《商务楼宇净零运营与碳中和评价规范》

团体标准编制说明

中国国际投资促进会

2025年7月1日

目 录

一、任务来源，起草单位，协作单位，主要起草人 1

二、制定标准的必要性和意义 2

三、主要工作过程 4

四、制定标准的原则和依据，与现行法律、法规、标准的关系 5

五、主要条款的说明，主要技术指标、参数、实验验证的论述 6

六、重大意见分歧的处理依据和结果 8

七、采用国际标准和国外先进标准的，说明采标程度，以及与国内外同类标准水平的对比情况 8

八、作为推荐性标准或者强制性标准的建议及其理由 8

九、贯彻标准的措施建议 8

十、其他应说明的事项 8

# 一、任务来源，起草单位，协作单位，主要起草人

在全球积极应对气候变化、大力推进碳减排的大背景下，建筑领域作为碳排放的重要源头之一，其绿色低碳转型迫在眉睫。商务楼宇作为城市建筑的关键构成，在日常运营中消耗大量能源并产生可观碳排放，对全球碳减排目标的实现影响深远。

从国际视角看，全球绿色建筑委员会等国际组织在推动绿色建筑和零碳建筑发展方面成果斐然，积累了丰富经验，国际上也涌现出诸多商业楼宇零碳运营的标准与实践案例。然而，我国商务楼宇的发展具有自身特性，在建筑风格、功能布局、运营模式以及能源结构等方面与国际情况存在差异，难以直接套用国际现成标准。为提升我国商业楼宇在国际市场的竞争力，推动其可持续发展，亟需结合我国国情，制定与之适配的评价规范。

聚焦国内现状，一方面，国家对碳达峰、碳中和目标的推进坚定不移，建筑领域作为碳排放大户，急需有效减碳举措。商务楼宇在能源利用、碳排放管理等方面存在较大提升空间，通过制定并实施相关评价规范，能够引导其采用先进节能技术、优化能源结构，大幅提高能源利用效率，减少碳排放，为国家 “双碳” 目标助力。另一方面，目前国内相关标准存在局限性。现有标准多将评价重点置于 “建筑本身”，忽视 “运营主体” 的关键作用。而实际上，建筑运营者的管理水平、低碳运营能力，以及为租户提供可持续发展附加价值的能力，对楼宇整体碳排放状况影响重大。同时，现有标准多侧重最终成果验证，如是否达到碳中和建筑、零碳建筑标准，却缺乏对目标设定、实现路径规划、行动监督与改进等过程性内容的明确指引。

在此形势下，《商务楼宇净零运营与碳中和评价规范》团体标准的起草应运而生。

本文件起草单位：中国国际投资促进会、中国建筑运营管理研究院有限公司、中信商业管理有限公司、华润万象生活有限公司、中信和业资产管理有限公司、华贸集团、智园空间管理有限公司、嘉里建设有限公司、兆泰集团、北京发展大厦等企业（待补充）。

本文件主要起草人：周晓燕、廖亮、刘勇、齐燕妮、金永、张丽文、张丽君（待补充）

# 二、制定标准的必要性和意义

助力国家 “双碳” 战略落地：建筑领域是我国碳排放的重要组成部分，商务楼宇作为城市建筑的核心载体，其运营过程中的能源消耗与碳排放不容小觑。该标准通过明确商务楼宇净零运营与碳中和的目标、路径和评价指标，为商务楼宇制定科学合理的碳减排计划提供了清晰指引，有助于将国家 “双碳” 战略目标精准落实到商务楼宇的日常运营管理中，推动建筑行业在实现碳达峰、碳中和进程中发挥积极作用，加快国家绿色低碳转型步伐。

规范行业低碳发展秩序：当前商务楼宇在低碳运营和碳中和实践方面缺乏统一规范，导致市场上相关概念模糊、标准不一，部分企业的低碳行动存在盲目性和随意性。该标准的出台，填补了商务楼宇净零运营与碳中和评价的空白，为行业提供了一套系统、全面、科学的评价体系和操作指南，有助于规范商务楼宇低碳运营市场，促进企业之间的公平竞争，推动行业朝着规范化、标准化方向发展，提升整个商务楼宇行业的低碳发展水平。

提升企业竞争力与可持续发展能力：对于商务楼宇运营企业而言，遵循该标准开展净零运营和碳中和工作，能够促使企业主动采用先进的节能技术、优化能源管理系统、调整能源结构，从而有效降低运营成本，提高能源利用效率。同时，积极践行低碳发展理念，达到净零运营和碳中和目标，有助于企业塑造绿色、环保、可持续的品牌形象，增强企业在市场中的竞争力和吸引力，满足租户对绿色办公环境的需求，吸引更多优质企业入驻，实现企业经济效益与环境效益的双赢，为企业的长期稳定发展奠定坚实基础。

促进产业链协同绿色转型：商务楼宇的运营涉及能源供应、建筑材料、设备制造、物业管理等多个上下游产业。该标准的实施，将带动整个产业链围绕商务楼宇的低碳需求进行技术创新和产品升级，推动上下游企业共同探索绿色低碳发展模式，加强产业链各环节之间的协同合作，促进产业链向绿色化、低碳化方向转型，形成绿色低碳发展的产业生态，提升整个产业链的可持续发展能力。

