



T/CECS ×××—202×

中国工程建设标准化协会标准

社区体检评价标准

Physical examination & evaluation standard for community

（征求意见稿）

2024 年 XX 月 XX 日

中国工程建设标准化协会标准

社区体检评价标准

Evaluation standard for community physical examination

T/CECS ×××—202X

主编单位：中国城市建设研究院有限公司

厦门大学

批准单位：中国工程建设标准化协会

施行日期：202×年××月 1 日

中国 **XX** 出版社

20×× 北 京

前 言

根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2022 年第一批协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字[2022]13 号）的要求，编制组经过深入调查研究，认真总结科研成果和实践经验，参考有关国外和国内先进标准，并在广泛征求意见的基础上，编制了本标准。

本标准共分 8 章和 2 个附录，主要技术内容包括：总则、术语、基本规定、体检实施、生态宜居、设施完整、安全韧性、智慧服务、友好活力、风貌特色等。

本标准的某些内容可能直接或间接涉及专利，本标准的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由中国工程建设标准化协会城市更新分会归口管理，由中国城市建设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，请寄送中国城市建设研究院有限公司（地址：北京市西城区德胜门外大街 36 号德胜凯旋大厦，邮政编码：100120）。

主编单位：中国城市建设研究院有限公司

厦门大学

参编单位：华蓝设计（集团）有限公司

四川省建筑设计研究院有限公司

德州市建筑规划勘察设计院

北京数字政通科技股份有限公司

联发集团有限公司

新疆天恒基建筑工程有限公司

中建研科技股份有限公司

北规院弘都规划建筑设计研究院有限公司

北京北建大建筑设计研究院有限公司

中科院建筑设计研究院有限公司

主要起草人：

主要审查人：

目 次

1 总则.....	6
2 术语.....	7
3 基本规定.....	8
4 体检实施.....	9
4.1 方案制定.....	9
4.2 基础数据.....	10
4.3 指标构建.....	11
4.4 分析评估.....	11
4.5 成果编制.....	12
5 生态宜居.....	14
5.1 一般规定.....	14
5.2 绿色空间.....	14
5.3 节能低碳.....	16
5.4 环境舒适.....	17
6 设施完整.....	20
6.1 一般规定.....	20
6.2 公共服务.....	20
6.3 便民商业.....	23
6.4 市政配套.....	25
7 安全韧性.....	28
7.1 一般规定.....	28
7.2 灾害处理.....	28
7.3 韧性场地.....	30
7.4 危险识别.....	31
8 智慧服务.....	34
8.1 一般规定.....	34
8.2 智慧物业.....	34
8.3 智慧管理.....	36
8.4 嵌入服务.....	37

9 友好活力..... 40

 9.1 一般规定.....40

 9.2 全龄友好.....40

 9.3 人文关怀.....42

 9.4 商业活力.....43

10 风貌特色..... 45

 10.1 一般规定.....45

 10.2 历史风貌.....45

 10.3 城市形象.....46

 10.4 特色文化.....47

附 录 A..... 50

附 录 B..... 51

本标准用词说明..... 53

引用标准名录..... 54

Contents

1 General.....	6
2 Term.....	7
3 Basic provisions.....	8
4 Medical examination conduction.....	9
4.1 Program development	9
4.2 Basic data	10
4.3 Indicator building	11
4.4 Analytical evaluation	11
4.5 Preparation of results.....	12
5 Ecologically livable.....	14
5.1 General provisions	14
5.2 Green space	14
5.3 Energy saving and low carbon	16
5.4 Comfortable environment	17
6 Facility integrity.....	20
6.1 General provisions	20
6.2 Public services.....	20
6.3 Convenient business.....	23
6.4 Municipal facilities.....	25
7 Security resilience.....	28
7.1 General provisions	28
7.2 Disaster management	28
7.3 Resilient venues	30
7.4 Hazard identification.....	31
8 Intelligent service.....	34
8.1 General provisions	34
8.2 Smart property.....	34
8.3 Intelligent management	36
8.4 Embedding Services.....	37

9 Friendly vitality..... 40

9.1 General provisions40

9.2 Age-friendly40

9.3 Humanistic care.....42

9.4 Business dynamism43

10 Features..... 45

10.1 General provisions45

10.2 Historical features45

10.3 City image46

10.4 Distinctive culture47

Appendix A..... 50

Appendix B..... 51

1 总则

1.0.1 为贯彻落实城市更新战略，指导既有社区更新改造，为城镇居民提供更健康、更安全、更宜居的高品质生活空间，制定本标准。

【条文说明】

本条规定了标准的编制背景和目的。社区是城市治理的基本单元，以建设完整社区为目标，也需要定期开展体检评估。开展社区体检评估，是促进社区人居环境和治理水平提升的重要手段，为确保社区体检评估的规范性和可操作性，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于城镇社区的体检评估。

1.0.3 社区体检评估应遵循因地制宜、以人为本、可持续运营、高质量发展等原则，坚持目标导向、问题导向和结果导向相结合。

1.0.4 城镇社区的体检评估，除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 社区 community

城镇建成区中具有明确的区域范围、拥有居住人口、拥有自治自决的组织、拥有多栋多种功能以上建筑物，且与城镇有交通和市政设施等方面的联系与共享的区域空间。

2.0.2 社区体检 community medical examination

社区体检是在城市体检体系框架下联合职能部门、社区、居民和产权单位等多方主体，协同完成社区发展状况、社区规划落实情况的检查。

2.0.3 社区评估 community evaluation

对上个五年周期的社区体检工作成效、社区更新规划目标完成情况、整体建设情况和专项工作进行的总结评估。

【条文说明】

本条规定了本标准提出的“社区评估”工作的基本内涵。通过对过往成果的评估，可以为未来社区工作提供经验和教训，提高社区建设的质量。

2.0.4 社区体检评估 community examination & evaluation

社区体检与社区评估工作的统称。

3 基本规定

3.0.1 社区体检以城镇已建成的社区作为对象，并应明确规划用地范围。

【条文说明】

社区体检对象为城镇已建成的社区，不包括城镇未建成社区及乡村社区。

3.0.2 社区体检分为体检、评估两个阶段。

3.0.3 申请体检的社区应具备以下条件：

- 1 新建社区已建成并投入使用一年以上；
- 2 尚未进行更新的老旧小区。

3.0.4 社区体检工作可采取自体检、第三方体检以及二者相结合的方式。

【条文说明】

社区体检工作可根据社区实际情况，结合社区在地特征和发展情况，采取自体检、第三方体检以及二者相结合的方式。

3.0.5 社区体检工作流程包括：制定工作方案、采集基础数据、构建指标体系、分析评估、编制成果。

【条文说明】

《国土空间规划城市体检评估规程》4.3.1，体检评估工作流程包括制定工作方案、构建指标体系、规范和夯实数据基础、分析评价、编制成果、汇交成果、成果应用等。住建部《城市体检工作手册》提出社区体检工作流程：完善体检指标体系、开展数据采集和汇总分析、深入分析和诊断问题、持续推进问题解决。河北省《城市体检评估标准》4.1.1，城市自体检应包括建立城市体检指标体系、划定城市体检范围、数据采集与指标计算、分析评价、形成自体检成果等基本内容。

