

山东省工程建设标准



DB37/T XXXX—2023

J XXXXX—2023

智慧住区评价标准

Standard for Evaluation of Smart Residential Area

（正式稿）

2023-XX-XX 发布

2023-XX-XX 实施

山东省住房和城乡建设厅
山东省市场监督管理局

联合发布

山东省工程建设标准

智慧住区评价标准

Standard for Evaluation of Smart Residential Area

DB37/T xxxx-2023

住房和城乡建设部备案号：J xxxxx-2023

主编单位：山东建筑大学

山东省建筑科学研究院有限公司

批准部门：山东省住房和城乡建设厅

山东省市场监督管理局

施行日期：2023年XX月XX日

2023 济南

前 言

为进一步做好智慧住区建设和推广工作，根据山东省住房和城乡建设厅、山东省市场监督管理局关于印发《2020年第二批山东省工程建设标准制定、修订计划的通知》（鲁建标字〔2020〕18号）要求，标准编制组认真总结各地智慧住区实践经验，广泛听取社会各界意见建议，参照国内相关标准规范，结合我省实际，编制本标准。

本标准主要内容：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.基础设施；5.综合信息服务平台；6.住区服务；7.住区管理；8.特色创新。

本标准由山东省住房和城乡建设厅负责管理，由山东建筑大学负责具体技术内容的解释。标准在执行过程中如发现需要修改或补充之处，请将意见和有关资料反馈至山东建筑大学（地址：济南市临港开发区凤鸣路1000号，邮编：250101，电话：0531-86361567，邮箱：qqzhang@sdjzu.edu.cn）。

主编单位：山东建筑大学

山东省建筑科学研究院有限公司

参编单位：山东大卫国际建筑设计有限公司

山东掌控物联网科技有限公司

山东青年政治学院

日照安泰科技发展有限公司

青岛文达通科技股份有限公司

银丰物业管理有限公司

海纳云科技控股有限公司

济南瑞源智能城市开发有限公司

编制人员：张桂青 魏希坡 孙鸿昌 李玉琳 聂元珍 董 波 韩力远 管洪清
孙云雷 刘 旭 杨伟伟 董振东 韩子磊 李成栋 阎 俏 李 恒
翟兆国 邓晓平 夏国义 仲 涛 卢玉昌 黄广国 刘志燕 朱仕和
包西勇 杨 涛 徐 亮 王 颖 隗玉凯 马国庆 王升波 李俊涛
杜忠豪

审查人员：张 钊 李歧强 张业政 刘向阳 李志明 迟增伟 郭纪跃 李春光
杨学英

目 次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	3
3.1 一般规定	3
3.2 评价与等级划分	3
4 基础设施	5
4.1 控制项	5
4.2 评分项	5
5 综合信息服务平台	9
5.1 控制项	9
5.2 评分项	9
6 住区服务	12
6.1 控制项	12
6.2 评分项	12
7 住区管理	14
7.1 控制项	14
7.2 评分项	14
8 特色创新	17
附录 A 智慧住区评价表	19
本标准用词说明	30
引用标准名录	31

条文说明	33
------------	----

Contents

1	General provisions	1
2	Terms.....	2
3	Basic requirements.....	3
3.1	General requirements.....	3
3.2	Evaluation methodology and grade	3
4	Infrastructure.....	5
4.1	Prerequisite items.....	5
4.2	Scoring items	5
5	Integrated information service platform	9
5.1	Prerequisite items.....	9
5.2	Scoring items	9
6	Residential area service	12
6.1	Prerequisite items.....	12
6.2	Scoring items	12
7	Residential area management	14
7.1	Prerequisite items.....	14
7.2	Scoring items	14
8	Innovation and unique feature	17
	Appendix A Evaluation form of green smart residential area	19
	Explanation of words	30
	List of quoted standards	31

Addition :Explanation of provisions	33
---	----

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；

α_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，评价总分值为 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，评价总分值为 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，评价总分值为 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 的中的相关规定。	√/×	
	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
			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	
	安防设施	出入口控制系统	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	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，以上区域每一处不设扣 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
	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	
		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	
				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	
	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 5G 信号全覆盖，得 3 分	3	
				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	
	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	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	
			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	
			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
住区管理	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	
	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	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
			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		
			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	6	
	人口管理	评分项	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	8	
			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	
	车辆管理	评分项	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	3	
			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	4	
			对违停车辆、违规车辆自动识别、自动报警，得 3 分	3	
	房屋管理	评分项	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，覆盖率占 2 分，不能 100%房屋入档按比例扣减	3	
			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，覆盖率占 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	4	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
	设备及与节能管理	评分项	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	5	
			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，最高 6 分，每项节能措施 1 分，最高 4 分	10	
			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	5	
			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	4	
			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	4	
			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	4	
			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	3	
特色创新	绿色建筑	创新加分项	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。	15	
	低碳与管理	创新加分项	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	10	
			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	5	

