表	√	√
HWB-04-02_02	健康防護措施/設施的照片記錄	-	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

8. 創新

綠建環評鼓勵採用創新和/或尚未在業界廣泛應用，但能達致可持續發展目標的新技術。

本部分允許申請人提交本手冊所涵蓋內容以外的任何創新技術，以獲得額外的環境效益，並供考慮授予分數。

申請人須自行向建築環保評估協會(BSL)的評估小組委員會(ASC)提交定性和/或定量的證據，以供審核和批准。

一般而言，提交的材料應全面說明其效益、所避免的環境影響，或相較現有標準所達致的卓越表現。

8 創新

IA-01 創新

IA-01-01 創新

目標

鼓勵採用在香港尚未廣泛應用，且能達致既有建築可持續發展目標的創新技術/實踐/設計。

可得分數

創新最多可得 10 分。

評估

1. 提交採用下列新實踐、技術和/或方法的證據：
 - (a) 未在本手冊中描述;
 - (b) 未成為市場主流應用; 或
 - (c) 能同時實現多個可持續發展目標。
2. 證明這些應用在達致既有建築可持續發展目標方面的相關效益：
 - 1.1. 識別所提出的創新應用所對應的可持續發展目標。
 - 1.2. 詳細說明用於評估該創新應用的效益及成效的方法及準則（如適用，應提出可量化的表現指標）。
 - 1.3. 每項建議的創新應用，最多可得 1 分;
 - 1.4. 提供創新應用的實施證據。

綠建評委將建議書提交給建築環保評估協會(BSL)的評估小組委員會(ASC)，ASC 將根據每項申請的優點作出評估。

提交文件

證明文件 請提供以下文件的電子版本，檔案名稱前綴如下表最左邊一欄所示。		暫定 評估	最終 評估
IA-01-01_00	綠建環評既有建築提交範本 – IA-01-01	√	√
IA-01-01_01	有關創新技術/實踐/設計目標、評估方法和準則的報告	√	√
IA-01-01_02	有關創新技術/實踐/設計實施與成效評估的證據	√	√

備註

(a) 補充資料

無

(b) 相關分數

無

9. 附錄

9.1 辭彙表

親生物設計

為人類進行的仿生物有機體設計，尊重身心系統，將其作為健康與安舒的指標，並在符合當地情況的情況下做出反饋。

證書有效期

證書有效期指綠建環評證書和等級保持有效並獲香港綠色建築議會正式認可的期限。

全球變暖潛能值 (GWP)

全球變暖潛能值提供衡量一種化學品相對於一單位二氧化碳（主要溫室氣體）的潛在損害氣候效應的方法。

氟氯烴 (HCFCs)

氟氯烴釋放到大氣中會導致臭氧消耗。

室內一般照明

室內一般照明，在一個範圍內提供大致同等亮度的照明。一般照明不包括該區域內的裝飾性照明或為特殊用途及功能提供不同照明水平的照明。

通常被佔用空間

通常被佔用空間是人們通常會在其中停留超過 1 小時的有界區域。不是每天使用但使用時會被佔用超過一小時的空間也被視為通常被佔用空間。有關通常被佔用空間的例子，請參閱附件 9.2。

非通常被佔用空間

非通常被佔用空間是指建築物內人們通常停留不到 1 小時的有界區域。有關非通常被佔用空間的例子，請參閱附件 9.2。

主區

場地沿鄰接街道水平的 15 米垂直區域。該區域的綠化旨在通過建築物的公共部分提供視覺聯繫或作為連接街道的通道，讓公眾、訪客或居住者在城市空間中更加暢行無阻。應將用於種植的土壤或類似基底的頂部標高作為基準標高納入主區。

無人佔用空間

無人佔用空間指建築物內不作為供人類活動的區域。佔用人僅佔用該類空間短時間，並只是偶爾佔用。有關無人佔用空間的例子，請參閱附件 9.2。

9. 附錄

9.2 空間類型

綠建環評視室內環境質素為維持用戶健康和福祉的關鍵。為幫助申請人設計更全面、更令人滿意的室內環境質素策略，綠建環評對室內環境質素（包括通風、空氣質素、聲學和照明）提出了更高的要求。

由於室內環境質素的影響取決於用戶與其佔用的室內空間之間的互動程度，因此申請人了解並確定每個室內空間的使用水平至關重要。為便於評估，申請人應編製一份明細表，包括建築物內的所有空間及其各自的位置。空間應分為以下三種類型（定義請參閱詞彙表）：

- 通常被佔用空間
- 非通常被佔用空間
- 無人佔用空間

下面列出每種空間類型的一些例子，但這些例子並非詳盡無遺。如申請人的建築物中存在未包含在下文中的空間，申請人應找出類似例子或根據定義對空間類型進行分類。如申請人認為不能根據空間類型定義對空間進行分類，則需要提供理由。

通常被佔用空間的空間用途

- | | |
|-------------|----------|
| • 禮堂 | • 演講廳 |
| • 大堂 | • 會客室 |
| • 會議室 | • 開放式辦公室 |
| • 餐飲（商業和住宅） | • 私人辦公室 |
| • 餐飲區 | • 接待處 |
| • 服務台 | • 住宅臥室 |
| • 陳列室 | • 住宅飯廳 |
| • 健身室 | • 住宅客廳 |
| • 醫院病房 | • 零售 |
| • 酒店客房 | • 學校課室 |
| • 酒店入口大堂 | • 收發處 |
| • 詢問處 | • 購物中心 |
| • 廚房（商業） | |

非通常被佔用空間的空間用途

- 休息室
- 影印室
- 走廊
- 入口大堂（酒店除外）
- 樓梯間
- 主升降機大堂
- 升降機大堂
- 茶水間
- 洗手間
- 住宅廚房

無人佔用空間的空間用途

- 緊急出口走廊
- 機電室
- 停車場
- 貯物室
- 倉庫
- 數據中心/伺服器室