4 体检实施

4.1 方案制定

4.1.1 社区体检工作由城市基层人民政府组织，第三方体检机构、专家、社区代表和公众共同参与，开展体检评估、体检成果的审核与论证等工作。

4.1.2 社区体检工作以坚持目标导向、问题导向、注重可操作性为工作原则。

【条文说明】

开展社区体检评估工作应对照上位规划和相关规划确定的发展目标，总结社区体检需要达到的目标与任务要求，构成具有引导作用的指标体系。全面客观分析社区发展取得的成效，聚焦社区和街道尺度下的突出矛盾和问题。遵循科学有效、便于操作、符合当地实际的原则，坚持数据可获取、指标可计算、结果可考核的原则。建立体检指标体系应在遵循本标准提出原则的基础上，根据实际情况和需求，构建适用于体检对象的体检指标体系。

4.1.3 社区体检工作按照“一年一体检、五年一评估”要求，开展年度社区体检和五年期社区评估工作。

【条文说明】

年度社区体检要求每年度围绕当年社区建设与管理的重点任务和项目清单，开展动态监测和评价。五年期社区评估工作是对上一个五年周期的城市更新规划目标、整体建设情况和专项工作等进行的总结评估。

4.1.4 社区体检工作应包括社区自体检、第三方体检和社会满意度调查。社区自体检、第三方体检、社会满意度调查宜同步开展，调查范围应保持一致，基础数据应真实可靠。

4.1.5 社会满意度调查包括制定调查问卷、选取调查对象、开展问卷调查、调查数据统计与分析、形成社会满意度调查成果等基本内容。

【条文说明】

开展社会满意度调查选取调查对象时，抽样人口应尽量与本社区真实人口结

构接近，男女性别比例相当，年龄分布合理。开展问卷调查时，社区社会满意度调查管理员应了解调查工作内容和要求，熟悉本社区基本情况，调查过程中无特殊情况不得随意更换管理员。

4.2 基础数据

4.2.1 社区体检数据包括实地踏勘获取数据、各部门各行业统计数据、互联网大数据、专业机构调查数据等。

【条文说明】

社区体检数据的收集与获取由区级部门向辖区街道办事处、再到各社区委员会逐层发文配合，第三方体检机构根据社区体检指标体系明确的具体内容向各部门报送提资清单。

4.2.2 充分利用大数据和人工智能多种技术手段，以及公开发布或合法获取的手机信令数据、POI 数据、交通 IC 卡数据、市民服务热线数据等大数据，进行精细化分析。

【条文说明】

体检数据采集鼓励利用大数据等手段，采集高精度遥感影像、互联网地图信息点、人工智能识别，结合政府数据和居民问卷调查等方面数据进行指标测算，得到单个指标结果。

4.2.3 社区体检需同步开展社会满意度调查，通过问卷调查、实地走访等方式，调查分析社区居民对社区建设发展的满意度，查找居民感受到的突出问题和短板，调查结论和有关建议纳入社区体检评估报告。

【条文说明】

社区问卷调研数据与现场踏勘采集数据等相结合，辅以政府部门数据，形成多源数据支撑。

4.2.4 运用 CIM 信息平台系统等技术，建设社区体检评估管理信息平台，实现与上级城市体检评估管理信息平台对接。加强社区体检评估数据汇集、综合分析、监测预警和工作调度，建立“发现问题—整改问题—巩固提升”联动工作机制。

【条文说明】

运用CIM信息平台系统等技术，建设社区体检评估管理信息平台，将片区CIM底板、建筑BIM轻量化模型、体检指标体系、基础数据、业态数据等进行融合展示，全面直观地展示社区现状和体检结果，进一步可以集成下阶段重点项目方案展示。

4.3 指标构建

4.3.1 开展社区体检工作应分级分类建立社区体检指标体系。

4.3.2 社区体检指标体系包括生态宜居（A）、设施完整（B）、安全韧性（C）、智慧服务（D）、友好活力（E）、风貌特色（F）6个一级指标。

【条文说明】

根据《国土空间规划城市体检评估规程》、《住建部城市体检指标体系》、住建部《完整居住社区建设指南》等文件划定本标准指标体系。其中，根据《国土空间规划城市体检评估规程》B.1.1，按安全、创新、协调、绿色、开放和共享分为6个一级类别，在此基础上，又进一步划分为23个二级类别和122项指标。根据住建部《城市体检指标体系》，按生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、风貌特色、整洁有序、多元包容、创新活力分为8个一级类别，在此基础上进一步划分为65项二级指标。最终，本标准划定社区体检评估的指标体系包括生态宜居、设施完整、安全韧性、智慧服务、友好活力、风貌特色六个维度分为6个一级类别，在此基础上，又进一步划分为18个二级类别和62项指标。

4.3.3 社区体检指标分为底线指标、导向指标和自选指标三种类型。

【条文说明】

底线指标是与社区发展紧密相关的居住类、设施类、安全类等方面指标；导向指标是指从其他方面反映社区治理水平、人居环境、空间布局等方面指标；自选指标是指可结合社区实际和地方特色另行增设的指标。在底线指标的基础上，可结合本地发展阶段选择导向指标，也可与社区实际紧密结合另行增设自选指标。

4.4 分析评估

4.4.1 社区体检应结合政策要求、相关规划、标准规范、自身发展建设情况及目标，确定各项指标的评价标准及阈值。

【条文说明】

社区体检应结合下列内容确定评价标准：1、国家或地方标准、各类行业规范、国际或行业通行标准等；2、上位政策要求、社区发展目标和工作目标等；3、对标社区或规模水平类似社区的数据结果；4、社区历年数据结果；5、社会满意度调查结果。

4.4.2 社区体检分析评估宜采用综合分档评价法。

【条文说明】

社区体检分析评价宜采用综合分档评价法应满足下列要求：达到要求的指标，评定为“达标”等级；未达到要求的指标，评定为“可提升”等级；针对具有底线要求的指标，且尚未达到要求的指标，评定为“持续纳入监管”，作为后期重点监管对象。

4.4.3 社区体检应衔接城市更新工作，从更新导向出发，分析评价城市工作成效和问题短板，为编制社区更新五年规划和年度实施计划、确定更新项目提供现状分析和意见建议。

【条文说明】

根据社区更新的目标任务，从完善功能、提升品质、底线管控、提升效能、转变方式等方面查找问题，制定社区更新计划。

4.4.4 依据社区体检的结论，结合社区调研、问卷访谈等社区情况，总结社区体检所检出的社区的短板问题、面临的机遇与挑战、实施改造意向与可行性分析等结论。可结合社区特征形成一系列专题研究报告。

4.5 成果编制

4.5.1 社区体检成果由体检报告和附件组成。形成一份社区体检评估总体报告，多个附件包括一张体检指标评估总表、一份情况说明文字报告、一份社会满意度调查统计报告、一份工作记录表及若干专题研究报告等。

【条文说明】

社区体检需进行体检成果的整合和输出。附件需根据相关规范、规范中规定的统一成果范式进行成果整合，如对CAD 图层/图例的设计、文件命名的形式、矢量编号等进行详细规定。

4.5.2 社区体检总报告可分为简本和详细本两种形式。详细本应包括全套社区体检报告和相关附件。简本应包括社区体检工作的进展、社区基本情况说明、社区发展分析、存在问题与原因分析及提出针对性建议等内容。