评价指标		指标属性	标准要求	评价总分	评价结果
			以采集、核算、分析等管理，得 5 分，没有碳核算得 0 分		
	住区养老	创新加分项	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	8	
			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	7	
	CIM 应用	创新加分项	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	6	
			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	9	
	创新应用	创新加分项	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	40	
专家签字：					

说明：对于控制项，若通过，在相应的条目右侧评价结果内画√，若未通过，则在右侧评价结果内画×；对于评分项，专家审核住区评分项建设情况，给出相应的评分。

A.0.2 智慧住区评分汇总表应按表 A.0.2 执行。

表 A.0.1 智慧住区评分汇总表

章节名称	评价分值	权重分值	分值章节占比率
基础设施			
综合信息服务平台			
住区服务			
住区管理			
特色创新			
总得分：			
智慧住区评价等级：			
专家签字：			

- 说明：1.评价分值即为表 A.0.1 每章节评分项得分值之和；
2. 权重分值应根据本标准条款 3.2.4 和 3.2.5 所规定的内容计算得来；
3. 总得分为权重分值之和；
4. 分值章节占比率=权重分值/评价分值×100%，占比率低于 30%视为不合格。

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，可采用“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 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 2 《建筑照明设计标准》 GB 50034
- 3 《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116
- 4 《综合布线系统工程设计规范》 GB 50311
- 5 《智能建筑设计标准》 GB 50314
- 6 《智能建筑工程质量验收规范》 GB 50339
- 7 《安全防范工程技术标准》 GB 50348
- 8 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 9 《入侵报警系统工程设计规范》 GB 50394
- 10 《视频安防监控系统工程设计规范》 GB 50395
- 11 《出入口控制系统工程设计规范》 GB 50396
- 12 《公共广播系统工程技术标准》 GB 50526
- 13 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 14 《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
- 15 《民用建筑电气设计标准》 GB 51348
- 16 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 17 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 18 《电力变压器能效限定值及能效等级》 GB 20052
- 19 《家用火灾安全系统》 GB 22370
- 20 《建筑消防设施的维护管理》 GB 25201
- 21 《有线电视网络工程设计标准》 GB/T 50200
- 22 《综合布线系统工程验收规范》 GB/T 50312
- 23 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378
- 24 《有线电视网络工程施工与验收标准》 GB/T 51265
- 25 《电动汽车分散充电设施工程技术标准》 GB/T 51313
- 26 《信息系统通用安全技术要求》 GB/T 20271
- 27 《住宅小区安全防范系统通用技术要求》 GB/T 21741

- 28 《信息安全技术 信息系统安全等级保护基本要求》 GB/T 22239
- 29 《信息安全技术 网络安全等级保护安全设计技术要求》 GB/T 25070
- 30 《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》 GB/T 28181
- 31 《信息安全技术 网络安全等级保护测评要求》 GB/T 28448
- 32 《安防监控视频实时智能分析设备技术要求》 GB/T 30147
- 33 《信息安全技术 个人信息安全规范》 GB/T 35273
- 34 《出入口控制系统技术要求》 GB/T 37078
- 35 《智慧城市 建筑及居住区综合服务平台通用技术要求》 GB/T 38237
- 36 《住宅建筑电气设计规范》 JGJ 242
- 37 《住宅物业消防安全管理》 XF 1283
- 38 《建筑设备监控系统工程技术规范》 JGJ/T 334
- 39 《建筑智能化系统运行维护技术规范》 JGJ/T 417
- 40 《电子巡查系统技术要求》 GA/T 644
- 41 《出入口控制人脸识别系统技术要求》 GA/T 1093
- 42 《城市信息模型基础平台技术标准》 CJJ/T 315
- 43 《绿色建筑设计标准》 DB37/T 5043
- 44 《绿色建筑评价标准》 DB37/T 5097

山东省工程建设标准

智慧住区评价标准

Standard for Evaluation of Smart Residential Area

DB37/T xxxx-xxxx

住房和城乡建设部备案号: J xxxxx-xxxx

条文说明

制定说明

《智慧住区评价标准》DB37/T xxxx-xxxx，经山东省住房和城乡建设厅，山东省市场监督管理局 2022 年 X 月 X 日以鲁建标字（2022）XX 号公布批准发布。

智慧住区建设是贯彻落实中央和省高质量发展要求、满足人民美好生活的创新举措，为有效规范全省智慧住区项目评价验收活动，保证智慧住区建设品质，本标准编组进行了广泛深入的调查研究，总结了我省智慧住区工程建设的实际经验，同时参考了国内外先进技术法规/技术标准。

为便于广大设计、施工、科研、学校等单位有关人员在使用本规范时能正确理解和执行条文规定，《智慧住区评价标准》编制组按章、节、条顺序编制了本规范的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与规范正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

