

城市更新项目建设实施评价导则

Guidelines for Construction and Implementation Evaluation of Urban Renewal
Projects

（征求意见稿）

202× - × - 发布

202× - × - 实施

中国房地产业协会 发布

中国房地产业协会标准

城市更新项目建设实施评价导则
Guidelines for Construction and Implementation Evaluation
of Urban Renewal Projects
T/CREA ××—202×

主编单位：

批准单位：中国房地产业协会

施行日期：202×年×月×日

中国××出版社

202×年 北 京

前 言

根据中国房地产业协会《中国房地产业协会 2025 年度第四批、第五批标准编制计划》（中国房协〔2025〕295 号）的要求，编制组经深入调查研究，认真总结实践经验，参考国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，编制本标准。

本标准共分 5 章，主要技术内容是：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 项目体检；5 项目策划；6 实施模式；7 项目设计；8 施工与验收；9 运营维护；10 实施评价。

本标准由中国房地产业协会商旅分会归口管理，由中国房地产业协会负责具体技术内容的解释。使用过程中如有意见或建议，请反馈给中国房地产业协会（地址：北京市海淀区首体南路 9 号主语国际 4 号楼，邮编：100044）。

主编单位：

参编单位：

主要起草人：

主要审查人：

目 次

1	总 则	1
2	术 语.....	2
3	基本规定.....	4
4	项目体检.....	5
4.1	一般规定.....	5
4.2	基本情况.....	5
4.3	体检指标.....	7
4.4	体检成果.....	7
5	项目策划.....	8
5.1	一般规定.....	8
5.2	既有建筑改造策划.....	9
5.3	城镇老旧小区改造策划.....	10
5.4	历史文化街区保护提升策划.....	11
5.5	老旧厂区改造提升策划.....	12
6	实施模式.....	14
6.1	一般规定.....	14
6.2	更新模式.....	14
6.3	模式选择与实施.....	17
6.4	模式评价.....	18
7	项目设计.....	19
7.1	一般规定.....	19
7.2	既有建筑改造设计.....	20
7.3	城镇老旧小区改造设计.....	21
7.4	历史文化街区保护提升设计.....	22
7.5	老旧厂区改造提升设计.....	23
8	施工与验收.....	24
8.1	一般规定.....	24

8.2	施工安全与环境保护	24
8.3	施工质量控制	25
8.4	施工质量验收	27
9	运营维护	28
9.1	一般规定	28
9.2	运营管理	28
9.3	运行维护	29
10	项目评价	31
10.1	一般规定	31
10.2	既有建筑改造项目评价	31
10.3	城镇老旧小区改造项目评价	34
10.4	历史文化街区保护提升项目评价	37
10.5	老旧厂区改造提升项目评价	39
附录 A	项目体检指标表	43
表 A.0.1	既有建筑改造项目体检指标表	43
表 A.0.2	城镇老旧小区改造项目体检指标表	44
表 A.0.3	历史街区保护提升项目体检指标表	46
表 A.0.4	老旧厂区改造提升体检指标表	47
本导则用词说明		48
引用标准名录		49
附：条文说明		50

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家城市更新行动战略，提升城市更新项目建设实施水平，统一城市更新项目实施评价准则，引导城市更新项目科学、有序、高效推进，编制本导则。

1.0.2 本导则适用于城市更新项目的建设实施评价。

1.0.3 城市更新项目建设实施评价应遵循下列原则：

- 1 以人为本，民生优先；
- 2 因地制宜，分类施策；
- 3 保护优先，传承文脉；
- 4 统筹协调，系统推进；
- 5 科学规范，操作性强；
- 6 创新驱动，长效运维。

1.0.4 城市更新项目建设实施评价除应符合本导则的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 城市更新 urban regeneration

对城市建成区中功能衰退、设施老化、环境不佳、利用低效的区域，通过改造、修缮、重建、活化利用等方式，完善城市功能、提升人居环境、传承历史文脉、促进产业升级，实现城市空间重构与品质提升的综合性工程。

2.0.2 城市更新项目 urban regeneration project

由单一或多类更新对象组合构成，通过实施居住环境改善、商业活力激活、产业空间转型、生态修复治理、历史文化保护及基础设施升级等更新内容，实现项目综合更新的城市更新最小实施单位。

2.0.3 实施评价 implementation evaluation

对城市更新项目从体检、策划、设计、施工到运维的全流程，按照既定标准进行全面、系统的评估，判断项目实施效果是否符合规划要求、满足民生需求、实现预期目标的评价活动。

2.0.4 既有建筑改造 renovation of existing buildings

在保留建筑主体结构不变或进行局部加固的前提下，对既有建筑的功能、外观、设施、节能等方面进行改造升级，满足现代使用需求、提升建筑品质的改造行为。

2.0.5 城镇老旧小区改造 renovation of old urban residential communities

针对建成年代较早、设施老化、功能不完善、群众改造意愿强烈的城镇居住小区，进行基础设施修补、公共服务配套完善、环境整治、建筑节能改造等改善居民居住条件的更新行为。

2.0.6 老旧厂区改造提升 renovation and upgrading of old industrial areas

对建成年代久远、产业结构落后、厂房设施老化、闲置低效利用的工业区域，通过功能置换、环境整治、设施更新、产业导入等方式，实现区域转型升级的改造行为。

2.0.7 项目体检 project physical examination

对城市更新项目在建筑安全、配套设施、空间品质、运行效能等方面进行识别短板弱项、锁定问题病灶，为更新项目的立项、规划编制及实施提供依据的评估活动。

2.0.8 项目策划 project planning

在城市更新项目实施前,针对拟实施更新项目,通过对城市规划、土地政策、投融资、产业运营、社会治理等多领域项目相关情况进行统筹研究,制定的整套综合性实施方案。

2.0.9 实施模式 implementation mode

城市更新项目建设实施过程中,采用的组织方式、投融资模式、建设管理模式、利益分配模式等的总称,包括政府主导、市场运作、公众参与等多种组合模式。

2.0.10 原拆原建 demolish and rebuild on the same site

对原有房屋整体全部拆除,在原址地块上重新建设,建成后原产权人原地回迁;土地权属、土地性质原则不变,不进行征收拆迁、不异地安置、不以商业开发盈利为目的的建设更新模式。

2.0.11 运营维护 operations and maintenance

城市更新项目建成后,对项目内建筑、基础设施、公共服务设施、环境等进行日常维护、运营管理,保障项目正常运转、持续发挥效益的管理行为。

3 基本规定

- 3.0.1** 城市更新项目建设实施应符合上位法定规划要求, 兼顾安全、适用、经济、美观与可持续性, 并应严格控制大拆大建, 实施精细化改造, 坚守存量提质底线。
- 3.0.2** 城市更新项目建设实施应结合项目类型特点明确更新目标、范围、内容及实施路径, 涵盖项目体检、策划、设计、施工、运维生命全周期。
- 3.0.3** 城市更新项目建设实施应落实碳达峰碳中和要求, 优先采用绿色建材与可再生能源技术, 推动既有建筑节能改造与绿色建筑创建。
- 3.0.4** 城市更新项目建设实施应建立健全利益统筹机制, 平衡政府、企业、居民、社会资本等各方利益, 项目实施应既保障公共利益, 又兼顾市场主体的合理收益, 保障居民合法权益。
- 3.0.5** 城市更新项目建设实施应加强城市更新全流程数据安全管理与档案管理, 数据采集、存储、使用应规范, 项目档案资料应完善, 项目全生命周期应可追溯、可监管。
- 3.0.6** 城市更新项目建设实施宜采用建筑信息模型 (BIM) 技术、城市信息模型 (CIM) 平台, 宜实现设计-建造-运维的全链条数字化。
- 3.0.7** 城市更新项目建设实施应提升建筑主体结构安全性, 应完善建筑功能, 并应提升建筑节能、防水、消防等性能。
- 3.0.8** 城市更新项目建设实施应改造提升燃气、供水、排水、污水、热力、消防、道路等基础设施, 应进行公共空间和配套设施的适老化、适儿化、无障碍改造。
- 3.0.9** 城市更新项目建设实施应保护城市历史风貌、传承城市历史文化, 保护历史建筑及文化遗存, 禁止破坏历史格局与风貌特色, 可采用微改造、精提升的方式, 活化历史街区功能。
- 3.0.10** 城市更新项目建设实施应清理工业污染, 修复生态环境, 盘活闲置厂房、土地资源, 保护与活化工业遗产, 优化产业存量。
- 3.0.11** 城市更新项目建设实施评价应坚持定量与定性相结合, 对项目产出、综合效益及社会满意度进行客观评价。

4 项目体检

4.1 一般规定

4.1.1 城市更新项目体检应坚持问题导向和目标导向相结合,衔接城市体检成果要求,应为更新工作提供坚实依据。

4.1.2 项目体检应结合更新项目具体情况,在项目实施范围的基础上,考虑项目对周边地区影响,可适当扩大体检范围。

4.1.3 项目体检范围应结合城市更新专项规划确定的更新片区及现状地理特征统筹确定,覆盖更新项目所在区域的完整功能空间,确保基本情况调查、更新项目策划在空间上精准匹配。

4.1.4 项目体检工作应包括基本情况调查、指标数据采集、体检指标分析、体检成果编制等内容。

4.1.5 项目体检宜采用实地勘查、数据调研、问卷调查、座谈访谈、专家论证、检测监测等多种方法相结合,宜依托城市信息模型(CIM)基础平台和城市体检信息平台实现数据自动采集与分析,体检数据应真实、全面、准确。

4.1.6 项目体检成果应提出问题清单和整治建议清单,对体检发现的问题应进行系统梳理、诊断分析,分为限时解决和尽力解决两类。

4.1.7 项目体检成果应纳入城市体检信息平台统一管理,与城市体检、城市更新专项规划、片区策划等成果共享衔接,并作为更新项目实施效果评估和动态监测的基础依据。

4.2 基本情况

4.2.1 基本情况调查应包括区位条件、现状人口、现状产业、现状用地、现状建筑、历史文化、市政基础设施、公共服务设施、室外开敞空间、生态环境、管控要素、存量资源、意愿调查以及安全韧性调查等内容。

4.2.2 区位条件调查应分析项目所处城市功能区位置、对外交通联系等情况,研判更新项目的重要性和发展潜力。

4.2.3 现状人口调查应收集研究范围内常住人口和产业人口数量,分析年龄结构、教育程度、收入结构、消费偏好等特征。

4.2.4 现状产业调查应梳理体检范围内产业业态、空间分布、产业规模、经营效益等情况。

4.2.5 现状用地调查应统计更新项目的用地面积、土地权属、使用功能、容积率、利用率等情况。

4.2.6 现状建筑调查应梳理更新项目建筑权属、建设年代、建筑规模、完好程度、节能水平、安全隐患、空置率等情况，重点核查危房、非成套住宅、违法建筑等情况。

4.2.7 历史文化调查应梳理体检范围内文保单位、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木、非物质文化遗产等基本情况，明确传承保护要求。

4.2.8 市政基础设施调查应梳理体检范围内道路交通、公交场站、公共停车等交通设施配套，以及供水、供电、供气、供热、排水、通信、交通、环卫等市政设施配套，了解各项设施供应能力、运行状态、老化程度等情况。

4.2.9 公共服务设施调查应梳理体检范围内文化、体育、教育、医疗、养老等的数量、规模、布局、服务水平等情况。

4.2.10 室外开敞空间调查应梳理体检范围内公园绿地、滨水空间、绿道、广场等空间的数量、分布、使用情况、空间品质等基本情况。

4.2.11 生态环境调查应了解体检范围内空气质量、水环境质量、噪声污染、地址灾害、土壤污染等情况。

4.2.12 管控要素调查应落实国土空间总体规划、详细规划、专项规划等法定规划和相关政策要求，明确体检范围内各类规划底线管控要素。

4.2.13 安全韧性调查应梳理体检范围内消防设施、避难场所、应急通道、防洪排涝设施等安全韧性设施的配置和运行情况，排查内涝积水点、危险边坡、地面沉降等风险隐患。

4.2.14 存量资源调查应综合考虑现状各类空间使用情况，衔接上位法定规划发展要求，识别体检范围内闲置、低效、老旧、有安全隐患、品质不佳、不符合规划要求的存量用地和建筑空间，系统梳理空间规模、产权主体、使用功能等情况，形成存量资源清单。

4.2.15 意愿调查应对体检范围内的产权主体、管理主体、居民等进行需求和意愿和需求收集，形成需求清单。

4.3 体检指标

4.3.1 项目体检指标应在落实城市体检工作要求的基础上，衔接城市体检基础指标体系。

4.3.2 项目体检指标应针对更新改造项目，因地制宜选定特色指标、专项体检指标。相应体检指标见附录 A，其中必选项指标应全部选取，其他指标可结合地方相关政策要求及项目实际情况确定。

4.3.3 项目体检指标应确定指标名称、指标解释、评价标准、数据来源等内容。

4.3.4 项目体检指标宜通过指标量化表达，结合国家现行相关标准、政策、上位规划的要求，兼顾项目类型和地区差异，建立指标评价标准，客观诊断更新项目问题，查找问题原因，形成问题清单和问题分布地图。

4.4 体检成果

4.4.1 体检成果应包括“1 份体检报告 + 4 份清单”，其中“4”份清单为问题清单、需求清单、资源清单和整治建议清单。

4.4.2 体检报告应包括文本、图集、表格和其他附件等内容，并应符合下列要求：

1 文本主要包括片区概况、综合分析评价、体检结论和片区更新建议等。

2 图纸应包括区位图、片区范围图、现状用地功能图、现状土地权属图、体检问题地图、体检意愿地图、更新资源地图、上位规划衔接图等。

3 其他附件宜包括需求意愿调查原始样本、相关会议纪要、专家评审、部门审查意见和修改落实情况，公众参与情况和意见落实情况等材料。

4.4.3 问题清单应包括具体问题指标、数值表现、空间分布及问题成因。

4.4.4 需求清单应包括产权主体、管理主体、居民等各主体需求内容。

4.4.5 资源清单应包括资源位置、规模、权属等信息。

4.4.6 整治建议清单应包括整治内容、整治措施、整治区域、整治时限、责任主体及项目建议等。

5 项目策划

5.1 一般规定

5.1.1 项目策划应坚持“因地制宜、分类施策、保护优先、效益统一”的原则，以体检成果为基础，以片区策划为指导，深化落实上位及相关规划确定的刚性管控及弹性引导要求，突出科学性、前瞻性、可操作性，避免碎片化改造。

5.1.2 项目策划应贯彻全生命周期管理理念，统筹考虑项目从体检、策划、设计、施工到运营维护各阶段的衔接关系，应在策划阶段研究运营管理模式和可持续经营机制。

5.1.3 项目策划阶段宜开展多场景、多维度、多因子的情景模拟，各相关权益方应对项目策划方案达成共识。

5.1.4 项目策划方案应包括项目背景、项目策划范围、上位及相关规划研究、项目定位、更新目标及策略、更新内容、权益梳理与政策适配、更新方式、成本测算、投融资策划、实施时序、工作组织、公众参与、风险防控、运营管理等内容，可结合项目实际选择重点或补充其他内容。

5.1.5 应分析宏观政策、城市发展及相关行业背景，论证项目必要性和可行性；并应综合项目及周边情况、更新需要、产权人意愿等，统筹划定策划范围、研究范围和实施范围。

5.1.6 应结合区域发展要求与资源禀赋，明确发展愿景、功能业态、目标人群，并与城市整体发展相协调、具有自身特色；针对体检识别问题，从居民生活改善、产业功能提升、文化传承活化、生态环境改善等方面提出更新目标及策略。

5.1.7 应根据更新目标及策略，明确用地功能优化、三大设施完善、历史文化保护与传承、开放空间体系营建、绿色低碳转型、韧性智慧城市建设、建筑改造等具体内容。结合更新潜力评估、产权梳理及政策适配，按照拆除新建、拆整结合、整治提升划分“留、改、拆”范围及建筑规模，明确修缮、改造、拆除、整治、新建等任务，并对拟拆除区域提出过渡期管理方案。

5.1.8 应全面梳理土地权属、房屋产权，明确历史遗留问题处置路径；结合项目类型梳理土地、投融资、历史文化保护、建筑规模统筹与奖励、规划与审批等政策，提出用地取得方式和权益处置方案。

5.1.9 应测算从拆迁腾退、整治建设到运营维护的全生命周期成本，包括土地整理费、土地费用、建安工程费、红线内市政配套费、历史文化资源修缮维护费、运营成本、不可预见费、税费、管理费、审计费等；并应充分利用现有支持政策，结合实施运营模式制定投融资方案，明确资金来源及分摊、资金使用计划、收益分配方式，实现资金平衡。

5.1.10 应结合任务规模、更新难易、资金情况、民生需求及审批流程，合理划分实施阶段，明确各阶段任务、时间节点、责任主体，优先推进民生急需、安全隐患突出的任务。

5.1.11 应搭建政府、实施主体、产权单位、居民、研究机构、专家团队、公益组织等多方联动工作平台。应落实“以人为本”，制定公众参与方案，明确参与方式、参与节点，广泛征求意见并及时反馈意见采纳情况，提升项目认可度。应识别政策、法律、资金、安全、社会等风险，制定防控措施，建立风险预警与处置机制。

5.2 既有建筑改造策划

5.2.1 既有建筑改造**策划**应基于项目体检中结构安全、历史价值、设备利旧等评估结论，结合建筑所在地块规划用地性质、产权人改造意向及片区人口需求，确定建筑更新改造后的使用功能。

5.2.2 应结合建筑体检结果，明确建筑结构及设施设备保留、改建（利旧）及拆除部分。。

5.2.3 既有建筑本体改造应结合政策确定改造后各类功能的建筑规模占比及布局，确定建筑结构体系、建筑内部水平及垂直动线、立面及屋顶形式，以及无障碍设施、消防设施、水电气热、通风系统、绿色节能及智能设施等改造意向。

5.2.4 外部环境改造应优化道路及停车，重新规划内部道路、利用自有用地建设地面停车场、立体停车楼或地下车库，确定车行出入口（地下车库出入口）等；重塑室外场地与公共空间，拆除违建及危房，将建筑周边的消极空间转化为积极的公共活动场所。

5.2.5 项目实施方案应确定实施主体、结合项目审查程序、施工内容及流程、资金来源等综合统筹确定项目实施模式及分期策略等。

5.2.6 既有建筑改造后建筑的结构安全、消防安全、防灾韧性等不应低于现行相

关标准；因保护历史风貌需要，无法完全满足现行标准的，应进行专项论证并提出补偿性措施。

5.3 城镇老旧小区改造策划

5.3.1 城镇老旧小区改造策划应根据住宅建筑的质量鉴定结果等，确定采用综合整治或拆除重建等不同方式。

5.3.2 对建筑质量较好、建筑结构安全的老旧居住区宜采用综合整治的方式进行更新。

5.3.3 老旧小区综合整治应根据项目实际及居民需求，参照相关政策确定最终工作内容。可包括建筑功能改造、配套设施完善、公共空间改造等，有条件的地区可增设智能安防救助服务设施。综合整治策划宜符合下列规定：

1 建筑功能改造宜包括楼房抗震加固、节能改造、老楼加装电梯、无障碍设施改造、适老化改造等内容。

2 配套设施完善宜包括补充优化社区综合服务设施、社区停车设施、社区市政基础设施等，既包括对现有设施更新改造有包括利用腾退空间或原有闲置空间进行设施补充。

3 公共空间改造宜包括拆除小区内侵占公共空间、绿地、道路及消防通道的违建，原有社区公园改造提升，利用室外空置场地补充社区公园、补种绿化植物提升公共空间环境品质等。

4 增设智能安防救助服务设施可包括更换破旧监控设备、升级单元门禁系统、增设家庭诊疗系统、增设孤寡老人家庭监测及救助报警设施等。

5.3.4 老旧小区综合整治项目应在策划阶段制定详细的居民沟通与协商方案。对于加装电梯、停车位改造、公共空间功能调整等涉及居民切身利益的事项，应依法依规开展意见征询，取得相应比例的业主同意后方可实施。

5.3.5 符合下列情况的老旧小区、危险住宅楼，宜进行拆除重建：

1 经房屋使用安全鉴定单位按照现行行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 125 鉴定房屋危险性等级为 D 级的。

2 对于存在重大消防安全隐患，不具备加固条件，市政配套设施现状标准过低，存在安全隐患，建筑构件老化、变化与损伤等结构无法修复的住宅楼，当居民改建意愿高度一致且更新资金能够落实时，经综合评估可纳入重建范围。

5.3.6 拆除重建的小区、危险住宅楼，应根据上位法定规划及，确定原拆原建、选址重建、跨区域统筹、腾退、征收等多种路径方式。

5.3.7 资金来源宜采用政府引导、市场运作、居民参与、多元共担的方式。

5.3.8 策划方案应结合老旧小区、危险住宅楼更新改建推进流程，做好政策解读、前期居民改建意愿摸排、权利人认定、改建住宅面积认定、规划方案及实施方案公示及意见征询、改建协议签订等工作。

5.4 历史文化街区保护提升策划

5.4.1 历史文化街区保护提升策划应基于历史文化要素的价值评估结论，结合项目历史文化特色，按照“保护第一、应保尽保，以用促保”的原则，提出项目街区各类要素的保护措施与更新利用策略。

5.4.2 更新范围应包括历史文化街区核心保护范围及建设控制地带，更新与管控应符合下列规定：

1 核心保护范围内，除必要的市政基础设施、公共服务设施以及按照保护规划进行风貌恢复建设外，不得进行新建、改建、扩建活动；

2 在建设控制地带内新建、改建、扩建建筑物、构筑物的，应当符合保护规划确定的建设控制要求，严格控制建筑物、构筑物的高度、体量、色彩、容积率等，与核心保护范围风貌相协调。

3 历史风貌保存较完整，文物古迹、历史建筑等保存较好，但未被核定公布为历史文化街区的，可以参照执行。

5.4.3 历史文化街区保护提升应加强街区历史文化价值评估。评估内容应包括各级文物保护单位、历史建筑的数量、等级、保存状况与历史价值，街区传统格局、街巷肌理、空间尺度的保存状况，街区景观视廊、天际轮廓线及历史河湖水系的风貌状况，非物质文化遗产、历史事件、名人故居、传统技艺等文化资源情况，建筑原真性、历史信息的保留程度等方面。

5.4.4 应依据街区历史价值研究，提炼街区文化核心与资源优势，明确街区主导功能和业态组合方式，综合确定街区发展定位，在保护的前提下，有机植入文化展示、休闲体验等现代功能。

5.4.5 历史文化街区保护提升应从历史遗存保护与修缮、配套设施更新与完善、街区环境整治与提升、文化要素传承与利用等多方面进行策划，策划应符合下列

规定：

1 历史遗存保护与修缮应在价值评估基础上分类施策，对街区内文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑等各类保护要素，提出保护修缮工作内容及要求；应对不符合历史格局及风貌管控要求的建筑物、构筑物等结合具体情况提出拆除、降层改造等要求；应对空间格局、街巷肌理等提出修复、织补方案。

2 应根据上位及相关规划要求，对街区内公共服务设施、市政交通设施、消防及应急保障设施等进行全面梳理，提出查漏补缺及优化完善更新策略方案。在满足风貌保护要求的前提下，应采用小型化、隐蔽化、地景化的方式设置配套设施，减少对历史风貌的视觉冲击。