4.5.3 社区体检最终成果应由第三方体检机构完成社区体检报告，并经由地方人民政府主持审议通过，向区级相关部门反馈体检结果。

【条文说明】

社区体检的成果编制后应逐级审查后，向区级相关部门反馈社区体检结果。针对各专题问题，可形成不同版本、不同专题的公示报告。

4.5.4 社区体检应建立起长效监测维护机制，定期对所检社区进行定时、定向回访，了解体检评估成果在社区更新治理中的作用，并监督考察社区体检结论的落实情况。

5 生态宜居

5.1 一般规定

5.1.1 社区体检生态宜居指标体系（A）包括绿色空间、节能低碳、环境舒适 3 个二级指标，合计 10 个分项指标，其中底线指标 8 项，导向指标 2 项。

5.1.2 针对各项分项指标分别进行核查，并分类说明配建情况，如“达标”、“可提升”、“持续纳入监管”等不同状态。

5.1.3 绿色低碳指标体系参照表 5.1.3。

表 5.1.3 绿色低碳（A）指标体系

一级	二级	指标分项		指标类型
A 生态 宜居	A1 绿色 空间	A1-1	人均社区公园绿地面积	底线●
		A1-2	新建及既有社区公共绿地的规模和配置设施	底线●
		A1-3	公共活动场地用地面积	底线●
	A2 节能 低碳	A2-1	绿色交通出行占比	底线●
		A2-2	住宅建筑面积能耗	底线●
		A2-3	住宅建筑外墙保温的设计使用年限、组成材料和构造做法等	底线●
		A2-4	社区节水措施的采用效果	导向○
	A3 环境 舒适	A3-1	社区标识系统的完善度、清晰度和环保性	导向○
		A3-2	建筑室外环境的噪声量	底线●
		A3-3	社区照明系统的使用效果和分布位置	底线●

5.2 绿色空间

5.2.1 社区人均拥有公园绿地的面积应不少于 2m²/人。

【条文说明】

1. 指标内涵

人均社区公园绿地面积指社区居民平均每人拥有的公园绿地面积，是衡量社区绿化程度和生态建设水平的重要指标之一。

2. 数据计算及来源

计算公式为：社区人均公园绿地面积=社区公园绿地面积/社区常住人口。

数据来源于根据社区设计图纸测算或由专业团队进行现场测绘。

3. 评价标准

根据《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中第 4.0.4 条规定，“公共绿地控制指标应满足十五分钟生活圈居住区的人均公共绿地面积不低于 $2.0\text{ m}^2/\text{人}$ ，十分钟生活圈居住区的人均公共绿地面积不低于 $1.0\text{ m}^2/\text{人}$ ，五分钟生活圈居住区的人均公共绿地面积不低于 $1.0\text{ m}^2/\text{人}$ 。旧区改建不应低于相应控制指标的 70%”。考虑到居住社区规模和社区公共绿地的服务范围，提出人均社区公园绿地面积应不少于 $2.0\text{ m}^2/\text{人}$ 。

5.2.2 新建社区公共绿地面积应不小于 4000 m^2 ，并配备体育活动及休憩设施；既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区公园绿地是指在社区内集中建设的，具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的公共绿地，包括社区游园、口袋公园、袖珍公园等。

2. 数据计算及来源

数据来源于根据社区设计图纸测算或由专业团队进行现场测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55 号（住建部）《完整居住社区建设指南》，新建居住社区至少建设一个不小于 4000 平方米的社区游园，设置 10%—15% 的体育活动场地，并配备休憩设施。既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等。

5.2.3 社区内应至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于 150 平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区公共活动场地是指为社区配套建设、可供居民健身活动和儿童游憩的公共场地。

2. 数据计算及来源

数据来源于根据社区设计图纸测算或由专业团队进行现场测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应至少有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），用地面积不小于150平方米，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。

5.3 节能低碳

5.3.1 社区居民采用绿色交通出行方式的比例不宜小于60%。

【条文说明】

1. 指标内涵

绿色交通出行指乘坐公共汽车、地铁等公共交通工具，以及合作乘车、环保驾车，或者步行、骑自行车等对环境影响较小的出行方式。

2. 数据计算及来源

计算公式为：社区绿色交通出行占比=（社区内采取绿色出行方式的出行量）/（社区总出行量）*100%。

数据来源于调查问卷或访谈座谈。

3. 评价标准

根据《住建部2021年城市体检指标体系》，市辖区建成区内采用轨道、公交、步行、骑行等方式的出行量，占城市总出行量的百分比，不宜小于60%。

5.3.2 住宅建筑面积能耗应小于65千瓦时/平方米·年。

【条文说明】

1. 指标内涵

住宅建筑能耗指社区住宅建筑在建造和使用过程中产生的能耗，包括建材生产、建筑施工等建造能耗，以及采暖、空调、照明等居民日常用能。

2. 数据计算及来源

计算公式为：社区单位住宅建筑面积能耗=（社区内建筑所消耗的能量总和）/（建筑总面积）。

数据来源于专业团队进行建筑能耗数据采集。

3. 评价标准

根据《建筑节能条例》，住宅建筑的能耗限制值为65千瓦时/平方米·年，对于超过这一限制值的建筑，需要进行节能改造。

5.3.3 住宅建筑外墙保温设计使用年限、组成材料的性能指标和各层构造做法等均应符合设计要求。

【条文说明】

1. 指标内涵

住宅建筑外墙保温指在外墙表面进行一系列保温材料施工，以改善住宅建筑的保温性能，提高居住环境的舒适度。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或外墙保温设计施工单位。

3. 评价标准

参考《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26—2018）、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 134-2010）、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 75-2012）及所在地区居住建筑节能设计标准，核对有关外墙保温隔热的性能要求。

5.3.4 社区景观宜采用绿化滴灌和雨水回渗等节水措施。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区节水措施主要指采用人工景观水体补充水源、节水绿化灌溉方式、雨水回渗措施等社区景观环境节水措施。

2. 数据计算及来源

数据来源于实地踏勘调查。

3. 评价标准

根据住房和城乡建设部办公厅发布国家标准《节水型居民小区评价标准（征求意见稿）》，由专业团队进行社区景观节水评价。

5.4 环境舒适

5.4.1 社区标识系统宜布置合理、系统健全、清晰准确、材料环保。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区标识系统包括社区总平面图标识牌、交通标识牌、户外建筑名称主体标识及楼栋名称号牌、物业功能牌、景观及绿化简介标识牌和宣传栏等。

2. 数据计算及来源

数据来源于实地踏勘调查。

3. 评价标准

根据《公共区域标识系统设计规范》GB/T 15566-1995，关于标识系统的类型、数量、尺寸、形状、颜色、内容等设计要素以及标识牌材料、安装位置等施工规定细则，进行客观评价。

5.4.2 建筑室外环境噪声指标应达到昼间不超过 55 分贝、夜间不超过 45 分贝。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区建筑室外环境噪声指在社区公共区域内产生的交通噪声、工业噪声、建筑施工噪声和社会生活噪声。

2. 数据计算及来源

数据来源于专业团队进行噪音分贝值采集。

3. 评价标准

根据国家《声环境质量标准》GB 3096-2008，1 类声环境功能区指以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能，需要保持安静的区域，昼间噪声限值为 55 分贝，夜间为 45 分贝。2 类声环境功能区指以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域，昼间噪声限值为 60 分贝，夜间为 50 分贝。

5.4.3 社区照明系统需兼具功能性和艺术性，在住宅建筑出入口、附属道路、活动场地等居民活动频繁的公共区域应重点设置夜间照明，照明亮度应满足不产生光污染的要求。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区照明系统包括路灯、公共景观照明、公共设施照明等。分布位置主要集中在道路两侧或人行道上、社区公园、活动广场、花坛、健身区等公共区域。

