

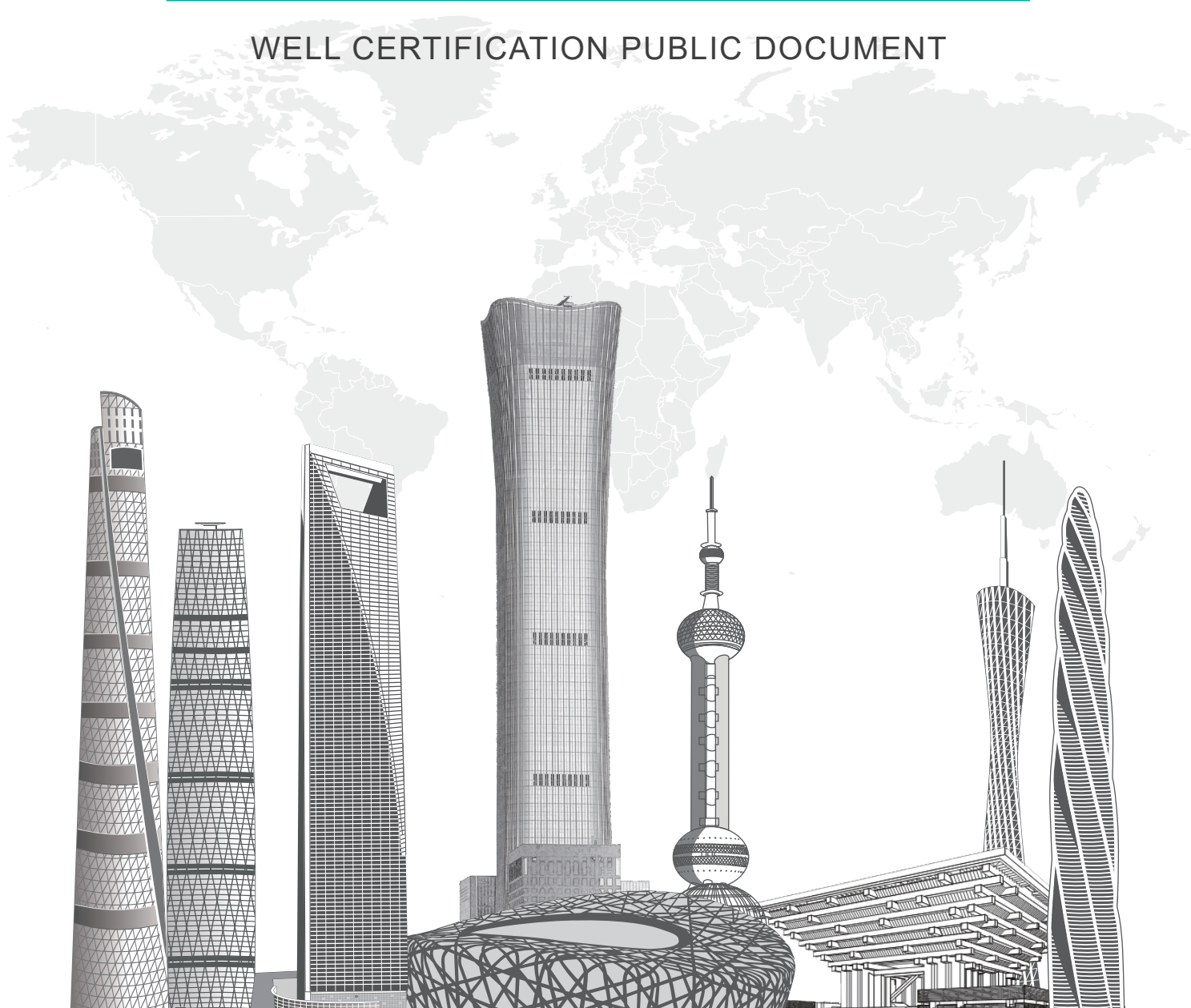


北京中建协认证中心有限公司
BEIJING ZHONG JIAN XIE CERTIFICATION CENTRE CO.,LTD.

