**卡通画

中度可信度描述已自动生成** T/CECS xxx-2023

**中国工程建设标准化协会标准**

**城市更新策划与评估标准**

Standard for urban regeneration planning and evaluation

（征求意见稿）

**202X-XX-XX发布 202X-XX-XX实施**

**XXX出版社**

**中国工程建设协会标准**

**城市更新策划与评估标准**

Standard for urban regeneration planning and evaluation

T/CECS ×××-202×

主编单位：华东建筑设计研究院有限公司

批准部门：中国工程建设标准化协会

施行日期：202×年××月××日

XXX出版社

202×　北京

**前 言**

根据中国工程建设标准化协会《关于印发﹤2021年第二批协会标准制订、修订计划﹥的通知》（建标协工管函[2021]016号）的要求，编制组经深入调查研究，认真总结经验，参考国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本规程。

本标准共分7章，主要内容包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.城市更新项目类型；5.策划与评估单位的能力要求；6.城市更新策划；7.城市更新评估。

本标准由中国工程建设标准化协会城市更新分会负责归口管理，由华东建筑设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中，如有意见或建议，请反馈给华东建筑设计研究院（地址：上海市黄浦区中山南路1799号世博滨江大厦北座，邮政编码：200011）

**主编单位**：华东建筑设计研究院有限公司

**参编单位：**

**主要起草人：**

**主要审查人：**

**目 次**

[1总则 1](#_Toc18967)

[2术语 2](#_Toc5123)

[3基本规定 4](#_Toc27254)

[3.1一般规定 4](#_Toc31592)

[3.2编制原则 4](#_Toc14565)

[4 城市更新项目类型 5](#_Toc26594)

[4.1一般规定 5](#_Toc15162)

[4.2城市更新项目分类 5](#_Toc7224)

[5策划与评估单位的能力要求 6](#_Toc13404)

[5.1一般规定 6](#_Toc5632)

[5.2策划与评估单位资格要求 6](#_Toc8342)

[6城市更新策划 7](#_Toc10561)

[6.1一般规定 7](#_Toc12587)

[6.2历史文化街区更新策划 8](#_Toc8738)

[6.3老旧居住区改造更新策划 11](#_Toc10699)

[6.4老旧商业区更新策划 12](#_Toc25873)

[6.5老旧工业区更新策划 14](#_Toc22190)

[6.6公共空间更新策划 15](#_Toc2301)

[6.7公共服务设施更新策划 17](#_Toc18507)

[7 城市更新评估 18](#_Toc1186)

[7.1一般规定 18](#_Toc10762)

[7.2历史文化街区更新评估 20](#_Toc3833)

[7.3老旧居住区改造更新评估 27](#_Toc29549)

[7.4老旧商业区更新评估 33](#_Toc5181)

[7.5老旧工业区更新评估 36](#_Toc28536)

[7.6公共空间更新评估 39](#_Toc27700)

[7.7公共服务设施更新评估 42](#_Toc13412)

[用词说明 48](#_Toc9112)

附：[条文说明 49](#_Toc13793)

**Contents**

[1 General provisions 1](#_Toc14274)

[2 Terms 2](#_Toc23106)

[3 Basic requirements 4](#_Toc23799)

[3.1 General requirements 4](#_Toc31530)

[3.2 Compilation principles 4](#_Toc16076)

[4 Types of urban regeneration projects 5](#_Toc9644)

[4.1 General requirements 5](#_Toc30309)

[4.2 Classification of urban regeneration projects 5](#_Toc25625)

[5 Capability requirements for planning and evaluation consultants 6](#_Toc27539)

[5.1 General requirements 6](#_Toc21204)

[5.2 Qualification requirements for planning and evaluation consultants 6](#_Toc5551)

[6 Urban regeneration planning 7](#_Toc8335)

[6.1 General requirements 7](#_Toc30763)

[6.2 Planning for historical and cultural blocks regeneration 8](#_Toc32275)

[6.3 Planning for renovation of old residential areas 1](#_Toc7188)1

[6.4 Planning for renovation of old commercial areas 1](#_Toc28947)2

[6.5 Planning for renovation of old industrial areas 1](#_Toc27263)4

[6.6 Planning for renovation of public spaces 1](#_Toc17587)5

[6.7 Planning for renovation of public facilities 1](#_Toc5025)7

[7 Urban regeneration evaluation 1](#_Toc15210)8

[7.1 General requirements](#_Toc16068) 18

[7.2 Evaluation of historical and cultural blocks regeneration 2](#_Toc23366)0

[7.3 Evaluation of renovation of old residential areas 2](#_Toc3589)7

[7.4 Evaluation of renovation of old commercial areas 3](#_Toc10534)3

[7.5 Evaluation of renovation of old industrial areas 3](#_Toc6419)6

[7.6 Evaluation of renovation of public spaces 3](#_Toc13069)9

[7.7 Evaluation of renovation of public facilities 4](#_Toc24269)2

[Explanation of wording 4](#_Toc9112)8

Addition：[Explanation of Provision 4](#_Toc13793)9

**1总 则**

**1.0.1** 为规范城市更新项目的策划与评估行为，提高城市更新项目的经济效益和社会效益，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于历史文化街区、老旧商业区、老旧工业区、老旧居住区、公共空间、公共设施等城市更新项目。本标准不适用土地一级开发、商品住宅开发等项目。

**1.0.3**城市更新策划与评估除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准和现行中国工程建设标准化协会有关标准的规定。

**2术 语**

**2.0.1 城市更新** urban regeneration

为了完善盘活利用存量资源、促进城市产业转型升级，完善城市公共服务设施，治理城市生态环境，挖掘历史文化资源价值，提升防灾减灾能力，治理城市生态环境，完善交通功能等，对城市建成区城市空间形态、功能进行整治提升的活动。

**2.0.2 城市更新策划** urban regeneration planning

在完成基础数据调研、区域现状调查、更新意愿征询、市场资源分析、相关政策研究等工作的基础上，明确城市更新的区域范围、目标定位、发展策略、更新方式、规划方案、时序安排、资金统筹、运营管理等方面的内容。

**2.0.3 城市更新评估** regeneration evaluation

在城市更新规划编制及其实施程序中，依法依规对规划周期中某个或多个环节的效能进行评价分析。一般按照规划实施程序，分为现状评估、策划评估、使用后评估等，大型、长周期项目还可进行中间评估。

**2.0.4 历史文化街区** historical and cultural blocks

历史保留遗存较为丰富，能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌或民族、地方特色，现存较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑，具有较好历史、文化、艺术等保护价值的城市街区。

**2.0.5 老旧居住区** old residential area

建设年代久远但仍承载居民生活功能，由一个或多个居住社区及其周边商业、文化、公共服务等配套功能区构成的复合区域。

**2.0.6 老旧商业区** old commercial area（调整顺序，下同）

以消费娱乐、商贸服务、商业办公等功能为主，且开发建设年代久远、功能和业态结构陈旧、环境品质不佳的城市商业功能区。

**2.0.7 老旧工业区** old industrial area

以工业或仓储物流用地为主，且建设年代久远、废弃或功能结构陈旧、环境品质不佳的城市工业功能区。

**2.0.8 公共空间** public space

城市建成区内可承载游憩观光、运动休闲、交通通行等公共活动功能的空间场所，如街道步道、公园广场与运动场地等开敞空间，以及桥下空间、防空洞等可挖潜利用的空间。

**2.0.9 公共服务设施** Public facilities

公共服务设施是指为市民提供公共服务产品的各种公共性、服务性设施。

**2.0.10 咨询方** consultant

咨询方是提供咨询服务的一方。策划单位和评估单位，统一称作咨询方。

**2.0.11 委托方** client

委托方是委托咨询服务的一方，占据决策地位，能够对咨询方作出要求和约束，控制咨询服务的走向。

**3基本规定**

**3.1一般规定**

**3.1.1** 城市更新应坚持“留改拆”并举，保留保护为主，遵循以人为本、盘活资源、经济可行、造福社会、绿色低碳的原则。

**3.1.2** 城市更新应符合国民经济和社会发展规划、城市总体规划，统筹生产、生活和生态布局，解决城市发展中的遗留问题，推动城市功能完善，提升人民生活品质。

**3.1.3** 城市更新应考虑强化产业发展统筹，促进产业转型，促进创业创新。

**3.1.4** 城市更新应注重城市历史风貌保护和文化传承，拓展文旅空间，提升城市魅力。

**3.2编制原则**

**3.2.1** 坚持以人为本，公共利益优先。城市更新策划及评估宜坚持以人为本理念，优先保障城市基础设施、公共服务设施或其他城市公益项目，推动完善城市公共空间体系，改善居住环境，提升城市品质和功能，增强城市魅力。

**3.2.2** 突出因地制宜，留改拆建结合。结合城镇化发展阶段、人口产业集聚特点和财力情况，因地制宜实施城市更新行动，协调好留、改、拆、建之间的关系，助力城市高质量发展。

**3.2.3** 传承历史文脉，彰显城市内涵。注重城市历史文化保护与传承，保护历史文化建筑、古树名木等，加强对历史文化资源的活化利用，实现城市有机更新。

**3.2.4** 节约集约土地，践行绿色发展。践行“碳达峰、碳中和”， 鼓励城市更新开展绿色化改造，推进节能减排，改善生态环境，形成绿色低碳的生活方式和城市运营模式。

**3.2.5** 平衡多方利益，实现共享共赢。在摸清底数、保障权属人利益、兼顾城市更新改造项目经济平衡的基础上，科学编制城市更新策划和评估，充分尊重相关权利人的合法权益，有效实现公众、权利人、参与城市更新的其他主体等各方利益的平衡。

**4 城市更新项目类型**

**4.1 一般规定**

**4.1.1** 城市更新项目是城市更新活动的实施载体，宜先对城市更新对象进行保护修缮、整治改造。  
**4.1.2** 通过整治、改造提升等方式难以实现更新目的，可通过拆除重建方式实施城市更新。

**4.2 城市更新项目分类**

**4.2.1** 城市更新可分为历史文化街区、老旧商业区、老旧工业区、老旧居住区、公共空间、公共服务设施、其他类等7大类更新项目。

**4.2.2** 历史文化街区更新项目：

以历史文化街区为对象，以延续历史文脉、保护历史文化资源和传统格局，促进历史建筑保护修缮和活化利用，落实城市历史风貌传承与管控、完善功能业态和基础设施，推动历史文化街区有机更新的项目。

**4.2.3** 老旧商业区改造更新项目：

以老旧商业区为对象，对传统商业设施、老旧商业建筑与传统商圈实施改造更新，优化商圈业态，突出商圈特色，提升商业氛围、办公环境和城市活力的更新项目。

**4.2.4** 老旧工业区改造更新项目：

以老旧工业区、物流园区为更新对象，促进老旧工业区经济结构重组，从产业转型升级、城市空间演进、生态环境修复、历史文化传承、资源活化等方面实施更新，推动老旧厂房、低效工业园区提质增效，为培育新兴、高端产业提供空间保障为主的城市更新项目。

**4.2.5** 老旧居住区更新项目：

以老旧居住区为主要更新对象，保障老旧住宅、老旧小区等房屋安全，完善居住区功能，促进生活空间改善，提升居住品质为主的城市更新项目。

**4.2.6** 老旧公共空间更新项目：

以老旧公共空间为对象，提升街道、公园广场、运动休闲、游览观光等空间环境品质、完善城市功能、彰显城市风貌特色为主的更新项目。

**4.2.7**老旧公共服务设施更新项目：

以为市民提供公共服务产品的各种老旧的公共性、服务性设施为主的城市更新项目。

**4.2.8**其他类更新项目：

地方人民政府及行业主管部门确定的其他城市更新项目。

**5策划与评估单位的能力要求**

**5.1 一般规定**

**5.1.1** 在同一项目中，城市更新策划与城市更新现状评估、使用后评估等其他评估咨询服务宜由同一家咨询单位承担。城市更新策划咨询服务与策划评估可由不同单位承担。

**5.1.2** 城市更新策划咨询业务可由一个或若干个具有规划或建筑等专业设计资质单位以联合体形式承担。城市更新策划咨询业务唯一负责单位或联合体牵头单位宜具备规划或建筑专业设计资质。

**5.1.3** 城市更新策划咨询业务的专项内容可以分包给具有相应资质单位承担，并以书面形式通知委托方。

**5.1.4** 城市更新评估咨询业务可由一个或若干个具有规划或建筑等专业设计资质单位以联合体形式承担。咨询评估方在进行阶段评估时，可邀请外部相应资深专家召开专家评审会。

**5.2 策划与评估单位资格要求**

**5.2.1** 城市更新策划与评估的咨询方宜具有以下部分专业并具备相应从业资质或相应资格：规划、建筑设计、金融咨询、工程咨询、造价、景观、市政、水利、勘察、交通、历史文化遗产保护等。

**5.2.2** 城市更新策划涉及文物的，可根据文物保护等级邀请具备文物保护工程勘察设计乙级及以上资质的单位参与策划方案编制。

**5.2.3** 城市更新策划与评估咨询服务团队成员宜包含规划、建筑设计、金融咨询、工程咨询、造价、景观、市政、水利、勘察等。团队内可适当增加产业策划、运营、社会学、文史、艺术顾问、法律等人员。

**6城市更新策划**

**6.1一般规定**

**6.1.1** 城市更新策划方案应以城市更新专项规划和相关政策为指引，综合考虑未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新内容划定等。

**6.1.2** 策划方案应落实国土空间规划、国民经济和社会发展规划，有效衔接街区、地块详细规划以及生态、环保、公服、交通、产业等相关专项规划要求，充分利用数据调查成果形成片区问题清单、优势清单、约束条件清单和任务清单，强化资源整合、区域统筹，推进生活、产业、生态、人文、交通功能完善。

**6.1.3** 城市更新策划方案应包含项目背景、市场调研、更新策略、项目定位、功能策划、更新方案、经济性评价。还可包含专项规划、案例分析。

**1** 项目背景宜包括政策规划背景、现状人群特征、项目建设条件等；

**2** 市场调研宜包括宏观经济环境、项目关联市场调研、消费者/使用者调研；

**3** 更新策略宜包括完善生活功能、完善生态功能、完善人文功能、完善产业功能、完善交通功能等；

**4** 项目定位宜包括整体定位、建设目标、发展策略等；

**5** 功能策划宜根据项目定位进行功能定位、面积分配等；

**6** 更新方案宜根据项目功能策划，提出可实施的项目开发方案，结合城市更新的规划策略，整合出项目更新的整体规划方案；

**7** 经济性评价宜包括项目投融资方案、总投资估算、收益测算以及社会和经济效益评价等；

**8** 专项策划宜包括技术策划、营销策划、运营策划等。

**6.1.4** 城市更新策划宜包含案例分析，选择的案例应具有较强的参考价值，可不局限于项目所在地。

**6.1.5** 城市更新策划宜根据项目规模或类型的不同进行分类开展。

**6.1.6** 在城市更新策划过程中，对影响项目决策或实施的重要事项，若仅凭策划报告不能满足决策需要，宜开展专题研究，为项目决策提供补充材料。

**6.1.7** 城市更新策划成果应编制《项目策划报告》，报告的表达应清晰、规范，具体要求如下：

**1** 项目策划报告宜包括策划原则和总体构思、各项专业工程策划、市政管网综合规划、用地面积、建筑面积、建筑密度、容积率、绿地率等重要经济技术指标和建设规划策划说明；

**2** 现状调查报告应分析现状地形、道路、绿化、管线及建筑的范围、性质、层数、质量等；

**3** 项目建设规划策划应明确规划建筑、绿地、配套设施、道路广场、停车场地、河湖水面边界等；

**4** 道路交通策划报告应提出道路红线位置、纵横断面，道路交叉点坐标和标高、停车场地范围等；

**5** 竖向规划策划报告应说明道路交叉点变坡点控制高程，室外地坪规划标高以及排水坡向坡度等；

**6** 综合工程管网策划报告应确定各类市政公用设施管线的平面位置、管径、标高和相关设施位置。

**6.2历史文化街区更新策划**

**6.2.1** 历史文化街区更新策划应在严格遵守相关法律法规和保护规划的前提下，统筹考虑历史文化保护与城乡建设发展之间的关系，从历史遗存保护、服务配套完善、环境品质提升以及文化要素利用等多方面进行全方位的更新。

**6.2.2** 历史文化街区更新应遵循保护优先、合理利用、发展传承、鼓励创新的原则，在进行充分调查研判的前提下，进行保护与利用。

**6.2.3** 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，可以参照此标准执行。

**6.2.4**历史文化街区更新策划除“策划的一般规定”内容外，应包括项目概况、基础调研、定位目标、更新内容、效益评价、专题研究等内容。

**1** 项目概况：

包括保护管控要求、规划条件、历史文脉等情况。保护管控要求应重点对接街区保护规划、文物保护规划、地下文物埋藏区保护、历史建筑保护等管控条件内容；规划条件应明确更新范围、保护范围界线以及相关保护规划的管控条件等内容；历史文脉包括历史沿革、重要历史事件等内容。

**2** 基础调研：

包括文化遗存调查、配套设施调查、公众意愿调查、价值要素研判等内容。文化遗存调查应重点对遗存对象的形式、年代、结构、层数等详细信息进行全面调查；配套设施调查应重点关注基础服务设施及公共服务设施建设情况；公众意愿调查应评估各利益相关方对片区的满意程度和更新需求；价值要素研判是更新策划的重点内容，秉持客观性、独特性原则，以项目背景和现状调查为基础，对资源的基本状况做出客观、公正、有效的评价及评估，提炼其核心价值。

**3** 定位目标：

更新定位目标应在对项目现状作出全面、深入研究的基础上，对遗存保护、设施配套、文化传承以及产业发展等方面提出目标要求，明确主要更新任务。

**4** 更新内容：

更新策划方案内容应包括历史遗存保护、服务配套完善、环境品质提升、文化要素利用。

历史遗存保护应以“保护为先、传承发展”为导向，全面保护历史文化街区各类历史文化资源，保留延续传统风貌，促进文化要素的活化利用；服务配套完善应以保护为前提，因地制宜更新完善公共服务、市政基础等城市服务设施，提高服务承载能力；环境品质提升应以有机持续发展为导向，增加街区内的公共空间，改善提升景观体系，凸显历史人文风貌特色，将历史文化遗存进行活化利用，使其成为城市发展的特色标识；文化要素利用应注重对非物质文化遗存及与传统文化表现形式相关的实物和场所的活化，维护和培育其依存的文化生态，通过要素植入、活动策划等形式，实现新旧功能业态的有机交融。

具体更新要内容如下表所示：

**表6.2.4 历史文化街区更新要素一览表**

| 大类 | 小类 | 具体要素 |
| --- | --- | --- |
| 历史遗存保护 | 格局风貌 | 空间尺度、街巷肌理、景观视廊、天际轮廓线、河湖水系等 |
| 物质保护 | 历史建筑、老围墙、老水井、旧桥梁、古树名木等 |

**续表6.2.4**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 大类 | 小类 | 具体要素 |
| 历史遗存保护 | 风貌延续 | 传统风貌、立面更新、历史传承、互通融合等 |
| 安全排危 | 建筑评估、建筑修缮、结构加固、整治外墙设施等 |
| 体量协调 | 建筑高度、建筑体量、违建拆除、外挂设施等 |
| 活化利用 | 空间改造、功能替换、地下空间等 |
| 服务配套完善 | 公服配套 | 文化设施、教育设施、医疗设施、养老设施、共享设施等 |
| 街巷网络 | 路网格局、道路标高、道路线形、道路宽度、断面形式等 |
| 公共交通 | 公交线路、公交站点、小巷公交、穿梭巴士等 |
| 停车设施 | 共享停车、地下停车、临时停车等 |
| 慢行系统 | 便捷步道、服务设施、标识系统等 |
| 市政设施 | 管线排危、管线下地、控源截污、低影响开发、调蓄设施等 |
| 安全防灾 | 消防安全、防洪安全、抗震安全、防范地质灾害等 |
| 环境品质提升 | 景观序列 | 人文景观、历史文化风貌、空间整治、设计协调等 |
| 原样保护 | 古城门、古桥、台阶、古树、大树等 |
| 艺术表达 | 景墙、雕塑、小品、家具、人文标识等 |
| 主题营造 | 街区特色、主题策划、辨识度塑造等 |
| 互动场景 | 艺术化设计、互动设施、活力触媒等 |
| 文化要素利用 | 非遗保护 | 历史地名、民间文学、传统工艺、传统艺术、方言俚语等 |
| 文化产业 | 空间格局、功能业态、新旧功能业态融合的文化+产业等 |
| 共生发展 | 原住民参与、经营活动、本土就业等 |
| 文旅体验 | 文化展示、咨询问询、智慧导览等 |

备注：表格参考《重庆市城市更新技术导则》

**5** 效益评价：

历史文化街区更新效益评价宜包括社会效益及经济效益两方面。社会效益评价应关注资源挖掘、保护管理、活化利用及保护传承等内容；经济效益评价宜包括总投资估算和收益测算等内容，同时针对项目更新特性，宜明确投融资模式、资金来源及回报机制。

**6** 专题研究：

在更新策划过程中，可根据项目需求，增加特色保护、活动营销、维护运营等专题内容研究，为项目决策提供材料及依据。

**6.3老旧居住区改造更新策划**

**6.3.1** 老旧居住区更新应保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质，改善基础设施。，应以持续改善城市人居环境，构建多元、融合、韧性的“十五分钟社区生活圈”为目标。

**6.3.2** 老旧居住区更新可按照规划增加建筑量，所增加的建筑量应在满足原有住户安置需求后仍有增量空间的，可用于保障性住房、租赁住房、配套功能和基础设施用途。

**6.3.3** 对现存建筑格局完整，建筑质量较好、建筑结构安全的房屋院落进行保护性修缮，宜恢复传统风貌，优化居住及使用功能。对传统格局和风貌已发生不可逆改变的区域，应进行恢复性修建，对传统格局和风貌样式进行辨析，选取有价值的要素，适度采用新材料新技术新工艺，进行传统风貌恢复。

**6.3.4** 对于城市功能核心区平房院落的保护性修缮、恢复性修建，可采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统院落基本格局。城市功能核心区平房院落腾退空间，可依据街区控制性详细规划，发展租赁住房、便民服务及文旅服务等行业。

**6.3.5** 老旧居住区更新策划应包括改造项目背景、现状调查分析、改造更新原则、规划实施方案、运营管理建议、改造经济性评价等内容。

**1** 改造项目背景：

应包括项目规划条件、改造更新要求。项目规划条件分析应包括改造更新区域范围、现有规划指标及要求，改造更新要求包括区域更新的总体目标、统筹主体的开发要求、改造工作时序安排、当地城市更新政策要求等。

**2** 现状调查分析：

应包括街区空间分析、现状问题梳理、改造需求调查。街区空间分析应包括住宅楼或住宅院落分布、公共服务设施分布、停车设施分布、公共绿化空间分布等；现状问题梳理宜包括人车交通问题、安全隐患问题、配套缺失问题、房屋腾退问题、市政设施落后问题等，改造需求调查宜包括适老化需求、全龄友好需求、无障碍需求、公共服务需求、市政基础设施需求、公共安全设施需求等。

**3** 改造更新原则：

老旧居住区更新应按照小规模、渐进式、可持续的原则，统筹推进城市更新；加强既有建筑定期维护、安全管理、改扩建和拆除管理，采取有效措施消除安全隐患；通过疏解腾退、功能置换、闲置资源改建等方式，完善区域功能，补齐公共服务、市政基础和公共安全设施短板。

**4** 规划实施方案：

可包括建筑功能改造、完善服务设施、补充停车设施、提升绿化景观、优化空间环境。建筑功能改造可包括楼房抗震加固、节能综合改造、增设电梯等适老化改造、无障碍设施改造；完善服务设施可利用腾退空间或原有闲置公共空间引入便民商店（食堂、洗衣、理发、健身等）、文化服务设施（阅览室、文体中心、社区活动中心）、社区服务设施（家政服务、物业办公、养老服务、课后托管、卫生服务站、快递服务站）等公共配套服务设施；补充停车设施可利用小区内空地、拆违腾退用地等建设地面或地下停车设施；提升绿化景观可完善原有社区公园的景观设施、休闲设施或利用室外空置场地建设社区休闲公园；优化空间环境宜营造老旧居住区公共空间的整体氛围，塑造有特色的空间节点、可识别的亮化体系等。

**5** 运营管理建议：

可包括专业物业管理、社区居民自治、智慧社区管理。专业物业管理可引入专业物业公司负责改造后社区的日常物业管理运维工作；社区居民自治可包括社区党建组织统筹小区自治、与物业管理共同治理小区；智慧社区管理可包括在公共区域增设视频监控、智能门禁系统，以及借助公众号、APP、物联网系统平台等数字服务系统，实现线上的租住、交费、维修、咨询、活动发布等服务。

**6** 改造经济性评价：

可包括总投资估算、运营收入测算、资金统筹方案等。总投资估算应包括建筑改造费用、公共配套设施改造费用、市政配套设施改造费用等；运营收入可包括新建商业服务设施运营收入、社区公共服务设施运营收入等；资金统筹方案可包括政府财政资金、社会资本资金的引入方案。

**6.4老旧商业区更新策划**

**6.4.1** 老旧商业区更新应基于市场环境变化，应根据最新的市场需求，从硬件设施、业态内容、品牌组合及运营策略等多方面进行全方位的更新。

**6.4.2** 老旧商业区更新应在充分调研最新的市场竞争环境的前提下，对目标客群进行精准定位，并根据目标客群的特征及需求进行商业项目策划。

**6.4.3** 老旧商业区更新应充分考虑城市规划及未来市场发展的方向，通过前瞻性的规划实现项目发展的可持续性。

**6.4.4** 老旧商业区更新策划可包括改造项目背景、市场调研分析、改造更新策略、项目改造建议、运营管理建议、改造经济性评价等内容。

**1** 改造项目背景：

应包括项目区位条件、规划设计条件、原有商业的经营情况。项目区位条件应分析区域总体规划、道路交通设施、周边配套功能等；规划设计条件应包括占地面积、建筑面积、容积率、限高条件等；原有商业经营情况可包括销售额、租售比、坪效、租金水平等经营数据及主要问题。

**2** 市场调研分析：

应包括城市总体市场环境、周边区域环境、周边区域市场、潜在消费客群的调研。城市总体市场环境可包括城市经济发展水平、居民消费力水平、城市主要商圈发展情况；周边区域环境可包括区域的常住人口数量、办公人口数量、公共配套设施分布情况；周边区域市场可包括主要竞品商业项目的体量、档次、定位、销售额、租售比、坪效、租金水平等经营数据分析；潜在消费客群可分析目标客群的特征、消费需求、消费习惯等。

**3** 改造更新策略：

可包括完善城市配套功能、提升商业竞争力的策略。完善城市配套功能可包括补充生活服务设施、增加娱乐体验功能、补充文化艺术内容等；提升商业竞争力可包括建筑空间适应新商业内容、内装风格适应新客群偏好、立面突出项目地标性、室外空间突出城市友好性等。

**4** 项目改造建议：

可包括确定项目定位、业态组合、业态布局、特色空间、租金水平等。项目定位应明确项目在市场中的角色地位、辐射范围、档次及目标客群；业态组合应基于项目定位确定主力店、服装配饰、家居生活、儿童亲子、餐饮美食、生活服务、休闲娱乐等业态的内容及配比，业态布局应包括各类业态的分布及空间组合方式；特色空间应基于项目定位确定亮点室内空间、景观节点或立面造型设计等；租金水平应根据市场租金情况确定项目合理的租金建议。

**5** 运营管理建议：

可包括招商策略、营销策略、会员管理、物业管理等内容。招商策略应基于业态组合确定品牌拓展及落位策略；营销策略应基于项目定位及目标客群拓展确定广告推广、活动宣传等策略；会员管理可包括会员分级、软性服务、积分体系等，物业管理可包括日常物业维护、智慧物业运营等。

**6** 改造经济性评价：

可包括总投资估算、收益测算、投资回报率及投资回收期测算等。总投资估算应包括建筑改造费用、内装改造费用、立面改造费用、室外景观费用等；收益测算可包括租金收入、广告收入、营销活动收入、停车场收入等；投资回报率及投资回收期测算应用于评估项目改造的经济可行性。

**6.5老旧工业区更新策划**

**6.5.1** 当工业区本身功能和性质已经不再满足该工业区所处位置的土地价值时，应从产业功能增值、建筑主体改造、土地空间分割、设施设备升级、商业配套优化、生态环境修复等方面对老旧工业区进行更新。

**6.5.2** 老旧工业区更新策划应与国民经济和社会发展规划、产业专项规划结合，加强产业导入，降低企业成本，释放科创空间，引入科技创新产业、文化产业和现代服务业。

**6.5.3** 老旧工业区更新应根据城市发展要求，遵循城市规划，对城市的整体发展具有重要的经济、生态和文化意义。

**6.5.4** 老旧工业区更新策划可包含以下内容：项目基础调查、概念方案策划、项目建设策划、专项设计策划。

**1** 项目基础调查：

在策划工作开始前，应分析园区背景，明确项目实施目标，调查工程基本条件，了解管理部门要求，收集相关资料信息，组织专业人员验证基础资料、文件和信息的准确性。

**2** 概念方案策划：

应了解委托方的需求、设想与意图，协助委托方梳理出项目定位、主要功能和建筑风格，组织、选择和委托设计单位开展概念策划方案设计，并组织专家对概念策划方案进行研究和论证。