目 次

4 基础设施	36
4.1 控制项	36
4.2 评分项	37
5 综合信息服务平台	41
5.1 控制项	41
5.2 评分项	41
6 住区服务	43
6.1 控制项	43
6.2 评分项	43
7 住区管理	46
7.1 控制项	46
7.2 评分项	46
8 特色创新	50

4 基础设施

4.1 控制项

4.1.1 2012 年 12 月住建部颁布了国家标准《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846-2012，标准规定了 3 个强制性条文：1.0.3 住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程的设计，必须满足多家电信业务经营者平等接入、用户可自由选择电信业务经营者的要求；1.0.4 在公用电信网络已实现光纤传输的县级及以上城区，新建住宅区和住宅建筑的通信设施应采用光纤到户方式建设；1.0.7 新建住宅区和住宅建筑内的地下通信管道、配线管网、电信间、设备间等通信设施，必须与住宅区及住宅建筑同步建设。设计施工时必须遵守。

本条体现了三网融合政策的落地实施，三网融合是指电信网、广播电视网、互联网在向宽带通信网、数字电视网、下一代互联网演进过程中，三大网络通过技术改造，其技术功能趋于一致，业务范围趋于相同，网络互联互通、资源共享，能为用户提供语音、数据和广播电视等多种服务。光纤宽带网络覆盖率应达到 100%。

评价时应查阅相关设计图、竣工图、验收报告并现场核查。部分地区要求第三方出具检测报告时，还应查阅对应的检测报告。

4.1.2 综合服务中心是物业为居民提供服务的场所，综合服务中心应配备必要的计算机、打印机等办公设施，住区综合服务中心应有专人值班并设置热线电话。

综合服务中心宜为居民提供家庭报警、报修、缴费、投诉等服务，提供智慧应用的使用教学、体验、演示等。

综合服务中心与安防监控室等其他用房合用时，其设置应符合国家现行相关标准的规定，《民用建筑电气设计标准》第 14.9.4 条，安防监控中心应设置为禁区，应有保证自身安全的防护措施和进行内外联结的通信装置，并应设置紧急报警装置和留有向上一级接处警中心报警的通信接口。在《建筑电气与智能化通用规范》第 5.3.3 条有体现。

安防监控中心是安全防范系统的指挥中心，自身安全非常重要，主要是防止非工作人员进入。自身的安全防护措施至少包括门、窗的附户和安防监控中

心内部的监视，可以采用防盗门、防盗窗、视频监控、出入口控制、入侵和紧急报警等多种形式或其组合。保障对外的通信畅通也是系统运行的必要条件。安防监控中心对外的通信畅通，包括项目内的通信和上级接处警中心的通信。

4.1.3 住建部 2022 年 8 月颁布了国家标准《消防设施通用规范》GB 55036-2023，本规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准。

消防设施是关系居民人身和财产安全的大事，《建筑设计防火规范》GB 50016、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116 等国家标准都明确规定了消防设施的设置要求。应严格按照国家标准设置相应消防设施并确保正常工作。

住建部 2020 年 4 月 1 日发布了中华人民共和国住房和城乡建设部第 51 号令，对国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑均按特殊建设工程进行消防设计审查和消防验收，其他建设工程需进行备案及抽查。

评价时应查阅相关设计图、竣工图、验收报告并现场核查。

4.2 评分项

4.2.2 本条对住区内市政基础设施的评价做出了具体要求，

1 水、电、暖、气等市政公共设施设置是满足居民日常生活的基本保障，住区应能保证相关基础设施齐全、完好。

2 在 2015 年国务院发布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（国办发〔2015〕73 号）中明确提出新建住宅配建停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。

在《高层民用建筑消防安全管理规定》中明文规定禁止在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。违反规定，拒不改正，或者电动车上楼、电梯引发火灾。在《中华人民共和国消防法》、《公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告》等文件也作出了明确要求。电动车存放以及充电就成了住区内迫切解决的大问题，住区宜考虑电动自行车的车库（棚）的选址以及设计，实现住区电动自行车停放与充电，其配套的充电设施应满足防火及安全要求。

3 本条要求住区范围内公共区域照明设施设计、施工及验收应符合国家现行相关标准及规范的规定，本条要求照明设施完好率旨在督促物业管理单位在照明设使用过程中应保持设备完好，出现损坏应及时维修更换。

4 智慧灯杆通过挂载各类设备和传感器，集智慧照明、智慧通信、智慧安防、智慧交通、智慧环保、智慧联动等功能于一体，能更好的实现公共设施的集约和共享。

5 住区应根据相应标准检查住区内的道路、居住绿地、配套公共设施、居住建筑的无障碍设施的设计施工是否满足国家现行标准及规范的要求。

4.2.3 住区安全是一件要求基础但又十分重要的大事，早就在《中华人民共和国建设部、公安部令 第 49 号》中提出城市居民住宅安全防范设施的建设，应当纳入住宅建设规划，并同时设计、同时施工、同时投入使用。

