

# 智慧住区评价标准

**Standard for Evaluation of Smart Residential Area**

# 1 总 则

**1.0.1** 为促进山东省智慧住区建设与发展，规范山东省智慧住区评价，实现以评促建、构建以人为本的智慧住区的建设目标，为居民提供安全、舒适、便捷、绿色和健康的生活环境，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于山东省行政区域内城镇新建、改建、扩建住区项目评价。

**1.0.3** 智慧住区评价除应符合本标准外，尚应符合国家和山东省现行有关标准的规定。

## 2 术语

### 2.0.1 智慧住区 smart residential area

以综合信息服务平台为支撑，依托物联网感知、大数据应用和智能化管控等技术，建设与居民生活密切相关的信息设施，实现住区居民生活的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化的住宅小区。

### 2.0.2 综合信息服务平台 integrated information service platform

以物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术为基础，具有数据获取、数据存储、数据处理、数据服务功能，能够实现资源共享、协同运行和优化管控，提供住区服务、住区管理等功能的数字化平台。

### 2.0.3 综合安防系统 integrated security system

集成视频监控、出入口控制、电子巡查、入侵报警、访客管理、停车库（场）管理等多个子系统于统一平台，能够实现安全防范一体化的综合管理系统。

### 2.0.4 住宅小区 residential area

被城市道路或自然分界线所围合，专供家庭居住、生活且有统一物业管理的单体建筑或集中建筑区。

### 2.0.5 封闭式住宅小区 closed residential area

具有围合结构，进行封闭式管理的住宅小区。

### 2.0.6 城市信息模型 city information modeling

以建筑信息模型（BIM）、地理信息系统（GIS）、物联网（IoT）等技术为基础，整合城市地上地下、室内室外、历史现状未来多维多尺度信息模型数据和城市感知数据，构建起三维数字空间的城市信息综合体。

## 3 基本规定

### 3.1 一般规定

- 3.1.1** 智慧住区评价应以城镇住宅小区为评价对象。
- 3.1.2** 智慧住区评价应满足住区项目已投入运行且至少具有 3 个月运行数据。
- 3.1.3** 智慧住区应明确综合信息服务平台的运维主体，落实主体责任，确保系统平台长期有效运行并不断优化。
- 3.1.4** 智慧住区评价应遵循自愿申请、科学分析、客观评价的原则。
- 3.1.5** 申请评价方应对提交资料的真实性和完整性负责，评价机构应依据本标准客观、公正地进行评价，对最终评价结果负责。

### 3.2 评价与等级划分

- 3.2.1** 申请评价方应依据本标准提交相关支撑材料。评价机构应组织专家对申请方提交的资料进行审查和现场核查，根据审查与核查情况出具评价报告，确定评价等级。
- 3.2.2** 智慧住区评价指标体系由基础设施、综合信息服务平台、住区服务、住区管理 4 类评价指标组成，每一类评价指标均包括控制项和评分项，创新特色为统一设置的加分项。
- 3.2.3** 控制项的评定结果应为满足或不满足，评分项的评定结果应为得分值。
- 3.2.4** 每一类评价指标的满分值均为 100 分。各类评分项得分与相应权重乘积作为本类指标得分，各类指标及特色创新项权重值见表 3.2.4。

表 3.2.4 智慧住区各类指标权重

指标名称	基础设施	综合信息服务平台	住区服务	住区管理	特色创新
权重值%	30	20	30	20	10

- 3.2.5** 智慧住区评价总得分应按下列公式计算：

$$Q = \alpha_1 Q_1 + \alpha_2 Q_2 + \alpha_3 Q_3 + \alpha_4 Q_4 + \alpha_0 Q_0 \quad (3.2.4)$$

式中：Q——评价总得分；

$Q_1 \sim Q_4$ ——分别为基础设施、综合信息服务平台、社区服务、社区管理

4 类指标的评价得分；

$Q_0$ ——创新与特色项得分；

$\alpha_1 \sim \alpha_4$ ——分别对应基础设施、综合信息服务平台、社区服务、社区管理等 4 类评价指标的权重；

$\alpha_0$ ——对应创新特色项权重。

**3.2.6** 智慧住区评价等级共 4 级，分别为基本级、一星级、二星级、三星级。

**3.2.7** 当满足全部控制项要求时，智慧住区等级应为基本级。

**3.2.8** 智慧住区星级等级应按下列要求确定：

1 一星级、二星级、三星级 3 个等级的智慧住区均应满足本标准所有控制项的要求且各类指标的评分项得分不应小于其评分项分值的 30%；

2 当总得分值分别达到 60 分、70 分、85 分时，智慧住区等级分别为一星级、二星级和三星级。

## 4 基础设施

### 4.1 控制项

**4.1.1** 住区实现光纤到户，设计和施工均应符合现行国家标准《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846 中的相关规定。

**4.1.2** 住区应设置综合服务中心，并设值班人员和配备综合信息服务平台运行所需要的软硬件设备、热线电话及其它必要的服务设施。

**4.1.3** 住区各类消防设施及系统的设置应符合《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑设计防火规范》GB 50016、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116 等现行国家标准和规范的相关规定，消防验收合格。

