



T/CECS 880-2021

T/CRECC 05-2021

中国工程建设标准化协会标准
全联房地产商会标准

老旧小区综合改造评价标准

Evaluation criteria for comprehensive renovation of old communities



中国建筑工业出版社

中国工程建设标准化协会标准
全联房地产商会标准

老旧小区综合改造评价标准

Evaluation criteria for comprehensive renovation of
old communities

T/CECS 880-2021

T/CRECC 05-2021

主编单位：中国中建设计集团有限公司
全联城市更新有限公司
批准单位：中国工程建设标准化协会
全联房地产商会
施行日期：2021年11月1日

中国建筑工业出版社

2021 北 京

中国工程建设标准化协会标准
全联房地产商会标准
老旧小区综合改造评价标准

Evaluation criteria for comprehensive renovation of
old communities

T/CECS 880-2021

T/CRECC 05-2021

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京海淀三里河路9号）
各地新华书店、建筑书店经销
北京红光制版公司制版
廊坊市海涛印刷有限公司印刷

*

开本：850毫米×1168毫米 1/32 印张：2½ 字数：66千字

2021年9月第一版 2021年9月第一次印刷

印数：1—3000册

定价：35.00元

统一书号：15112·37473

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社图书出版中心退换

（邮政编码 100037）

本社网址：<http://www.cabp.com.cn>

网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

中国工程建设标准化协会 公告 全 联 房 地 产 商 会

第 887 号

关于发布《老旧小区综合改造 评价标准》的公告

根据中国工程建设标准化协会和全联房地产商会团体标准制定计划，由中国中建设计集团有限公司、全联城市更新有限公司等单位编制的《老旧小区综合改造评价标准》，经中国工程建设标准化协会和全联房地产商会组织审查，现批准发布，编号为中国工程建设标准化协会 T/CECS 880 - 2021，全联房地产商会 T/CRECC 05 - 2021，自 2021 年 11 月 1 日起施行。

中国工程建设标准化协会
全联房地产商会
2021 年 6 月 28 日

前 言

根据中国工程建设标准化协会《关于印发〈2019 年第一批协会标准制订、修订计划〉的通知》（建标协字〔2019〕12 号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外相关标准，并在广泛征求各方意见的基础上，编制了本标准。

本标准共分 7 章和 4 个附录，主要技术内容包括：总则、术语、基本规定、控制项要求、基本级评价、完善级评价、宜居级评价等。

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绿色建筑与生态城区分会、全联房地产商会归口管理，由中国中建设计集团有限公司负责具体技术内容的解释。本标准在使用过程中如有需要修改或补充之处，请将有关资料和建议寄送解释单位（地址：北京市海淀区三里河路 15 号中建大厦 A 座 6 层，邮政编码：100037），以供修订时参考。

主 编 单 位：中国中建设计集团有限公司

全联城市更新有限公司

参 编 单 位：全联房地产商会城市更新分会

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心

中国城市规划设计研究院

中国建筑科学研究院有限公司

同济大学城市风险管理研究院

上海市房地产科学研究院

主要起草人:

北京世国建筑工程研究中心

薛 峰	柴志坤	范冬梅	魏 维	林爱华
吴保光	黄献明	董利琴	谷志旺	李建琳
裴志超	陈杰甫	范嗣斌	王满生	李 慧
叶 凌	高 真	刘美霞	夏子清	靳 喆
王 洋	秦 川	朱韵如	蔡培嘉	张 鹏
鄂俊宇	董 有	李杜渊	武景林	庾来顺
万文石	刘绍光	戴连双	司永波	李 晓
张剑平	谢 锋	吴小浩	谭宏伟	齐祥昭
赵海元	韩 克	张 铭	刘恩芳	董占波
李凤辉	刘焕新	梁 颖	唐佳佳	郑伟锋
吴如军	黄小宏	孔贞国	夏 庆	张 超
罗 刚	刘国华	林金斌	王 婧	肖亚娜
王 芳	陈 群	方仁龙	陈国迈	刘俊峰
许大金	潘守伟	涂 斌	余 洋	谭红全
张伟毅	黄 刚	李京朋	高 明	赵丹阳
张 伟	刘春梅	殳金荣	沈少华	韩飞宇
雍洪宝	王义川	胡再兴	柴 杰	梁津民
杨 平	崔志林	夏洪兴	夏华敏	刘 唱
黄子伊	付 凯			
孙建平	鹿 勤	李东彬	胡瑞深	吴 静
李晓萍	刘先明			