在《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 中规定了住宅小区安全防范系统建设的总体要求、防护部位与区域、三级防范要二级防范要求、一级防范要求以及系统技术要求，本条文内容及要求主要引自该标准。

1 通过设置停车库（场）安全管理系统和出入口控制系统实现对出入小区车辆和人员的管理。停车库（场）安全管理系统应具有出入车辆控制和车辆车牌、出入时间等信息的记录功能。非机动车和人员应有专用通道并管控。疫情或其他紧急情况期间，出入口控制系统应满足其相应管控要求。

重要设备间安装入侵报警装置和出入口控制装置实现对设备间出入的管控。紧急疏散情况下出入口控制系统不得影响人员正常疏散，通过系统联动或手动控制处于开启状态。其他要求应符合《安全防范工程技术标准》GB 50348 和《出入口控制系统技术要求》GB/T 37078 等现行国家标准的相关规定。

2 视频监控系统是住区安防的重要手段之一，应做到住区重点公共区域监控全覆盖。统计功能支持多个进出通道的实时统计分析；支持多个区域的信息配置和统计显示；触发报警条件时应联动前端视频图像进行弹窗、语音报警等提醒管理人员。

视频监控系统应符合《视频安防监控系统工程设计规范》GB 50395、《安全防范工程技术标准》GB 50348、《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741、《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》GB/T 28181

等现行国家标准的相关规定。

3 电子巡查系统可采用在线式电子巡查系统或离线式电子巡查系统。在线式电子巡查系统较为复杂，实时性是它的最大特点。离线式无须布线，较为灵活、方便、经济。对实时巡查要求高的住区，宜采用在线式电子巡查系统。无论是在线式还是离线式电子巡查系统都应能对巡查路线进行设置、更改，并能自动记录巡查信息。

巡查站点应设置在建筑物出入口、楼梯前室、电梯前室、停车库（场）、重要部位附近、主要通道及其他需要设置的地方。

电子巡查系统应满足《安全防范工程技术标准》GB 50348 和《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741、《电子巡查系统技术要求》GA/T 644 等现行国家标准的相关规定。

4 前端可采用视频侦测、红外、微波、磁场感应等方式对入侵行为进行感知、探测。选用视频侦测以外方式的，应同步安装周界视频监控，通过报警与视频监控联动，对入侵行为进行视频复核、确认。前端探测装置的选用与安装应充分考虑环境气候、各种干扰因素引起的误报以及对有效探测距离的影响等，应选用抗干扰能力强的产品。

周界入侵报警系统应符合《入侵报警系统工程设计规范》GB 50394、《安全防范工程技术标准》GB 50348、《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 等现行国家标准的相关规定。

5 本条要求住区设有停车库（场）管理系统，其设置要求应符合《民用建筑电气设计标准》GB 51348、《安全防范工程技术标准》GB 50348、《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 等现行国家标准的相关规定。

6 公共区域报警装置可由报警按钮和视频通话装置组成，当发生紧急事件可直接通过报警按钮一键报警，报警装置能实现与物业值班人员双向紧急通话。报警装置的安装高度应设置在明显和便于操作的部位，应有明显的标志。

7 本条要求住区设有楼宇对讲系统，其设置要求应符合《民用建筑电气设计标准》GB 51348、《安全防范工程技术标准》GB 50348、《住宅小区安全防范系统通用技术要求》GB/T 21741 等现行相关国家标准的规定。

8 住区公共广播系统的设置应符合《公共广播系统工程技术标准》GB

50526、《民用建筑电气设计标准》GB 51348 的等现行国家标准的相关规定。
多用途公共广播系统，在发生火灾时，应强制切换至消防应急广播状态。

评价时应查阅设计文件、现场核查，逐项验证以上功能。

4.2.4 住区网络通信设施除应符合本标准要求外尚应符合《综合布线系统工程设计规范》GB 50311、《综合布线系统工程验收规范》GB/T 50312、《智能建筑设计标准》GB 50314、《智能建筑工程质量验收规范》GB 50339 等现行国家标准的相关规定。

1 全光网是指在光层直接完成网络通信的所有功能，即在光域直接进行信号的随机存储、传输与交换处理等，网络中以光节点取代现有网络的电节点，以光纤为基础构成的直接光纤通信网络。全光网络比传统的电信网络有较大的吞吐能力，全光网具有架构简单、运维高效以及绿色节能的优势，弥补了传统光纤通信中存在的带宽限制、高功耗等不足，住区内不仅要求光纤到户，公共区域网络也宜采用全光网。

2 无线网络对人们的生活越来越重要，智慧住区需要提供一个稳定的无线环境。本条文所提按需覆盖，是指在有需要的公共场所，例如，综合服务中心、老年人活动场所等应设置无线网络。