2. 数据计算及来源

数据来源于实地踏勘调查。

3. 评价标准

根据建设部《城市夜景照明设计标准》（征求意见稿），社区夜间景观照明的照度、亮度、眩光限制等条件均应满足标准细则要求，同时满足照明设计艺术性和节能要求。

6 设施完整

6.1 一般规定

6.1.1 社区体检设施完整指标体系（B）包括公共服务、便民商业、市政配套 3 个二级指标，合计 13 个分项指标，其中底线指标 11 项，导向指标 2 项。

6.1.2 针对各项分项指标分别进行核查，并分类说明配建情况，如“达标”、“可提升”、“持续纳入监管”等不同状态。

6.1.3 社区体检设施完整指标体系参照表 6.1.3。

表 6.1.3 设施完整（B）指标体系

一级	二级	指标分项		指标类型
B 设施 完整	B1 公共 服务	B1-1	社区综合服务站	底线●
		B1-2	社区幼儿园	底线●
		B1-3	社区托儿所	底线●
		B1-4	老年服务站	底线●
		B1-5	社区卫生服务站	底线●
	B2 便民 商业	B2-1	社区综合超市与便利店	底线●
		B2-2	邮件和快件寄送服务设施	导向○
		B2-3	社区其他便民商业网点	底线●
	B3 市政 配套	B3-1	社区水、电、路、气、热、信等设施的使用情况和安全问题	底线●
		B3-2	社区停车及充电设施的配建规模	底线●
		B3-3	社区慢行系统覆盖情况	导向○
		B3-4	社区无障碍设施的配建完善程度	底线●
		B3-5	社区环境卫生设施的建设和用地规模	底线●

6.2 公共服务

6.2.1 应拥有至少 1 个社区综合服务站，建筑面积宜为 800m²。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区综合服务站是指在社区层面建立的，面向社区居民提供公共服务、志愿服务、专业社会工作等服务的综合性、多功能服务设施。社区综合服务站建设面积应能满足社区组织办公和社区综合服务所需，并配置多功能社区居民活动场所。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应至少配备有一个社区综合服务站，社区综合服务站的建筑面积以800平方米为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。

6.2.2 应拥有至少1个不小于6班的社区幼儿园，建筑面积不小于2200m²，用地面积不小于3500m²。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区幼儿园是为社区五分钟生活圈范围内的3-6岁幼儿提供普惠性学前教育服务的机构。幼儿园建筑及用地规模应根据社区人口和行业规范要求配置。

2. 数据计算及来源

数据来源于教育行政部门或幼儿园所属机构。

3. 评价标准

根据居住社区人口规模，按照《幼儿园建设标准》（建标175-2016），社区幼儿园原则上规模不应小于6班，建筑面积不小于2200平方米，用地面积不小于3500平方米。

6.2.3 应拥有至少1个社区托儿所，建筑面积不小于200m²（可不独立占地）。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区托儿所是为社区五分钟生活圈范围内的0-3岁婴幼儿提供托育服务的机构。根据国卫人口发〔2019〕58号《托育机构设置标准（试行）》，新建居住区应当规划建设与常住人口规模相适应的托育机构，老城区和已建成居住区应当采取多种方式完善托育机构，满足居民需求。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区托儿所机构或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应配备一个托儿所，托儿所建筑面积不小于200平方米。可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。

6.2.4 应拥有至少1个老年服务站，可与社区综合服务站合建，满足老年人、残疾人日间照料需求。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区老年服务站是指为社区五分钟生活圈范围内的60岁及以上老年人提供服务的为老服务设施。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应至少配备一个老年服务站，可与社区综合服务站统筹建设，为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务。具备条件的居住社区，可以建设1个建筑面积不小于350平方米的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。

6.2.5 应拥有至少1个社区卫生服务站，建筑面积不小于120m²。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区卫生服务站是指为社区居民提供基层医疗卫生服务的非营利性机构。根据国务院发《关于发展城市社区卫生服务的指导意见》，社区应根据实际需求，合理配置社区卫生服务站数量。

2. 数据计算及来源

数据来源于卫生行政部门或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内

应至少配备一个社区卫生服务站，建筑面积不小于 120 平方米，提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。

6.3 便民商业

6.3.1 应拥有 1 个综合超市或者多个便利店，建筑面积共不小于 300m²。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区综合超市是指为社区居民提供生活所需的各类商品和服务的超市，规模介于大型综合超市和中小便利店之间。根据国家市场监管总局商务部等 13 部门办公厅发《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划(2023-2025)》，将超市、便利店纳入保障民生、应急保供体系，鼓励在社区 5-10 分钟生活圈内优先配齐。

2. 数据计算及来源

数据来源于综合超市及便利店运营和管理机构。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55 号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应建设 1 个综合超市，建筑面积不小于 300 平方米，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以建设 2—3 个 50-100 平方米的便店提供相应服务。

6.3.2 应拥有多个邮件和快件寄递服务设施，格口数量宜达到社区日均投递量 1-1.3 倍。

【条文说明】

1. 指标内涵

邮件和快件寄送服务设施是指为社区居民提供便捷接收快递送达服务的设施，包括智能快件箱、智能信包箱以及其他可以接收邮件和快件的设施或场所。根据国家市场监管总局商务部等 13 部门办公厅发《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划(2023-2025)》，邮件和快件寄送服务设施应纳入社区公共服务基础设施。

2. 数据计算及来源

采用快件箱和信包箱数量乘以单个箱体格口数量与社区每日平均邮件和快件接收总量的比值得到邮件和快件寄送服务设施供需比例。

计算公式为：

邮件和快件寄送服务设施供需比例=（快件箱数量*单个快件箱格口数量+信包箱数量*单个信包箱格口数量）/社区日均投递量

数据来源于邮件和快件寄送服务设施的运营和管理机构。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的1-1.3倍。新建居住社区应建设使用面积不小于15平方米的邮政快递末端综合服务站。城镇老旧小区等场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。

6.3.3 应拥有理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等其他便民商业网点。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区其他便民商业网点涵盖美发美容、洗染、药店、便民维修、家政、餐饮等6类，业态类型配置应全面覆盖居民日常生活需求。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内应建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。

6.4 市政配套

6.4.1 社区水、电、路、气、热、信等设施应达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区水、电、路、气、热、信等设施包括社区供水、排水、供电、供气、供热、通信等市政管网、公用设施以及社区内部市政道路。

2. 数据计算及来源

数据来源于自来水、电力、燃气、供暖、物业等管理公司。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等设施应达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。实现光纤入户和多网融合，推动5G网络进社区。建设社区智能安防设施及系统。

6.4.2 机动车停车位宜不低于1车位/户，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件（空间资源有限、周边道路交通便利的社区机动车停车位指标可相应折减）。非机动车停车位配建指标可结合社区人群构成、户型与套数等因素统筹考虑。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区停车及充电设施包括机动车、非机动车的停放场所及充电桩设施。

2. 数据计算及来源

根据社区内总停车位数量与社区常住户数的比值计算户均停车位配建标准。

计算公式为：

户均停车位=（社区内总停车位数量）/（社区常住户数），单位为车位/户。

数据来源于社区居委会或物业管理公司。

3. 评价标准

机动车停车位规模应根据当地机动化发展水平、社区所处区位、用地及公共

交通条件综合确定，并应符合所在地城市规划的有关规定。按照 100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。建设非机动车停车棚、停放架等设施。具备条件的社区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。

6.4.3 社区居民可步行到达各类配套设施和公共活动空间。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区慢行系统是指住宅与公园绿地、公共活动场地、公共交通站点、各类公共服务设施之间的步行通道。