www.jccchina.org

WELL认证公开文件

WELL CERTIFICATION PUBLIC DOCUMENT



专业化·增值化·数字化·国际化|建筑业全产业链高技术服务平台

Specialization value-added digitization internationalization | High-tech service platform for the entire construction industry chain

WELL 认证及评价准则

通过多年向医学家精英和建筑行业从业者咨询，结合以循证医学和科学研究的设计和建设的最佳实践，国际 WELL 建筑研究院（IWBI）在融会贯通各个健康概念的基础上，相继推出了 WELL 健康建筑标准和 WELL 评价准则，以及 WELL 规模计划，逐渐形成了 WELL 生态体系。WELL 生态体系从空气、水、营养、光、运动、热舒适、声环境、材料、精神、社区十大核心概念出发，对建筑性能进行指导、认证和评价，涵盖各种空间类型，包括租户空间、商办楼宇、医院、康养项目、住宅、学校及其他业态，全方位来为人类健康保驾护航。

■ WELL 健康建筑认证

《WELL 健康建筑标准》v2（WELL Building Standard™ version 2）版本建立在创先性的 WELL 健康建筑标准第一版（WELL v1）基础之上，是一个基于性能的评价系统，它测量、认证和监测空气、水、营养、光、运动、热舒适、声环境、材料、精神和社区这十大影响人类健康和福祉的建筑环境要素。按照所有权类型划分，WELL v2 项目主要分为业主使用项目和 WELL 核心体项目。WELL 核心体是核心与外壳建筑（也称为基础建筑）执行基本条款的独特途径，保证租户受益。

■ WELL 健康社区认证

《WELL 健康社区标准》（WELL Community Standard）是一个以促进人类健康和福祉为中心的区域性评级系统。它建立在循证研究的基础上，并与领先的医生、科学家和公共卫生专家，以及城市规划师、工程师和建筑师进行了磋商。WELL 健康社区标准为项目团队提供了他们需要的工具，以纳入健康的生活方式行为和设计策略，以支持健康的规模。WELL 健康社区标准的条款并不是针对建筑内的设计或条件，而是它们在场地上彼此交互的方式。



WELL认证及评价准则

■. WELL健康安全评价准则

《WELL 健康 - 安全评价准则》(WELL Health-Safety Rating, 简称 WELL HSR) 适用于全球所有类别物业设施的运营管理, 提供由第三方独立核准验证的健康安全评价。该准则旨在使大小企业的所有者和经营者能够采取必要措施, 优先考虑员工、客户和其他利益相关者的健康和​​安全, 定制符合企业和组织机构健康安全需求的短期及长期策略, 突出对健康和​​安全做出的承诺, 将展现出物业设施管理方已经采取必要措施把人们的健康安全放在核心位置上。

■. WELL健康建筑性能评价准则

《WELL 健康建筑性能评价准则》(WELL Performance Rating, 简称 WPR) 根植于《WELL 健康建筑标准》, 包含 WELL 健康建筑标准中的条款, 专门针对可测量的环境, 通过现场检测和传感器验证技术对建筑性能进行验证, 帮助建筑运营商监测其空间的状况, 通过对建筑性能数据的解读来转变企业战略和文化, 并通过收集使用者体验的建议, 推动业务决策, 客户可以对整个建筑进行认证或在整个企业范围内实施自己对健康和福祉的承诺。

■. WELL健康均等评价准则

《WELL 健康均等评价准则》(WELL Equity Rating, 简称 WER) 是在实证研究基础上开发出来的一整套可操作条款的汇总, 是企业和组织机构可采纳的行动路线图, 引导其正视传统上被边缘化弱势人员的切实需求, 并采取行动营造真正以人为本、人人有份的健康均等环境。通过 WELL 健康均等评价, 可以验证该组织采取切实行动推动健康和福祉以及具有解决被边缘化弱势人员需求的敏感度, 帮助组织机构提高 ESG 绩效, 改善企业产出。



