



WELL

认证指南手册

适用于 WELL 健康建筑标准™

2021 第一季度

版权

© 2013-2021 国际 WELL 建筑研究院 PBC (IWBI) 版权所有。

WELL 认证指南手册文档（“认证指南”）构成了 IWBI 的专有信息。提供的所有信息均不提供任何明示或暗示的保证，包括但不限于对信息的准确性或完整性的担保或任何特定用途信息的适用性。以任何形式使用本文档意味着接受这些条件。

IWBI 授权个人使用此认证指南手册。作为授权的交换，使用者同意：

1. 保留认证指南手册中包含的所有版权及其他所有权声明
2. 不出售或修改认证指南手册
3. 不得因任何公开或商业用途而以任何方式复制、展示或分发认证指南手册。
 1. 为确保认证指南手册的任何和所有授权使用（包括其摘录），均应附有署名，包括注明适当的修订版本（例如，“Q2 2019”之前）

未经授权而使用认证指南均属违反版权法、商标法及其他法律的行为，应予以禁止。国际 WELL 建筑研究院™、IWBI™、WELL™、WEL健康建筑标准™、WELL健康社区标准™试行版、WELL认证™和其它以及相关标识是国际 WELL 建筑研究院PBC在美国和其他国家的商标。

免责声明

参与资助或制定 WELL 建筑标准™，WELL 建筑标准™ v2 试行版（“WELL v2”），和认证指南手册的各方，包括 IWBI 及其关联公司的所有人、高级职员、董事、员工、代理人、代表或承包商，无须就认证指南手册中所含任何信息的准确性、完整性，以及因使用或依赖这些信息而导致的任何伤害、损失或损害（包括但不限于衡平法救济）对用户或任何第三方承担任何责任或赔偿。尽管我们相信认证指南包含的信息是可靠且准确的，但这里提供的所有材料未附带任何类型的明示或暗示保证，包括但不限于有关信息的准确性或完整性，或者适合某种特定用途。本文档，WELL 建筑标准以及 WELL v2 旨在教育及协助社区利益各方、房产业主和租户努力打造更健康的室内空间和社区。本文档，WELL 建筑标准或 WELL v2 的任何内容均不应被视为或用于替代质量控制、安全分析、法律合规（土地使用分区），完整的城市规划、或者医疗建议、诊断或治疗。

作为使用条件，用户须承诺，如因使用或依赖 WELL 建筑标准，WELL v2，或认证指南手册而导致用户现在或今后因任何伤害、损失或损害（包括但不限于衡平法救济）而有权提起任何和全部索赔、要求和诉讼事由，用户不得提出诉讼，并且同意 IWBI 及其关联公司、会员、员工或承包商无须承担相关责任。

本文件原文为英语，中文翻译旨在协助源文理解。任何内容在中文与英文版本中有出入时，以英文版为准。

目录

注册	2
角色和责任	4
文档要求	6
中期认证	10
文档审查	12
性能验证	13
WELL 报告.....	16
资质和持续监测	17
创新和替代遵循途径	18
等效规范	20
治理行动和申诉	21
再认证	23
项目信息的使用	25
词汇表	26

注册

项目注册表示您有意愿获得 WELL 认证。WELL 在线平台 (projects.wellcertified.com) 是 WELL 的官方在线注册申请和项目管理系统。一旦付清了注册费用，项目被认为是正式注册 WELL。在注册时，项目可以选择以下一项：

1. 注册单一认证周期。
2. 注册并激活三年或五年订购。（仅限 WELL v2）

对于注册订阅的项目，再认证和中期审查（见“中期审查”）都包括在内。

WELL 版本和计划

注册要求提交关于项目和项目范围的基本信息。注册过程因项目而异，具体取决于项目注册的版本或计划：

WELL v1, WELL v1 试行版：项目在特定项目类型下注册。取决于项目指定的主要空间类型，项目可以在 WELL v1 下注册商用和机构办公室；WELL v1 试行版下注册多户住宅，教育设施，零售或餐厅。

WELL v2, WELL v2 试行版：核心体 WELL 项目必须在注册时予以说明。所有其他项目不会在特定项目类型下注册。根据注册前提交的信息，会向项目团队推荐 WELL 得分表，与其条款与项目边界内的空间类型相匹配。项目可以通过在注册之前添加和删减条款来进一步定制他们的得分表，并且可以不断改进得分表直到提交文档。

注册后，WELL 项目必须在给定时间内执行性能检测：

WELL v2 和 WELL v2 试行版：在注册之日起的五年内，或于项目申请订购的有效期间，以较长者为准。

WELL v1 和 WELL v1 试行版：注册之日起的五年内。

如果一个项目在这段时间内没有进行性能审查并提交检测结果，注册将过期。如果预计难以在到期前完成文档递交，项目必须至少在注册到期前一年向 IWBI 提出延期申请，并提交文件说明为何需要延长时间。

为了清楚起见，WELL 健康建筑标准或 WELL 共同指 WELL 健康建筑标准 v1，WELL 健康建筑标准 v2 和 WELL 健康建筑标准 v2 试行版。如需指定特定版本，则本指南将提到 WELL 健康建筑标准 v2（WELL v2），WELL 建筑标准 v2 试行版（WELL v2 试行版）或 WELL 健康建筑标准 WELL v1（WELL v1）。默

认情况下，该项目注册后最新的 WELL 季度修订版本将适用于该项目，除非项目选择更新为新版本的附录。

项目规模

在注册时，项目需定义建筑工程项目范围的边界。WELL 边界不得为给建筑工程项目提供便利以使其符合得分点要求而无理由排除建筑、空间或场地的某些部分。项目必须在所有宣传和说明材料中准确传达认证项目的边界，以使 WELL 建筑工程项目从任何非认证空间区别开来。