### 4.2 评分项

**4.2.1** 基础设施类评分项分为市政设施、安防设施、网络通信设施共三大项，评价总分值为 100 分。

**4.2.2** 市政公共设施设置齐全，施工规范、功能满足居民需求且符合相关标准。评价总分值为 25 分，按下列规则分别评分并累计。

- 1 水、电、气、热等市政公共设施设置齐全，设计和施工满足相关标准要求，完好率 100%得 10 分，各类设施设计施工及完好率每一项不满足要求扣 2 分，最多扣 10 分；
- 2 住区设置非机动车、机动车车位及其充电设施，其设置位置、数量、消防安全等满足现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 和《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》的相关规定，住区充电设施的建设应符合现行国家标准《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313 的相关规定，得 5 分，其中非机动车充电设施 2 分、机动车充电设施 3 分；
- 3 住区公共区域照明设施完备且完好率 100%，得 3 分，其中照明设施设计施工满足规范要求 2 分，完好率 1 分；
- 4 住区公共区域设置智慧灯杆，整合通信基站、视频监控、公共广播、一

键报警等设施于一体，每整合一项得 1 分，最高得 3 分；

- 5 无障碍设施设置满足《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763、《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 等现行国家标准及规范的相关规定，得 4 分，其中设计施工满足规范相关规定 2 分，完好率占 2 分。

**4.2.3** 住区安防设施由出入口控制系统、视频监控系统、电子巡查系统、入侵报警系统、停车库（场）管理系统、报警求助、楼宇对讲系统、公共广播系统等 8 项内容组成，评价总分值为 50 分，按下列规则分别评分并累计。

- 1 住区出入口控制系统的设置应按照下列规则进行评价：
  - 1) 封闭式住宅小区出入口设置停车库（场）出入口控制装置、非机动车和人员出入口控制装置，实现对出入小区车辆和人员的管理。得 4 分，其中机动车 2 分、非机动车和人员各 1 分；
  - 2) 重要设备间（包括水、电、气、热、通信等设备间）安装出入口控制装置，停车库安装停车管理系统出入口控制装置，得 3 分，其中设备间 2 分，停车库 1 分；
  - 3) 出入口控制系统、停车库（场）管理系统应能接收消防联动控制信号，并应具有解除门禁控制的功能。控制管理主机发生故障、检修或通信线路故障时，各出入口控制器应能脱机正常工作，得 4 分，每一项不满足扣 1 分，最多扣 4 分；
  - 4) 出入口控制系统信息存储时间不少于 180d，得 2 分。
- 2 视频监控系统的设置应按照下列规则进行评价：
  - 1) 住宅小区出入口、主干道、消防通道、电梯间、重要设备间、避难层、寄递物品存放区、人员密集场所等需要重点监视的区域设置视频图像采集装置，得 5 分，以上区域每一处不扣 1 分，最多扣 5 分；
  - 2) 应能清晰显示人员的体貌特征、衣着特征、活动情况，回放视频应保证人员、车辆、物体等清晰可辨，存储时间不少于 30d，图像像素不低于 1280×720，得 3 分，其中图像像素 2 分，存储时间 1 分；
  - 3) 在住区出入口、内部重点场所设身份识别设备，并能够进行人流量