3 应严格保护街区的历史肌理、空间尺度、街道走向、景观视廊、整体天际线、第五立面以及历史河湖水系等；应对破坏传统风貌，堵塞传统街巷、遮挡景观视线的违法建设或过高建筑提出整治建议；应结合体检结论，提出恢复重要历史河湖水系，修复传统水岸空间格局的策略建议。

4 应结合街区定位及历史街区保护正面清单内容，提出文物保护单位、历史建筑、历史水利设施、腾退院落等的活化利用方案，在街区中适当植入文化展示、特色商业、精品住宿等功能业态，并逐步引导负面清单内容退出历史文化街区。

5.4.6 历史文化街区保护提升应建立全过程的公众参与机制。鼓励原著居民、权属单位、市场主体等参与更新策划方案的制定、实施监督和后期运营，积极培育社区志愿者组织等。

5.5 老旧厂区改造提升策划

5.5.1 老旧厂区改造提升应加强工业遗产价值评估。工业遗产的价值评估应重点从历史价值、科技价值、艺术价值、社会文化价值、经济价值等方面开展。评估内容应包含下列内容：

1 历史价值评估包括但不限于建造年代、在工业/城市发展中的地位、与重大历史事件的关联度、在特定历史时期所发挥的社会经济作用等内容。

2 科技价值评估包括但不限于建筑技术、建筑材料、生产设备、工艺流程的先进性或代表性、在行业技术发展史上的地位等内容。

3 艺术价值评估包括但不限于建筑风格、空间形态、工业景观的艺术性及美学特征、厂区整体风貌的独特性等内容。

4 社会文化价值评估包括但不限于承载的集体记忆、企业文化、地方精神、社区认同感等内容。

5 经济价值评估包括但不限于再利用的潜在经济收益、对区域经济的带动作用、投资回报率、资产盘活效率等内容。

5.5.2 老旧厂区改造提升应以项目体检成果为基础，结合工业遗产价值评估结论以及项目所在片区上位及相关规划要求等，综合研究确定项目发展方向。

5.5.3 应结合项目体检及工业遗产价值评估结论、项目发展目标定位、产业导入意向等，研究项目所需配置的设施类别、规模及空间布局，提出对既有设施更新改造和利用原有闲置空间进行设施补充的建议。

5.5.4 老旧厂区改造提升项目宜结合工业遗产价值评估结论及拟入驻企业需求等，确定项目范围内既有建筑的“留、改、拆”更新方案，并提出厂区环境更新改造建议，更新改造方案应逐区、逐栋明确各类建筑的位置、边界和“留、改、拆”分类处置意见，并应符合下列规定：

1 对于确定为“留”的建筑，应进一步明确保护修缮等级（重点保护/一般保护/风貌协调）和修缮技术要点。

2 对于确定为“改”的建筑，应明确改造利用的功能导向和空间需求。

3 对于确定为“拆”的建筑，应在拆除前完成必要的测绘建档和资料留存工作。

5.5.5 策划方案应确定老旧厂区改造提升实施路径，并应做好下列工作：

1 应主动对接国家及地方政策红利，综合使用过渡期、容积率奖励与转移、协议出让与先租后让、功能混合利用、历史建筑保护修缮资金补助、城市更新专项贷款与金融工具等相关政策。

2 应统筹考虑实施主体的单位属性、资质与选定方式，用地取得方式与程序，规划审批流程与前置条件，保护修缮工程的技术标准与验收要求，产业导入方向、招商门槛以及运营考核等要素。

6 实施模式

6.1 一般规定

6.1.1 城市更新模式应以优化空间结构、补齐功能短板、改善人居环境、传承城市文脉、提升治理水平为目标，通过改造与运营，盘活存量资源、完善城市功能、实现区域可持续发展。

6.1.2 城市更新模式应向上对接上位城市规划与发展战略，契合区域发展定位，向下统筹片区及项目更新实施要求，贯通规划、建设、运营各层级工作。

6.1.3 实施模式选择应依据项目现状体检诊断及项目策划成果综合研判。

6.1.4 城市更新模式选择与实施应遵循下列原则：

1 因地制宜。结合项目区位、产权、规模、定位、资源及收益等实际条件，合理选择更新模式。

2 立足长效。统筹经济、生态、文化、民生、治理效益，兼顾项目落地实效与长期运营发展，保障城市风貌、生态品质与社会稳定。

3 公益优先。兼顾民生、风貌、生态与市场发展，强化全过程监管与风险防控，保障项目规范实施、长效运维。

6.2 更新模式

6.2.1 城市更新模式按实施主体及权责、投融资方式、用地管控与调整方式、更新改造强度、权益归集方式、资产权属归属、运营主体、收益来源与分配、资本退出方式等不同维度，可分为多种模式，实际实施中应根据项目具体条件，在项目不同阶段综合运用多种模式。

6.2.2 城市更新模式按实施主体及权责不同，可分为下列类型：

1 政府主导。由政府统筹整体规划与项目实施，统一负责资金筹措、土地统筹、征收安置、建设管控等全过程管理工作，保障项目公益属性与实施秩序。

2 市场运作。以市场企业为实施主体，统筹开展项目投融资、策划设计、工程建设、长效运维等工作。

3 自主更新。产权人、市场主体牵头组织，开展项目策划、实施与运维，自筹资金实施改造。

4 混合协同。融合两类及以上实施主体开展更新，可采用政府与市场、政府与自主、市场与自主等组合形式，明确各方权责、收益分配与风险分担。

6.2.3 城市更新模式按投融资方式不同，可分为以下列类型：

1 财政直接投资。政府全额出资、统筹管控项目资金，依托财政及专项补助资金保障项目实施。

2 企业自主投融资。市场主体自主筹措资金、开展投融资运作，承担投资风险并享有经营收益。

3 政企联合投融资。政府与社会资本协同出资、整合资金资源，明确权责、收益与风险分担规则，联合开展项目建设运营。

4 多元众筹共建。以产权人、居民自筹资金为主，补充政府补助、社会捐助等资金，联动开展自主更新。

5 综合融资组合。整合各类财政及市场化金融工具，构建复合型融资体系，拓宽资金渠道、分散投融资风险。

6.2.4 城市更新模式按用地管控与调整方式不同，可分为下列类型：

1 收储开发型。通过政府土地收储、权属清零、场地平整后，以公开出让方式供应土地，依托市场化开发模式实施整体更新建设，实现片区土地资源规模化、标准化盘活利用。

2 用地优化型。在不改变土地权属、不开展大规模征地拆迁的前提下，通过土地规划调整、用地性质优化、出让年限更新等合规手段，完善用地管控条件，提升存量土地利用效率与开发价值。

3 现状保留型。维持现状用地边界、用地性质、权属关系及建设格局不变，通过建筑修缮、设施提质、环境整治、功能微调等方式开展更新，不涉及任何用地指标与规划条件调整。

4 用地续期型。土地权属保持不变，在符合规划前提下，通过办理建设用地使用权续期手续，同步配套建筑改造、功能提升，实施存量更新。

6.2.5 城市更新模式按更新改造强度不同，可分为下列类型：

1 整体修缮。全面保留建筑主体、空间肌理及整体风貌，仅通过立面整治、设施维保、管线修缮等低干预措施实现品质提升。

2 综合整治。不改动建筑主体结构，对片区街巷环境、公共空间、配套设

施实施局部优化改造，整体改善区域人居环境。

3 原址改建。维持用地边界与核心规划指标不变，在原用地范围内开展局部拆改、修缮整治，优化建筑内部功能与空间布局。

4 原拆原建。现状建筑拆除后就地重建，改造后优先保障原产权人、原住户回迁安置，保持片区人居主体稳定。

5 拆旧建新。对地块现状建筑整体拆除、重新建设，依规优化调整用地指标与配套体系，全面盘活存量土地与建筑资源。

6 收储出让。通过合规征收方式整合地块权属，清零现状建筑后实施整体开发建设，实现片区统一更新提质。

7 片区更新。统筹整片区域资源，融合多种改造方式，系统性完成区域空间、功能、风貌、配套全方位升级。

6.2.6 城市更新模式按权益归集方式不同，可分为下列类型：

1 征收归集型。依托国有土地、房屋征收相关政策，对零散产权实施统一收储整合，实现地块权属整体归集，形成完整可开发建设地块。

2 产权置换型。通过实物置换、异地安置等方式整合分散权属，以产权优化调整替代大规模征地拆迁，实现存量空间资源有序整合。

3 并购重组型。通过资产划转、股权并购、平台整合等市场化方式归集存量物业产权，由国有平台主体统一持有、统筹盘活存量资产。

6.2.7 城市更新模式根据资产权属归属、运营主体、收益来源与分配不同，可分为下列类型：

1 公益运营。以提供公益服务为主要目的开展资产运营，建设及运维资金可由政府统筹保障。

2 市场化自主运营。由社会资本控股持有项目资产，通过业态经营、物业出租等方式获取运营收益，独立承担项目运营盈亏。

3 第三方委托运营。委托专业市场化机构开展常态化运维管理，通过政府付费或收益分成方式保障运营运转。

6.2.8 城市更新模式按资本退出路径不同，可分为下列类型：

1 公募不动产投资信托基金（简称 REITs）上市退出。以具备稳定现金流的存量资产为底层资产发行公募 REITs，原始投资方通过二级市场份额转让实

现资本退出。

2 资产证券化（简称 ABS）。以项目未来运营收益、租金收益为基础发行证券化产品，有 CMBS、MBS 等不动产证券化品种，在保留不动产权属的前提下，提前盘活存量、回笼资金。

3 股权转让。依托城市更新产业基金、项目股权融资渠道，在项目运营成熟后，通过股权转让、基金份额流转实现资本退出。

4 债权到期兑付。依托专项债、信托、项目收益债等债权工具，以项目运营收益按期还本付息，完成债权类资金有序退出。

6.3 模式选择与实施

6.3.1 城市更新模式选择应结合项目实际条件研判综合考量下列因素：

1 经济成本。结合项目全周期投入、收益能力及资金保障条件，择优选用经济高效的更新模式，严控建设及运营成本；

2 实施周期。结合城市更新时序、项目落地难度及民生需求，匹配适配的更新模式，保障项目有序落地、按期推进；

3 项目条件。依据场地现状权属、用地形态、建筑留存情况，结合净地、现状改造等不同项目基底条件，选用可落地的更新模式。

4 资产收益。结合项目资产持有策略，区分短期销售去化、长期自持运营等盈利路径，统筹运营机制与资本退出安排，匹配更新模式。

6.3.2 城市更新项目实施应实行全生命周期管理，统筹前置策划、专业协同、权责界定、资金管控、过程监督等关键环节，保障项目合规实施、有序推进。

6.3.3 项目实施前期应同步开展运营策划，统筹业态布局与功能配置，以长效运营目标约束项目改造方案与建设内容编制，实现建运统筹、联动匹配。

6.3.4 项目实施阶段应建立多专业协同机制，统筹规划、建筑、工程等专业联动研判、协同设计，保障方案系统完整、衔接顺畅。

6.3.5 项目实施应明晰政府、建设单位、施工主体、运维单位、产权人及居民等各方权责边界，规范项目实施秩序。

6.3.6 采用政企合作、市场化运作、混合协同等实施模式的项目，应明确收益分配方式、配比标准及动态调整机制。

6.3.7 采用资本化运作及资本退出模式的项目，应提前制定主体更迭、资本退

出的实施路径与衔接方案，防范资本退出、主体变动对项目建设及长效运营造成风险扰动。

6.4 模式评价

6.4.1 城市更新模式实施后，应从模式适配性、综合效益、风险可控性、发展可持续性 & 长效运维能力五个维度开展综合评价。

6.4.2 模式适配性评价应结合项目区位、产权状况、建设规模、功能定位及资源禀赋，研判更新模式与项目基地条件、区域更新时序、城市发展定位的适配程度。

6.4.3 综合效益评价应统筹经济、生态、文化、社会效益，核查项目提质增效、资源盘活、文脉延续等实施成效，提升项目综合价值。

6.4.4 风险可控性评价应全面排查政策、资金、社会、运营及实施管控风险，研判风险等级与防控成效，优选风险可控、保障完善、运行稳定的更新模式。

6.4.5 可持续性评价应研判模式可复制性、资源保护水平、民生保障与社区长期稳定情况，保障更新成果可持续、模式具备推广条件。

6.4.6 长效运维评价应核查运维主体、管理制度、资金保障等配套体系建设情况，防范重建轻管现象，保障项目长期稳定发挥综合效益。

7 项目设计

7.1 一般规定

7.1.1 项目设计应贯彻韧性城市、智慧城市、全龄友好、绿色低碳理念，遵循“安全、适用、美观、节能、环保、传承”的原则，与周边环境相协调，衔接城市及片区，加强片区统筹设计。

7.1.2 项目设计应在完成项目体检、项目策划，并明确更新实施模式下有针对性地开展。结合现状条件、类型特征与地域特色开展设计，兼顾实用性与前瞻性，实现功能提升与品质改善的统一。

7.1.3 项目设计应充分考虑施工可行性、运维便利性，落实历史文化保护、生态环保等总体要求。

7.1.4 项目设计应符合国家、地方现行相关标准的要求。当因客观原因无法满足现行相关标准时，可通过采取技术措施、并征求相关利害关系人意见，以不低于现状条件进行更新。

7.1.5 宜建立建筑、结构、机电、景观、智能化等各专业的协同设计平台，实现方案设计、初步设计、施工图设计的无缝衔接。

7.1.6 项目设计前应进行现场踏勘和入户调查，精准诊断“病因病灶”，结合项目体检问题清单与项目清单，全面掌握改造房屋结构、室内外管线布置等现状。

7.1.7 应对更新项目进行韧性设计，完善应急避难场所。

7.1.8 项目设计应保护和利用具有历史价值的优秀建筑、古树名木、街巷道路和特色景观等。涉及历史文化街区、文物保护单位及历史建筑的更新改造应符合现行国家标准《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357 及地方有关历史文化街区管理的规定。

7.1.9 项目设计应贯彻全龄友好理念，完善无障碍通行设施、适老化设施、儿童友好设施设计，打造安全、舒适、包容的公共空间。

7.1.10 项目应贯彻“绿色低碳”设计的理念，优先采用绿色建材与可再生能源技术，优化用能结构，推动既有建筑节能改造与绿色建筑创建。既有建筑改造宜达到绿色建筑一星级及以上标准，新建配套设施宜达到绿色建筑二星级及以上标准。

7.1.11 项目设计应构建多主体协同参与机制。宜引入社区责任规划师、社区建筑师制度,建立"多师协同"机制。设计过程应建立公众参与机制,通过问卷调查、居民议事会、方案公示等方式充分征求居民意见,推动"共同缔造",确保设计方案反映民生需求。

7.2 既有建筑改造设计

7.2.1 既有建筑结构改造或改变建筑功能的项目应对建筑主体结构开展可靠性鉴定和抗震鉴定。

7.2.2 既有建筑改造结构设计应根据鉴定结果,综合考虑后续工作年限、改造范围和建筑类型,制定建筑安全加固改造方案。可采取局部加固、整体加固、拆除新建等相应措施,确保结构安全,满足现行抗震设防等安全标准。

7.2.3 既有建筑结构加固可采取增大截面、粘钢、碳纤维加固或结构置换等措施;历史建筑结构加固应采用可识别、可逆的加固方式,实现结构与风貌的双重保护。

7.2.4 既有建筑改造防火设计应根据项目体检成果补充完善消防设施,消除安全隐患,确保建筑符合消防安全规范。当既有建筑改造涉及使用功能改变时,建筑防火设计应按照国家现行相关标准执行。

7.2.5 应根据使用需求,优化建筑内部布局,完善功能配套、无障碍设施、适老化设施,提升室内环境品质,提升空间利用率。

7.2.6 建筑外立面改造设计应与周边环境相协调,材质应优先选用与地域文化特征匹配的建材,从色彩、材质、尺度、界面等要素进行精细化设计;历史文化街区、历史建筑外立面改造设计应符合现行国家标准《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357 的相关要求。

7.2.7 既有建筑改造应结合空间和外立面设计,可采用光导照明、新风系统、室内空气净化等技术措施,改善室内空气质量,提高自然采光,提升室内环境品质。

7.2.8 既有建筑改造节能设计应符合国家、地方现行相关标准及地方政策的规定。暖通空调系统可采用地源热泵、空气源热泵等可再生能源技术。建筑用能宜采用光伏建筑一体化(BIPV)和"光储直柔"等技术。

7.2.9 既有建筑改造应进行建筑智能化设计,宜完善楼宇自控、能耗监测、智

慧安防、智能停车等系统。

7.3 城镇老旧小区改造设计

7.3.1 老旧小区改造应优化供水、供电、供气、供热、排水、通信等基础设施布局，更新老化设施，加强管线系统性设计，提升基础设施运行效率与安全性，并应补全公共厕所、生活垃圾分类站等服务设施。

7.3.2 老旧小区改造可结合对既有公共建筑、公共空间等的更新改造及活化利用，按照完整社区配置标准完善“6个基础配置”：1个 $\geq 800\text{m}^2$ 的社区综合服务站，1个 ≥ 6 班/ 2200m^2 的幼儿园+托儿所，1个可与社区服务中心统筹设置的老年服务站，1个 $\geq 120\text{m}^2$ 的社区卫生服务站，1个 $\geq 300\text{m}^2$ 综合超市，1套智慧物业平台（社区物业管理用房 $\geq 200\text{m}^2$ ）。

7.3.3 老旧小区改造应利用小区内闲置公共空间和边角地，打造口袋公园、袖珍绿地，合理安排休闲游憩、儿童活动、社会交往、健身活动、体育运动、文化展示、便民服务等等活动场地。

7.3.4 老旧小区改造应贯彻全龄友好理念，完善无障碍通行设施、适老化设施、儿童友好设施，完善楼道、单元入户等公共空间的无障碍和适老化设计。

7.3.5 老旧小区超过4层的多层住宅楼具备加装电梯条件的宜加装电梯，并应符合现行行业标准《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390的相关规定。

7.3.6 老旧小区建筑外立面应进行统一整治。对具备传统特色风貌的建筑，维护既有建筑特色形象，对老旧、破损、整体形象与城市风貌不协调的建筑，进行风貌整治提升。

7.3.7 老旧小区建筑节能改造，宜采用新材料、新技术对建筑物墙体、屋顶、门窗等建筑围护结构进行改造，并应符合现行行业标准《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129的相关规定，热工性能提升应符合国家现行相关节能标准的要求。

7.3.8 老旧小区改造宜推进智慧社区建设，智能安防、智慧停车、智慧物业管理系统。老旧小区中高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率应达到100%。

7.3.9 老旧小区改造设计应与城市更新行动计划相适应，与街区更新相协同，与十五分钟、十分钟、五分钟生活圈居住区建设相结合，从“小区”向“片区”拓展，统筹配套公共服务设施和便民设施。

7.3.10 综合改造方案设计成果应包括：项目基本情况、现状调研与初步评估、设计总说明、建筑总平面图、室外管线综合图、室外照明总平面图、绿化景观总平面图、改造重点区域建筑平面图及必要的立面图和效果图等。

7.4 历史文化街区保护提升设计

7.4.1 历史文化街区保护提升设计应挖掘历史文化资源，彰显历史街区地域文化特色，延续空间形态和街区生活。

7.4.2 历史文化街区保护提升设计应符合历史文化名城保护规划的要求，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史风貌构成破坏性影响。

7.4.3 项目设计应合理导入文化、旅游、商业、休闲等功能，实现历史街区活化利用，历史建筑空置率应低于 50%，推动文化传承与现代生活融合。

7.4.4 基础设施改造宜采用管线入地、设施隐蔽、架空线整治等措施减少对风貌的影响。狭窄地段无法满足相关规范要求时，应采用新材料、新工艺等措施满足管线安全运营要求。

7.4.5 历史街区交通组织设计应合理设计步行、非机动车交通、停车位，宜建设停车场和停车设施，新能源汽车充电桩设置应符合相关规定。

7.4.6 历史文化街区保护提升应保留历史遗存、特色构件。历史建筑的修缮应采用与历史风貌相匹配的材料、工艺、构件、装饰元素。

7.4.7 应合理增设公共开放空间，并完善地段内原有公共开放空间设计。公共开放空间设计应保留历史文化街区中原有古井、古树、古迹等，增设口袋公园及公共活动场所。休息座椅宜每隔 50~100m 设置一处。

7.4.8 消防设计前应进行消防安全评估，分析现状消防执行的标准及消防设施情况，街区宜配备小型、适用的消防设施和装备，建筑修缮工程不应降低原防火设计标准。

7.4.9 加强历史文化街区、历史建筑、历史风貌区的韧性设计，提升应急处理能力，制定应急处置预案，综合运用“人防、物防、技防”等手段，提高防灾、减灾、救灾能力。。

7.4.10 历史文化街区保护提升设计应为保护、传承并宣传非物质文化遗产以及优秀传统文化规划特定场所。

7.4.11 应建立历史建筑数字化档案，应用三维激光扫描、BIM 建模等技术记录历史信息；采用“微改造”手法，运用参数化设计优化传统建筑空间适配现代功能，实现“数字存档、实体保护、功能活化”。

7.5 老旧厂区改造提升设计

7.5.1 老旧厂区改造提升应对工业污染场地进行治理，修复生态环境，提升区域绿化覆盖率，改善空气质量。污染地块安全利用率、修复后土壤及地下水应符合相关标准。

7.5.2 老旧厂区改造提升设计应结合产业定位，导入的新兴产业、文化创意、现代服务业等，对闲置厂房、仓库进行功能置换，优化产业布局，推动产业升级。

7.5.3 老旧厂区改造提升设计应根据新产业、新功能的需求，进行供水、供电、排水、通信等基础设施的性能设计和更新。基础设施更新设计应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》GB 50289、《室外排水设计标准》GB 50014 的相关规定

7.5.4 老旧厂区改造提升设计应尊重和保留原有厂区的空间结构，结合功能置换，优化空间布局和交通组织，提升园区的开放性和公共性。宜通过规划多个功能中心，融合休闲、娱乐、商业、展览等不同功能，形成多中心的空间结构满足不同人群的需求。

7.5.5 具有历史价值的工业建筑、构筑物、设备设施宜进行保护性改造和展示性设计，实现“工业记忆”与“创新功能”共生。保留工业构筑物比例、工业遗产活化利用率、工业遗产展示利用率应符合工业遗产保护要求。

7.5.6 保留建筑宜进行适应性改造，保留具有工业特色的建筑空间、结构与构件，大跨度、高层高、高荷载的空间可适配新兴产业、智能制造、研发办公等多元化需求，完善建筑功能，提升建筑品质。

8 施工与验收

8.1 一般规定

8.1.1 施工应结合城市更新项目既有环境、实施对象和更新目标的特殊性，统筹处理施工安全、工程质量、居民生活、生态环境和历史文化保护之间的关系，采用精细化组织方式，降低施工活动对城市功能和既有环境的影响，实现城市更新“精细化施工、最小影响”的实施要求。

8.1.2 城市更新施工应与前期城市体检、更新策划和实施方案相衔接，坚持全过程管理理念，根据更新对象类型和实施条件采取差异化施工组织方式。

8.1.3 施工应严格按照改造设计方案、施工规范、安全生产相关规定开展施工，坚持“安全第一、质量为本、文明施工、绿色施工”的原则，确保施工安全、质量、进度、环保达标，减少对周边环境与居民生活的影响。