WELL 认证的健康意义

建筑是人们最主要的工作和生活空间，健康建筑是构建健康社区、健康村镇和健康城市的基石，是全面提升建筑健康性能、保障居住者身心健康的必要条件。

当前，由于工业化、城镇化、人口老龄化，由于疾病谱、生态环境、生活方式不断变化，我国仍然面临多重疾病威胁并存、多种健康影响因素交织的复杂局面。未来 10 年是全社会推进“健康中国”与生态文明建设的重要战略机遇期，建筑业作为最关乎国计民生的领域之一，在健康中国建设中承担着重大的历史使命。

世界卫生组织有一个结论，认为生活方式对人的健康影响是最大的，占 60%；环境因素其次，占 17%；医疗配套占 8%，基因遗传占 15%。WELL 认证对于如何维护健康生活方式而提出了影响健康生活方式多种因素，如压力、营养、健身和环境污染。WELL 健康建筑认证从空气和营养等策略上支持减少对消化系统有负面影响的因素；从营养、舒适策略上帮助减少外界对内分泌系统的干扰；从水和空气策略总结了可帮助增强免疫系统健康的元素；从舒适、健身、营养策略鼓励安全健身和更加健康饮食的机会。

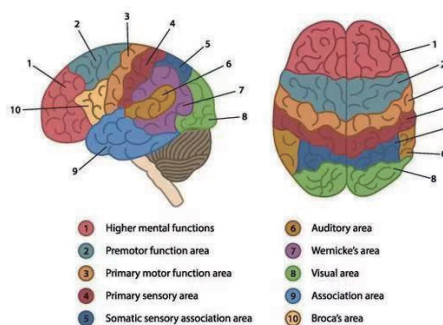
生理健康

Cardiovascular	心血管系统
Digestive	消化系统
Endocrine	内分泌系统
Immune	免疫系统
Epidermal	表皮系统
Muscular	肌肉系统
Nervous	神经系统
Reproductive	生殖系统
Respiratory	呼吸系统
Skeletal	骨骼系统
Urinary	泌尿系统

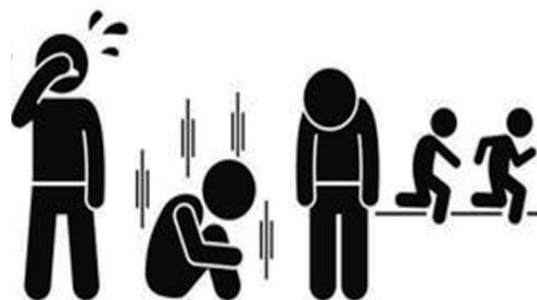


心理健康

Functional areas of the Cerebral Cortex



社会健康



精神健康

WELL认证的经济价值



降低医疗支出

60%

我国的医疗支出费用已从 2013 年占 GDP 的 4% 增长到 2020 年占 7.1%；如果医疗费用持续增高，医保和个人都将难以承受。日益高涨的医疗支出要求我们不是患病之后被动医疗，而要实现主动健康，即让人少生病。



提高工作效率

30%

大量研究发现，室内环境会直接影响员工的工作效率，空气质量的改善会使生产率提高 8-11%。卡内基梅隆大学（Carnegie Mellon University）引用的五项采光研究表明，改善光环境带来的平均收益为 5.5%。而控制温度和降低噪声可以分别防止工作效率下降 46% 和 66%。获得银级 WELL 认证的联实伦敦办公室，工作效率提升了 30%。



提高企业留职率

30%

在招聘和留任方面，拥有一栋健康建筑或提供可以保障员工健康的办公环境，对提高公司的留职率非常有帮助。获得 WELL 认证的 ASID 办公室，仅用一年时间，员工缺勤率下降了 19%。在获得 WELL 认证的 CBRE 多伦多办公室及温哥华办公室，员工离职率下降了近三分之一，且新员工入职率翻倍。



提高场地租金

3.7%

在麻省理工学院的一项数据分析中，波士顿市场上的健康建筑获得了更高的有效租金，每平方英尺高出 4.4% 至 7.7%。根据麻省理工学院房地产创新实验室的内部数据，健康空间的入住率为不注重健康空间的两倍。对于不太注重健康功能的空间，平均租期为 75.3 个月，相比之下，具有注重健康特征的空间平均租期为 88.3 个月。

