

# 山东省绿色智慧住区 建设指南

山东省住房和城乡建设厅

2018年5月

## 前 言

绿色智慧住区是利用物联网、云计算、移动互联网、信息智能终端等新一代信息技术，通过对各类与居民生活密切相关信息的自动感知、及时传送、及时发布和信息资源的整合共享，实现对住区居民“吃、住、行、游、购、娱、健”生活七大要素的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化，为居民提供更加安全、便利、舒适、愉悦生活环境的居住区。

绿色智慧住区是智慧城市建设的基本组成单元和重要组成部分，具有惠民利民的特征，积极推进绿色智慧住区建设，可有效加快山东省新型城镇化和智慧城市建设工程。

本指南内容包括总则、建筑物与基础设施、综合信息服务平台、物业管理与服务、社区管理与服务、智慧应用、保障体系、评价体系等8个部分。自2016年10月发布《山东绿色智慧住区指南（试行）》以来，编制组结合绿色智慧住区实施情况，经进一步研讨，在评价指标、评价方法等方面对原指南进行了修订，增加了创新项，兼顾了基本建设内容要求和创新特色发展。

本指南由山东省住房和城乡建设厅委托山东建筑大学等单位编制，由山东省住房和城乡建设厅建筑节能与科技处负责管理、山东建筑大学负责解释。

# 目 录

<b>第 1 章 总则</b> .....	1
1.1 总体目标.....	1
1.2 指导原则.....	1
1.3 适用范围.....	1
<b>第 2 章 建筑物与基础设施</b> .....	1
2.1 规划设计.....	1
2.2 智能绿色建筑.....	1
2.3 智能家居.....	1
2.4 安全防范设施.....	1
2.5 信息基础设施.....	2
<b>第 3 章 综合信息服务平台</b> .....	2
3.1 平台简介.....	2
3.2 数据采集与共享.....	2
3.3 平台互联.....	3
3.4 安全保障.....	3
<b>第 4 章 物业管理与服务</b> .....	3
4.1 物业管理.....	3
4.2 物业服务.....	3
<b>第 5 章 社区管理与服务</b> .....	3
5.1 网格化管理与服务.....	3
5.2 社区文化.....	3
<b>第 6 章 智慧应用</b> .....	4
6.1 智慧商圈.....	4
6.2 便民服务.....	4
<b>第 7 章 保障体系</b> .....	4
7.1 保障条件.....	4
7.2 管理模式.....	4
<b>第 8 章 评价体系</b> .....	4
8.1 评价指标.....	4
8.2 创新应用.....	4
8.3 评价方式.....	5

# 第1章 总则

## 1.1 总体目标

绿色智慧住区综合运用现代信息技术，立足本省住区实际，在全面感知和泛在互联的基础上，整合住区各类资源，完善住区基础设施，提高住区服务和治理水平，增强住区便民、利民服务能力，为智慧社会的实现提供基础。

## 1.2 指导原则

绿色智慧住区建设坚持政府引导、集约建设、多方推动等原则，本指南编制遵循绿色智慧住区建设的前瞻性、可操作性、可扩展性，兼顾新建住区建设和既有住区改造。

## 1.3 适用范围

本指南所指住区是指居住区或居住小区，适用于本省绿色智慧住区的建设和运营。本指南所述新建住区是指在建或竣工验收两年以内的住区，既有住区是指竣工验收两年及以上的住区。

# 第2章 建筑物与基础设施

## 2.1 规划设计

智慧住区规划设计应符合现行国家相关标准、规范的规定。倡导利用先进的信息化技术手段进一步提高住区规划设计水平，住区应设有综合服务中心与体验中心；综合服务中心是住区服务器等弱电服务设施安置与相关服务人员办公管理场所，体验中心具备新型智能应用的使用教学、体验、演示等功能。

## 2.2 智能绿色建筑

住区内住宅建筑获得绿色建筑二星级及以上设计标识，通过可再生能源综合利用、建筑设备监控、绿色照明、节水与水资源综合利用等措施，实现智慧住区绿色经济、节能环保的目标。

## 2.3 智能家居

山东省新建智慧住区内住宅建筑要有一定比例的智能家居系统。智能家居系统应具有家居通信、家居安防等基本功能，并与住区综合信息服务平台互联互通，有效提升家居的安全性、实用性、便利性、舒适性、健康性。