3 住区楼梯、电梯间和地下停车场等区域存在手机无信号的情况严重影响用户体验，住区应配合运营商实现室内外区域、楼梯、电梯、地下空间等场所手机信号无缝覆盖。

4 住区广播电视应符合《有线电视网络工程设计标准》GB/T 50200、《有线电视网络工程施工与验收标准》GB/T 51265 等现行国家标准的相关规定。

5 根据住区的管理需要，设置信息发布屏、信息导引设施及查询终端等。引导及发布系统可通过广告牌、物联网终端、LED 大屏、综合服务平台、APP 等多种渠道发布，引导及发布系统应能实现对居民或者来访者告知、信息引导查询等功能。

5 综合信息服务平台

5.1 控制项

5.1.1 智慧住区综合信息服务平台是智慧住区的核心。住区平台构架可参照现行国家标准《智慧城市 建筑及居住区综合服务平台通用技术要求》GB/T 38237 的相关规定。

评价时应查阅软件说明书、现场演示。

5.1.2 住区综合信息服务平台的信息安全、隐私保护是两大核心问题。

信息安全应符合《信息系统通用安全技术要求》GB/T 20271、《信息安全技术 信息系统安全等级保护基本要求》GB/T 25070、《信息安全技术 网络安全等级保护测评要求》GB/T 28448 等现行国家标准的相关规定。综合信息服务平台信息网络应采用二级及以上安保等级标准设计。

涉及公民个人信息的，应依法依规进行采集、保存和使用。隐私保护符合现行国家标准《信息安全技术 个人信息安全规范》GB/T 35273 的相关规定。

从法律层面，住区综合信息服务平台应遵守《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国网络安全法》、《中华人民共和国密码法》、《个人信息保护法》等法律的相关规定。《个人信息保护法》规定，在公共场所安装图像采集、个人身份识别设备，应当为维护公共安全所必需，遵守国家有关规定，并设置显著的提示标识。所收集的个人图像、个人身份特征信息只能用于维护公共安全的目的，不得公开或者向他人提供；取得个人单独同意或者法律、行政法规另有规定的除外。

评价时应核查相关技术资料。

5.2 评分项

5.2.2 住区综合信息服务平台数据的获取应支持自动采集、人工录入、外部平台、内部子系统接入等多种数据采集方式。

住区综合信息服务平台相当于“住区大脑”，电子政务、养老服务、住区商圈、社区党建等系统构成了建筑的“五官、躯干与四肢”、“神经系统”和“免疫系统”等，在“住区大脑”的指挥下协同工作。

评价时应现场演示，重点核查综合信息服务平台是否已经集成了各类系统以及是否实现了相关系统功能应用，考查综合信息服务平台接入了哪些数据以及如何接入。

5.2.3 综合信息服务平台具有公共数据平台，具备数据长期存储能力，支持本地或云端存储模式，满足数据查询与数据分析的需求。

住区综合信息服务平台，其核心资源是“数据”，住区的数据具有多源异构的特点，要实现住区数据汇聚、存储、清洗、标准化、共享和应用。

评价时应现场演示以上功能。

5.2.4 应用支撑是住区综合信息服务平台实现智慧应用的基础。

1 住区管理和住区服务是智慧住区的两大核心功能，在综合信息服务平台中应提供支撑，具体服务和管理内容分别在本标准第六章、第七章给出了条文内容要求。评价时应重点核查综合信息服务平台是否具备住区服务与住区管理支撑的模块。

2 智慧住区作为智慧城市、智慧社区的一部分，根据需要可为相关平台提供基础数据，同时也可以获得其他平台的服务功能。

3 住区综合信息服务平台应具备与各类报警事件联动响应功能，如家居报警、消防报警、安防报警等各类报警事件；当发生报警事件时，平台应做出实时响应，自动推送工作人员及时处理，根据需要还可将报警信息推送至设定的其他人员。

评价时应重点核查其各项功能及历史数据。

5.2.5 住区综合信息服务平台统一门户管理可使用户能通过统一的门户登录对其限定的资源进行合规性操作。统一门户应为管理员和用户提供访问入口，应支持角色定义和权限控制功能。

访问综合信息服务平台需通过身份认证，面向管理人员、物业人员、个人用户等提供分级权限。

住区综合信息服务平台数据加密传输在推动智慧化应用自主、可控的目标下，需要积极引导推动国产密码算法在建筑设备设施管理中的应用，进而提升智慧住区综合信息服务平台的安全管理和运维能力，保障敏感数据的安全。

评价时应查阅相关设计文件、使用说明书，以及其他证明资料。

6 住区服务

6.1 控制项

6.1.1 智慧物业管理系统实现物业增值服务,居民可以用多种方式同时和物业管理部门进行交互。强电、弱电、给排水、电梯、消防、暖通等楼宇设备的维护效果直接关系到物业管理的水平和客户服务的满意度,管理系统形成一整套对设施全生命周期进行管理的方案,可提高设施运行的稳定性。智慧物业不仅提高了物业人员的工作效率,也极大方便了居民与物业管理人员的联络。