8.1.4 对图纸缺失的复杂既有建筑改造、历史街区更新等项目，宜采用三维激光扫描及专业探测仪器获取现状信息，宜基于相关数据建立数字模型，开展施工模拟、隐蔽管线碰撞检查及预制构件数字化下料，防范因信息缺失导致的施工风险。

8.2 施工安全与环境保护

8.2.1 施工前应进行现场踏勘，全面掌握改造房屋结构、室内外管线布置等现状，编制施工组织设计、施工方案和专项施工方案。

8.2.2 施工单位应制定施工应急预案，针对施工过程中可能出现的安全事故和突发情况，明确应急处置流程、责任分工，确保能够及时有效处置，减少损失。

8.2.3 施工单位在工程施工中，应区分作业区、危险区和工程相邻影响区，设置安全警示和引导标志，并做好安全防护措施。

8.2.4 针对非完全腾退的住宅类改造工程，应推行作业单元最小化组织模式，并应符合下列规定：

- 1 施工面与居民生活区之间应落实连续、封闭的物理硬隔离措施，并保障居民安全通行条件。

- 2 产生大量粉尘的作业面宜配置局部负压防尘设施。

- 3 涉及供水、排水、电力等生命线工程切断的管线更新施工，应确保在施工

当日恢复居民基本使用功能；无法及时恢复的，应提供安全可靠的临时替代设施。

8.2.5 涉及深基坑开挖、既有基础托换、承重结构抽柱换梁，或毗邻重点保护建（构）筑物的改造工程，宜采用物联网（IoT）传感设备，对沉降、倾斜、应力等关键指标进行实时监测，建立施工期动态安全预警机制。

8.2.6 原拆原建项目施工应重点做好拆除施工安全、周边环境保护及居民临时安置衔接工作，并应符合下列规定：

1 施工前应完成房屋现状调查、结构安全核查以及地下、地上管线调查，并根据周边建筑、道路和市政设施等条件制定专项拆除施工方案。

2 拆除施工应合理确定拆除顺序、施工方法和机械设备，落实相邻建（构）筑物、道路及市政设施的安全防护措施。

3 对施工产生的扬尘、噪声、振动和建筑垃圾应采取有效控制措施，减少对周边居民生活和公共环境的影响。

4 涉及居民临时安置的，应合理衔接拆除施工与临时安置安排，建立施工信息沟通机制，做好施工信息告知及相关协调工作，及时向居民公布施工安排、阶段进度和风险事项。

8.3 施工质量控制

8.3.1 既有建筑改造施工应符合下列规定：

1 结构加固应严格按照加固设计方案开展施工，加强施工过程中的质量监测，确保加固效果，避免对原有建筑结构造成破坏；

2 功能改造施工应优化施工流程，减少施工对建筑原有功能的影响，确保改造后建筑功能符合设计要求，提升空间利用率；

3 节能与防水施工应严格把控节能材料、防水材料的质量，按照施工规范开展施工，确保节能、防水效果达标，避免出现渗漏等问题；

4 施工过程中做好安全防护措施，设置安全警示标志，严禁违规施工，确保施工人员与周边居民安全；

5 为应对施工场地受限及降噪防尘要求，宜推广支撑体与填充体分离（SI体系）的装配式建造技术。对于建筑内部更新或外部加建，宜优先选用高预制率的模块化构件，减少现场湿作业，实现干法施工与低干扰建造。

8.3.2 城镇老旧小区改造施工应符合下列规定：

1 基础设施施工应合理安排施工时序，避免多个工种交叉施工冲突，减少对居民日常生活的影响，及时清理施工垃圾，施工环境应整洁。

2 公共配套施工应严格按照设计方案施工，确保公共服务设施的质量与功能，完善设施配套，确保设施能够正常投入使用。

3 环境整治施工应规范施工流程，提升绿化施工质量，完善小区道路、停车位、公共活动空间等环境设施，确保施工后小区环境品质得到提升。

4 施工过程中应采取便民措施，合理安排施工时间，告知居民施工进度，及时处理居民反馈的问题，减少施工扰民。

8.3.3 原拆原建施工应符合下列规定：

1 新建建筑施工应严格按照审查通过的设计文件和相关工程建设标准实施，加强主体结构、围护结构、设备设施及各专业工程的施工质量控制，确保工程质量符合设计要求。

2 新建建筑的总平面布局、建筑功能、公共空间、道路交通、基础设施及公共服务设施应落实项目策划和设计确定的更新目标，满足居民正常使用需求，改善原有居住和使用条件。

3 涉及原产权人、原住户回迁的项目，应依据批准的回迁安置方案组织建设，落实回迁住宅的建筑面积、套型、使用功能及相关配套设施等建设要求，满足原产权人、原住户回迁使用需求。

4 原拆原建项目宜根据项目条件采用装配式、模块化等适宜的建造方式，提高施工效率和工程质量，减少现场湿作业及施工扰动。

5 原拆原建项目的建设内容和实施范围应与批准的更新方案相一致，不得擅自扩大更新范围、改变主要建设内容或降低建设质量标准。

8.3.4 历史街区更新施工应符合下列规定：

1 严格按照设计方案开展施工，采用与历史风貌相匹配的材料、工艺，保护历史建筑、历史构件，严禁破坏历史风貌，落实精细化施工要求。

2 精细化施工，应注重施工细节，减少施工对历史遗存的影响，加强施工过程中的质量管控，施工质量应符合要求。

3 结合历史街区的空间特点，做好安全防护措施，施工过程不应对历史建筑造成损坏。

4 历史街区的织补更新应顺应原有城市肌理。前期勘察与施工过程应优先采用无损检测（NDT）技术；结构加固与修缮中新植入的材料及连接节点，应遵循“可识别、可逆化”原则，干预措施应在未来具备无损拆除的可能，并应最大程度保护历史载体的原真性。

8.3.5 老旧厂区改造提升施工应符合下列规定：

1 污染治理应先开展工业污染场地治理，按照污染治理方案施工，治理效果应达标。

2 建筑改造应保留工业特色构件，按照设计方案开展建筑改造施工，确保建筑结构安全、功能完善，保护工业遗产。

3 改造施工应更新老化基础设施，确保基础设施运行安全、稳定，满足新产业、新功能的需求，完善管网建设。

8.4 施工质量验收

8.4.1 施工单位完成施工任务后，应先自行组织验收，验收合格后向建设单位提交竣工验收申请。

8.4.2 建设单位组织设计单位、施工单位、监理单位等开展竣工验收，对于规模较大或涉及复杂运营管理的项目，宜邀请运营维护单位参与。

8.4.3 施工质量验收内容包括施工质量、安全、环保、功能等方面，验收合格后方可交付使用。对原拆原建项目，还应结合回迁安置方案，对回迁住宅、公共空间、基础设施及公共服务设施的建设完成情况和条件进行专项检查，满足回迁条件后方可组织居民回迁。

8.4.4 竣工验收应形成验收报告，明确验收结论、存在问题及整改要求，验收报告应提交政府主管部门备案，未经验收或验收不合格的项目，不得交付使用。

8.4.5 规模较大或重要性较高的城市更新项目，在实体工程竣工验收时，宜同步实施数字交付。施工单位宜向建设单位和运营维护单位移交包含隐蔽工程记录、材料设备参数等信息的竣工建筑信息模型（BIM）及相关工程文件，并预留数据接口以接入城市信息模型（CIM）。

9 运营维护

9.1 一般规定

9.1.1 运营维护应建立健全长效运维机制，运用数字化、智慧化手段赋能运维管理，实现项目长期稳定发挥效益，推动城市更新从“一次性改造”向“长期化受益”转变，体现城市更新可持续发展的核心内涵。

9.1.2 运营维护应坚持“长效管理、权责明确、便民高效、绿色节能”的原则，结合项目类型特点，建立健全运维管理制度，确保项目持续稳定发挥效益。

9.1.3 城市更新项目内建筑设施、基础设施、公共服务设施等应正常运转，并直接接入智能传感设备进行运行状态的实时监测与动态调控。

9.1.4 运营维护单位应对项目内供水、供电、供气、供热、排水、通信、消防、绿化、道路、公共服务设施等进行日常维护、检修、更换，鼓励依托智慧运维平台建立设施设备电子档案，进行状态预警与预测性维护，设施运行应安全、稳定。

9.1.5 运营单位应建立安全管理制度，定期开展安全隐患排查与整改，加强消防安全、治安防范，建立基于智能感知与大数据分析的安全预警机制，提升突发事件的智能研判与应急处理效能。

9.1.6 历史街区、历史建筑等项目应建立日常维护、监测的历史文化遗存保护运维机制，运用三维激光扫描、BIM 建模等技术进行结构健康与风貌变化的实时监测，建立数字化档案。

9.1.7 项目内的建筑、设施、土地等资产应进行规范管理，鼓励利用数据挖掘与空间分析技术优化资产配置，提升资产利用效率，保障资产保值增值，实现项目可持续运营。

9.1.8 规模较大或重要性较高的城市更新项目，应构建智慧运营管理服务平台，集成物业管理、安防监控、能耗监测、便民服务等功能，实现数据互通与业务协同，全面提升项目智慧化运营服务水平。

9.2 运营管理

9.2.1 运营单位应满足下列要求：

- 1 运营单位应通过 ISO14001 环境管理体系认证，按照 ISO14001 的要求

制定系统、完善的程序管理文件;

2 运营单位应满足现行国家标准《能源管理体系要求》GB/T 23331 的要求,在建筑能源管理过程中形成相关工作体系;

3 明确运营单位岗位人员配置和责任,人员专业配置齐全;

4 运营单位人员应具备相关专业基础知识,熟练掌握设备运行的工作原理、运行策略及操作规程。

9.2.2 运营单位应在物业管理工作开始前制定接管验收流程,对建筑的基础建设和重要系统设备等进行接管验收。

9.2.3 运营单位应制定完善的运行维护操作规程、工作管理制度、经济管理制度等。

9.2.4 运营单位应建立接管验收资料、基础管理措施、运行维护记录的管理档案。

1 建筑公共设施改造设计、施工、调试等技术资料齐全、可查。

2 应编制完善的设施运行管理手册。

9.2.5 运营单位应对运行管理人员制定专业技术培训计划,定期进行专业技术培训和考核。

9.3 运行维护

9.3.1 运营单位应定期检查和调试建筑公共设施,并根据运行检测数据对设施进行运行优化。

9.3.2 运营单位应对建筑公共设施进行定期检查和清洗,并应按照下列规定执行:

1 制定空调通风设备和风管的检查和清洗计划,通风系统中的尘粒应符合现行国家标准《室内空气中可吸入颗粒物卫生标准》GB/T 17095 的规定。

2 对空调设备和系统的换热器盘管、制冷盘管、过滤装置的脏堵、污物进行清洗。

3 对光源、灯具进行定期检查和清洗,具有日常清洁维护记录,应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 中的相关规定。

4 对供水设施进行定期检查和清洗,应符合现行行业标准《二次供水工程技术规程》CJJ 140 中的相关规定。

5 应定期检查或校验传感器与执行器，保证自控系统正常运行。

9.3.3 运行维护应建立应急预案，应符合下列规定：

1 操作岗位现场应明示制度、操作流程和应急措施，操作人员应严格遵守规定，熟悉工作要求，有效保证工作质量。

2 应急预案中对各种突发事故处理要有明确的处理流程，明确的人员分工，严格的上报和记录程序，并且对专业维修人员安全有严格的保障措施。

9.3.4 物业管理信息化应符合下列要求：

1 物业管理应选用专业物业管理软件辅助物业管理工作。

2 物业管理应具备运用信息化系统的能力。

3 物业设施的维护设施应采用过程信息化管理。

4 物业管理应配置智能停车管理系统等智能化信息管理系统。

10 项目评价

10.1 一般规定

10.1.1 城市更新项目建设实施评价应坚持“客观公正、科学合理、全面系统、因地制宜、动态更新”的原则，采用定量与定性相结合的方式，全面评价项目建设实施效果。

10.1.2 城市更新项目建设实施评价应以城市体检发现的问题为导向，评价项目实施全过程对问题的响应程度与解决效果。

10.1.3 城市更新项目建设实施评价应多元参与，建立政府、专家、居民、运营方等多方参与的评价机制，突出居民满意度权重。宜根据城市更新项目的需求配备规划、土地评估、城市设计、建筑设计、金融咨询、商业策划、工程咨询、投资造价、地质勘察、交通、文物保护、棕地翻新、运营管理等专业成员。

10.1.4 城市更新项目建设实施评价应以既有建筑改造、城镇老旧小区改造、历史文化街区保护提升、老旧厂区改造提升项目为评价对象。

10.1.5 城市更新项目建设实施评价可包括实施过程评价与实施后评价两个阶段，各阶段评价应符合下列规定：

1 实施过程评价应在对项目从体检、策划、设计到施工验收全过程的各项工作完成度与规范度进行评价。

2 实施后评价应在城市更新方案实施 2 年~3 年后进行，应对项目建成运营后的实际效果和综合效益进行评价。

10.1.6 城市更新项目建设实施评价应按总分确定等级，可分为 3 个等级。总得分达到 60 分、80 分、90 分时，评价结论分别为达标级、完善级、优良级。评级应符合下列规定：

1 优良级项目更新超额完成既定目标，应属于成功的改造更新项目，可作为城市更新示范项目。

2 完善级项目更新基本完成既定目标，应属于基本成功的改造更新项目。

3 达标级项目更新已不同程度完成目标，应属于部分成功的改造更新项目。

10.2 既有建筑改造项目评价

10.2.1 既有建筑改造项目建设实施过程评价应从项目体检、策划统筹、设计与

技术实施、施工与验收及运营维护五个维度开展综合评价。

1 项目体检应围绕问题诊断全面性、数据采集准确性和体检成果完整性，系统识别既有建筑安全、功能、设施及环境等方面问题。

2 策划统筹应评估改造方案可行性、策划工作组织和策划成果质量，研判改造目标、功能定位、建筑技术应用及投融资安排与体检问题的匹配程度。

3 设计与技术实施应从安全、绿色、适用和耐久维度研判，核查建筑结构安全、消防完善、节能提升和施工质量等实施情况，确保改造方案符合标准并满足使用需求。

4 施工与验收应核查工程质量、文明施工、环境管控、进度及造价控制情况，确保分项工程验收合格、问题整改闭环、工期和造价总体可控。

5 运营维护应核查建筑运维主体、管理制度、维护责任、资金保障和系统建设情况，保障设施正常使用和项目效益持续发挥。

10.2.2 既有建筑改造项目建设实施过程评价指标及权重宜符合表 10.2.2 的规定。

表 10.2.2 既有建筑改造项目建设实施过程评价指标及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
项目体检	问题诊断全面性	问题清单清晰得；意愿征集全面。	5%
		指标体系完整；充分把握项目特征，构建特色指标体系。	
	数据采集准确性	数据来源可追溯、可验证；数据可多源互验。	5%
	体检成果完整性	资源清单信息全面；整治清单建议明确，措施切实可行；体检成果通过相关审查。	10%
策划统筹	方案可行性	改造目标与体检问题匹配。	7%
		目标业态研判与功能定位合理。	
		资金来源可落实、资金平衡方案可行。	
	策划工作组织	组织开展项目研讨、专家评审、公众参与等工作。	6%
		项目策划阶段引入运营团队。	
		建立“多师协同”机制。	

		建立协同设计平台。	
	策划成果质量	策划方案逻辑清晰、内容完整。	7%
		通过项目策划验收。	
		公众意见征求满意度较高。	
设计与技术实施	结构安全达标	结构检测合格、采取加固覆盖措施、抗震设防达标。	10%
	消防合规	消防设施完善、疏散通道达标、防火分区合规。	10%
	节能提升	能耗降低、采用可再生能源替代方案、绿色建筑星级达标、完成高耗能公共建筑改造。	10%
施工与验收	施工质量合格	分项工程验收合格、整改到位。	8%
	绿色施工达标	开展施工扬尘控制措施、噪声达标、建筑垃圾减量化。	7%
	工期与成本控制	工期偏差率不超过+10%，造价偏差率不超过+5%。	5%
运营维护	物业接管与长效管养	物业接管验收完备、管理制度建立、维护责任落实。	5%
	智慧化运维与设施效率	智能化运维系统接入、设施正常使用、运维响应及时。	5%
合计	—	—	100%

10.2.3 既有建筑改造项目建设实施后评价应从经济与产业效益、功能与品质提升、社会与用户满意、可持续运营四个维度开展综合评价。

1 经济与产业效益应核实投资效率、运营绩效，评价项目资金投入、成本控制、投资回报及运营收益等情况，评价项目经济效益和运营管理水平。

2 功能与品质提升应评估空间盘活与利用、绿色低碳运营，核查闲置空间利用、功能转换、能耗降低、可再生能源应用及碳减排等成效，评判建筑使用品质和绿色运营水平。

3 社会与用户满意应围绕使用者满意度、功能改善，评价使用者对基础服务、公共服务和环境品质的满意程度，核查无障碍、适老化及室内环境等功能改善成效。

4 可持续运营应围绕安全耐久保障、长效管养与智慧运维、运营资金保障，核查结构消防安全、物业管养、智慧运维和资金保障等情况，保障项目长

期安全运行和综合效益持续发挥。

10.2.4 既有建筑改造项目建设实施后评价指标及权重宜符合表 10.2.4 的规定。

表 10.2.4 既有建筑改造项目建设实施后评价指标及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
经济与产业效益	投资效率	单位面积投资强度、成本节约率、投资回报率、资金筹措与到位情况	12%
	运营绩效	运营收益、维护成本控制	10%
功能与品质提升	空间盘活与利用	闲置建筑利用率、建筑适应性再利用程度	8%
	绿色低碳运营	能耗降低率、可再生能源利用率、年碳减排量、绿建星级达标率	12%
社会与用户满意	使用者满意度	基础服务满意度、公共服务满意度	15%
	功能改善	无障碍设施完善度、适老化设施达标率、室内环境品质改善度	10%
可持续运营	安全耐久保障	结构安全达标率、抗震设防达标率、消防设施完好率、疏散通道畅通率	10%
	长效管养与智慧运维	长效管养机制建立率、物业管理覆盖率、智慧运维系统运行率	13%
	运营资金保障	运营收益覆盖率、运维资金保障率、专业化运维团队入驻率	10%
合计	—	—	100%

10.3 城镇老旧小区改造项目评价

10.3.1 城镇老旧小区改造项目建设实施过程评价应从项目体检、策划统筹、设施配套、施工与验收及运营维护五个维度开展综合评价。

1 项目体检应围绕问题诊断全面性、数据采集准确性和体检成果完整性，系统识别老旧小区建筑安全、基础设施、公共服务环境及配套等方面问题。

2 策划统筹应围绕老旧小区居民需求和急难愁盼问题，评价改造内容、完整社区建设、资金共担和组织实施等工作成果。

3 设施配套应核查水电气热信、道路、排水、消防等基础设施改造情况，评判养老托育、健身、便民服务等设施配套水平，研判建筑节能、防水、适老化和无障碍改造技术应用的程度。

4 施工与验收应结合老旧小区带户施工特点，核查工程质量、施工安全、扰民管控和居民意见处理相关工作，保障文明施工和便民保障措施的落实。

5 运营维护应聚焦智慧平台建设和社区长效治理，核实物业服务、社区自治、维修资金和业主组织等机制落实情况，保障改造设施持续正常使用、公共服务稳定供给。

10.3.2 城镇老旧小区改造项目建设实施过程评价指标及权重宜符合表 10.3.2 的规定。

表 10.3.2 城镇老旧小区改造项目建设实施过程评价指标及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
项目体检	问题诊断全面性	问题清单清晰；指标体系完整；充分把握项目特征，构建特色指标体系；意愿征集全面	5%
	数据采集准确性	数据来源可追溯、可验证；数据可多源互验	5%
	体检成果完整性	资源清单信息全面；整治清单建议明确，措施切实可行；体检成果通过相关审查	10%
策划统筹	改造方案合理性	改造内容与体检问题匹配	5%
		匹配完整社区建设要求	
	策划工作组织	居民参与方案制定、方案公示、居民意见采纳	5%
		建立资金多元共担机制、居民出资参与	
		引入运营团队参与项目策划	
		建立“多师协同”机制；建立协同设计平台	
	策划成果质量	策划方案逻辑清晰、内容完整	5%
		通过项目策划验收	
		公众意见征求满意度较高。	
设施配套	基础设施完善度	管网更新率、道路平整率、雨污分流率、供排水设施完善率。	14%
	公共服务覆盖率	养老托育设施可达性、健身设施覆盖率、15 分钟生活圈达标率、社区嵌入式服务设施完善度	10%
	建筑本体设计	节能防水设计达标、适老化与无障碍设计水平	7%
施工与验收	施工质量合格	分项工程验收合格、整改到位	8%
	施工便民措施	施工扰民投诉控制率、安全文明施工达标率、居民意见反馈处理率	7%
	智慧化水平	安防覆盖率、智慧平台接入率、智能停车覆盖率	5%

运营维护	长效管养机制	物业管理覆盖率、社区自治机制建立、维护资金落实、业委会组建	5%
	智慧平台与资金保障	智慧平台搭建调试完成、日常维护资金落实	4%
	设施可持续运营	设施正常使用、居民自治参与	5%
合计			100%

10.3.3 老旧小区改造项目实施后评价应从民生改善与社会效益、绿色低碳与环境品质、资产与可持续运营三个维度开展综合评价。

1 民生改善与社会效益应聚焦居民生活品质和社区公共服务提升，评价居民满意度、民生设施完善、社区治理及全龄友好环境建设等成效。重点核查改造是否有效改善居住条件、补齐服务短板、增强居民获得感和社区凝聚力。

2 绿色低碳与环境品质应从建筑节能、绿色空间和居住环境研判，核查节能改造、绿化提升、慢行系统完善及环境治理等成效。重点核查改造是否降低能耗、改善居住环境、提升公共空间与社区环境品质。

3 资产与可持续运营应评估改造后资产保值增值、长效管养和社区智能化运营能力，重点核查是否建立稳定的资金、管护和治理机制，保障改造成果持续发挥效益。

10.3.4 城镇老旧小区改造项目实施后评价要素及权重宜符合表 10.3.4 的规定。

表 10.3.4 城镇老旧小区改造项目实施后评价要素及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
民生改善与社会效益	居民满意度	基础服务满意度、生活服务满意度、公共服务满意度、社区文化满意度	20%
	民生设施完善	15 分钟生活圈达标率、加建电梯率、无障碍设施覆盖率	12%
	社区治理体系	社区治理机制完善度、居民自治参与率、物业服务满意度、物业服务覆盖率	10%
绿色低碳与环境品质	建筑节能改造	建筑节能改造达标率、可再生能源利用率	10%
	绿化与全龄友好空间	绿化覆盖率提升率、全龄友好设施覆盖率、公共活动场地增补率、慢行系统完善度	10%
	环境品质改善	空气质量改善率、噪声污染降低率、垃圾分类达标率	10%
资产与可持续运营	投资与资产增值	房屋资产保值增值率、房屋价值提升率	10%
	长效管养与社会资本	长效管养机制建立率、社会资本参与率	10%