**3** 项目建设策划：

在策划阶段应对老旧工业区进行建设详细策划，具体内容如下：

**1）**根据建设条件分析和相关专项评估提出总平面布局方案；

**2）**建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计；

**3）**对园区建筑进行日照分析，制订竖向规划设计；

**4）**根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计；

**5）**结合市政设施基础条件，提出市政工程管线规划设计和管线综合；

**6）**估算土方量、工程量、拆迁量和总造价，进行综合技术经济论证。

**4** 专项设计策划：

专项设计策划应根据项目技术特点需求提前谋划研究，可包括绿色技术设计，人防工程设计、基坑围护设计、室内装修设计、园林景观设计、幕墙深化设计、消防深化设计、装配式专项、智能化专项、BIM专项咨询以及其他专项设计策划研究内容。

**6.6公共空间更新策划**

**6.6.1** 公共空间更新应对城市建成区内的街道、公园广场、运动休闲等公共空间进行更新改造，提升公共空间环境品质、完善城市功能、彰显城市风貌特色。

**6.6.2** 公共空间更新策划应以“完善系统、提升品质、彰显特色”为导向。

**1** 完善系统：

宜充分利用边角空间、闲置空间、低效空间等各类可挖潜利用的空间，拓展城市公共空间，构建多类型、多层次的公共空间体系。优化城市慢行系统，串联形成公共空间网络体系，实现公共空间的均衡布局与便捷可达。

**2** 提升品质：

宜依托片区功能定位、生态景观、文化资源等本底条件，通过增补设施、改善环境，差异化地打造体育、文化、自然等多元化、多类型的公共空间。宜建设各类体育健身、运动休闲场地，宜在公共空间植入复合功能，挖掘培育各类夜间经济、创意经济等活动，提升公共空间使用效率，激发片区活力。

**3** 彰显特色：

宜挖掘梳理城市人文要素与景观要素，将公共空间与城市景观风貌、城市文化内涵等紧密联系，在公共空间的打造中，提升区域景观品质，彰显城市景观与文化特色。

**6.6.3** 公共空间更新策划应根据片区发展定位、建设情况、人口特征等，明确公共空间的服务范围、服务对象、服务人群目标诉求，并结合“完善系统、提升品质、彰显特色”的导向，合理确定公共空间更新的目标定位、建设标准与更新策略。

**6.6.4** 公共空间更新策划的内容可包括更新改造背景、现状调研分析、更新改造目标、更新改造方案、实施与运营建议等内容。不同类型的公共空间，更新改造方案的内容各有侧重。

**1** 公园广场：

公园广场类项目更新策划方案可包括主题策划、景观提升、设施完善和场所营造等。可通过对片区公共空间、人口结构的梳理，明确公园广场的层级、类型、服务人口等。可结合项目场地的空间环境、人文特色和使用需求，对公园广场进行主题策划。可围绕特色主题，明确需要增补的设施、活动场地等。可结合城市特色文化与风貌，对公园广场的景观、雕塑、铺装、绿化等进行统一策划。

**2** 滨水空间：

滨水公共空间更新策划方案可包括生态修复、建设控制和亲水活动策划等。生态修复可包括对生态被破坏的水体进行治理，对滨水绿带进行生态修复，对混凝土堡坎、挡墙等进行生态化改造，恢复岸线自然净化功能；建设控制是可明确滨水片区建设控制要求，控制建筑功能、建筑高度等，保障滨水空间的生态性、可达性与开敞性。亲水活动策划可结合地形地貌、腹地功能、人文历史等资源，在滨水公共空间设置游憩、运动、亲水等活动场地，为市民提供丰富有趣的空间体验。

**3** 街道空间：

街道空间更新策划方案应确保街道空间的安全、绿色和活力。街道空间应注重营造安全舒适、连续无障碍的慢行空间，根据街道等级、区段与功能等，确定街道断面，保障慢行系统的通行宽度。提升街道景观可包括街道景观环境的提升、建筑临街界面的引导控制等。提升街道活力可包括通过规范商业外摆、美化街道家具等措施，激发街道活力，提升街道景观风貌。

**6.7公共服务设施更新策划**

**6.7.1** 公共服务设施更新应符合国家现行有关规范和行业标准，重点关注空间及功能策划、运作模式策划、效能提升策划、长效运维策划四个方面。

**6.7.2** 公共服务设施更新策划可包括现状调研、现状评估、空间及功能策划、运作模式策划、效能提升策划、长效运维策划。

**1** 现状调研：

**1）** 更新区域的人口规模、人口结构,并研判未来人口发展趋势；

**2）** 更新意愿调查；

**3）** 更新区域已规划、已建设的公共服务设施情况；

**4）** 更新区域内闲置空间资源，并研判其改造为公共服务设施的可行性。

**2** 现状评估：

应评估更新区域内现状公共服务设施的服务能力，判断规划指标与现状情况的缺口，并根据评估结果和经济技术水平等情况综合确定需要更新的公共服务设施内容。

**3** 空间及功能策划：

受实际条件所限的区域，宜采用功能整合、分时共享、指标折减、存量挖潜等措施更新公共服务设施。

**4** 实施及运作模式策划：

在保证公共服务设施公益性的基础上，宜匹配对应的开发运作模式及金融政策，适度引入社会资本以实现公共服务设施的多元供给。

**5** 效能提升策划：

**1）** 宜一站式集成公共服务设施，并结合商业、公共交通站点、公共空间布局，以提升空间利用效能。

**2）** 宜通过智慧化手段提升设施服务效率。

**6** 长效运维策划：

宜制定项目后续投入制度和管理长效机制，并充分吸纳社会群众和专业人士参与。

**7 城市更新评估**

**7.1一般规定**

7.1.1 城市更新评估的目的包括：

**1** 应基于城市发展的经济业态、人文活态、环境生态、空间形态等多方维度，建立完善科学量化的规范性指标引导更新项目推动城市高质量发展；

**2** 应及时反馈城市更新过程中存在的痛点与难点，为政府制定决策提供依据，为企业衡量市场提供准绳，为民众生活改善提供视角，实现多方利益共赢，延续城市发展脉络；

**3** 应健全城市更新社会公众满意度评价和第三方考评机制，推动城市更新行动实现效果共评、成果共享。

7.1.2 城市更新评估应遵循下列基本原则：

**1** 立足全局思维的价值原则，对城市系统性和项目整体性进行全方位考量；

**2** 以人为本的根本原则，最大程度保障社会公平，避免社会矛盾；

**3** 可持续理念的发展原则，保护和传承城市历史文脉；

**4** 坚持实事求是的审视原则，客观评价更新成果。

7.1.3 城市更新全过程评估可包括：

**1** 基于城市体检的区域现状评估，在现状阶段明确存在的问题、更新对象、重点和目标；

**2** 基于规划方案的更新策划评估，在策划后阶段对方案可行性及实施路径做出客观的判断；

**3** 基于实施建造的更新使用后评估，在使用后阶段验证成果效益与既定目标的偏离程度，推动策划体系的优化升级。

7.1.4 城市更新片区现状评估作为编制城市更新计划、城市规划方案和项目运营实施的重要基础和依据，应系统化识别城市更新片区的存量资源及现实症结，基于问题导向综合判断区域可更新潜力，最终形成精准的近期行动计划与更新项目库。

7.1.5 更新策划评估：

城市更新策划评估应以优化项目实施效益、提高项目决策的科学性为总体目标，基于城市高质量发展需求的目标导向，对项目实施的必要性、可行性、合规性、合理性、经济性、风险性等进行客观公正的评判，指导各类更新改造建设的具体实施，降低城市更新改造的盲目性。

7.1.6 城市更新使用后评估应在更新项目实施已经完成并运行一段时间后，对项目的目的、执行过程、效益、作用和影响进行系统的、客观的综合性分析和经验总结，对比评判目标制定与实施成果的契合程度，指导更新过程中的策略和方法的修正，并产生可复制、可推广效应。

7.1.7 城市更新评估空间对象应包括历史文化街区、老旧居住区、老旧商业区、老旧工业区、公共空间、公共服务设施等。

7.1.8 建立城市更新项目评估指标体系，应遵循下列原则：

**1** 全面性原则：全面考虑政府、企业、居民等多方主体，涵盖经济、环境、社会、城市治理等多维度内容。既要考虑微观层面项目本身的各项参数，又要考虑宏观层面与城市环境、各方主体的相互关系等因素；

**2** 可比性原则：要充分考虑城市更新项目共性特点，设定统一指标元素口径，以便通过指标体系开展横向、纵向比较；

**3** 定性与定量相结合原则：既要设置定量指标与评估方法，评判项目经济效益水平、经济价值等；同时又要设置定性指标与评估方法，评判项目的社会效益水平、社会价值等。

7.1.9 历史文化街区竣工验收后，应对片区历史文化整体风貌保护效果、历史建筑保护修缮和活化利用效果、环境景观重塑、基础设施完善等方面进行评估。

**7.1.10** 老旧居住区改造更新竣工验收后，应对社区配套、住区环境、房屋安全、建筑节能、无障碍、智能化、运行维护等方面进行评估，并对更新改造的技术性和经济性进行分析。

**7.1.11** 老旧商业区更新竣工验收后，应对商圈业态优化效果、商业特色营造、商业聚集度和活跃度、建筑安全、建筑节能、空间品质、智能化水平等方面进行评估。

**7.1.1****2** 老旧工业区更新竣工验收后，应对产业转型升级效果、产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保、产城融合等方面进行评估。

**7.1.13** 公共空间更新竣工验收后，应对统筹更新建筑空间、滨水空间、街道空间、绿色空间和地下空间实施效果，提高城市绿色生态品质，增加高品质公共空间，促进公共资源开放共享、公园城市建设、“15分钟社区生活圈”建设、地上地下空间综合统筹和一体化提升改造等方面进行评估。

**7.1.14** 公共服务设施更新竣工验收后，应对提高城市韧性、完善道路网络、补足交通设施短板、完善绿色慢行交通系统、轨道交通一体化建设和场站复合利用、综合管廊建设、完善市政供给、完善城市排水防涝、防洪工程、海绵城市建设、提升防灾减灾能力、提升公共服务设施的服务能力与品质等方面进行评估。

**7.2历史文化街区更新评估**

7.2.1 原则要求：

**1** 保护原则：应尊重历史文化街区的历史价值、文化特征和空间环境，确保在更新过程中不损害原有的历史建筑、街道和园林景观等；

**2** 恢复性原则：对于受损或失修的历史建筑和空间环境，应采取适当的修复、重建或再利用措施，恢复其原有风貌和功能；

**3** 可持续发展原则：在更新过程中，应关注环境保护、资源节约和社会公益等方面，实现历史文化街区的经济、社会和环境可持续发展；

**4** 适度改造原则：应尊重历史文化街区的整体风貌和文化内涵，在保护和恢复的基础上，可对一些功能落后过时的建筑和设施进行适度改造；

**5** 社区参与原则：可鼓励社区居民、企业和其他利益相关者参与历史文化街区的更新活动，共同维护和改善街区环境，提高居民生活质量；

**6** 文化传承原则：在更新过程中，应重视对历史文化街区传统文化、民间风俗和地域特色的传承和弘扬，使其成为现代城市生活的重要组成部分。

7.2.2 评估内容可包括基础情况评估、四态合一指标评估、正负面指标评估等。

1 基础情况指标应包括现状情况、历史情况、规划要求等：

**1）**现状情况可包括区位、规模、建设年代、产权情况、人口情况、产业情况等；

**2）**历史情况可包括已公布不可移动文物、历史建筑、历史街巷、非物质文化遗址，历史文化资源普查挖掘等；

**3）**规划要求可包括保护范围划定、保护方面的地方性法规或规范性文件、正负面清单、信息化平台建设、保护资金等。

2 四态合一指标可包括经济效益指标、文化效益指标、社会效益指标、环境生态指标：

**1）**经济效益指标可包括产业功能提升、引入后期长效运营方构建综合城市服务模式等；

**2）**文化效益指标可包括文物建筑保护利用、历史建筑活化利用、非物质文化遗产传承、其他保护对象的活化利用（红色文化资源、工业遗产、老字号等）、街区文化品牌推广活动等；

**3）**社会效益指标可包括融入城市设计，彰显风貌特色；融入城市建设，增加公共开放空间，补足配套设施短板；公众参与街区保护利用的情况等；

**4）**环境效益指标可包括保护历史文化街区的街巷肌理、空间尺度和景观环境，环境体验适宜性提升等。

3 正面加分项可包括经验推广和表彰（扬）奖励，丰富历史文化资源，推动多方参与，强化技术保障等；

**4** 负面减分项可包括大拆大建，影响历史环境要素，破（损）坏保护对象。

7.2.3 评估指标体系

1 历史文化街区基础情况指标评估表：

**表7.2.3-1 基础情况指标评估表**

| 调查信息 | | 情况调查 |
| --- | --- | --- |
| 现状  情况 | 区位 | 所在城市区位 |
| 规模 | 划定范围、街区建设量 |
| 建设年代 | 街区内各类建筑、要素的建成时间 |
| 产权情况 | 公房、私房、产权不明房屋情况 |
| 人口情况 | 常住人口情况 |
| 产业情况 | 现状街区内房屋主要用途、产业发展情况 |
| 历史  情况 | 已公布不可移动文物、历史建筑、历史街巷、非物质文化遗址 | 各类要素的数量、位置、等级、测绘建档 |
| 历史文化资源普查挖掘 | 覆盖古代、近代、当代全时段，覆盖整个历史文化街区 |
| 规划  要求 | 保护范围划定 | 各类要素保护范围的划定情况 |
| 保护方面的地方性法规或规范性文件 | 单独关于历史文化街区保护的法规或文件，或是包含历史文化街区保护的法规或文件 |
| 正负面清单 | 有关历史文化街区内保护管理的正负面清单建立情况 |
| 信息化平台建设 | 历史文化街区保护信息化平台建设情况 |
| 保护资金 | 历史文化街区保护资金的来源情况 |

2 历史文化街区评估指标赋值打分表：

**表7.2.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  （20分） | 产业功能提升 | 适宜功能植入，并制定功能优化正负面清单指引 | 有对街区进行功能片区划分并制定详细正负面清单指引的，得5分；仅制定街区正负面清单的，得3分；仅对街区进行功能片区划分的，得1分；否则不得分。 |
| 相关产业发展（如创意产业、旅游业、其他特色产业等） | 有显著吸引外来相关产业企业入驻、提升街区活力的，得5分；有发展为旅游观光景点的，得3分；仅发展原历史要素直接相关产业的，得1分；否则不得分。 |
| 引入后期长效运营方构建综合城市服务模式 | 社会力量参与改造，实现微利可持续发展 | 有引入社会资本并实现微利可持续发展的，得5分；能勉强实现收支平衡的，得3分；需外部资金资助才能维持运营，得1分；否则不得分。 |
| 建立大片区统筹管理模式，构建“物管+城管”综合城市服务模式 | 有提供持续性、多样化的社区服务，得5分；可提供基础需求的社区服务，得1分；仅提供单一的社区服务，得1分；否则不得分。 |
| 合计 | | |
| 文化  效益  指标  （35分） | 文物建筑和历史建筑保护利用 | 利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施情况 | 有利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施的得3分，否则不得分。 |
| 文物建筑其他保护利用方式情况 | 已开展的，得3分，否则不得分。 |
| 历史建筑修缮比例 | 已完成街区内所有历史建筑修缮工作的，得5分；修缮比例在50%（含）-100%（不含）的，得3分；修缮比例在50%以内的，得1分；修缮比例为0的不得分。 |
| 采取适当方式向公众开放情况 | 采取适当的方式向公众开放历史建筑的，得3分；否则不得分。 |
| 非物质文化遗产传承 | 非物质文化遗产融入现代生产生活 | 非物质文化遗产融入历史文化街区的展示空间、商业空间、生活生产空间等的，得5分；否则不得分。 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 文化  效益  指标  （35分） | 其他保护对象的活化利用（红色文化资源、工业遗产、老字号等） | 保护利用红色文化资源、工业遗产等其他保护对象，保护利用老字号或引导老字号向历史文化街区集聚 | 有对街区内红色文化资源、工业遗产、老字号等其中任一保护对象进行保护利用的，得5分；街区内有红色文化资源、工业遗产、老字号等保护对象，但未对其进行保护利用的不得分。 |
| 街区文化品牌推广活动 | 街区内举办传统节庆活动、纪念活动、文化年等文化主题活动情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 |
| 通过新闻报道、电视剧、电视节目、纪录片、动画片、短视频对街区保护利用情况进行宣传报道的情况 | 有持续宣传报道的并适时更新，得 5分；有持续宣传报道的，得3分；偶尔进行宣传报道的，得1分；否则不得分。 |
| 针对街区保护利用或街区内文物、历史建筑、红色文化资源、工业遗产、非物质文化遗产、老字号等保护对象保护利用的专业研讨会、沙龙等情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3 分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 |
| 合计 | | |
| 社会  效益  指标  （25分） | 融入城市设计，彰显风貌特色 | 将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的情况 | 充分将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的，得5分，零星融入的，得3分；无融入的不得分。 |
| 历史文化街区整体风貌特色情况 | 好，得5分；一般，得3分；差，不得分。 |
| 融入城市建设，增加公共开放空间，补足配套设施短板 | 历史文化街区内市政基础设施  （道路、给排水、电力、燃气通讯、消防设施、公共交通、停车设施等）配套完善情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完善的得1分；不完善的不得分。 |
| 历史文化街区内公共服务设施配套情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完善的得1分；不完善的不得分。 |
| 历史文化街区核心保护范围外的城市活动场地（广场、口袋公园）配套完善情况 | 有广场、口袋公园等城市活动场地的，得 1 分； 否则不得分。 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 社会  效益  指标  （25分） | 融入城市建设，增加公共开放空间，补足配套设施短板 | 街区及建筑消防安全情况 | 不存在消防安全问题，得1分，存在一定的消防安全隐患，得0.5分；存在较大消防安全隐患，不得分。 |
| 主要保护对象抗震安全情况 | 主要保护对象不存在抗震安全问题，得1分；存在一定的抗震安全问题，得0.5分；存在较大及以上抗震安全问题，不得分。 |
| 主要保护对象防洪防涝安全情况 | 不存在防洪防涝安全问题，得1分，存在一定的防洪防涝安全风险，得 0.5 分；存在较大消防安  全风险，不得分。 |
| 历史文化街区应急处置预案 | 有预案，得 1分；否则不得分。 |
| 公众参与街区保护利用的情况 | 社会团体、城市居民、利害关系人等参与街区保护利用的情况 | 有组织公众参与街区保护利用的，得 2分，否则不得分。 |
| 开展保护传承志愿者招募工作组建由专业人员、文化名人、热心人士等组成的志愿者团队，参与培训宣传、保护修缮、监督检查等工作情况 | 有建立保护利用志愿者团队并参与培训宣传、保护修缮、监督检查等工作的，得2 分；有建立保护利用志愿者团队的，得 1 分；否则不得分。 |
| 公众参与积极性、程度与对社区归属感 | 公众积极参与调研、对社区归属感强的，得2分；否则不得分。 |
| 合计 | | |
| 环境  效益  指标  （20分） | 保护历史文化街区的街巷肌理、空间尺度和景观环境 | 街巷肌理、空间尺度和景观环境保护情况 | 充分保护，得 3 分；未充分保护，得 1 分；未保护不得分。 |
| 古井、古桥、古树等环境要素保护情况 | 充分保护，得 3 分；未充分保护，得 1 分；未保护不得分。 |
| 整治不协调建筑和景观 | 已完成整治、整体风貌协调的，得4 分；正在开展整治的，得 2分；已整治但存在风貌明显不协调的，得1分；未开展整治的不得分。 |
| 环境体验适宜性提升 | 提升步行安全性，引导车辆减速慢行，打造安全慢行空间 | 有针对步行设置覆盖全街区的慢行空间，得4分；仅有局部街道设置慢行空间，得2分；未设置不得分。 |
| 合理划分动静活动空间与人行流线 | 有合理划分空间的，得3分；仅局部区域划分空间的，得1分；未划分的不得分。 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 环境  效益  指标  （20分） | | 环境体验适宜性提升 | 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO 标识等的景观元素的艺术化设计 | 有广泛采用艺术化设计的，得3分；仅局部节点采用艺术化设计的，得1分；未划分的不得分。 |
| 合计 | | |
| 总计 | | | | |
| 加分项  （15分） | 经验推广和表彰（扬）奖励 | | 历史文化保护利用工作获试点或经验推广（交流）情况 | 获国家层面试点或经验推广（交流）的，每次（项）加2分；  获得省层面试点或经验推广（交流）的，每次（项）加1分。  获得设区市层面试点或经验推广（交流）的，每次（项）加0.5分。  当年度上述各项累计加分上限为3 分。 |
| 历史文化保护利用工作获奖情况 | 获国家层面表彰（扬）奖励的，每次（项、人）加2分；  获得省层面表彰（扬）奖励的，每次（项、人）加1分。  获得设区市层面表彰（扬）奖励的，每次（项、人）加0.5分。  当年度上述各项累计加分上限为 3分。 |
| 丰富历史文化资源 | | 申报国家级历史文化名城 | 成功申报国家历史文化名城的，加1.5分 |
| 申报省级历史文化名城 | 成功申报省级历史文化名城的，加0.5分 |
| 申报中国历史文化街区 | 成功申报中国历史文化街区的，加1分 |
| 各类保护对象（不可移动文物、历史建筑、非物质文化遗产、工业遗产、地名文化遗产等）升级情况 | 当年每新增1处，加0.2分。  加分上限为1分。 |
| 各类保护对象新增情况 | 当年每新增1处，加0.2分。  加分上限为1分。 |
| 推动多方参与 | | 培育和扶持保护传承的专业性企业，为历史文化保护传承提供支撑情况 | 当年每新增1家专业性企业，加1分。  当年度累计加分上限为2分。 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | | | 具体内容 | 评分标准 | |
| 加分项  （15分） | 强化技术保障 | | | 探索建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负 责制，提高历史文化保护项目的实施水平情况 | 建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制并实质性开展技术指导服务工作的，加2分。 | |
| 合计 | | | | | |
| 扣分项（30分） | | 大拆大建 | 街区内发生大拆大建的 | | | 街区内发生大拆大建行为的，扣10分。 |
| 影响历史环境要素 | 保护不力，非自然灾害等不可抗力因素对街区历史环境要素造成影响的，但尚可采取措施补救的 | | | 发生此类问题的，每发现1处（起）扣5分。  当年度扣分上限为10分。 |
| 破（损）坏保护对象 | 保护不力，非自然灾害等不可抗力因素造成保护对象局部被破坏、损坏，但尚可采取措施恢复、修复的 | | | 发生此类问题的，每发现1处（起）扣5分。  当年度扣分上限为10分。 |
| 合计 | | | | |

7.2.4 评估结论：

每片历史文化街区总得分=四态合一指标总得分+加分项得分-负面减分项。根据评估得分情况，历史文化街区评估结果划分为特色级（90分（含）以上）、完善级（80分（含）-90分）、达标级（70分（含）-80分）、基本级（60分（含）-70分）、不合格（60分以下）五个等次。

**1** 特色级历史文化街区应持续维护城市更新实施成效，实施可持续的运营维护措施，并且可针对正面加分项实现进一步提升，最大限度避免负面减分项。

**2** 完善级历史文化街区应进一步提升城市更新实施成效，针对实施环节的扣分项，重点优化实施过程中的问题，并且最大限度避免负面减分项。

**3** 达标级、基本级历史文化街区应在策划阶段与实施阶段同步进行优化，以高质量规划引领，指导街区的城市更新工作。

**4** 不合格历史文化街区应重点聚焦街区特色、存在问题，抓住痛点，发掘历史文化资料，做好城市更新策划工作，制定有效的实施计划，逐步做好街区的更新工作。

**7.3老旧居住区改造更新评估**

7.3.1 原则要求：

老旧居住区改造更新评估按评价时点分可包括老旧居住区改造更新前现状评估、更新策划评估、使用后评估等阶段评估，不同阶段的评估目的、评估内容和评估要求各有侧重。

**1** 老旧居住区改造更新前现状评估：

应侧重对改造更新的必要性、紧迫性、可能性进行评估，侧重于居民生活工作需求分析、空间资源利用效率分析、物质环境问题分析等方面内容，提出老旧居住区存在的问题、特征和改造更新方向。

**2** 老旧居住区改造更新方案评估：

应侧重评价实施条件、可行性和适用性，主要从政策符合性、技术成熟性、经济可行性、社会包容性、环境持续性等角度，对更新策划方案进行分析，评估实施条件的难易程度，审视更新方案的合理性和科学性，保障相关利益主体应有权益，提出评估意见和建议，为方案决策提供支撑。

**3** 老旧居住区改造更新实施后评估：

是改造更新工作完成后及其运营过程的分析评估，应侧重于对标改造更新方案确定的目标、成效，发现实施成果差别和变化，分析其原因和影响，总结改造更新工作经验和其实，提出改进措施和对策建议。

7.3.2 评估内容：

老旧居住区改造更新评估根据规模可分为老旧居住区改造更新片区、改造更新单元和改造更新项目三个层面。

**表7.3.2 老旧居住区改造更新分级规模**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 规模 | 改造更新片区 | 改造更新单元 | 改造更新项目 |
| 面积 | 1～5平方公里 | 0.2～1平方公里 | 0.2平方公里以下 |
| 人口 | 5～10万人 | 1～2万人 | 0.5万人以下 |
| 对标参照 | 十五分钟生活圈居住区 | 五～十分钟生活圈居住区 | 居住街坊 |

老旧居住区改造更新评估根据评估指标可分为基础情况指标、四态合一指标两类。

**1** 基础情况指标：

**1）**区位：判断属于城中老旧社区、城郊老旧社区、远郊独立社区；

**2）**规模：判断属于改造更新片区、改造更新单元、改造更新项目；

**3）**建设年代：按单体建筑建设年代进行细分；

**4）**产权情况：按房产权属区分国有住宅、集体所有住宅、私人所有住宅及其他组织所有住宅；

**5）**人口情况：统计社区常住人口、户籍人口、外来人口、就业人口等数据，分析人口年龄结构、职业结构等；

**6）**产业情况：重点统计社区生活服务业情况。

**2** 四态合一指标：

**1）**经济指标：包括就业支持度、产业繁荣度、资源集约度3个二级指标；

**2）**社会指标：包括社群包容度、公共保障度、治理有效度3个二级指标；

**3）**文化指标：包括文化传承度、节事活跃度、文创活力度3个二级指标；

**4）**环境指标：包括环境友好度、休憩舒适度、景观协调度3个二级指标。

3 正面加分项可包括低碳化技术应用，智能化技术应用，安全韧性技术应用等；

**4** 负面减分项可包括社会评议，负面因素等。

7.3.3 评估指标体系：

老旧居住区改造更新评估打分按表7.3.3执行。

**表7.3.3 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标 （25分） | 就业支持度  （5.5分） | 居民收入水平（1分） | 高于当地居民人均收入得1分 |
| 就业岗位数量（2分） | 就业岗位供应满足就业人口需求得2分，不完全满足得1分，不满足得0分 |
| 职住平衡系数（2分） | 根据居民通勤距离及时间判断 |
| 就业服务机构（0.5分） | 根据有无情况评分 |
| 产业繁荣度  （4.5分） | 消费场所供给数量（1分） | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 |
| 夜经济服务能力（1分） | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 |

**续表7.3.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 经济  效益  指标 （25分） | 产业繁荣度  （4.5分） | 市场经营主体数量（0.5分） | 根据经营主体增速及变化情况评分 |
| 社区产业创税能力（2分） | 根据产业税收缴纳增速及变化情况评分 |
| 资源集约度  （15分） | 土地开发强度合理性（3分） | 根据容积率、建筑密度、建筑高度等技术指标符合相关规划及技术标准的情况评分 |
| 用地结构合规性（2分） | 根据各类用地比例及符合相关技术标准的情况评分 |
| 人均土地面积（2分） | 根据符合相关技术的程度进行评分 |
| 土地利用效率（2分） | 根据土地产出率与周边平均土地产出率的差异进行评分 |
| 功能混合度（1分） | 根据土地功能复合使用情况及所占比例进行评分 |
| 土地空闲率（3分） | 根据闲置土地面积及比例进行评分，面积越大分值越小 |
| 合规管理覆盖率（2分） | 根据详细规划覆盖范围进行评分，全覆盖得2分 |
| 合计 | | |
| 社会  效益  指标 （47分） | 社群包容度  （12分） | 外来人口数量及外来人口比例（2分） | 根据社区外来人口增长速度高于地方平均水平得2分，持平得1分，负增长得0分 |
| 社区生活成本可支付水平（2分） | 根据社区人均消费水平与当地平均水平差异进行评分 |
| 适老化设施数量（2分） | 根据设施有无情况及使用需求满足情况进行评分 |
| 无障碍设施设置率（2分） |
| 儿童友好设施数量（2分） |
| 妇女关爱设施数量（2分） |
| 公共保障度  （25分） | 教育设施服务半径覆盖率（2分） | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 |
| 医疗卫生设施服务半径覆盖率（2分） |
| 社会保障设施服务半径覆盖率（2分） |
| 社区公共服务中心服务便利度（2分） |