项目应该定义明确的边界，以使项目从实体空间上与非认证区域区别开来。一个项目可包含多个在空间上未相互连接的不同建筑结构，前提是满足以下条件：

- 所有建筑必须属于同一所有权和管理权。
- 建筑必须彼此相邻（即建筑之间没有项目无关用地），并且项目边界必须包含与项目有关的所有室外空间。
- 建筑必须彼此相关，且项目名称必须准确描述该建筑群。

该途径可使建筑群在所有意图和用途上被视为具有同一项目注册和项目认证的单个建筑。在分析建筑的所有特征和项目规模时将作为一个整体进行分析（即合计）。由于这些建筑构成一个项目，因此必须同时提交文档以供审查，并且必须对这些建筑共同开展性能检测。必须为所有建筑应用相同的一组条款，并且该项目将获得单一级别的认证。

以下是项目计算 WELL 认证项目规模的指导原则：

按照 WELL 建筑标准进行认证的项目，计入项目的总面积应包括建筑物内部空间的总面积，如果适用，包括地下室、夹层和顶层、以及高度为 7.5 英尺或更高的顶层复式单元。必须从外墙的外表面或隔离建筑物的墙壁的中心线进行测量。总面积不包括非封闭式（或不可封闭的）屋顶覆盖区域，例如户外带顶棚的走道、门廊、平台或台阶，屋檐及类似部分，不包括通风井，管沟，烟囱，以及用于汽车流通和停靠的楼层区域。

角色和责任

WELL 审核员

提交文档后，绿色商业认证公司（GBCI）将为该项目分配一名 WELL 审核员。WELL 审核员是负责评估/审查项目的第三方个体。提交认证后，WELL 审核员负责审查 WELL 项目的文档和性能检测结果。

WELL 性能检测代理

WELL 性能检测代理在现场进行性能检测，将样本发送到实验室进行检验并提交结果供 WELL 审核员进行性能审查。有关 WELL 性能检测代理的更多信息，请参阅下面的“审查流程”部分中的概述。

项目团队角色

项目团队成员在整个认证流程中具有不同职责（如下所述）。

项目管理员

项目管理员相当于项目经理，监督 WELL 流程。项目管理员是项目的主要联系人，与 IWBI 和 GBCI 之间的所有信函必须抄送此人。此人还是文档审查和性能验证之后完整 WELL 报告的接受者，以及 WELL 认证资质包的接受者。

项目管理员可以是 WELL 认证专员（WELL AP）、业主（见以下）或项目团队的其他指定代表。

此人负责在提交审查之前，确保所有项目文档完整准确。项目管理员最终负责所提交文档的整体质量，并应在提交审查之前，完成所有文档和表格的所有质量控制检查。

业主

业主负责授权项目注册，并需批准确认用于表明项目满足 WELL 条款的各种文档。业主将收到一封电子邮件，其中包含需电子签名的 WELL 认证协议。项目管理员可以选择在完成项目注册后发送。

业主可以是物业所有人，或拥有物业的实体的委托负责代表。业主有权持有并控制与项目相关的物业，并授权做出与此物业相关的决策。

如果多个业主都有物业的拥有权，为遵循 WELL，必须指定一名业主作为授权决策者。这种情况下，项目团队必须按要求提交“主要业主授权确认书”。

其他签署人

某些 WELL 文档需经过对设计、施工或运营的相关方面进行监督的适当专业人员的验证批复确认。因此，建筑师、承包商和机械、电气与给排水（MEP）工程师需要提供与项目相关的特定声明和/或计算结果。此外，业主代表也可以在确认符合设计和运营要求时以代表业主时发挥作用。

WELL 认证专员 (WELL AP)

WELL 认证专员资质是对于建筑业专业人士的认可。他们了解 WELL 的概念和应用框架，并对其有着丰富的经验。WELL **认证专员**能够帮助指导项目成功取得认证。项目团队并非必须有 WELL 认证专员，但在项目团队中拥有具备 WELL **认证专员成员**，有助于解决 WELL 认证各个层面的需要，并项目可获得 WELL 预先批准的创新条款的资格。

WELL 指导支持

在正式注册 WELL 后，所有项目都将获得 WELL 指导支持，其中包括指导项目认证过程的一系列教育资源 and 工具，以及通过 WELL 在线平台的 support 页面与指导团队进行沟通。

WELL 指导团队在评估/审查项目或认证裁决相关内容中不发挥作用。这些事宜由 GBCI 作为 WELL 的第三方认证机构严格管理。

文档要求

WELL 要求项目提供文档，用以证明项目已满足某些 WELL 条款。WELL 在线平台是 WELL 认证的官方在线注册申请和项目管理平台，用于存放与 WELL 项目相关的所有文档，并提交信息供 WELL 审核员审查。

准备好的文档可以上传到 WELL 在线平台。所有文档上传后，项目管理员需要仔细审查所有文档的质量，然后在 WELL 在线平台提交。当所有文档都被 GBCI 审查并批准后，项目团队将在 WELL 在线平台收到通知。文档审查将在认证费缴清后才开始进行。

所需文档类型

所有文档必须通过 WELL 在线平台提交。项目团队将准备好的文档上传到 WELL 在线平台。

1. 注释文档

注释文档是指带有标注以提供更多信息的现有项目文档，这些标注信息用于表明是否已满足 WELL 条款及其组成部分。注释文档的类型包括：

- A. 设计文档
- B. 施工文档或竣工图纸（带有标记或加强显示的相关信息）
- C. 运营时间表，提供时间日志模板（如果适用）
- D. 政策文档（例如在员工手册中标明或加强显示相关信息）
- E. 标牌和宣传材料
- F. 专业说明
- G. 其他材料，包括调查和平衡调试报告