推动国际交流与合作：在全球应对气候变化、共同推进碳中和的大背景下，该标准的制定使我国商务楼宇在低碳发展领域拥有了与国际接轨的本土标准。这不仅有助于我国商务楼宇行业在国际市场上提升话语权和竞争力，还为国内外企业、机构之间开展绿色建筑、低碳运营等领域的交流与合作搭建了平台，促进我国商务楼宇行业学习借鉴国际先进经验和技术，推动我国商务楼宇行业在全球低碳发展浪潮中实现高质量发展。

# 三、主要工作过程

（一）前期研究阶段

由中国国际投资促进会牵头，联合中国商业楼宇零碳倡议相关单位，组建了一支跨领域、跨学科的专业研究团队。团队成员涵盖建筑节能专家、环境科学学者、能源管理工程师、物业管理行业资深从业者以及标准化领域专业人员等 50 余人。明确各成员的职责分工，建立定期沟通协作机制，通过线上线下会议、专题研讨等形式，围绕商务楼宇净零运营与碳中和评价的关键问题展开深入讨论，整合各方专业知识与经验，确保标准制定的科学性、专业性和实用性。

（二）标准立项

2025年3月18日，中国国际投资促进会召开了线上会议，会议审查通过了《商务楼宇净零运营与碳中和评价规范》团体标准立项。

（三）标准草案的形成

标准立项后，中国国际投资促进会组建了工作组，开展标准草案的撰写工作，由于之前课题研究基础较好，2025年6月中旬，经过内部讨论后的标准草案形成。

# 四、制定标准的原则和依据，与现行法律、法规、标准的关系

（一）标准制定的原则

标准制定过程中有三个基本原则分别为标准的适用性，标准的先进性和标准的统一性。

1.标准的适用性。标准应具有很强的实用性，尽量保证更多的数字服务外包从业人员能用较少的时间看懂标准、理解标准并便利的使用标准。

2.标准的先进性。标准条款的内容符合我国服务外包行业发展的趋势，积极响应国家已经制定出台的法规、政策和标准，与国家正在制定或修订过程中的法规、政策和标准的制定或者修订方向保持一致。

3.标准的统一性。标准内容条款做最大限度的统一，把类似或者相关的内容进行统一。

（二）标准制定的依据

1.标准制定过程中主要依据的法律法规标准如下：

《标准化工作导则 第1部分 标准化文件的结构和起草规则》（GB/T 1.1-2020）；

《团体标准 第1部分 良好行为指南》（GB/T 200004.1-2016）；

（三）与现行法律、法规、标准的关系

与现行国家标准、行业标准和地方标准没有冲突的地方。

# 五、主要条款的说明，主要技术指标、参数、实验验证的论述

本标准分为范围、规范性引用文件、术语和定义、基本要求、能力要求、评定原则、评定组织、评定程序和评定文件管理九个部分。其中基本要求和能力要求是本标准的最重要部分。

（一）范围

明确了本标准的标准化内容：数字服务外包领军企业、园区、人物的基本要求、能力要求、评定原则、评定组织、评定程序和评定文件管理等相关内容。

（二）规范性引用文件

GB/T 32150 工业企业温室气体排放核算和报告通则

GB/T51161-2016 民用建筑能耗标准

GB/T 51350-2019 近零能耗建筑技术标准

GB 55015-2021 建筑节能与可再生能源利用通用规范

JGJ/T67-2019 办公建筑设计标准

ISO IWA 42:2022 净零指南 (ISO IWA 421:2022 Net Zero Guidances)

ISO 14064-1 温室气体 第 1 部分：组织层面量化和报告温室气体排放和清除的规范和指导 (Greenhouse gases — Part 1: Specification with guidance at the organization level for quantification and reporting of greenhouse gas emissions and removals)

ISO 14068-1 气候变化管理 向净零过渡 第1部分— 碳中和 (Climate change management — Transition to net zero — Part 1: Carbon neutrality)

世界自然资源研究所（WRI）与世界企业永续发展委员会（WBSCD）温室气体核算体系 企业核算与报告标准(The Greenhouse Gas Protocol—A Corporate Accounting and Reporting Standard Revised Edition)

政府间气候变化专门委员会（IPCC）第六次评估报告第三工作组报告 气候变化2022：减缓气候变化 (IPCC Six Assessment Report-Working Group III (AR6 WGIII) Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change)

（三）术语和定义

本文件重点对零碳建筑、零碳运营等进行了定义。

1. 商务楼宇净零运营与碳中和评价规范内容

本文主要聚焦于商务楼宇在运营阶段的净零与碳中和评价。标准先明确适用范围，界定商务楼宇涵盖类型等。在评价指标方面，着重考量能源管理，要求采用节能设备，优化配电、照明等系统，提升能源利用效率。可再生能源利用上，鼓励楼宇利用光伏、地源热泵等技术，并参与绿色电力交易。在碳管理部分，规范碳排放核算边界与范围，给出达成碳中和的实施路径与碳抵消方式。评价流程涵盖申请、材料提交、评定及结果确定等步骤，评价等级依指标达成情况分设，为商务楼宇低碳转型提供精准且全面的指引 。

六、重大意见分歧的处理依据和结果

无

# 七、采用国际标准和国外先进标准的，说明采标程度，以及与国内外同类标准水平的对比情况

无

# 八、作为推荐性标准或者强制性标准的建议及其理由

本标准为推荐性标准，供各单位根据实际情况使用。

# 九、贯彻标准的措施建议

本标准零碳楼宇运营与评价规范，因此建议本标准在贯彻过程中应由中国国际投资促进会依据标准对楼宇进行相应指导，以便于各单位贯彻执行。

# 十、其他应说明的事项

无