**续表7.3.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 社会  效益  指标 （47分） | 公共保障度  （25分） | 政策性住房供给数量（1分） | 根据有无情况进行评分 |
| 公共交通出行率（1分） | 与当地平均水平比较，低于平均水平不得分 |
| 电动车停放充电桩数/机动车停放车位数（2分） |
| 站点服务半径覆盖率（2分） |
| 光纤入户率（2分） |
| 市政设施完备程度及负荷水平（5分） | 根据供排水、电力、燃气、环卫等供应及负荷情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 |
| 应急安防设施保障能力（5分） | 根据应急、防灾、安全等设施供应数量情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 |
| 治理有效度  （9分） | 基层治理制度建设（2分） | 基础党建及治理制度完善得2分，缺项不得分 |
| 业委会等自治组织数量（1分） | 根据有无情况进行评分 |
| 设施维护效率及运营方式（2分） |
| 专营设施专业化管理（2分） | 根据有无情况及服务水平（如居民满意度等）进行评分， |
| 治安管理水平（2分） | 根据治安成效及居民满意度进行评分 |
| 合计 | | |
| 文化  效益  指标 （10分） | 文化传承度  （3分） | 社区文化特色展现（3分） | 根据有无情况及文化特色知名度、吸引力等程度进行评分 |
| 节事活跃度  （5分） | 社区文化活动（1分） | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 |
| 文化活动场所（2分） |
| 社区体育公园数量（1分） |
| 文创活力度  （2分） | 社区文创企业数量（1分） | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 |
| 社区文创从业人员数量（1分） |
| 合计 | | |
| 环境  效益  指标 （19分） | 环境友好度  （8分） | 社区绿地率（2分） | 根据符合相关技术标准情况进行评分 |
| 社区水面率（0.5分） |
| 社区绿道长度（0.5分） | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 |

**续表7.3.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 环境  效益  指标 （19分） | 环境友好度  （8分） | 远离或治理水、大气、噪声污染源（2分） | 根据有无情况进行评分，存在污染源则扣减得分，存在多处污染源不得分 |
| 环境污染防止措施（2分） | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 |
| 休憩舒适度  （5分） | 500米可达公园覆盖率（3分） | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 |
| 社区公共开放空间覆盖率（2分） |
| 建筑宜居度  （5分） | 建筑质量合格率（3分） | 根据建筑结构安全性、建筑材料质量达标情况等进行评定，合格率100%得3分，低于85%不得分，中间值根据插值计算。 |
| 建筑外环境整洁度（2分） | 根据建筑外立面、建筑天面及附属绿地等周边环境整洁情况进行平方，程度优良得2分，中等得1分，很差不得分。 |
| 景观协调度  （1分） | 景观环境健康程度（1分） | 根据居民调查及主观评价进行评分，程度优良得1分，中等得0.5分，很差不得分。 |
| 景观营造水平（1分） |
| 新旧建筑协调程度（1分） |
| 合计 | | |
| 加分项  （10分） | 低碳化技术应用（3.5分） | 清洁能源技术应用（1分） | 根据清洁能源系统，储能系统，光伏、风力、地热、生物质能等技术应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 |
| 资源循环利用技术应用（1分） | 根据节水节材节能、污水再生、垃圾分类等技术应用及设施建设情况，情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 |
| 绿色建筑技术应用（1分） | 根据星级绿色居住建筑、居住建筑绿色改造、建筑能效、新型建筑材料应用等情况，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。其中星级绿色居住建筑面积占比达30%以上可得1分。 |
| 低碳治理管理（0.5分） | 根据低碳生活方式倡导、管理措施、碳排检测等情况，情况良好得0.5分，未应用不得分。 |

**续表7.3.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
|  | 智能化技术应用（3.5分） | 智能化信息基础设施（1分） | 5G（6G）、Wi-Fi 6、智慧灯杆等智慧化基础设施应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 |
| 智能化设施应用（1分） | 根据智能电网、智能水表气表电表、智能监控等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 |
| 智能化安防系统（1分） | 根据智慧监控、智慧安防、智能指示牌等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 |
| 智能化管理系统（0.5分） | 根据社区事务信息化管理、智能化社区服务系统等应用情况进行评分，应用情况良好得0.5分，未应用不得分。 |
| 安全韧性技术应用（3分） | 抗震加固技术应用（1分） | 根据技术应用情况进行评判，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 |
| 海绵城市及低影响技术应用（1分） |
| 灾害预警与应急救援技术应用（1分） |
| 扣分项  （-10分） | 社会评议（-5分） | 群众综合评价（-5） | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高扣不超过5分。 |
| 负面因素（-5分） | 负面事件、舆情（-5） | 因社区更新或社区建设原因引致的群众事件、污染事件、次生灾害或其他事情，视负面影响情况扣分。最高扣不超过5分。 |
| 总计 | | | |

7.3.4 评估结论：

老旧居住区改造更新评估总得分=“经济、文化、社会、环境”效益指标总得分+加分项得分-扣分项得分。根据评估得分情况，公共服务设施更新评估结果划分为特色级(90分(含)以上)、完善级(80分(含)-90分)、达标级(70分(含)-80分)、基本级(60分(含)-70分)、不合格（60分以下)五个等次。

**1** 特色级老旧居住区应持续维护各阶段取得的优异成效，围绕“留改拆”并举、“拆治兴”多重举措联动的目标，实施可持续的长期运营维护措施，并且可针对正面加分项巩固及提升，提高群众满意度；

**2** 完善级老旧居住区应针对评估指标体系中的扣分项，重点优化各阶段存在的问题，兼顾经济、社会、环境效益，并根据群众普适性意见进行针对性提升；

**3** 达标级、基本级老旧居住区应着重优化短板项目，注重社区可持续综合发展，以高质量规划引领，提出改造更新的必要性、可能性，指导老旧居住区的城市更新工作；

**4** 不合格老旧居住区应重点聚焦老旧居住区存在问题，发掘特色优势，做好城市更新策划工作，制定合理、可行的实施计划，逐步做好老旧居住区的更新工作。

**7.4老旧商业区更新评估**

7.4.1 原则要求：

老旧商业区更新评估应重点聚焦功能引导、道路交通、文化记忆、建筑更新、基础设施、环境景观等要素。

7.4.2 评估内容：

评估内容可包括经济效益指标、文化效益指标、社会效益指标、环境效益指标以及加分项、扣分项共6个一级指标、10个二级指标。

7.4.3 评估指标体系：

老旧商业区更新评估打分按表7.4.3执行。

**表7.4.3 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  （30分） | 功能引导科学合理（15分） | 打造多元特色功能业态（5分） | 植入都市旅游、酒店公寓、会议展示、休闲娱乐、体验式业态等，植入1项得1分，最高不超过5分 |
| 布局具有创新性和引领性的特色品牌（5分） | 布局品牌旗舰店、原创品牌概念店、定制店、新品首发体验店、中华老字号等，布局1项得1分，最高不超过5分 |
| 提供智慧服务（5分） | 应用互联网、物联网、大数据等信息技术，提供智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付等，提供1项得1分，最高不超过5分 |

**续表7.4.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 经济  效益  指标  （30分） | 道路交通集约化  （15分） | 限制出入口数量（10分） | 限制在快速路与主干道两侧设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出人口，最高得5分；合理控制商圈内部道路开口数量，最高得5分 |
| 停车库集约用地（5分） | 采用立体机械停车，集约用地，最高得5分 |
| 合计 | | |
| 文化  效益  指标  （20分） | 文化传承（10分） | 保护原有历史文化风貌  （10分） | 保护修缮能够体现老旧商业区发展历程、交易方式、文化内涵的交易场所、标志性建(构)筑物、公共空间，保护1项得1分，最高不超过10分 |
| 文化融合（10分） | 与周边文化场景有机融合  （10分） | 注重与周边空间格局、建筑、景观绿化、城市家具、公共空间、地方特色文化有机融合，融合1项得1分，最高不超过10分 |
| 合计 | | |
| 社会  效益  指标  （30分） | 建筑更新（20分） | 既有外立面提升改造  （6分） | 系统改造提升既有外立面，延续商业区历史发展代表性立面要素，最高得3分；将立面改造和灯光照明、广告展示、多媒体等科技化的表现手段结合，最高得3分 |
| 内部商业动线与空间优化  （6分） | 优化提升内部商业动线，动线设置兼顾可见性和可达性，最高得3分；通过局部拆改，优化整合现有商业空间，适配新型消费场景植入需求，最高得3分 |
| 消防设备与特种设备提升  （8分） | 核查修复消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、消防电梯、防火卷帘、防火门等消防设施设备，最高得4分；加强电梯、扶梯等特种设备使用年限、维护状态的定期摸排，拆除更换存在事故隐患的特种设备，最高得4分 |
| 基础设施更新  （10分） | 设置无障碍设施（3分） | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出人口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施，设置1项得1分，最高不超过3分 |

**续表7.4.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 社会  效益  指标  （30分） | 基础设施更新  （10分） | 设置应急与防疫相关设施  （3分） | 补充完善商圈应急设施，增设测温设施、临时医疗设施等防疫相关设施，设置1项得1分，最高不超过3分 |
| 增设消防安全设施（4分） | 补全公共消防基础设施，在人流密集处、易燃易爆危险点增设消火栓、微型消防站等消防安全设施，增设1项得1分，最高不超过4分 |
| 合计 | | |
| 环境  效益  指标  （20分） | 环境景观营造  （12分） | 设置景观植被（4分） | 以点线面结合的景观植被形式合理划分空间，并加强视线廊道控制，最高得4分 |
| 设置景观小品（4分） | 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO 标识等的景观元素的艺术化设计，设置1项得1分，最高不超过4分 |
| 增设景观互动设施（4分） | 增设互动性景观设施，适度结合声、光、电等新型技术，增设1项得1分，最高不超过4分 |
| 高效节能（8分） | 可再生能源利用（4分） | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源，最高得4分 |
| 利用节能设备设施（4分） | 使用节电、节水、节气等设备设施，最高得4分 |
| 合计 | | |
| 加分项（10分） | 创新技术应用  （10分） | 在老旧商业区更新改造过程中应用新技术，并申请专利  （10分） | 每申请1项发明专利得2分，每申请1项实用新型专利得1分，最高不超过10分 |
| 合计 | | |
| 扣分项（10分） | 群众满意度 | 老旧商业区更新改造后群众综合评价（10分） | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高不超过10分 |
| 合计 | | |
| 总计 | | | |

7.4.4 评估结论：

老旧商业区更新评估总得分=“经济、文化、社会、环境”效益指标总得分+加分项得分-扣分项得分。根据得分情况，老旧商业区更新评估结果划分为特色级（90分（含）以上）、完善级（80分（含）-90分）、达标级（70分（含）-80分）、基本级（60分（含）-70分）、不合格（60分以下）五个等级。

**1** 特色级老旧商业区更新应持续维护各阶段取得的优异成效，实施可持续的长期运营维护措施，并且可针对正面加分项巩固及提升，提高群众满意度；

**2** 完善级老旧商业区更新应针对评估指标体系中的扣分项，重点优化各阶段存在的问题，并根据群众普适性意见进行针对性提升；

**3** 达标级、基本级老旧商业区更新应着重在策划阶段与实施阶段同步优化，以高质量规划引领，提出改造更新的必要性、可能性，指导老旧商业区更新工作；

4 不合格老旧商业区更新应重点聚焦老旧商业区特色及存在问题，发掘特色优势，做好更新策划工作，制定有效的实施计划，逐步做好老旧商业区更新工作。

**7.5老旧工业区更新评估**

7.5.1 原则要求：

老旧工业区更新评估应重点聚焦功能引导、土地性质、文化记忆、产业更新、建筑更新、空间更新、运营模式更新等。

7.5.2 评估内容：

评估内容可包括经济效益指标、文化效益指标、空间效益指标、环境效益指标以及加分项、扣分项共6个一级指标、10个二级指标。

7.5.3 评估指标体系：

老旧工业区更新评估打分按表7.5.3执行。

**表7.5.3 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  （30分） | 功能引导科学合理  （20分） | 开展跨界合作（5分） | 开展跨界合作，发展融资租赁、全生命周期管理、信息增值服务等产业，最高得5分 |
| 转型发展新产业（5分） | 利用存量土地房屋转型发展文化创意、健康养老、科技创新等产业，最高得5分 |
| 增设配套功能（5分） | 策划职业交往、技能培训、休闲游憩等配套功能，最高得5分 |
| 实施功能性改造（5分） | 采取改造提升的方式对原有生产空间进行功能性改造，最高得5分 |
| 道路交通更新  （6分） | 进行交通体系更新与衔接  （6分） | 在车行系统、交通服务站点、停车场地等方面进行交通体系更新，最高得3分；与外围道路有机衔接，缝合老旧工业区与周边城市街区的空间关系，最高得3分 |

**续表7.5.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 经济  效益  指标  （30分） | 土地性质更新  （4分） | 土地性质更新调整（4分） | 通过对园区原土地性质的更新调整，提高了园区亩均土地的产出效益，最高得4分 |
| 合计 | | |
| 文化  效益  指标  （30分） | 文化理念传承  （15分） | 保护历史文化设计理念及核心价值要素（15分） | 保护反映特定历史时期和地域规划设计理念，且对工业美学产生重要影响的空间格局、道路肌理、结构样式等核心价值要素，最高得15分 |
| 历史风貌实体保护  （15分） | 保护具有多重价值的实体  （15分） | 保护具有一定历史价值、科技价值、社会价值和艺术价值的作坊、车间、厂房、管理和科研场所、矿区等生产储运设施，以及与之相关的生活设施和生产工具、机器设备、产品、档案等物质遗存，保护1项得3分，最高不超过15分 |
| 合计 | | |
| 空间  效益  指标  （20分） | 建筑更新  （10分） | 建筑性能提升与空间活化利用或重构（6分） | 通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能，最高得2分；通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施，对工业空间进行活化利用，最高得2分；对中转堆场、高大厂房等工业生产空间进行优化重构，最高得2分 |
| 工业立面风貌特征保护（2分） | 保留部分浅色外墙或金属墙面等工业立面元素，体现工业风貌特征，最高得2分 |
| 屋面工业设备优化利用（2分） | 对气楼、通风器等屋面工业设备进行优化利用，最高得2分 |
| 基础设施更新  （10分） | 整治提升市政设施，建设或改造市政管网（4分） | 整治提升水、电、气、讯、照明等市政设施，最高得2分；加强供水、燃气、供热管网建设和老旧管网改造，最高得2分 |
| 污水和垃圾收集与处理（4分） | 建设雨污分流排水系统，最高得2分；完善污水和垃圾收集处理设施，最高得2分 |
| 补充完善有关公共服务设施（2分） | 补充完善缺失的文化教育、养老抚幼等公共服务设施，最高得2分 |
| 合计 | | |

**续表7.5.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 环境  效益  指标  （20分） | 环境景观营造  （12分） | 厂区环境有效治理（4分） | 通过物理、化学、生物等多元技术，达到厂区水、空气、土壤等方面的有效治理，治理1项得1分，最高不超过4分 |
| 保护、利用厂区内原有景观  资源（4分） | 保护、利用厂区内标志性构筑物、植物、工业景观及空间场所等有价值的景观资源，保护、利用1项得1分，最高不超过4分 |
| 厂区内公共艺术表达或二次创作（4分） | 利用多样化的公共艺术方式，对墙面和地面铺装进行装饰，利用厂区废弃材料进行二次创作，最高得4分 |
| 高效节能  （8分） | 可再生能源利用（4分） | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源，最高得4分 |
| 优化建筑能耗（4分） | 利用绿色低碳的新工艺、新技术，优化建筑能耗，最高得4分 |
| 合计 | | |
| 加分项（10分） | 创新技术应用（10分） | 在老旧工业区更新改造过程中应用新技术，并申请专利（10分） | 每申请1项发明专利得2分，每申请1项实用新型专利得1分，最高不超过10分 |
| 合计 | | |
| 扣分项  （10分） | 群众满意度 | 老旧工业区更新改造后群众综合评价（10分） | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高不超过10分 |
| 合计 | | |
| 总计 | | | |

7.5.4 评估结论：

老旧工业区更新评估总得分=“经济、文化、社会、环境”效益指标总得分+加分项得分-扣分项得分。根据得分情况，老旧工业区更新评估结果划分为特色级（90分（含）以上）、完善级（80分（含）-90分）、达标级（70分（含）-80分）、基本级（60分（含）-70分）、不合格（60分以下）五个等级。

**1** 特色级老旧工业区更新应持续维护各阶段取得的优异成效，实施可持续的长期运营维护措施，并且可针对正面加分项巩固及提升，提高群众满意度；

**2** 完善级老旧工业区更新应针对评估指标体系中的扣分项，重点优化各阶段存在的问题，并根据群众普适性意见进行针对性提升；

**3** 达标级、基本级老旧工业区更新应着重在策划阶段与实施阶段同步优化，以高质量规划引领，提出改造更新的必要性、可能性，指导老旧工业区更新工作；

**4** 不合格老旧工业区更新应重点聚焦老旧工业区特色及存在问题，发掘特色优势，做好更新策划工作，制定有效的实施计划，逐步做好老旧工业区更新工作。

**7.6公共空间更新评估**

7.6.1 原则要求：

应以完善系统、提升品质、彰显特色为导向，提升公共空间便捷性与舒适性。

7.6.2 评估内容：

评估内容可包含经济效益指标、文化效益指标、社会效益指标、环境效益指标以及加分项、扣分项共6个一级指标，下设17个二级指标。

7.6.3 评估指标体系：

公共空间更新评估打分按表7.6.3执行。

**表7.6.3 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  （10分） | 运营维护  （2分） | 建立长期运维管理方案（2分） | 建立后期长效运维管理方案，构建综合城市服务模式的，得2分；有运维管理方案但服务效果不明显，得1分。 |
| 资金来源  （4分） | 取得政府财政支持（2分） | 取得财政拨款或列入城建计划等，得2分。 |
| 多渠道取得资金来源（2分） | 通过引入社会资本等，多渠道取得资金来源的，得2分。 |
| 发展潜力  （4分） | 更新后对周边地区带来的发展潜力（4分） | 有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升得2分。 |
| 合计 | | |
| 文化  效益  指标  （20分） | 主题性与文化性  （16分） | 主题性（5分） | 具有鲜明主题性，进行统一规划设计的，最高得5分。 |
| 辨识度（5分） | 与其他空间具有差异化、辨识度，场地铺装、小品雕塑、城市家具、标识设计具有与主题相协调的文化元素，每1项得1分，累计得分上限为5分。 |

**续表7.6.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 文化  效益  指标  （20分） | 主题性与文化性  （16分） | 文化类设施小品数量（6分） | 能够体现地区文化特色的设施小品，每有1处得2分，累计得分上限为6分。 |
| 文化主题活动  （4分） | 策划举办文化主题活动（4分） | 有策划举办传统节庆活动等主题活动的，每项得2分，累计得分上限为4分。 |
| 合计 | | |
| 社会  效益  指标  （30分） | 推广度  （5分） | 媒体美誉度（5分） | 通过新闻媒体等方式有宣传报道的，每1项得1分，累计得分上限为5分。 |
| 公众使用空间程度（20分） | 空间开放度（4分） | 全时免费向大众开放的，得4分；全时且部分区域收费向大众开放的，得2分。 |
| 全龄适应性（4分） | 能够提供老年、儿童活动设施，健身、运动场地等，每有1项得2分；累计得分上限为4分。 |
| 功能多样性（4分） | 空间及设施功能多元化，满足休憩、交流、亲水等多种功能，每有1项得1分，累计得分上限为4分。 |
| 空间体验性（4分） | 能够提供景观互动、创意集市等明显提升空间体验的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 |
| 空间可达性（4分） | 500米范围内有地铁、公交等公共交通站点，并且由慢行空间直接联系的，得4分；若有公共交通站点但无慢行空间直接联系的，得2分。 |
| 公众参与度  （5分） | 公众参与策划（5分） | 公众积极参与前期调研、方案策划等，得5分。 |
| 合计 | | |
| 环境  效益  指标  （40分） | 环境提升改造  （20分） | 设施小品配置（5分） | 设置有雕塑小品、家具座椅、引导标识等完善设施小品的，得5分；设置有部分设施小品的，得2分。 |
| 夜间照明配置（3分） | 有完善的夜间公共照明设施的，得3分；有夜间公共照明设施但一般不启动的，得1分。 |

**续表7.6.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 环境  效益  指标  （40分） | 环境提升改造  （20分） | 慢行空间（2分） | 内部实现人车分离、人非分离，充分保障慢行空间，得2分。 |
| 环境改造措施（10分） | 合理划分空间、细化景观植被、优化提升铺装、完善步行流线、植入公共艺术，以上每满足1项得2分，累计得分上限为10分。 |
| 弱势群体包容度  （5分） | 无障碍设施（5分） | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施的，得5分；有无障碍设施但不完善的，得2分；缺少无障碍设施不得分。 |
| 环境品质改造效果（10分） | 环境舒适度（4分） | 有连续林荫街道、亲水平台等提升环境品质设施的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 |
| 植物选择（3分） | 考虑植物配置合理性，使用本土树种，形成具有层次的绿化空间，得3分。 |
| 生态环境改善（3分） | 经过水体治理、生态修复等，明显对生态环境有提升的，得3分。 |
| 防灾减灾救灾能力（5分） | 防洪防涝安全（1分） | 不存在防洪防涝安全问题，得1分。 |
| 防震抗震安全（1分） | 不存在抗震安全问题或能提供疏散场地，得1分。 |
| 海绵空间建设度（3分） | 充分考虑海绵设施，年径流总量达到规定要求，得3分。 |
| 合计 | | |
| 加分项  （10分） | 地区文化特色保留度  （3分） | 非物质文化遗产展示（1分） | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 |
| 其他地区文化或特色（2分） | 有对地区文化或特色（红色文化、工业遗产、老字号等）进行保护利用的，每1项得1分；累计上限为2分。 |
| 经验推广和表彰奖励  （3分） | 获试点或经验推广情况（3分） | 获国家层面试点或经验推广的，每次（项）加2分；获得省层面试点或经验推广的，每次（项）加 1分。获得设区市层面试点或经验推广的，每次（项）加0.5分。累计上限为3分。 |

**续表7.6.3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 加分项  （10分） | 新技术应用  （2分） | 应用新技术提升空间品质及服务水平（2分） | 应用信息技术，提供智能停车等智慧服务的，得2分。 |
| 应用其他新技术，提升空间品质及服务水平的，得1分。 |
| 闲置资源利用  （2分） | 闲置土地再利用度（1分） | 利用城市边角地、闲置桥下空间更新，补足公共空间与设施的，得1分。 |
| 旧建筑再利用度（1分） | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 |
| 合计 | | |
| 扣分项  （10分） | 群众满意度  （10分） | 改造后群众综合评价（10分） | 根据群众满意度调查酌情扣分。 |
| 合计 | | |
| 总计 | | | |

7.6.4 评估结论：

每处公共空间总得分=“经济、文化、社会、环境”效益指标总得分+加分项得分-负面减分项得分。根据评估得分情况，公共空间评估结果划分为特色级（90分（含）以上）、完善级（80分（含）-90分）、达标级（70分（含）-80分）、基本级（60分（含）-70分）、不合格（60分以下）五个等次。

**1** 特色级公共空间应持续维护各阶段取得的优异成效，实施可持续的长期运营维护措施，并且可针对正面加分项巩固及提升，提高群众满意度；

**2** 完善级公共空间应针对评估指标体系中的的扣分项，重点优化各阶段存在的问题，并根据群众普适性意见进行针对性提升；

**3** 达标级、基本级公共空间应着重在策划阶段与实施阶段同步优化，以高质量规划引领，提出改造更新的必要性、可能性，指导公共空间的城市更新工作；

**4** 不合格公共空间应重点聚焦空间特色及存在问题，发掘特色优势，做好城市更新策划工作，制定有效的实施计划，逐步做好公共空间的更新工作。

**7.7公共服务设施更新评估**

7.7.1 原则要求：

既有公共服务设施更新评估应符合主体功能规划、空间区位规划、方案可实施性、地基评定、主体结构评定、市政配套设施、节能环保性、易用性、安全性、适老化、审美性、社会影响、经济效益等要求。

7.7.2 评估内容：

公共服务设施更新评估根据评估指标可分为基础情况指标、四态合一指标两类。

**1** 基础情况指标：

**1）**区位：判断所在城市区位；

**2）**规模：划定范围；

**3）**建设年代：公共服务设施的建设时间；

**4）**产权情况：公共服务设施产权情况；

**5）**人口情况：周边人口情况；

**6）**产业情况：公共服务设施主要用途和周边产业发展情况；

**2** 四态合一指标：

**1）**经济指标：包括对原有情况的利用、土地利用率2个二级指标；

**2）**社会指标：包括完善公共服务设施、公众参与使用、更新后的发展潜力3个二级指标；

**3）**文化指标：包括建筑风貌传承、文化活动建设度、文化设施建设3个二级指标；

**4）**环境指标：包括环境保护、绿色环保2个二级指标。

3 正面加分项为新建筑技术的应用。

**4** 负面减分项为群众满意度。

7.7.3 评估指标体系：

1 既有公共服务设施基础情况指标评估表

**表7.7.3-1 基础情况指标评估表**

| 调查信息 | | 情况调查 |
| --- | --- | --- |
| 现状  情况 | 区位 | 所在城市区位 |
| 规模 | 划定范围 |
| 建设年代 | 公共服务设施的建设时间 |
| 产权情况 | 公共服务设施产权情况 |

**续表7.7.3-1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 调查信息 | | 情况调查 |
| 现状  情况 | 人口情况 | 周边人口情况 |
| 产业情况 | 公共服务设施主要用途和周边产业发展情况 |
| 历史  情况 | 已公布不可移动文物﹑历史建筑﹑非物质文化遗址 | 查阅相关历史资料和相关政府公文 |
| 在当地形成一定的历史文化资源 | 查阅相关地方县志，走访周边居民，了解挖掘历史文化 |
| 规划  要求 | 保护范围划定 | 各类要素保护范围的划定情况 |
| 相关业主需求 | 调查了解业主的相关需求 |

2 既有公共服务设施赋值打分表

**表7.5.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  （20分） | 对原有情况的利用（10分） | 对原有结构空间的利用（5分） | 根据对原有结构空间的拆除量进行确定，主体结构和外围护结构未改变，内部墙体少量拆除得5分；主体结构和外围护结构未改变，内部墙体大量拆除得3分；主体结构或外围护结构大量改变得1分 |
| 对场地的利用（5分） | 场地开发强度较高，经济效益较好得5分；开发强度一般得3分；开发强度较差的1分。 |
| 土地利用率（10分） | 更新改造费用（4分） | 取得政府财政支持得2分；通过引入社会资本等多渠道资金来源得2分。 |
| 改造后的运营维护费用（6分） | 改造后运营过程中额外得到盈利得6分；运营过程中可做到自给自足得4分；运营后仍需要外界资金支持得1分。 |
| 合计 | | |
| 文化  效益  指标  （20分） | 建筑风貌传承  （8分） | 对原有建筑形式的保留（4分） | 对原有建筑形式进行修缮和保护得4分；对原有建筑形式适当改变得2分。对原有建筑形式结构改变不得分。 |
| 对原有特征的突显（4分） | 在改造方案中有对原建筑文化、特征突出理念的得4分；  适当考虑得2分；未考虑不得分。 |

**续表7.5.3-2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 经济  效益  指标  （20分） | 文化活动建设度  （6分） | 考虑策划举办文化活动（6分） | 考虑举办文化、节日、纪念日或其他宣传活动并预留场地得6分；考虑活动但未预留或兼用场地得3分；未考虑活动和场地不得分。 |
| 文化设施建设  （6分） | 文化设施建设（6分） | 考虑文化设施或小品建设和氛围渲染的得6分；仅考虑文化设施或小品建设得3分；未建设不得分。 |
| 合计 | | |
| 社会  效益  指标  （30分） | 完善公共设施  （10分） | 改造有效完善服务半径内的公共服务设施。（5分） | 补充了服务范围内缺失功能，使居民生活更便捷得5分；改造后的功能在服务范围内早已满足居民需求得2分。 |
| 可达性（5分） | 300米范围内有公共交通设施得5分；500米范围内有公共交通设施得3分；500米范围内无公共交通得1分。 |
| 公众参与使用  （10分） | 公众使用空间程度（6分） | 改造后公共服务设施的使用频率、使用效率有明显提升得6分；略有提升得4分；无明显变化得1分。 |
| 公众参与度（4分） | 在前期改造和后期运营过程中采用走访、问卷等形式得4分；仅在单阶段公众参与得2分。 |
| 更新后的发展潜力（10分） | 是否产生良好的预期，实现区域质量的提升。（4分） | 达到或高于预期成果、并有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升2分。 |
| 实现区域质量的提升。（3分） | 明显使得区域质量得到提升得3分；提升效果不明显得1分；为提升不得分。 |
| 改善居民的生活水平和质量。（3分） | 明显改善居民生活便利性或提供保障得3分；对居民生活便利和改善一般得1分。 |
| 合计 | | |
| 环境  效益  指标  （30分） | 环境保护（10分） | 对周边环境影响（5分） | 对空气质量有提升；运营中不产生噪声污染得5分；对控制质量无影响，无噪声得3分；对空气无影响仅在规定时段产生噪声1分。 |
| 污染物防控设施（5分） | 对空气、水、噪声等污染建设防护措施并有效防护得5分；有防护设施，降低污染得3分；无防控设施不得分。 |
| 绿色环保（20分） | 碳排放量（5分） | 改造设计考虑降低碳排放量得5分；适当降低碳排放量得3分；未考虑不得分。 |