	智慧平台运营	智慧平台常态化运行率、社区服务智能化达标率	8%
合计			100%

10.4 历史文化街区保护提升项目评价

10.4.1 历史文化街区保护提升项目建设实施过程评价应从项目体检、策划统筹、风貌设计与功能活化、原真性保护施工及运营维护五个维度开展综合评价。

1 项目体检应聚焦历史文化资源、街区环境要素及居民需求等基础情况，重点核查资源调查是否全面、数据是否准确、保护对象与更新问题是否识别清晰，为保护更新提供基础依据。

2 策划统筹应围绕保护策略、活化利用、业态导入和社区协商等内容，核查保护层级划定、保护范围管控、活化利用方案、产权人及居民参与机制是否合理可行。

3 风貌设计与功能活化应聚焦街区整体风貌延续、历史空间保护和功能适度更新，重点核查建筑风貌设计与街巷肌理是否协调，业态规划、文化展示和公共开放空间是否与历史环境相适应。

4 原真性保护施工应核查保护性修缮工作落实情况，重点核查修缮方案审批、传统工艺和材料应用、保护性施工、防灾减灾施工等情况，避免对保护对象造成不可逆损害。

5 运营维护应聚焦保护更新后的长效管理、业态管控和日常维护，保护巡查、动态监测、维护责任和社区协商机制建设情况，保障街区历史文化价值延续和持续活化。

10.4.2 历史文化街区保护提升项目建设实施过程评价指标及权重宜符合表 10.4.2 的规定。

表 10.4.2 历史文化街区保护提升项目建设实施过程评价指标及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
项目体检	问题诊断全面性	问题清单清晰；指标体系完整；充分把握项目特征，构建特色指标体系；意愿征集全面	5%
	数据采集准确性	数据来源可追溯、可验证；数据可多源互验	5%
	体检成果完整性	资源清单信息全面；整治清单建议明确，措施切实可行；体检成果通过相关审查。	10%

策划统筹	保护策略科学性	保护层级划定准确、保护措施完善、分级分类保护方案合理、核心保护范围与建设控制地带划定合规	10%
	业态运营方案合理性	业态导入设计适宜、招商运营策略可行、建立正面清单引导与负面清单退出机制。	7%
	策划工作组织	居民参与方案制定、产权人意见采纳、建立社区协商机制	6%
		建立“多师协同”机制；建立协同设计平台	
风貌设计与功能活化	风貌保护完整度	历史建筑保护率、风貌协调率、城市设计导则执行率	15%
	功能活化适配度	文化功能占比、游客承载量、业态活化率。	12%
	设施隐蔽化程度	管线入地率、设施隐蔽率、架空线整治率。	8%
原真性保护施工	修缮工艺合规性	传统工艺使用率、修缮材料符合率、原形制原结构采用率、施工对历史建筑影响控制率	8%
	施工质量与安全	修缮工程质量合格率、施工安全达标率	5%
	防灾减灾	消防设施完善、消防通道达标、制定应急处置预案	2%
运营维护	数字化建设	建立历史建筑数字化档案	2%
	长效保护机制	建立保护巡查制度、日常维护责任落实、建立动态监测系统	3%
	业态管理	业态准入与退出机制建立、商业化程度控制率、原住民保留率	2%
合计			100%

10.4.3 历史文化街区保护提升实施后评价应从文化传承与保护、活化利用与社会效益、经济与业态导入及环境与长效管养四个维度开展综合评价。

1 文化传承与保护应评判保护修缮、风貌延续和文脉传承情况，重点核查保护对象保存状况、文化活动开展、非物质文化遗产传承及公众文化认同提升等成效。

2 活化利用与社会效益应评价历史文化资源活化利用与社区活力、公共空间品质及设施改善情况，重点核查环境改善、原住民保留、社区参与、公共服务完善及街区文化体验提升等成效。

3 经济与业态导入应聚焦文旅经济效益、业态运营质量和资金可持续性，评价游客增长、消费收入、业态适配性及投资运营效率，促进保护、活化与经营协调发展。

4 环境与长效管养应评价建筑风貌、公共空间及基础设施等改善成效，核查长效管理机制是否健全，保障历史文化街区环境品质持续改善和保护更新成果长期发挥效益。

10.4.4 历史文化街区保护提升项目建设实施后评价要素及权重宜符合表 10.4.4 的规定。

表 10.4.4 历史文化街区保护提升项目建设实施后评价要素及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
文化传承与保护	历史文化保护效果	文物和历史建筑保护修缮率、街巷肌理保护完整度、历史环境要素保存率	20%
	文脉传承	文化活动举办频次、非物质文化遗产传承度、文化认同感提升度	10%
活化利用与社会效益	居民满意度	环境改善满意度、社区参与度、文化体验满意度	15%
	社区活力	社区人口稳定性、社区文化氛围活跃度、原住民保留率	8%
经济与业态导入	文旅经济效益	游客量增长率、文旅消费收入、业态经营可持续性	12%
	投资效率	投资回报率、资金筹措到位率、运营收益覆盖率	8%
环境与长效管养	风貌品质提升	建筑立面整治率、公共空间品质提升度、景观环境改善度	10%
	设施改善	基础设施完善度、消防设施达标率、无障碍设施覆盖率	7%
	可持续运营	长效保护管理机制建立率、业态管理有效性、社区自治参与率	10%
合计	—	—	100%

10.5 老旧厂区改造提升项目评价

10.5.1 老旧厂区改造提升项目建设实施过程评价应从项目体检、策划统筹、空间重塑与生态修复、施工治理与遗产保护及运营维护五个维度开展综合评价。

1 项目体检应聚焦工业遗产、产业结构、闲置低效用地、存量建筑及生态环境本底等情况，核查工业遗产及物质遗存调查、产业与空间评估、土地建筑利用现状及环境本底数据的完整性和准确性。

2 策划统筹应围绕功能转换、产业导入、投融资模式和实施路径开展统筹研

判，核查产业定位与区域发展导向的匹配性、市场化运作与资金平衡方案的可行性，以及策划成果的完整性和实施条件。

3 空间重塑与生态修复应从工业遗产保护利用、空间功能置换、配套完善和污染场地治理开展研判，核查工业特色风貌延续、功能混合利用、公共空间品质、绿色生态设计及污染治理方案落实情况。

4 施工治理与遗产保护应聚焦工程质量、绿色施工、工业遗产保护和基础设施更新，核查保护性施工与环境管控措施落实情况及管网建设情况。

5 运营维护关注资产运维机制、产业服务配套和智慧园区建设，核查运营方案、资产管理、企业服务、设施维护和智慧平台建设情况。

10.5.2 老旧厂区改造提升项目建设实施过程评价指标及权重宜符合表 10.5.2 的规定。

表 10.5.2 老旧厂区改造提升项目建设实施过程评价指标及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
项目体检	问题诊断全面性	问题清单清晰；指标体系完整；充分把握项目特征，构建特色指标体系；意愿征集全面	5%
	数据采集准确性	数据来源可追溯、可验证；数据可多源互验	5%
	体检成果完整性	资源清单信息全面；整治清单建议明确，措施切实可行；体检成果通过相关审查	10%
策划统筹	产业规划前瞻性	功能转换方案合理、培育新质生产力	12%
		产业导入方向符合区域战略发展、主导产业清晰明确	
	投融资模式	市场化运作方案可行	7%
		资金平衡方案合理、引入社会资本	
	策划成果质量	策划方案逻辑清晰、内容完整	6%
		通过项目策划验收	
	策划工作组织	组织开展项目研讨、专家评审、公众参与等工作	5%
		建立“多师协同”机制；建立协同设计平台	
空间重塑与生态修复	工业遗产保护利用	工业遗产保护方案合规、保留工业构筑物比例、遗产展示利用方案完善、工业特色风貌延续	12%
	功能置换合理	空间重构合理、功能混合利用适宜、配套设施完善	10%

	生态修复达标	景观环境提升方案质量、绿色生态设计达标、公共空间设计质量、污染场地治理方案合规性	8%
施工治理与遗产保护	工业遗产保护	保护性施工措施落实	4%
	绿色施工	分项工程验收合格、施工扬尘控制、噪声达标、建筑垃圾资源化利用	6%
	基础设施完善	更新老化基础设施	4%
运营维护	专业运营与运管方案	专业运营团队提前介入、运管方案完备、资产运维管理机制建立	4%
	产业服务与智慧园区	产业服务配套机制落实、智慧园区平台搭建完成	2%
合计			100%

10.5.3 老旧厂区改造提升实施后评价应从经济与产业效益、社会共享与文化遗产、生态修复与绿色低碳、可持续运营四个维度开展综合评价。

1 经济与产业效益。聚焦产业导入、税收贡献、就业增长和投资回报等成效，核查主导产业培育、企业入驻、投资收益等情况，评价工业区改造对产业转型升级和经济效益提升的带动作用。

2 社会共享与文化遗产。围绕就业带动、公共空间开放、周边社区服务和工业记忆留存，评价项目的社会服务与工业遗产活化利用的成效。

3 生态修复与绿色低碳。聚焦污染修复、生态空间改善、建筑能效和碳减排，评价场地环境治理和绿色转型成效。

4 可持续运营。核查运营管理机制、设施运维保障落实情况，核查资产管理、维护资金和设施运行等情况，保障改造成果持续发挥效益。

10.5.4 老旧厂区改造提升项目建设实施后评价要素及建议权重宜符合表 10.5.4 的规定。

表 10.5.4 老旧厂区改造提升项目建设实施后评价要素及权重

评价维度	指标内容	评价要素	权重
经济与产业效益	产业效益	税收贡献率、就业岗位增量、亩均产值提升率、产业可持续发展能力	18%
	投资效率	投资回报率、成本节约率、资金筹措到位率	10%
社会共享与文化遗产	就业带动	新增就业岗位数、本地就业比例、技能培训覆盖率、创新创业活力提升度	10%
	社区共享	周边社区服务功能完善度、居民满意度、公共	8%

		开放空间共享度	
	工业记忆留存	工业遗产活化利用率、工业文化展示传承效果	12%
生态修复与绿色低碳	环境修复	土壤及地下水环境修复达标率、绿化覆盖率提升率	12%
	绿色低碳	建筑能效提升率、年碳减排量、绿色建筑占比	10%
	环境品质	景观环境改善度、空气质量改善率	8%
可持续运营	运营保障	长效运营管理机制建立率、设施运维保障率	12%
合计	—	—	100%

附录 A 项目体检指标表

表 A. 0. 1 既有建筑改造项目体检指标表

体检对象	体检方面	序号	指 标	指标分类
既有建筑	安全耐久	1	危险房屋等级（A/B/C/D 级）	必选项
		2	抗震后续使用年限（30/40/50 年）	必选项
		3	建筑耐火等级（一/二/三/四级）	必选项
		4	消防设施完好率 / 喷淋报警覆盖率（%）	必选项
		5	屋面/外墙渗漏面积占比（%）	必选项
		6	给水管道漏损率（%）	必选项
	节能低碳	7	综合节能率（一/二/三星）	必选项
		8	可再生能源利用率（%）	必选项
		9	绿色建材应用比例（%）	必选项
	形象风貌	10	外墙饰面破损率（%）	必选项
		11	立面污渍、涂鸦覆盖率（%）	可选项
		12	户外广告、招牌设置合规率（%）	可选项
		13	围墙通透率（%）	可选项
	空间使用	14	空间使用率或空置率（%）	必选项
		15	功能符合率（%）	可选项
	商业运营	16	出租率或入驻率（%）	可选项
		17	租金坪效（元/m ² ·月）	可选项
		18	单位面积运营成本（元/m ² ·年）	可选项

表 A.0.2 城镇老旧小区改造项目体检指标表

体检对象	体检方面	序号	指 标	指标分类
老旧小区	楼本体	1	CD 级危房数量（栋）	必选项
		2	需要进行节能改造的住宅数量（栋）	必选项
		3	需要进行适老化改造的住宅数量（栋）	必选项
		4	需要更换电梯数量（部）	必选项
		5	老旧小区楼本体需加固数量（栋）	必选项
		6	存在楼道安全隐患的住宅数量（栋）	必选项
		7	存在围护安全隐患的住宅数量（栋）	必选项
		8	存在管线管道破损的住宅数量（栋）	必选项
	公共服务设施	9	养老设施服务半径覆盖率（%）	必选项
		10	幼儿园服务半径覆盖率（%）	必选项
		11	社区卫生服务站服务半径覆盖率（%）	必选项
		12	中学服务半径覆盖率（%）	必选项
		13	文化活动中心服务半径覆盖率（%）	必选项
	便民服务设施	14	便民商店或菜市场服务半径覆盖率（%）	必选项
		15	需要更新改造的设施数量（个）	可选项
	基础设施	16	公共厕所密度（座/km ² ）	可选项
		17	需要更新改造的燃气、排水、供水、供热等管线长度（m）或面积（m ² ）	必选项
		18	小区外与城市主干网衔接的燃气、排水、供水、供热等基础设施是否需要更新改造	必选项
		19	生活垃圾分类设施服务半径覆盖率（%）	可选项
	道路交通	20	需要提升改造的道路长度（km）	必选项
		21	停车泊位缺口数（个）	必选项
		22	新能源汽车电桩缺口数（个）	可选项
		23	未配建电动自行车充电设施的小区数量（个）	必选项
		24	内部道路破损的小区数量（个）	必选项
		25	公交站点覆盖率（%）	可选项
	小区及周边环境	26	未达标配建公共活动场地的小区数量（个）	必选项
		27	公园绿化活动场地服务半径覆盖率（%）	可选项

体检对象	体检方面	序号	指 标	指标分类
		28	未达标配建的多功能运动场地数量（个）	可选项
		29	需要更新改造的老旧公共体育设施数量（处）	可选项

表 A.0.3 历史街区保护提升项目体检指标表

体检对象	体检方面	序号	指 标	指标分类
历史街区	保护利用	1	需要加强保护的历史建筑数量（处）	必选项
		2	潜在历史建筑数量（个）	必选项
		3	需要加强保护利用的城市记忆场所（处）	必选项
		4	传统院落空间数量（处）	必选项
		5	传统街巷格局完整度（%）	必选项
		6	文物和历史建筑保护修缮率（%）	必选项
		7	历史建筑使用率或空置率（%）	必选项
	功能业态	8	历史文化保护街区访客口碑得分（分）	可选项
		9	历史文化街区内文化和创新产业比例（%）	可选项
		10	网红打卡地数量（处）	可选项
		11	游客服务中心及便民驿站覆盖率（%）	必选项
		12	老字号品牌数量（个）	必选项
	环境景观	13	古树名木数量（个）	必选项
		14	需要加强保护利用的自然景观数量（处）	必选项
		15	需要改造提升的公共空间数量（处）	必选项
		16	需要提升街道秩序的道路数量（条）	必选项
		17	建筑立面整洁率（%）	可选项
	道路交通	18	需要改造提升步道长度（m）	必选项
		19	停车泊位缺口数（个）	必选项
		20	公交站点覆盖率（%）	必选项
		21	需要改造提升的道路长度（km）	必选项
	配套设施	22	文旅标识系统完善度（%）	可选项
		23	公共厕所密度（个/km ² ）	可选项
		24	需要更新改造的地下管线长度（km）	必选项
		25	消防车通行达标率（%）	必选项

表 A.0.4 老旧厂区改造提升体检指标表

体检对象	体检方面	序号	指 标	指标分类
老旧厂区	文化记忆	1	需要更新改造的老旧厂区数量（个）	可选项
		2	具有保护价值的生产储运设施数量（个）	必选项
		3	具有保护价值的物质遗存数量（个）	必选项
		4	未活化利用工业遗产数量（个）	必选项
	空间利用	5	闲置土地面积（公顷）	必选项
		6	工业仓储容积率	必选项
		7	工业仓储建筑空置率（%）	必选项
		8	低效产业用地面积比例（%）	可选项
	产业业态	9	产业导向符合度（%）	可选项
		10	新业态占比（%）	可选项
		11	产业服务配套水平（完善/一般/较差）	可选项
	经济产出	12	工业仓储用地亩均产值（万元/亩）	可选项
		13	工业仓储用地亩均税收（万元/亩）	可选项
	建筑及设备	14	需要进行安全加固的厂区建筑数量（个）	必选项
		15	需要进行节能改造的厂区建筑数量（个）	必选项
		16	需要进行立面改造的厂区建筑数量（个）	可选项

本导则用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 《室外排水设计标准》GB 50014
- 《建筑照明设计标准》GB 50034
- 《城市工程管线综合规划规范》GB 50289
- 《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357
- 《室内空气中可吸入颗粒物卫生标准》GB/T 17095
- 《能源管理体系要求》GB/T 23331
- 《危险房屋鉴定标准》JGJ 125
- 《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T 129
- 《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390
- 《二次供水工程技术规程》CJJ 140

中国房地产业协会标准

城市更新项目建设实施评价导则

T/C ×××-202×

条文说明

1 总则

1.0.1 本条阐明编制本导则的目的与依据。实施城市更新行动是党中央、国务院作出的重大战略部署，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。当前我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。《城市更新“十五五”规划》进一步明确了“十五五”时期城市更新工作的目标指标、重点任务和政策举措，提出到2030年城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，新旧动能加快转换，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，治理水平大幅提高，城市成为人民群众高品质生活的空间。

编制本导则，旨在为城市更新项目建设实施评价提供统一的技术准则和操作依据，引导各地在城市更新中科学决策、有序推进、高效实施，避免盲目性和随意性。通过建立规范化的评价体系，推动城市更新从“有没有”向“好不好”转变，从单一项目建设向系统化城市治理转变，最终服务于宜居、韧性、智慧城市的建设目标，为建设现代化人民城市提供坚实支撑。

1.0.3 本条确立了实施评价应遵循的六项原则，与“十五五”规划指导思想衔接。

1 城市更新出发点和落脚点是满足人民群众美好生活需要。评价应优先关注居民居住条件、公共服务和生活品质改善，以居民满意度、急难愁盼问题解决程度为核心指标，确保更新成果惠及群众。

2 城市更新类型多样，涵盖既有建筑改造、老旧小区整治、完整社区建设、城中村改造等。评价应体现类型差异，结合各地发展水平、资源禀赋合理确定评价重点和指标权重，避免“一刀切”。

3 “十五五”规划要求加强城市文化遗产保护，不随意拆除具有保护价值的老建筑，不破坏老城区传统格局和街巷肌理。

4 城市更新涉及空间、功能、产业、生态、治理等多维度。

5 应建立在科学、客观、可验证基础上，指标含义明确、数据可获取、方法可复现，与“十五五”规划量化目标相衔接，兼顾统一性与灵活性，确保切实可操作。

6 鼓励应用新技术、新模式、新业态，推动智能建造与建筑工业化协同发展。评价应将长效运维机制作为重要考量，关注运营可持续性、设施维护和社区治理效能，防止“重建设、轻运维”。

3 基本规定

3.0.1 本条为城市更新项目建设实施的总则性要求。城市更新活动首先应合法合规，符合国家及地方现行法律法规、政策文件和国土空间规划、相关专项规划等要求。同时，城市更新不是简单拆旧建新，而应统筹安全、适用、经济、美观与可持续性等基本建设要求。当前城市更新应严格控制大拆大建，防止以更新名义进行大规模拆除重建，避免破坏城市既有肌理和社会结构。精细化改造强调因地制宜、小规模、渐进式、绣花式更新，坚守存量提质底线，即通过功能完善、性能提升、环境优化等方式提高既有空间和建筑的使用价值，而非单纯追求增量开发。

3.0.3 本条体现城市更新领域落实绿色低碳发展要求。碳达峰碳中和是国家重大战略，城市更新作为城乡建设领域的重要工作，应在项目实施中优先采用绿色建材与可再生能源技术，减少资源消耗和碳排放。既有建筑节能改造是降低建筑运行能耗的重要途径，绿色建筑创建则有助于提升新建、改建建筑的绿色性能。实施中可根据项目条件，采用围护结构保温隔热改造、高效节能设备更新、太阳能光伏光热利用、浅层地热能利用、雨水收集利用、绿色建材应用等措施，并注意与当地气候、资源条件和既有建筑现状相适应。

3.0.4 城市更新涉及多方利益主体，利益关系复杂，容易因利益失衡导致项目推进困难或引发矛盾。因此，应建立健全利益统筹机制，平衡政府、企业、居民、社会资本等各方利益。政府应重点保障公共利益和城市整体利益，企业和社会资本应获得合理投资回报，居民合法权益应得到充分保障。实施中可通过协议搬迁、产权置换、收益共享、成本共担、财政补贴、税费优惠等方式进行统筹。既要防止片面追求市场化收益而损害公共利益和居民权益，也要避免因缺乏合理收益预期导致市场参与不足。

3.0.6 本条为倡导性要求，体现“智慧”理念在城市更新中的应用。《城市更新“十五五”规划》：推进城市全域数字化转型，建议项目设计采用三维扫描进行现状调研、设计方案可视化推演、施工过程模拟、运维管理数字化，设计过程中，鼓励采用参数化设计、性能化模拟分析（风环境、光环境、能耗模拟等）优化设计方案。建设城市信息模型 CIM 基础平台，打造集约统一、数据融合、高效

协同的城市数字底座，完善 CIM 基础数据库和标准体系，丰富拓展 CIM+在城市更新中的应用场景，推进房屋建筑和市政设施赋码，建设国家房屋建筑和市政设施基础信息库，推动区块链赋能住房交易、产权登记等。健全全国加省城市三级城市运行管理服务平台，推动城市运行一网统管。

3.0.7 改造首先应保障建筑主体结构安全，这是改造的前提和底线。对于存在结构安全隐患的建筑，应先进行鉴定、加固，确保安全后方可实施改造。实施中应依据现行相关标准规范进行鉴定、设计、施工和验收，确保改造质量。

3.0.8 本条明确改造重点包括燃气、供水、排水、污水、热力、消防、道路等基础设施。这些设施直接关系到居民日常生活和安全，应作为改造的优先内容。同时，应因地制宜推进公共空间和配套设施适老化、适儿化、无障碍改造，满足老年人、儿童、残疾人等群体需求。适老化改造可包括加装电梯、增设扶手、坡道、休息设施等；适儿化改造可包括儿童活动场地、安全设施等；无障碍改造应满足轮椅通行、盲道、无障碍卫生间等要求。实施中应充分征求居民意见，统筹地上地下、软硬件，避免重复开挖和扰民。

3.0.9 城市历史文化、历史风貌是不可再生资源，保护传承是首要任务。项目实施应保护历史建筑及文化遗存，禁止破坏历史格局与风貌特色，不得随意拆除、改建、新建与历史风貌不协调的建筑和设施。应采用微改造、精提升的方式，通过小规模、渐进式更新，改善基础设施、公共服务和人居环境，活化历史街区功能，使历史街区在保护中利用、在利用中传承。实施中应遵循相关历史文化保护法律法规和规划要求，尊重原住民和社区利益，防止过度商业化和同质化开发。

4 项目体检

4.1 一般规定

4.1.1 贯彻《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》指导思想，落实住房和城乡建设部工作要求，城市体检是城市更新的基础，是推动城市更新从“经验决策”向“数据决策”的重要环节。项目体检是更新项目谋划和建设实施的前置条件，要坚持一体化思路，通过项目体检找准城市更新的重点和着力点，提升更新项目实施方案的精准性和科学性。。

4.1.2 城市作为有机生命系统，各地块功能协同共生，更新项目体检在关注自身建设情况、使用功能、经营效益等条件的基础上，还应充分考虑周边区域的民生服务短板、市场发展需求等要素，扩大体检范围，将项目纳入到区域统筹发展的角度系统谋划，织补城市功能。