WELL 发展历程



WELL

IWBI 推出《WELL 健康建筑性能评价准则》(WELL Performance Rating)，旨在鼓励业主和建筑运营方使用可测量、可验证的建筑与人体性能指标，深入了解建筑内人员健康与福祉状态。

2019 年 4 月，IWBI 宣布启动会员计划，推出 WELL 规模化提升人类健康的新方法——WELL Portfolio 组合资产晋级计划，跨越组合性资产来帮助业主、开发商以及租户制定规模化提升健康和福祉计划。

2014 年 10 月，经过了六年的跨学科研究和专家同行评审，IWBI 发布《WELL 健康建筑标准》，全球首部关注空间环境的健康建筑标准由此诞生。在此之前，已有约 50 万平方米的商业、机构和多用户住宅进行 WELL 注册并获得认证，包括位于海地太子港的威廉·杰斐逊·克林顿儿童中心。

2022年



2022 年，IWBI 对 WELL Portfolio 组合资产晋级计划更新为 WELL 规模计划 (WELL at Scale)。同年 11 月，推出以 IWBI 健康均等专家顾问的工作成果为基础的 WELL 健康均等评价准则 (WELL Equity Rating，简称 WER)。

2021年



新冠疫情爆发后，为了解决 COVID-19 后的环境问题以及未来更广泛的健康和安全相关问题，《WELL 健康 - 安全评价准则》(WELL Health-Safety Rating) 面世。同年，《WELL 健康建筑标准》V2 版本正式发布，标准由原来的 7 个概念升级为十大概念。

2020年



2019年



2017 年 9 月，《WELL 健康社区标准》宣布试运行，将健康标准扩大到社区尺度，IWBI 基于健康、包容性、公平性、综合性和活力，从社区角度提出了全新的全球标准，促进健康范围内的健康生活和福利。

2017年



2014年



采信和推广政策

未来 10 年是全社会推进“健康中国”与生态文明建设的重要战略机遇期，建筑业作为最关乎国计民生的领域之一，在健康中国建设中承担着重大的历史使命。《“健康中国 2030”规划纲要》提出，中国到 2030 年具体实现以下目标：人民健康水平持续提升；主要健康危险因素得到有效控制；健康服务能力大幅提升；健康产业规模显著扩大；促进健康的制度体系更加完善。可以说，推广健康建筑是改善民生的需要，从源头缓解室内污染状况是实现“健康中国”的基本保障。

北京市政策

《关于规范高品质商品住宅项目建设管理的通知》

京建发〔2021〕384 号

北京市发布《关于规范高品质商品住宅项目建设管理的通知》实施标准章节要求，健康建筑应符合《健康建筑评价标准》(T/ASC 02-2016) 或国际 WELL 建筑标准，并作为竣工验收成果。



成都市政策

《成都市武侯区关于支持楼宇经济高质量发展的若干政策》

成武府发〔2021〕11 号

经成都市楼宇评定委员会或其指定机构认定授牌的“成都市国家标准超甲级商务楼宇”“成都市国家标准甲级商务楼宇”，分别给予 80 万元、60 万元的一次性奖励；“成都市超甲级商务写字楼”“成都市甲级商务写字楼”分别给予 50 万元、30 万元的一次性奖励；“成都市专业（特色）楼宇”给予 10 万元的一次性奖励。获多项认证的楼宇按就高原则奖励或补差额奖励。鼓励楼宇通过加快各类国际标准化建设提升品质，对获得 LEED（绿色建筑）、WELL（健康建筑）、BREEAM（绿色建筑）等国际认证的楼宇，给予 30 万元的一次性奖励。

成都市武侯区人民政府文件

成武府发〔2021〕11 号

成都市武侯区人民政府 关于印发《成都市武侯区关于支持楼宇经济高质量发展的若干政策》的通知

各街道办事处，区政府各部门：

《成都市武侯区关于支持楼宇经济高质量发展的若干政策》已经八届区委第 2 次常委会议和区政府第 131 次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真遵照执行。