**续表7.5.3-2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 |
| 环境  效益  指标  （30分） | 绿色环保（20分） | 能源高效利用（5分） | 改造设计考虑能源高效利用，并有效果明显得5分；考虑能源高效利用，并产生效果得3分；未考虑不得分。 |
| 可再生材料使用（5分） | 大量使用可再生材料得5分；使用可再生材料得3分；仅在小品或构件中使用1分。 |
| 可再生能源的利用（5分） | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源得5分；未使用不得分。 |
| 合计 | | |
| 加分项  （10分） | 新建筑技术的应用（10分） | 新建筑技术的应用，包括结构加固技术、改造中申请专利等（10分） | 改造技术申请专利每一项增加2分，10分为满分。 |
| 合计 | | |
| 扣分项  （10分） | 群众满意度（10分） | 改造后群众综合评价（10分） | 根据群众满意度调查酌情扣分。 |
| 合计 | | |
| 总计 | | | |

**7.7.4**评估结论：

每处公共服务设施更新评估总得分=“经济、文化、社会、环境”效益指标总得分+加分项得分-负面减分项得分。根据评估得分情况，公共服务设施更新评估结果划分为特色级(90分(含)以上)、完善级(80分(含)-90分)、达标级(70分(含)-80分)、基本级(60分(含)-70分)、不合格（60分以下)五个等次。

**1** 特色级公共服务设施应持续维护各阶段取得的优异成效，实施可持续的长期运营维护措施，并且可针对正面加分项巩固及提升，提高群众满意度；

**2** 完善级公共服务设施应针对评估指标体系中的扣分项，重点优化各阶段存在的问题，并根据群众普适性意见进行针对性提升；

**3** 达标级、基本级公共服务设施应着重在策划阶段与实施阶段同步优化，以高质量规划引领，提出改造更新的必要性、可能性，指导公共服务设施的城市更新工作；

**4** 不合格公共服务设施应重点聚焦公共服务设施建设特色及存在问题，发掘特色优势，做好城市更新策划工作，制定有效的实施计划，逐步做好公共服务设施的更新工作。

**用 词 说 明**

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”。

中国工程建设标准化协会标准

城市更新策划与评估标准

T/CECS xxx－2023

条 文 说 明

**制 定 说 明**

本标准《城市更新策划与评估标准》制定过程中，编制组开展了纵向课题研究、项目调研、国内外相关标准及技术资料的检索，并对城市更新项目的实践现状、有关政策、发展趋势等内容进行系统调研，确定本标准的适用边界以及后续得可操作性，为标准的编制提供了可靠的软、硬件基础，将有效保障标准质量水平。

为便于广大技术和管理人员在使用本标准《城市更新策划与评估标准》时能正确理解和执行条款规定，编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条款规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项等进行了说明。本条文说明不具备与标准正文及附录同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

**目 次**

[2 术语 52](#_Toc22323)

[4 城市更新项目类型 53](#_Toc985)

[4.1 一般规定 53](#_Toc14753)

[4.2 城市更新项目分类 53](#_Toc17739)

[5策划与评估单位的能力要求 54](#_Toc15034)

[5.1 一般规定 54](#_Toc29400)

[5.2 策划与评估单位资格要求 54](#_Toc7216)

[6城市更新策划 55](#_Toc6720)

[6.1一般规定 55](#_Toc9267)

[6.5老旧工业区更新策划 56](#_Toc25252)

[6.7公共服务设施更新策划 56](#_Toc6247)

[7 城市更新评估 58](#_Toc21004)

[7.1一般规定 58](#_Toc18882)

[7.2历史文化街区更新评估 59](#_Toc5219)

[7.3老旧居住区改造更新评估 82](#_Toc38)

[7.5老旧工业区更新评估 106](#_Toc30491)

[7.6公共空间更新评估 113](#_Toc19438)

[7.7公共服务设施更新评估 132](#_Toc10000)

**2术 语**

**2.0.5** 老旧居住区应是城镇土地上建成年度较早，存在失养失修失管、社区功能不健全、配套市政设施和公共服务设施不完善、建筑设备老旧破损、居民改造意愿强烈的住宅建筑相对集中布局地区（含单栋住宅楼）。

**2.0.9** 设施有基础设施和附属设施，其中基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统，包括交通、邮电、供水供电、商业服务、科研与技术服务、园林绿化、环境保护、文化教育、卫生事业等[市政公用工程](https://baike.baidu.com/item/%E5%B8%82%E6%94%BF%E5%85%AC%E7%94%A8%E5%B7%A5%E7%A8%8B?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)设施和公共[生活服务设施](https://baike.baidu.com/item/%E7%94%9F%E6%B4%BB%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E8%AE%BE%E6%96%BD?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)等。附属设施是指能使基础设施得到更好服务、发挥更大作用、实现保值和增值功能的设施。

**4 城市更新项目类型**

**4.1 一般规定**

**4.1.2** 遵循城市总体规划，保障服务城市功能，注重传承历史文脉，充分尊重居民意愿，统筹协调各方关系，坚持“留改拆”并举；先治理、后更新；先整治、后改造，促进城市实现高质量发展，防止大拆大建；通过整治、改造提升等方式仍不能实现城市空间形态和城市功能完善等更新目标的可以通过拆除重建方式实施城市更新。

**4.2 城市更新项目分类**

**4.2.2** 本条更新项目内容包括历史文化街区单体建筑更新改造。

**4.2.3** 本条适用于以商业用地为主，商贸服务，消费娱乐的开发年代久远，功能和业态结构陈旧、建筑老旧、与城市的发展面貌不相匹配、环境品质不佳的城市商业功能区，包括商业区单体建筑更新改造。考虑办公楼、写字楼等更新改造更类似商业改造，所以老旧办公楼更新改造纳入本条规定。

**4.2.4** 本条适用于以工业用地为主，随着城市产业结构调整需要进行转型升级、提高土地资源节约集约利用水平的城市功能区，包括老旧工业区单体建筑更新改造。

**4.2.5** 本条适用于老旧居住区，存在居民生活功能，环境质量，公共服务设施，基础配套等方面亟待改善，由一个或多个居住小区及其周边商业文化、公共服务等配套功能区构成的复合区域。

**4.2.7** 本条不包括居住区、工业区内等的配套公共服务设施。

**4.2.8** 本条适用于地方政府统筹推进的区域综合性更新项目，包括整合前六类的城市更新、带动城市空间多功能融合的项目；城市既有公共建筑绿色改造、地方政府确定的重点改造工程等城市更新项目。

**5策划与评估单位的能力要求**

**5.1 一般规定**

**5.1.1** 在实施前期策划及规划咨询服务前，咨询方应编制咨询服务工作计划。咨询服务工作计划应由咨询项目负责人组织编制，工作计划应充分体现咨询服务合同要求及项目特点，具备针对性和可操作性。其中，除了包含咨询服务工作内容、咨询服务团队人员组成、职能分工、进度计划等主要内容外，还应包含咨询服务工作准则、工作流程、咨询方内部、咨询方与委托方及其他利益相关方之间的管理接口关系。

**5.2 策划与评估单位资格要求**

**5.2.2** 国家文物局印发《关于文物保护工程资质管理制度改革的通知》，落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）有关要求，优化市场准入。三级工程（即尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的保养维护工程、抢险加固工程、修缮工程、迁移工程、重建工程），其承担单位取消资质限定要求，鼓励具有文物保护专业能力和从业经验的单位参与。

**6城市更新策划**

**6.1一般规定**

**6.1.3** 本条对城市更新策划方案的内容做出了规定。

**1** 政策规划背景包括国家和地方城市更新政策、国土空间总体规划、城市更新专项规划、国土空间详细规划等，现状人群特征包括项目所在地人口数量及增长趋势、居民受教育程度和文化水平、当地风俗习惯和价值观念等，项目建设条件包括项目位置和范围等区位条件、经济及产业发展情况、土地功能及权属情况、公共服务设施情况、历史文化资源情况、生态景观资源情况等；

**2** 宏观经济环境包括城市经济发展水平、居民收入水平、居民消费水平等，项目关联市场调研包括项目拟建的各类物业市场概况、所在区域的各类物业的项目分析等，消费者/使用者调研包括消费者的人群构成及行为特征、消费/使用需求、消费/使用习惯等；

**3** 完善生活功能包括居住社区改造提升、公共服务设施分级分类梳理完善、市政设施统筹更新、公共空间均衡布局，完善生态功能包括引导人口产业集聚和环境可持续发展、倡导绿色低碳的生活生产方式、建立多元的绿色生态网络，完善人文功能包括系统性保护各类历史文化资源、活化利用文化资源并推动创新，完善产业功能包括优化产业结构和空间布局、推动引入新兴特色产业、完善产业配套设施，完善交通功能包括建立高效便捷的公共交通空间、形成通畅连续的人行网络、形成高效有序的车行系统；

**4** 在市场调研及更新策略的统筹基础上，对项目进行整体定位，明确更新改造策略、功能设置原则以及经济与社会效益等；

**5** 功能定位是对拟更新的功能、设施类型进行界定，面积分配是按照功能需求的类型和其对空间的要求对项目空间进行分类，提出项目的功能分区设想，并进一步对各功能区进行详细的面积分配；

**7** 总投资估算和收益测算是重点内容，主要用来论证项目投资规划的可行性以及为项目财务分析和财务评价提供基础，进而论证项目建设的可行性，一旦项目实施，总投资估算和收益测算也是投资控制的重要依据；

**8** 技术策划包括技术方案分析和论证、关键技术分析和论证、技术标准和规范的应用等，营销策划是与营销活动相关的方案策划，运营策划是与日常运营维护及管理相关的策划。

**6.5老旧工业区更新策划**

**6.5.2** 老旧工业区更新重点应依托园区优势，重做产业规划，进行各方面的改造和配套优化，丰富园区内涵，提升入园幸福感和园区活力。

**6.5.4** 本条对老旧工业区更新策划的内容做出了规定。

**1** 老旧工业区更新策划应当明确区域范围、目标定位、更新内容、统筹主体要求、时序安排、政策措施等；

**2** 大多数工业区以传统产业为主，技术迭代和产业转型升级缓慢，无法适应新的城市发展环境和市场竞争，与区域发展需求不相匹配，成为高质量发展的包袱。因此，如何对旧工业园区科学定位与重构，是当前工业区更新的关键；

**4** 互联网及数字化冲击，传统工业园区运营模式亟待变革。主导产业、主要业态、运营模式滞后于数字化发展，需要通过物联网、云计算、大数据等技术，实现运营管理精细化、功能服务信息化和产业发展智慧化；

**6.7公共服务设施更新策划**

**6.7.3** 更新区域人口规模、结构和未来发展趋势应摸清区域内的常住人口、户籍人口以及人口的性别比、职住平衡比、年龄结构，并对未来人口增长趋势及服务人群进行预测。更新意愿调查应明确各利益主体对片区公共服务设施的满意度与更新需求，可采用大数据分析、问卷调研、座谈会、深度访谈等形式进行调查。更新区域已规划、已建设的公共服务设施情况，应对其功能、分布、规模、老化情况进行分析。更新区域内闲置空间资源包括闲置空地、闲置物业、闲置建筑、闲置地下室、闲置公共空间等，可通过改造利用转化为公共服务设施。

**6.7.4** 公共服务设施服务能力的评估是指，基于各项公共服务设施有关标准评估其服务层级和服务能力，参照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180的有关规定。可通过新建、改建、扩建等方式更新公共服务设施。

**6.7.5** 功能整合是将功能相似、使用人群趋同的公共服务设施整合设置。分时共享是将非公用的服务设施资源分时段向社会开放，例如将学校、企事业单位的文体设施错峰开放给市民使用。指标折减是指若用地或建筑规模实在难以达标，在满足基本使用功能的前提下适当放宽标准，如突破现行标准规范应按照相关规定及程序审定。存量挖潜是加强对闲置建筑、用地资源的挖掘，鼓励各存量建筑转换为公共服务设施，并加强对地下空间的利用。

**6.7.6** 公共服务设施包括公益类为主、商业类为主、公益与商业结合三种功能模式。以公益类为主的公共服务设施宜采用政府主导运营的方式。以商业类为主以及结合类的公共服务设施宜采用BOT、EPC+O等方式适度引入社会资本，同时可通过要求入驻商户对辖区居民提供抵偿服务、贡献公益时长等手段保证其公益性。金融及政策支持包括容积率奖励、税费减免等，例如在实施主体额外提供一定的公益性服务设施后，补偿其部分建筑面积或资金。

**6.7.7** 对功能相近、使用人群趋同的公共服务设施鼓励一站式集成布局，宜结合公交站点、公共空间、商业等设置，减少居民使用各类公共服务设施的通勤距离，提高服务效能。鼓励通过线上线下相结合的方式，运用新技术手段提供云服务。可通过快递前置仓、无人售卖、数字医疗、线上教育等先进技术，提高服务效率。

**6.7.8** 改变公共服务设施项目后续乏力的状况，强化经费保障，统筹财政资金，引导社会资本参与。充分调动广大社会组织、社会工作者、志愿者和专家学者等社会力量，统筹利用各类资源，促进公众广泛参与。建立居民考评机制，将居民满意度纳入绩效评价体系。

**7 城市更新评估**

**7.1一般规定**

**7.1.10** 本条参考：

**1** 2022年10月，住建部办公厅、民政部办公厅发布《关于开展完整社区建设试点工作的通知》（建办科〔2022〕48号）要求：完善社区服务设施，打造宜居生活环境，推进智能化服务，健全社区治理机制，打造安全健康、设施完善、管理有序的完整社区；

**2** 《老旧小区综合改造评价标准》T/CECS880-2021、T/CRECC05-2021。

**7.1.11** 本条参考：

**1** 《北京市城市更新条例》第三十五条：实施老旧低效楼宇更新的，应当优化业态结构、完善建筑安全和使用功能、提升空间品质、提高服务水平，拓展新场景、挖掘新消费潜力、提升城市活力，提高智能化水平、满足现代商务办公需求；

**2** 《重庆市城市更新技术导则》第5.3.3条第2款：老旧商业区以“精准定位”为导向，优化商圈业态，突出商圈特色，提升商业资源集聚度，加强城市活跃度，营造生活多样性，保留外来可塑性，提升城市商业氛围和活力。

**7.1.12** 本条参考：《北京市城市更新条例》第三十四条：实施低效产业园区更新的，应当推动传统产业转型升级，重点发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业，完善产业园区配套服务设施。区人民政府应当建立产业园区分级分类认定标准，将产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求，作为产业引入的条件。

**7.1.13** 本条参考：《北京市城市更新条例》第三十七条：实施公共空间更新改造的，应当统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等，改善环境品质与风貌特色。实施居住类、产业类城市更新项目时，可以依法将边角地、插花地、夹心地同步纳入相关实施方案，同步组织实施。

**7.1.14** 本条参考：《北京市城市更新条例》第三十六条：实施市政基础设施更新改造的，应当完善道路网络，补足交通设施短板，强化轨道交通一体化建设和场站复合利用，建设和完善绿色慢行交通系统，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络，促进绿色交通设施改造。推进综合管廊建设，完善市政供给体系，建立市政专业整合工作推进机制，统筹道路施工和地下管线建设，应当同步办理立项、规划和施工许可。城市更新项目涉及利用集体土地建设配套公共服务设施、道路和市政设施的，应当随同项目一并研究。

**7.2历史文化街区更新评估**

**7.2.4** 评估结果划分依据恩宁路历史文化街区(策划评估)、耀华大街历史文化街区(策划评估)、和平中历史文化街区(策划评估)、华林寺历史文化街区(现状评估)模拟试算确定。

**1** 恩宁路历史文化街区(策划评估)：

恩宁路诞生于1931年，是广州最长、保留最完整的百年骑楼街，是粤剧武术手工艺的传承地，是满载西关情的活体博物馆，代表着传统岭南建筑的精髓。经过近百年岁月的冲刷，恩宁路一带成为了危破房的集中区域，在此背景下，广州市于2022年启动了广州恩宁路历史文化街区保护活化利用项目，实施方案以“人情恩宁”为规划愿景，采用“针灸式改造，全景式绣花”的改造方式，将恩宁路以南打造成为非遗寻踪的文化生活街区和满载西关情的宜居社区。

**表7.2.3-1 恩宁路历史文化街区保护活化利用实施方案策划评估表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 产业功能  提升 | 适宜功能植入，并制定功能优化正负面清单指引 | 有对街区进行功能片区划分并制定详细正负面清单指引的，得5分；仅制定街区正负面清单的，得3分；仅对街区进行功能片区划分的，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 相关产业发展(如创意产业、旅游业、其他特色产业等) | 有显著吸引外来相关产业企业入驻、提升街区活力的，得5分；有发展为旅游观光景点的，得3分；仅发展原历史要素直接相关产业的，得1分；否则不得分。 | 3 |

**续表7.2.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 经济  效益  指标  (20分) | 引入后期长效运营方构建综合城市服务模式 | 社会力量参与改造，实现微利可持续发展 | 有引入社会资本并实现微利可持续发展的，得5分；能勉强实现收支平衡的，得3分；需外部资金资助才能 维持运营，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 建立大片区统筹管理模式，构建“物管+城管”综合城市服务模式 | 有提供持续性、多样化的社区服务，得5分；可提供基础需求的社区服务，得1分；仅提供单一的社区服务，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 合计 | | | 18 |
| 文化  效益  指标  (35分) | 文物建筑和历史建筑保护利用 | 利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施情况 | 有利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施的得3分，否则不得分。 | 3 |
| 文物建筑其他保护利用方式情况 | 已开展的，得3分，否则不得分。 | 3 |
| 历史建筑修缮比例 | 已完成街区内所有历史建筑修缮工作的，得5分；修缮比例在50%(含)-100%(不含)的，得3分；修缮比例在50%以内的，得1分；修缮比例为0的不得分。 | 5 |
| 采取适当方式向公众开放情况 | 采取适当的方式向公众开放历史建 筑的，得3分；否则不得分。 | 3 |
| 非物质文化遗产传承 | 非物质文化遗产融入现代生产生活 | 非物质文化遗产融入历史文化街区的展示空间、商业空间、生活生产 空间等的，得5分；否则不得分。 | 5 |
| 其他保护对 象 的 活化利用  (红色文化资源、工业遗产、老字号等) | 保护利用红色文化资源、工业遗产等其他保护对象，保护利用老字号或引导老字号向历史文化街区集聚 | 有对街区内红色文化资源、工业遗产、老字号等其中任一保护对象进行保护利用的，得5分；街区内有红色文化资源、工业遗产、老字号等保护对象，但未对其进行保护利用的不得分。 | 5 |

**续表7.2.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 文化  效益  指标  (35分) | 街区文化品牌推广活动 | 街区内举办传统节庆活动、纪念活动、文化年等文化主题活动情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 通过新闻报道、电视剧、电视节目、纪录片、动画片、短视频对街区保护利用情况进行宣传报道的情况 | 有持续宣传报道的并适时更新，得5分；有持续宣传报道的，得3分；偶尔进行宣传报道的，得1分；否则不 得分。 | 3 |
| 针对街区保护利用或街区内文物、历史建筑、红色文化资源、工业遗产、非物质文化遗产、老字号等保护对象保护利用的专业研讨会、沙龙等情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 27 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市设计，彰显风貌特色 | 将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的情况 | 充分将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的，得5分，零星融入的，得3分；无融入的不得分。 | 5 |
| 历史文化街区整体风貌特色情况 | 好，得5分；一般，得3分；差，不得分。 | 5 |
| 融入城市建设，增加公共开放 空 间 ，补足配套设施短板 | 历史文化街区内市政基础设施(道路、给排水、电力、燃气通讯、消防设施、公共交通、停车设施等)配套完善情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |
| 历史文化街区内公共服务设施配套情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |

**续表7.2.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市建设，增加公共开放 空 间 ，补足配套设施短板 | 历史文化街区核心保护范围外的城市活动场地(广场、口袋公园)配套完善情况 | 有广场、口袋公园等城市活动场地的，得1分；否则不得分。 | 1 |
| 街区及建筑消防安全情况 | 不存在消防安全问题，得1分，存在一定的消防安全隐患，得0.5分；存在较大消防安全隐患，不得分。 | 1 |
| 主要保护对象抗震安全情况 | 主要保护对象不存在抗震安全问题，得1分；存在一定的抗震安全问题，得0.5分；存在较大及以上抗震安全问题，不得分。 | 1 |
| 主要保护对象防洪防涝安全情况 | 不存在防洪防涝安全问题，得1分，存在一定的防洪防涝安全风险，得0.5分；存在较大消防安全风险，不得分。 | 1 |
| 历史文化街区应急处 置预案 | 有预案，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 公众参与  街区保护  利用的情  况 | 社会团体、城市居民、 利害关系人等参与街 区保护利用的情况 | 有组织公众参与街区保护利用的，得2分，否则不得分。 | 2 |
| 开展保护传承志愿者 招募工作组建由专业人员、文化名人、热心人士等组成的志愿者团队，参与培训宣传、保护修缮、监督检查等工作情况 | 有建立保护利用志愿者团队并参与 培训宣传、保护修缮、监督检查等工 作的，得2分；有建立保护利用志 愿者团队的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 公众参与积极性、程 度与对社区归属感 | 公众积极参与调研、对社区归属感强 的，得2分；否则不得分。 | 2 |
| 合计 | | | 22 |

**续表7.2.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 保护历史  文化街区  的街巷肌  理、空间  尺度和景  观环境 | 街巷肌理、空间尺度和景观环境保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 古井、古桥、古树等环境要素保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 整治不协调建筑和景观 | 已完成整治、整体风貌协调的，得4分；正在开展整治的，得2分；已整治但存在风貌明显不协调的，得1分；未开展整治的不得分。 | 4 |
| 环境体验  适宜性提  升 | 提升步行安全性，引导车辆减速慢行，打造安全慢行空间 | 有针对步行设置覆盖全街区的慢行空间，得4分；仅有局部街道设置慢行空间，得2分；未设置不得分。 | 4 |
| 合理划分动静活动空间与人行流线 | 有合理划分空间的，得3分；仅局部区域划分空间的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO标识等的景观元素的艺术化设计 | 有广泛采用艺术化设计的，得3分；仅局部节点采用艺术化设计的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 合计 | | | 20 |
| 加分项  (15分) | 经验推广和表彰(扬)奖励 | 历史文化保护利用工作获试点或经验推广(交流)情况 | 获国家层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加2分；  获得省层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加1分。  获得设区市层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 历史文化保护利用工作获奖情况 | 获国家层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加2分；获得省层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加1分。  获得设区市层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 丰富历史文化资源 | 申报国家级历史文化名城 | 成功申报国家历史文化名城的，加1.5分 | 0 |

**续表7.2.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 加分项  (15分) | 丰富历史文化资源 | 申报省级历史文化名城 | 成功申报省级历史文化名城的，加0.5分 | 0 |
| 申报中国历史文化街区 | 成功申报中国历史文化街区的，加1分 | 1 |
| 各类保护对象(不可移动文物、历史建筑、非物质文化遗产、工业遗产、地名文化遗产等)升级情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 0 |
| 各类保护对象新增情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 0 |
| 推动多方参与 | 培育和扶持保护传承的专业性企业，为历史文化保护传承提供支撑情况 | 当年每新增1家专业性企业，加1分。当年度累计加分上限为2分。 | 0 |
| 强化技术 保障 | 探索建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制，提高历史文化保护项目的实施水平情况 | 建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制并实质性开展技术指导 服务工作的，加2分。 | 2 |
|  | 合计 | | | 3 |
| 扣分项  (30分) | 大拆大建 | 街区内发生大拆大建的 | 街区内发生大拆大建行为的，扣10分。 | 0 |
| 影响历史环境要素 | 保护不力，非自然灾 害等不可抗力因素对街区历史环境要素造成影响的，但尚可采取措施补救的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 破(损)坏保护对象 | 保护不力，非自然灾害等不可抗力因素造成保护对象局部被破坏、损坏，但尚可采取措施恢复、修复的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 90 |

根据评价计分，该历史文化街区更新属于特色级历史文化街区，基本符合主观判断评价水平。

**2** 耀华大街历史文化街区(策划评估)：

耀华大街历史文化街区位于广州市荔湾区文昌北路，总面积8.28公顷，保留着清末民初时期的街巷肌理，体现了西关传统居住形态格局和地区历史风貌，是保存较完整的西关传统民居的缩影，被市政府划定为“广州市历史文化保护区”。实施方案以“搭台说戏唱红曲”为主题，通过“提品质，补短板”打造独具广府味与街坊情的梦想新家园，以“守底线，延格局”塑造岭南竹筒屋与麻石街的露天展示区，以“点激活，联周边”形成西关风情与非遗艺术融汇的体验地。

**表7.2.3-2 耀华大街历史文化街区保护活化利用实施方案策划评估表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 产业功能  提升 | 适宜功能植入，并制定功能优化正负面清单指引 | 有对街区进行功能片区划分并制定详细正负面清单指引的，得5分；仅制定街区正负面清单的，得3分；仅对街区进行功能片区划分的，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 相关产业发展(如创意产业、旅游业、其他特色产业等) | 有显著吸引外来相关产业企业入驻、提升街区活力的，得5分；有发展为旅游观光景点的，得3分；仅发展原历史要素直接相关产业的，得1分；否则不得分。 | 3 |
| 引入后期长效运营方构建综合城市服务模式 | 社会力量参与改造，实现微利可持续发展 | 有引入社会资本并实现微利可持续发展的，得5分；能勉强实现收支平衡的，得3分；需外部资金资助才能 维持运营，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 建立大片区统筹管理模式，构建“物管+城管”综合城市服务模式 | 有提供持续性、多样化的社区服务，得5分；可提供基础需求的社区服务，得1分；仅提供单一的社区服务，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 合计 | | | 18 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 文化  效益  指标  (35 分) | 文物建筑和历史建筑保护利用 | 利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施情况 | 有利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施的得3分，否则不得分。 | 3 |
| 文物建筑其他保护利用方式情况 | 已开展的，得3分，否则不得分。 | 3 |
| 历史建筑修缮比例 | 已完成街区内所有历史建筑修缮工作的，得5分；修缮比例在50%(含)-100%(不含)的，得3分；修缮比例在50%以内的，得1分；修缮比例为0的不得分。 | 5 |
| 采取适当方式向公众开放情况 | 采取适当的方式向公众开放历史建 筑的，得3分；否则不得分。 | 3 |
| 非物质文化遗产传承 | 非物质文化遗产融入现代生产生活 | 非物质文化遗产融入历史文化街区的展示空间、商业空间、生活生产 空间等的，得5分；否则不得分。 | 5 |
| 其他保护对 象 的 活化利用  (红色文化资源、工业遗产、老字号等) | 保护利用红色文化资源、工业遗产等其他保护对象，保护利用老字号或引导老字号向历史文化街区集聚 | 有对街区内红色文化资源、工业遗产、老字号等其中任一保护对象进行保护利用的，得5分；街区内有红色文化资源、工业遗产、老字号等保护对象，但未对其进行保护利用的不得分。 | 5 |
| 街区文化品牌推广活动 | 街区内举办传统节庆活动、纪念活动、文化年等文化主题活动情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 通过新闻报道、电视剧、电视节目、纪录片、动画片、短视频对街区保护利用情况进行宣传报道的情况 | 有持续宣传报道的并适时更新，得5分；有持续宣传报道的，得3分；偶尔进行宣传报道的，得1分；否则不 得分。 | 3 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 文化  效益  指标  (35 分) | 街区文化品牌推广活动 | 针对街区保护利用或街区内文物、历史建筑、红色文化资源、工业遗产、非物质文化遗产、老字号等保护对象保护利用的专业研讨会、沙龙等情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 27 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市设计，彰显风貌特色 | 将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的情况 | 充分将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的，得5分，零星融入的，得3分；无融入的不得分。 | 5 |
| 历史文化街区整体风貌特色情况 | 好，得5分；一般，得3分；差，不得分。 | 5 |
| 融入城市建设，增加公共开放空间，补足配套设施短板 | 历史文化街区内市政基础设施(道路、给排水、电力、燃气通讯、消防设施、公共交通、停车设施等)配套完善情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |
| 历史文化街区内公共服务设施配套情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |
| 历史文化街区核心保护范围外的城市活动场地(广场、口袋公园)配套完善情况 | 有广场、口袋公园等城市活动场地的，得1分；否则不得分。 | 1 |
| 街区及建筑消防安全情况 | 不存在消防安全问题，得1分，存在一定的消防安全隐患，得0.5分；存在较大消防安全隐患，不得分。 | 1 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市建设，增加公共开放空间，补足配套设施短板 | 主要保护对象抗震安全情况 | 主要保护对象不存在抗震安全问题，得1分；存在一定的抗震安全问题，得0.5分；存在较大及以上抗震安全问题，不得分。 | 1 |
| 主要保护对象防洪防涝安全情况 | 不存在防洪防涝安全问题，得1分，存在一定的防洪防涝安全风险，得0.5分；存在较大消防安全风险，不得分。 | 0.5 |
| 历史文化街区应急处 置预案 | 有预案，得1分；否则不得分。 | 1 |
| 公众参与  街区保护  利用的情  况 | 社会团体、城市居民、 利害关系人等参与街 区保护利用的情况 | 有组织公众参与街区保护利用的，得2分，否则不得分。 | 2 |
| 开展保护传承志愿者 招募工作组建由专业人员、文化名人、热心人士等组成的志愿者团队，参与培训宣传、保护修缮、监督检查等工作情况 | 有建立保护利用志愿者团队并参与 培训宣传、保护修缮、监督检查等工 作的，得2分；有建立保护利用志 愿者团队的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 公众参与积极性、程 度与对社区归属感 | 公众积极参与调研、对社区归属感强 的，得2分；否则不得分。 | 2 |
| 合计 | | | 22.5 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 保护历史  文化街区  的街巷肌  理、空间  尺度和景  观环境 | 街巷肌理、空间尺度和景观环境保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 古井、古桥、古树等环境要素保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 整治不协调建筑和景观 | 已完成整治、整体风貌协调的，得4分；正在开展整治的，得2分；已整治但存在风貌明显不协调的，得1分；未开展整治的不得分。 | 4 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 环境体验  适宜性提  升 | 提升步行安全性，引导车辆减速慢行，打造安全慢行空间 | 有针对步行设置覆盖全街区的慢行空间，得4分；仅有局部街道设置慢行空间，得2分；未设置不得分。 | 4 |
| 合理划分动静活动空间与人行流线 | 有合理划分空间的，得3分；仅局部区域划分空间的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO标识等的景观元素的艺术化设计 | 有广泛采用艺术化设计的，得3分；仅局部节点采用艺术化设计的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 合计 | | | 20 |
| 加分项  (15分) | 经验推广和表彰(扬)奖励 | 历史文化保护利用工作获试点或经验推广(交流)情况 | 获国家层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加2分；  获得省层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加1分。  获得设区市层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 历史文化保护利用工作获奖情况 | 获国家层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加2分；获得省层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加1分。  获得设区市层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 丰富历史文化资源 | 申报国家级历史文化名城 | 成功申报国家历史文化名城的，加1.5分 | 0 |
| 申报省级历史文化名城 | 成功申报省级历史文化名城的，加0.5分 | 0 |
| 申报中国历史文化街区 | 成功申报中国历史文化街区的，加1分 | 1 |