2. 保证书 (LOAs)

在设计、施工或运营期间负责监督特定 WELL 条款的实施情况的相应专业人员必须提交单独保证书。必须由以下持证专业人员提交保证书，以确认满足条款：

- A. 建筑师
- B. 承包商
- C. 机电工程师
- D. 业主

3. 一般文档

注释文档和保证书均与特定条款要求关联。下列文档与特定条款的验证无关，但需要在整个认证或合规流程中用作一般文档。这些文档无需添加注释，但用于向 IWBI 和 WELL 审核员提供项目详细信息。

所需一般文档包括：

- A. 签署的 WELL 认证协议
- B. 项目得分表
- C. 标准层建筑平面图或项目地图
- D. 机电图纸
- E. 项目总体描述，列出所有 WELL 目标条款
- F. 施工完成证明，可以通过采用证书或其他文件来证实建筑已完工

文档阶段

在认证过程中，WELL 文档分为 2 个阶段：一种是意向阶段文档，用于可选的 WELL v2 项目的中期认证资格的早期阶段审查（仅限 WELL V2）；另一种是实施阶段文档，用于 WELL 中期认证或者文档审查。（WELL v1 项目通过递交对每个条款的简短描述来争取中期认证；更多信息请参见“中期认证”章节。）WELL 认证要求项目用实施阶段的文档来通过所有争取的条款。

意向阶段文档是指所计划的情况或运营，而实施阶段文档是指施工 / 竣工图纸或已经实施的计划。意向阶段文档是用来表明早期设计或项目、政策或运营手册的计划，而实施阶段文档代表着最终项目情况。两种阶段的文档必须包含足够的细节来证明满足相关条款。表 1 列出了每个阶段需要提交的文档类型。

表 1：每个阶段的文档类型

文档	意向阶段	实施阶段
保证书		
业主	意向阶段模板	实施阶段模板
分包商	意向阶段模板	实施阶段模板
建筑师	意向阶段模板	实施阶段模板
MEP	意向阶段模板	实施阶段模板
注释文档		
注释图	计划情况	最终情况
建筑图纸	任意设计阶段	100%施工图纸*/竣工图纸
调试报告	意向阶段承诺模板	有
设计说明	任意设计阶段	100%施工图纸/竣工
教育材料	草稿或 意向阶段承诺模板	最终版*
机电图纸	任意设计阶段	100%施工图纸/竣工
模拟报告	任意设计阶段	最终版*
持续性数据报告	意向阶段承诺模板	需要且自初次认证起持续
持续性运营报告	意向阶段承诺模板	需要且自初次认证起持续
运营时间表	草稿	最终版*
政策文件	草稿	最终版*
专业说明	计划情况	最终情况
修复报告	意向阶段承诺模板	需要
指示和沟通材料	草稿或 意向阶段承诺模板	最终版*
问卷调查资料	草稿或 意向阶段承诺模板	最终版*
性能		
性能检测	说明	无（在性能验证阶段由 WELL 性能检测代理完成）
拍照记录	无	无（在性能验证阶段由 WELL 性能检测代理完成）

*注：“最终版”指针对每个条款的完整文件。对于 WELL 中期认证，项目可以提交任一系列的文档，而对于 WELL 认证，只允许提交“实施阶段”列的文档。

中期认证

WELL 中期认证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。项目的中期认证标识有效期截止至项目获得完整 WELL 认证，或注册失效。

WELL v1 和 WELL v2 的中期认证是通过不同方式争取的。

WELL v1

WELL v1 和 WELL v1 试行版的项目中期认证是对所有项目类型开放的收费的、可选的审查方式。中期认证审查的重点是项目的设计、施工和运营策略。项目团队可以提交针对想争取的每个条款的简短描述，表达项目将如何满足条款要求来获得中期认证。WELL v1 项目的中期认证标识包含了认证等级（如金级中期认证）。

WELL v2

注册为 WELL v2 和 WELL v2 试行版的项目可以选择早期阶段审查来获得 WELL 中期认证资格。这个阶段性的标识可以帮助项目沟通获得 WELL 认证的进展，以及为他们的设计、运营意图、和/或既有的项目条件可以满足 WELL 条款增加更大的信心。既有空间或是改造/施工完成（如适用）都可以争取中期认证。除了参与 WELL Portfolio 组合资产晋级计划（详见《WELL Portfolio 组合资产晋级计划指南手册》）的项目以外，WELL 中期认证审查需要额外的费用。

如果项目选择争取中期认证，需要在文档审查和性能验证前进行申请。对于中期认证，项目可以提交针对条款的文档，文档需反映运营承诺和设计意图（意向阶段文档），或实施情况（实施阶段文档），或两者结合。（更多关于文档的信息，请查看[文档要求](#)）。通过中期认证审查的实施阶段文档在文档审查时无须重复提交，并且可以满足该条款的文档要求，除非相关的项目情况已经发生改变。

WELL v2 项目为了获得 WELL 中期认证，项目必须提交文档来证明满足所有的先决条件并且获得了足够的分数来满足 WELL 认证的最低得分要求：

- WELL v2 试行版：
 - WELL 核心体项目：40 分，每个概念至少获得一分；
 - 所有其他项目：50 分，每个概念至少获得两分。
- WELL v2：40 分

超过以上最低要求后，WELL 中期认证不区分项目审查通过了多少分（例，没有“中期认证金级”）。项目可以提交超过最低要求的得分但最多不超过 100 分来获得针对这些策略的早期审查。或者，项目可以提交最低要求的分数来通过中期认证审查，然后在文档审查时提交额外的条款来获得更高等级的认证。

在文档提交后，WELL 审核员在 20-25 个工作日返回审查意见，表明已递交的每个条款的文件是否已经符合要求，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 审核员会在 20-25 个工作日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。任何额外的审查也会在 20-25 个工作日完成。