分析、人员身份识别等功能，得 2 分，其中实现身份识别得 1 分，  
人流分析得 1 分；

4) 视频监控数据能够实现与公安、社会治理等部门共享，进行联防联控，得 2 分。

3 电子巡查系统的设置应按照下列规则进行评价：

1) 能够依据小区特点设置巡查点和巡查路线，得 2 分；

2) 巡查系统具备巡查时间、地点、人员、路线等信息的记录、查询等功能，存储时间不少于 30d，得 2 分。

4 入侵报警系统的设置应按照下列规则进行评价：

1) 封闭小区设置围界入侵报警系统，重要设备间设入侵报警系统，得 1 分，围界和设备间各 0.5 分；

2) 能根据现场环境条件和抗干扰能力合理选用围界入侵探测器，探测范围无盲区，并能通过电子地图等方式显示报警区域，得 1 分；

3) 能够记录、查询和统计报警发生的时间、地点等信息，系统布防、撤防、故障和报警等信息存储时间不应小于 30d，得 1 分；

4) 系统可与视频监控系统联动，当监控室接收到报警信号时，能自动显示相关的视频图像，得 1 分。

5 停车库（场）管理系统的设置应按照下列规则进行评价：

1) 具有车辆出入信息、日志等记录和管理功能，得 1 分；

2) 具有车牌识别功能，车牌识别率不低于 98%，抓拍图像分辨率不低于 1280\*720，可同时显示并记录出入车辆的车牌号和驾驶员的面部抓拍图像，得 2 分；

3) 系统能自动及通过人工开启电动栏杆机（道闸），对收费车辆支持自动计费、电子支付，实现便捷通行，得 3 分，其中开启电动栏杆机和电子支付各 1.5 分；

4) 系统视频图像保存时间不小于 30d，事件信息保存时间不少于 365d，得 1 分。

6 报警求助装置应按照下列规则进行评价：

1) 住区人员密集及事故多发区域设置报警求助装置，得 2 分；

- 2) 报警求助装置与住区综合信息服务平台或 110 对接，得 2 分。
- 7 楼宇对讲系统设计应根据安全管理要求，选择对讲或可视对讲设备，具备被访人员通过音视频方式确认访客身份，控制开启出入口门锁的功能，并应按照下列规则进行评价：
  - 1) 访客呼叫机与用户接收机之间应具有双向对讲功能，得 2 分；
  - 2) 当受控们开启时间超过预设时长，访客对讲机防拆装置被触发时，应能发出现场警示信息，得 2 分。
- 8 住区设有公共广播系统，得 2 分。

**4.2.4 网络通信设施**网络通信设施包括有线网络、无线网络、移动覆盖、高清电视、信息发布共 5 项，评价总分值为 25 分，按下列规则分别评分并累计。

- 1 有线网络应按照下列规则进行评价：
  - 1) 住区有线宽带网络覆盖率达到 100%，得 3 分；
  - 2) 住户有线宽带接入能力达到 1000M，公共区域有线宽带接入能力达到 1000M，得 2 分；
  - 3) 住区网络采用无源全光网设计，得 3 分。
- 2 住区有无线网络需求的公共场所无线网络信号覆盖率 100%，得 3 分；
- 3 移动信号全覆盖应按照下列规则进行评价：
  - 1) 住区户内、楼梯、电梯内、地下车库等区域移动信号全覆盖，得 4 分，每一处不满足扣 1 分，最多扣 4 分；
  - 2) 住区户内、楼梯、电梯内、地下车库等区域 5G 信号全覆盖，得 3 分。
- 4 高清数字电视网络接入能力实现住区内全覆盖，得 3 分；
- 5 住区设有信息发布设施及系统，得 4 分。

## 5 综合信息服务平台

### 5.1 控制项

**5.1.1** 综合信息服务平台架构应遵循安全可控、开放共享的原则，搭建用户统一门户，具有系统集成、数据支撑、应用支撑等要素，实现住区管理和住区服务等功能。

**5.1.2** 住区综合信息服务平台的信息安全、隐私保护应符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国网络安全法》《信息系统通用安全技术要求》GB/T 20271等现行国家标准和法律、法规的有关要求，平台信息安全应满足公安部二级及以上安保等级要求。

### 5.2 评分项

**5.2.1** 综合信息服务平台类评分项共 4 项，分别为系统集成、数据支撑、应用支撑、统一门户。评价总分为 100 分。

**5.2.2** 住区综合信息服务平台系统集成，评价总分为 30 分，按下列规则分别评分并累计。

- 1 综合信息服务平台具有标准的数据接口和支持通用的通信协议，具备与外部平台、内部子系统连接的能力，得 5 分，其中通用接口和协议 3 分，外部、内部对接 2 分；
- 2 综合信息服务平台可集成综合安防系统、物业管理系统、建筑设备管理系统、电子政务、养老服务、住区商圈、社区党建等系统，每集成 1 项得 4 分，最高 20 分；
- 3 实现多子系统的统一管理与互联互通，支持必要的系统联动，得 5 分，其中多系统互联 3 分，联动 2 分。

**5.2.3** 平台数据支撑评价总分为 30 分，按下列规则分别评分并累计。

- 1 实现数据实时接入和批量接入，具有统一的数据库，实现多源异构数据的存储和管理，得 10 分，其中实时接入、批量接入各 2 分，统一数据库 2 分，多源异构数据存储管理 4 分；

- 2 具有数据智能统计、实时/离线数据处理、数据模型管理、AI 智慧决策等服务功能,可按需调取相关维度数据,得 10 分,每完项功能得 2 分,最高得 10 分;
- 3 具有数据可视化展示功能,具备态势展示、历史数据展示、操作日志、空间分析、智能查询等功能,得 10 分,每项功能得 2 分,最高得 10 分。