## 2.4 安全防范设施

智慧住区应设有出入口控制、视频监控、周界防范、电子巡更等基本安防

子系统，为有效应对火灾、非法入侵、自然灾害等突发事件提供应急技术支撑，切实保障居民的人身和财产安全。

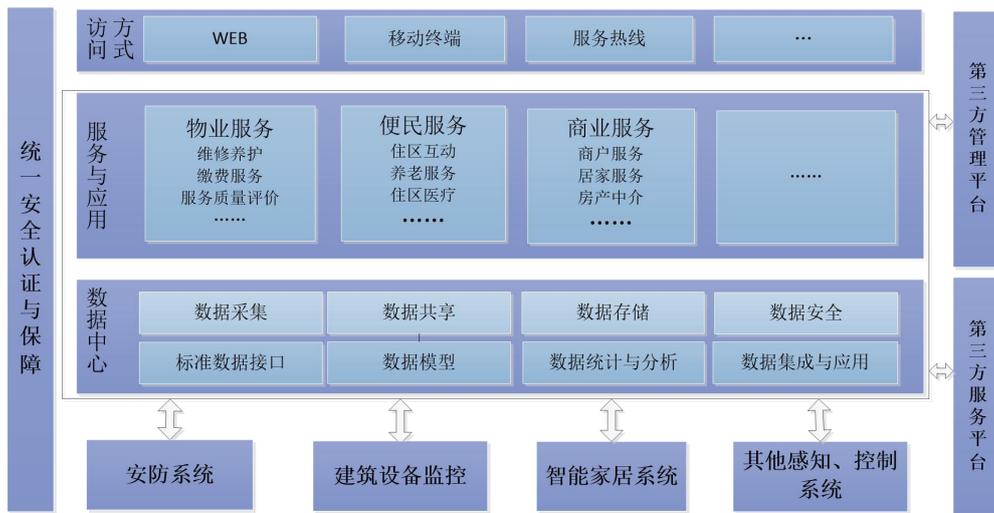
### 2.5 信息基础设施

信息基础设施是绿色智慧住区建设的基础，主要包括有线宽带网络、无线宽带网络、信息发布等设施，建设中应遵循统一规划、适度超前、经济实用等原则，满足住区信息化、智能化需求。

## 第3章 综合信息服务平台

### 3.1 平台简介

住区综合信息服务平台管理和调度各类服务资源与智能化应用系统，通过标准接口实现与第三方平台的数据采集与共享，集住区物业管理与服务、便民服务、商业服务及生活资讯等于一体，实现用户一站式服务，是一个体系分层、接入多样、轻量型、服务功能模块化的平台，其框架如图所示。



绿色智慧住区综合信息服务平台框架图

### 3.2 数据采集与共享

智慧住区平台支持专用设备、网络接入、人工录入等多种数据采集方式，具备承载大量异构信息的存储能力，提供各种不同数据源之间的数据传递、转换、清洗、集成等功能，在满足构成住区综合信息化服务平台各类应用的基础上，通过标准的交换格式实现与其它平台或系统的数据共享。

### 3.3 平台互联

智慧住区平台具备与智慧城市、智慧社区等第三方管理平台业务接入的能力;具有整合物业、商业、便民等服务平台,集成住区内各智能化应用子系统,实现集中、高效的管理与资源共享,提高住区综合服务能力。实现多平台间互联互通。

### 3.4 安全保障

平台应建立完备的安全保障机制,满足安全的统一认证需求。身份认证的目的是保证登录用户的合法性,系统应在网络传输的每个层次都考虑授权认证,认证技术可采用用户密码、专用设备、生物特征等。系统需在认证信息传输和存储过程中采用加密技术,防止认证信息北泄露和篡改。