当所有的文档审查通过后，项目会被通知。此时，项目获得 WELL 中期认证。

文档审查

所有项目必须成功通过文档审查。一旦项目提交所有关于现有条件的设计和指导文件（实施阶段文档，见文档要求），WELL 审核员便开始文档审查。

在文档递交以后，WELL 审核员会在 20-25 个工作日返回审查意见，表明已递交的每个条款的文件是否符合，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 审核员会在 20-25 个工作日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。任何额外的审查也会在 20-25 个工作日完成。

如果 WELLv2 项目已经获得 WELL 中期认证且项目情况未发生变化，在文档审查时，项目无须提交已经使用实施阶段文档通过的得分所需要的任何文档。项目需要为使用了意向阶段文档的得分重新提交新的文档，因为那些文档指的是施工过程中不同的阶段。

如果所有的文档符合要求，项目可以进入到性能验证阶段。

性能验证

项目必须成功通过文档审查以及性能验证才能获得认证。性能验证完成后，项目会收到 WELL 报告。

安排性能检测的资格要求

项目在安排性能检测之前必须满足某些条件，因项目类型而异，如表 2 所示。可能会有其他标准适用于 WELL v1 试行版项目，在试行版附录介绍中有详细描述。

表 2：安排性能检测的前提条件

途径	文档获得批准	完成施工	获得入住许可证一个月	入住率 50%
WELL v2 和 WELL v2 试行版 (除多户住宅外) WELL v1 新建和既有建筑 WELL v1 新建和既有室内	是	是	是	是
WELL 核心与外壳 (WELL v1) 核心体 WELL (WELL v2 和 WELL v2 试行版)	是	是 (详见以下注解)	否	否
WELL v1 试行版：零售，餐厅，教育设施，以及商用厨房	是	是	是	否
多户住宅 (WELL v1 & WELL v2) (包括其试行版)	是	是 (详见以下注解)	否	否

注：核心与外壳(WELL v1)以及核心体 WELL(WELL v2)的完成施工指的是完成大楼基础施工，而内部装修并不要求必须完成，然而进行中的内部施工可能会对该项目的性能检测结果产生负面影响。对于多户住宅，建筑施工必须完成（比如已达到交付居民条件），而不要求家具入场或入住。共享办公空间可以通过达到总预计入住率的 50%（包括“租户”或“会员”）或 100% 共享办公管理人员，来满足入住要求。

性能验证参数

WELL 健康建筑标准™: WELL 认证指南手册，2021 第一季度

版权所有 © 2014-2021 by International WELL Building Institute, PBC。保留所有权利。

根据 WELL 标准，性能检测涉及不同环境的多项参数，包括：

1. 空气质量（例如：有机和无机气体，颗粒物）
2. 水质（例如：可溶性化学物质，悬浮固体）
3. 光属性（例如：光强，光谱分布）
4. 热舒适考量因素（例如：环境和辐射温度，气流速度，湿度）
5. 声环境元素（例如：分贝水平，混响）
6. 测试和测量会根据 IWBI 基于项目的大小和类型来设置的采样协议来完成，一些样本将被送去第三方实验室分析。

有关性能检测协议的更多信息以及 WELL 中检测的完整参数列表，请参阅《WELL 性能验证指南手册》。

请注意，因为性能检测的性质，在 WELL 性能检测代理控制以外的因素可能会影响性能验证时间进度。性能检测由多个第三方实验室对氡、甲醛、挥发性有机化合物以及多达 32 种不同的水污染物进行分析。在某些情况下，分析结果可能消耗更长的时间。此外，如果实验室的结果超出了公认的准确度或公差范围，或者实验室样品在运输过程中受损，则可能需要进行额外的检测，并可能增加认证所需的时间。任何额外的检测都是为了确保结果的准确性和项目团队的利益。

在性能检测过程中，需要有权出入建筑所有区域的人员必须在场陪同，以便在任何区域展开性能检测和检查以及拍照，包括机械设备空间、租户区域、地面和屋顶。根据项目的大小，性能检测可能会持续多日。

WELL 性能检测代理

所有 WELL 性能检测代理都经过 GBCI 培训，根据 WELL 检测协议和设备规格评估现场环境参数。获得批准的 WELL 性能检测代理机构名单可在线查看。。WELL 性能检测代理为 WELL 性能检测机构工作，后者可能包括 GBCI 或 GBCI 批准的 WELL v2 和 WELL v2 试行版项目适用组织。项目团队签约的 WELL 性能检测机构必须证明与项目没有利益冲突。

WELL 性能检测代理现场进行性能检测，将样品发送到实验室进行检测，分析数据，收集照片证据并提交分析结果，供 WELL 审核员评审项目性能。作为 WELL 的第三方认证机构，GBCI 将为所有项目执行文档和性能审查。

在提交性能检测数据以供审查之前，项目必须通过文档审查。虽然鼓励项目在项目运行后立即进行定期性能检测，但对于性能审查，项目不可以在文档获得批准之前，向 GBCI 提交任何性能检测结果。

1. 由 GBCI 进行的性能检测

GBCI 提供全方位的性能验证服务包括现场走访。现场走访期间，由一位 GBCI 的 WELL 性能检测代理进行检测，由 WELL 审核员评估检测结果，以确认满足所有适用的 WELL 条款满足要求，表明该项目已达到所有必要的认证要求。

2. 由经批准的 WELL 性能检测代理进行的性能检测 (仅适用 WELL v2 和 WELL v2 试行版)

WELL v2 项目可以选择直接与经 GBCI 批准的性能检测机构签约，WELL 性能检测代理据此进行性能检测。WELL 性能检测代理必须遵守《WELL 性能验证指南手册》中列出的规定方式将分析结果和原始数据提交给 GBCI 进行性能审查。WELL 审核员将审查性能检测结果，以确认检测是按照规范进行的，验证结果是否已被正确分析，并确定项目是否符合 WELL 中的要求。