2. 数据计算及来源

慢行步道和设施位置利用卫星影像结合现场踏勘校核结果确定；慢行系统连续性采用空间句法等空间分析技术。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区宜建立便捷连通、舒适宜人的步行网络，串联各类配套设施和公共活动空间。有条件的社区宜结合慢行系统建设社区绿道，沿线设置休憩座椅、垃圾箱、指向和警示标识等辅助设施。

6.4.4 住宅和公共建筑出入口应设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设应符合无障碍设计要求。有条件的服务设施宜配备无障碍服务功能。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区无障碍设施是指为方便残疾人、老年人等行动不便人群在社区生活而建设的各种设施。根据《无障碍环境建设法》，新建、改建、扩建的居住建筑、居住区、公共建筑、公共场所等应当符合无障碍设施工程建设标准。

2. 数据计算及来源

根据社区住宅楼、公共建筑出入口数量与轮椅坡道和扶手数量的差值，确定社区无障碍设施配建程度。

计算公式为：

社区无障碍设施配建程度=（住宅楼出入口数量+公共建筑出入口数量）-

(轮椅坡道和扶手数量)，计算结果取“ ≥ 0 或 < 0 ”。

轮椅坡道和扶手位置、数量结合现场踏勘确定。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，社区内住宅和公共建筑出入口应设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。具备条件的社区，实施加装电梯等适老化改造。对有条件的公共服务设施，设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。

6.4.5 应设置多处垃圾分类收集点，有条件社区宜设置1处用地面积不小于120m²的生活垃圾收集站。至少设置1处公共厕所，建设形式及规模根据居民使用需求配置。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区环境卫生设施主要包括垃圾分类收集点和公共厕所等。住建部等部门发《关于在全国地级及以上城市全面开展生活垃圾分类工作的通知》提出社区要合理设置垃圾箱房、垃圾桶站等生活垃圾分类收集站点。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，新建社区宜建设一个用地面积不小于120平方米的生活垃圾收集站。建设一个建筑面积不小于30平方米的公共厕所，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有社区，可以采用集成箱体式公共厕所。

7 安全韧性

7.1 一般规定

7.1.1 社区体检安全韧性指标体系（C）包括灾害处理、场地韧性、危险识别 3 个二级指标，合计 11 个分项指标，其中底线指标 7 项，导向指标 4 项。

7.1.2 针对各项分项指标分别进行核查，并分类说明配建情况，如“达标”、“可提升”、“持续纳入监管”等不同状态。

7.1.3 社区体检安全韧性指标体系参照表 7.1.3。

表 7.1.3 安全韧性（C）指标体系

一级	二级	指标分项		指标类型
C 安全韧性	C1 灾害处理	C1-1	社区避难场所的面积和覆盖范围	底线●
		C1-2	社区住宅及相邻建筑之间的防火间距	底线●
		C1-3	建筑采取抗震结构设计和加固措施	底线●
	C2 韧性场地	C2-1	公共活动场地硬质铺装透水面积比例	导向○
		C2-2	社区内涝积水点密度	底线●
		C2-3	海绵型社区的建设情况	导向○
	C3 危险识别	C3-1	建筑鉴定为危房的数量	底线●
		C3-2	违反规划私搭乱建、违规侵占公共道路、绿地和设施的情况	导向○
		C3-3	存在管线破损等问题的住宅建筑	底线●
		C3-4	窨井盖完好率	底线●
		C3-5	社区树木种植情况	导向○

7.2 灾害处理

7.2.1 社区居民到达避难场所距离在 350 至 500 米或步行时间不应大于 5 分钟，500 米以上或步行时间不应大于 10 分钟。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区避难场所是指为应对各种突发事件，经规划、建设，具有应急避难生活服务设施，可供居民紧急疏散、临时生活的安全场所。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区应急管理部门或现场踏勘。

3. 评价标准

根据国家规范《城市社区应急避难场所建设标准》[建标 180-2017]中规定,社区常住人口在 10000 至 15000 人范围为一类社区,其避难场地面积与社区规划人口或常住人口相对应,并按 $1\text{m}^2/\text{人}$ 确定,避难建筑面积在 $200\sim 300\text{m}^2$ 范围内。

7.2.2 建筑总平面布局、住宅与相邻建筑之间防火间距应符合规范要求。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区防火间距是指一幢建筑物起火,对面建筑物在热辐射的作用下,即使没有任何保护措施,也不会起火的最小距离。建筑耐火等级为了保证建筑物的安全,必须采取必要的防火措施,使之具有一定的耐火性,即使发生了火灾也不至于造成太大的损失而设定。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

建筑总平面布局、住宅与相邻建筑之间防火间距符合规范要求。Ⅰ建筑耐火等级符合规范要求,Ⅱ建筑耐火等级高于规范要求,二类高层住宅不低于一级,多层住宅不低于二级,单层住宅不低于三级。

7.2.3 社区建筑应采取抗震结构设计和加固措施,提高房屋的抗震能力,保障居民安全。

【条文说明】

1. 指标内涵

建筑减震技术是指结构物某些部位(如支撑、剪力墙、连接缝或连接件)设置耗能装置,通过该装置产生摩擦,弯曲(或剪切、扭转)、弹塑性(或黏弹性)滞回变形来耗散或吸收地震输入结构的能量,以减小主体结构的地震反应,从而避免结构产生破坏或倒塌,达到减震控制的目的。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区建筑应满足相关规范和标准，采取抗震结构设计和加固措施，提高房屋的抗震能力，保障居民安全。

7.3 韧性场地

7.3.1 社区公共活动场地硬质铺装地面中透水铺装面积的比例不应低于 50%。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区公共活动场地硬质透水铺装是指既能满足路用及铺地强度和耐久性要求，又能使雨水通过本身与铺装下基层相通的渗水路径直接渗入下部土壤的地面铺装。

2. 数据计算及来源

数据来源专业团队现场踏勘测绘。

3. 评价标准

根据国家规范《公共建筑节能（绿色建筑）设计标准》，社区公共活动场地硬质铺装地面中透水铺装面积的比例不应低于 50%。

7.3.2 应满足社区主要出行路段全年无积水点，汛期地下空间不出现倒灌积水现象。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区内涝积水点是指在雨季、洪水和自然灾害等情况下，出现水淹且无法排出的地方，通常是低洼地区、道路、建筑物周围等部位。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

应满足社区主要出行路段全年无积水点，汛期地下空间不出现倒灌积水现象。

7.3.3 社区应因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施，积极建设海绵型社区。

【条文说明】

1. 指标内涵

海绵型社区指的是社区能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害方面具有良好的“弹性”。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

根据住建部《海绵城市建设评价标准》，城市社区应因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施，积极建设海绵型社区。

7.4 危险识别

7.4.1 社区房屋原则上不应存在鉴定级别为C级或D级危房，无人居住且已有修缮计划的危房，可结合修缮工程实施难度和建设时序综合评价。

【条文说明】

1. 指标内涵

根据《城市危险房屋管理规定》危房指的是结构已经严重损坏或者承重构件属于危险构件，随时可能丧失稳定结构和承载能力的房屋，且该类房屋不能保证居住和使用期间的安全。危房的认定标准主要划分为四类：A级非危险房、B级危险点房、C级局部危险房以及D级整栋危险房。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区房屋管理部门或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

社区房屋原则上不应存在鉴定级别为C级或D级危房，无人居住且已有修缮计划的危房，可结合修缮工程实施难度和建设时序综合评价。

7.4.2 社区应无违反规划私搭乱建，无违规侵占公共道路、绿地和设施。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区违章搭盖是指未经政府规划部门的批准与认可，在规划审定的图纸之外的建筑物、构筑物。