## 第4章 物业管理与服务

### 4.1 物业管理

综合利用网站、微信、移动终端等多种信息化手段,依托综合信息服务平台,实现维修管理、公共秩序维护、房屋信息管理、环境管理等管理信息化,提高智慧住区物业管理水平。

### 4.2 物业服务

建立健全智慧住区物业服务保障机制,依托智慧住区综合信息服务平台,实现缴费服务、服务质量评价等多种服务的信息化,推进物业服务模式创新,提升物业服务能力。

## 第5章 社区管理与服务

### 5.1 网格化管理与服务

通过接入具有网格化管理的第三方应用平台,协助实现人口管理、治安管理、消防管理等功能。

### 5.2 社区文化

加强线上、线下社区文化建设,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。

## 第6章 智慧应用

### 6.1 智慧商圈

整合周边商业资源，通过平台为商户提供线上销售渠道，建立商品质量保障机制，推进商务模式创新。

### 6.2 便民服务

综合利用信息化的手段与便民设施，依托智慧住区综合信息服务平台，整合便民服务资源，为居民提供便捷的多样化服务。

## 第7章 保障体系

### 7.1 保障条件

具备组织、人才、制度、资金等方面的保障能力，确保绿色智慧住区建设工作顺利开展。

### 7.2 管理模式

在遵循政府有关政策法规的基础上，探索与住区实际相适应的绿色智慧住区运行管理模式，确保绿色智慧住区运行管理健康有序。

## 第8章 评价体系

### 8.1 评价指标

制定绿色智慧住区评价体系的目的在于通过量化的科学评价指标，引导绿色智慧住区规划、建设和运行，评价绿色智慧住区的建设效果，发挥指引方向和量化评估的作用。绿色智慧住区指标体系包括建筑物与基础设施、综合信息服务平台、物业管理与服务、社区管理与服务、智慧应用、保障体系等六大类，设立一级指标6个、二级指标16个、三级指标47个。三级指标分为控制项和优选项，控制项是绿色智慧住区建设的基本要求，为必须完成的内容，鼓励有条件的住区尽量多建设优选项内容。其中，新建住区控制项28个、优选项19个；既有住区控制项22个、优选项25个。

### 8.2 创新应用

为鼓励创新，本指南特设立创新应用项。在智慧住区建设过程中特色突出、技术先进、可切实解决居民需求并得到一致好评的内容可申请创新项。创新项

的认定办法为：建设单位申请、专家组认可；创新应用必须切实解决居民迫切需要或是国家鼓励的专项内容，例如，住宅获得二星级以上绿色建筑运行标识、被动式建筑、基于 BIM 的智慧运维等。

### 8.3 评价方式

结合山东省绿色智慧住区建设具体情况，在绿色智慧住区满足所有控制项指标的前提下，对优选项完成情况采取打分的办法进行评价，根据得分多少分别确定为合格、一星、二星、三星四个等级。既有住区优选项总分为 100 分，新建住区优选项总分为 70 分，具体分数与对应评定等级分别见表 1 和表 2。

创新项可以认定为优选项参加评价，重大创新也可以认定为控制项替代指标中的任意一个控制项；但创新优选项不超过三项，每项得分不超过 6 分，创新控制项不超过两项；创新优选项与控制项两者总和不超过三项。

**表 1 既有住区项目评价表**

评价总分值	智慧住区等级
≤54 分	合格
55 分-74 分	一星级
75 分-89 分	二星级
≥90 分	三星级

**表 2 新建住区项目评价表**

评价总分值	智慧住区等级
≤38 分	合格
39 分-52 分	一星级
53 分-62 分	二星级
≥63 分	三星级

## 山东省绿色智慧住区评价指标体系

一级指标	二级指标	序号	三级指标	属性	评价标准
建筑物与基础设施	规划设计	1	弱电系统总体设计	控制项	具有弱电工程整体规划设计或整改设计方案，基础设施满足各类智能化应用的需要。
		2	综合服务中心	控制项	建有住区综合信息化服务中心，配备智慧住区综合信息服务平台需要的软硬件及必要的办公设施。
		3	体验中心	优选项	建有住区智慧服务应用体验中心。
	智能绿色建筑	4	绿色建筑	优选项	住区内住宅建筑获得绿色建筑二星级及以上设计标识。
		5	建筑设备智能监控	优选项	1、建有公共设备集中监控的智能化系统； 2、设备监控系统可监控公共照明、排风机、排污泵等三种以上的设备。
		6	可再生能源综合利用	*	100 米以下统一按住宅太阳能光热一体化设计或根据实际有效利用地热能等其他可再生能源。
		7	绿色照明	控制项	住区公共区域采用节能灯具，并具有照明节能控制措施。
	智能家居	8	家居通信	优选项	具有与住区综合信息服务平台的通信接口，支持相关联动。
		9	家居安防	*	具有家庭可视对讲、燃气报警、入侵报警、紧急呼叫等功能的安防系统，报警功能与住区综合信息服务平台或业主移动终端对接。