4.1.3 项目体检范围应以建成区为主，衔接已开展的城市体检、城市更新专项规划、城市更新片区策划等工作边界，沿用山川河流、城市道路等自然地理边界和用地权属边界等要素，考虑项目周边人口分布、服务设施配套、产业资源分布等情况综合划定。

4.1.5 城市信息模型（CIM）基础平台、城市体检信息平台具备多源数据汇聚、空间关联、统计分析的能力。依托平台开展数据自动采集与分析，能够减少人工录入误差，提升信息处理效率，实现多要素的对比研判，有利于提高项目体检工作的科学化水平，在此基础上，采取实地勘查、座谈访谈等方式进行校核印证，保障体检成果真实、全面、准确。

4.1.6 充分考虑危旧房屋安全鉴定、12345 政务服务便民热线等民生急难愁盼问题，作为限时解决问题判断的重要依据。

4.1.7 坚持一张蓝图绘到底的指导思想，推动项目体检与城市体检、城市更新工作一体化管理，避免散点式工作推进，提高管理效率。

4.2 基本情况

4.2.1 基本情况调查要求系统全面，可与属地政府、规划、住建等相关部门充分对接，衔接各类政策规范、上位规划等相关要求，深入项目现场实地调研，了解项目情况。

4.2.14 考虑更新项目区域功能的关联性，全面摸清体检范围内存量资源底数，用好存量资源，有利于系统化长远谋划城市更新项目。存量资源识别应落实国家、地方关于闲置土地、低效用地、危房认定、各类安全鉴定的相关标准。结合市场运营情况，分析其空置率、地均产值、地均税收等指标，校核规划功能和规划条件，统筹考虑建设品质、风貌形象等方面综合判定，确定存量资源。

4.2.15 全面践行人民城市理念，坚持问需于民、问计于民、问效于民，准确采集项目各涉及主体的意愿诉求，做深做细做实城市更新各项工作，在更新实施方案中充分协调，全力满足，不断增强居民群众的获得感、幸福感、安全感。

4.3 体检指标

4.3.1 更新项目体检指标应充分衔接地方城市体检工作，优先使用城市体检中的相关指标，增加指标也应遵循可获取、可量化、可感知、可评价的原则，注重项目体检的可实施性。

4.3.4 指标评价可参照本地相关部门已发布指标标准，进行分类定级。如具有确定目标导向或区间阈值的指标，按照“很好、较好、一般、不足”四个层次进行评定；具有底线要求的指标，按照“达标、不达标”进行评定。

5 项目策划

5.1 一般规定

5.1.1 本条明确了项目策划的基点和原则体系。将体检成果作为策划起点，确立了“无体检不更新”的工作逻辑，确保所有策划工作都建立在问题导向和现状诊断基础之上。提出四项原则，“因地制宜”强调尊重不同项目在地域、规模、类型上的差异性；“分类施策”要求根据既有建筑、老旧小区、历史文化街区、老旧厂区等不同项目类型采用不同的策划思路；“保护优先”是在城市更新中贯彻生态文明与历史文化遗产的底线思维；“效益统一”则要求兼顾社会、环境、经济多维效益。同时对策划成果提出要求，既要具有“科学性、前瞻性、可操作性”，依托专业分析方法和数据支撑，预判发展趋势确保方案能够落地实施，又要做好规划的衔接落实并展现自身特色。

5.1.2 城市是一个有机生命体，各系统之间高度关联、相互影响。编制策划方案时，应逐层梳理规划关系编制策划方案时，应逐层梳理规划关系。宏观战略层，对接国民经济和社会发展规划中与项目相关的战略部署、发展目标，明确项目对区域战略目标的支撑作用；空间管控层，核查国土空间总体规划、详细规划确定的用地功能、开发强度、城市设计管控要求，说明项目方案与空间管控要求的符合性；专项支撑层，对接交通、市政、公共服务、商圈、历史文化保护、花园城市建设、韧性城市建设等专项规划对项目片区的建设及设施配置要求，说明项目对专项规划要求的落实或优化。如项目策划方案与上位规划存在不一致，应在方案中说明理由并提出调整建议，作为后续规划审批的决策参考。

5.1.6 本条规定了项目策划方案的主要内容。

7 权益问题是城市更新中“最难啃的骨头”。本条款所说权益不仅包括用地权属、建筑物、构筑物的产权，还包括建筑的使用权、经营权、管理权等。

城市更新项目推进受阻，大量案例的症结都在于权益问题未能妥善处理。权益问题的核心难点在于历史遗留问题多、清晰有效的法律依据少；权益相关方多、协商一致的路径少；个案差异多、普适性解决方案少。权益梳理是解决所有后续问题的基础，无论是确定更新方式（留/改/拆）、设计投融资方案（资产作价、抵押融资），还是制定运营方案（业态准入、租金定价），都离不开清晰的权益

底账。

实际工作中，对于瑕疵产权建筑的分类处置建议如下：

- 1) 政府直管公房；建议产权变更归集，明确代管主体；
- 2) 涉及行政事业单位或国企资产的，建议通过国有资产划转程序，明确监管主体和产权归属；
- 3) 历史原因形成的无合法用地手续的建设用地或无证房产，建议依据全国国土调查结果，区分发生时期分类认定；
- 4) 产权人下落不明满或产权人死亡且无继承人的，建议申请宣告失踪或死亡后，由财产代管人代为处置，或由政府依法收储。
- 5) 无法与产权人取得有效联系的，建议公告送达相关法律文书，依法推进征收或协议腾退程序；
- 6) 多人共有产权且共有产权人意见不一的，建议依据《民法典》共有相关规定，按份额比例或协商机制处理。

土地政策工具的选型直接关系到项目能否合法取得土地使用权、能否实现资金平衡、能否引入社会资本。项目策划环节，结合产权关系，一般的土地政策适配方案如下：

- 1) 产权清晰且原土地用途与更新用途一致的，建议协议出让（原权利人）或作价出资（入股）；
- 2) 产权清晰但原用途与更新用途不一致的，建议用途变更后协议出让或招拍挂；
- 3) 产权不清晰或需整合多个产权的，建议政府收储后招拍挂或带条件出让；
- 4) 有过渡期经营需求的，建议租赁或先租后让，降低前期成本；
- 5) 属高新技术或重大产业项目，建议弹性年期出让，匹配产业生命周期。

5.3 城镇老旧小区改造策划

5.3.4 历史文化街区更新策划范围应包括历史文化街区核心保护范围及建设控制地带。其中，核心保护范围内除必要的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动；建设控制地带内的新建建筑物、构筑物，应当符合保护规划确定的建设控制要求。历史风貌保存较完整，文物古迹、历史建筑等保存较好，但未被核定公布为历史文化街区的，可以参照执行。

5.3.5 本条拆除重建类老旧小区（危险住宅楼）的确定标准，暂参照北京市《进一步加强本市危险住宅楼改建工作的意见》（京建发〔2025〕80号）。本条设定了两个层次的判定标准：第一层次是客观的房屋安全鉴定等级标准（D级危房），这是刚性条件，达到此标准即应纳入拆除重建考虑；第二层次是基于多重特征的综合性评判标准，针对的是虽未达到D级，但隐患多、加固难、结构体系、材料性能、配套设施标准等已严重落后于现代居住需求，整治改造的技术经济性极差，居民改建意愿高度一致且更新资金能够落实的老旧小区，拆除重建可能是更合理的选择。

5.3.6 本条拆除重建路径方式，暂参照北京市《进一步加强本市危险住宅楼改建工作的意见》（京建发〔2025〕80号）。

5.3.7 现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 及各地方住宅设计标准军队住宅设计有明确的标准要求。

5.3.9 老旧小区拆除重建项目，居民既是权益人、参与者，又是受益者、监督人，好的居民工作方案对项目顺利推进取得较好实施效果至关重要。

5.4 历史文化街区保护提升策划

5.4.1 本条保护原则，引自《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号）。

“保护第一、应保尽保、以用促保”原则，是历史文化街区更新改造的基本遵循。

“保护第一”强调保护是历史文化街区更新改造的首要任务和根本前提，任何更新活动不得损害历史文化价值；“应保尽保”要求在价值评估的基础上，尽可能全面地识别和保护各类历史文化要素，尤其要防止以“价值不高”为由轻易放弃对某些历史要素的保护；“以用促保”则强调保护可通过合理利用赋予历史街区新的生命力，以利用产生的社会效益和经济回报反哺保护工作，形成保护与利用的良性循环。

5.4.2 本条历史文化街区核心保护范围及建设控制地带管控要求，暂参考《北京历史文化名城保护条例》。本条明确了历史文化街区的法定保护边界和不同区域的管控力度差异。核心保护范围内的城市更新，主要聚焦于市政基础设施、公共服务设施的补充，按照保护规划进行修缮和风貌恢复性建设以及街区功能提升。建设控制地带是缓冲区，允许适度的新建、改建、扩建，但必须以满足风貌协调要求为前提。最后一句为具有较高历史风貌价值但未被正式公布为历史文化街区

的地区提供了参照执行的依据。

5.5 老旧厂区改造提升策划

5.5.3 老旧厂区改造提升多涉及新功能的导入，应对各类设施的配置情况进行校核并开展专项研究：

1 综合交通体系：应结合园区新功能定位，对项目交通量、项目周边道路承载能力及交通设施规划情况进行整体研究，提出项目道路体系、交通组织、慢行系统、机动车及非机动车停放的优化方案。应特别关注工业区原有窄轨铁路、货运专用线、码头等特色交通遗存的保护与活化利用，将其转化为园区内部的特色动线（如观光小火车、步行景观道等）。

2 市政基础设施：应结合民生改善及导入产业发展需求，提出项目市政系统的更新完善策略，包括供水、雨水排除、污水排除、再生水利用、供电、通信、供热、供燃气、环卫等方面内容。工业区原有市政设施一般具有容量大、管径大的特点，应评估其在更新中保留利用的可能性，以减少工程投资和对工业风貌的破坏。特别强调，如老旧厂区改造提升为科技创新产业园区、数字经济和智慧产业集聚区等，需增设数字运算中心的，应开展电力供应等专项研究。

3 城市安全设施：应结合上位及相关规划要求，落实消防、抗震、人防等相关设施配建要求。对于利用既有工业建筑进行功能改造的项目，应特别关注建筑改造后的防火分区、消防疏散，结构抗震加固等安全底线问题。无法满足现行标准又确有保护需要的，应进行专项论证并采取补偿性措施。

6 实施模式

6.2 更新模式

6.2.2 本条所指各类更新模式的适用场景如下：

1 政府主导多适用于老旧小区改造、历史街区保护、城市重大公共配套建设等公益性城市更新项目，典型改造形式包含征收改建、拆旧建新、原址改建等。

2 市场运作多适用于老旧厂区、城中村、商业街区等具备稳定经营性收益的更新项目，可有效盘活存量资源、激发市场活力。

3 自主更新多适用于改造意愿统一、改造体量较小的更新项目，主要涵盖产业园区升级、商办楼宇改造等场景。

4 混合协同多适用于兼具历史风貌保护、商业开发运营、民生品质改造的综合类城市更新项目，适配投资规模大、多目标叠加的成片更新；

本条参考的政策文件包括：

1) 中共中央办公厅 国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》（2025年5月2日），第二部分第（五）条规定：鼓励产权所有人自主更新；

2) 中共中央 国务院《关于推动城市高质量发展的意见》（2025年8月15日），第七部分第（十九）条规定：支持老旧住房自主更新、原拆原建；

3) 国务院《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号，2026年5月22日），第八章第二节规定：支持老旧住房自主更新、原拆原建，探索金融支持城镇老旧住房自主更新、原拆原建的有效举措。

6.2.3 本条所指各类投融资模式适用场景如下：

1 财政直接投资多适用于无经营性收益、以公共服务和民生保障等公益类项目，如公共配套建设、历史风貌保护、老旧小区基础改造等，保障资金使用规范、成本可控。

2 企业自主投融资多适用于具备稳定经营性现金流、市场化属性较强的更新项目，如商业街区提质、产业园区升级、市场化租赁住房建设等，发挥市场资源配置主体作用。

3 政企联合投融资多适用于投资规模大、建设周期长、兼具公益属性与经营性业态的成片连片更新、综合片区开发项目，政企优势互补、风险共担、互利共赢。

4 多元众筹共建多适用于社区微更新、院落改造、楼栋修缮等小型民生类改造项目，有效降低财政与市场主体投入压力，充分激发群众自主更新意愿。

5 综合融资组合多适用于业态复杂、建设体量大、改造内容多元的复合型城市更新项目，可有效规避单一融资模式短板，保障项目资金周转通畅、长效运营。

6.2.4 本条所指各类用地调整模式适用场景如下：

1 收储开发多适用于亟需整体焕新、低效用地再开发的成片片区，通过土地收储出让、房地产市场化开发，实现片区整体提质升级。

2 用地优化多适用于现状用地条件滞后于发展需求、具备提质增效空间的存量地块，通过调规、续期、年限调整等方式，激活存量用地价值，适配产业与城市发展新需求。

3 现状保留多适用于用地格局稳定、规划条件合规、无需用地调整的成熟社区、存量园区、风貌管控片区，以微改造、精提升为主，保障用地格局稳定不变。

4 用地续期多适用于土地权属清晰、规划保留，土地使用权到期或临近到期的存量地块，依托建设用地使用权续期，同步实施建筑改造与功能提升。

6.2.5 本条所指各类改造程度模式适用场景如下：

1 整体修缮多适用于历史保护建筑、风貌管控建筑、结构完好的存量建筑，以最小干预方式保护原有风貌、完善基础功能。

2 综合整治多适用于建筑主体完好、仅环境及配套滞后的成熟社区、街巷片区，重点解决环境脏乱、设施老旧等民生问题。

3 原址改建多适用于建筑结构可靠、区位条件优良，但内部功能、空间布局滞后的存量楼宇及住宅，无需调整地块规划指标。

4 原拆原建多适用于居民改造意愿强烈、需就地改善居住条件，且无需异地安置的老旧住宅片区，最大限度保障群众居住权益，依据《上海市城市更新条例》，上海此类改造方式称作拆除重建。

5 拆旧建新多适用于建筑老旧严重、安全隐患突出、利用效率低下的存量地块，可通过重新建设适配城市发展新功能、新需求。

6 收储出让多适用于权属复杂、亟需整体焕新、需统一规划开发的低效片区，通过权属整备实现连片规模化更新。

7 片区更新多适用于改造范围广、业态类型多、问题系统性强的城市重点片区，兼顾风貌保护、民生改善、产业升级、配套完善等多重目标。

6.2.6 本条所指各类权益归集模式适用场景如下：

1 征收归集多适用于需要整体土地整备的成片旧城改造项目，可快速实现地块权属统一，保障连片更新开发实施。

2 产权置换多适用于历史风貌保护区、成熟存量社区等不宜开展大规模征地拆迁的更新项目，兼顾风貌延续与产权整合。

3 并购重组多适用于市场化批量更新、存量资产盘活类项目，利于规范化、规模化推进存量资源整合与更新改造。

6.2.7 本条所指各类运营模式适用场景如下：

1 公益运营多适用于城市公共绿地、社区公益配套等无经营性收益的纯公益性城市更新项目，保障公共服务长效稳定供给。

2 市场化自主运营多适用于产业园区、商业配套、市场化租赁住房等具备持续经营性现金流的更新项目，充分实现资产市场化保值增值。

3 第三方委托运营多适用于老旧小区、保障性住房等国资托管类项目，通过专业化运维提升项目管理品质，降低主体运维成本。

6.2.8 本条所指各类资本退出模式适用场景如下：

1 REITs 上市退出多适用于现金流稳定、权属清晰、运营成熟的产业园区、保障性租赁住房等存量更新资产，实现长期资本退出。

2 ABS 资产证券化多适用于持有运营型存量物业，借助租金、经营收益发行 ABS、CMBS、MBS 等产品，在保留物业产权前提下提前回笼资金。

3 股权转让多适用于城市更新基金参与的成片更新项目，项目培育成熟后通过股权或基金份额转让，实现社会资本退出。

4 债权到期兑付多适用于采用专项债、项目收益债、信托贷款等债权融资的更新项目，依靠项目经营收益还本付息，债权资金到期有序退出。

7 项目设计

7.1 一般规定

7.1.1 项目设计总则包括以下方面的内容：

- 1 设计理念：韧性城市、智慧城市、全龄友好、绿色低碳理念；
- 2 设计原则：安全、适用、美观、节能、环保、传承；
- 3 整体协调：与周边环境相协调，与周边城市及片区整体协调。

7.1.2 强调本导则中与其他各章节条文的关系，向上衔接项目体检、项目策划的内容；向下衔接项目施工、运营、评价等各环节。坚持先体检后更新、无体检不更新，以城市体检为前置环节，将城市体检发现的问题作为城市更新工作重点，通过现状调查、问题诊断、潜力评估等工作，精准识别更新重点与对象，建立“体检发现问题、更新解决问题、评估更新效果、推动巩固提升”的闭环工作机制，确保规划内容与实际需求高度匹配。

7.1.4 拆改、新建建筑设计应符合国家现行相关标准规范要求以及关于城市更新的地方标准规范的要求。因客观原因无法达到建筑间距、建筑退距、建筑密度、日照标准、绿地率、海绵城市、停车配建等现行标准和规范的，为满足居民基本生活需求，在保障公共安全的前提下，可以通过技术措施以不低于现状条件进行更新。涉及无法达到建筑间距或者日照标准相关要求的，还应当按照有关规定征求相关利害关系人意见。

7.1.5 建立各专业设计协同平台，实现城市更新设计阶段方案设计、初步设计、施工图设计的无缝衔接。

7.1.6 落实“先调查、后建设”和城市体检先行机制；调查成果既是设计方案编制依据，也是后期实施评价的基准数据来源。现状问题对应问题清单、改造任务对应项目清单，改造后各项评价指标须与调查基准数据比对；入户调查记录作为居民意见采纳率评价的原始依据。

调查内容可以包含以下五方面）：①建筑本体（结构体系、损伤变形、材料强度、抗震构造、围护及防水完损）；②设施设备（室内外给排水、电气、暖通、燃气管线位置材质与隐患）；③使用状况（空间利用效率、功能适配、无障碍适老化缺口）；④特色资源（历史要素、古树名木、特色构件）；⑤产权户籍等基

基础信息。调查方法可采用踏勘、入户走访、问卷访谈、结构检测、管线探测等，必要时做可靠性鉴定；成果形成书面报告并附影像、测绘资料，纳入设计文件与运维档案。

7.1.7 参照《城市更新“十五五”规划》要求，提高城市基础设施生命线安全工程建设，建设改造应急避难场所，完善应急避难功能；加强公共消防设施建设，提升街、道社区应急救援基础设施保障水平，推动平急两用公共基础设施及多种应急资源共建共用；提升火灾防范和救援能力，加强工程防火和消防审查技术力量。

7.1.8 建立健全先调查后建设的保护前置机制，加强与全国文物普查衔接，开展老城区、老街区专项调查，形成历史文化名城街区 and 历史地段、历史建筑潜在对象名单，开展预保护。参照《城市更新“十五五”规划》，贯彻“整体保护”设计的理念，整体保护历史文化名城街区和文物及周边风貌，开展历史文化名城街区保护提升工程，开展不可移动文物、历史建筑 and 传统民居修缮，建立以居民为主体的保护实施机制，提升人居环境品质，坚决防止大拆大建、拆真建假。

7.1.9 贯彻全龄友好理念，统筹考虑不同年龄段、不同能力人群的使用需求。应在功能优化的同时完善无障碍通行设施，包括但不限于：无障碍出入口、无障碍通道、无障碍卫生间、无障碍停车位等。居住类改造应重点考虑适老化设计；公共建筑改造应同时兼顾儿童友好和适老化需求。

7.1.10 建筑业是落实国家双碳目标的重要领域，参照《城市更新“十五五”规划》，要大力发展绿色建筑，推动超低能耗建筑、低碳建筑规模化发展。建立建筑能效等级制度，优化建筑用能结构，开展绿色设计和装配式设计。

7.1.11 参照《城市更新“十五五”规划》，联合街道、社区作用，建立居民、产权人、企业等多方主体参与城市更新，因地制宜建立社区规划师、社区建筑师等制度，引导公众通过多种方式参与更新决策。

7.2 既有建筑改造设计

7.2.1~7.2.3 既有建筑改造应以结构安全为前提。我国大量既有建筑建于 20 世纪 70 至 90 年代，受当时技术条件和标准规范的限制，部分建筑存在结构老化、承载力不足、抗震性能缺失、材料强度退化等问题。改造前应对建筑主体结构进行全面检测评估，涵盖结构体系完整性、构件损伤状况、地基基础沉降、抗

震性能及改造后荷载变化等内容，形成书面评估报告，作为加固改造设计依据。

7.2.4 消防安全是既有建筑改造的刚性约束和安全底线。大量既有建筑建造年代较早，原消防设施陈旧、防火分区不合理、疏散宽度不足、消防车道不畅，与现行消防规范存在较大差距。消防安全是既有建筑改造的刚性约束。改造前应进行消防安全综合评估，核查既有消防设施配置与完好程度、建筑分类及现行规范要求、改造后功能变化对防火分区和疏散的影响、消防水源及消防救援条件等。

当改造涉及建筑用途改变时，应按照现行国家标准重新界定建筑功能类别，执行相应的消防设计标准。历史建筑和历史文化街区因受风貌保护限制，宜编制消防专项研究并通过专家论证，采取设置微型消防站、疏通消防通道、优化防火单元、安装独立式感烟探测器和简易喷淋等针对性补缺策略。改造后的消防系统应满足可靠性、系统性、冗余性要求，各子系统同步更新、协同联动。

7.2.5 功能优化是既有建筑改造的核心目标，也是实现存量资源高效利用的关键手段。随着经济社会发展，大量既有建筑的原初功能已难以适配当代使用需求——老旧住宅缺乏独立厨卫和电梯、传统办公楼宇空间效率低下、历史街区居住功能单一衰退。功能优化设计的本质，是以新的使用需求为导向，通过空间重组、功能植入和配套完善，使既有建筑重新焕发生机。

功能优化设计应以深入的现场踏勘和入户调查为基础，精准诊断空间布局、功能配套与现代使用需求的适配性问题，可分为功能完善型、功能置换型、功能复合型及功能弹性等类型。居住类改造应重点解决独立厨卫增设、电梯加装、户型优化和公共活动空间配套等问题；公共建筑改造应关注功能空间与新业态需求的匹配度、公共交通空间优化及弹性空间预留。历史建筑改造应以保护历史风貌为前提，植入现代功能。

7.2.6 建筑外观是城市风貌的直接体现，也是城市文化的重要载体。外观整治不是简单的“换肤”或“涂脂抹粉”，应在保留建筑原有风貌和城市肌理的前提下，通过精细化设计实现建筑形象的品质提升。历史建筑应遵循分类施策、最小干预和可识别性原则，根据建筑的历史文化价值采取差异化策略。

外观整治应从色彩、材质、尺度、界面等要素进行风貌协调控制。建筑色彩应与片区整体色调协调；材质应优先选用与地域文化特征匹配的建材；沿街建筑底层界面的通透度应根据功能需求进行差异化控制。涉及历史文化街区、文物保