违章搭建的认定标准如下：1、房屋加屋、屋面升高的建筑物；2、庭园住宅和公寓的庭院内的建筑物、构筑物；3、街坊、里弄、新村等地区建造的依附于房屋外墙的建筑物、构筑物；4、逾期未拆除的未占用道路的施工临时建筑物、构筑物。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区房屋管理部门或由专业团队现场踏勘。

3. 评价标准

根据住建部《《住房和城乡建设部办公厅关于加强房屋规划建设管理严禁私搭乱建的紧急通知》，社区应无违反规划私搭乱建，无违规侵占公共道路、绿地和设施。

7.4.3 社区电气线路应不存在无老化、外皮破损、乱接乱拉、一线多接等情况。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区管线破损指社区供水、排水、供电、弱电、供气、供热等管线存在跑冒滴漏、老化破损等问题。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

根据核查，社区电气线路应不存在老化、外皮破损、乱接乱拉、一线多接等情况。

7.4.4 窨井盖完好率应达到 100%。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区窨井盖完好率主要指窨井盖在使用过程中，未出现明显变形、断裂、裂缝和移位等现象，保持稳固的状况。窨井盖完好率是对窨井盖保持完好的情况进行评价的指标，通常用于对窨井盖的损失和磨损情况进行统计和评估。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

根据住建部《关于加强公共供水管网漏损控制的通知》到2025年，全国城市公共供水管网漏损率力争控制在9%以内。社区窨井盖完好率应达到100%。社区重要管网完好率指的是具有完好的给水、污水、燃气等重要城市管网的片区面积与街区总面积的比值。

7.4.5 树木种植不应过高、过密或妨碍消防车操作。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区消防车道是指消防车在实施救火时能够顺利通过的道口，社区树木的种植不得妨碍消防车操作。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或现场踏勘。

3. 评价标准

根据《中华人民共和国消防法》消防车道旁植物的高度不能超过4.5米，以确保消防车辆的通过和灭火行动的顺利实施。因此社区树木种植不应过高、过密或妨碍消防车操作。

8 智慧服务

8.1 一般规定

8.1.1 社区体检智慧服务指标体系（D）包括智慧物业、智慧管理、嵌入服务 3 个二级指标，合计 10 个分项指标，其中底线指标 2 项，导向指标 8 项。

8.1.2 针对各项分项指标分别进行核查，并分类说明配建情况，如“达标”、“可提升”、“持续纳入监管”等不同状态。

8.1.3 社区体检智慧服务指标体系参照表 8.1.3。

表 8.1.3 社区体检智慧服务（D）指标体系

一级	二级	指标分项		指标类型
D 智慧服务	D1 智慧物业	D1-1	社区物业管理覆盖率	导向○
		D1-2	社区物业管理服务平台的建设情况	导向○
		D1-3	社区建筑信息平台 and 数据库的建设情况	导向○
	D2 智慧管理	D2-1	社区管理制度	导向○
		D2-2	社区智慧监控的覆盖情况	导向○
		D2-3	社区出入控制管理的情况	导向○
		D2-4	社区电子巡更系统的覆盖情况	导向○
	D3 嵌入服务	D3-1	社区嵌入式服务设施的规模	底线●
		D3-2	社区嵌入式服务设施的配置情况	导向○
		D3-3	社区嵌入式服务设施的评价与反馈机制	底线●

8.2 智慧物业

8.2.1 社区物业管理覆盖率应达到 100%。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区物业管理覆盖率是指社区内实施专业化物业管理的住宅小区与社区内总住宅小区数量的比值。

计算公式为：专业化物业服务覆盖率=（实施专业化物业管理的住宅小区数量）/（社区内总住宅小区数量）*100%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区物业管理部门。

3. 评价标准

社区物业管理覆盖率应达到 100%。

8.2.2 社区应建立物业管理服务平台，可兼具线上线下服务，实现数字化、智能化、精细化管理。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区物业管理服务平台是指利用互联网技术、物联网技术、大数据分析等手段，为业主提供全方位、高效、便捷的物业管理服务的新型平台。该平台通常由物业管理系统、客户服务系统、智能设备管理系统等多个子系统组成。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

根据建办科〔2021〕55号（住建部）《完整居住社区建设指南》，完整居住社区应建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。社区物业管理服务平台，可兼具线上线下服务，实现数字化、智能化、精细化管理。

8.2.3 社区应拥有建筑信息模型与数据库，如采用 BIM 技术等建立的物业信息模型等。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区建筑信息数据库是社区内建筑物属性信息、空间信息、业务数据和服务数据的集合，是智慧社区的重要支撑数据，是社区网格化管理和服务的定位基础。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

根据《住建部 2023 年城市体检指标体系》，按照直辖市、省会城市和计划单列市 $\geq 60\%$ 、地级市 $\geq 30\%$ 的目标，各城市要结合新型城市基础设施建设工

程，全面推进CIM基础平台建设，合理确定年度提升比例，推动城市全域三维模型覆盖，深化各领域应用。社区应拥有建筑信息模型与数据库，如采用BIM技术等建立的物业信息模型等。

8.3 智慧管理

8.3.1 社区应采用科学、先进、高效的社区管理机制，与城市综合管理服务平台相衔接。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区管理制度是指为了规范和有效管理社区内的活动、行为和资源分配而制定的一系列规则和制度。社区管理制度的目的是维护社区的秩序，促进社区发展和提高居民的生活质量。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

社区应采用科学、先进、高效的社区管理机制，同时应与城市综合管理服务平台相衔接。

8.3.2 社区智慧监控覆盖率应达90%，社区出入口及重要位置应配备AI功能智能摄像机实现抓拍、跟踪、分析、识别图像及处理功能。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区智慧监控覆盖率指的是社区智慧监控服务覆盖范围与社区总面积的比值。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

根据《智慧社区建设标准》，社区智慧监控覆盖率应达90%，社区出入口及重要位置应配备AI功能智能摄像机实现抓拍、跟踪、分析、识别图像及处理功能。

8.3.3 社区出入控制管理应采用高于持卡功能（人脸识别等）人员出入系统。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区出入控制管理系统是用于管理小区或社区内人员进出的一种软件系统。系统采用了高科技安全技术，包括门禁系统、监控系统和人脸识别技术等，提高小区安全管理效率和减少非法进出现象。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

社区出入控制管理应采用高于持卡功能（人脸识别等）人员出入系统。

8.3.4 社区应提供覆盖全社区的电子巡更系统。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区电子巡更系统是一种通过电子化手段对社区安全巡逻和监控活动进行管理和记录的系统。主要包括巡更系统、云端平台、报警和通知系统等部分。社区电子巡更系统是一种基于现代科技的工具，旨在提高社区安全和监控管理的效率、可靠性和可追溯性。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

社区应提供覆盖全社区的电子巡更系统。

8.4 嵌入服务

8.4.1 社区嵌入式服务设施规模应满足面积不少于 30m²/百户的标准。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区嵌入式服务设施，是指以社区（小区）为单位，通过新建或改造的方式，在社区（小区）公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，为社区居民提供家门口

服务。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

根据《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》，中国将开展城市社区嵌入式服务设施建设。社区嵌入式服务设施规模应满足面积不少于 30m²/百户的标准。