WELL 报告

WELL 报告将提供逐个条款评估，说明项目申请的 WELL 条款的要求是否得到批准。对于 GBCI 担任 WELL 性能检测机构的 WELL v1 项目和 v2 项目，在完成性能检测后的 40-45 个工作日内，WELL 在线平台提供一份全面的 WELL 报告。对于聘请非 GBCI WELL 性能检测代理的 WELL v2 项目，将在提交性能检测结束后 20-25 个工作日内提供 WELL 报告。其中包括详细检查信息（如适用），分析结果和项目团队先前提交批准的文档状态。如果 GBCI 要求项目组或 WELL 性能检测代理提供更多现场情况信息，则必须提交第二轮评审，评审时间为 20-25 个工作日。如果项目未满足某些 WELL 条款要求，WELL 报告将指明存在不足的地方。

如果项目未能满足某些 WELL 标准要求，WELL 报告会指出缺陷的位置。若项目未能满足所有性能要求，项目可以实施治理行动来启动另一轮的性能检测和性能审查。更多信息见“治理行动和申诉”。

WELL 报告发布后，项目团队必须通过 WELL 在线平台接受报告的结果，或者在 180 个日历日内开始治理行动或提出申诉。如果 WELL 报告表明通过验证，则项目将取得 WELL 报告中所述的适用认证级别。如果在 WELL 报告发布后的 180 个日历日内，项目未在 WELL 在线平台上确认接受 WELL 报告，也没有开始治理行动或提出申诉，则项目将被视为已接受此 WELL 报告作为最终报告。

资质和持续监测

认证资质

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。

IWBI 鼓励项目团队通过各种手段宣传项目成功，并提供一整套资源以支持 WELL 认证项目，其中包括：

- 获取正式的 WELL 认证图形，用于营销材料。
- 10 份免费印刷认证证书（也可以数字化）。项目也可以通过 <http://www.greenplaque.com/well> 在线订购认证牌匾。取决于订购的牌匾式样，需要 3 到 6 周才能出货。
- 发布新闻稿模板和其他信息资源。
- 有机会在社交媒体上推广。

WELL 认证牌匾或其他标牌将标明认证级别和认证年份（或再认证的年份），并且只能在 WELL 认证项目的现场展示。

有关更多信息，请查看《WELL 品牌使用指南》。

年度递交

为了在再认证前保持 WELL 认证项目的状态，项目团队必须遵守持续性报告要求。

某些条款需要项目定期提交以下报告：

- 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）

这些条款通常要求每年通过 WELL 在线平台提交审查。为保持良好状态，项目必须在认证之后 15 个月内提交文档，在此之后每隔 12 个月提交一次文档。如未能在规定时限内提供这些报告，可能导致项目不符合再认证的条件和/或导致在再认证时产生额外的要求以及费用。有关报告要求的详细信息，请参阅相关 WELL 建筑标准中的相关条款。

某些情况下，持续监测的环境参数结果可能会用于再认证时安排性能检测。有关此过程的更多信息，请参阅下面的“再认证”。

WELL 健康建筑标准™: WELL 认证指南手册，2021 第一季度

版权所有 © 2014-2021 by International WELL Building Institute, PBC。保留所有权利。

创新和替代遵循途径

WELL 条款帮助建立建筑设计或运营期间与住户的健康和舒适度之间的联系。WELL 的最终目标是，为所有类型的建筑和环境建立一系列可行的普遍适用的条款。然而，建筑环境在不同场合以各种方式影响人们的健康，这些影响因素多种多样且相互作用。在 WELL 认证过程中可能会发现其他标准中未涵盖的与健康施工与设计相关的实现途径。

全面了解建筑环境中与健康相关的各个方面是极为复杂的过程。不同的项目可以通过不同的方式促进其使用者的健康，WELL 通过两种途径来鼓励创新：

1. 替代遵循途径 (AAPs)，当项目希望部署替代策略来满足现有 WELL 条款的意图时使用这些策略。
2. 创新条款，当项目希望在 WELL 中获得条款以追求在现有 WELL 条款中没有先例的意图和策略时，可以使用这些条款

替代遵循途径 (AAPs)

通过替代遵循途径流程，WELL 允许以创新的替代解决方案来满足条款，但提议必须符合原有的目的，并以科学、医学和行业研究引证作为支持。项目团队可以对 WELL 的任何要求提出替代方案，并通过 WELL Online 的项目页面提交 AAP。AAP 必须作为最终文档提交的一部分或在此之前提交。退回最终文档报告后提交的 AAP 被视为申诉（见下文“申诉”）。请注意，由于 AAP 是对条款替代策略的审查，因此项目可能仍需要根据 AAP 裁决提交文档。

每份提交的 AAP 必须属于一个条款。每个项目可提交的 AAP 数量没有限制。根据条款部分，一个项目只能有一个正在审查的 AAP。除非某个条款的 AAP 已通过审查 并将其反馈给项目团队，否则同一项目不可提交关于同一条款的另一个 AAP。

每个项目都可提交一定数量的免费 AAP，提交额外的 AAP 需要缴费。每个项目的免费 AAP 数量因项目注册体系而异：

WELL v1 和 WELL v2 项目：三个免费的 AAP。

WELL v1 试行版，WELL v2 试行版以及 WELL 订购用户：十个免费的 AAP。

项目可以在注册之前提交最多三个替代遵循途径提案。这些 AAP 的裁决可以在注册后由项目使用。请注意，这些 AAP 将计入项目总 AAP 中。再认证时，项目将根据进行再认证所依据的 WELL 建筑标准版本获得额外的免费 AAP（即 WELL v1 为三个，试点方案为 10 个）。递交 AAP 后，项目可以通过 WELL