护单位及历史建筑的，应符合《历史文化名城保护规划标准》的相关要求，做到“修旧如旧”，新增部分与原有部分宜保持适度差异。

7.2.7 室内环境品质直接关系到使用者的身心健康、工作效率和生活质量。既有建筑普遍存在自然采光不足、通风不畅、室内空气质量差、热环境不佳等问题，尤其是老旧住宅、历史建筑和地下空间更为突出。提升室内环境品质应成为既有建筑改造的重要质量目标。

自然采光优化应优先通过增设天窗、扩大窗口、利用中庭和光导照明技术引入自然光。室内空气质量改善应从污染源控制和通风换气两方面入手，优先选用低 VOC 环保建材，采用机械通风或新风系统保证空气流通，人员密集场所宜配置空气净化装置。室内热环境改善应通过围护结构保温隔热性能提升和暖通空调系统更新实现；声环境优化应关注分户墙和楼板隔声、设备减振等措施。地下空间应采用机械通风与除湿系统，增设采光天井或导光管引入自然光。

7.2.8 节能改造是既有建筑改造落实碳达峰碳中和目标的关键举措，也是降低建筑运行成本、提升建筑品质的有效途径。我国既有建筑存量、能耗高，是城市碳排放的主要来源之一。既有建筑节能改造应在保障建筑功能和使用舒适度的前提下，以最低能耗为目标，综合运用被动式设计和主动式技术，推动建筑向绿色低碳方向转型。改造前应以节能诊断为起点，全面评估建筑能耗现状，识别主要能耗环节和节能潜力。既有建筑改造宜达到绿色建筑一星级及以上标准。

围护结构节能改造应作为首要任务，外墙可采用外保温、内保温或夹芯保温系统，屋面采用倒置式保温或种植屋面，外窗更换为 Low-E 中空玻璃、断桥铝合金窗等高性能节能窗，并增设外遮阳构件。暖通空调系统应更换为一级能效设备，有条件时采用地源热泵、空气源热泵等可再生能源技术。应积极推动光伏建筑一体化（BIPV）和“光储直柔”技术应用，实现建筑用能低碳化、智慧化调控。

7.2.9 智能运维是既有建筑改造实现从“建设好”到“运维好”转变的关键支撑。随着物联网、大数据、人工智能等技术的发展，建筑智能化已成为提升运维效率、降低运营成本、保障使用安全的重要手段。既有建筑改造应把握数字化机遇，推动传统建筑向智慧建筑转型。智能化设计应从建筑类型、规模和功能需求出发，避免过度设计，宜引入城市信息模型（CIM）平台与建筑信息模型（BIM）技术进行全生命周期管理。

楼宇自控系统应在冷热源、空调通风、给排水、变配电等关键部位设置传感器和控制器，实现集中监控和优化运行。能耗监测应严格落实分项计量要求，对暖通空调、照明插座、动力设备等能耗进行分类分项计量，并接入能耗监测平台。智慧安防应实现公共区域视频监控无盲区覆盖，关键部位宜采用 AI 智能摄像头。受投资限制的项目，可采用分期实施策略，前期完成基础条件预留预埋，后期分步配置设备终端。

7.3 城镇老旧小区改造设计

7.3.1 老旧小区基础设施通常建设年代较早，不同专业管线的建设时序、产权主体和维护状况存在差异，容易出现设施老化、容量不足、管线冲突以及反复开挖等问题。因此，改造设计前应结合现状调查和检测，对供水、排水、供电、供气、供热、通信等系统的安全状况、服务能力和更新需求进行综合研判，统筹管线走向、容量扩容、检修条件和后续维护需求，优先消除影响居民基本生活和公共安全的突出隐患。

老旧小区改造应按垃圾分类要求设置垃圾收集点，服务半径不宜大于 70m，并应符合《生活垃圾收集运输技术规程》（CJJ205）、《居住小区生活垃圾分类投放收集指引（2020 年版）》的规定。。

7.3.2 公共服务设施配置应从居民实际需求和步行可达性出发，重点回应老年人、儿童以及日常生活服务需求。老旧小区内部空间有限时，可通过盘活闲置房屋和低效空间、复合利用既有设施、嵌入式补充服务功能等方式完善养老、托育、便民服务、文化体育等设施，避免仅以设施数量作为建设目标。

本条所称“完整社区”和“15 分钟生活圈”强调不同空间层级的协同。小区和社区层面应优先补齐居民高频、基本的服务设施；对服务半径较大的教育、医疗、养老、体育、商业等设施，应结合周边多个社区进行统筹布局，通过连续便捷的步行和骑行网络提升可达性，从而由单个小区改造拓展为生活圈层面的公共服务供给。

7.3.3 小区绿化提升宜优先保护和利用现状生长良好的乔木及绿地，通过宅间绿地、边角地、闲置地等补充小微绿地和休憩空间，并结合老年人、儿童等不同人群的活动需求配置休息、健身与交往设施。老旧小区人均绿化面积不宜小于 4 平方米/人、有效人均绿化面积不宜小于 2 平方米/人，鼓励利用立体绿化设计提

升小区绿化率；人均体育场地面积不宜低于 2.6 平方米；人均公共文化设施面积不宜低于 0.2 平方米；人均避难场所的有效避难面积达到 2 平方米/人的要求。

7.3.4 贯彻全龄友好理念，统筹考虑不同年龄段、不同能力人群的使用需求。应在功能优化的同时完善无障碍通行设施，包括但不限于无障碍出入口、无障碍通道、无障碍卫生间、无障碍停车位等。居住类改造应重点考虑适老化设计；公共建筑改造应同时兼顾儿童友好和适老化需求。

7.3.5 老旧小区建筑外观整治应以解决既有建筑实际病害、提升安全耐久和使用性能为前提，不应仅进行表层装饰。设计前宜调查外墙、屋面、门窗及公共部位的破损、渗漏和热工性能状况，针对不同问题采取修缮、防水、保温及必要的构造更新措施，并统筹处理外立面附着物、设备管线等影响建筑品质和安全要素。

“统一整治”主要强调同一小区建筑界面、材料、色彩和附属设施之间的整体协调，不等同于简单化、同质化处理。建筑节能、防水和外观修缮宜结合实施，避免先装饰后返修造成重复施工；涉及既有建筑维护与改造时，还应满足结构安全、耐久、防水和节能等现行强制性工程建设规范的要求。

7.3.6 建筑节能改造应结合建筑现状和气候条件确定技术路径，优先改善围护结构热工性能和用能系统效率，并在技术经济条件适宜时采用太阳能等可再生能源或其他清洁能源。

7.3.7 智慧社区建设应以居民服务、社区治理和后期运维的实际需求为导向，避免单纯叠加智能设备。智能安防、停车管理、物业管理等系统宜在统一需求分析基础上统筹设计，兼顾系统互联、运行维护和信息安全，使数字化设施能够持续服务于安全管理、设施维护、停车秩序和便民服务。对既有小区宜充分利用已有设施和平台，减少重复建设。

7.3.8 老旧小区更新不宜仅以单个小区红线内的设施和空间作为改造边界。对于周边多个小区存在设施重复、服务短缺或空间割裂的情况，宜依据居民步行活动范围和公共服务设施服务半径，统筹道路慢行系统、公共空间、养老托育、文体、商业等资源，通过设施共享、空间连通和功能互补提高片区整体服务效率。

本条所称“打破物理边界”并非要求一律拆除围墙，而是强调在满足安全防范、消防通行、物业管理和居民合理诉求的前提下，弱化不必要的空间阻隔，提

升社区之间以及社区与城市公共空间之间的连通性。15 分钟生活圈的构建应依托连续的步行和骑行网络，将多个居住社区与较高等级公共服务设施统筹组织。

7.3.9 综合整治方案设计是老旧小区改造从前期策划走向工程实施的关键环节，是“一小区一方案”的载体——向上衔接项目体检与入户调查成果，向下约束施工、运营与实施评价。成果应经方案公示、居民意见征询、专家论证和部门审查；方案确定的改造内容、指标与投资作为中期实施评估和后效综合评估的比对基准；设计质量与实施管控纳入管理绩效维度。

7.4 历史文化街区保护提升设计

7.4.1 历史文化街区保护提升设计应基于历史风貌特征，保护和延续街巷格局、整体特色和历史风貌。修复传统肌理，延续历史文脉，处理好传统与现代、继承与发展的关系。历史文化街区的保护与利用，应保护历史信息的真实性，维护风貌的完整性，维持生活功能的延续性，禁止大拆大建、强制性搬迁。居民应保护和延续主体功能，传承传统文化习俗，保持历史文化街区内长期形成的邻里关系和社会结构。

7.4.2 《历史文化名城保护规划标准》GB/T50357-2018，明确要求应科学评估历史建筑的历史价值、科学价值、艺术价值及保存状况，提出历史建筑的平面布局、立面形式、装饰细部等具体修缮维护要求，所有修缮维护、使用行为均不得破坏历史建筑的历史特征、艺术特征、空间和风貌特色。

7.4.3 在严格保护其核心价值与风貌的前提下，提倡活化利用不可移动文物及历史建筑，引入新业态、新功能，以文化赋能产业发展，丰富城市文化体验、旅游休闲功能。鼓励将历史建筑用作纪念场馆、展览馆、博物馆等与建筑历史文化相契合的正面业态功能，同时避免过度商业化、同质化。活化利用效果通过文化功能占比、业态活化率、游客承载量、原住民留存率等指标评价。相关运营数据可纳入街区智慧化管理平台动态统计。。

7.4.4 基础设施改善效果通过管线入地率、设施隐蔽率、架空线整治率及消防设施达标率评价；飞线整治按“入地、入管、贴墙、捆扎”方式分类统计整治长度，作为架空线整治率的核算依据。

7.4.5 历史文化街区应优先发展步行和自行车交通，完善无障碍设施，提高公共交通出行的可达性。历史文化街区内不应设置高架道路、立交桥、高架轨道、

客货运枢纽、大型停车场、大型广场、加油站等交通设施。历史文化街区应建设必要的停车场和停车设施设备，满足居民和游客停车需求，并建设新能源汽车充电桩等相关服务设施。

7.4.6 保护修缮效果通过修缮材料符合率、传统工艺使用率及保护修缮活化利用数量考核；修缮工程的检测、验收资料应纳入历史建筑档案，作为后期保护状况动态监测的基准；修缮材料与工艺判定可参照《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2018 关于历史建筑修缮维护的要求。

7.4.7 完善历史文化街区的公共空间、历史水系、街巷广场铺装、标识系统等设计。保护和合理恢复历史水系，优化建设绿化景观与公共空间，完善历史街巷、广场的铺装，提升公共空间景观环境品质。公共开放空间建设效果通过口袋公园及活动场所新增数量、公共空间品质提升度评价；古井、古树、古迹等保护对象应建档并核查保护状况。。

7.4.8 历史文化街区核心保护范围内的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。消防系统与设施建设应统筹规划建设消防通道，拆除影响消防通行安全的不协调现代建筑，满足消防通行需求。配备小型、适用的消防设施和装备。建设消火栓、灭火器、消防水池水缸、沙池、消防水泵房等固定消防设施，实现设施全覆盖、消防无死角。针对公共建筑实施消防安全提升，建设火灾报警、自动喷淋、消防水炮等各类智慧消防装置设备。

7.4.9 完善所在地的防洪截洪、防雨防潮、木结构建筑白蚁防治、防雷等各项防灾减灾设施。强化城市基础设施运行风险的实时监测、动态预警，及早发现和管控风险隐患，提高城市基础设施生命线安全工程建设运行质效。健全动态监测体系，完善风险隐患高效协同处置机制。建设改造应急避难场所，完善应急避难功能，构建多层次应急避难场所体系。

7.4.10 建设与非物质文化遗产保护传承相关的、规模适度的展示馆、传承馆、体验馆、档案馆、活动室等，或公共开放的非物质文化遗产传承人工作室，记录、保护、传承和展示宣传非物质文化遗产，重点支持人类非物质文化遗产或国家级非物质文化遗产的保护传承。加强公共文化设施建设提升。

非遗保护传承效果通过文化活动举办频次、非物质文化遗产传承度、文化认同感提升度评价；相关活动数据宜纳入街区年度运营报告，作为文化传承成效的持续

跟踪依据。

7.4.11 《历史文化名城名镇名村保护条例》（国务院令第 524 号）第三十二条城市、县人民政府应当对历史建筑设置保护标志，建立历史建筑档案。《关于启用历史文化街区和历史建筑信息平台的函》（建规保函〔2017〕146 号），正式启用“历史文化街区和历史建筑数据信息平台”，要求各地规范历史建筑信息数据填报工作，初步建立历史建筑数字化档案。

7.5 老旧厂区改造提升设计

7.5.1 老旧工业园区往往经历长期工业生产活动，场地土壤及地下水可能受到重金属、挥发性有机物、石油烃等污染，若未经治理直接进行开发建设，将对人体健康及生态环境造成长期危害。本条旨在通过系统性污染治理与生态修复，消除环境安全隐患，为后续产业导入与公共空间营造提供安全的生态基底。

工业污染场地治理应遵循《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》GB 36600-2018 的相关规定。该标准第 1 条明确其适用范围为“建设用地土壤污染风险筛查和风险控制”；第 3.5 条规定：“建设用地土壤污染风险控制值指在特定土地利用方式下，建设用地土壤中污染物含量超过该值的，对人体健康通常存在不可接受风险，应当采取风险管控或修复措施”。

第 5.3.5 条进一步要求：“通过详细调查确定建设用地土壤中污染物含量高于风险管制值的，对人体健康通常存在不可接受风险，应当采取风险管控或修复措施”。

场地调查与监测应执行《建设用地土壤污染风险管控和修复监测技术导则》HJ 25.2-2019。该标准第 4.1.1 条提出“针对性原则”，要求监测工作应针对土壤污染状况调查、风险评估、治理修复、修复效果评估等各阶段环境管理的目的和要求开展；第 4.2.1 条规定地块土壤污染状况调查监测的主要工作为“采用监测手段识别土壤、地下水、地表水、环境空气、残余废弃物中的关注污染物及水文地质特征，并全面分析、确定地块的污染物种类、污染程度和污染范围”。

修复技术选择宜综合考虑污染物类型、地质水文条件及后续用地功能，优先采用原位化学氧化、生物修复、固化稳定化等绿色低碳技术。生态环境修复应与产业导入协同推进，通过构建乔灌草复合植被体系提升区域绿化水平，打造生态宜居的产业空间，实现从“工业棕地”到“生态绿地”的转型。实施过程中应建立场

地全生命周期环境监测机制，确保修复效果长期稳定。

7.5.2 老旧厂区普遍存在产业结构落后、厂房设施老化、土地利用低效等问题。本条旨在指导在保留既有建筑肌理的前提下，通过功能重构实现产业迭代升级，导入新兴产业、文化创意、现代服务业等，优化产业布局，推动区域产业升级。

功能置换应注重与原有工业风貌的协调共生，避免简单拆除重建。结合产业定位，对闲置厂房、仓库进行功能置换，导入新兴产业、文化创意、现代服务业等，优化产业布局，推动产业升级。参考《关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号），老工业区搬迁改造应“培育发展新产业，推动老工业区产业转型升级”，鼓励利用老旧厂房发展现代服务业、文化创意产业等新兴业态；在符合相关规范、满足功能需求和互不干扰的前提下，建筑功能宜立体复合利用，通过合理的垂直布局和多功能叠加，将不同类型功能模块有效结合，以实现空间利用最大化。闲置厂房、仓库等大跨度、高层高、高荷载的空间，可适配新兴产业、智能制造、研发办公等多元化需求，应通过精细化设计实现功能优化与空间激活。

对于具有保护价值的工业建筑，其功能置换应符合《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2018 第 5.0.6 条规定：“历史建筑应保持和延续原有的使用功能；确需改变功能的，应保护和提示原有的历史文化特征，并不得危害历史建筑安全”。

7.5.3 老旧厂区市政基础设施普遍存在建设年代久远、标准偏低、老化破损严重等问题，难以满足新产业、新功能的用电、用水、排水、通信等负荷需求。本条旨在通过系统性更新，消除安全隐患，提升设施承载力与服务水平。

基础设施更新设计应符合《城市工程管线综合规划规范》GB 50289-2016 的相关规定。该标准第 3.0.1 条规定：“城市工程管线综合规划的主要内容应包括：协调各工程管线布局；确定工程管线的敷设方式；确定工程管线敷设的排列顺序和位置；确定相邻工程管线的水平间距、交叉工程管线的垂直间距；确定地下敷设的工程管线控制高程和覆土深度等”。第 3.0.2 条规定：“城市工程管线综合规划应能够指导各工程管线的工程设计，并应满足工程管线的施工、运行和维护的要求”。第 3.0.3 条规定：“城市工程管线宜地下敷设，当架空敷设可能危及人身财产安全或对城市景观造成严重影响时，应采取直埋、保护管、管沟或

综合管廊等方式地下敷设”。第 3.0.5 条规定：“工程管线综合规划应符合下列规定：1 工程管线应按城市规划道路网布置；2 各工程管线应结合用地规划优化布局；3 工程管线综合规划应充分利用现状管线及线位；4 工程管线应避开地震断裂带、沉陷区以及滑坡危险地带等不良地质条件区”。

排水系统更新应符合《室外排水设计标准》GB 50014-2021 的相关规定。其中，第 3.1.2 条规定排水体制选择应因地制宜，新建地区应采用分流制，分流制排水系统禁止污水接入雨水管网；第 3.3.2 条要求城镇所有用水过程产生的污水和受污染的雨水径流应纳入污水系统；第 4.1.6 条（强制性条文）规定“当地区改建时，改建后相同设计重现期的径流量不得超过原径流量”；第 5.2 节对排水管渠水力计算作出规定，应通过合理确定管径、坡度及流速，保障管道自清能力，防止淤积。更新设计应重点解决雨污混接、管道淤积、排水能力不足等问题。

7.5.4 老旧厂区往往采用封闭式大院布局，与城市空间割裂，公共性不足。本条强调更新应尊重原有园区的空间结构特征与工业肌理，通过有机更新提升园区的开放性与公共性，实现从“生产孤岛”向“城市客厅”的转变。

空间布局宜保留原有厂区轴线、院落关系、天际轮廓及标志性工业构筑物，延续工业空间记忆与场所精神。街道空间设计应符合《街道设计指南》T/UPSC 0013-2023 的相关规定。该标准第 3 章定义了商业街道、生活街道、景观街道、通行街道、综合街道等类型；第 6 章针对不同类型的街道提出设计要点，强调通过街道空间要素塑造场所特征；第 8 章对沿街界面、步行道、街道绿化、路面铺装等要素提出设计要求，旨在优化步行环境、提升空间品质与可识别性。路网结构应清晰有序，通过轴线、景观大道等方式帮助使用者建立空间方位感与路径记忆。

交通组织应打破封闭围墙，增加园区支路网密度，构建开放式街区，增强与周边城区的渗透融合。园区宜设置面向市民开放的广场、绿地与文化展示空间，提升公共性。总体布局尚应符合《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2018 第 3.3.2 条要求，对体现历史城区传统格局特征的空间布局、历史轴线、街巷肌理、重要空间节点提出保护措施，并展现文化内在关联。

7.5.5 老旧厂区中部分建筑、构筑物、设备设施具有重要历史价值、科技价值、

艺术价值及社会文化价值，是城市工业文明的重要物质载体。本条旨在通过保护性改造和展示性设计，实现“工业记忆”与“创新功能”共生。

工业遗产保护应遵循《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2018 的相关规定。该标准第 5.0.8 条明确要求：“保护规划应加强对文化线路、文化景观、工业遗产等特定类型遗产历史文化价值的研究，根据遗产特点提出针对性的保护措施”。第 5.0.6 条规定：“历史建筑应保持和延续原有的使用功能；确需改变功能的，应保护和提示原有的历史文化特征，并不得危害历史建筑安全”。第 5.0.7 条要求：“保护规划应对历史建筑周边各类建设工程选址提出要求，应避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，应实施原址保护，并提出必要的工程防护措施”。

在价值评估基础上应实施分级保护：对核心生产储运设施、代表性机器设备、特色构筑物等物质遗存，宜采用原址保留、现状展示或适应性再利用策略；对承载集体记忆与企业文化的精神遗存，应通过主题博物馆、遗址公园、景观装置、文化标识等方式进行阐释展示。保护性改造应遵循“可识别、可逆化”原则，新植入材料及连接节点宜采用可拆卸工艺，确保历史载体原真性不受破坏。具有历史价值的工业建筑、构筑物、设备设施宜进行保护性改造和展示性设计，实现工业遗产的活化利用与可持续传承。

7.5.6 老旧厂区的保留建筑往往具有大跨度、高层高、高荷载的空间特征，是适配新兴产业、智能制造、研发办公等多元化需求的宝贵存量资源。本条旨在通过结构检测、可靠性鉴定与适应性改造，在保障安全的前提下完善建筑功能，提升建筑品质。

工业建筑的结构检测与可靠性鉴定应严格执行《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144-2019。第 3.1.1 条规定，工业建筑在“使用用途或环境改变时”进行结构改造或扩建时“存在较严重的质量缺陷或出现较严重的腐蚀、损伤、变形时”，应进行可靠性鉴定。

第 6.2.1 条规定：“混凝土构件的安全性等级应按承载能力、构造和连接两个项目评定，并应取其中较低等级作为构件的安全性等级”。

改造设计应充分利用工业建筑的空间特征，适配新功能需求；结构加固应严格执行《混凝土结构加固设计规范》GB 50367 等标准，优先采用外贴型钢、体

外预应力等低干预技术。建筑外观改造应保留具有工业特色的墙面肌理、屋架结构、起重牛腿、大型门窗等构件，通过局部更新、表皮植入等方式提升建筑品质。改造设计应充分利用工业建筑的空间特征，适配新功能需求。

8 施工与验收

8.1 一般规定

8.1.1 本条主要针对城市更新项目施工环境和施工对象的特殊性，强调“精细化施工、最小影响”的实施要求。城市更新施工通常在既有建成环境中进行，部分项目还涉及居民居住、商业经营及公共设施正常使用，施工条件具有较强的复杂性和不确定性。因此，应结合项目实际条件合理组织施工，对施工范围、施工时序和施工工艺进行精细化安排，尽可能减少对既有城市功能及周边环境的影响。

8.1.3 本条主要明确城市更新项目施工的基本依据和实施原则。施工应依据设计文件及现行相关标准规范组织实施，并坚持“安全第一、质量为本、文明施工、绿色施工”的原则。其中，安全第一强调施工安全管理，质量为本强调严格落实设计和工程质量要求，文明施工强调规范施工现场管理，绿色施工强调节约资源、减少污染和降低施工活动的环境影响，共同保障项目有序实施。

8.1.4 本条针对既有建筑改造和历史街区更新中现状资料不完整的问题提出数字化技术要求。对于图纸缺失、建筑条件复杂的项目，传统资料难以完整反映现状建筑、构件及管线关系，因此宜采用三维激光扫描和专业探测仪器获取现状信息，并基于相关数据建立数字模型，为施工模拟、隐蔽管线碰撞检查及预制构件数字化下料提供基础数据，降低因既有信息缺失导致的施工风险。

8.2 施工安全与环境保护

8.2.1 本条主要明确施工前的现场调查要求。城市更新项目既有建筑、管线及设施资料可能不完整，实际情况也可能与原有资料存在差异，因此施工前应通过现场踏勘掌握建筑结构、室内外管线等现状，并据此编制施工组织设计、施工方案，对涉及结构拆改、深基坑、基础托换等风险较高的施工内容，应结合工程实际编制相应专项施工方案，为后续施工安全和质量控制提供基础。