**续表7.2.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 加分项  (15分) | 丰富历史文化资源 | 各类保护对象(不可移动文物、历史建筑、非物质文化遗产、工业遗产、地名文化遗产等)升级情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 0 |
| 各类保护对象新增情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 0 |
| 推动多方参与 | 培育和扶持保护传承的专业性企业，为历史文化保护传承提供支撑情况 | 当年每新增1家专业性企业，加1分。当年度累计加分上限为2分。 | 0 |
| 强化技术 保障 | 探索建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制，提高历史文化保护项目的实施水平情况 | 建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制并实质性开展技术指导 服务工作的，加2分。 | 2 |
|  | 合计 | | | 3 |
| 扣分项  (30分) | 大拆大建 | 街区内发生大拆大建的 | 街区内发生大拆大建行为的，扣10分。 | 0 |
| 影响历史环境要素 | 保护不力，非自然灾 害等不可抗力因素对街区历史环境要素造成影响的，但尚可采取措施补救的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 破(损)坏保护对象 | 保护不力，非自然灾害等不可抗力因素造成保护对象局部被破坏、损坏，但尚可采取措施恢复、修复的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 90.5 |

根据评价计分，该历史文化街区更新属于特色级历史文化街区，基本符合主观判断评价水平。

**3** 和平中历史文化街区(策划评估)：

西关自古是广州商贸繁荣、民俗文化浓郁的地区，是广州传统城市风貌区、传统住宅区、现代商贸旅游区，是广州城市文化、岭南文化、西关文化的保护与发展地。和平中历史文化街区位于西关文化体验最丰富的文商旅体验提升带，以居住文化商贸功能为主导融入区域格局。

和平中历史文化街区保护活化利用将重塑街区新格局，形成“五脉、四街、三分区、多触媒”的总体结构，打造成为集文化旅游、休闲娱乐、居住生活为一体的广州历史文化街区。

**表7.2.3-3 和平中历史文化街区保护活化利用实施方案策划评估表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 产业功能  提升 | 适宜功能植入，并制定功能优化正负面清单指引 | 有对街区进行功能片区划分并制定详细正负面清单指引的，得5分；仅制定街区正负面清单的，得3分；仅对街区进行功能片区划分的，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 相关产业发展(如创意产业、旅游业、其他特色产业等) | 有显著吸引外来相关产业企业入驻、提升街区活力的，得5分；有发展为旅游观光景点的，得3分；仅发展原历史要素直接相关产业的，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 引入后期长效运营方构建综合城市服务模式 | 社会力量参与改造，实现微利可持续发展 | 有引入社会资本并实现微利可持续发展的，得5分；能勉强实现收支平衡的，得3分；需外部资金资助才能维持运营，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 建立大片区统筹管理模式，构建“物管+城管”综合城市服务模式 | 有提供持续性、多样化的社区服务，得5分；可提供基础需求的社区服务，得1分；仅提供单一的社区服务，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 合计 | | | 20 |
| 文化  效益  指标  (35分) | 文物建筑和历史建筑保护利用 | 利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施情况 | 有利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施的得3分，否则不得分。 | 3 |
| 文物建筑其他保护利用方式情况 | 已开展的，得3分，否则不得分。 | 3 |

**续表7.2.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 文化  效益  指标  (35分) | 文物建筑和历史建筑保护利用 | 历史建筑修缮比例 | 已完成街区内所有历史建筑修缮工作的，得5分；修缮比例在50%(含)-100%(不含)的，得3分；修缮比例在50%以内的，得1分；修缮比例为0的不得分。 | 5 |
| 采取适当方式向公众开放情况 | 采取适当的方式向公众开放历史建 筑的，得3分；否则不得分。 | 3 |
| 非物质文化遗产传承 | 非物质文化遗产融入现代生产生活 | 非物质文化遗产融入历史文化街区的展示空间、商业空间、生活生产空间等的，得5分；否则不得分。 | 5 |
| 其他保护对 象 的 活化利用  (红色文化资源、工业遗产、老字号等) | 保护利用红色文化资源、工业遗产等其他保护对象，保护利用老字号或引导老字号向历史文化街区集聚 | 有对街区内红色文化资源、工业遗产、老字号等其中任一保护对象进行保护利用的，得5分；街区内有红色文化资源、工业遗产、老字号等保护对象，但未对其进行保护利用的不得分。 | 5 |
| 街区文化品牌推广活动 | 街区内举办传统节庆活动、纪念活动、文化年等文化主题活动情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 通过新闻报道、电视剧、电视节目、纪录片、动画片、短视频对街区保护利用情况进行宣传报道的情况 | 有持续宣传报道的并适时更新，得5分；有持续宣传报道的，得3分；偶尔进行宣传报道的，得1分；否则不 得分。 | 3 |
| 针对街区保护利用或街区内文物、历史建筑、红色文化资源、工业遗产、非物质文化遗产、老字号等保护对象保护利用的专业研讨会、沙龙等情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 27 |

**续表7.2.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市设计，彰显风貌特色 | 将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的情况 | 充分将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的，得5分，零星融入的，得3分；无融入的不得分。 | 5 |
| 历史文化街区整体风貌特色情况 | 好，得5分；一般，得3分；差，不得分。 | 5 |
| 融入城市建设，增加公共开放空 间 ，补足配套设施短板 | 历史文化街区内市政基础设施(道路、给排水、电力、燃气通讯、消防设施、公共交通、停车设施等)配套完善情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |
| 历史文化街区内公共服务设施配套情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |
| 历史文化街区核心保护范围外的城市活动场地(广场、口袋公园)配套完善情况 | 有广场、口袋公园等城市活动场地的，得1分；否则不得分。 | 1 |
| 街区及建筑消防安全情况 | 不存在消防安全问题，得1分，存在一定的消防安全隐患，得0.5分；存在较大消防安全隐患，不得分。 | 1 |
| 主要保护对象抗震安全情况 | 主要保护对象不存在抗震安全问题，得1分；存在一定的抗震安全问题，得0.5分；存在较大及以上抗震安全问题，不得分。 | 1 |
| 主要保护对象防洪防涝安全情况 | 不存在防洪防涝安全问题，得1分，存在一定的防洪防涝安全风险，得0.5分；存在较大消防安全风险，不得分。 | 1 |
| 历史文化街区应急处置预案 | 有预案，得1分；否则不得分。 | 1 |

**续表7.2.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 公众参与  街区保护  利用的情  况 | 社会团体、城市居民、 利害关系人等参与街 区保护利用的情况 | 有组织公众参与街区保护利用的，得2分，否则不得分。 | 2 |
| 开展保护传承志愿者 招募工作组建由专业人员、文化名人、热心人士等组成的志愿者团队，参与培训宣传、保护修缮、监督检查等工作情况 | 有建立保护利用志愿者团队并参与 培训宣传、保护修缮、监督检查等工 作的，得2分；有建立保护利用志 愿者团队的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 公众参与积极性、程 度与对社区归属感 | 公众积极参与调研、对社区归属感强 的，得2分；否则不得分。 | 2 |
| 合计 | | | 23 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 保护历史  文化街区  的街巷肌  理、空间  尺度和景  观环境 | 街巷肌理、空间尺度和景观环境保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 古井、古桥、古树等环境要素保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 整治不协调建筑和景观 | 已完成整治、整体风貌协调的，得4分；正在开展整治的，得2分；已整治但存在风貌明显不协调的，得1分；未开展整治的不得分。 | 4 |
| 环境体验  适宜性提  升 | 提升步行安全性，引导车辆减速慢行，打造安全慢行空间 | 有针对步行设置覆盖全街区的慢行空间，得4分；仅有局部街道设置慢行空间，得2分；未设置不得分。 | 4 |
| 合理划分动静活动空间与人行流线 | 有合理划分空间的，得3分；仅局部区域划分空间的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO标识等的景观元素的艺术化设计 | 有广泛采用艺术化设计的，得3分；仅局部节点采用艺术化设计的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 合计 | | | 20 |

**续表7.2.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 加分项  (15分) | 经验推广和表彰(扬)奖励 | 历史文化保护利用工作获试点或经验推广(交流)情况 | 获国家层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加2分；  获得省层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加1分。  获得设区市层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 历史文化保护利用工作获奖情况 | 获国家层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加2分；获得省层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加1分。  获得设区市层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 丰富历史文化资源 | 申报国家级历史文化名城 | 成功申报国家历史文化名城的，加1.5分 | 0 |
| 申报省级历史文化名城 | 成功申报省级历史文化名城的，加0.5分 | 0 |
| 申报中国历史文化街区 | 成功申报中国历史文化街区的，加1分 | 1 |
| 各类保护对象(不可移动文物、历史建筑、非物质文化遗产、工业遗产、地名文化遗产等)升级情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 0 |
| 各类保护对象新增情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 0 |
| 推动多方参与 | 培育和扶持保护传承的专业性企业，为历史文化保护传承提供支撑情况 | 当年每新增1家专业性企业，加1分。当年度累计加分上限为2分。 | 0 |
| 强化技术 保障 | 探索建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制，提高历史文化保护项目的实施水平情况 | 建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制并实质性开展技术指导 服务工作的，加2分。 | 2 |
|  | 合计 | | | 3 |

**续表7.2.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 扣分项  (30分) | 大拆大建 | 街区内发生大拆大建的 | 街区内发生大拆大建行为的，扣10分。 | 0 |
| 影响历史环境要素 | 保护不力，非自然灾 害等不可抗力因素对街区历史环境要素造成影响的，但尚可采取措施补救的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 破(损)坏保护对象 | 保护不力，非自然灾害等不可抗力因素造成保护对象局部被破坏、损坏，但尚可采取措施恢复、修复的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 93 |

根据评价计分，该历史文化街区更新属于特色级历史文化街区，基本符合主观判断评价水平。

**4** 华林寺历史文化街区(现状评估)：

华林寺始建于南朝时期(公元527年)，现为广州佛教四大寺庙之一，其街区发端于南朝527年，始于禅、兴于商，带动居住功能，形成禅商居混合的功能格局，街区内部街巷格局形成于清末并基本延续至今，拼贴肌理明显。

华林寺历史文化街区海丝文化鲜明，禅、商、居历史特色突显，达摩祖师沿海上丝绸之路到达广州，建西来庵(华林寺前身)，成为中国禅法发源地；西关作为海上丝绸之路始发地，玉石业的繁盛是广州海外贸易地位的直接体现；西关对外贸易的繁盛，吸引大量富商巨贾与工商业者的定居，晚清时开辟新型住宅区。

**表7.2.3-4 华林寺历史文化街区现状评估表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 产业功能  提升 | 适宜功能植入，并制定功能优化正负面清单指引 | 有对街区进行功能片区划分并制定详细正负面清单指引的，得5分；仅制定街区正负面清单的，得3分；仅对街区进行功能片区划分的，得1分；否则不得分。 | 1 |
| 相关产业发展(如创意产业、旅游业、其他特色产业等) | 有显著吸引外来相关产业企业入驻、提升街区活力的，得5分；有发展为旅游观光景点的，得3分；仅发展原历史要素直接相关产业的，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 引入后期长效运营方构建综合城市服务模式 | 社会力量参与改造，实现微利可持续发展 | 有引入社会资本并实现微利可持续发展的，得5分；能勉强实现收支平衡的，得3分；需外部资金资助才能 维持运营，得1分；否则不得分。 | 3 |
| 建立大片区统筹管理模式，构建“物管+城管”综合城市服务模式 | 有提供持续性、多样化的社区服务，得5分；可提供基础需求的社区服务，得1分；仅提供单一的社区服务，得1分；否则不得分。 | 5 |
| 合计 | | | 14 |
| 文化  效益  指标  (35分) | 文物建筑和历史建筑保护利用 | 利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施情况 | 有利用具备条件的文物建筑或历史建筑作为博物馆、陈列馆等公共文化设施的得3分，否则不得分。 | 3 |
| 文物建筑其他保护利用方式情况 | 已开展的，得3分，否则不得分。 | 3 |
| 历史建筑修缮比例 | 已完成街区内所有历史建筑修缮工作的，得5分；修缮比例在50%(含)-100%(不含)的，得3分；修缮比例在50%以内的，得1分；修缮比例为0的不得分。 | 1 |
| 采取适当方式向公众开放情况 | 采取适当的方式向公众开放历史建 筑的，得3分；否则不得分。 | 3 |

**续表7.2.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 文化  效益  指标  (35分) | 非物质文化遗产传承 | 非物质文化遗产融入现代生产生活 | 非物质文化遗产融入历史文化街区的展示空间、商业空间、生活生产 空间等的，得5分；否则不得分。 | 0 |
| 其他保护对象的活化利用  (红色文化资源、工业遗产、老字号等) | 保护利用红色文化资源、工业遗产等其他保护对象，保护利用老字号或引导老字号向历史文化街区集聚 | 有对街区内红色文化资源、工业遗产、老字号等其中任一保护对象进行保护利用的，得5分；街区内有红色文化资源、工业遗产、老字号等保护对象，但未对其进行保护利用的不得分。 | 5 |
| 街区文化  品牌推广  活动 | 街区内举办传统节庆活动、纪念活动、文化年等文化主题活动情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 3 |
| 通过新闻报道、电视剧、电视节目、纪录片、动画片、短视频对街区保护利用情况进行宣传报道的情况 | 有持续宣传报道的并适时更新，得5分；有持续宣传报道的，得3分；偶尔进行宣传报道的，得1分；否则不 得分。 | 3 |
| 针对街区保护利用或街区内文物、历史建筑、红色文化资源、工业遗产、非物质文化遗产、老字号等保护对象保护利用的专业研讨会、沙龙等情况 | 全年有持续举办5次以上活动的，得3分；全年有举办3次以上活动的，得2分；全年仅偶尔举办1-2次活动的，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 21 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市设计，彰  显风貌特色 | 将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的情况 | 充分将挖掘凝练的历史文化和民族地域特色元素融入城市设计、建筑设计、景观设计、雕塑设计的，得5分，零星融入的，得3分；无融入的不得分。 | 3 |
| 历史文化街区整体风貌特色情况 | 好，得5分；一般，得3分；差，不得分。 | 3 |

**续表7.2.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 融入城市  建设，增  加公共开  放空间，  补足配套  设施短板 | 历史文化街区内市政基础设施(道路、给排水、电力、燃气通讯、消防设施、公共交通、停车设施等)配套完善情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 2 |
| 历史文化街区内公共服务设施配套情况 | 配套完善的，得2分；基本配套完 善的得1分；不完善的不得分。 | 1 |
| 历史文化街区核心保护范围外的城市活动场地(广场、口袋公园)配套完善情况 | 有广场、口袋公园等城市活动场地的，得1分；否则不得分。 | 1 |
| 街区及建筑消防安全情况 | 不存在消防安全问题，得1分，存在一定的消防安全隐患，得0.5分；存在较大消防安全隐患，不得分。 | 0.5 |
| 主要保护对象抗震安全情况 | 主要保护对象不存在抗震安全问题，得1分；存在一定的抗震安全问题，得0.5分；存在较大及以上抗震安全问题，不得分。 | 1 |
| 主要保护对象防洪防涝安全情况 | 不存在防洪防涝安全问题，得1分，存在一定的防洪防涝安全风险，得0.5分；存在较大消防安全风险，不得分。 | 1 |
| 历史文化街区应急处置预案 | 有预案，得1分；否则不得分。 | 0 |
| 公众参与  街区保护  利用的情  况 | 社会团体、城市居民、利害关系人等参与街区保护利用的情况 | 有组织公众参与街区保护利用的，得2分，否则不得分。 | 2 |
| 开展保护传承志愿者招募工作组建由专业人员、文化名人、热心人士等组成的志愿者团队，参与培训宣传、保护修缮、监督检查等工作情况 | 有建立保护利用志愿者团队并参与 培训宣传、保护修缮、监督检查等工 作的，得2分；有建立保护利用志 愿者团队的，得1分；否则不得分。 | 2 |

**续表7.2.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (25分) | 公众参与街区保护利用的情况 | 公众参与积极性、程 度与对社区归属感 | 公众积极参与调研、对社区归属感强 的，得2分；否则不得分。 | 2 |
| 合计 | | | 18.5 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 保护历史文化街区的街巷肌理、空间  尺度和景  观环境 | 街巷肌理、空间尺度和景观环境保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 古井、古桥、古树等环境要素保护情况 | 充分保护，得3分；未充分保护，得1分；未保护不得分。 | 3 |
| 整治不协调建筑和景观 | 已完成整治、整体风貌协调的，得4分；正在开展整治的，得2分；已整治但存在风貌明显不协调的，得1分；未开展整治的不得分。 | 2 |
| 环境体验  适宜性提  升 | 提升步行安全性，引导车辆减速慢行，打造安全慢行空间 | 有针对步行设置覆盖全街区的慢行空间，得4分；仅有局部街道设置慢行空间，得2分；未设置不得分。 | 2 |
| 合理划分动静活动空间与人行流线 | 有合理划分空间的，得3分；仅局部区域划分空间的，得1分；未划分的不得分。 | 1 |
| 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO标识等的景观元素的艺术化设计 | 有广泛采用艺术化设计的，得3分；仅局部节点采用艺术化设计的，得1分；未划分的不得分。 | 3 |
| 合计 | | | 14 |
| 加分项  (15分) | 经验推广和表彰(扬)奖励 | 历史文化保护利用工作获试点或经验推广(交流)情况 | 获国家层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加2分；  获得省层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加1分。  获得设区市层面试点或经验推广(交流)的，每次(项)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |

**续表7.2.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 加分项  (15分) | 经验推广和表彰(扬)奖励 | 历史文化保护利用工作获奖情况 | 获国家层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加2分；获得省层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加1分。  获得设区市层面表彰(扬)奖励的，每次(项、人)加0.5分。当年度上述各项累计加分上限为3分。 | 0 |
| 丰富历史文化资源 | 申报国家级历史文化名城 | 成功申报国家历史文化名城的，加1.5分 | 0 |
| 申报省级历史文化名城 | 成功申报省级历史文化名城的，加0.5分 | 0 |
| 申报中国历史文化街区 | 成功申报中国历史文化街区的，加1分 | 1 |
| 各类保护对象(不可移动文物、历史建筑、非物质文化遗产、工业遗产、地名文化遗产等)升级情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 1 |
| 各类保护对象新增情况 | 当年每新增1处，加0.2分。加分上限为1分。 | 1 |
| 推动多方参与 | 培育和扶持保护传承的专业性企业，为历史文化保护传承提供支撑情况 | 当年每新增1家专业性企业，加1分。当年度累计加分上限为2分。 | 0 |
| 强化技术 保障 | 探索建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制，提高历史文化保护项目的实施水平情况 | 建立注册城乡规划师和注册建筑师驻点负责制并实质性开展技术指导 服务工作的，加2分。 | 0 |
|  | 合计 | | | 3 |
| 扣分项  (30分) | 大拆大建 | 街区内发生大拆大建的 | 街区内发生大拆大建行为的，扣10分。 | 0 |

**续表7.2.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 扣分项  (30分) | 影响历史环境要素 | 保护不力，非自然灾 害等不可抗力因素对街区历史环境要素造成影响的，但尚可采取措施补救的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 破(损)坏保护对象 | 保护不力，非自然灾害等不可抗力因素造成保护对象局部被破坏、损坏，但尚可采取措施恢复、修复的 | 发生此类问题的，每发现1处(起)扣5分。当年度扣分上限为10分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 70.5 |

根据评价计分，该历史文化街区属于达标级历史文化街区，基本符合主观判断评价水平。

**7.3老旧居住区改造更新评估**

**7.3.3** 评估结果划分依据巴州区大东片区老旧小区改造项目(策划评估)、青白江区老旧居住区院落改造项目(策划评估)、盐亭县巨龙镇老旧社区整体风貌提升项目(现状评估)模拟试算确定。

**1** 巴州区大东片区老旧小区改造(策划评估)：

基础情况指标：

**1）**区位：属于城中老旧社区；

**2）**规模：属于改造更新项目；

**3）**建设年代：改小区属于2000年初；

**4）**产权情况：房产权属为私人所有住宅；

**5）**人口情况：社区常住人口约8000人、户籍人口7860人、外来人口约140人、就业人口等数据，分析人口年龄结构为中青年较多、老年不到15%，职业结构以企业职工为主；

**6）**产业情况：本项目所在社区生活服务业较为丰富，社区现有内设党政、群团、综治、安全、社保、民政、服务中心、信访、市政8个办公室和财政、司法、计生、东城派出所4个办事机构，便民商超2个，小学1所，多个银行、诊所、商店、车站等等。

**表7.3.3-1 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济指标  (25分) | 就业支持度(5.5分) | 居民收入水平(1分) | 高于当地居民人均收入得1分 | 1 |
| 就业岗位数量(2分) | 就业岗位供应满足就业人口需求得2分，不完全满足得1分，不满足得0分 | 1 |
| 职住平衡系数(2分) | 根据居民通勤距离及时间判断 | 1 |
| 就业服务机构(0.5分) | 根据有无情况评分 | 0.5 |
| 产业繁荣度(4.5分) | 消费场所供给数量(1分) | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 | 1 |
| 夜经济服务能力(1分) | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 | 1 |
| 市场经营主体数量(0.5分) | 根据经营主体增速及变化情况评分 | 0 |
| 社区产业创税能力(2分) | 根据产业税收缴纳增速及变化情况评分 | 1 |
| 资源集约度  (15分) | 土地开发强度合理性(3分) | 根据容积率、建筑密度、建筑高度等技术指标符合相关规划及技术标准的情况评分 | 2 |
| 用地结构合规性(2分) | 根据各类用地比例及符合相关技术标准的情况评分 | 2 |
| 人均土地面积(2分) | 根据符合相关技术的程度进行评分 | 2 |
| 土地利用效率(2分) | 根据土地产出率与周边平均土地产出率的差异进行评分 | 1 |
| 功能混合度(1分) | 根据土地功能复合使用情况及所占比例进行评分 | 1 |
| 土地空闲率(3分) | 根据闲置土地面积及比例进行评分，面积越大分值越小 | 3 |
| 合规管理覆盖率(2分) | 根据详细规划覆盖范围进行评分，全覆盖得2分 | 2 |
| 合计 | | | 19.5 |

**续表7.3.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 社会指标  (47分) | 社群包容度  (12分) | 外来人口数量及外来人口比例(2分) | 根据社区外来人口增长速度高于地方平均水平得2分，持平得1分，负增长得0分 | 1 |
| 社区生活成本可支付水平(2分) | 根据社区人均消费水平与当地平均水平差异进行评分 | 2 |
| 适老化设施数量(2分) | 根据设施有无情况及使用需求满足情况进行评分 | 2 |
| 无障碍设施设置率(2分) | 2 |
| 儿童友好设施数量(2分) | 2 |
| 妇女关爱设施数量(2分) | 0 |
| 公共保障度  (25分) | 教育设施服务半径覆盖率( 2 分) | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 | 2 |
| 医疗卫生设施服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 社会保障设施服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 社区公共服务中心服务便利度(2分) | 2 |
| 政策性住房供给数量(1分) | 根据有无情况进行评分 | 1 |
| 公共交通出行率(1分) | 与当地平均水平比较，低于平均水平不得分 | 1 |
| 电动车停放充电桩数/机动车停放车位数(2分) | 2 |
| 站点服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 光纤入户率(2分) | 2 |
| 市政设施完备程度及负荷水平(5分) | 根据供排水、电力、燃气、环卫等供应及负荷情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 | 5 |
| 应急安防设施保障能力(5分) | 根据应急、防灾、安全等设施供应数量情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 | 5 |
| 治理有效度(9分) | 基层治理制度建设(2分) | 基础党建及治理制度完善得2分，缺项不得分 | 2 |
| 业委会等自治组织数量(1分) | 根据有无情况进行评分 | 1 |

**续表7.3.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 社会指标  (47分) | 治理有效度(9分) | 设施维护效率及运营方式(2分) | 根据有无情况进行评分 | 2 |
| 专营设施专业化管理(2分) | 根据有无情况及服务水平(如居民满意度等)进行评分， | 2 |
| 治安管理水平(2分) | 根据治安成效及居民满意度进行评分 | 2 |
| 合计 | | | 44 |
| 文化指标  (10分) | 文化传承度  (3分) | 历史建筑、历史街区等历史文 化遗迹保护情况(0.5分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 0.5 |
| 非遗文化数量及传承人数量(0.5分) | 0 |
| 社区文化特色展现(2分) | 根据有无情况及文化特色知名度、吸引力等程度进行评分 | 2 |
| 节事活跃度  (5分) | 社区文化活动(1分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 文化活动场所(2分) | 2 |
| 社区体育公园数量(1分) | 0.5 |
| 文创活力度  (2分) | 社区文创企业数量(1分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 社区文创从业人员数量(1分) | 1 |
| 合计 | | | 8 |
| 环境指标  (19分) | 环境友好度  (8分) | 社区绿地率(2分) | 根据符合相关技术标准情况进行评分 | 2 |
| 社区水面率(0.5分) | 0 |
| 社区绿道长度(0.5分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 0 |
| 远离或治理水、大气、噪声污染源(2分) | 根据有无情况进行评分，存在污染源则扣减得分，存在多处污染源不得分 | 2 |
| 环境污染防止措施(2分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 休憩舒适度  (5分) | 500米可达公园覆盖率(3分) | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 | 0.5 |
| 社区公共开放空间覆盖率(2分) | 2 |

**续表7.3.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 环境指标  (19分) | 建筑宜居度  (5分) | 建筑质量合格率 (3 分) | 根据建筑结构安全性、建筑材料质量达标情况等进行评定，合格率100%得3分，低于 85%不得分，中间值根据插值 计算。 | 3 |
| 建筑外环境整洁度 (2分) | 根据建筑外立面、建筑天面及附属绿地等周边环境整洁情况进行平方，程度优良得2分，中等得1分，很差不得分。 | 2 |
| 景观协调度  (1分) | 景观环境健康程度(1分) | 根据居民调查及主观评价进行评分，程度优良得1分，中等得0.5分，很差不得分。 | 1 |
| 景观营造水平(1分) | 0.5 |
| 新旧建筑协调程度(1分) | 1 |
| 合计 | | | 15 |
| 加分项  (10分) | 低碳化技术应用  (3.5分) | 清洁能源技术应用(1分) | 根据清洁能源系统，储能系统，光伏、风力、地热、生物质能等技术应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 1 |
| 资源循环利用技术应用(1分) | 根据节水节材节能、污水再生、垃圾分类等技术应用及设施建设情况，情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0.5 |
| 绿色建筑技术应用(1分) | 根据星级绿色居住建筑、居住建筑绿色改造、建筑能效、新型建筑材料应用等情况， 应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。其中星级绿色居住建筑面积占 比达30%以上可得1分。 | 0.5 |
| 低碳治理管理(0.5分) | 根据低碳生活方式倡导、管理措施、碳排 检测等情况，情况良好得0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 智能化技术应用  (3.5分) | 智能化信息基础设施(1分) | 5G(6G)、Wi-Fi6、智慧灯杆等智慧化基础设施应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0.5 |