评价时核查是否具有智慧物业管理系统。

6.1.2 智慧住区为居民和物业服务人员带来获得感的直接方式是移动服务,通过专用 APP 或小程序、公众号等手段与智慧物业管理系统对接。居民可通过专用 APP 或小程序等在线获得相关服务;物业管理人員可通过专用 APP 或小程序、公众号等在线接受系统派单及物业工作流程。

评价时应核查是否具有居民、物业管理人員移动端线上办理功能。

6.2 评分项

6.2.2 智能快递柜、自助洗车、自助纯净水设施等便民设施已经较为普及,随着技术的进步,新型便民设施不断涌现,通过设置类似便民设施能够为住区居民提供一个更加便利更加智慧的生活环境。

6.2.3 在线物业服务是使用现代互联网信息技术,可有效提高物业服务质量、物业管理工作效率及监管水平。如何提高业主满意度,是物业企业面临的最主要的问题,在线缴费、报事报修、家政服务预约等功能,均能在一定程度上方便业主生活,满足业主的多样性需求。

评价时应通过查阅资料、现场演示、查看历史数据,重点核查居民和物业管理人員哪些业务实现了线上办理。

6.2.4 住区家政服务是面向居民主居家模式,可通过整合社会专业机构、社区机构、非营利组织、家政服务公司和专业家政服务人员等资源,为住区居民提供包括保姆、护理、保洁、家庭管理等家庭生活服务,实现服务提供方和服务需求方的对接。

评价时应通过查阅资料、现场演示、查看历史数据，重点核查实现了哪些家政服务。

6.2.5 业主可通过综合信息服务平台、手机 APP、小程序、公众号等不同渠道设置居民自治板块实现业主自治管理，业主可通过业主自治板块行使业主权利并履行业主相关业务。可在本版块召开业主大会并推行线上投票以及业主委员会的选举，业主可在此监督物业以及业主委员会的工作，对物业共用部位、共用设施设备使用情况享有知情权和监督权；监督专项维修资金的管理和使用；业主对物业共有部分使用所产生收益的分配等功能。

评价时应通过查阅资料、现场演示、查看历史数据，重点核查实现了哪些与业主自治相关功能。

6.2.6 越来越多的人选择线上购物，拥有自己一套完善的线上购物体系，为住区居民量身打造一个线上商圈十分有意义。

评价时应通过查阅资料、现场演示、查看历史数据，重点核查实现了哪些与智慧商圈相关功能。

6.2.7 随着物联网技术发展，数字家庭发展迅速，住房和城乡建设部等部门提出了《关于加快发展数字家庭 提高居住品质的指导意见》，其中煤气泄漏、火灾、紧急求助等报警关系到居民生命和财产安全，是数字家庭的核心功能，智慧住区应具备接收居民的报警信息并及时响应的能力。同时家庭智能终端是智能家居的核心设备，产品供应商也很多，规格和功能各有特色，居民可根据需要自主设置并实现需要的功能，并可根据居民需求与综合信息服务平台对接部分功能。

6.2.8 住区文化建设是鼓励住区范围内组织开展丰富多彩的饮食、科普、养老、教育等文化活动，成立住区邻里互助组织，积极倡导住区爱心公益活动。

居民可通过线上发布、报名、讨论多种方式参与住区文化活动。可通过设置在线爱心公益服务板块，为老年人以及住区内的困难家庭，提供公益志愿服务，包括爱心捐赠，爱心互助等。

评价时应核查是否具有线上、线下文化建设内容

6.2.9 智慧住区与智慧社区侧重点不同，社区服务的部分功能与住区建设密切相关，部分功能可通过直接对接智慧社区平台等方式实现，当地政府提供的相关

APP 提供了大量实用的政务服务等功能,鼓励在住区推广应用,避免重复建设。

社区医疗、社区养老是关系居民健康的重要内容,也是涉及民生的社会问题,应切实为居民健康着想,采取多种措施提供相关服务。

社区党建通过在 Web 端或 APP 端设立专属党建模块,为住区党建工作打造一个先进的技术、高效的工作平台;同时接入上一级党建平台,打通从基层到上一级的党建数据流,加强党组织对基层的管控能力。具体内容可包括党员管理、党建管理、考核管理、信息公开等内容。

评价时应查阅相关资料和现场演示,核查实现了哪些社区服务。

7 住区管理

7.1 控制项

7.1.1 建筑物的产权单位或受其委托管理建筑消防设施的单位，应明确建筑消防设施的维护管理归口部门、管理人员及其工作职责，建立建筑消防设施值班、巡查、检测、维修、保养、建档等制度，确保建筑消防设施正常运行。住区消防管理应符合《建筑消防设施的维护管理》GB 25201、《住宅物业消防安全管理》XF 1283 等现行国家标准的相关规定。