8.2.2 本条主要针对城市更新施工过程中可能发生的突发事件提出应急管理要求。施工活动可能影响既有建筑、既有管线及周边环境，项目施工过程中可能出现安全事故和突发情况。因此，应提前明确应急处置流程和责任分工，提高突发事件的响应和处置能力，减少事故及损失。

8.2.3 本条结合城市更新项目施工区域紧邻既有建筑、居民生活区和城市公共空间的特点，提出施工影响区域分类管理要求。通过区分作业区、危险区和工程相邻影响区，并设置安全警示、引导标志及安全防护措施，可以明确施工活动影响范围和安全边界，降低施工活动对施工人员及周边人员、设施的影响。

8.2.4 本条针对非完全腾退住宅类改造工程中居民正常生活与施工活动并存的情况提出要求。此类项目施工空间与居民生活空间联系紧密，施工扬尘、建筑垃圾以及供水、排水、电力等生命线设施中断均可能直接影响居民正常生活。因此，通过作业单元最小化、施工区域与居民生活区域硬隔离、粉尘针对性控制及生命线设施及时恢复等措施，可降低施工活动对居民生活的影响，保障改造期间基本生活功能。

8.2.5 本条针对深基坑开挖、既有基础托换、承重结构抽柱换梁以及毗邻重点保护建（构）筑物等施工风险较高的场景提出动态监测要求。上述施工活动可能引起既有结构受力状态和变形状态变化，风险具有动态性和隐蔽性。因此，本条参考相关工程监测标准，并结合城市更新项目实际施工场景，提出采用物联网（IoT）传感设备对沉降、倾斜、应力等指标进行实时监测。物联网监测应与常规检查、检测和施工管理相结合。

8.2.6 本条主要针对原拆原建项目拆除阶段的施工安全、环境保护及居民临时安置衔接提出要求。原拆原建项目需要先拆除原有房屋，再在原址进行建设，拆除施工与周边既有建筑、道路和市政设施联系紧密，且部分项目涉及居民临时安置。因此，拆除前应掌握既有房屋结构和管线条件，根据周边环境制定专项拆除施工方案，并合理确定拆除顺序、施工方法和机械设备，采取相应的安全防护和环境控制措施。同时，应做好临时安置与施工安排的衔接，减少施工活动对周边居民生活和公共环境的影响。

8.3 施工质量控制

8.3.1 本条主要针对既有建筑改造中的结构安全、功能改造、节能防水及低扰动施工提出要求。结构加固应严格按照设计方案施工，并加强施工过程质量控制；功能改造应兼顾既有功能和改造后的使用需求；节能、防水工程应重点控制材料和施工质量。针对施工场地受限以及降噪、防尘要求较高的项目，宜采用 SI 体系、模块化构件等装配式建造方式，减少现场湿作业，降低施工扰动。

8.3.2 本条主要针对老旧小区更新改造中施工内容多、专业交叉以及居民正常使用与施工活动并存等特点提出质量控制要求。基础设施施工应合理安排时序，加强不同工种之间的协调；公共配套设施应按照设计要求实施并确保正常使用；环境整治应重点控制道路、停车位和绿化等工程质量；施工期间还应通过合理安排施工时间、及时告知施工进度及处理居民反馈等措施，降低施工对居民生活的影响。

8.3.3 本条主要针对采用原拆原建更新模式的项目，在新建工程实施过程中需要重点关注的施工质量问题提出要求。原拆原建与一般拆除重建相比，具有原有产权关系和居住主体延续、原址建设及原住户回迁等特点。因此，施工质量控制除满足一般新建工程质量要求外，还应落实项目策划和设计确定的更新目标，并与后续居民回迁要求相衔接。

1 主要针对新建工程质量控制。原拆原建项目虽然属于城市更新，但新建部分仍应按照审查通过的设计文件和相关工程建设标准组织施工，确保主体结构、围护结构、设备设施及各专业工程质量符合要求。

2 主要针对更新目标落实。新建建筑及公共空间、道路交通、基础设施和公共服务设施等建设内容，应与前期策划和设计确定的更新目标相衔接，体现居住条件和使用环境的改善。

3 主要针对原产权人、原住户回迁涉及的建设内容。涉及回迁的项目，应根据批准的回迁安置方案落实相关住宅及配套设施建设要求，保证施工成果与回迁需求相衔接。

4 鼓励采用装配式、模块化等建造方式，主要考虑原拆原建项目通常位于既有居住环境中，施工过程中仍受到场地、交通和周边居民活动等条件制约。通过减少现场湿作业和缩短现场施工时间，可提高施工效率并降低施工扰动。

5 主要用于控制原拆原建项目的实施边界。原拆原建应依据经批准的更新方案实施，不得擅自扩大更新范围、改变主要建设内容或降低建设质量标准，以保证原拆原建模式与城市更新项目的更新目标相一致。

8.3.4 本条主要针对历史街区更新施工中的历史建筑、历史构件和传统空间格局保护提出要求。历史街区更新施工应严格按照设计方案实施，采用与历史风貌相协调的材料和工艺，减少施工对历史遗存的影响。

1~3 分别从材料工艺、施工过程及安全防护等方面提出要求，重点控制施工过程中对历史建筑和历史构件的损伤。

4 针对历史街区织补更新提出无损检测以及“可识别、可逆化”要求。无损检测有利于减少对历史载体的扰动；新增干预措施应与原有历史构件形成必要区分；在满足结构安全和使用功能的前提下，宜采用可拆除、可调整的技术方式，降低对历史载体形成永久性影响的可能，最大程度保护历史信息 and 原有风貌。

8.3.5 本条主要针对老旧工业区改造中的污染治理、工业遗产保护和基础设施更新提出要求。涉及污染场地的项目，应依据相关环境管理要求开展污染治理，并合理衔接后续建设施工；具有工业遗产价值的建筑和构件应在满足结构和使用功能要求的基础上予以保护；基础设施更新应结合改造后的产业和功能需求实施，确保设施安全、稳定运行。

8.4 施工质量验收

8.4.1 本条主要明确施工单位完成施工任务后的自检要求。施工单位通过自检，可以及时发现工程质量缺陷、未完成事项及资料问题，并在提交竣工验收申请前完成整改。城市更新项目还应结合具体改造内容，对相关改造工程和设施完成情况进行检查。

8.4.2 本条主要针对城市更新项目多专业、多主体以及后续运营使用等特点提出联合验收要求。建设单位组织设计、施工、监理和运营维护等相关单位参加竣工验收，有利于从工程质量、安全、环境保护和使用功能等方面综合检查项目实施情况。

对于原拆原建项目，除一般竣工验收要求外，还应结合回迁安置方案，对回迁住宅、公共空间、基础设施及公共服务设施的建设完成情况和条件进行专项检查，确保相关设施达到回迁使用要求后再组织居民回迁。

8.4.3 本条主要明确竣工验收资料和交付使用要求。竣工验收报告应完整记录验收结论、存在问题及整改要求，为后续运营维护、质量追溯和实施评价提供依据。需要按照有关规定办理竣工验收备案的，应依法依规履行相关程序。未经验收或者验收不合格的项目不得交付使用，以保障工程质量和公共安全。

8.4.4 本条主要针对城市更新项目建设信息在竣工后的持续利用提出数字交付要求。城市更新施工过程中会形成隐蔽工程、材料设备及改造管线等重要信息，

传统竣工资料难以完整表达这些信息，不利于后续运营维护和再次更新。

因此，对规模较大或重要性较高的项目，宜在实体工程竣工验收时同步实施数字交付，将隐蔽工程记录、材料设备参数等信息纳入竣工建筑信息模型(BIM)，并预留与城市信息模型(CIM)衔接的数据接口，为后续运营维护、设施管理、应急处置和更新改造提供数据支撑。考虑到不同项目在规模、信息化基础和技术条件等方面存在差异，本条采用“宜”的表述。

9 运营维护

9.1 一般规定

9.1.1 本条确立运营维护的总目标。《城市更新“十五五”规划》将“构建可持续的城市建设运营投融资体系”和“多主体协同参与机制”作为重点任务，明确城市更新应推动形成多元可持续的长效机制。

9.1.2 本条明确运营维护的基本原则。“长效管理”要求避免“重建设、轻运维”，建立贯穿项目全生命周期的运维制度；“权责明确”要求清晰界定运营管理主体及其职责边界，防止管理缺位；“便民高效”要求运维工作以服务使用者为导向，及时响应需求；“绿色节能”要求运维过程中落实节能降碳要求。不同项目类型（住宅、商业、公共设施、历史街区等）运维重点各异，应结合特点制定针对性管理制度。

9.1.4 本条细化设施日常维护与智慧运维要求。运营维护单位应对供水、供电、供气、供热、排水、通信、消防、绿化、道路、公共服务设施等进行日常维护、检修、更换，确保设施安全稳定运行。鼓励依托智慧运维平台建立设施设备电子档案，实现状态预警与预测性维护，将传统“坏了再修”的被动模式转变为主动预防式维护，降低故障率和运维成本。

9.1.6 本条针对历史街区、历史建筑等特殊项目。《城市更新“十五五”规划》要求“坚持保护第一、应保尽保、以用促保”。历史建筑运维应建立日常维护与监测机制，运用三维激光扫描、BIM 建模等技术进行结构健康与风貌变化的实时监测，建立数字化档案。武汉昙华林街区已对 12 处历史建筑布设智能监测设备，实时捕捉沉降、倾斜等关键指标，数据异常即触发预警，为本条实施提供了实践参照。

9.1.8 本条对规模较大或重要性较高的项目提出智慧平台建设要求。《城市更新“十五五”规划》提出推动城市治理智慧化精细化，健全城市运行管理服务平台体系，推进“一网统管”。此类项目应构建智慧运营管理服务平台，集成物业管理、安防监控、能耗监测、便民服务等功能，实现数据互通与业务协同。昙华林街区智慧平台利用数字孪生技术将街区搬至云端，对每栋建筑、每台设备、每家商户进行标注，点击即可查看实时状态，为本条要求提供了可借鉴的范例。

9.3 运行维护

9.3.1 本条明确运营管理部门对建筑公共设施的日常运维职责与运行优化要求。定期检查和调试是保障设施持续正常运转的基础性工作，运营管理部门应建立检查调试制度，按周期对建筑公共设施进行巡检和功能测试，及时发现并排除故障隐患。

运行优化是运维工作的进阶要求。运营管理部门应在检查调试基础上，依托运行检测数据对设施进行运行策略调整与参数优化，实现从“被动维修”向“主动调优”的转变。该要求与《城市更新“十五五”规划》提出的“结合改造同步完善长效管理机制，提高管理维护水平”相衔接，也是推动城市更新从“一次性改造”向“长期化受益”转变的具体举措。

10 项目评价

10.1 一般规定

10.1.1 城市更新项目评价应以提升城市功能、改善人居环境、传承历史文化、激发经济活力、保障可持续运营为目标，坚持客观公正、科学规范、分类指导、注重实效的原则。

10.1.2 项目评价应采取资料审查、现场抽查、数据核算与专家评审相结合的方法。评价依据应包括国家及地方相关法律法规、标准规范、城市体检报告、项目策划与设计文件、竣工验收资料及运营期财务与环境监测数据等。

10.1.3 评价指标体系应根据不同类型城市更新项目的特征分类构建，明确各项指标的评价内容、评价方法及达标标准。导则中给出的指标及建议权重，可结合地方实际及项目特点进行合理调整。

10.1.4 项目评价应注重全生命周期管理，关注长效管养机制的建立与落实，鼓励运用数字化、智慧化手段赋能项目运营与评价工作，保障项目长期稳定发挥效益，推动城市更新从“一次性改造”向“长期化受益”转变。

10.1.5 本说明对各类项目共用的指标采用“首次出现完整表述、重复出现引用标注”的编写方式。凡标注“评价方法同××指标”或“核查依据同××指标”者，其通用核查程序、计算口径、评分方法与达标标准均按所引指标执行，本条仅补充该类项目的针对性核查内容，不再重复表述。

10.2 既有建筑改造项目评价

10.2.2 既有建筑改造项目建设实施过程评价指标释义

指标 1. 问题诊断全面性

问题诊断是既有建筑改造的前置基础。问题清单以项目体检成果为依据分类建档，避免遗漏重大安全与功能性问题；意愿征集保障改造的合法性与公众可接受性；指标体系应覆盖安全、功能、环境等基本维度，并鼓励结合项目历史、产业等特征增设特色指标，防止简单套用统一模板。达标标准：四项内容均完整有效，综合得分 ≥ 80 分。

本条的评价方法为：审查城市体检报告及相关支撑材料。。

指标 2. 数据采集准确性

改造方案与投资测算均以体检数据为依据，数据失真将直接导致决策偏差。本条要求体检数据出具单位具备相应资质、成果文件完整有效并可追溯；关键数据应通过图纸、测绘、检测等多渠道相互验证，将偏差控制在工程允许范围内，为后续设计与实施提供可靠基础。达标标准：关键数据均可追溯，互验数据偏差率 $\leq 5\%$ 。

本条的评价方法为：审查数据采集台账及原始凭证，并现场抽查复核。。

指标 3. 体检成果完整性

城市体检成果是“先体检、后更新”工作机制的核心载体。资源清单用于摸清可利用的建筑、空间、产业等家底；整治清单应与问题清单逐项对应，措施具备技术经济可行性；成果通过专家评审或主管部门审查，可保证技术路线的权威性与可实施性。达标标准：成果文件齐全，评审意见结论为“通过”。

本条的评价方法为：审查城市体检成果文件。。

指标 4. 方案可行性

项目策划承上启下，向上回应体检发现的问题，向下指导设计与实施。改造目标应与问题清单逐项对应；业态与功能定位需经市场研判，符合区域规划导向；资金平衡是项目可持续实施的约束条件，应有可靠的筹措渠道与合理的测算逻辑。达标标准：各项均达到可行要求，综合得分 ≥ 75 分。

本条的评价方法为：审查项目策划方案及资金测算文件。。

指标 5. 策划工作组织

策划工作组织指标用以衡量项目前期是否建立了多方参与、运营前置与专业协同的工作机制，以保障策划成果的质量、可实施性与后期运营的连续性。研讨、评审与公众参与保证策划工作组织的科学有效性；运营团队前置介入使功能定位、空间尺度、设施配置与未来运营相匹配，从而保障项目可持续运营与长期收益；“多师协同”机制与协同设计平台促进建筑、结构、设备、造价及运营等专业在统一平台上协同工作，减少设计冲突与返工。达标标准：各项活动均按要求开展且记录完整，运营团队实质性参与。

本条的评价方法为：审查策划阶段的过程管理文件。。

指标 6. 策划成果质量

策划成果应包含现状分析、定位目标、改造方案、实施计划等基本内容，作为后续设计与立项的依据。验收环节对成果的完整性、深度进行把关；公众意见征求及满意度情况反映前期意愿征集与方案回应的有效性。达标标准：方案通过验收且公众意见征求满意度 $\geq 80\%$ 。

本条的评价方法为：审查策划成果文本及相关批复。。

指标 7. 结构安全达标

结构安全是改造的前提性底线要求。既有建筑遵循“先检测鉴定、后改造设计”的程序，对不满足承载力的构件逐一采取加固措施；抗震设防满足现行国家标准并通过施工图抗震专项审查，确保改造后不降低建筑原有的安全水平。达标标准：三项均符合现行国家标准要求且竣工验收合格。

本条的评价方法为：审查结构鉴定报告、加固设计图纸及施工验收资料。。

指标 8. 消防合规

改造后消防设施配置、疏散宽度与距离、防火分区面积均应满足现行国家工程建设消防技术标准，并履行消防设计审查验收程序；受既有条件限制确有困难时，可按地方相关规定采取加强性补偿措施。达标标准：通过消防验收或备案，现场抽查无重大违规项。

本条的评价方法为：审查消防设计审查意见书及验收文件，并现场抽查。。

指标 9. 节能提升

节能提升应结合围护结构与机电系统统筹设计，鼓励采用太阳能、空气能等可再生能源替代方案；高耗能公共建筑应按国家要求优先纳入改造范围，改造后能耗水平不应低于设计目标。达标标准：满足设计目标及现行节能规范要求，根据地方条例和项目性质要求取得绿建标识。

本条的评价方法为：审查节能设计专篇及竣工验收资料。。

指标 10. 施工质量合格

各分项工程按现行建筑工程施工质量验收相关标准组织验收；施工过程中发现的质量缺陷通过整改通知单闭环管理、销号销项，竣工验收合格后方可投入使用，无遗留质量隐患。达标标准：项目整体竣工验收合格，无遗留质量隐患。

本条的评价方法为：审查施工质量验收资料。。

指标 11. 绿色施工达标

扬尘、噪声排放应满足国家及地方标准限值并保留在线监测记录；建筑垃圾

应分类收集、回收利用，落实源头减量化要求，最大限度减少对周边居民生活的干扰。达标标准：符合绿色施工相关规范要求，无相关环保投诉。

本条的评价方法为：审查绿色施工实施方案及过程监测记录。

指标 12. 工期与成本控制

工期偏差率应扣除不可抗力导致的顺延天数，反映实际组织能力；造价偏差率以竣工结算价与合同价比较，设置偏差上限旨在强化合同意识与过程管控，防止投资失控。具体取值可按项目所在地政府投资管理办法执行。建议达标标准：工期偏差率 $\leq +10\%$ ，造价偏差率 $\leq +5\%$ 。

本条的评价方法为：审查项目施工合同、开竣工报告及竣工结算报告。

指标 13. 物业接管与长效管养

物业接管验收明确改造成果的移交界面与责任划分；管理制度应涵盖日常巡查、维修养护与应急处置；维护责任边界及费用来源应在合同中明确，保障改造成果长期发挥效益。达标标准：接管手续齐全，制度有效落地。

本条的评价方法为：审查物业接管验收文件及管理制度文件。

指标 14. 智慧化运维与设施效率

运维系统应完成调试并稳定接入运行，改造后的电梯、空调、照明等主要设施应保持正常可用；工单平均响应时间与闭环率是运维服务的客观量化表征，应以系统记录为评价依据。达标标准：系统稳定运行，设施无故障，工单闭环率 $\geq 95\%$ 。

本条的评价方法为：现场系统演示并审查运行记录。

10.2.4 既有建筑改造项目建设实施后评价指标释义。

指标 1. 投资效率

投资效率反映资金使用成效，是后评价的首要维度。投资强度应与国家或地方同类项目基准值对标；成本节约率与投资回报率分别衡量建设期节支能力与运营期收益能力；资金到位率反映筹措计划的执行质量，四者结合综合评价。达标标准：综合得分 ≥ 75 分。

本条的评价方法为：审查工程结算审核报告、财务报表及审计报告、资金拨付凭证。

指标 2. 运营绩效

运营收益应统计年度运营总收入（含租金、物业费、服务收入等），与运营

方案预期值对比；维护成本控制以年度实际维护支出与经批准的年度维护预算（含按规定调整）的偏差率衡量，偏差率参照预算绩效管理通行做法按±10%控制，超支反映运维计划编制不准或过程失控，支出显著低于预算则反映应修未修、维护欠账，两者均不利于设施长期可用。达标标准：综合得分≥70分。

本条的评价方法为：审查年度财务报表和维护费用台账。

指标 3. 空间盘活与利用

闲置建筑利用率反映存量资源激活的规模；适应性再利用程度由专家评价建筑在原功能基础上的扩展与灵活适配能力，两者结合衡量空间价值的实际提升水平。达标标准：两项合计不低于70%。

本条的评价方法为：审查建筑实际使用情况、租赁/使用合同统计以及专家评价意见。

指标 4. 绿色低碳运营

绿色低碳应以实际运行数据为评价依据。能耗降低率按单位面积口径对比改造前后各连续12个月实际能耗，功能、使用强度或建筑面积发生变化的应予以修正；可再生能源利用率为可再生能源年供能量占建筑年总能耗的比例；年碳减排量按现行建筑碳排放计算标准核算。达标标准：指标均满足项目所在地建筑节能与绿色建筑发展规划或碳达峰实施方案确定的目标；地方未作规定的，能耗降低率≥15%、可再生能源利用率≥8%，单位建筑面积碳排放强度较改造前下降。

本条的评价方法为：核查能源账单、可再生能源系统运行数据、碳排放计算报告以及绿色建筑评价标识证书或等级符合性评估报告。

指标 5. 使用者满意度

使用者满意度调查应采用统一问卷、独立抽样实施。问卷按服务模块设计并独立评分、加权汇总，有效问卷回收量设置双重下限以保证统计有效性，评价结果应反馈用于改进运营服务。达标标准：综合满意度≥80分。

本条的评价方法为：审查满意度调查问卷及问卷回收统计表。

指标 6. 功能改善

无障碍设施按现行标准清单逐项核查；适老化设施以相关标准为依据核验；室内环境品质选取温湿度、二氧化碳、细颗粒物、照度、噪声等可测指标对比改造前后变化，以客观数据反映改善成效。达标标准：综合得分≥80分。

本条的评价方法为：审查无障碍设施现场核查表、适老化设施验收记录及室内环境品质检测报告。

指标 7. 安全耐久保障

安全耐久是建筑全生命周期运行的基础保障。结构安全以定期检查报告为依据，抗震设防以竣工验收结论为准；消防设施完好率与疏散通道畅通率应现场抽查核实，四项指标共同验证建筑运行期的安全状态。达标标准：四项均不低于 95%。

本条的评价方法为：审查结构安全定期检查报告、竣工抗震验算文件、消防设施维保记录并现场抽查复核。

指标 8. 长效管养与智慧运维

城市更新项目应实现从“一次性改造”向“长期化受益”转变。长效管养机制确立管养的制度安排与责任主体，管理覆盖率反映管养责任的落实广度，智慧运维系统运行率反映技术手段对日常管养的支撑程度，体现管养的常态化与精细化水平。三者分别从制度保障、责任落实与技术支撑维度评价管养体系的运行质量。达标标准：管养制度（巡查、维修、应急、档案）齐全并有效执行；物业管理覆盖率、智慧运维系统运行率不低于项目相关地方要求及项目设定目标值。

本条的评价方法为：审查物业管理相关文件及智慧运维平台运行日志。

指标 9. 运营资金保障

运营收益覆盖率为年度运营总收入与年度运营总支出之比，达到或超过 1.0 即实现收支平衡；维护资金到位率为年度实际到位日常维护资金与经批准的年度预算维护资金之比；专业化运维团队入驻率为具备相应资质的运维人员数与运维团队定员总数之比。三项分别从收支平衡、资金落实、人员能力三个维度界定运营保障水平。达标标准：运营收益覆盖率不低于 100%，维护资金到位率与专业化运维团队入驻率均不低于 90%。

本条的评价方法为：核查年度财务报表、维护资金拨付凭证及运维团队人员名册及资质证书。

10.3 城镇老旧小区改造项目评价

10.3.2 城镇老旧小区改造项目建设实施过程评价指标释义

指标 4. 改造方案合理性

老旧小区改造应以体检问题为依据确定改造菜单，优先解决安全隐患与水电

气路等民生问题；同时应对照国家及地方完整社区建设标准查缺补漏，统筹养老托育、便民商业等服务设施配置，实现“一次改造、长期有效”。达标标准：各项均达到合理要求，综合得分 ≥ 75 分。