**续表7.3.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 加分项  (10分) | 智能化技术应用  (3.5分) | 智能化设施应用(1分) | 根据智能电网、智能水表气表电表、智能监控等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0.5 |
| 智能化安防系统(1分) | 根据智慧监控、智慧安防、智能指示牌等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 1 |
| 智能化管理系统(0.5分) | 根据社区事务信息化管理、智能化社区服务系统等应用情况进行评分，应用情况良好得0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 安全韧性技术应用(3分) | 抗震加固技术应用(1分) | 根据技术应用情况进行评判，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 1 |
| 海绵城市及低影响技术应用(1分) | 1 |
| 灾害预警与应急救援技术应用(1分) | 1 |
| 扣分项(-10分) | 社会评议(-5分) | 群众综合评价(-5) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高扣不超过5分。 | 0 |
| 负面因素(-5分) | 负面事件、舆情(-5) | 因社区更新或社区建设原因引致的群众事件、污染事件、次生灾害或其他事情，视负面影响情况扣分。最高扣不超过5分。 | 0 |
| 加分扣分合计 | | | | 7 |
| 总计 | | | | 93.5 |

根据评价计分 ，该老旧居住区改造属于特色级老旧居住区，基本符合主观判断评价水平。

**2** 青白江区老旧居住区院落改造(策划评估)：

基础情况指标：

**1）**区位：属于城郊老旧社区；

**2）**规模：属于改造更新项目；

**3）**建设年代：改小区属于90年代末；

**4）**产权情况：房产权属为私人所有住宅；

**5）**人口情况：社区常住人口12616人、户籍人口12160人、外来人口456人、就业人口等数据，分析人口年龄结构为中青年较多、老年不到20%，职业结构以企业、工厂职工为主；

**6）**产业情况：本项目所在社区生活服务业较为丰富，社区现有老年协会、计生协会、社区艺术团，便民菜市2个，中学1所，公园1座，多个超市、国金证券等等。

**表7.3.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济指标  (25分) | 就业支持度(5.5分) | 居民收入水平(1分) | 高于当地居民人均收入得1分 | 1 |
| 就业岗位数量(2分) | 就业岗位供应满足就业人口需求得2分，不完全满足得1分，不满足得0分 | 1 |
| 职住平衡系数(2分) | 根据居民通勤距离及时间判断 | 2 |
| 就业服务机构(0.5分) | 根据有无情况评分 | 0.5 |
| 产业繁荣度(4.5分) | 消费场所供给数量(1分) | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 | 1 |
| 夜经济服务能力(1分) | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 | 1 |
| 市场经营主体数量(0.5分) | 根据经营主体增速及变化情况评分 | 0 |
| 社区产业创税能力(2分) | 根据产业税收缴纳增速及变化情况评分 | 1 |
| 资源集约度  (15分) | 土地开发强度合理性(3分) | 根据容积率、建筑密度、建筑高度等技术指标符合相关规划及技术标准的情况评分 | 1 |
| 用地结构合规性(2分) | 根据各类用地比例及符合相关技术标准的情况评分 | 1 |
| 人均土地面积(2分) | 根据符合相关技术的程度进行评分 | 1 |

**续表7.3.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 经济指标  (25分) | 资源集约度  (15分) | 土地利用效率(2分) | 根据土地产出率与周边平均土地产出率的差异进行评分 | 1 |
| 功能混合度(1分) | 根据土地功能复合使用情况及所占比例进行评分 | 1 |
| 土地空闲率(3分) | 根据闲置土地面积及比例进行评分，面积越大分值越小 | 3 |
| 合规管理覆盖率(2分) | 根据详细规划覆盖范围进行评分，全覆盖得2分 | 1 |
| 合计 | | | 16.5 |
| 社会指标  (47分) | 社群包容度  (12分) | 外来人口数量及外来人口比例(2分) | 根据社区外来人口增长速度高于地方 平均水平得2分，持平得1分，负增长得0分 | 1 |
| 社区生活成本可支付水平(2分) | 根据社区人均消费水平与当地平均水平差异进行评分 | 2 |
| 适老化设施数量(2分) | 根据设施有无情况及使用需求满足情况进行评分 | 2 |
| 无障碍设施设置率(2分) | 2 |
| 儿童友好设施数量(2分) | 2 |
| 妇女关爱设施数量(2分) | 0 |
| 公共保障度  (25分) | 教育设施服务半径覆盖率  (2分) | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 | 2 |
| 医疗卫生设施服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 社会保障设施服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 社区公共服务中心服务便利度(2分) | 2 |
| 政策性住房供给数量(1分) | 根据有无情况进行评分 | 0 |
| 公共交通出行率(1分) | 与当地平均水平比较，低于平均水平不得分 | 1 |
| 电动车停放充电桩数/机动车停放车位数(2分) | 2 |
| 站点服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 光纤入户率(2分) | 2 |

**续表7.3.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 社会指标  (47分) | 公共保障度  (25分) | 市政设施完备程度及负荷水平(5分) | 根据供排水、电力、燃气、环卫等供应及负荷情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 | 5 |
| 应急安防设施保障能力(5分) | 根据应急、防灾、安全等设施供应数量情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 | 3 |
| 治理有效度(9分) | 基层治理制度建设(2分) | 基础党建及治理制度完善得2分，缺项不得分 | 2 |
| 业委会等自治组织数量(1分) | 根据有无情况进行评分 | 1 |
| 设施维护效率及运营方式  (2分) | 2 |
| 专营设施专业化管理(2分) | 根据有无情况及服务水平(如居民满意度等)进行评分， | 2 |
| 治安管理水平(2分) | 根据治安成效及居民满意度进行评分 | 2 |
| 合计 | | | 41 |
| 文化指标  (10分) | 文化传承度  (3分) | 历史建筑、历史街区等历史文 化遗迹保护情况(0.5分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 0 |
| 非遗文化数量及传承人数量(0.5分) | 0 |
| 社区文化特色展现(2分) | 根据有无情况及文化特色知名度、吸引力等程度进行评分 | 1 |
| 节事活跃度  (5分) | 社区文化活动(1分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 文化活动场所(2分) | 2 |
| 社区体育公园数量(1分) | 1 |
| 文创活力度  (2分) | 社区文创企业数量(1分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 社区文创从业人员数量(1分) | 1 |
| 合计 | | | 7 |
| 环境指标  (19分) | 环境友好度  (8分) | 社区绿地率(2分) | 根据符合相关技术标准情况进行评分 | 2 |
| 社区水面率(0.5分) | 0 |

**续表7.3.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 环境指标  (19分) | 环境友好度  (8分) | 社区绿道长度(0.5分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 0 |
| 远离或治理水、大气、噪声污染源(2分) | 根据有无情况进行评分，存在污染源则 扣减得分，存在多处污染源不得分 | 2 |
| 环境污染防止措施(2分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 休憩舒适度  (5分) | 500米可达公园覆盖率(3分) | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 | 3 |
| 社区公共开放空间覆盖率  (2分) | 2 |
| 建筑宜居度  (5分) | 建筑质量合格率 (3 分) | 根据建筑结构安全性、建筑材料质量达标情况等进行评定，合格率100%得3分，低于 85%不得分，中间值根据插值 计算。 | 2.5 |
| 建筑外环境整洁度 (2分) | 根据建筑外立面、建筑天面及附属绿地等周边环境整洁情况进行平方，程度优良得2分，中等得1分，很差不得分。 | 1.5 |
| 景观协调度  (1分) | 景观环境健康程度(1分) | 根据居民调查及主观评价进行评分，程度优良得1分，中等得0.5分，很差不得分。 | 1 |
| 景观营造水平(1分) | 0.5 |
| 新旧建筑协调程度(1分) | 0.5 |
| 合计 | | | 16 |
| 加分项  (10分) | 低碳化技术应用  (3.5分) | 清洁能源技术应用(1分) | 根据清洁能源系统，储能系统，光伏、风力、地热、生物质能等技术应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0.5 |
| 资源循环利用技术应用(1分) | 根据节水节材节能、污水再生、垃圾分类等技术应用及设施建设情况，情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0.5 |

**续表7.3.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 加分项  (10分) | 低碳化技术应用  (3.5分) | 绿色建筑技术应用(1分) | 根据星级绿色居住建筑、居住建筑绿色改造、建筑能效、新型建筑材料应用等情况，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。其中星级绿色居住建筑面积占 比达30%以上可得1分。 | 0 |
| 低碳治理管理(0.5分) | 根据低碳生活方式倡导、管理措施、碳排 检测等情况，情况良好得0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 智能化技术应用  (3.5分) | 智能化信息基础设施(1分) | 5G(6G)、Wi-Fi6、智慧灯杆等智慧化基础设施应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0.5 |
| 智能化设施应用(1分) | 根据智能电网、智能水表气表电表、智能监控等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 智能化安防系统(1分) | 根据智慧监控、智慧安防、智能指示牌等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 1 |
| 智能化管理系统(0.5分) | 根据社区事务信息化管理、智能化社区服务系统等应用情况进行评分，应用情况良好得0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 安全韧性技术应用  (3分) | 抗震加固技术应用(1分) | 根据技术应用情况进行评判，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 海绵城市及低影响技术应用  (1分) | 0.5 |
| 灾害预警与应急救援技术应用(1分) | 0 |
| 扣分项(-10分) | 社会评议  (-5分) | 群众综合评价(-5) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高扣不超过5分。 | 0 |

**续表7.3.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划得分 |
| 扣分项(-10分) | 负面因素  (-5分) | 负面事件、舆情(-5) | 因社区更新或社区建设原因引致的群众事件、污染事件、次生灾害或其他事情，视负面影响情况扣分。最高扣不超过5分。 | 0 |
| 加分扣分合计 | | | | 3 |
| 总计 | | | | 83.5 |

根据评价计分，该老旧居住区改造属于完善级老旧居住区，基本符合主观判断评价水平。

**3** 盐亭县巨龙镇老旧社区整体风貌提升(现状评估)：

基础情况指标：

**1）**区位：属于城中老旧社区；

**2）**规模：属于改造更新单元；

**3）**建设年代：社区中的住宅属于80年代末至00年代修建；

**4）**产权情况：房产权属为国有住宅、集体所有住宅和私人所有住宅均有；

**5）**人口情况：社区常住人口3768人、就业人口2496人，分析人口年龄结构为中青年较多，职业结构以工业、农业从业人员为主；

**6）**产业情况：本项目所在社区生活服务业较为匮乏，通过本案予以丰富，增加小镇入口场景，植入街区文化内涵，整理修建承接传统记忆与自然诗意的社区步道，结合当地码头文化重塑滨河码头，增加球场等公共活动场地，复兴小镇流动生活剧场，增强商业、文创展览的融合，打造新型美食街区。项目住宅多数为一层底商，所在社区现有小学1所，卫生中心1所，多个商超等。

**表7.3.3-3 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济指标  (25分) | 就业支持度(5.5分) | 居民收入水平(1分) | 高于当地居民人均收入得1分 | 1 |
| 就业岗位数量(2分) | 就业岗位供应满足就业人口需求得2分，不完全满足得1分，不满足得0分 | 1 |
| 职住平衡系数(2分) | 根据居民通勤距离及时间判断 | 2 |
| 就业服务机构(0.5分) | 根据有无情况评分 | 0.5 |
| 产业繁荣度(4.5分) | 消费场所供给数量(1分) | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 | 0.5 |
| 夜经济服务能力(1分) | 根据有无情况及满足消费需求的情况评分 | 0.5 |
| 市场经营主体数量(0.5分) | 根据经营主体增速及变化情况评分 | 0.5 |
| 社区产业创税能力(2分) | 根据产业税收缴纳增速及变化情况评分 | 2 |
| 资源集约度  (15分) | 土地开发强度合理性(3分) | 根据容积率、建筑密度、建筑高度等技 术指标符合相关规划及技术标准的情况评分 | 1 |
| 用地结构合规性(2分) | 根据各类用地比例及符合相关技术标准的情况评分 | 1 |
| 人均土地面积(2分) | 根据符合相关技术的程度进行评分 | 1 |
| 土地利用效率(2分) | 根据土地产出率与周边平均土地产出率的差异进行评分 | 1 |
| 功能混合度(1分) | 根据土地功能复合使用情况及所占比例进行评分 | 1 |
| 土地空闲率(3分) | 根据闲置土地面积及比例进行评分，面积越大分值越小 | 2 |
| 合规管理覆盖率(2分) | 根据详细规划覆盖范围进行评分，全覆盖得2分 | 1 |
| 合计 | | | 16.5 |
| 社会指标  (47分) | 社群包容度  (12分) | 外来人口数量及外来人口比例(2分) | 根据社区外来人口增长速度高于地方 平均水平得2分，持平得1分，负增长得0分 | 1 |

**续表7.3.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状得分 |
| 社会指标  (47分) | 社群包容度  (12分) | 社区生活成本可支付水平  (2分) | 根据社区人均消费水平与当地平均水平差异进行评分 | 1 |
| 适老化设施数量(2分) | 根据设施有无情况及使用需求满足情况进行评分 | 2 |
| 无障碍设施设置率(2分) | 2 |
| 儿童友好设施数量(2分) | 2 |
| 妇女关爱设施数量(2分) | 0 |
| 公共保障度  (25分) | 教育设施服务半径覆盖率( 2 分) | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 | 2 |
| 医疗卫生设施服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 社会保障设施服务半径覆盖率(2分) | 0.5 |
| 社区公共服务中心服务便利度(2分) | 2 |
| 政策性住房供给数量(1分) | 根据有无情况进行评分 | 1 |
| 公共交通出行率(1分) | 与当地平均水平比较，低于平均水平不得分 | 1 |
| 电动车停放充电桩数/机动车停放车位数(2分) | 2 |
| 站点服务半径覆盖率(2分) | 2 |
| 光纤入户率(2分) | 2 |
| 市政设施完备程度及负荷水平(5分) | 根据供排水、电力、燃气、环卫等供应 及负荷情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 | 4 |
| 应急安防设施保障能力(5分) | 根据应急、防灾、安全等设施供应数量情况评分，满足需求得5分，缺陷或不满足逐项扣减1分 | 3 |
| 治理有效度(9分) | 基层治理制度建设(2分) | 基础党建及治理制度完善得2分，缺项不得分 | 2 |
| 业委会等自治组织数量(1分) | 根据有无情况进行评分 | 0 |
| 设施维护效率及运营方式(2分) | 2 |

**续表7.3.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状得分 |
| 社会指标  (47分) | 治理有效度(9分) | 专营设施专业化管理(2分) | 根据有无情况及服务水平(如居民满意度等)进行评分， | 1 |
| 治安管理水平(2分) | 根据治安成效及居民满意度进行评分 | 2 |
| 合计 | | | 41 |
| 文化指标  (10分) | 文化传承度  (3分) | 历史建筑、历史街区等历史文 化遗迹保护情况(0.5分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 0 |
| 非遗文化数量及传承人数量(0.5分) | 0 |
| 社区文化特色展现(2分) | 根据有无情况及文化特色知名度、吸引力等程度进行评分 | 2 |
| 节事活跃度  (5分) | 社区文化活动(1分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 文化活动场所(2分) | 2 |
| 社区体育公园数量(1分) | 1 |
| 文创活力度  (2分) | 社区文创企业数量(1分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 社区文创从业人员数量(1分) | 1 |
| 合计 | | | 7 |
| 环境指标  (19分) | 环境友好度  (8分) | 社区绿地率(2分) | 根据符合相关技术标准情况进行评分 | 2 |
| 社区水面率(0.5分) | 0.5 |
| 社区绿道长度(0.5分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 0.5 |
| 远离或治理水、大气、噪声污染源(2分) | 根据有无情况进行评分，存在污染源则扣减得分，存在多处污染源不得分 | 2 |
| 环境污染防止措施(2分) | 根据有无情况进行评分，缺项不得分 | 1 |
| 休憩舒适度  (5分) | 500米可达公园覆盖率(3分) | 根据设施服务半径覆盖率进行评分，覆盖90%以上得2分，小于50%得分不高于0.5分，缺项不得分。 | 3 |
| 社区公共开放空间覆盖率(2分) | 2 |

**续表7.3.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状得分 |
| 环境指标  (19分) | 建筑宜居度  (5分) | 建筑质量合格率 (3 分) | 根据建筑结构安全性、建筑材料质量达标情况等进行评定，合格率100%得3分，低于 85%不得分，中间值根据插值 计算。 | 3 |
| 建筑外环境整洁度 (2分) | 根据建筑外立面、建筑天面及附属绿地等周边环境整洁情况进行平方，程度优良得2分，中等得1分，很差不得分。 | 2 |
| 景观协调度  (1分) | 景观环境健康程度(1分) | 根据居民调查及主观评价进行评分，程度优良得1分，中等得0.5分，很差不得分。 | 1 |
| 景观营造水平(1分) | 1 |
| 新旧建筑协调程度(1分) | 1 |
| 合计 | | | 16 |
| 加分项  (10分) | 低碳化技术应用  (3.5分) | 清洁能源技术应用(1分) | 根据清洁能源系统，储能系统，光伏、风力、地热、生物质能等技术应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 资源循环利用技术应用(1分) | 根据节水节材节能、污水再生、垃圾分类等技术应用及设施建设情况，情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 绿色建筑技术应用(1分) | 根据星级绿色居住建筑、居住建筑绿色改造、建筑能效、新型建筑材料应用等情况，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。其中星级绿色居住建筑面积占 比达30%以上可得1分。 | 0 |
| 低碳治理管理(0.5分) | 根据低碳生活方式倡导、管理措施、碳排检测等情况，情况良好得0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 智能化技术应用  (3.5分) | 智能化信息基础设施(1分) | 5G(6G)、Wi-Fi6、智慧灯杆等智慧化基础设施应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |

**续表7.3.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状得分 |
| 加分项  (10分) | 智能化技术应用  (3.5分) | 智能化设施应用(1分) | 根据智能电网、智能水表气表电表、智能监控等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 智能化安防系统(1分) | 根据智慧监控、智慧安防、智能指示牌等应用情况进行评分，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 智能化管理系统(0.5分) | 根据社区事务信息化管理、智能化社区服务系统等应用情况进行评分，应用情况良好得0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 安全韧性技术应用(3分) | 抗震加固技术应用(1分) | 根据技术应用情况进行评判，应用情况良好得1分，中等0.5分，未应用不得分。 | 0 |
| 海绵城市及低影响技术应用(1分) | 0 |
| 灾害预警与应急救援技术应用(1分) | 0 |
| 扣分项(-10分) | 社会评议(-5分) | 群众综合评价(-5) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高扣不超过5分。 | 0 |
| 负面因素(-5分) | 负面事件、舆情(-5) | 因社区更新或社区建设原因引致的群众事件、污染事件、次生灾害或其他事情，视负面影响情况扣分。最高扣不超过5分。 | 0 |
| 加分扣分合计 | | | | 0 |
| 总计 | | | | 79.5 |

根据评价计分，该老旧居住区改造属于达标级老旧居住区，基本符合主观判断评价水平。

**7.4老旧商业区更新评估**

**7.4.3** 评估结果划分依据上海港汇恒隆广场商业裙房及T3楼综合改造项目（使用后评估）、上海黄浦区新天地广场绿色改造工程（使用后评估）模拟试算确定。

**1** 上海港汇恒隆广场商业裙房及T3楼综合改造项目（使用后评估）：

港汇广场整个建筑群由内部道路分为南侧港汇恒隆广场(T1、T2、T3及裙房)、北侧港汇花园(R1、R2及配套设施)两大功能区，港汇恒隆广场地上分为裙房区域(T1、T2及裙房)、T3辅楼(T3)两大区域。港汇恒隆广场改造后，大楼的安全及抗震性能得以提高，确保了后续正常安全使用。室内外装修的更替使整个商场的外观形象、品位及室内使用环境得到有效的提升。改造后大楼辅楼、主楼间联通便利，商场购物区间及垂直通道空间分布更趋合理，商场 整体功能使用得到了全面的升级。

**表7.4.3-1 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (30分) | 功能引导科学合理  (15分) | 打造多元特色功能业态(5分) | 植入都市旅游、酒店公寓、会议展示、休闲娱乐、体验式业态等，植入1项得1分，最高不超过5分 | 4 |
| 布局具有创新性和引领性的特色品牌(5分) | 布局品牌旗舰店、原创品牌概念店、定制店、新品首发体验店、中华老字号等，布局1项得1分，最高不超过5分 | 4 |
| 提供智慧服务(5分) | 应用互联网、物联网、大数据等信息技术，提供智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付等，提供1项得1分，最高不超过5分 | 4 |
| 道路交通集约化  (15分) | 限制出入口数量(10分) | 限制在快速路与主干道两侧设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出人口，最高得5分；合理控制商圈内部道路开口数量，最高得5分 | 8 |
| 停车库集约用地(5分) | 采用立体机械停车，集约用地，最高得5分 | 5 |
| 合计 | | | 25 |

**续表7.4.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 文化  效益  指标  (20分) | 文化传承(10分) | 保护原有历史文化风貌(10分) | 保护修缮能够体现老旧商业区发展历程、交易方式、文化内涵的交易场所、标志性建(构)筑物、公共空间，保护1项得1分，最高不超过10分 | 8 |
| 文化融合(10分) | 与周边文化场景有机融合(10分) | 注重与周边空间格局、建筑、景观绿化、城市家具、公共空间、地方特色文化有机融合，融合1项得1分，最高不超过10分 | 9 |
| 合计 | | | 17 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 建筑更新(20分) | 既有外立面提升改造(6分) | 系统改造提升既有外立面，延续商业区历史发展代表性立面要素，最高得3分；将立面改造和灯光照明、广告展示、多媒体等科技化的表现手段结合，最高得3分 | 6 |
| 内部商业动线与空间优化(6分) | 优化提升内部商业动线，动线设置兼顾可见性和可达性，最高得3分；通过局部拆改，优化整合现有商业空间，适配新型消费场景植入需求，最高得3分 | 6 |
| 消防设备与特种设备提升(8分) | 核查修复消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、消防电梯、防火卷帘、防火门等消防设施设备，最高得4分；加强电梯、扶梯等特种设备使用年限、维护状态的定期摸排，拆除更换存在事故隐患的特种设备，最高得4分 | 6 |

**续表7.4.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 基础设施更新  (10分) | 设置无障碍设施(3分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出人口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施，设置1项得1分，最高不超过3分 | 3 |
| 设置应急与防疫相关设施(3分) | 补充完善商圈应急设施，增设测温设施、临时医疗设施等防疫相关设施，设置1项得1分，最高不超过3分 | 3 |
| 增设消防安全设施(4分) | 补全公共消防基础设施，在人流密集处、易燃易爆危险点增设消火栓、微型消防站等消防安全设施，增设1项得1分，最高不超过4分 | 4 |
| 合计 | | | 28 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 环境景观  营造  (12分) | 设置景观植被(4分) | 以点线面结合的景观植被形式合理划分空间，并加强视线廊道控制，最高得4分 | 2 |
| 设置景观小品(4分) | 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO标识等的景观元素的艺术化设计，设置1项得1分，最高不超过4分 | 2 |
| 增设景观互动设施(4分) | 增设互动性景观设施，适度结合声、光、电等新型技术，增设1项得1分，最高不超过4分 | 2 |
| 高效节能  (8分) | 可再生能源利用(4分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源，最高得4分 | 2 |
| 利用节能设备设施(4分) | 使用节电、节水、节气等设备设施，最高得4分 | 4 |
| 合计 | | | 12 |

**续表7.4.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 加分项  (10分) | 创新技术  应用  (10分) | 在老旧商业区更新改造过程中应用新技术，并申请专利(10分) | 每申请1项发明专利得2分，每申请1项实用新型专利得1分，最高不超过10分 | 4 |
| 合计 | | | 4 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度 | 老旧商业区更新改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高不超过10分 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 86 |

根据评价计分，该老旧商业区改造属于完善级，基本符合主观判断评价水平。

**2** 上海黄浦区新天地广场绿色改造工程（使用后评估）：

黄浦区淮海街道新天地广场绿色改造项目涉及范围包括裙楼地上7层，地下2层，改造面积为26000平方米。

商业模式推动的改造：本项目打破原先太平洋百货单线条运营模式，基于商业和百货，引入社交元素，通过商场室内外社交空间的构建，专注商业回归社交本真。绿色可持续性内驱的改造：通过改造外墙保温和幕墙系统，结构加固、暖通空调改造、给排水改造、电气改造等绿色改造技术，绿色改造效果显著，项目 可持续性提升，减少了碳排放。人本化需求的改造：牺牲大量的租赁空间，打通了地上楼层的两处楼板，打造通透连续的光环境，层层退台打造屋顶花园，地下一层下沉广场、首层广场和直达三层等设计融入自然元素，为消费者带来更多自然亲近感。

**表7.4.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (30分) | 功能引导科学合理  (15分) | 打造多元特色功能业态(5分) | 植入都市旅游、酒店公寓、会议展示、休闲娱乐、体验式业态等，植入1项得1分，最高不超过5分 | 5 |

**续表7.4.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 经济  效益  指标  (30分) | 功能引导科学合理  (15分) | 布局具有创新性和引领性的特色品牌(5分) | 布局品牌旗舰店、原创品牌概念店、定制店、新品首发体验店、中华老字号等，布局1项得1分，最高不超过5分 | 4 |
| 提供智慧服务(5分) | 应用互联网、物联网、大数据等信息技术，提供智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付等，提供1项得1分，最高不超过5分 | 4 |
| 道路交通集约化  (15分) | 限制出入口数量(10分) | 限制在快速路与主干道两侧设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出人口，最高得5分；合理控制商圈内部道路开口数量，最高得5分 | 9 |
| 停车库集约用地(5分) | 采用立体机械停车，集约用地，最高得5分 | 5 |
| 合计 | | | 27 |
| 文化  效益  指标  (20分) | 文化传承(10分) | 保护原有历史文化风貌(10分) | 保护修缮能够体现老旧商业区发展历程、交易方式、文化内涵的交易场所、标志性建(构)筑物、公共空间，保护1项得1分，最高不超过10分 | 9 |
| 文化融合(10分) | 与周边文化场景有机融合(10分) | 注重与周边空间格局、建筑、景观绿化、城市家具、公共空间、地方特色文化有机融合，融合1项得1分，最高不超过10分 | 9 |
| 合计 | | | 18 |

**续表7.4.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 建筑更新(20分) | 既有外立面提升改造(6分) | 系统改造提升既有外立面，延续商业区历史发展代表性立面要素，最高得3分；将立面改造和灯光照明、广告展示、多媒体等科技化的表现手段结合，最高得3分 | 6 |
| 内部商业动线与空间优化(6分) | 优化提升内部商业动线，动线设置兼顾可见性和可达性，最高得3分；通过局部拆改，优化整合现有商业空间，适配新型消费场景植入需求，最高得3分 | 6 |
| 消防设备与特种设备提升(8分) | 核查修复消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、消防电梯、防火卷帘、防火门等消防设施设备，最高得4分；加强电梯、扶梯等特种设备使用年限、维护状态的定期摸排，拆除更换存在事故隐患的特种设备，最高得4分 | 6 |
| 基础设施更新  (10分) | 设置无障碍设施(3分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出人口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施，设置1项得1分，最高不超过3分 | 3 |
| 设置应急与防疫相关设施(3分) | 补充完善商圈应急设施，增设测温设施、临时医疗设施等防疫相关设施，设置1项得1分，最高不超过3分 | 3 |

**续表7.4.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 基础设施更新  (10分) | 增设消防安全设施(4分) | 补全公共消防基础设施，在人流密集处、易燃易爆危险点增设消火栓、微型消防站等消防安全设施，增设1项得1分，最高不超过4分 | 3 |
| 合计 | | | 27 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 环境景观  营造  (12分) | 设置景观植被(4分) | 以点线面结合的景观植被形式合理划分空间，并加强视线廊道控制，最高得4分 | 3 |
| 设置景观小品(4分) | 提升雕塑小品、家具座椅、LOGO标识等的景观元素的艺术化设计，设置1项得1分，最高不超过4分 | 3 |
| 增设景观互动设施(4分) | 增设互动性景观设施，适度结合声、光、电等新型技术，增设1项得1分，最高不超过4分 | 3 |
| 高效节能  (8分) | 可再生能源利用(4分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源，最高得4分 | 3 |
| 利用节能设备设施(4分) | 使用节电、节水、节气等设备设施，最高得4分 | 4 |
| 合计 | | | 16 |
| 加分项  (10分) | 创新技术  应用  (10分) | 在老旧商业区更新改造过程中应用新技术，并申请专利(10分) | 每申请1项发明专利得2分，每申请1项实用新型专利得1分，最高不超过10分 | 4 |
| 合计 | | | 4 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度 | 老旧商业区更新改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高不超过10分 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 92 |

根据评价计分，该老旧商业区更新属于特色级，基本符合主观判断评价水平。

**7.5老旧工业区更新评估**

**7.5.3** 评估结果划分依据世博会原江南造船厂工业建筑遗产改造工程（使用后评估）、上海8号桥Ⅳ期绿色改造工程模拟试算确定（使用后评估）。

**1** 世博会原江南造船厂工业建筑遗产改造工程（使用后评估）：

江南造船厂是中国历史上最悠久的造船企业，其前身是江南机器制造总局(简称江南制造局)，曾用名江南船坞、江南造船所。世博会原江南造船厂工业建筑遗产改造更新项目有诸多的亮点，主要包括以下几个方面：

**1）**工业遗产价值挖掘：充分尊重厂房的历史和工业美学价值，充分利用其大尺度空间的可塑性和结构承载潜能，进行再适应性改造。高大而震撼的工业建 筑空间尺寸具有独特的魅力，保留着工业产业的历史记忆，在再利用改造中最大限度地保持其历史原真性和空间特征，工业遗产价值得到充分挖掘。