《金牛区着力“招大引强、招优引专” 促进经济高质量发展若干政策及相关产业扶持政策》

在第八条支持楼宇推进标准化认证，中鼓励楼宇通过加快各类标准化建设提升自身品质，对获得相关国内权威标准化认证的楼宇，给予 10 万元一次性奖励；对通过 LEED、WELL、BREEAM 等国际认证的楼宇，给予 30 万元一次性奖励。



WELL 健康建筑/社区认证流程

认证流程	
项目注册 签署认证合同	项目在线注册，并联系 WELL 审核机构，双方签署认证服务合同书，并支付项目注册费、认证费。
文档审查	项目通过在线审核平台或以邮件的形式提交所有关于现有条件的设计和导文件，WELL 审核员进行文档审查并反馈审查意见，表明已递交的每个条款的文件是否已经符合，并且表明是否需要更多的信息。如果 WELL 审核员发现递交的材料不够准确或不合格，或需要更多的文档，项目会收到通知。项目会有一次机会来修改现有的文档或提交更多的材料来进行第二轮审查（如需要）。WELL 审核员返回第二次的审查意见。如果需要更多的审查，会产生额外的审查费用。
	<p>WELL 中期认证</p> <p>允许项目业主展示建筑环境中其在健康和福祉方面所做的承诺，将项目的拟议健康功能销售给希望租用 WELL 认证空间的潜在客户，并确定项目在正式 WELL 认证审查阶段可能会满足的条款。项目通过中期认证审核可获得中期认证证书，中期认证为非必要过程，项目方根据项目需要申报中期认证。</p>
性能验证	项目方聘请 IWBI 认可的专业检测机构参与项目实际运行时的性能检测，专业检测人员将性能检测报告提交给审核机构，审核员对项目性能检测报告及其文档说明进行审核，提供给项目 WELL 报告。
项目获证	已满足 WELL 标准要求并接受 WELL 报告的项目将被正式认定为 WELL 认证项目。项目可获得 WELL 认证证书，根据需求项目方可自行订购 WELL 认证匾牌或其他标牌，鼓励项目团队通过各种手段宣传项目成功获得 WELL 认证，项目方应正确使用 WELL 认证匾牌或其他标牌。
监督管理	为了项目持续监督管理以及在再认证前保持 WELL 认证项目的状态，项目团队必须遵守持续性报告要求。需要项目定期提交：A. 入住后调查结果；B. 维护证明（例如清洁计划和过滤器更换记录）；C. 持续监测环境参数（如空气和水质）。
再认证	WELL 健康建筑认证、WELL 核心体认证颁发证书有效期为三年，项目需在获得首次认证之日起的三年内在在线平台提交再认证申请。WELL 健康社区认证颁发证书有效期为五年，项目需在获得首次认证之日起的五年内在在线平台提交再认证申请。再认证为非必要过程，项目方根据项目需要申报再认证。

	WELL健康-安全评价准则 WELL健康均等评价准则	WELL健康建筑性能评价准则
项目注册 签署认证合同	项目在线注册，并联系 WELL 审核机构，双方签署认证服务合同书，并支付项目注册费、认证费。	
文档审查	项目通过在线审核平台或以邮件的形式提交所有关于现有条件的设计和指导文件，WELL 审核员进行文档审查并反馈审查意见，表明已递交的每个条款的文件是否已经符合，并且表明是否需要更多的信息。如果 WELL 审核员发现递交的材料不够准确或不合格，或需要更多的文档，项目会收到通知。项目会有一次机会来修改现有的文档或提交更多的材料来进行第二轮审查（如需要）。WELL 审核员返回第二次的审查意见。如果需要更多的审查，会产生额外的审查费用。	
性能验证	——	项目方聘请 IWBI 认可的专业检测机构参与项目实际运行时的性能检测，专业检测人员将性能检测报告提交给审核机构，审核员对项目性能检测报告及其文档说明进行审核，提供给项目 WELL 报告。
项目获证	已满足 WELL 评价准则的项目将被正式认定通过 WELL 准则类认证项目。项目获得 WELL 准则类认证证书及贴纸，鼓励项目团队通过各种手段宣传项目成功获得 WELL 认证，项目方应正确使用 WELL 准则类认证证书及贴纸。	
再认证	WELL 准则类认证颁发证书有效期为一年。项目必须在获得首次认证之日起的一年内在在线平台提交再认证申请。再认证为非必要过程，项目方根据项目需要申报再认证。	