**5.2.4** 应用支撑评价总分为 30 分,按下列规则分别评分并累计。

- 1 平台支撑住区管理、住区服务各类应用,支持用户 web 和移动终端访问,得 15 分,实现支撑住区管理、住区服务各 5 分,支持 web 访问 2 分,支持移动端访问 3 分;
- 2 能够实现第三方的对接,支持调用第三方平台已有功能、共享平台数据:
  - 1) 能与智慧城市、电子政务等第三方平台对接的能力调用其相关功能,能根据需求共享数据,得 3 分,其中具有对接能力 2 分,共享数据 1 分;
  - 2) 具有实际平台的对接案例,每接入一例案例得 2 分,最高得 4 分。
- 3 事件处置应按照下列规则进行评价:
  - 1) 平台能对报警事件实时响应,具备事件通知、事件协同对接等功能,支持消防、公安事件联动报警及统计分析研判,得 5 分,其中实时响应 3 分,联动报警 2 分;
  - 2) 平台对投诉事件及时响应,具备投诉事件处置、跟踪反馈、事件统计等功能,得 3 分,每实现一项功能得 1 分,最高不超过 3 分。

**5.2.5** 住区具有统一门户管理,数据加密传输,总分 10 分,按下列规则分别评分并累计。

- 1 住区综合信息服务平台具有用户管理、资源管理、消息管理、权限管理功能,得 3 分;
- 2 权限管理支持对不同角色分配不同的功能权限,支持对不同角色分配不同的数据资源权限,支持对不同角色分配不同的表单与接口操作权限,

得 3 分；

- 3 综合信息服务平台向其他管理平台传输小区基础信息、个人信息等信息时，应通过国家密码管理局认证的密码算法对信息进行加密，得 4 分。

## 6 住区服务

### 6.1 控制项

**6.1.1** 住区具有智慧物业管理系统，实现物业增值服务。

**6.1.2** 住区具有专用 APP 或小程序、公众号等，实现居民、物业服务人员在线服务的线上办理功能。

### 6.2 评分项

**6.2.1** 住区服务类评分项共 8 项，分别为便民设施、物业服务、家政服务、业主自治、智慧商圈、数字家庭、住区文化、社区服务，评价总分为 100 分。

**6.2.2** 住区设置智能快递柜、自助洗车、自助纯净水设施等便民设施，评价总分为 15 分，每实现一项得 3 分，最高 15 分。

**6.2.3** 提供在线物业服务，评价总分 20 分，按下列要求分别评分并累计分值。

- 1 居民可实现在线报事报修、在线缴费、投诉建议、家政预约等功能，每实现 1 项得 3 分，最高 12 分；
- 2 物业服务人员可实现在线接收系统信息推送、工单派送、订单跟踪等功能，每实现 1 项得 2 分，最高 8 分。

**6.2.4** 提供在线保姆、护理、保洁、家庭管理等家政服务，每提供 1 项得 2 分，最高 10 分。

**6.2.5** 住区具有线上业主自治板块，实现物业监督投诉、投票决策、维修基金的监督、共有部分收益公示等功能，每项得 2 分，最高 10 分。

**6.2.6** 住区提供智慧商圈功能，评价总分 15 分，按下列要求分别评分并累计分值。

- 1 聚集商户资源，设置线上购物平台，提供包含衣、食、住、行、娱、购、游等购物种类商品的搜索、购买、支付、订单查询和评价服务等，每实现 1 项得 2 分，最高 10 分；
- 2 设有二手集市功能，提供二手物品交易、回收利用等功能，得 3 分；

3 设有房屋板块，提供房屋租赁、二手房交易等功能，得 2 分。

**6.2.7** 居住建筑实现数字家庭功能，评价总分为 10 分，应按下列要求分别评分并累计分值。

- 1 室内设置煤气泄漏、火灾、求助报警等紧急报警系统。报警信息可自动推送到紧急联系人及住区综合信息服务平台。每具有 1 项报警功能得 1 分，报警最高得 4 分；报警信号自动推送至紧急联系人及住区平台得 2 分，总分最高 6 分；
- 2 设有家庭智能终端，可实现智能家居功能，根据居民需要可与住区综合信息服务平台对接，得 2 分，其中智能终端和平台对接各 1 分；
- 3 家庭的电表、水表、煤气表等具有数字远传功能，得 2 分，每 1 种不具备扣 1 分，最低得 0 分。

**6.2.8** 住区具有线上、线下文化建设内容，评价总分为 10 分，其中线上、线下各 5 分。

**6.2.9** 住区对接当地智慧社区平台或政府 APP 等，提供电子政务、社区医疗、社区养老、社区党建等社区服务功能，评价总分为 10 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 电子政务：与当地政府政务服务平台对接，为社区居民提供“一站式政务服务”，得 2 分；
- 2 社区医疗：与社区医疗平台或机构对接，为居民提供基本医疗服务，得 3 分；
- 3 社区养老：提供社区养老设施和服务，如设置社区老年人日间照料中心、社区养老服务管理中心等，得 3 分；
- 4 社区党建：提供社区党建服务，得 2 分。

