**Commonwealth of Massachusetts**

**Executive Office of Energy and Environmental Affairs**

**DEPARTMENT OF ENERGY RESOURCES**

**Văn Phòng Điều Hành Các Vấn Đề Năng Lượng và Môi Trường**

**BỘ TÀI NGUYÊN NĂNG LƯỢNG**

CHƯƠNG TRÌNH BÁO CÁO NĂNG LƯỢNG TÒA NHÀ LỚN

(225 CMR 27.00)

HƯỚNG DẪN

**DỰ THẢO Hướng Dẫn về Tổng Diện Tích Sàn (GFA)**

**Công bố bản dự thảo để xin ý kiến ​​công chúng: 31/03/2025**

## Mục đích

Hướng Dẫn này cung cấp cho các bên liên quan của Báo Cáo Năng Lượng Tòa Nhà Lớn (LBER) hướng dẫn về cách Bộ Tài Nguyên Năng Lượng Massachusetts (DOER) sẽ xác định và tính toán Tổng Diện Tích Sàn (GFA) theo mục đích của 225 CMR 27.00. Tất cả các thuật ngữ viết hoa trong Hướng Dẫn này đều là danh từ riêng hoặc được định nghĩa trong bộ luật 225 CMR 27.02.

## GFA theo LBER

G.L. c. 25A, § 20 và 225 CMR 27.00 yêu cầu báo cáo thông tin về Tình Hình Sử Dụng Năng Lượng của các tòa nhà trong Tiểu Bang có Tổng Diện Tích Sàn bằng hoặc lớn hơn 20.000 feet vuông. Bộ luật 225 CMR 27.02 định nghĩa Tổng Diện Tích Sàn như sau:

Tổng Diện Tích Sàn: Tổng diện tích sàn bên trong một Tòa Nhà được đo đến mặt ngoài của các bức tường bao bên ngoài.

## GFA Tòa Nhà Mặc Định

Giá trị GFA mặc định của một Tòa Nhà thuộc Danh Sách Tòa Nhà Áp Dụng được xác định bằng cách sử dụng dữ liệu công khai (ví dụ: hồ sơ bất động sản của thành phố). Nếu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà tin rằng giá trị GFA Tòa Nhà của họ không chính xác, Chủ Sở Hữu Tòa Nhà có thể gửi yêu cầu “Tính Toán Lại Tổng Diện Tích Sàn của tôi” tại [Bộ Phận Trợ Giúp LBER](https://ma.beam-portal.org/helpdesk/kb/) (Bộ Phận Trợ Giúp). Chủ Sở Hữu Tòa Nhà nên gửi mọi tài liệu được áp dụng. [Vui lòng xem các câu hỏi đính kèm để cung cấp thông tin về các tài liệu được áp dụng]

## Thay Đổi GFA từ Giá Trị Mặc Định

Nếu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà muốn GFA Tòa Nhà của họ theo bộ luật 225 CMR 27.00 phù hợp hơn với [các tiêu chuẩn Đo Lường Tổng Diện Tích Sàn Bất Động Sản](https://portfoliomanager.energystar.gov/pm/glossary#PropertyGFASelfReported) của Energy Star Portfolio Manager (ESPM), Chủ Sở Hữu có thể yêu cầu tính GFA tòa nhà của mình cho phù hợp với tiêu chuẩn quốc gia.

DOER lưu ý rằng ESPM là công cụ được thiết kế để Chủ Sở Hữu Tòa Nhà theo dõi hiệu suất tài sản của họ và LBER là chính sách tạo điều kiện công khai Tình Hình Sử Dụng Năng Lượng của Tòa Nhà. Do đó, DOER công nhận rằng có thể có hoạt động Sử Dụng Năng Lượng nào đó liên quan đến một Tòa Nhà mà chủ sở hữu muốn theo dõi trong ESPM nhưng không nên đưa vào Tình Hình Sử Dụng Năng Lượng của Tòa Nhà (ví dụ: sân thể thao bên ngoài không có Tòa Nhà liên quan).

Để yêu cầu thay đổi GFA mặc định cho phù hợp hơn với hướng dẫn từ ESPM, hãy liên hệ với [Bộ Phận Trợ Giúp](https://ma.beam-portal.org/helpdesk/kb/) và gửi biểu mẫu “Cập Nhật Thông Tin Danh Sách Tòa Nhà Áp Dụng”.

## Đo Tổng Diện Tích Sàn (GFA)

DOER đã sử dụng hướng dẫn của ESPM để xác định những mục cần đưa vào và loại trừ khi tính toán GFA.[[1]](#footnote-2) DOER có thể cập nhật Hướng Dẫn này theo các bản cập nhật hướng dẫn của ESPM trong tương lai.