安全防范设施	10	出入口控制	控制项	1、对出入住区的车辆、人员等进行监控，住宅单元门设有门禁系统； 2、实现住区出入口和消防设施联动控制。 3、具备信息分析统计功能，并提供相应的历史数据。	
	11	视频监控	控制项	1、设有视频监控系统，对主干道、主要出入口、停车场等重点公共区域进行监控； 2、视频监控信息存储时间不低于 30 天。	
	12	周界防范	优选项	设有周界防范系统。	
	13	电子巡更	优选项	设有电子巡更系统。	
	信息基础设施	14	有线宽带网络	控制项	1、新建住区实现家庭用户光纤到户，且满足 GB 50846-2012 的技术要求； 2、住区宽带接入能力不宜低于 1000M，住户宽带接入能力不宜低于 100M，相关公共区域宽带接入能力不低于 100M。
		15	无线宽带网络	*	对居住区的公共环境根据需要设置无线（WiFi）覆盖系统。
16		信息发布	优选项	具有多种信息发布渠道，如手机 APP、门户网站、电子显示屏等。	
综合信息服务平台	数据采集与共享	17	采集与存储	控制项	1、支持自动采集、人工录入、第三方平台接入等多种数据采集方式； 2、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。
		18	数据共享	控制项	提供与第三方平台双向数据交换的标准化数据接口，将规定数据按标准数据格式上传到指定的平台。
	平台互联	19	管理平台	优选项	具备与智慧城市、智慧社区等第三方管理平台业务接入的能力，实现与城市内多平台间互联互通。
		20	服务平台	控制项	具备与物业服务、养老服务、商业服务等服务平台互联的能力。
		21	集成应用	优选项	具备集成公共设备监控、能耗监测、环境监测等系统的能力，且有不少于两项的集成应用。
安全	22	数据安全	控制项	1、建立完备的数据安全保障机制，保护业主隐私，符合相关法律法规与标准；	

	保障				2、具有数据安全的技术保障，关键数据加密存储，网络安全符合相关等级要求。
		23	访问安全	控制项	1、通过设置多级访问权限和统一身份认证进行平台访问； 2、实现业务接入、系统集成接入和信息共享的统一安全认证和监控。
物业管理与服务	物业管理	24	修建管理	控制项	监管住区内的建筑装修，确保装修改造的规范性。
		25	公共秩序	控制项	1、建立公共秩序维护管理制度，有效利用出入口控制、监控、停车场管理等智能化手段，对出入小区的车辆、人员等进行统一管理； 2、具有突发事件的应急响应预案，且事发时能通过信息化手段及时上报相关主管部门。
		26	房屋信息管理	控制项	房屋基本信息，包括住区内房产的位置、物业类型、房屋结构、户型及住户信息等。
		27	环境管理	控制项	建立住区环境卫生管理制度和电子档案，提供垃圾分类设施和住区绿化服务。
	物业服务	28	维修养护	控制项	1、通过移动终端、Web 访问等方式，实现在线报修、修理状态查询、评价投诉等功能； 2、建立房屋本体及公共设施维修养护计划与维修档案。
		29	缴费服务	*	提供在线缴费、查询服务等功能，如物业费、水、电、气、暖等。
		30	服务评价	控制项	建立住区服务质量评价机制，通过信息化手段实现对物业服务评价。
社区管理与服务	网格化管理与服务	31	人口管理	优选项	1、优先选择物业人员担当网格信息员，促进城管执法进住区； 2、对住区各类人口信息的动态采集、更新、维护和上报。
		32	治安管理	优选项	开展社会治安网格化综合管理，把人口管理、矛盾化解、群防群治、两新组织管理、重点地区整治、重点防控部位和防控对象管理、社情舆情管理纳入网格管理。
		33	消防管理	优选项	开展面向社会消防、火灾隐患的网格化管理，建立消防网格化管理体系，确保消防设施完备、消防通道畅通。
	社区文化	34	文化活动	优选项	定期开展社区饮食、科普、养老、教育等文化活动。
		35	爱心公益	优选项	提倡开展爱心公益活动，如成立邻里互助组织推进社区志愿者文化建设等。
智慧应用	智慧商圈	36	商户服务	优选项	综合信息服务平台整合住区周边餐饮、超市、标准化菜店等商业资讯，建立完备的购物保障机制，为居民提供在线购物服务，支持在线支付、货到付款多种支付方式。