7.1.2 智慧住区应根据相关规定及要求编制综合应急预案和专项应急预案，对于住区内专项应急预案可包括火灾、治安、灾害天气、重要设备设施故障等突发事件，并根据应急预案制定应急响应行动及突发事件处置要求。住区应按照相关规定定期组织对应演练，并留档记录。

评价时应核查是否具有应急预案以及演练记录。

7.2 评分项

7.2.2 治安管理依靠人员和技术手段，协同物业、居委会、辖区公安机关等，对社区内部和周边治安进行管理，采取多种形式，对社区居民进行普法和安全教育，增强社区居民法律和安全意识。

1 访客管理系统应包含访客预约登记和访客信息管理。在访客预约登记方面，应包含访客姓名、电话、被访人及访问事由等信息；访客预约可由被访人通过住户移动端发起也可由访客直接到现场办理。访客信息管理方面，应可查询访客、被访人资料、来访记录、来访事由等信息。

3 本条可通过视频图像分析对比，从而识别特定异常事件的功能。通常用于越界、高空抛物、可疑人员出入、翻墙等行为侦测。

高空抛物：在高层建筑适当位置设置高空抛物摄像机，对 2 层楼以上的窗户和阳台进行实时监控，当有物体抛落时能自动识别并告警。高空抛物监测系统应科学设置摄像机的仰拍角度、镜头焦距、图像内容等，既满足监测高空抛物的需要，又避免侵犯居民隐私。

4 电动车进楼：小区为了住区安全，禁止电动车上楼充电，当有人推电动

车进入电梯时，AI 摄像头通过图像分析，可以实现电梯门无法闭合，从技术上杜绝电动车进电梯的问题。

评价时应查阅资料，现场核查逐条验证以上功能是否实现。

7.2.3 智慧住区宜利用信息化手段实现住区人口管理，为住区居民人口信息建立电子档案，并实现增值管理，住区人口管理能够为安防管理提供信息。

评价时应查阅相关资料、现场演示。

7.2.4 住区的车辆管理同住区人口管理为住区居民车辆信息建立电子档案，可利用 IC 卡、视频、蓝牙等识别方式对进入住区的车辆进行分类和控制，无权限进入车辆应拦截，获得临时进入权限的车辆应重点关注。现社会中车位私自占用、阻碍交通引起纷争屡见不鲜，住区可通过对违停车辆、违规车辆自动识别然后进行自动报警，物业人员可第一时间联系车辆拥有者，并根据管理制度实行其管理职责。

评价时应查阅相关资料、现场演示。

7.2.5 住区利用信息化手段实现住区房屋管理，为住区房屋建立点电子信息档案，可通过检索的方式搜索房屋相关信息，通过设置检索条件如常住人员、房屋类型及用途、门牌号等实现检索，房屋管理档案宜支持安防管理提供信息。

评价时应查阅相关资料、现场演示。

7.2.6 绿色节能是智慧住区的重要评价内容之一，本条文内容主要引自《绿色建筑评价标准》的相关内容。

1 建筑设备监控系统是实现设备运行节能的关键。例如公共区域的智能照明接入平台后，可根据需要选择性开关灯具，特别路灯和地下车库的照明建议接入建筑设备监控系统进行统一管控，可在保障功能的前提下最大限度地节能运行。供配电和电梯通常只是监测运行状态，不做控制。对集中供热的住区，可设换热站及热力管网的出水压力、温度等进行监控系统，通过阀门控制实现热平衡调节，避免热源浪费。供水系统除恒压供水外，有条件的住区可对供水管网进行监控，从而达到水网压力平衡，分析用水数据自动检测漏损位置并报警，保障用水安全、提高用水效率。

系统功能和要求应符合《智能建筑设计标准》GB 50314、《民用建筑电气

设计标准》GB 51348、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242、《建筑设备监控系统工程技术规范》JGJ/T 334 等现行国家标准的规定。

2 住区公共区域照明控制目的是实现节能降耗，特别在国家“碳达峰、碳中和”背景下，节能工作应引起足够重视。绿色照明除了要求采用节能灯具外，可通过自动化、智能化控制，解决长明灯问题。对于公共区域（包括走廊、楼梯间、大堂、门厅、地下停车场等场所）可采取分区、定时、感应等节能控制措施。如楼梯间采取声、光控或人体感应控制；走廊、地下车库可采用定时或其他的集中控制方式。将采光区域的人工照明控制独立于其他区域的照明控制，有利于单独控制采光区的人工照明，实现照明节能。