**2）**使用功能提升：为适应会展的需要，江南造船厂工业建筑经过再生改造后，厂房的使用功能从单纯的工业生产转变为综合性的展馆、商业、演艺场所，使用功能得到了提升。

**3）**结构安全性能提升：改为展馆后，由于设备拆除卸载且内部新建建筑与原结构多数脱开，原有厂房的主体结构都有较大的富余量。但局部由于使用功能要求，导致安全性不足，且局部存在一定的损伤和体系缺陷(如支撑缺失)，通过采取合理的加固维修措施，改为展馆后结构整体安全性能得到提升。

**4）**节地节材：改造过程中充分利用原有土地和厂房内部大尺度空间，在内部插建独立的子结构，原有结构的基础、屋架、网架、吊车梁等结构构件充分保留利用，达到了节地节材的效果。

**5）**节能：充分践行节俭世博、绿色世博的理念，部分厂房新加彩钢夹芯板外墙满足节能要求，注重自然采光和通风、排烟等，达到绿色节能的效果。

**表7.5.3-1 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (30分) | 功能引导科学合理(20分) | 开展跨界合作(5分) | 开展跨界合作，发展融资租赁、全生命周期管理、信息增值服务等产业，最高得5分 | 4 |
| 转型发展新产业(5分) | 利用存量土地房屋转型发展文化创意、健康养老、科技创新等产业，最高得5分 | 4 |
| 增设配套功能(5分) | 策划职业交往、技能培训、休闲游憩等配套功能，最高得5分 | 4 |
| 实施功能性改造(5分) | 采取改造提升的方式对原有生产空间进行功能性改造，最高得5分 | 5 |
| 道路交通  更新  (6分) | 进行交通体系更新与衔接(6分) | 在车行系统、交通服务站点、停车场地等方面进行交通体系更新，最高得3分；与外围道路有机衔接，缝合老旧工业区与周边城市街区的空间关系，最高得3分 | 6 |
| 土地性质更新  （4分） | 土地性质更新调整（4分） | 通过对园区原土地性质的更新调整，提高了园区的亩均土地的产出效益，最高得4分 | 3 |
| 合计 | | | 26 |
| 文化  效益  指标  (30分) | 文化理念  传承  (15分) | 保护历史文化设计理念及核心价值要素(15分) | 保护反映特定历史时期和地域规划设计理念，且对工业美学产生重要影响的空间格局、道路肌理、结构样式等核心价值要素，最高得15分 | 14 |

**续表7.5.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 文化  效益  指标  (30分) | 历史风貌实体保护(15分) | 保护具有多重价值的实体  (15分) | 保护具有一定历史价值、科技价值、社会价值和艺术价值的作坊、车间、厂房、管理和科研场所、矿区等生产储运设施，以及与之相关的生活设施和生产工具、机器设备、产品、档案等物质遗存，保护1项得3分，最高不超过15分 | 13 |
| 合计 | | | 27 |
| 社会  效益  指标  (20分) | 建筑更新(10分) | 建筑性能提升与空间活化利用 或重构(6分) | 通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能，最高得2分；通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施，对工业空间进行活化利用，最高得2分；对中转堆场、高大厂房等工业生产空间进行优化重构，最高得2分 | 6 |
| 工业立面风貌特征保护(2分) | 保留部分浅色外墙或金属墙面等工业立面元素，体现工业风貌特征，最高得2分 | 2 |
| 屋面工业设备优化利用(2分) | 对气楼、通风器等屋面工业设备进行优化利用，最高得2分 | 1 |
| 基础设施更新  (10分) | 整治提升市政设施，建设或改造 市政管网(4分) | 整治提升水、电、气、讯、照明等市政设施，最高得2分；加强供水、燃气、供热管网建设和老旧管网改造，最高得2分 | 3 |
| 污水和垃圾收集与处理(4分) | 建设雨污分流排水系统，最高得2分；完善污水和垃圾收集处理设施，最高得2分 | 3 |

**续表7.5.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 社会  效益  指标  (20分) | 基础设施更新  (10分) | 补充完善有关公共服务设施  (2分) | 补充完善缺失的文化教育、养老抚幼等公共服务设施，最高得2分 | 2 |
| 合计 | | | 17 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 环境景观  营造  (12分) | 厂区环境有效治理(4分) | 通过物理、化学、生物等多元技术，达到厂区水、空气、土壤等方面的有效治理，治理1项得1分，最高不超过4分 | 3 |
| 保护、利用厂区内原有景观资源(4分) | 保护、利用厂区内标志性构筑物、植物、工业景观及空间场所等有价值的景观资源，保护、利用1项得1分，最高不超过4分 | 3 |
| 厂区内公共艺术表达或二次创作(4分) | 利用多样化的公共艺术方式，对墙面和地面铺装进行装饰，利用厂区废弃材料进行二次创作，最高得4分 | 3 |
| 高效节能  (8分) | 可再生能源利用(4分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源，最高得4分 | 2 |
| 优化建筑能耗(4分) | 利用绿色低碳的新工艺、新技术，优化建筑能耗，最高得4分 | 3 |
| 合计 | | | 15 |
| 加分项  (10分) | 创新技术  应用  (10分) | 在老旧工业区更新改造过程中应用新技术，并申请专利(10分) | 每申请1项发明专利得2分，每申请1项实用新型专利得1分，最高不超过10分 | 5 |
| 合计 | | | 5 |
| 扣分项  (10分) | 群众满意度 | 老旧工业区更新改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高不超过10分 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 90 |

根据评价计分，该老旧工业区改造属于特色级，基本符合主观判断评价水平。

**2** 上海8号桥Ⅳ期绿色改造工程（使用后评估）：

8号桥IV期是“8号桥”系列创意园区开发项目，基地位于黄浦区局门路和汝南路交界处，原为上海色织三厂。本项目综合考虑场地特殊情况及建筑功能，尽可能地采用被动式生态设施及主动式技术相结合的方式，实现绿色技术与建筑功能、场地和谐组合的效果。8号桥IV期改造过程中，项目保留原先建筑结构主体，借助原有建筑条件，通过设置采光中庭以及绿意盎然的共享空间，打造灵动而自然的室内空间。建筑改造中采用适宜的主动式措施，包括采用LED照明和节水器具，将光伏屋面和遮阳进行结合，设置屋顶花园和城市农地等，进一步提升改造后的建筑节能节水效果。

**表7.5.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (30分) | 功能引导科学合理  (20分) | 开展跨界合作(5分) | 开展跨界合作，发展融资租赁、全生命周期管理、信息增值服务等产业，最高得5分 | 4 |
| 转型发展新产业(5分) | 利用存量土地房屋转型发展文化创意、健康养老、科技创新等产业，最高得5分 | 4 |
| 增设配套功能(5分) | 策划职业交往、技能培训、休闲游憩等配套功能，最高得5分 | 4 |
| 实施功能性改造(5分) | 采取改造提升的方式对原有生产空间进行功能性改造，最高得5分 | 5 |
| 道路交通  更新  (6分) | 进行交通体系更新与衔接(6分) | 在车行系统、交通服务站点、停车场地等方面进行交通体系更新，最高得3分；与外围道路有机衔接，缝合老旧工业区与周边城市街区的空间关系，最高得3分 | 6 |

**续表7.5.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 经济  效益  指标  (30分) | 土地性质更新  （4分） | 土地性质更新调整（4分） | 通过对园区原土地性质的更新调整，提高了园区的亩均土地的产出效益，最高得4分 | 3 |
| 合计 | | | 26 |
| 文化  效益  指标  (30分) | 文化理念  传承  (15分) | 保护历史文化设计理念及核心价值要素(15分) | 保护反映特定历史时期和地域规划设计理念，且对工业美学产生重要影响的空间格局、道路肌理、结构样式等核心价值要素，最高得15分 | 13 |
| 历史风貌实体保护(15分) | 保护具有多重价值的实体(15分) | 保护具有一定历史价值、科技价值、社会价值和艺术价值的作坊、车间、厂房、管理和科研场所、矿区等生产储运设施，以及与之相关的生活设施和生产工具、机器设备、产品、档案等物质遗存，保护1项得3分，最高不超过15分 | 14 |
| 合计 | | | 27 |
| 社会  效益  指标  (20分) | 建筑更新(10分) | 建筑性能提升与空间活化利用 或重构(6分) | 通过材料置换、构造改造和工艺升级等措施提升既有厂房的建筑性能，最高得2分；通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施，对工业空间进行活化利用，最高得2分；对中转堆场、高大厂房等工业生产空间进行优化重构，最高得2分 | 6 |
| 工业立面风貌特征保护  (2分) | 保留部分浅色外墙或金属墙面等工业立面元素，体现工业风貌特征，最高得2分 | 2 |
| 屋面工业设备优化利用  (2分) | 对气楼、通风器等屋面工业设备进行优化利用，最高得2分 | 3 |
| 基础设施更新  (10分) | 整治提升市政设施，建设或改造 市政管网(4分) | 整治提升水、电、气、讯、照明等市政设施，最高得2分；加强供水、燃气、供热管网建设和老旧管网改造，最高得2分 | 3 |

**续表7.5.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级  指标 | 二级  指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 社会  效益  指标  (20分) | 基础设施更新  (10分) | 污水和垃圾收集与处理  (4分) | 建设雨污分流排水系统，最高得2分；完善污水和垃圾收集处理设施，最高得2分 | 3 |
| 补充完善有关公共服务设施(2分) | 补充完善缺失的文化教育、养老抚幼等公共服务设施，最高得2分 | 2 |
| 合计 | | | 18 |
| 环境  效益  指标  (20分) | 环境景观  营造  (12分) | 厂区环境有效治理(4分) | 通过物理、化学、生物等多元技术，达到厂区水、空气、土壤等方面的有效治理，治理1项得1分，最高不超过4分 | 4 |
| 保护、利用厂区内原有景观资源(4分) | 保护、利用厂区内标志性构筑物、植物、工业景观及空间场所等有价值的景观资源，保护、利用1项得1分，最高不超过4分 | 3 |
| 厂区内公共艺术表达或二次创作(4分) | 利用多样化的公共艺术方式，对墙面和地面铺装进行装饰，利用厂区废弃材料进行二次创作，最高得4分 | 3 |
| 高效节能  (8分) | 可再生能源利用(4分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源，最高得4分 | 3 |
| 优化建筑能耗(4分) | 利用绿色低碳的新工艺、新技术，优化建筑能耗，最高得4分 | 4 |
| 合计 | | | 17 |
| 加分项  (10分) | 创新技术  应用(10分) | 在老旧工业区更新改造过程中应用新技术，并申请专利(10分) | 每申请1项发明专利得2分，每申请1项实用新型专利得1分，最高不超过10分 | 5 |
| 合计 | | | 5 |
| 扣分项  (10分) | 群众满意度 | 老旧工业区更新改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分，最高不超过10分 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 93 |

根据评价计分，该老旧工业区更新属于特色级，基本符合主观判断评价水平。

**7.6公共空间更新评估**

**7.6.3** 评估结果划分依据东贸库时代公园(现状评估)、劳动公园(实施评估)、青年公园(现状评估)、青年公园(策划评估)模拟试算确定。

**1** 东贸库时代公园(现状评估)：

2021年，在沈海热电厂东侧、占地面积四万多平方米的东贸库时代公园利用原“东贸库”旧址改建而成，这座休闲娱乐公园成为了大东区的新地标。

东贸库和沈海热电厂的存在使得场地具有特殊的记忆属性，而城市更新正是一个重新塑造城市文化载体的过程，是我们在社会需求、生态需求、文化需求的共同存在的复杂系统下做出的设计应对。设计面对场地内文化、生态、社会问题的复杂交织，率先确定了“绿色基底”的调性。利用“生态”所具备的柔性、流动性和渗透性，对城市肌理和公共空间破碎区和片段区进行填补和修复，融入成为城市结构中的“粘合剂”。同时运用“生态种植”与“景观种植”两种手法，打造多样的生态景观空间。

时代公园是一座在“旧时代”废墟上创造的一个奇迹，它展示了一座城市新的风貌，也昭示着一个全新时代的到来。

东贸库时代公园(现状评估)得分：

**表7.6.3-1 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济效益指标  (10分) | 运营维护(2分) | 建立长期运维管理方案(2分) | 建立后期长效运维管理方案，构建综合城市服务模式的，得2分；有运维管理方案但服务效果不明显，得1分。 | 2 |
| 资金来源(4分) | 取得政府财政支持(2分) | 取得财政拨款或列入城建计划等，得2分。 | 2 |
| 多渠道取得资金来源(2分) | 通过引入社会资本等，多渠道取得资金来源的，得2分。 | 2 |
| 发展潜力(4分) | 更新后对周边地区带来的发展潜力(4分) | 有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升得2分。 | 4 |
| 合计 | | | 10 |

**续表7.6.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 文化效益指标  (20分) | 主题性与文化性(16分) | 主题性(5分) | 具有鲜明主题性，进行统一规划设计的，最高得5分。 | 5 |
| 辨识度(5分) | 与其他空间具有差异化、辨识度，场地铺装、小品雕塑、城市家具、标识设计具有与主题相协调的文化元素每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 文化类设施小品数量(6分) | 能够体现地区文化特色的设施小品 ，每有1处得2分，累计得分上限为6分。 | 6 |
| 文化主题活动  (4分) | 策划举办文化主题活动(4分) | 有策划举办传统节庆活动等主题活动的 ，每项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 合计 | | | 20 |
| 社会效益指标公  (30分) | 推广度  (5分) | 媒体美誉度(5分) | 通过新闻媒体等方式有宣传报道的，每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 众使用空间程度(20分) | 空间开放度(4分) | 全时免费向大众开放的，得4分；全时且部分区域收费向大众开放的，得2分。 | 2 |
| 全龄适应性(4分) | 能够提供老年、儿童活动设施 ，健身、运动场地等 ，每有1项得2分；累计得分上限为4分。 | 4 |
| 功能多样性(4分) | 空间及设施功能多元化，满足休憩、交流、亲水等多种功能，每有1项得1分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间体验性(4分) | 能够提供景观互动、创意集市等明显提升空间体验的 ，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间可达性(4分) | 500米范围内有地铁、公交等公共交通站点，并且由慢行空间直接联系的，得4分；若有公共交通站点但无慢行空间直接联系的，得2分。 | 4 |

**续表7.6.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 社会效益指标公  (30分) | 公众参与度  (5分) | 公众参与策划(5分) | 公众积极参与前期调研、方案策划等，得5分。 | 5 |
| 合计 | | | 28 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境设施提升改造(20分) | 设施小品配置(5分) | 设置有雕塑小品、家具座椅、引导标识等完善设施小品的，得5分；设置有部分设施小品的，得2分。 | 5 |
| 夜间照明配置(3分) | 有完善的夜间公共照明设施的，得3分；有夜间公共照明设施但一般不启动的，得1分。 | 3 |
| 慢行空间(2分) | 内部实现人车分离、人非分离 ，充分保障慢行空间，得2分。 | 2 |
| 环境改造措施(10分) | 合理划分空间、细化景观植被、优化提升铺装、完善步行流线、植入公共艺术，以上每满足1项得2分，累计得分上限为10分。 | 10 |
| 弱势群体包容度(5分) | 无障碍设施(5分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施的，得5分；有无障碍设施但不完善的，得2分；缺少无障碍设施不得分。 | 5 |
| 环境品质改造效果(10分) | 环境舒适度(4分) | 有连续林荫街道、亲水平台等提升环境品质设施的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 2 |
| 植物选择(3分) | 考虑植物配置合理性，使用本土树种 ，形成具有层次的绿化空间，得3分。 | 3 |
| 生态环境改善(3分) | 经过水体治理、生态修复等 ，明显对生态环境有提升的 ，得3分。 | 3 |
| 防灾减灾救灾能力(5分) | 防洪防涝安全(1分) | 不存在防洪防涝安全问题，得1分。 | 1 |
| 防震抗震安全(1分) | 不存在抗震安全问题或能提供疏散场地，得1分。 | 1 |

**续表7.6.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 环境效益指标  (40分) | 防灾减灾救灾能力(5分) | 海绵空间建设度(3分) | 充分考虑海绵设施，年径流总量达到规定要求，得3分。 | 3 |
| 合计 | | | 38 |
| 加分项(10分) | 地区文化特色保留度  (3分) | 非物质文化遗产展示(1分) | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 | 0 |
| 其他地区文化或特色(2分) | 有对地区文化或特色(红色文化、工业遗产、老字号等)进行保护利用的，每1项得1分；累计上限为2分。 | 2 |
| 经验推广和表彰奖励  (3分) | 获试点或经验推广情况(3分) | 获国家层面试点或经验推广的，每次(项)加2分；获得省层面试点或经验推广的，每次(项)加1分。获得设区市层面试点或经验推广的，每次(项)加0.5分。累计上限为3分。 | 0.5 |
| 新技术应用  (2分) | 应用新技术提升空间品质及服务水平(2分) | 应用信息技术，提供智能停车等智慧服务的，得2分。 | 0 |
| 应用其他新技术，提升空间品质及服务水平的，得1分。 | 0 |
| 闲置资源利用  (2分) | 闲置土地再利用度(1分) | 利用城市边角地、闲置桥下空间更新，补足公共空间与设施的，得1分。 | 0 |
| 旧建筑再利用度(1分) | 保留改造旧建筑，风貌与空间环境协调、功能与现实需求匹配的，得1分。 | 1 |
| 合计 | | | 3.5 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度  (10分) | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | -2 |
| 合计 | | | -2 |
| 总计 | | | | 97.5 |

根据评价计分，该公共空间更新属于特色级，基本符合主观判断评价水平。

**2** 劳动公园(实施评估)：

劳动公园始建于1958年，占地面积35.3万平方米，湖面面积2.8万平方米，是铁西区最大的综合性公园。

改造中，铁西区梳理公园边界，促进城园融合，将行人与非机动车行驶功能分离；修复生态基底、重构游憩功能空间；梳理路网等级，有序引导文明游园；根据不同人群需求，调整场地服务设施分配；在空间、视线以及产业服务等方面多维渗透，共生共融，增加城市公共空间的吸引力，打造“公园+”,带动周边产业用地发展。

改造后的劳动公园成为集城市形象展示、市民休闲活动、生态环境抚育等多种功能于一体的城市综合公园，和引领铁西区城市更新发展的核心公园。

劳动公园(实施评估)得分：

**表7.6.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济效益指标  (10分) | 运营维护(2分) | 建立长期运维管理方案(2分) | 建立后期长效运维管理方案，构建综合城市服务模式的，得2分；有运维管理方案但服务效果不明显，得1分。 | 2 |
| 资金来源(4分) | 取得政府财政支持(2分) | 取得财政拨款或列入城建计划等，得2分。 | 2 |
| 多渠道取得资金来源(2分) | 通过引入社会资本等，多渠道取得资金来源的，得2分。 | 0 |
| 发展潜力(4分) | 更新后对周边地区带来的发展潜力(4分) | 有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升得2分。 | 2 |
| 合计 | | | 6 |
| 文化效益指标  (20分) | 主题性与文化性(16分) | 主题性(5分) | 具有鲜明主题性，进行统一规划设计的，最高得5分。 | 5 |
| 辨识度(5分) | 与其他空间具有差异化、辨识度，场地铺装、小品雕塑、城市家具、标识设计具有与主题相协调的文化元素每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |

**续表7.6.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 文化效益指标  (20分) | 主题性与文化性(16分) | 文化类设施小品数量(6分) | 能够体现地区文化特色的设施小品 ，每有1处得2分，累计得分上限为6分。 | 6 |
| 文化主题活动(4分) | 策划举办文化主题活动(4分) | 有策划举办传统节庆活动等主题活动的 ，每项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 合计 | | | 20 |
| 社会效益指标公  (30分) | 推广度  (5分) | 媒体美誉度(5分) | 通过新闻媒体等方式有宣传报道的，每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 众使用空间程度(20分) | 空间开放度(4分) | 全时免费向大众开放的，得4分；全时且部分区域收费向大众开放的，得2分。 | 2 |
| 全龄适应性(4分) | 能够提供老年、儿童活动设施 ，健身、运动场地等 ，每有1项得2分；累计得分上限为4分。 | 4 |
| 功能多样性(4分) | 空间及设施功能多元化，满足休憩、交流、亲水等多种功能，每有1项得1分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间体验性(4分) | 能够提供景观互动、创意集市等明显提升空间体验的 ，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间可达性(4分) | 500米范围内有地铁、公交等公共交通站点，并且由慢行空间直接联系的，得4分；若有公共交通站点但无慢行空间直接联系的，得2分。 | 4 |
| 公众参与度  (5分) | 公众参与策划(5分) | 公众积极参与前期调研、方案策划等，得5分。 | 5 |
| 合计 | | | 28 |

**续表7.6.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境设施提升改造(20分) | 设施小品配置(5分) | 设置有雕塑小品、家具座椅、引导标识等完善设施小品的，得5分；设置有部分设施小品的，得2分。 | 5 |
| 夜间照明配置(3分) | 有完善的夜间公共照明设施的，得3分；有夜间公共照明设施但一般不启动的，得1分。 | 3 |
| 慢行空间(2分) | 内部实现人车分离、人非分离 ，充分保障慢行空间，得2分。 | 2 |
| 环境改造措施(10分) | 合理划分空间、细化景观植被、优化提升铺装、完善步行流线、植入公共艺术，以上每满足1项得2分，累计得分上限为10分。 | 10 |
| 弱势群体包容度(5分) | 无障碍设施(5分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施的，得5分；有无障碍设施但不完善的，得2分；缺少无障碍设施不得分。 | 5 |
| 环境品质改造效果(10分) | 环境舒适度(4分) | 有连续林荫街道、亲水平台等提升环境品质设施的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 植物选择(3分) | 考虑植物配置合理性，使用本土树种 ，形成具有层次的绿化空间，得3分。 | 3 |
| 生态环境改善(3分) | 经过水体治理、生态修复等 ，明显对生态环境有提升的 ，得3分。 | 3 |
| 防灾减灾救灾能力(5分) | 防洪防涝安全(1分) | 不存在防洪防涝安全问题，得1分。 | 1 |
| 防震抗震安全(1分) | 不存在抗震安全问题或能提供疏散场地，得1分。 | 1 |
| 海绵空间建设度(3分) | 充分考虑海绵设施，年径流总量达到规定要求，得3分。 | 3 |
| 合计 | | | 40 |

**续表7.6.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 加分项(10分) | 地区文化特色保留度(3分) | 非物质文化遗产展示(1分) | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 | 1 |
| 其他地区文化或特色(2分) | 有对地区文化或特色(红色文化、工业遗产、老字号等)进行保护利用的，每1项得1分；累计上限为2分。 | 2 |
| 经验推广和表彰奖励  (3分) | 获试点或经验推广情况(3分) | 获国家层面试点或经验推广的，每次(项)加2分；获得省层面试点或经验推广的，每次(项)加1分。获得设区市层面试点或经验推广的，每次(项)加0.5分。累计上限为3分。 | 0 |
| 新技术应用  (2分) | 应用新技术提升空间品质及服务水平(2分) | 应用信息技术，提供智能停车等智慧服务的，得2分。 | 0 |
| 应用其他新技术，提升空间品质及服务水平的，得1分。 | 0 |
| 闲置资源利用  (2分) | 闲置土地再利用度(1分) | 利用城市边角地、闲置桥下空间更新，补足公共空间与设施的，得1分。 | 0 |
| 旧建筑再利用度(1分) | 保留改造旧建筑，风貌与空间环境协调、功能与现实需求匹配的，得1分。 | 0 |
| 合计 | | | 3 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度  (10分) | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | -3 |
| 合计 | | | -3 |
| 总计 | | | | 94 |

根据评价计分，该公共空间更新属于特色级，基本符合主观判断评价水平。

**3** 青年公园(现状评估)：

青年公园位于沈阳市沈河区青年大街中段，占地29万平方米。始建于1952年，1958年建成。公园内共建有八个各具特色的游园小景点。1984年，公园东南的湖心岛上建成了“振兴园”,园内建有模仿中国工农红军长征途经的雪山、草地、大渡河、铁索桥等。除此之外，园内还有芳草迎春、观容亭眺、轻舟荡漾、舞园月夜等景点，以及儿童乐园、溜冰场等设施。

结合沈阳市彩塔片区核心板块城市设计，照顾是青年人的活动需求，青年公园未来打造四季乐享的都市绿心公园。

青年公园(现状评估)得分：

**表7.6.3-3 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济效益指标  (10分) | 运营维护(2分) | 建立长期运维管理方案(2分) | 建立后期长效运维管理方案，构建综合城市服务模式的，得2分；有运维管理方案但服务效果不明显，得1分。 | 0 |
| 资金来源(4分) | 取得政府财政支持(2分) | 取得财政拨款或列入城建计划等，得2分。 | 2 |
| 多渠道取得资金来源(2分) | 通过引入社会资本等，多渠道取得资金来源的，得2分。 | 0 |
| 发展潜力(4分) | 更新后对周边地区带来的发展潜力(4分) | 有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升得2分。 | 2 |
| 合计 | | | 4 |
| 文化效益指标  (20分) | 主题性与文化性(16分) | 主题性(5分) | 具有鲜明主题性，进行统一规划设计的，最高得5分。 | 5 |
| 辨识度(5分) | 与其他空间具有差异化、辨识度，场地铺装、小品雕塑、城市家具、标识设计具有与主题相协调的文化元素每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 3 |
| 文化类设施小品数量(6分) | 能够体现地区文化特色的设施小品 ，每有1处得2分，累计得分上限为6分。 | 4 |
| 文化主题活动  (4分) | 策划举办文化主题活动(4分) | 有策划举办传统节庆活动等主题活动的 ，每项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 合计 | | | 16 |

**续表7.6.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 社会效益指标公  (30分) | 推广度  (5分) | 媒体美誉度(5分) | 通过新闻媒体等方式有宣传报道的，每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 众使用空间程度(20分) | 空间开放度(4分) | 全时免费向大众开放的，得4分；全时且部分区域收费向大众开放的，得2分。 | 2 |
| 全龄适应性(4分) | 能够提供老年、儿童活动设施 ，健身、运动场地等 ，每有1项得2分；累计得分上限为4分。 | 4 |
| 功能多样性(4分) | 空间及设施功能多元化，满足休憩、交流、亲水等多种功能，每有1项得1分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间体验性(4分) | 能够提供景观互动、创意集市等明显提升空间体验的 ，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 2 |
| 空间可达性(4分) | 500米范围内有地铁、公交等公共交通站点，并且由慢行空间直接联系的，得4分；若有公共交通站点但无慢行空间直接联系的，得2分。 | 4 |
| 公众参与度  (5分) | 公众参与策划(5分) | 公众积极参与前期调研、方案策划等，得5分。 | 0 |
| 合计 | | | 21 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境设施提升改造(20分) | 设施小品配置(5分) | 设置有雕塑小品、家具座椅、引导标识等完善设施小品的，得5分；设置有部分设施小品的，得2分。 | 5 |
| 夜间照明配置(3分) | 有完善的夜间公共照明设施的，得3分；有夜间公共照明设施但一般不启动的，得1分。 | 3 |
| 慢行空间(2分) | 内部实现人车分离、人非分离 ，充分保障慢行空间，得2分。 | 2 |

**续表7.6.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境设施提升改造(20分) | 环境改造措施(10分) | 合理划分空间、细化景观植被、优化提升铺装、完善步行流线、植入公共艺术，以上每满足1项得2分，累计得分上限为10分。 | 8 |
| 弱势群体包容度  (5分) | 无障碍设施(5分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施的，得5分；有无障碍设施但不完善的，得2分；缺少无障碍设施不得分。 | 5 |
| 环境品质改造效果(10分) | 环境舒适度(4分) | 有连续林荫街道、亲水平台等提升环境品质设施的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 植物选择(3分) | 考虑植物配置合理性，使用本土树种 ，形成具有层次的绿化空间，得3分。 | 3 |
| 生态环境改善(3分) | 经过水体治理、生态修复等 ，明显对生态环境有提升的 ，得3分。 | 0 |
| 防灾减灾救灾能力(5分) | 防洪防涝安全(1分) | 不存在防洪防涝安全问题，得1分。 | 1 |
| 防震抗震安全(1分) | 不存在抗震安全问题或能提供疏散场地，得1分。 | 1 |
| 海绵空间建设度(3分) | 充分考虑海绵设施，年径流总量达到规定要求，得3分。 | 3 |
| 合计 | | | 35 |
| 加分项(10分) | 地区文化特色保留度  (3分) | 非物质文化遗产展示(1分) | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 | 0 |
| 其他地区文化或特色(2分) | 有对地区文化或特色(红色文化、工业遗产、老字号等)进行保护利用的，每1项得1分；累计上限为2分。 | 2 |
| 经验推广和表彰奖励  (3分) | 获试点或经验推广情况(3分) | 获国家层面试点或经验推广的，每次(项)加2分；获得省层面试点或经验推广的，每次(项)加1分。获得设区市层面试点或经验推广的，每次(项)加0.5分。累计上限为3分。 | 0 |

**续表7.6.3-3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 加分项(10分) | 新技术应用  (2分) | 应用新技术提升空间品质及服务水平(2分) | 应用信息技术，提供智能停车等智慧服务的，得2分。 | 0 |
| 应用其他新技术，提升空间品质及服务水平的，得1分。 | 0 |
| 闲置资源利用  (2分) | 闲置土地再利用度(1分) | 利用城市边角地、闲置桥下空间更新，补足公共空间与设施的，得1分。 | 0 |
| 旧建筑再利用度(1分) | 保留改造旧建筑，风貌与空间环境协调、功能与现实需求匹配的，得1分。 | 0 |
| 合计 | | | 2 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度  (10分) | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | -4 |
| 合计 | | | -4 |
| 总计 | | | | 74 |