		37	居家服务	控制项	通过综合信息服务平台实现保姆、护理、保洁、餐饮配送等服务的在线预约、支付等功能。
		38	房产中介	优选项	通过综合信息服务平台实现房屋买卖、租赁等中介服务。
	便民服务	39	住区互动	*	综合信息服务平台提供居民之间及居民与物业管理人员互动等住区互动功能，物业管理人员及时反馈用户诉求与关切。
		40	统一便民热线	控制项	提供住区投诉、咨询、客服等服务，能统计、分析、汇总相关信息。
		41	一卡通服务	优选项	住区信息卡能实现住区用户身份识别、出入门禁、车辆停车、住区图书借阅、消费结算、水电缴费等功能；已开展“一卡通”服务的城市，将一卡通服务扩展到住区。
		42	无障碍设施	*	住区应设有残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通行安全和使用便利的服务设施，设施建设应符合《无障碍设计规范》（GB50763—2012）。
		43	住区医疗	优选项	提供便民医疗服务，提供自助式的健康自检的设施及服务。
		44	养老服务	优选项	1、通过信息化手段为居家老人提供远程看护、上门服务、安全预警等居家养老服务； 2、为居家老人提供老年养生、老年活动、老年服务机构等相关信息。
		45	便民设施应用	控制项	建设并有效利用不少于3项的智能便民设施，如智能存取柜、充电桩、自助洗车、旧衣物回收等设施。
保障体系	保障条件	46	保障条件	控制项	制定配套政策或制度，具有建设和运行的经费规划和保障措施，配备专业人员承担绿色智慧住区建设及运维职责。
	管理模式	47	管理模式	控制项	明确建设与运维主体，建立合理可行的管理模式与长效运行机制。

说明：\* 表示该指标针对新建住区为控制项，既有住区为优选项。

附录 1:

## 山东省既有绿色智慧住区评分细则

申请考核单位:

(盖章)

考核人:

日期: 年

月 日

一级指标	二级指标	序号	三级指标	属性	评价标准	评价总分	评价结果
建筑物与基础设施	规划设计	1	弱电系统总体设计	控制项	具有弱电工程整体规划设计或整改设计方案，基础设施满足各类智能化应用的需要。	√/×	
		2	综合服务中心	控制项	建有住区综合信息化服务中心，配备智慧住区综合信息服务平台需要的软硬件设施及必要的办公设施。	√/×	
		3	体验中心	优选项	建有住区智慧服务应用体验中心。	3	
	智能绿色建筑	4	绿色建筑	优选项	住区内住宅建筑获得绿色建筑二星级及以上设计标识。	6	
		5	建筑设备智能监控	优选项	1、建有公共设备集中监控的智能化系统；（2分） 2、设备监控系统可监控公共照明、排风机、排污泵等三种以上的设备。（3分）	5	
		6	可再生能源综合利用	优选项	100 米以下统一按住宅太阳能光热一体化设计或根据实际有效利用地热能等其他可再生能源。	5	
		7	绿色照明	控制项	住区公共区域采用节能灯具，并具有照明节能控制措施。	√/×	
	智能家居	8	家居通信	优选项	具有与住区综合信息服务平台的通信接口，支持相关联动。	2	
		9	家居安防	优选项	具有家庭可视对讲、燃气报警、入侵报警、紧急呼叫等功能的安防系统，报警功能与住区综合信息服务平台或业主移动终端对接。	6	