## 7 住区管理

### 7.1 控制项

7.1.1 建设消防管理制度体系，建立住区消防设备电子台账，做到定期消防设备设施维护、状态巡检、消防隐患的及时发现和应急消防事件的处置管理。

7.1.2 针对可能发生的治安和高风险事件制定应急预案，并按相关要求定期组织演练。

### 7.2 评分项

7.2.1 住区管理类评分项共 5 项，分别为治安管理、人口管理、车辆管理、房屋管理、设备及节能管理，评价总分为 100 分。

7.2.2 治安管理，评价总分为 30 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 出入口具有访客管理系统并能对重点人员和车辆告警提示，信息存储时间不少于 365d，得 6 分，其中访客管理 3 分，告警功能 3 分；
- 2 具有安全巡检机制，定期进行安全巡检，并通过文字、照片、视频等形式记录巡检结果，得 6 分，其中机制 3 分，记录 3 分；
- 3 通过智能感知技术实时监测住区周界、重要设备设施、内部道路等，及时发现非法闯入、打架斗殴、占道经营、高空抛物、消防车道占用等危害住区安全的事件并给出告警提示，每实现 1 项得 3 分，最高 12 分；
- 4 通过智能感知与联动控制技术，实现电动车入梯识别并能闭锁电梯运行，得 6 分，其中入梯识别 3 分，闭锁电梯运行 3 分。

7.2.3 人口管理，评价总分为 15 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 能够实现住区人口一户一档，支持房屋、人员身份、联系方式等信息的录入、审核、检索、更新等，得 8 分，其中实现以上功能 4 分，覆盖率 4 分，不能 100%实现时，按比例扣减；
- 2 能够按照住区人口的类别进行分类管理，如常住人口、流动人口、重点管理人口、老弱病残孕、退役军人等，得 7 分，其中每项 1 分，最高 7 分。

**7.2.4 车辆管理**，评价总分为 10 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 支持车辆备案，形成车辆档案，做到一车一档，得 3 分，其中实现车辆备案 1 分，覆盖率 2 分，不能 100%车辆备案时，按比例扣减；
- 2 利用 IC 卡、视频、蓝牙等识别方式获取车辆信息，根据车辆类型实现进出住区车辆分类管理和控制，得 4 分，没有该功能或功能不完整得 0 分；
- 3 对违停车辆、违规车辆自动识别、自动报警，得 3 分。

**7.2.5 房屋管理**，评价总分为 10 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 能够实现一房一档，房主信息、房屋门牌号、详细地址、产权信息、房屋用途等各类信息的录入、审核、检索、更新等，得 3 分，其中实现房屋档案 1 分，覆盖率 2 分，不能 100%房屋入档按比例扣减；
- 2 能够按照房屋类型及用途进行分类管理，如住宅、商铺、写字楼、自住房、出租房等，得 3 分，其中实现房屋分类 1 分，覆盖率 2 分，不能 100%房屋入档按比例扣减；
- 3 能够通过房屋档案，实现以房查人、以人查房，得 4 分，以上功能各 2 分。

**7.2.6 设备及节能管理**，评价总分为 35 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 设备维修养护，建立房屋本体及公共设施维修养护计划与维护保养实施与维修档案等记录和查询功能，得 5 分，其中房屋、水、电、暖、气、通信设施缺少任何 1 项扣 1 分，最低得 0 分；
- 2 住区设有建筑设备监控系统，监控内容包括住区公共照明、给排水、供配电、电梯、换热站等，监控系统具有相应的节能优化控制措施，节能效果显著，得 10 分，其中监控内容每项 2 分，最多 6 分，每项节能措施 1 分，最高 4 分；
- 3 公共区域照明采用 LED 节能灯具，且有感应控制或集中控制，当集中或区域集中控制时应具有手动控制功能，得 5 分，其中节能灯具 3 分，照明控制 2 分；

- 4 住区内的变压器、水泵、风机等设备满足国家现行相关标准的节能评价能效等级要求，得 4 分，每类设备不满足要求扣 2 分，最低得 0 分；
- 5 采用节能电梯，垂直电梯采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施，得 4 分，其中节能电梯和群控各 2 分；
- 6 设有住区能效监管系统，对公共用能数据进行采集和分析，得 4 分，其中数据采集展示 2 分，能效分析 2 分，采集数据不正确该项得 0 分；
- 7 地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置，得 3 分，没有该功能得 0 分。

## 8 特色创新

**8.0.1** 特色创新类评分项为加分项，列出的应用 4 项，分别为绿色建筑、低碳与管理、住区养老、CIM 应用，每项 15 分，总分 100 分。

**8.0.2** 住区建筑满足现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB 50378 和地方标准《绿色建筑评价标准》DB37/T 5097 的规定，全部住宅建筑达到 2 星级及以上得 15 分，部分住宅建筑达到 2 星级以上时，按比例扣减。