8.4.2 应合理配置养老服务、婴幼儿托育、儿童托管、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务功能。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区嵌入式服务设施，是指利用社区（小区）公共空间、房屋和场地，面向居民提供养老育幼、邻里助餐、健康诊疗、家政便民、体育健身、文化休闲、儿童休憩等服务的设施，具备小型灵活、公益普惠、集成便捷等特点。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或社区物业管理部门。

3. 评价标准

社区嵌入式服务设施应合理配置养老服务、婴幼儿托育、儿童托管、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务功能。

8.4.3 应设置实施动态评价及反馈机制。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区嵌入式服务设施的评价与监测机制是指对社区嵌入式服务的配置情况实行动态的评价和监测，建立起一套反馈机制。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行踏勘。

3. 评价标准

社区嵌入式服务设施应设置实施动态评价及反馈机制。

征求意见稿

9 友好活力

9.1 一般规定

9.1.1 社区体检友好活力指标体系（E）包括全龄友好、人文关怀、商业活力 3 个二级指标，合计 9 个分项指标，其中底线指标 2 项，导向指标 7 项。

9.1.2 针对各项分项指标分别进行核查，并分类说明配建情况，如“达标”、“可提升”、“持续纳入监管”等不同状态。

9.1.3 社区体检友好活力指标体系参照表 9.1.3。

表 9.1.3 社区体检友好活力(E)指标体系

一级	二级	指标分项		指标类型
E 友好 活力	E1 全龄 友好	E1-1	社区居家养老服务的组织情况	底线●
		E1-2	社区青少年活动场所的设置情况	导向○
		E1-3	社区儿童友好空间的配置情况	底线●
	E2 人文 关怀	E2-1	社区低保人数比例	导向○
		E2-2	社区流动租住人口比例	导向○
		E2-3	成套住房占总住房数量比例	导向○
	E3 商业 活力	E3-1	社区商业店铺空置率	导向○
		E3-2	社区创新类业态的配置情况	导向○
		E3-3	流动性店铺数量占比	导向○

9.2 全龄友好

9.2.1 社区应为老年人提供上门服务和日间照料等社区居家养老服务，宜定期组织老年人健康教育、预防保健、疾病诊疗等为老服务活动。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区居家养老服务是指政府和社会力量依托社区，为居家的老年人提供生活照料、家政服务、康复护理和精神慰藉等方面服务的一种服务形式。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

社区为老年人提供上门服务和日间照料等社区居家养老服务，定期组织老年人健康教育、预防保健、疾病诊疗等为老服务活动。

9.2.2 社区应设置至少 1 处向青少年免费开放的活动阵地和青年健身场所；至少设置 1 处青年志愿服务站点，常态化组织大学生参与社区服务。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区青少年活动场所包括面向青少年免费开放的活动场所、休闲健身场所、青年志愿服务场所等。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区应设置至少 1 处向青少年免费开放的活动阵地和青年健身场所；至少设置 1 处青年志愿服务站点，常态化组织大学生参与社区服务。

9.2.3 可结合嵌入式服务设施，为儿童提供满足居民需求的托育服务设施、儿童之家等儿童服务设施 结合游园、口袋公园等增设儿童游乐场地和体育运动场地 儿童主要活动区域周边路段宜实施稳静化改造。

【条文说明】

1. 指标内涵

儿童友好空间建设应在城市、街区、社区三个层级统筹推进，重点工作内容包括公共服务设施、道路空间、公园绿地的适儿化改造和校外活动场所、休憩设施建设。社区层面社区层面儿童友好空间应建设完善便利的儿童服务设施、配置特色趣味的儿童活动场地、构建安全连续的儿童出行路径。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区儿童友好空间的配置，可结合嵌入式服务设施，为儿童提供满足居民需求的托育服务设施、儿童之家等儿童服务设施 结合游园、口袋公园等增设儿童游乐场地和体育运动场地 儿童主要活动区域周边路段宜实施稳静化改造。

9.3 人文关怀

9.3.1 社区低保人数比例应不超过全区低保比例。

【条文说明】

1. 指标内涵

低保指因家庭成员存在重度残疾或疾病丧失劳动力,享受最低生活保障补助的家庭。其住房或收入明显低于当地低保标准的居(村)民。社区低保人数比例指社区内低保人数与社区常住人口总数的比值。

计算公式为:

社区低保人数比例= (社区内低保总人数) / (社区常住人口总数) *100%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会。

3. 评价标准

社区低保人数比例应不超过全区低保比例。

9.3.2 社区流动租住人口比例应不高于同区域平均水平。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区流动租住人口比例指社区内流动租住人口与社区常住人口总数的比值。

计算公式为:

社区内流动租住人口比例= (社区内流动租住人口总数) / (社区常住人口总数) *100%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会。

3. 评价标准

社区流动租住人口比例应不高于同区域平均水平。

9.3.3 成套住房占总住房数量比例不宜低于 95%。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区成套住房比例指社区内拥有完整厨卫、卧室客厅等基本功能空间的成套

住房数量与社区总住房套数的比值。

计算公式为：

社区成套住房占总住房数量比例=（社区内成套住房数量）/（社区总住房套数）*100%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区成套住房占总住房数量比例不低于 95%。

9.4 商业活力

9.4.1 社区商业店铺空置率不应超过 10%。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区商业店铺空置率指社区内商业店铺空置数量与社区商业店铺总数量的比值。

计算公式为：

商业店铺空置率=（空置的商业店铺数量）/（商业店铺总数量）%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区商业店铺空置率不应超过 10%。

9.4.2 社区宜按需配置一定规模创新类社区商业业态，如室内市集、露天餐饮、手工作坊等。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区创新类业态占比指社区内创意创新类店铺数量与社区商业店铺总数量的比值。

计算公式为：

社区内创新类店铺数量占比=（社区内创新创意类店铺数量）/（商业店铺总数量）*100%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区按需配置一定规模创新类社区商业业态，如室内市集、露天餐饮、手工作坊等。

9.4.3 流动性店铺数量占比不宜高于同区域平均水平。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区流动性店铺数量占比指社区一年内连续经营不超过3个月的店铺数量与店铺总数的比值。

计算公式为：

社区内流动性店铺数量占比=（一年内连续经营不超过3个月的店铺数量）/（社区商业店铺总数量）*100%。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区流动性店铺数量占比不宜高于同区域平均水平。

10 风貌特色

10.1 一般规定

10.1.1 社区体检风貌特色指标体系（F）包括全龄友好、人文关怀、商业活力 3 个二级指标，合计 9 个分项指标，其中底线指标 3 项，导向指标 6 项。

10.1.2 针对各项分项指标分别进行核查，并分类说明配建情况，如“达标”、“可提升”、“持续纳入监管”等不同状态。

10.1.3 社区体检风貌特色指标体系参照表 10.1.3。

表 10.1.3 社区体检风貌特色（F）指标体系

一级	二级	指标分项		指标类型
F 风貌 特色	F1 历史 风貌	F1-1	社区文物的保护和管理情况	底线●
		F1-2	社区已认定的历史建筑管理情况	底线●
		F1-3	社区具备历史风貌的街巷建设情况	导向○
	F2 城市 形象	F2-1	社区街道界面的完整性	导向○
		F2-2	社区建筑组合布局情况	导向○
		F2-3	社区建筑与周边风貌的协调性	导向○
	F3 特色 文化	F3-1	社区文化活动的开展情况	底线●
		F3-2	社区居民公约的制定情况	导向○
		F3-3	社区文化建设网络平台的建设情况	导向○