在线平台的 support 页面发送请求撤销 AAP 递交。如果在提交后 48 小时内收到撤回请求，AAP 提交将不计入项目的免费 AAP。

在提交后 10-15 个工作日内，WELL 在线平台将更新 AAP 的裁决。如果需要澄清或提供额外信息，则将发布中期审查澄清（MRC）。项目需要在 MRC 后的十个工作日内回复中期审查澄清，之后审查将继续。如果项目没有回复 MRC 的要求，则 AAP 裁决将在到期后的十个工作日内发布。

通常，AAP 裁决仅适用于已提交申请的项目。但是在某些情况下多个项目可能会提交一份 AAP，则裁决将适用于所有相关项目。有资格使用该途径的项目必须至少满足以下一项要求：

1. 多个项目位于同一个开发场地。
2. AAP 所针对的条款类别属于“组织性协议”。

在这两种情况下，所有使用该 AAP 的项目都必须采取完全相同的提议策略。此外在提交 AAP 时，项目团队必须具体说明使用该 AAP 的所有项目（必须是已注册,在进行 WELL 认证的项目）的名称和编号（ID）。

尽管申请替代遵循途径是保密的，但可能会公开发布摘要。如果替代遵循途径具有广泛应用性，则可以将该申请中描述的策略作为正式的可遵循 AAP 先例，在 IWBI 的季度性附录中发布。

如果项目对 AAP 裁决有任何疑问，则该项目团队应与 GBCI 联系。

创新条款

创新条款为项目制定独特策略来营造健康环境铺平了道路。这些提议条款可以与任一 WELL 概念相关。对于一个既定的项目，创新条款必须解决一个未包含在 WELL 中的新概念或新策略，或实现超越现有 WELL 条款要求的策略。此外，项目团队可以使用几项预先批准的创新条款，可在网站上中找到。

创新条款必须得到充分的支持，包括科学、医学和行业研究引证。创新提议必须在文档审查阶段提交至 WELL Online。

WELL v1 以及 WELL v1 试行版：项目最多可以提交 5 项创新条款。

WELL v2 以及 WELL v2 试行版：项目最多可以提交累计 10 个创新条款。

如果在初步文档审查期间没有批准创新提案，项目可以在最终文档审查中提交另一项创新提案。

由于创新提案在文档审查阶段进行审查，项目会在得知其他文档是否被批准的同时，知道创新提案是否批准。如果项目希望在文档审查阶段之前了解创新提案的反馈意见，项目可以提前将创新提案作为 AAP 提交，并在文档审查开始之前收到裁决。

等效规范

根据项目所在的地点，不同的法律、法规、规范或方案（统称为“引用”）可能比 WELL 条款所引用的规范更具备相关性。

对于这种情况，IWBI 接受关于等效规范的提案，可以替代 WELL 所引用的规范。提案必须引用具体的 WELL 条款语言中规范。可以根据技术要求的相近程度，或通过比较符合所提议的等效规范所显示的先进性水平以及符合 WELL 中的引用所显示的相比较的相似程度。

如果有任何被取代的法律、法规、标准或指南，无论是作为条款语言的一部分编写的，还是作为等效规范语言批准的，则自动接受更新版本的文件。项目不需要提交等效规范来使用这些文件的最新版本。

如果提议的等效规范获得 IWBI 批准，则引用和任何其他要求或注意事项将在网上公布，并作为满足该条款的等效规范，供给其他项目使用。

治理行动和申诉

WELL 报告将列出项目未通过的性能标准或其他要求。

在 WELL 报告发布后，项目业主必须在 180 个日历日内接受 WELL 报告、着手治理或提出申诉。如果项目团队想要采取纠正措施来解决未满足的性能检测标准和要求，进而安排后续性能检测，可以着手开展治理。如果项目质疑 WELL 报告的结果，可以提出申诉。

治理行动请求和申诉需缴纳固定的基本费用。根据相关的 WELL 条款说明，以及是否需要由 WELL 性能检测代理重新通过检测以确认符合 WELL 要求，进而缴纳相应的额外费用。

治理行动

如果决定对未满足要求的条款采取治理行动，必须在 WELL 报告发布后的 180 个日历日内，在 WELL 在线平台中提交治理行动计划。此计划必须列出对于未满足条款的解决步骤。

治理行动计划将由 WELL 审核员审查，并在 20-25 个工作日内提供结果。如果治理行动计划得到接受，则项目团队必须按照列出的步骤开展治理行动，如有必要安排另一次性能检测。

在之后 WELL 性能检测代理现场访问中重新检测的条款会有所不同，取决于治理行动计划执行期间哪些条款受到影响。例如，如果项目未满足条款中有关微生物的要求，可以通过加入氯来解决此问题。但如果这样做，他们可能会超出其他条款中的氯限制。

再次性能检测完成后，WELL 审核员评估并确认了性能重新检测结果，在 WELL 在线平台中更新。

如果第一轮后再次性能检测得出的 WELL 报告重复显示无法取得认证，在采取额外的治理措施后，可以重复性能再检测（需缴纳额外费用）。对于重新检测，项目可以自由使用执行原始性能检测服务的相同的检测代理或其他经批准的 WELL 性能检测代理。

申诉

项目团队可以（需缴纳费用）质疑 文档审查或性能验证中的任何结果，或通过提交申诉申请提交新条款进行审查。申诉申请允许提交补充资料，并允许再进行一轮审查。每个申诉针对一个条款；对于质疑的每个条款，必须单独提交申诉函。所有申诉必须在 WELL 报告发布之日的 180 个日历日内提交。如果项目团队对最终文档审查或 WELL 报告的结果提出质疑，申诉必须解释申诉依据，并指明怀疑有误的理由。