	安全防范设施	10	出入口控制	控制项	1、对出入住区的车辆、人员等进行监控，住宅单元门设有门禁系统； 2、实现住区出入口和消防设施联动控制； 3、具备信息分析统计功能，并提供相应的历史数据。	√/×	
		11	视频监控	控制项	1、设有视频监控系统，对主干道、主要出入口、停车场等重点公共区域进行监控； 2、视频监控信息存储时间不低于 30 天。	√/×	
		12	周界防范	优选项	设有周界防范系统。	3	
		13	电子巡更	优选项	设有电子巡更系统。	2	
	信息基础设施	14	有线宽带网络	控制项	1、新建住区实现家庭用户光纤到户，且满足 GB 50846-2012 的技术要求； 2、住区宽带接入能力不宜低于 1000M，住户宽带接入能力不宜低于 100M，相关公共区域宽带接入能力不低于 100M。	√/×	
		15	无线宽带网络	优选项	对居住区的公共环境根据需要设置无线（WiFi）覆盖系统。	4	
		16	信息发布	优选项	具有多种信息发布渠道，如手机 APP、门户网站、电子显示屏等。	3	
综合信息服务平台	数据采集与共享	17	采集与存储	控制项	1、支持自动采集、人工录入、第三方平台接入等多种数据采集方式； 2、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。	√/×	
		18	数据共享	控制项	提供与第三方平台双向数据交换的标准化数据接口，将规定数据按标准数据格式上传到指定的平台。	√/×	
	平台互联	19	管理平台	优选项	具备与智慧城市、智慧社区等第三方管理平台业务接入的能力，实现与城市内多平台间互联互通。	3	
		20	服务平台	控制项	具备与物业服务、养老服务、商业服务等服务平台互联的能力。	√/×	

		21	集成应用	优选项	具备集成公共设备监控、能耗监测、环境监测等系统的能力，且有不少于两项的集成应用。	6	
	安全保障	22	数据安全	控制项	1、建立完备的数据安全保障机制，保护业主隐私，符合相关法律法规与标准； 2、具有数据安全的技术保障，关键数据加密存储，网络安全符合相关等级要求。	√/×	
		23	访问安全	控制项	1、通过设置多级访问权限和统一身份认证进行平台访问； 2、实现业务接入、系统集成接入和信息共享的统一安全认证和监控。	√/×	
物业管理与服务	物业管理	24	修建管理	控制项	监管住区内的建筑装修，确保装修改造的规范性。	√/×	
		25	公共秩序	控制项	1、建立公共秩序维护管理制度，有效利用出入口控制、监控、停车场管理等智能化手段，对出入小区的车辆、人员等进行统一管理； 2、具有突发事件的应急响应预案，且事发时能通过信息化手段及时上报相关主管部门。	√/×	
		26	房屋信息管理	控制项	房屋基本信息，包括住区内房产的位置、物业类型、房屋结构、户型及住户信息等。	√/×	
		27	环境管理	控制项	建立住区环境卫生管理制度和电子档案，提供垃圾分类设施和住区绿化服务。	√/×	
	物业服务	28	维修养护	控制项	1、通过移动终端、Web 访问等方式，实现在线报修、修理状态查询、评价投诉等功能； 2、建立房屋本体及公共设施维修养护计划与维修档案。	√/×	
		29	缴费服务	优选项	提供在线缴费、查询服务等功能，如物业费、水、电、气、暖等。	6	
		30	服务评价	控制项	建立住区服务质量评价机制，通过信息化手段实现对物业服务评价。	√/×	
社区管理与服务	网格化管理与服务	31	人口管理	优选项	1、优先选择物业人员担当网格信息员，促进城管执法进住区；（2分） 2、对住区各类人口信息的动态采集、更新、维护和上报。（2分）	4	
		32	治安管理	优选项	开展社会治安网格化综合管理，把人口管理、矛盾化解、群防群治、两新组织管理、重点地区整治、重点防控部位和防控对象管理、社情舆情管理纳入网格管理。	4	
		33	消防管理	优选项	开展面向社会消防、火灾隐患的网格化管理，建立消防网格化管理体系，确保消防设施完备、消防通道畅通。	4	