**8.0.3** 具有光伏发电或风电系统应用，且具有碳排放管理，设计施工应满足现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定。评价总分为 15 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 具有 1MW 以上光伏或风电应用，且发电量单独计量，得 10 分，其中 1MW 以上发电得 8 分，不足 1MW 按比例扣减，单独计量 2 分。
- 2 具有碳排放管理系统，能够对住区内各业态、各建筑、各碳源的碳排放信息予以采集、核算、分析等管理，得 5 分，没有碳核算得 0 分。

**8.0.4** 提出并实施创新性的住区养老模式，且居民满意度高，评价总分值 15 分，按照下列要求分别评分并累计分值。

- 1 提出并构建了可以满足住区养老需求的创新模式或机制，并能有效运行，得 8 分，若不能有效运行得 0 分；
- 2 住区居民满意度评价，满分 7 分。通过现场核查或问卷调查等方式获取居民满意度信息，满意度 85%以上，得 7 分；满意度 60%-85%，得 3 分；满意度低于 60%得 0 分。

**8.0.5** 住区基于 CIM 运维提高效率，应用评价总分为 15 分，按下列规则分别评分并累计。

- 1 基于 CIM 实现住区设计、建设管理及跨阶段业务协同，如城市更新等规划方案制定与论证、投资效益分析、施工进度管理等及相互协同，得 6 分；
- 2 基于 CIM 实现住区运营管理及多业务协同，提高运维效率，得 9 分，其中协同运行 4 分，提高效率 5 分。