收到申诉后，GBCI 将在 20-25 个工作日内回复申诉审查报告。与 WELL 报告一样，项目可以接受或申诉审查报告。在申诉处理期间，为了安排性能验证，项目将视为处于文档审查阶段。

对于每个条款，项目仅限提交一次后续申诉函，并且必须在申诉审查报告发布之日的 90 个日历日内提交。

再认证

项目必须符合再认证的要求才能维持认证。

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六个月，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。

如果项目在原有认证期限到期前，未提交再认证申请，或者在收到初次认证的 42 个月内未成功获得再认证，则项目的 WELL 认证将过期。项目的 WELL 认证过期后，项目必须立即停止对 WELL 认证牌匾或标识、商标和徽标的一切使用和展示，并且不得表明或暗示项目拥有 WELL 认证。项目将从 IWBI 的认证项目列表中去除。

再认证要求

如果所有持续性监测、循序的进展和年度提交报告均满足条款所描述的要求（按适用），项目才有资格获得再认证。在再认证阶段，GBCI 将对项目进行评估，如果在此期间项目未能满足其监测、进展和报告提交的要求，认证状态仍可能被取消。

在再认证时，项目必须核实自首次认证以来的任何变更，并提供所有可能影响认证状态或级别变化的文档。作为再认证的一部分，项目将填写一份表格，说明自初次认证以来发生的任何变化。根据其内容，表格将描述哪些条款必须由相关专业人员进行重新验证并出具注释文档或保证书，哪些条款将自动被视为符合要求。必须提供自首次认证以来安装的产品和开展施工的相应文档。WELL 认证的建筑必须由 WELL 性能检测代理再进行一次性能检测。

在此期间，项目可以选择展示所满足的新条款，取得更高级别的认证。项目还可以突破可达到的最高认证级别的限制（如适用，基于项目所的具体目标选项和条款），并以这种方式获得更高水平的认证。

如果没有适当维护 WELL 条款的要求，或环境质量降至 WELL 要求的性能阈值以下，项目的认证可能会受到影响。所有新申请得分的条款都需要完整的文档。

对于首次认证后的第一次再认证，项目可以选择根据其获得首次认证时的 WELL 版本或任何后续发布的版本。再认证项目可以选择在前次认证后的的试行下进行审查，但不是必须的。

对于所有后续再认证，将按照项目认证到期前 12 个月的版本对项目进行审查。项目也可以选择更新的版本下进行再认证。

项目可以在认证有效期到期前任何时间，提前开始再认证流程。有关接受 WELL 报告的所有规则和时间表同样适用。新的性能检测结果和 WELL 报告将取代先前认证的所有结果。

WELL 健康建筑标准™: WELL 认证指南手册，2021 第一季度

版权所有 © 2014-2021 by International WELL Building Institute, PBC。保留所有权利。

在再认证时项目可能会改变边界（可能产生额外费用）。在这种情况下，新项目将在新的边界条件下进行整体评估。（新增的附加区域不会被独立评估、查验是否符合条款或满足最低要求。）

年度递交

在获得认证后，项目必须每年提交数据以维持其认证状态（参见“资质和持续监测”）。在再认证期间，会审查这些年度递交文档。

WELL v2: 如果项目使用经批准的 WELL 性能检测代理持续监测环境参数，为了进行再认证，项目可以选择根据其年度递交进行评估，而不是安排针对具体的重新性能检测。正在进行的监控数据有资格用于重新性能检测，项目必须证明性能数据是由获得 GBCI 批准的 WELL 性能检测代理所采集的。WELL 审核员将审查并确认报告期内汇总的年度递交文档是否维持了 WELL 性能要求（有关汇总性能数据的更多信息，请参阅《WELL 性能验证指南手册》）。如果通过其他方式满足持续监测要求，即使该项目已达到其年度递交要求，在再认证期间，必须安排 WELL 性能检测代理重新进行性能检测。

可选递交（中期审查）

在首次认证后，为了提高认证得分，项目可以在任何 12 个月的时间内提交一次审查。该年度审查提交允许项目向 GBCI 递交文档，证明自首次认证以后的新满足的条款，无需等到再认证，这意味着项目每年可以获得更多 WELL 得分。在这些可选的审查中，项目将进行评估是否实现附加条款；不会像再认证过程那样要求评估所有条款。由于中期审查仅针对附加条款而非全部条款，项目再认证的时间表保持不变。

所有项目都适用年度升级机会，费用包含在订购费用内（非订购用户需缴纳额外费用）。

项目信息的使用

WELL 要求提交与每个项目相关的大量信息，通常包括项目和业主的识别信息、证明、陈述、数据、计算结果、地图、图纸、规格及其他设计、施工和运营相关信息。这些信息可能包含私人或专有信息以及有价值的知识产权信息（包括版权材料和/或商标）。提交这些信息，即表示每个项目向 IWBI 及其附属机构以及各自员工、代理、代表和分包商授予有限、非独占且不可撤销的许可，允许其根据评估需要，访问并查看申请中提交的所有信息。

IWBI 还使用项目数据为 WELL 项目及其他人提供培训和资源、展示项目策略并在全世界范围内推广 WELL。默认情况下，WELL 注册和认证项目被视为“公开”项目，因此这些项目包括在 IWBI 的公开 WELL 项目目录中。一旦包括在此目录内，公众和媒体成员可以查找特定项目列表和详细信息，包括：项目名称、项目地址、项目类型、注册日期、业主身份、业主组织类型、项目团队信息、项目总建筑面积、认证日期和取得的认证级别以及其他项目识别信息。除了向 IWBI 及其附属机构的员工、代理、代表和分包商提供的信息以外，未经许可，IWBI 及其附属机构不会分发或发布与任何项目相关的已提交规划、图纸或示意图。