* ***“Các tòa nhà đơn lẻ”* và *“khuôn viên của các tòa nhà”*** đo GFA giữa mặt ngoài của các bức tường bao bên ngoài (các) tòa nhà (cũng có thể đo từ chu vi bên trong của các bức tường bao bên ngoài nếu khả thi hơn). Trong đó bao gồm tất cả các khu vực bên trong (các) tòa nhà, kể cả các khu vực hỗ trợ. GFA không phải là không gian có thể cho thuê mà bao gồm tất cả các khu vực bên trong (các) tòa nhà.
	+ **GFA bao gồm:** tiền sảnh, không gian đã cho thuê, khu vực chung, phòng họp, phòng nghỉ giải lao, giếng trời (chỉ tính tầng trệt), nhà vệ sinh, hố thang máy, cầu thang bộ, khu vực thiết bị cơ khí, tầng hầm, phòng lưu trữ/kho chứa đồ và bãi đậu xe.
	+ **GFA không bao gồm:** không gian bên ngoài, ban công, sân trong, sàn bốc xếp hàng bên ngoài, đường lái xe, lối đi có mái che, sân chơi ngoài trời (quần vợt, bóng rổ, v.v.), bãi đậu xe mặt đất bên ngoài, không gian thông gió xen kẽ giữa các tầng (nơi chứa đường ống và hệ thống thông gió), không gian bò.
	+ **Thắc mắc về cách tính toán GFA có thể được chuyển cho DOER:** Nói chung, bao gồm các không gian bên trong các bức tường bao bên ngoài và không bao gồm các không gian bên ngoài các bức tường bao bên ngoài. Nếu Chủ Sở Hữu Tòa Nhà cần xác định rõ liệu một không gian nào đó trong Tòa Nhà Áp Dụng có được tính vào GFA hay không, hãy gửi phiếu “Thắc Mắc Chung” trong [Bộ Phận Trợ Giúp](https://ma.beam-portal.org/helpdesk/kb/) để xin quyết định.

**Khi có sự chấp thuận bằng văn bản từ DOER, quý vị có thể loại trừ GFA của một hoặc nhiều hoạt động riêng biệt đáp ứng các tiêu chí sau đây khỏi quy trình tính toán GFA Tòa Nhà**:

* + Mô hình sử dụng năng lượng của hoạt động đó khác biệt đáng kể so với mô hình của các hoạt động còn lại trong Tòa Nhà. (ví dụ: Tháp điện thoại di động trên một Tòa Nhà hoặc bãi đậu xe có hạ tầng trạm sạc xe điện đáng kể)
	+ Hoạt động đó không sử dụng nhiều năng lượng (ví dụ: khu vực bán lẻ nông sản ngoài trời không có đèn chiếu sáng hoặc có hệ thống sưởi)

Để xin chấp thuận từ DOER, quý vị phải gửi phiếu yêu cầu đến [Bộ Phận Trợ Giúp](https://ma.beam-portal.org/helpdesk/kb/) giải thích rằng Tòa Nhà của quý vị đáp ứng tiêu chí nào trong số các tiêu chí này và cung cấp mọi tài liệu làm căn cứ được áp dụng.

Commonwealth of Massachusetts

Executive Office of Energy and Environmental Affairs

Văn Phòng Điều Hành Các Vấn Đề Năng Lượng và Môi Trường

BỘ TÀI NGUYÊN NĂNG LƯỢNG

CHƯƠNG TRÌNH BÁO CÁO NĂNG LƯỢNG TÒA NHÀ LỚN

(225 CMR 27.00)

**Công bố các câu hỏi để xin ý kiến ​​công chúng: 31/03/2025**

**Bộ Tài Nguyên Năng Lượng Massachusetts (DOER) xin ý kiến công chúng về cách xác định Tổng Diện Tích Sàn trong các quy tắc của chương trình Báo Cáo Năng Lượng Tòa Nhà, theo bộ luật 225 CMR 27.02.**

Hiện tại, định nghĩa về Tổng diện tích Sàn trong các quy định là:

Tổng Diện Tích Sàn: Tổng diện tích sàn bên trong một Tòa Nhà được đo đến mặt ngoài của các bức tường bao bên ngoài.  Bộ có thể giải thích thêm về định nghĩa Tổng Diện Tích Sàn trong Hướng Dẫn về Tổng Diện Tích Sàn của Bộ.

DOER đã công bố bản dự thảo Hướng Dẫn để giải thích thêm về cách tính Tổng Diện Tích Sàn cùng với tài liệu này. Ngoài phản hồi về bản dự thảo, DOER còn mong muốn nhận được phản hồi của công chúng về các tài liệu thường được dùng để chứng minh diện tích của một tòa nhà. Vui lòng trả lời các câu hỏi sau:

**Chủ sở hữu tòa nhà thường dùng những cách thức nào để chứng minh diện tích sàn của tòa nhà? Các phương pháp chứng minh diện tích sàn nào đáng tin cậy hơn hoặc dễ thực hiện hơn?**

Vui lòng gửi mọi phản hồi tới DOER trước 5:00 chiều ngày 23 tháng Tư theo giờ miền Đông Hoa Kỳ. Quý vị có thể gửi phản hồi qua email đến DOER.BER@mass.gov với dòng tiêu đề “**Gross Floor Area Guideline Feedback**” (Phản Hồi Hướng Dẫn về Tổng Diện Tích Sàn) hoặc qua thư theo địa chỉ Massachusetts Department of Energy Resources c/o LBER, 100 Cambridge St. 9th Floor, Boston, MA, 02114. Xin lưu ý rằng việc tiếp nhận ý kiến ​​bằng văn bản qua thư có thể sẽ bị chậm trễ.

1. Energy Star Portfolio Manager, *Bảng Thuật Ngữ*, <https://portfoliomanager.energystar.gov/pm/glossary> (lần truy cập gần nhất vào ngày 25 tháng Ba năm 2025). [↑](#footnote-ref-2)