10.2 历史风貌

10.2.1 对于社区内已纳入文物保护范畴的文物，应依照文物保护法律、法规、规章的有关规定进行管理。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区文物保护是指对具有历史价值、文化价值、科学价值的历史遗留物采取的一系列防止其受到损害的措施。相关法律法规包括《中华人民共和国文物保护法》、《关于加强央属文物保护管理工作的意见》等。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

对于社区内已纳入文物保护范畴的文物，应依照文物保护法律、法规、规

章的有关规定进行管理。

10.2.2 对于社区内已认定的历史建筑，应按照历史建筑保护法律、法规、规章的有关规定进行管理。

【条文说明】

1. 指标内涵

历史建筑是指经城市、县人民政府确定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

对于社区内已认定的历史建筑，应按照历史建筑保护法律、法规、规章的有关规定进行管理。

10.2.3 具备打造背街小巷或特色街巷的区域实现应改尽改、彰显特色。

【条文说明】

1. 指标内涵

具备历史风貌的街巷是指历史建筑集中成片，建筑样式、空间格局和街区景观较完整地体现上海某一历史时期地域文化特点的地区。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

具备打造背街小巷或特色街巷的区域实现应改尽改、彰显特色。

10.3 城市形象

10.3.1 街道界面应完整连续、尺度亲人、邻里相近，贴线率不宜过低。

【条文说明】

1. 指标内涵

街道空间是由街道一侧或两侧围合的空间。侧界面是街道空间形成的基本因素，是由连续的建筑物或植物、设施构成的。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

街道界面应完整连续、尺度亲人、邻里相近，贴线率不宜过低。

10.3.2 建筑组合布局不宜过于均质、空间肌理无变化。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区建筑组合布局主要包括：围合式布局、行列式布局、混合式布局和点群式布局等形式。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行测绘。

3. 评价标准

社区建筑组合布局不宜过于均质、空间肌理无变化。

10.3.3 建筑单体应避免简陋、单一层次的体量形式；立面造型在体现特色基础上，应与周边城市环境协调统一。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区建筑的体量、材料、布局 and 空间设计等应与周边环境相协调。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

建筑单体应避免简陋、单一层次的体量形式；立面造型在体现特色基础上，应与周边城市环境协调统一。

10.4 特色文化

10.4.1 社区文化活动形式与频次应满足社区大多数业主需求。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区文化活动是指在社区范围内开展的文化庆典、艺术表演、节日庆祝、文艺演出等各类活动。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会或由专业团队进行现场踏勘。

3. 评价标准

社区文化活动形式与频次应满足社区大多数业主需求。

10.4.2 应制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区居民公约是指城市居民根据宪法、法律、法规和政策,就某一问题或某些方面,经居民会议讨论制定的自我管理、自我约束、自我监督实施的行为规范,是居民实行自治的一种行之有效的方式。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会。

3. 评价标准

社区应制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。

10.4.3 应建立社区文化建设网络平台，定期传播积极、健康的社区文化。

【条文说明】

1. 指标内涵

社区文化建设网络平台是指利用互联网技术和平台,打造和推动社区文化的发展和建设。主要包括:线上社区建设、社区文化资源整合、互联网技术应用、线下社区文化活动等方面。

2. 数据计算及来源

数据来源于社区居委会。

3. 评价标准

社区应建立社区文化建设网络平台，定期传播积极、健康的社区文化。

征求意见稿

附 录 A

社区信息统计表

为高效开展社区各项指标的分析评估工作，可针对社区基本情况、人口、房屋、配套设施等方面，优先做好基础信息采集和统计工作。社区信息统计表参见表 A.1。

表 A.1 社区信息统计表参考示例

社区基本情况					
社区名称	管辖范围	占地面积（公顷）	辖小区数量（个）		
社区人口情况					
人口基本情况 （人）	总户数	常住人口数	流动人口数		
人口结构（人）	儿童（14 周 岁以下）	育龄妇女	老年人（60 岁以上含 60 岁）		
社区房屋情况					
住宅建筑	总建筑面积（m ² ）	地上建筑面积（m ² ）	地下建筑面积（m ² ）		
服务用房	总建筑面积（m ² ）	地上建筑面积（m ² ）	地下建筑面积（m ² ）		
社区配套设施情况					
设施类型	设施名称	独立占地/非独立占地	占地面积 （m ² ）	规模	设施功能、内容
教育设施					
医疗设施					
文化设施					
体育设施					
社区综合服务站					
停车设施					
市政设施					

附 录 B

居民满意度调查问卷设计

B.1 调查问卷内容与应用

面向社区居民开展对社区建设条件和管理工作情况满意度的调查，内容可涉及基本情况、公共服务、生活服务、社区安全、总体评价等五个方面。

调查问卷的问题设计应通俗易懂、简洁明了，确保参与者能够理解和回答问题。选项设计可使用五级评价量表，以便对不同参与者的评价进行比较和统计。调查问卷表参见表 B. 1。

表 B.1 调查问卷表参考示例

所在社区	填表日期
一、基本情况	1、您的年龄 ☐ 17 岁及以下 ☐ 18 岁-35 岁 ☐ 36 岁-55 岁 ☐ 56 岁及以上
	2、目前您的居住方式 ☐ 我是业主 ☐ 我是租户 ☐ 其他
	3、您的家庭成员包括【多选题】 ☐ 我家有宝宝（3 岁及以下） ☐ 我家有上幼儿园的孩子 ☐ 我家有中小学生 ☐ 我家有大学生 ☐ 我家有老人（60 岁及以上） ☐ 以上皆无
二、公共服务	4、您对家附近步行 15 分钟范围内的学校（托儿所、幼儿园、中小学等）的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	5、您对家附近步行 15 分钟范围内的社区卫生站的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	6、您对家附近步行 15 分钟范围内的社区养老驿站的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	7、您对家附近步行 15 分钟范围内的残疾人服务中心的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	8、您对社区文化活动站（党群活动中心、社区阅览室等）的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	9、您对社区综合服务站的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	10、您对社区文化活动站（党群活动中心、社区阅览室等）的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	11、您对社区机动车停车位和充电桩的布设数量及位置的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
12、您对社区自行车、电动车停车棚数量和充电口设置的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分	

三、生活服务	13、您对家附近步行 15 分钟范围内的小吃、超市、菜市场、快递点、美容美发、洗衣店以及家政维修等设施的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	14、您对社区居委会管理水平和活动组织的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	15、您对社区物业服务的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
四、社区安全	16、您对社区安全情况的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	17、您对社区暴雨、暴雪等情况应急处置能力的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
	18、您对社区自来水供水、采暖、燃气使用的满意程度？ ☐ 1 分 ☐ 2 分 ☐ 3 分 ☐ 4 分 ☐ 5 分
五、总体评价	19、您对社区当前建设的总体评价？ _____
	20、您认为社区当前最需要解决的问题是？ _____

B.2 调查问卷结果分析

整理问卷调查结论需要基于饼状图、柱状图、词云图等图表分析来判断社区满意度低的指标。当对社区内多个小区进行居民满意度问卷调查时，需要关注同一指标不同小区评价结果反映的差异性，并探究形成较大差异的原因。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

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

引用标准名录

- 1 《国土空间规划城市体检评估规程》 TDT1063
- 2 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 3 《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ 26
- 4 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ 134
- 5 《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》 JGJ 75
- 6 《公共区域标识系统设计规范》 GB/T 15566
- 7 《声环境质量标准》 GB 3096
- 8 《城市夜景照明设计标准》 JGJ/T 163
- 9 《城市社区应急避难场所建设标准》 建标 180
- 10 《公共建筑节能设计标准》 GB50189