本条的评价方法为：审查项目策划方案。。

指标 5. 策划工作组织

条文说明同 10.2.2 指标 5，其中建立资金多元共担机制、居民出资参与，应核查资金多元共担机制文件及居民出资协议或相关证明。。

指标 7. 基础设施完善度

管网更新应优先处理跑冒滴漏及安全隐患，道路与供排水设施改造应与管网更新统筹实施；雨污分流改造效果需经闭水试验等检验，避免重复开挖与二次扰民。达标标准：各项指标符合设计及规范要求，现场抽查无重大违规项。

本条的评价方法为：审查施工图纸、竣工验收资料并现场抽查。

指标 8. 公共服务覆盖率

养老托育、健身等设施应结合小区及周边空间统筹布点，统一纳入 15 分钟生活圈核算覆盖情况；社区嵌入式服务设施宜结合闲置房屋改造补充，提高设施可达性与使用效率。达标标准：各项指标达到《城市居住区规划设计标准》GB 50180 十五分钟生活圈居住区配套设施要求，社区嵌入式服务设施达到地方完整社区或相关标准要求。

本条的评价方法为：审查公共服务设施布局图纸及相关统计报告。。

指标 9. 建筑本体设计

建筑本体改造应同步提升节能与防水性能，从源头减少渗漏、能耗等常见问题；适老化与无障碍设计应贯穿楼栋出入口、电梯、扶手、坡道等关键节点，满足居民全生命周期使用需求，并符合现行无障碍环境建设相关标准。达标标准：设计符合现行国家及地方标准规范要求。

本条的评价方法为：审查建筑设计图纸及专项说明。。

指标 10. 施工质量合格

本条的评价方法同 10.2.2 指标 10。

指标 11. 施工便民措施

合理安排工序并强化扬尘噪声控制，安全防护与文明施工措施落实到位；居民意见应建立台账、逐一反馈闭环，保障改造过程和谐有序。达标标准：无重大

群体性投诉，安全文明施工达标，意见反馈处理率达 100%。

本条评价方法为：审查施工日志、文明施工方案及投诉处理台账。。

指标 12. 智慧化水平

监控与智能停车设施应覆盖主要公共空间，小区智慧管理系统宜与社区级、城市级平台对接，实现数据共享与联动管理，为长效治理提供技术支撑。达标标准：系统稳定运行，覆盖率满足设计要求。

本条评价方法为：现场系统演示并审查设备安装验收记录。

指标 13. 长效管养机制

通过引入专业物业、社区自治或两者结合的方式实现管理全覆盖；业委会（物管会）代表居民行使权利、监督服务；维修资金续筹机制保障共有设施设备的可持续维护更新。达标标准：物业管理实现全覆盖，业委会或物管会有效运作，资金落实到位。

本条评价方法为：审查物业管理相关文件及社区治理资料。

指标 14. 智慧平台与资金保障

智慧平台建成后需有稳定的资金来源支撑日常运行维护。应在改造立项时同步明确运维资金渠道与标准，并以运行记录核验平台的实际使用状态，确保其持续发挥管理效能。达标标准：平台正常运行，资金保障率 $\geq 90\%$ 。

本条评价方法为：审查系统运行记录及资金证明文件。

指标 15. 设施可持续运营

建立居民共管共护机制，引导居民参与设施的日常维护与监督，形成“共同缔造”的可持续运营模式，防止设施闲置损坏。达标标准：设施无闲置损坏，自治机制有效运行。

本条评价方法为：现场抽查及查阅台账。

10.3.4 城镇老旧小区改造项目建设实施后评价指标释义

指标 1. 居民满意度

居民满意度是老旧小区改造成效的最终评价标准。问卷按基础服务、生活服务、公共服务、社区文化四个模块设计，覆盖居民日常生活的主要场景；各模块独立评分并加权汇总，样本应具有充分代表性。

本条评价方法同 10.2.4 指标 5，问卷模块调整为：基础服务（水电气暖、环境卫生、安全）、生活服务（交通出行、购物便利）、公共服务（教

育、医疗、养老、文体）、社区文化（邻里关系、文化活动）四个模块，各模块独立评分并加权平均。。

指标 2. 民生设施完善

15 分钟生活圈达标率同 10.3.2 指标 8；加装电梯率是指符合加装条件且居民同意的楼栋中已加建电梯的单元楼数占比；无障碍覆盖率按应 GB 55019 核查应设置区域，核算已设置达标无障碍设施的公共区域占比，不具备改造条件的应采取替代性措施。达标标准：各项均达 100%。

本条的评价方法为：审查各项设施配套验收文件并现场抽查。

指标 3. 社区治理体系

社区治理体系是改造成果长效保持的制度基础。考核议事协商、信息公开、矛盾调解、志愿服务四项制度是否建立；居民自治参与率是指近一年参与社区议事活动的居民户数占；物业服务满意度设置专项问卷调查；物业服务覆盖率统计已落实长效物业管理的小区占比。达标标准：综合得分 ≥ 80 分。

本条的评价方法为：审查社区治理制度文件、居民参与活动记录及物业服务满意度调查问卷。

指标 4. 建筑节能改造

建筑节能改造达标率按通过节能设计标准验收的建筑面积核算；达标标准：纳入节能改造的建筑面积应全部达到改造方案确定的节能指标。未采取节能措施的公共建筑改造后节能率宜提高 20%以上、居住建筑宜提高 30%以上。

本条的评价方法为：审查节能改造验收报告、能耗监测数据。

指标 5. 绿化与全龄友好空间

绿化与全龄友好空间反映小区环境品质与人文关怀水平。绿化覆盖率为改造前后绿化覆盖占比的差值；全龄友好设施按儿童游乐、老年健身、休憩设施等类别统计覆盖情况；公共活动场地增补率统计新增公共活动场地面积与改造前公共活动场地面积的百分比；慢行系统以步行连续性、无障碍、人车分行等要素综合评价。达标标准：四项均满足规划目标值。

本条的评价方法为：审核测量数据、设施配置表及设计验收文件。

指标 6. 环境品质改善

通过现场影像与监测报告核实污水横流、异味散发等问题的消除情况；垃圾分类及密闭化存放设施按现行生活垃圾分类要求配置核验，检验小区长效环境卫

生管理的基础条件。达标标准：垃圾存放点布局合理且全部实现密闭化规范化改造，周边无异味、无散落垃圾。

本条的评价方法为：审查改造前后的环境监测报告及相关验收资料，并现场抽查复核。

指标 7. 投资与资产增值

房屋资产保值增值率以改造前后二手房交易均价变动衡量保值增值效果；房屋价值提升率以房屋改造前后评估均价的变动衡量房屋资产增值效果；取值时宜剔除房地产市场整体波动的系统性影响，使结果更真实反映改造本身的贡献。达标标准：两者均为正值。

本条的评价方法为：审查改造前后房屋交易数据或评估报告。

指标 8. 长效管养与社会资本

长效管养机制建立率的核查口径与实施过程评价保持一致，保持前后评价衔接可比；社会资本参与是指改造后形成社会资本参与运营管理的设施或服务，参与范围按工程建设、存量资源运营、便民专业服务、长效治理、专业物业管理五类核定。达标标准：管养机制建立率与实施过程保持一致，社会资本参与的公共服务设施及服务不少于小区总数的 20%。

本条的评价方法为：审查管养机制文件及社会资本合作协议或合同。

指标 9. 智慧平台运营

以平台在线运行小时数核验运行稳定性；以智慧物业、智能安防、智能停车、线上报修等功能的实际使用率衡量智能化服务与居民需求的匹配程度。达标标准：运行率不低于 95%，智能化达标率不低于 80%。

本条的评价方法为：审查智慧平台运维后台数据。

10.4 历史文化街区保护提升项目评价

10.4.2 历史文化街区保护提升项目建设实施过程评价指标释义

指标 4. 保护策略科学性

历史文化街区保护应遵循经批准的保护规划确定的层级与管控要求，核心保护范围与建设控制地带的划定具有法定效力，不得随意调整；保护措施应按保护对象的等级与价值特征分级分类制定，确保历史信息的真实性与完整性。达标标准：划定合规，策略科学合理，通过相关审查。

本条的评价方法为：审查保护规划方案及图纸。。

指标 5. 业态运营方案合理性

业态导入应与街区的历史文化氛围相协调，避免与保护目标冲突的经营内容；通过正面清单引导鼓励类业态、负面清单实施退出，实现业态质量的动态优化管理。达标标准：业态适配，机制健全，具有可操作性。

本条的评价方法为：审查业态运营策划文件。

指标 6. 策划工作组织

本条的评价方法同 10.2.2 指标 5。

指标 7. 风貌保护完整度

历史建筑应遵循不改变原状的原则实施保护修缮；新建、改建建筑的高度、体量、色彩、形式等应与历史风貌相协调，并严格执行街区城市设计导则的各项管控要求。达标标准：历史建筑 100%保护，风貌协调，导则执行到位。

本条的评价方法为：审查设计图纸并现场核查。

指标 8. 功能活化适配度

街区活化应以文化功能为核心，保持文化展示、传承等空间的合理占比；游客承载量应以保护为前提科学核算，防止超负荷运营对本体与环境造成损害；闲置空间的活化利用应循序渐进，为后续发展留有余地。达标标准：功能配比合理，活化利用率满足预期目标。

本条的评价方法为：审查功能布局规划及运营测算。

指标 9. 设施隐蔽化程度

架空线结合街巷整治逐步入地；空调外机、水箱等现代设施设备采取隐蔽、遮蔽或风貌化处理，处理方式不损伤历史建筑本体及其价值要素。达标标准：设施隐蔽化处理到位，不破坏历史风貌。

本条的评价方法为：审查市政施工图纸并现场核查。。

指标 10. 修缮工艺合规性

修缮工程遵循“修旧如故、最小干预”的原则，按原形制、原结构、原材料、原工艺实施；确需替代材料时应经充分论证并妥善处理；施工振动、沉降等应实施监测控制，确保历史建筑的本体安全与价值真实。达标标准：涉及本体安全与价值真实的关键做法（主控项）应全部符合“不改变原状”要求；参照 DB11/T 1350《文物建筑修缮工程验收规范》，一般项目抽查合格点率不低于 80%。

本条的评价方法为：审查修缮施工方案及现场施工记录。

指标 11. 施工质量与安全

本条的条文说明同 10.2.2 指标 10。

指标 12. 防灾减灾

本条的条文说明同 10.2.2 指标 8，并应核查防灾减灾设施配置及应急处置预案的制定情况。。

指标 13. 数字化建设

采用三维扫描、倾斜摄影等技术完整记录建筑本体与空间信息，建档成果应服务于日常巡查、修缮设计与动态监测。达标标准：系统建立并有效执行，监测系统正常运行。

本条的评价方法为：审查数字化档案技术应用成果及系统演示。

指标 14. 长效保护机制

日常巡查确保及时发现险情与违规行为；维护责任落实到具体主体并纳入制度；动态监测系统对建筑本体、消防安全、人流活动等实施持续监测，实现“预防为主”的保护管理模式。达标标准：制度建立并有效执行，监测系统正常运行。

本条的评价方法为：审查管理制度及系统演示。

指标 15. 业态管理

过度商业化会侵蚀街区的历史文化价值与社区网络。应通过准入退出机制控制业态质量，商业面积占比不得超过保护规划设定的上限；保持原住民的合理比例，延续街区活态的生活气息与社区结构。达标标准：机制有效落地，商业比例不超过规划上限，核心保护范围内原住民比例应不低于 50%（参照《历史文化名城保护规划编制指南（试行）》），并符合街区保护规划确定的管控要求。

本条的评价方法为：审查业态管理办法文件、商业面积统计台账及人口数据。

10.4.4 历史文化街区保护提升项目建设实施后评价指标释义

指标 1. 历史文化保护效果

历史文化保护效果不以比例衡量，而以法定保护对象的逐项合规性判定。文物和历史建筑应按改造前保护修缮鉴定结论完成必要的保护修缮，不存在应修未修、修而失当或改变原有形制、结构、材料、工艺的情形；街巷肌理保持原有走向、宽度、高宽比与沿街界面连续性，不得擅自拓宽、截弯取直、改变街巷尺度或

破坏原有格局，确需调整的经论证并履行审批手续；历史环境要素逐项建档核对，不得损毁、迁移或灭失，确需迁改的经批准并留存档案。三项均以改造前经主管部门确认的普查建档台账为核对基准，档案未载明的，以现状调查并经主管部门确认的结果为准。达标标准：上述三类核查对象中不存在未经审批的不符合项。

本条的评价方法为：审核保护修缮鉴定报告、工程档案、历史环境要素核查表及改造前后街巷空间测绘图，并现场逐项核对。

指标 2. 文脉传承

文化活动频次反映文化传播强度；非遗传承度以传承人实际开展活动为准；文化认同感通过居民与访客对文化辨识度、归属感的主观评价变化衡量。达标标准：街区内传统节庆、民俗等既有文化活动得到延续，并按月常态化开展，不得以一般性商业演出替代；列入街区非遗名录的项目应全部有传承人开展传承活动，无传承人开展活动的项目应说明原因并制定传承计划；居民与访客对街区文化辨识度、归属感的测评结果较改造前未出现下降。

本条的评价方法为：核查文化活动台账及调查问卷。

指标 3. 居民满意度

本条的评价方法同 10.2.4 指标 5，问卷模块调整为：居住环境（住房条件、基础设施）、社区参与（参与感、话语权）、文化体验（文化氛围、归属感）三个维度。。

指标 4. 社区活力

原住民保留率沿用实施过程评价口径，保持前后可比。原住民经营参与率是指由原住民自营，或以房屋、资金、技艺入股的街区商业服务网点占比。达标标准：原住民保留率沿用实施过程评价口径，原住民经营参与率不低于改造前水平且未出现下降；同时应至少建立房屋或资金入股、原住民优先承租、经营技能培训中的一项参与机制。

本条的评价方法为：审查人口统计数据、经营分析报告及管理文件。

指标 5. 文旅经济效益

文旅经济效益检验活化利用的经济可持续性。游客量增长率应为正且与街区承载量相匹配；文旅消费收入为年度文旅相关消费总额，反映流量向价值的转化能力；业态经营可持续性是对街区商户续租率、空置率、经营利润率的综合评估。达标标准：游客量增长率为正，业态可持续性良好。

本条的评价方法为：审查文旅部门游客统计及商户经营分析报告。

指标 6. 投资效率

本条的评价方法同 10.2.4 指标 1、9。资金筹措到位率为实际到位资金总额占计划筹措资金总额的百分比。。

指标 7. 风貌品质提升

核对与街区城市设计导则在色彩、材质、体量、广告店招、空调遮挡、门窗形式等方面的符合性，核查基数以改造前立面普查台账为准；公共空间品质与景观环境采用专家评审与量化指标相结合的方法，兼顾评价的客观性与专业性。达标标准：不存在未整治且破坏沿街界面连续性的立面，确因产权或住户不同意未实施的应逐处说明并列入后续整治计划；品质提升综合评分不低于 80 分。

本条的评价方法为：审查建筑改造记录、专家评审意见、景观设计方案及验收文件。

指标 8. 设施改善

本条的评价方法同 10.3.2 指标 7。消防设施达标率：以历史街区适用的消防专项标准为依据。。

指标 9. 可持续运营

长效保护管理机制同 10.2.4 指标 8；业态管理有效性是指正面清单在营率（在营正面清单业态数与总业态数之比）、负面清单清零率；社区自治参与率的计算方法同 10.3.4 指标 3。达标标准：综合得分 ≥ 80 分。

本条的评价方法为：审查管理制度文件、业态管理台账及社区自治活动记录。

10.5 老旧厂区改造提升项目评价

10.5.2 老旧厂区改造提升项目建设实施过程评价指标释义

指标 1. 问题诊断全面性

本条的条文说明同 10.2.2 指标。

指标 2. 数据采集准确性

本条的条文说明同 10.2.2 指标 2。

指标 3. 体检成果完整性

本条的条文说明同 10.2.2 指标 3。

指标 4. 产业规划前瞻性

功能转换应立足区位条件与空间禀赋，产业导入应契合区域发展战略及新质生产力培育方向，明确主导产业并保持适当弹性，避免同质化竞争与盲目定位。达标标准：产业方向清晰，符合高质量发展要求。

本条的评价方法为：审查产业策划方案。

指标 5. 投融资模式

构建市场化运作机制，通过引入社会资本、创新投融资模式确保资金平衡方案可实施；资金测算应逻辑合理、边界清晰，为项目落地提供财务可行性支撑。达标标准：方案可行，社会资本实质性参与。

本条的评价方法为：审查投融资方案及财务测算文件。

指标 6. 策划成果质量

本条的条文说明同 10.2.1 指标 6。

指标 7. 策划工作组织

本条的条文说明同 10.2.1 指标 5。

指标 8. 工业遗产保护利用

改造前应先行普查认定、明确保护级别；改造中合理确定保留工业构筑物的比例，防止大拆大建；展示利用方案应系统完善，延续工业特色风貌，实现保护与利用的良性互动。达标标准：保护合规，风貌特色鲜明，方案切实可行。

本条的评价方法为：审查保护利用方案及现场核查。

指标 9. 功能置换合理

空间重构应尊重原有结构逻辑与空间秩序；功能混合应以主导产业功能为核心，明确不同功能的构成与比例；道路、停车、公共服务等配套设施应按新功能定位同步完善。达标标准：主导产业功能明确，各功能空间无冲突，功能配比合理。

本条的评价方法为：审查空间布局图纸。

指标 10. 生态修复达标

部分老旧厂区存在土壤及地下水污染风险，生态修复应先于开发建设实施。污染治理方案应符合国家有关规定并通过相应审查程序；绿色生态设计与公共空间营造应统筹考虑，实现环境安全、生态修复与景观品质的统一。达标标准：方案通过评审，符合环保及生态要求。

本条的评价方法为：审查专项设计及治理方案。

指标 11. 工业遗产保护

施工阶段是工业遗产受损的高风险期。施工前应编制专项保护性施工方案，对保留的工业构筑物、遗存标识等采取隔离、支护、监测等保护措施，并在施工全过程严格执行，杜绝破坏性施工行为。达标标准：保护措施落实到位，无破坏性施工。

本条的评价方法为：审查施工方案及现场记录。

指标 13. 基础设施完善

因功能改变，供水、排水、供电、燃气、供热、通信等系统应按现行标准重新核算并更新扩容，各系统需满足相关规范要求。原工业用地涉及用途变更的，还应按规定开展土壤污染状况调查。达标标准：各专业系统经复核满足新功能要求，施工落实到位并验收合格。

本条的评价方法为：审查施工方案及现场记录。。

指标 14. 专业运营与运管方案

专业运营团队应在策划或设计阶段介入，将招商、活动组织、物业管理等需求反馈至设计方案；运管方案与资产运维管理机制应覆盖招商、服务、维护、财务等环节。达标标准：运营团队实质参与，方案机制完备。

本条的评价方法为：审查合同及管理文件。

指标 15. 产业服务与智慧园区

应建立企业服务、金融对接等产业配套机制；智慧园区平台宜整合安防、能耗、物业管理等模块，以数据驱动园区运营降本增效。达标标准：机制有效落实，平台稳定运行。

本条的评价方法为：现场系统演示及查阅文件。

10.5.4 老旧厂区改造提升项目建设实施后评价指标释义。

指标 1. 产业效益

产业效益检验老旧厂区功能更新的经济成效。税收贡献率=（改造后年度税收额-改造前年度税收额）/改造前年度税收额×100%；就业岗位增量是指改造前后就业人数差值；产业可持续发展能力从企业存活率、产值增长率、研发投入占比等方面综合评估，避免以短期数据掩盖长期风险。达标标准：各项指标均为正

增长。

本条的评价方法为：审核税收统计、企业就业情况及园区经济统计年报。

指标 2. 投资效率

本条的评价方法同 10.2.4 指标 1。

指标 3. 就业带动

就业带动体现城市更新惠及民生的价值导向。新增就业岗位数为改造后园区净增就业人数；本地就业比例是指园区就业人员中本地户籍人数占就业总人数的占比；技能培训覆盖率是指年度参加培训的就业人员数占园区就业总人数的比例；创新创业活力提升度是对新增注册企业数、专利申报数、孵化器入驻率综合评价。达标标准：新增就业为正，本地就业比例与创新创业相关指标较改造前未出现下降。

本条的评价方法为：审核就业统计数据、培训活动台账及创新创业统计数据。

指标 4. 社区共享

审查园区设施清单、居民满意度调查及公共空间使用统计结果。周边社区服务功能完善度是指核查园区是否向周边社区开放商业、文化、体育等服务设施；居民满意度调查方法同 10.3.1 指标 5，问卷对象为周边社区居民；公共开放空间共享度是指向公众开放的园区公共空间面积占园区公共空间总面积的百分比。达标标准：综合得分 ≥ 75 分。

本条的评价方法为：审查园区设施清单、居民满意度调查及公共空间使用统计结果。

指标 5. 工业记忆留存

工业记忆留存评价改造中文化维度的成效。工业遗产活化利用率是指已活化利用的工业遗产及遗存项数占园区工业遗产及遗存总项数的百分比；工业文化展示传承效果通过展览参观人次、教育活动场次与公众认知度综合评估。达标标准：列入改造前工业遗产普查台账的遗产及遗存应逐项明确利用方式并投入使用，不得长期闲置失管；具备开放条件的应纳入展示解说体系向公众开放；暂不具备利用条件的应逐项说明原因并制定后续利用计划，不得擅自拆除或改变核心物项。

本条的评价方法为：审查工业遗产活化利用台账、展示展览活动记录及公众认知度调查结果。

指标 6. 环境修复

污染场地修复是老旧厂区再利用的安全前提。修复达标率按达到国家相应土壤及地下水环境质量标准的面积核算，且应达到完全达标；绿化覆盖率提升率的计算方法同 10.3.4 指标 5；修复完成后仍应按规定开展后期长期监测。达标标准：修复达标率 100%，绿化覆盖率有显著提升。

本条的评价方法为：审查场地环境检测数据及绿化测绘数据。

指标 7. 绿色低碳

绿色低碳评价以运行数据为依据。建筑能效提升率是指对比改造前后单位建筑面积年综合能耗；年碳减排量的计算方法同 10.3.1 指标 4（按 GB/T 51366 计算）；（3）绿色建筑占比是指获得绿色建筑认证的建筑面积占改造总建筑面积的百分比。达标标准：能效提升为正，碳减排量 >0 。

本条的评价方法为：审查建筑能耗监测数据、碳排放核算报告及绿色建筑认证证书。。

指标 8. 环境品质

景观环境改善度采用专家评审方法；空气质量除常规监测因子外，纳入原工业区主导产业排放的特征污染物，评价结果满足相应用地类型的环境标准要求。达标标准：景观改善评分不低于 80 分，改造后各项指标达到或优于《环境空气质量标准》（GB 3095）二级标准，特征污染物浓度显著下降且符合相关居住或商业用地环境标准。

本条的评价方法为：审查景观设计方案实施效果评估及环境空气监测数据。

指标 9. 运营保障

运营保障检验园区长效运营的制度与资金基础。招商、服务、资产、维护等运营管理制度的完备性决定运营的规范化水平；维护资金到位与维修及时性以台账记录为准，确保设施持续可用、服务持续稳定。达标标准：综合得分 ≥ 80 分。

本条的评价方法为：审查运营管理制度文件、设施维护台账及资金拨付记录。