	社区文化	34	文化活动	优选项	定期开展社区饮食、科普、养老、教育等文化活动。	3	
		35	爱心公益	优选项	提倡开展爱心公益活动，如成立邻里互助组织推进社区志愿者文化建设等。	3	
智慧应用	智慧商圈	36	商户服务	优选项	综合信息服务平台整合住区周边餐饮、超市、标准化菜店等商业资讯，建立完备的购物保障机制，为居民提供在线购物服务，支持在线支付、货到付款多种支付方式。	4	
		37	居家服务	控制项	通过综合信息服务平台实现保姆、护理、保洁、餐饮配送等服务的在线预约、支付等功能。	√/×	
		38	房产中介	优选项	通过综合信息服务平台实现房屋买卖、租赁等中介服务。	4	
	便民服务	39	住区互动	优选项	综合信息服务平台提供居民之间及居民与物业管理人员互动等住区互动功能，物业管理人员及时反馈用户诉求与关切。	4	
		40	统一便民热线	控制项	提供住区投诉、咨询、客服等服务，能统计、分析、汇总相关信息。	√/×	
		41	一卡通服务	优选项	住区信息卡能实现住区用户身份识别、出入门禁、车辆停车、住区图书借阅、消费结算、水电缴费等功能；已开展“一卡通”服务的城市，将一卡通服务扩展到住区。	3	
		42	无障碍设施	优选项	住区应设有残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通行安全和使用便利的服务设施，设施建设应符合《无障碍设计规范》（GB50763—2012）。	4	
		43	住区医疗	优选项	提供便民医疗服务，提供自助式的健康自检的设施及服务。	5	
		44	养老服务	优选项	1、通过信息化手段为居家老人提供远程看护、上门服务、安全预警等居家养老服务；（2分） 2、为居家老人提供老年养生、老年活动、老年服务机构等相关信息。（2分）	4	
		45	便民设施应用	控制项	建设并有效利用不少于3项的智能便民设施，如智能存取柜、充电桩、自助洗车、旧衣物回收等设施。	√/×	

保障体系	保障条件	46	保障条件	控制项	制定配套政策或制度，具有建设和运行的经费规划和保障措施，配备专业人员承担绿色智慧住区建设及运维职责。	√/×	
	管理模式	47	管理模式	控制项	明确建设与运维主体，建立合理可行的管理模式与长效运行机制。	√/×	
自申请加分项							
总分合计：							

说明：

1. 请审核的单位按照上述评分细则内容提供相应的支撑材料；
2. 专家对上交的材料进行评审。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×；对于优选项，专家审核住区优选项建设情况，给出相应的评分
3. 创新项可以作为优选项参加评价，重大创新也可以作为控制项；创新优选项不超过三项，每项得分不超过6分，创新控制项不超过两项；创新优选项与控制项两者总和不超过三项。

附录 2:

## 山东省新建绿色智慧住区评分细则

申请考核单位:

(盖章)

考核人:

日期: 年 月

日

一级指标	二级指标	序号	三级指标	属性	评价标准	评价总分	评价结果
建筑物与基础设施	规划设计	1	弱电系统总体设计	控制项	具有弱电工程整体规划设计或整改设计方案, 基础设施满足各类智能化应用的需要。	√/×	
		2	综合服务中心	控制项	建有住区综合信息化服务中心, 配备智慧住区综合信息服务平台需要的软硬件设施及必要的办公设施。	√/×	
		3	体验中心	优选项	建有住区智慧服务应用体验中心。	3	
	智能绿色建筑	4	绿色建筑	优选项	住区内住宅建筑获得绿色建筑二星级及以上设计标识。	6	
		5	建筑设备智能监控	优选项	1、建有公共设备集中监控的智能化系统;(2分) 2、设备监控系统可监控公共照明、排风机、排污泵等三种以上的设备。(3分)	5	
		6	可再生能源综合利用	控制项	100 米以下统一按住宅太阳能光热一体化设计或根据实际有效利用地热能等其他可再生能源。	√/×	
		7	绿色照明	控制项	住区公共区域采用节能灯具, 并具有照明节能控制措施。	√/×	
	智能	8	家居通信	优选项	具有与住区综合信息服务平台的通信接口, 支持相关联动。	2	