3 本条引自现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB 50378 的相关条文。三相配电变压器、水泵、风机等设备的节能选型，对于实现智住区绿色节能起着关键的作用。要求所用配电变压器满足现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052 规定的节能评价值，油浸式配电变压器、干式配电变压器的空载损耗和负载损耗值均应不高于能效等级 2 级的规定。水泵、风机等其他电气设备也满足国家现行有关标准的节能评价值。

4 本条引自现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB 50378 的相关条文。首先要求选型的电梯是节能电梯，其次当同一电梯间多部电梯同时运行时应有群控，从而实现电梯节能。

5 住区能源消耗情况较为复杂，设置能效监管系统，有助于统计各类设备系统的能耗分布，发现能耗不合理之处，从而采用改进措施。住区能效监管系统，通过对住区公共能源（电、水、气、热等）的分类、分项计量并进行综合管理，使住区能耗可知、可见、可控，通过用能分析和相应节能措施，达到优化运行、降低消耗的目的。

6 本条旨在利用综合信息服务平台完成对设备的管理及维修养护，制定专门的维修养护计划及档案，管理人员可在线上查询设备信息及对应维修养护记录。

7 本条文参考现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB 50378 的相关规定。地下车库空气流通不好，容易导致有害气体浓度过大，对人体造成伤害。在地

下车库内设置与排风设备联动的 CO 检测装置，根据浓度值大小变化可自动控制车库排风机的启停。其次，设置与排风设备联动的装置可以根据需要开启排风机，当空气中 CO 浓度低于设定阈值时关闭排风机，从而达到节能运行的目的。

8 特色创新

8.0.2 本条文所指绿色建筑标识，是指绿色建筑运行标识或按照《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 版进行评价认证的标识，或获取相对应级别的 LEED 等国际认证。绿色建筑标识不在本条文的认可范围。获得主管部门认定的被动式建筑，超低能耗建筑等视同绿色建筑三星级。

评价时应查阅绿色建筑认证报告（证书）、国际认证报告等。

8.0.3 合理利用可再生能源是实现碳达峰、碳中和的重要手段。鼓励住区建设过程中，充分利用光伏发电、风力发电等可再生能源，节能效果明显。

评价时应查阅相关设计文件、运行历史数据等。

8.0.4 2021 年 2 月，发改委、民政部等部门引发的《“十四五”民政事业发展规划》（简称“十四五规划”）提出要全面建立基本养老服务制度，居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系更加完善的建设目标。

2020 年 11 月，住房部等部门印发《推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》提出，要推动和支持物业服务企业积极探索“物业服务+养老服务”模式，增加居家社区养老服务有效供给。意见提出，推行“物业服务+养老服务”居家社区养老模式。养老服务营收实行单独核算，支持养老服务品牌化连锁化经营。组建专业化养老服务队伍。并强调促进养老产业联动发展。支持物业服务企业在提供居家社区养老服务中，加强与专业养老机构信息和业务联通，开展技术交流、人员培训、资源共享和客户转介等方面的合作，推进居家、社区、机构养老融合发展，积极构建全方位、多层次、立体化的养老服务体系。

住区养老是指充分借助互联网、物联网、云计算和大数据分析等先进技术手段，以家庭为核心、社区为依托、专业化服务为依靠的新型养老模式，从而为居住在家中的老年人提供以解决日常生活困难和健康问题为主要内容的社会化服务。主要包括应急服务、一键式上门服务、远程健康咨询、身体状况监测、实时健康提醒和老人位置监控、紧急报警等。鼓励智慧住区建设过程中，探索更为有效、深受人们喜爱的养老新模式，对居住区的老年设施进行不断的完善，以满足广大老年人的个性化需求，如日间照料中心、老人社区、老年公寓、咨询中心等功能设施。

评价时现场核查，问卷调查等。

8.0.5 CIM 平台建设应统一管理 CIM 数据，提供数据和服务访问的接口，满足业务协同、信息联动和应用延伸的要求，如政务服务、公共服务和生活服务等及相互协同。

CIM 平台建设应满足数据更新和服务扩展的要求。CIM 基础平台存储海量各类数据，并为不同单位和部门提供数据的共享交换服务，因此建设平台时必须考虑到平台数据更新和服务扩展的应用延伸要求。

住区 CIM 应用应符合现行国家标准《城市信息模型基础平台技术标准》CJJ/T315 和国家相关法律法规的有关规定。

查阅相关设计资料、说明书、现场核查等

8.0.6 新一代信息技术的快速发展为智慧住区的创新应用提供了无限空间，为鼓励自主创新，对本标准没有提及的确有较大意义的智慧应用或特色也可以纳入评分项。

其他特色与创新应用的认定，需经参评单位提出申请，提供相关特色应用的证明材料。项目的创新点应有效的提高了住区的管理和和服务水平，在住区安全、便捷、节能、高效等方面有显著效果，并通过专家组的评审认可，具体得分值可参照本章列出的 4 项应用的重要程度认定。

评价时查阅提交的证明材料，必要时进行现场核查。