主要审查人:

目 次

1 总则	(1)
2 术语	(2)
3 基本规定	(3)
4 控制项要求	(6)
4.1 拆除违建	(6)
4.2 居住安全	(6)
4.3 市政设施	(8)
5 基本级评价	(10)
5.1 配套服务	(10)
5.2 环境美化	(10)
5.3 节能工程	(11)
5.4 运维管理	(12)
6 完善级评价	(13)
6.1 配套服务	(13)
6.2 环境美化	(13)
6.3 运维管理	(14)
6.4 功能提升	(14)
7 宜居级评价	(16)
7.1 适老宜居	(16)
7.2 配套服务	(16)
7.3 性能提升	(17)
附录 A 老旧小区综合改造控制项要求	(19)
附录 B 老旧小区综合改造基本级评价	(23)
附录 C 老旧小区综合改造完善级评价	(26)

1 总 则

1.0.1 为完善老旧小区基本功能，改善居民居住条件，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，综合提高老旧小区改造水平，推进老旧小区改造的持续健康发展，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于城镇老旧小区综合改造项目的评价。

1.0.3 老旧小区综合改造评价应结合不同地区的地域气候、环境资源、经济社会发展水平和文化习俗等因素，在保证居民居住安全 and 基本生活需求的基础上，按性能提升等级递增的方式进行评价。

1.0.4 老旧小区综合改造的评价除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 老旧小区 old communities

城市、县城（城关镇）建成 20 年以上，配套设施不足、建筑功能不完善、结构安全存在隐患、影响居民基本生活的住宅小区。对部分建成不足 20 年，但具备前述定义特征的住宅小区也可视为老旧小区。

2.0.2 综合改造 comprehensive renovation

在房屋安全、建筑节能、市政设施、住区环境、生活配套服务设施等方面，通过采用既有建筑改造、改扩建、新建或设施提升等手段，补充必备的生活服务设施、改善居住环境、提升住宅建筑各种功能的建筑活动。

2.0.3 片区综合改造设计 comprehensive design and renovation for certain district

以居民步行时间 5min、步行距离 300m~500m、居住人口 5000 人~12000 人的区域为基本规模进行片区范围的综合改造，对其所辖地域内各类单位和居住区可利用的地上、地下存量资源、道路系统、公共服务设施、环境设施等进行梳理统筹，编制的片区综合改造设计。

3 基本规定

3.0.1 老旧小区综合改造评价应采取“事前评估、事后评价”的方法，分为改造前评估（以下简称前评估）和改造后评价（以下简称后评价）两部分。通过前评估来确定老旧小区改造的对象、范围、界限及改造内容，对经评估认定需要进行改造的内容在改造完成后进行后评价。

3.0.2 老旧小区综合改造评价宜以步行时间 5min、步行距离 300m~500m、居住人口 5000 人~12000 人的成片区域改造范围为评价单元。对改造区域内的单幢房屋进行后评价时，涉及系统性、整体性的指标，应结合片区改造的总体情况进行评价。

3.0.3 老旧小区综合改造后评价应在老旧小区改造工程竣工验收后进行。

3.0.4 申请评价方应对参评小区的前评估、设计、施工、运行阶段进行全过程控制，应选用适宜的措施、技术和方法，对改造全过程的技术性和经济性进行分析，并应在综合改造后评价时提交分析报告和相关资料。申请评价方应对所提交资料的真实性和完整性负责。

3.0.5 老旧小区综合改造评价应由改造实施单位委托第三方评价机构组织完成。第三方评价机构应对申请评价方提交的分析报告、测试报告和相关文件进行审查，并在开展现场踏勘后，出具评价报告，确定评价等级。

3.0.6 老旧小区综合改造评价的依据应为：

- 1 国家现行有关标准的规定；
- 2 原规划审批或不动产登记文件；
- 3 第三方评估检测报告；