根据评价计分，该公共空间属于达标级，基本符合主观判断评价水平。

**4** 青年公园(策划评估)：

青年公园位于沈阳市沈河区青年大街中段，占地29万平方米。始建于1952年，1958年建成。公园内共建有八个各具特色的游园小景点。1984年，公园东南的湖心岛上建成了“振兴园”,园内建有模仿中国工农红军长征途经的雪山、草地、大渡河、铁索桥等。除此之外，园内还有芳草迎春、观容亭眺、轻舟荡漾、舞园月夜等景点，以及儿童乐园、溜冰场等设施。

结合沈阳市彩塔片区核心板块城市设计，照顾是青年人的活动需求，青年公园未来打造四季乐享的都市绿心公园。

青年公园(策划评估)得分：

**表7.6.3-4 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济效益指标  (10分) | 运营维护(2分) | 建立长期运维管理方案(2分) | 建立后期长效运维管理方案，构建综合城市服务模式的，得2分；有运维管理方案但服务效果不明显，得1分。 | 2 |
| 资金来源(4分) | 取得政府财政支持(2分) | 取得财政拨款或列入城建计划等，得2分。 | 2 |
| 多渠道取得资金来源(2分) | 通过引入社会资本等，多渠道取得资金来源的，得2分。 | 0 |
| 发展潜力(4分) | 更新后对周边地区带来的发展潜力(4分) | 有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升得2分。 | 4 |
| 合计 | | | 8 |
| 文化效益指标  (20分) | 主题性与文化性(16分) | 主题性(5分) | 具有鲜明主题性，进行统一规划设计的，最高得5分。 | 5 |
| 辨识度(5分) | 与其他空间具有差异化、辨识度，场地铺装、小品雕塑、城市家具、标识设计具有与主题相协调的文化元素每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 文化类设施小品数量(6分) | 能够体现地区文化特色的设施小品 ，每有1处得2分，累计得分上限为6分。 | 6 |
| 文化主题活动  (4分) | 策划举办文化主题活动(4分) | 有策划举办传统节庆活动等主题活动的 ，每项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 合计 | | | 20 |
| 社会效益指标公  (30分) | 推广度  (5分) | 媒体美誉度(5分) | 通过新闻媒体等方式有宣传报道的，每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 众使用空间程度(20分) | 空间开放度(4分) | 全时免费向大众开放的，得4分；全时且部分区域收费向大众开放的，得2分。 | 4 |
| 全龄适应性(4分) | 能够提供老年、儿童活动设施 ，健身、运动场地等 ，每有1项得2分；累计得分上限为4分。 | 4 |

**续表7.6.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会效益指标公  (30分) | 众使用空间程度(20分) | 功能多样性(4分) | 空间及设施功能多元化，满足休憩、交流、亲水等多种功能，每有1项得1分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间体验性(4分) | 能够提供景观互动、创意集市等明显提升空间体验的 ，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间可达性(4分) | 500米范围内有地铁、公交等公共交通站点，并且由慢行空间直接联系的，得4分；若有公共交通站点但无慢行空间直接联系的，得2分。 | 4 |
| 公众参与度  (5分) | 公众参与策划(5分) | 公众积极参与前期调研、方案策划等，得5分。 | 5 |
| 合计 | | | 30 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境设施提升改造(20分) | 设施小品配置(5分) | 设置有雕塑小品、家具座椅、引导标识等完善设施小品的，得5分；设置有部分设施小品的，得2分。 | 5 |
| 夜间照明配置(3分) | 有完善的夜间公共照明设施的，得3分；有夜间公共照明设施但一般不启动的，得1分。 | 3 |
| 慢行空间(2分) | 内部实现人车分离、人非分离 ，充分保障慢行空间，得2分。 | 2 |
| 环境改造措施(10分) | 合理划分空间、细化景观植被、优化提升铺装、完善步行流线、植入公共艺术，以上每满足1项得2分，累计得分上限为10分。 | 10 |
| 弱势群体包容度(5分) | 无障碍设施(5分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施的，得5分；有无障碍设施但不完善的，得2分；缺少无障碍设施不得分。 | 5 |

**续表7.6.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境品质改造效果(10分) | 环境舒适度(4分) | 有连续林荫街道、亲水平台等提升环境品质设施的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 植物选择(3分) | 考虑植物配置合理性，使用本土树种 ，形成具有层次的绿化空间，得3分。 | 3 |
| 生态环境改善(3分) | 经过水体治理、生态修复等 ，明显对生态环境有提升的 ，得3分。 | 3 |
| 防灾减灾救灾能力(5分) | 防洪防涝安全(1分) | 不存在防洪防涝安全问题，得1分。 | 1 |
| 防震抗震安全(1分) | 不存在抗震安全问题或能提供疏散场地，得1分。 | 1 |
| 海绵空间建设度(3分) | 充分考虑海绵设施，年径流总量达到规定要求，得3分。 | 3 |
| 合计 | | | 40 |
| 加分项(10分) | 地区文化特色保留度(3分) | 非物质文化遗产展示(1分) | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 | 0 |
| 其他地区文化或特色(2分) | 有对地区文化或特色(红色文化、工业遗产、老字号等)进行保护利用的，每1项得1分；累计上限为2分。 | 0 |
| 经验推广和表彰奖励  (3分) | 获试点或经验推广情况(3分) | 获国家层面试点或经验推广的，每次(项)加2分；获得省层面试点或经验推广的，每次(项)加1分。获得设区市层面试点或经验推广的，每次(项)加0.5分。累计上限为3分。 | 0 |
| 新技术应用  (2分) | 应用新技术提升空间品质及服务水平(2分) | 应用信息技术，提供智能停车等智慧服务的，得2分。 | 0 |
| 应用其他新技术，提升空间品质及服务水平的，得1分。 | 0 |
| 闲置资源利用  (2分) | 闲置土地再利用度(1分) | 利用城市边角地、闲置桥下空间更新，补足公共空间与设施的，得1分。 | 0 |

**续表7.6.3-4**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 加分项(10分) | 闲置资源利用  (2分) | 旧建筑再利用度(1分) | 保留改造旧建筑，风貌与空间环境协调、功能与现实需求匹配的，得1分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度  (10分) | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | -2 |
| 合计 | | | -2 |
| 总计 | | | | 96 |

根据评价计分，该公共空间更新属于特色级，基本符合主观判断评价水平。

**5** 劝工园(现状评估)：

劝工口袋公园位于铁西区兴华北街与北二东路东北角，占地面积约7800平方米，其中绿地面积5800平方米、铺装面积2000平方米。现已成为具有铁西特色的户外多功能空间、成为市民休闲娱乐健身的新选择。

“铁路记忆”是劝工口袋公园最鲜明的标签：一条由东南蜿蜒至西北的“火车道”贯穿整个公园，红砖砌成的轨枕将体闲广场、儿童乐园等各个功能空间串联起来，一秒带你穿越回曾经那个工业运输全靠铁路的火红年代，此情此景仿佛将老铁西的日子、铁西人的故事娓娓道来。

劝工园(现状评估)得分：

**表7.6.3-5 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济效益指标  (10分) | 运营维护(2分) | 建立长期运维管理方案(2分) | 建立后期长效运维管理方案，构建综合城市服务模式的，得2分；有运维管理方案但服务效果不明显，得1分。 | 0 |
| 资金来源(4分) | 取得政府财政支持(2分) | 取得财政拨款或列入城建计划等，得2分。 | 2 |
| 多渠道取得资金来源(2分) | 通过引入社会资本等，多渠道取得资金来源的，得2分。 | 0 |

**续表7.6.3-5**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 经济效益指标  (10分) | 发展潜力(4分) | 更新后对周边地区带来的发展潜力(4分) | 有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升得2分。 | 2 |
| 合计 | | | 4 |
| 文化效益指标  (20分) | 主题性与文化性(16分) | 主题性(5分) | 具有鲜明主题性，进行统一规划设计的，最高得5分。 | 5 |
| 辨识度(5分) | 与其他空间具有差异化、辨识度，场地铺装、小品雕塑、城市家具、标识设计具有与主题相协调的文化元素每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 4 |
| 文化类设施小品数量(6分) | 能够体现地区文化特色的设施小品 ，每有1处得2分，累计得分上限为6分。 | 4 |
| 文化主题活动(4分) | 策划举办文化主题活动(4分) | 有策划举办传统节庆活动等主题活动的 ，每项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 合计 | | | 17 |
| 社会效益指标公  (30分) | 推广度  (5分) | 媒体美誉度(5分) | 通过新闻媒体等方式有宣传报道的，每1项得1分，累计得分上限为5分。 | 5 |
| 众使用空间程度(20分) | 空间开放度(4分) | 全时免费向大众开放的，得4分；全时且部分区域收费向大众开放的，得2分。 | 2 |
| 全龄适应性(4分) | 能够提供老年、儿童活动设施 ，健身、运动场地等 ，每有1项得2分；累计得分上限为4分。 | 6 |
| 功能多样性(4分) | 空间及设施功能多元化，满足休憩、交流、亲水等多种功能，每有1项得1分，累计得分上限为4分。 | 4 |
| 空间体验性(4分) | 能够提供景观互动、创意集市等明显提升空间体验的 ，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 4 |

**续表7.6.3-5**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会效益指标公  (30分) | 众使用空间程度(20分) | 空间可达性(4分) | 500米范围内有地铁、公交等公共交通站点，并且由慢行空间直接联系的，得4分；若有公共交通站点但无慢行空间直接联系的，得2分。 | 4 |
| 公众参与度  (5分) | 公众参与策划(5分) | 公众积极参与前期调研、方案策划等，得5分。 | 5 |
| 合计 | | | 30 |
| 环境效益指标  (40分) | 环境设施提升改造(20分) | 设施小品配置(5分) | 设置有雕塑小品、家具座椅、引导标识等完善设施小品的，得5分；设置有部分设施小品的，得2分。 | 3 |
| 夜间照明配置(3分) | 有完善的夜间公共照明设施的，得3分；有夜间公共照明设施但一般不启动的，得1分。 | 3 |
| 慢行空间(2分) | 内部实现人车分离、人非分离 ，充分保障慢行空间，得2分。 | 2 |
| 环境改造措施(10分) | 合理划分空间、细化景观植被、优化提升铺装、完善步行流线、植入公共艺术，以上每满足1项得2分，累计得分上限为10分。 | 8 |
| 弱势群体包容度(5分) | 无障碍设施(5分) | 设置连续性无障碍步行系统，完善无障碍出入口、无障碍车位、无障碍厕所等无障碍设施的，得5分；有无障碍设施但不完善的，得2分；缺少无障碍设施不得分。 | 2 |
| 环境品质改造效果(10分) | 环境舒适度(4分) | 有连续林荫街道、亲水平台等提升环境品质设施的，每有1项得2分，累计得分上限为4分。 | 2 |
| 植物选择(3分) | 考虑植物配置合理性，使用本土树种 ，形成具有层次的绿化空间，得3分。 | 3 |

**续表7.6.3-5**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
|  |  | 生态环境改善(3分) | 经过水体治理、生态修复等 ，明显对生态环境有提升的 ，得3分。 | 0 |
| 防灾减灾救灾能力(5分) | 防洪防涝安全(1分) | 不存在防洪防涝安全问题，得1分。 | 1 |
| 防震抗震安全(1分) | 不存在抗震安全问题或能提供疏散场地，得1分。 | 1 |
| 海绵空间建设度(3分) | 充分考虑海绵设施，年径流总量达到规定要求，得3分。 | 3 |
| 合计 | | | 28 |
| 加分项(10分) | 地区文化特色保留度(3分) | 非物质文化遗产展示(1分) | 非物质文化遗产融入公共空间展示的，得1分。 | 0 |
| 其他地区文化或特色(2分) | 有对地区文化或特色(红色文化、工业遗产、老字号等)进行保护利用的，每1项得1分；累计上限为2分。 | 2 |
| 经验推广和表彰奖励  (3分) | 获试点或经验推广情况(3分) | 获国家层面试点或经验推广的，每次(项)加2分；获得省层面试点或经验推广的，每次(项)加1分。获得设区市层面试点或经验推广的，每次(项)加0.5分。累计上限为3分。 | 0 |
| 新技术应用  (2分) | 应用新技术提升空间品质及服务水平(2分) | 应用信息技术，提供智能停车等智慧服务的，得2分。 | 0 |
| 应用其他新技术，提升空间品质及服务水平的，得1分。 | 0 |
| 闲置资源利用  (2分) | 闲置土地再利用度(1分) | 利用城市边角地、闲置桥下空间更新，补足公共空间与设施的，得1分。 | 0 |
| 旧建筑再利用度(1分) | 保留改造旧建筑，风貌与空间环境协调、功能与现实需求匹配的，得1分。 | 1 |
| 合计 | | | 3 |

**续表7.6.3-5**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度  (10分) | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 82 |

根据评价计分，该公共空间更新属于完善级，基本符合主观判断评价水平。

**7.7公共服务设施更新评估**

**7.7.3** 评估结果划分依据景德镇江西画院美术馆项目(现状评估)、赣州市于都县老城片区公共服务设施建设项目（使用后评估）、万载县老城区三个运动小游园(南门社区体育小游园、建成社区体育小游园、乌溪体育小游园)公共服务设施建设项目(策划评估)模拟试算确定。

**1** 景德镇江西画院美术馆项目(现状评估)：

2021年5月21日由原建国瓷厂改造而成的景德镇江西画院美术馆隆重开幕。

建国瓷厂作为代表一个时代“痕迹”的文物级建筑，设计面对如何平衡好文脉的传承与对话的难题，结合整个御窑历史街区，深入挖掘周边整个御窑厂历史街区的文脉特征，以原构、解构、重构的方法进行分析，并提出最大保护原则、有机生长理念、建筑共生策略等多种手段，塑造既能延续场地文脉，又能适应新时代、新功能的建筑作品。整体风貌以现代的建筑表情嵌入历史文脉，激活场地活力的同时也使城市更具生命力。

时代更迭，产业调整，工业历史正逐渐离我们远去，城市经济发生了从生产到消费的根本转变，而景德镇的陶瓷文化永远留了下来，旧瓷厂转型陶瓷文化旅游地，吸引越来越多的年轻的陶瓷设计师、艺术家来到这里，为这座城市注入了新的生机和活力。

**表7.7.3-1 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 对原有情况的利用  (10分) | 对原有结构空间的利用(5分) | 根据对原有结构空间的拆除量进行确定，主体结构和外围护结构未改变，内部墙体少量拆除得5分；主体结构和外围护结构未 改变，内部墙体大量拆除得3分；主体结构或外围护结构大量改变得1分 | 5 |
| 对场地的利用(5分) | 场地开发强度较高，经济效益较好得5分；开发强度一般得3分；开发强度较差的1分。 | 5 |
| 土地利用率  (10分) | 更新改造费用(4分) | 取得政府财政支持得2分；通过引入社会资本等多渠道资金来源得2分。 | 2 |
| 改造后的运营维护 费用(6分) | 改造后运营过程中额外得到盈利得6分；运营过程中可做到自给自足得4分；运营后仍需要外界资金支持得1分。 | 6 |
| 合计 | | | 18 |
| 文化  效益  指标  (20分) | 建筑风貌传承(8分) | 对原有建筑形式的保留  (4分) | 对原有建筑形式进行修缮和保护得4分；对原有建筑形式适当改变得2分。对原有建筑形式结构改变不得分。 | 4 |
| 对原有特征的突显(4分) | 在改造方案中有对原建筑文化、特征突出理念的得4分；  适当考虑得2分；未考虑不得分。 | 4 |
| 文化活动建设度  (6分) | 考虑策划举办文化活动  (6分) | 考虑举办文化、节日、纪念日或其他宣传活动并预留场地得6分；考虑活动但未预留或兼用场地得3分；未考虑活动和场地不得分。 | 6 |
| 文化设施建设  (6分) | 文化设施建设(6分) | 考虑文化设施或小品建设和氛围渲染的得6分；仅考虑文化设施或小品建设得3分；未建设不得分。 | 6 |
| 合计 | | | 20 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 完善公共设施  (10分) | 改造有效完善服务半径内的公共设施。(5分) | 补充了服务范围内缺失功能，使居民生活更便捷得5分；改造后的功能在服务范围内早已满足居民需求得2分。 | 2 |

**续表7.7.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 完善公共设施  (10分) | 可达性(5分) | 300米范围内有公共交通设施得5分；500米范围内有公共交通设施得3分；500米范围内无公共交通得1分。 | 5 |
| 公众参与使用  (10分) | 公众使用空间程度(6分) | 改造后公共设施的使用频率、使用效率有明显提升得6分；略有提升得4分；无明显变化得1分。 | 6 |
| 公众参与度(4分) | 在前期改造和后期运营过程中采用走访、问卷等形式得4分；仅在单阶段公众参与得2分。 | 4 |
| 更新后的发展潜力  (10分) | 是否产生良好的预期，实现区域质量的提升。(4分) | 达到或高于预期成果、并有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升2分。 | 4 |
| 实现区域质量的提升。(3分) | 明显使得区域质量得到提升得3分；提升效果不明显得1分； 为提升不得分。 | 3 |
| 改善居民的生活水平和质量。(3分) | 明显改善居民生活便利性或提供保障得3分；对居民生活便利和改善一般得1分。 | 3 |
| 合计 | | | 27 |
| 环境  效益  指标  (30分) | 环境保护  (10分) | 对周边环境影响  (5分) | 对空气质量有提升；运营中不产生噪声污染得5分；对控制质量无影响， 无噪声得3分；对空气 无影响仅在规定时段产生噪声1分。 | 5 |
| 污染物防控设施  (5分) | 对空气、水、噪声等污染建设防护措施并有效防护得5分；有防护设施，降低污染得3分；无 防控设施不得分。 | 5 |
| 绿色环保(20分) | 碳排放量(5分) | 改造设计考虑降低碳排放量得5分；适当降低碳排放量得3分；未考虑不得分。 | 5 |
| 能源高效利用(5分) | 改造设计考虑能源高效利用，并有效果明显得5分；考虑能源高效利用，并产生效果得3分；未考虑不得分。 | 3 |

**续表7.7.3-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 现状  得分 |
| 环境  效益  指标  (30分) | 绿色环保(20分) | 可再生材料使用  (5分) | 大量使用可再生材料得5分；使用可再生材料得3分；仅在小品或构件中使用1分。 | 1 |
| 可再生能源的利用  (5分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源得5分；未使用不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 19 |
| 加分项(10分) | 新建筑技术的应用  (10分) | 新建筑技术的应用，包括结构加固技术、改造中申请专利等。 | 改造技术申请专利每一项增加2分，10分为满分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度 | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 84 |

根据评价计分，该公共服务设施属于完善级，基本符合主观判断评价水平。

**2** 赣州市于都县老城片区公共服务设施建设项目（使用后评估）：

位于赣州市于都县老城片区公共服务设施建设项目通过连片统筹、优化老城结构。深入开展片区体检，调查分析片区需求，合理布局新增服务设施，打造完整社区；保留传统建筑群,挖掘文化特性， 连通北门街历史街区、贡江和马子河滨江绿带， 形成贯穿老城区连续完整的休闲。坚持公益优先,存量空间资源用于建设停车场、全民健身中心、小游园、老年活动中心、教育卫生设施等,完善老城区综合服务功能,促进周边地区品质提升。

**表7.7.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 对原有情况的利用  (10分) | 对原有结构空间的利用(5分) | 根据对原有结构空间的拆除量进行确定，主体结构和外围护结构未改变，内部墙体少量拆除得5分；主体结构和外围护结构未 改变，内部墙体大量拆除得3分；主体结构或外围护结构大量改变得1分 | 5 |
| 对场地的利用(5分) | 场地开发强度较高，经济效益较好得5分；开发强度一般得3分；开发强度较差的1分。 | 5 |
| 土地利用率  (10分) | 更新改造费用(4分) | 取得政府财政支持得2分；通过引入社会资本等多渠道资金来源得2分。 | 2 |
| 改造后的运营维护 费用(6分) | 改造后运营过程中额外得到盈利得6分；运营过程中可做到自给自足得4分；运营后仍需要外界资金支持得1分。 | 4 |
| 合计 | | | 16 |
| 文化  效益  指标  (20分) | 建筑风貌传承(8分) | 对原有建筑形式的保留  (4分) | 对原有建筑形式进行修缮和保护得4分；对原有建筑形式适当改变得2分。对原有建筑形式结构改变不得分。 | 4 |
| 对原有特征的突显(4分) | 在改造方案中有对原建筑文化、特征突出理念的得4分；  适当考虑得2分；未考虑不得分。 | 2 |
| 文化活动建设度  (6分) | 考虑策划举办文化活动  (6分) | 考虑举办文化、节日、纪念日或其他宣传活动并预留场地得6分；考虑活动但未预留或兼用场地得3分；未考虑活动和场地不得分。 | 6 |
| 文化设施建设  (6分) | 文化设施建设(6分) | 考虑文化设施或小品建设和氛围渲染的得6分；仅考虑文化设施或小品建设得3分；未建设不得分。 | 3 |
| 合计 | | | 15 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 完善公共设施  (10分) | 改造有效完善服务半径内的公共设施。(5分) | 补充了服务范围内缺失功能，使居民生活更便捷得5分；改造后的功能在服务范围内早已满足居民需求得2分。 | 5 |

**续表7.7.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 完善公共设施  (10分) | 可达性(5分) | 300米范围内有公共交通设施得5分；500米范围内有公共交通设施得3分；500米范围内无公共交通得1分。 | 5 |
| 公众参与使用  (10分) | 公众使用空间程度(6分) | 改造后公共设施的使用频率、使用效率有明显提升得6分；略有提升得4分；无明显变化得1分。 | 6 |
| 公众参与度(4分) | 在前期改造和后期运营过程中采用走访、问卷等形式得4分；仅在单阶段公众参与得2分。 | 4 |
| 更新后的发展潜力  (10分) | 是否产生良好的预期，实现区域质量的提升。(4分) | 达到或高于预期成果、并有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升2分。 | 4 |
| 实现区域质量的提升。(3分) | 明显使得区域质量得到提升得3分；提升效果不明显得1分； 为提升不得分。 | 3 |
| 改善居民的生活水平和质量。(3分) | 明显改善居民生活便利性或提供保障得3分；对居民生活便利和改善一般得1分。 | 3 |
| 合计 | | | 30 |
| 环境  效益  指标  (30分) | 环境保护  (10分) | 对周边环境影响  (5分) | 对空气质量有提升；运营中不产生噪声污染得5分；对控制质量无影响， 无噪声得3分；对空气 无影响仅在规定时段产生噪声1分。 | 5 |
| 污染物防控设施  (5分) | 对空气、水、噪声等污染建设防护措施并有效防护得5分；有防护设施，降低污染得3分；无 防控设施不得分。 | 5 |
| 绿色环保(20分) | 碳排放量(5分) | 改造设计考虑降低碳排放量得5分；适当降低碳排放量得3分；未考虑不得分。 | 5 |
| 能源高效利用(5分) | 改造设计考虑能源高效利用，并有效果明显得5分；考虑能源高效利用，并产生效果得3分；未考虑不得分。 | 5 |

**续表7.7.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 实施  得分 |
| 环境  效益  指标  (30分) | 绿色环保(20分) | 可再生材料使用  (5分) | 大量使用可再生材料得5分；使用可再生材料得3分；仅在小品或构件中使用1分。 | 1 |
| 可再生能源的利用  (5分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源得5分；未使用不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 21 |
| 加分项(10分) | 新建筑技术的应用  (10分) | 新建筑技术的应用，包括结构加固技术、改造中申请专利等。 | 改造技术申请专利每一项增加2分，10分为满分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度 | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 82 |

根据评价计分，该公共服务设施属于完善级，基本符合主观判断评价水平。

**3** 万载县老城区三个运动小游园(南门社区体育小游园、建成社区体育小游园、乌溪体育小游园)公共服务设施建设项目(策划评估)：

位于宜春市万载县老城区三个运动小游园(南门社区体育小游园、建成社区体育小游园、乌溪体育小游园)公共服务设施建设项目游依托现有城市格局，结合万载体育运动文化，从点状分布的小游园入手，增加城市以体育运动为主题的公共绿地。

**表7.7.3-2 评估指标赋值打分表**

| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经济  效益  指标  (20分) | 对原有情况的利用  (10分) | 对原有结构空间的利用(5分) | 根据对原有结构空间的拆除量进行确定，主体结构和外围护结构未改变，内部墙体少量拆除得5分；主体结构和外围护结构未改变，内部墙体大量拆除得3分；主体结构或外围护结构大量改变得1分。 | 5 |

**续表7.7.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 经济  效益  指标  (20分) | 对原有情况的利用  (10分) | 对场地的利用(5分) | 场地开发强度较高，经济效益较好得5分；开发强度一般得3分；开发强度较差的1分。 | 5 |
| 土地利用率  (10分) | 更新改造费用(4分) | 取得政府财政支持得2分；通过引入社会资本等多渠道资金来源得2分。 | 2 |
| 改造后的运营维护 费用(6分) | 改造后运营过程中额外得到盈利得6分；运营过程中可做到自给自足得4分；运营后仍需要外界资金支持得1分。 | 4 |
| 合计 | | | 16 |
| 文化  效益  指标  (20分) | 建筑风貌传承(8分) | 对原有建筑形式的保留(4分) | 对原有建筑形式进行修缮和保护得4分；对原有建筑形式适当改变得2分。对原有建筑形式结构改变不得分。 | 2 |
| 对原有特征的突显  (4分) | 在改造方案中有对原建筑文化、特征突出理念的得4分；  适当考虑得2分；未考虑不得分。 | 2 |
| 文化活动建设度  (6分) | 考虑策划举办文化活动(6分) | 考虑举办文化、节日、纪念日或其他宣传活动并预留场地得6分；考虑活动但未预留或兼用场地得3分；未考虑活动和场地不得分。 | 3 |
| 文化设施建设  (6分) | 文化设施建设(6分) | 考虑文化设施或小品建设和氛围渲染的得6分；仅考虑文化设施或小品建设得3分；未建设不得分。 | 3 |
| 合计 | | | 10 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 完善公共设施  (10分) | 改造有效完善服务半径内的公共设施  (5分) | 补充了服务范围内缺失功能，使居民生活更便捷得5分；改造后的功能在服务范围内早已满足居民需求得2分。 | 5 |
| 可达性(5分) | 300米范围内有公共交通设施得5分；500米范围内有公共交通设施得3分；500米范围内无公共交通得1分。 | 5 |
| 公众参与使用  (10分) | 公众使用空间程度  (6分) | 改造后公共设施的使用频率、使用效率有明显提升得6分；略有提升得4分；无明显变化得1分。 | 6 |

**续表7.7.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 社会  效益  指标  (30分) | 公众参与使用  (10分) | 公众参与度(4分) | 在前期改造和后期运营过程中采用走访、问卷等形式得4分；仅在单阶段公众参与得2分。 | 4 |
| 更新后的发展潜力  (10分) | 是否产生良好的预期，实现区域质量的提升。(4分) | 达到或高于预期成果、并有效实现区域质量提升得4分；基本达到预期效果，对区域质量有一定提升2分。 | 4 |
| 实现区域质量的提升。(3分) | 明显使得区域质量得到提升得3分；提升效果不明显得1分； 为提升不得分。 | 3 |
| 改善居民的生活水平和质量。(3分) | 明显改善居民生活便利性或提供保障得3分；对居民生活便利和改善一般得1分。 | 3 |
| 合计 | | | 30 |
| 环境  效益  指标  (30分) | 环境保护  (10分) | 对周边环境影响  (5分) | 对空气质量有提升；运营中不产生噪声污染得5分；对控制质量无影响， 无噪声得3分；对空气 无影响仅在规定时段产生噪声1分。 | 5 |
| 污染物防控设施  (5分) | 对空气、水、噪声等污染建设防护措施并有效防护得5分；有防护设施，降低污染得3分；无 防控设施不得分。 | 3 |
| 绿色环保(20分) | 碳排放量(5分) | 改造设计考虑降低碳排放量得5分；适当降低碳排放量得3分；未考虑不得分。 | 5 |
| 能源高效利用(5分) | 改造设计考虑能源高效利用，并有效果明显得5分；考虑能源高效利用，并产生效果得3分；未考虑不得分。 | 3 |
| 可再生材料使用  (5分) | 大量使用可再生材料得5分；使用可再生材料得3分；仅在小品或构件中使用1分。 | 1 |
| 可再生能源的利用(5分) | 使用太阳能电池板、风能、生物质能等可再生能源得5分；未使用不得分。 | 0 |
| 合计 | | | 17 |

**续表7.7.3-2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 具体内容 | 评分标准 | 策划  得分 |
| 加分项(10分) | 新建筑技术的应用  (10分) | 新建筑技术的应用，包括结构加固技术、改造中申请专利等。 | 改造技术申请专利每一项增加2分，10分为满分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 扣分项(10分) | 群众满意度 | 改造后群众综合评价(10分) | 根据群众满意度调查酌情扣分。 | 0 |
| 合计 | | | 0 |
| 总计 | | | | 71 |

根据评价计分，该公共服务设施更新属于达标级，基本符合主观判断评价水平。