2023年，国内审核机构仅受理WELL健康-安全评价准则认证审核，其他WELL认证将陆续在国内开放审核工作。

WELL 认证及评价准则证书

WELL 健康建筑认证

认证有效期为三年，项目必须在获得首次认证之日起的三年内在 WELL 在线平台提交再认证申请。提交再认证申请后，项目原有认证的有效期限将延长 12 个月，在此期间，项目必须圆满完成再认证流程进而决定该建筑是否继续符合 WELL 健康建筑标准。



图 WELL 健康建筑铂金级认证证书样式及 WELL 健康建筑铂金级认证可选择牌匾

WELL 健康社区认证

认证有效期为五年。项目必须在获得首次认证之日起的五年内在 WELL 在线平台递交再认证申请。递交再认证申请后，项目原有认证的有效期限将延长六个月，在此期间，项目必须成功完成再认证流程进而决定该社区是否继续符合 WELL 健康社区标准。



图 WELL 健康社区铂金级认证证书样式及 WELL 健康社区铂金级认证可选择牌匾

WELL 健康安全评价准则 (WELL HSR)

包括 6 个主题 20 多项条款，项目必须满足 15 项条款要求就可通过评价，有效期为一年。

WELL 健康建筑性能评价准则 (WPR)

包括 7 个主题 30 多项条款，项目必须满足 21 项条款要求就可获得评价，有效期为一年。

WELL 健康均等评价准则 (WER)

包括 6 个主题 40 多项条款，项目必须满足至少 21 得分要求就可获得评价，有效期为一年。



图 WELL 健康安全评价准则证书及贴纸



图 WELL 健康建筑性能评价准则贴纸

中建协认证中心与IWBI深度合作

2021年9月，中建协认证中心获得 WELL 机构服务商（WELL Enterprise Provider，简称 WELL EP）以及 IWBI 拱心石级会员（最高等级会员）资质，致力于在组合资产及规模化层面提供全方位 WELL 解决方案，为企业提供 WELL 认证及评价准则咨询工作。

2023年3月20日，在国家市场监管总局认证监管司、认证认可技术研究中心，住房和城乡建设部科技与产业化发展中心相关领导以及众多行业专家学者的见证下，IWBI 亚洲区总裁雪娅女士与北京中建协认证中心有限公司董事长王海山博士签署合作协议，北京中建协认证中心有限公司将作为首批 WELL 认证审核公司参与 WELL 相关审核服务工作，并由此为双方开启下一阶段积极、专业、务实的推进合作奠定坚实基础。

在此基础上，中建协认证中心与 WELL 标准运行方 IWBI 进行深度战略合作，包括健康相关标准研发、WELL 项目审核、WELL 项目检测等多角度、全方位合作，积极参与健康建筑领域的探索与研究。同时中建协认证中心和 WELL 人居实验室、IWBI 联合发布低碳健康数字化 BETTER1.0 标准体系，推动建筑业全产业链实现低碳、绿色数字化转型，实现高质量发展。



图 IWBI 拱心石级会员



图 WELL 机构服务商



图 WELL 认证审核公司



图 低碳健康数字化 Better1.0 标准体系

高质量发展最佳合作伙伴

公司地址：北京市朝阳区南湖东园 122 号博泰国际大厦 A 座 20 层

总 部：(86) 010-64750088

市 场 部：(86) 010-84786698

品牌营销：(86) 010-84780070

客户服务：(86) 010-84786696

传 真：(86) 010-64719019

网 址：www.jccchina.org



JCC服务号



JCC订阅号



质量研究院
在线教育平台