**8.0.6** 将大数据、人工智能、区块链、数字孪生等新一代信息技术应用在智慧住区的其创新应用或特色应用,并有明显效益,每认定一项创新应用最多得 15 分,总分值不超过 40 分。

## 附录 A 智慧住区评价表

A.0.1 智慧住区评价应按表 A.0.1 执行。

表 A.0.1 智慧住区评价表

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果	
基础 设施	光纤到户	控制项	住区实现光纤到户，设计和施工均应符合现行国家标准《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846 中的相关规定。	√/×		
	服务中心	控制项	住区应设置综合服务中心，并设值班人员和配备综合信息服务平台运行所需要的软硬件设备、热线电话及其它必要的服务设施	√/×		
	消防设施	控制项	住区各类消防设施及系统的设置应符合《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑设计防火规范》GB 50016、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116 等现行国家标准和规范的相关规定，消防验收合格。	√/×		
	市政设施		评分项	水、电、气、热等市政公共设施设置齐全，设计和施工满足相关标准要求，完好率 100%得 10 分，各类设施设计施工及完好率每一项不满足要求扣 2 分，最多扣 10 分	10	
			评分项	住区设置非机动车、机动车车位及其充电设施，其设置位置、数量、消防安全等满足现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 和《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》的相关规定，住区充电设施的建设应符合现行国家标准《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313 的相关规定，得 5 分，其中非机动车充电设施 2 分、机动车充电设施 3 分	5	
			评分项	住区公共区域照明设施完备且完好率 100%，得 3 分，其中照明设施设计施工满足规范要求 2 分，完好率 1 分	3	
			评分项	住区公共区域设置智慧灯杆，整合通信基站、视频监控、公共广播、一键报警等设施于一体，每整合一项得 1 分，最	3	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
安防设施			高得 3 分		
		评分项	无障碍设施设置满足《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763、《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 等现行国家标准及规范的相关规定，得 4 分，其中设计施工满足规范相关规定 2 分，完好率占 2 分。	4	
	出入口控制系统	评分项	封闭式住宅小区出入口设置停车库（场）出入口控制装置、非机动车和人员出入口控制装置，实现对出入小区车辆和人员的管理。得 4 分，其中机动车 2 分、非机动车和人员各 1 分	4	
			重要设备间（包括水、电、气、热、通信等设备间）安装出入口控制装置，停车库安装停车管理系统出入口控制装置，得 3 分，其中设备间 2 分，停车库 1 分	3	
			出入口控制系统、停车库（场）管理系统应能接收消防联动控制信号，并应具有解除门禁控制的功能。控制管理主机发生故障、检修或通信线路故障时，各出入口控制器应能脱机正常工作，得 4 分，每一项不满足扣 1 分，最多扣 4 分	4	
			出入口控制系统信息存储时间不少于 180d，得 2 分	2	
	视频监控系统	评分项	住宅小区出入口、主干道、消防通道、电梯间、重要设备间、避难层、寄递物品存放区、人员密集场所等需要重点监视的区域设置视频图像采集装置，得 5 分，以上区域每一处不扣 1 分，最多扣 5 分	5	
			应能清晰显示人员的体貌特征、衣着特征、活动情况，回放视频应保证人员、车辆、物体等清晰可辨，存储时间不少于 30d，图像像素不低于 1280×720，得 3 分，其中图像像素 2 分，存储时间 1 分；	3	
			在住区出入口、内部重点场所设身份识别设备，并能够进行人流量分析、人员	2	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
			身份识别等功能，得 2 分，其中实现身份识别得 1 分，人流分析得 1 分		
			视频监控数据能够实现与公安、社会治理等部门共享，进行联防联控，得 2 分	2	
	电子巡查系统	评分项	能够依据小区特点设置巡查点和巡查路线，得 2 分	2	
			巡查系统具备巡查时间、地点、人员、路线等信息的记录、查询等功能，存储时间不少于 30d，得 2 分	2	
	入侵报警系统	评分项	封闭小区设置围界入侵报警系统，重要设备间设入侵报警系统，得 1 分，周界和设备间各 0.5 分	1	
			能根据现场环境条件和抗干扰能力合理选用围界入侵探测器，探测范围无盲区，并能通过电子地图等方式显示报警区域，得 1 分	1	
			能够记录、查询和统计报警发生的时间、地点等信息，系统布防、撤防、故障和报警等信息存储时间不应小于 30d，得 1 分	1	
			系统可与视频监控系统联动，当监控室接收到报警信号时，能自动显示相关的视频图像，得 1 分	1	
	停车库（场）管理系统	评分项	具有车辆出入信息、日志等记录和管理功能，得 1 分	1	
			具有车牌识别功能，车牌识别率不低于 98%，抓拍图像分辨率不低 1280*720，可同时显示并记录出入车辆的车牌号和驾驶员的面部抓拍图像，得 2 分	2	
			系统能自动及通过人工开启电动栏杆机（道闸），对收费车辆支持自动计费、电子支付，实现便捷通行，得 3 分，其中开启电动栏杆机和电子支付各占 1.5 分	3	
			系统视频图像保存时间不小于 30d，事件信息保存时间不少于 365d，得 1 分	1	
	报警求助装置	评分项	住区人员密集及事故多发区域设置报警求助装置，得 2 分	2	
			报警求助装置与住区综合信息平台或 110 对接，得 2 分	2	
	楼宇对讲	评分项	访客呼叫机与用户接收机之间应具有	2	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
网络通信设施	系统		双向对讲功能，得 2 分		
			当受控们开启时间超过预设时长，访客对讲机防拆装置被触发时，应能发出现场警示信息，得 2 分	2	
	公共广播	评分项	住区设有公共广播系统，得 2 分，未设置该系统得 0 分	2	
	有线网络	评分项	住区有线宽带网络覆盖率达到 100%，得 3 分	3	
			住户有线宽带接入能力达到 1000M，公共区域有线宽带接入能力达到 1000M，得 2 分	2	
			住区网络采用无源全光网设计，得 3 分	3	
	无线网络	评分项	住区有无线网络需求的公共场所无线网络信号覆盖率 100%，得 3 分	3	
	移动信号覆盖	评分项	住区户内、楼梯、电梯内、地下车库等区域移动信号全覆盖，得 4 分，每一处不满足扣 1 分，最多扣 4 分	4	
			住区户内、楼梯、电梯内、地下车库等区域 5G 信号全覆盖，得 3 分	3	
	高清数字电视	评分项	高清数字电视网络接入能力实现住区内全覆盖，得 3 分	3	
信息发布	评分项	住区设有信息发布设施及系统，得 4 分	4		
综合信息服务平台	平台构架	控制项	综合信息服务平台架构应遵循安全可控、开放共享的原则，搭建用户统一门户，具有系统集成、数据支撑、应用支撑等要素，实现住区管理和住区服务等功能	√/×	
	信息安全	控制项	住区综合信息服务平台的信息安全、隐私保护应符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国网络安全法》《信息安全系统通用安全技术要求》GB/T 20271 等现行国家标准和法律、法规的有关要求，平台信息安全应满足公安部二级及以上安保等级要求	√/×	
	系统集成	评分项	综合信息服务平台具有标准的数据接口和支持通用的通信协议，具备与外部平台、内部子系统连接的能力，得 5 分，其中通用接口和协议 3 分，外部、内部对接 2 分	5	
综合信息服务平台可集成综合安防系统、物业管理系统、建筑设备管理系统、			20		