所有公开项目也可从公开机会中获益：IWBI 可使用项目数据制定案例研究以强调项目满足的条款、在网站上或向媒体介绍项目，或者产生其他衍生成果。可用于文章、项目概况、简报或类似宣传材料的信息包括服务提供商、项目团队成员、宣传照片或其他项目照片、项目认证策略或团队成员的讲话。

项目若要选择退出 WELL 项目目录和公开机会，可在注册时选择作为“私有项目”。请在 WELL Online 上参阅此方面的特定说明。私有项目意味着项目名称、街道地址和业主身份不会显示在 WELL 项目目录中。其他特定的非项目识别信息可以公开，包括但不限于项目所在的城市和州以及项目总建筑面积。取得 WELL 认证的所有私有项目将在资质（如果有）发布时收到转变为公开状态的提示。如果项目希望保持私有状态，需在认证时再次确认其私有状态。

只要项目保持“私有项目”选择，则项目无法向公众宣传或说明其已申请认证，或正在认证，以及没有包括 WELL 认证在内的知识产权，或者使用或展示与项目相关的注册商标。项目业主在接受最终资质前，可以使用 WELL Online 中的设置随时更改项目的隐私设置。此外，如果在 IWBI 的合理判断下确定，尽管项目保持为私有项目，但项目已经/正在向公众推广因为已经注册或获得了认证，它将被视为隐含的您同意 GBCI 或 IWBI 将您的项目视为公开项目。

WELL 计划的下一步发展取决于与 WELL 设计、施工和性能相关的信息的收集、分析与分发。IWBI 及其附属机构可以在内部使用由公开项目或私有项目提交到 IWBI 的任何信息（包括但不限于项目性能数据），并可将此信息以非识别性汇总表格的形式发布给第三方（包括公众）。

词汇表

替代遵循途径 - 满足任何 WELL 条款要求的目的的替代解决方案。项目可以向 IWBI 提交替代遵循途径提议以替换 WELL 中的任何要求。需缴纳费用。

申诉 - 文档列出项目对于 WELL 报告中的任何结果的不同意见，或者对于有关替代遵循途径、治理行动或创新条款的提议的任何决定的不同意见。申诉必须在 WELL 报告或申诉审查报告（如果适用）发布之日的 90 个日历日内提交到 IWBI。

经批准的供应商 - WELL 性能检测代理，经过了 GBCI 关于《WELL 性能验证指南手册》中的检测协议的培训。这些人可以通过与项目签约进行现场性能检测，代替 GBCI 的 WELL 审核员，然后由 GBCI 进行性能审查。只有 WELL v2 项目才有资格使用经批准的供应商。

治理行动计划 - 此文档列出项目将用于满足 WELL 报告指出的任何未满足标准的策略。这些计划必须在项目收到 WELL 报告的 180 个日历日内提交到 IWBI，并且必须详细说明具体可行的行动计划。

WELL 中期认证 - 在“文档审查”前的可选审查阶段，项目可以提交文件证明设计意图和运行承诺，以及叙述性计划，总结项目打算采用的策略来满足 WELL 中的绩效标准。WELL 审核员将评估此阶段的文档提交情况，通过的项目将获得“WELL 中期认证”。

文档审查 - 涵盖 GBCI 的 WELL 审核员对文档的初步审查和最终审查，以证明项目中的设计和运营要素。一旦项目在施工完成后提交所有文档，确保文档真实反映现场条件，就会发生这一阶段。

创新 - 允许项目为营造健康环境开发独特的策略的条款。对于这些条款的提议必须关注与某一具体 WELL 概念相关的全新方面，并以健康和医学研究的充足文献作为支持。项目也可以采用预先批准的创新条款。

持续监测 - 某些 WELL 条款要求项目持续测量环境参数。

性能检测 - WELL 审查过程中现场环节的一部分。一名受过 WELL 性能验证手册检测协议的培训的独立代理人，在项目现场检测环境参数，收集样品，将其提交给实验室并分析数据。

WELL 性能检测代理 - 受过培训且有资格开展 WELL 性能检测的代理。这可能指 GBCI 代理或来自其他组织的经 GBCI 培训和批准的个人。

性能审查 - GBCI 审查的性能检测数据，证实所有检测和分析准确且符合 WELL 性能验证手册的要求。

性能验证 - WELL 认证的最后一个必要步骤，包括性能检测和性能审查。

WELL 认证专员 (WELL AP) - 拥有丰富的行业经验和 WELL 流程知识的专业人员。这些专业人员已成功完成 IWBI 的 WELL AP 考试，可以作为顾问受雇于项目，指导项目成功取得认证。

WELL 在线平台 – WELL 的官方在线注册申请和项目管理系统，网址为 projects.wellcertified.com。项目管理员必须在 WELL 在线平台上注册项目，并可对于特定条款的责任委派给其他项目团队成员。所有文档必须上传至 WELL 在线平台以接受审查和批准。

WELL 报告 – 项目的全面报告，其中包括逐个条款总结，说明项目是否已成功提供文档以验证每个条款已得到满足，或者项目是否已按照特定条款相关的可测量标准成功执行。WELL 报告通过 WELL Online 提供，以供项目管理员查看。

WELL 审核员 – 来自 GBCI 的代理人，他们负责审查并批准所有文档和性能检测结果。对这些专业人员经过培训，了解如何正确遵守评估 WELL 性能标准的检测协议，并确认项目提交的所有设计，施工，运营和政策文档都相关，准确证明 WELL 条款的实现。

实质性竣工 – 在施工或翻新过程中（如适用），项目已全面完成，业主和/或承租人可进驻或使用该空间用于其预期用途的时间点。