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果	
			电子政务、养老服务、住区商圈、社区党建等系统，每集成 1 项得 4 分，最高 20 分			
			实现多子系统的统一管理 with 互联互通，支持必要的系统联动，得 5 分，其中多系统互联 3 分，联动 2 分	5		
	数据支撑	评分项	实现数据实时接入和批量接入，具有统一的数据库，实现多源异构数据的存储和管理，得 10 分，其中实时接入、批量接入各 2 分，统一数据库 2 分，多源异构数据存储管理 4 分	10		
			具有数据智能统计、实时/离线数据处理、数据模型管理、AI 智慧决策等服务功能，可按需调取相关维度数据，得 10 分，每完项功能得 2 分，最高得 10 分	10		
			具有数据可视化展示功能，具备态势展示、历史数据展示、操作日志、空间分析、智能查询等功能，得 10 分，每项功能得 2 分，最高得 10 分	10		
	应用支撑	住区管理与服务	评分项	平台支撑住区管理、住区服务各类应用，支持用户 web 和移动终端访问，得 15 分，实现支撑住区管理、住区服务各 5 分，支持 web 访问 2 分，支持移动端访问 3 分	15	
		平台对接		能与智慧城市、电子政务等第三方平台对接的能力调用其相关功能，能根据需求共享数据，得 3 分，其中具有对接能力 2 分，共享数据 1 分	3	
				具有实际平台的对接案例，每一项 2 分，最高得 4 分	4	
		事件处置		平台能对报警事件实时响应，具备事件通知、事件协同对接等功能，支持消防、公安事件联动报警及统计分析研判，得 5 分，其中实时响应 3 分，联动报警 2 分	5	
				平台对投诉事件及时响应，具备投诉事件处置、跟踪反馈、事件统计等功能，得 3 分，每实现一项功能得 1 分，最高不超过 3 分	3	
统一门户	评分项	住区综合信息服务平台具有用户管理、资源管理、消息管理、权限管理功能，	3			

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
			得 3 分		
			权限管理支持对不同角色分配不同的功能权限，支持对不同角色分配不同的数据资源权限，支持对不同角色分配不同的表单与接口操作权限，得 3 分	3	
			综合信息服务平台向其他管理平台传输小区基础信息、个人信息等信息时，应通过国家密码管理局认证的密码算法对信息进行加密，得 4 分	4	
住区服务	智慧物业	控制项	住区具有智慧物业管理系统，实现物业增值服务	√/×	
	移动服务	控制项	住区具有专用 APP 或小程序、公众号等，实现居民、物业服务人员在线服务的线上办理功能	√/×	
	便民设施	评分项	住区设置智能快递柜、自助洗车、自助纯净水设施等便民设施，评价总分值为 15 分，每实现一项得 3 分，最高 15 分	15	
	物业服务	评分项	居民可实现在线报事报修、在线缴费、投诉建议、家政预约等功能，每实现 1 项得 3 分，最高 12 分	12	
			物业服务人员可实现在线接收系统信息推送、工单派送、订单跟踪等功能，每实现 1 项得 2 分，最高 8 分	8	
	家政服务	评分项	提供在线保姆、护理、保洁、家庭管理等家政服务，每提供 1 项得 2 分，最高得 10 分	10	
	业主自治	评分项	住区具有线上业主自治板块，实现物业监督投诉、投票决策、维修基金的监督、共有部分收益公示等功能，每项得 2 分，最高 10 分	10	
	智慧商圈	评分项	聚集商户资源，设置线上购物平台，提供包含衣、食、住、行、娱、购、游等购物种类商品的搜索、购买、支付、订单查询和评价服务等，每实现 1 项得 2 分，最高 10 分	10	
			设有二手集市功能，提供二手物品交易、回收利用等功能，得 3 分，未有该功能得 0 分	3	
			设有房屋板块，提供房屋租赁、二手房交易等功能，得 2 分，未有该功能得 0 分	2	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
	数字家庭	评分项	室内设置煤气泄漏、火灾、求助报警等紧急报警系统。报警信息可自动推送到紧急联系人及住区综合信息服务平台。每具有1项报警功能得1分，报警最高得4分；报警信号自动推送至紧急联系人及住区平台得2分，总分最高6分	6	
			设有家庭智能终端，可实现智能家居功能，根据居民需要可与住区综合信息服务平台对接，得2分，其中智能终端和平台对接各1分	2	
			家庭的电表、水表、煤气表等具有数字远传功能，得2分，每1种不具备扣1分，最低得0分	2	
	住区文化	评分项	住区具有线上、线下文化建设内容，评价总分为10分，其中线上、线下各5分	10	
	社区服务	评分项	电子政务：与当地政府政务服务平台对接，为社区居民提供“一站式政务服务”，得2分	2	
			社区医疗：与社区医疗平台或机构对接，为居民提供基本医疗服务，得3分	3	
			社区养老：提供社区养老设施和服务，如设置社区老年人日间照料中心、社区养老服务管理中心等，得3分	3	
社区党建：提供社区党建服务，得2分			2		
住区管理	消防管理	控制项	建设消防管理制度体系，建立住区消防设备电子台账，做到定期消防设备设施维护、状态巡检、消防隐患的及时发现和应急消防事件的处置管理	√/×	
	应急预案	控制项	针对可能发生的治安和高风险事件制定应急预案，并按相关要求定期组织演练	√/×	
	治安管理	评分项	出入口具有访客管理系统并能对重点人员和车辆告警提示，信息存储时间不少于365d，得6分，其中访客管理3分，告警功能3分	6	
			具有安全巡检机制，定期进行安全巡检，并通过文字、照片、视频等形式记录巡检结果，得6分，其中机制3分，记录3分	6	
			通过智能感知技术实时监测住区周界、	12	

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/195141203112011041>