	家居	9	家居安防	控制项	具有家庭可视对讲、燃气报警、入侵报警、紧急呼叫等功能的安防系统，报警功能与住区综合信息平台或业主移动终端对接。	√/×	
	安全防范设施	10	出入口控制	控制项	1、对出入住区的车辆、人员等进行监控，住宅单元门设有门禁系统； 2、实现住区出入口和消防设施联动控制； 3、具备信息分析统计功能，并提供相应的历史数据。	√/×	
		11	视频监控	控制项	1、设有视频监控系统，对主干道、主要出入口、停车场等重点公共区域进行监控； 2、视频监控信息存储时间不低于 30 天。	√/×	
		12	周界防范	优选项	设有周界防范系统。	2	
		13	电子巡更	优选项	设有电子巡更系统。	2	
		信息基础设施	14	有线宽带网络	控制项	1、新建住区实现家庭用户光纤到户，且满足 GB 50846-2012 的技术要求； 2、住区宽带接入能力不宜低于 1000M，住户宽带接入能力不宜低于 100M，相关公共区域宽带接入能力不低于 100M。	√/×
	15		无线宽带网络	控制项	对居住区的公共环境根据需要设置无线（WiFi）覆盖系统。	√/×	
	16		信息发布	优选项	具有多种信息发布渠道，如手机 APP、门户网站、电子显示屏等。	3	
	综合信息平台	数据采集与共享	17	采集与存储	控制项	1、支持自动采集、人工录入、第三方平台接入等多种数据采集方式； 2、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。	√/×
18			数据共享	控制项	提供与第三方平台双向数据交换的标准化数据接口，将规定数据按标准数据格式上传到指定的平台。	√/×	
平台互联		19	管理平台	优选项	具备智慧城市、智慧社区等第三方管理平台业务接入的能力，实现城市内多平台间互联互通。	3	

		20	服务平台	控制项	具备与物业服务、养老服务、商业服务等服务平台互联的能力。	√/×	
		21	集成应用	优选项	具备集成公共设备监控、能耗监测、环境监测等系统的能力，且有不少于两项的集成应用。	6	
	安全保障	22	数据安全	控制项	1、建立完备的数据安全保障机制，保护业主隐私，符合相关法律法规与标准； 2、具有数据安全的技术保障，关键数据加密存储，网络安全符合相关等级要求。	√/×	
		23	访问安全	控制项	1、通过设置多级访问权限和统一身份认证进行平台访问； 2、实现业务接入、系统集成接入和信息共享的统一安全认证和监控。	√/×	
物业管理与服务	物业管理	24	修建管理	控制项	监管住区内的建筑装修，确保装修改造的规范性。	√/×	
		25	公共秩序	控制项	1、建立公共秩序维护管理制度，有效利用出入口控制、监控、停车场管理等智能化手段，对出入小区的车辆、人员等进行统一管理； 2、具有突发事件的应急响应预案，且事发时能通过信息化手段及时上报相关主管部门。	√/×	
		26	房屋信息管理	控制项	房屋基本信息，包括住区内房产的位置、物业类型、房屋结构、户型及住户信息等。	√/×	
		27	环境管理	控制项	建立住区环境卫生管理制度和电子档案，提供垃圾分类设施和住区绿化服务。	√/×	
	物业服务	28	维修养护	控制项	1、通过移动终端、Web 访问等方式，实现在线报修、修理状态查询、评价投诉等功能； 2、建立房屋本体及公共设施维修养护计划与维修档案。	√/×	
		29	缴费服务	控制项	提供在线缴费、查询服务等功能，如物业费、水、电、气、暖等。	√/×	
		30	服务评价	控制项	建立住区服务质量评价机制，通过信息化手段实现对物业服务评价。	√/×	
社区管理	网格化管	31	人口管理	优选项	1、优先选择物业人员担当网格信息员，促进城管执法进住区；（2分） 2、对住区各类人口信息的动态采集、更新、维护和上报。（2分）	4	

与服务	理与服务	32	治安管理	优选项	开展社会治安网格化综合管理，把人口管理、矛盾化解、群防群治、两新组织管理、重点地区整治、重点防控部位和防控对象管理、社情舆情管理纳入网格管理。	4	
		33	消防管理	优选项	开展面向社会消防、火灾隐患的网格化管理，建立消防网格化管理体系，确保消防设施完备、消防通道畅通。	4	
	社区文化	34	文化活动	优选项	定期开展社区饮食、科普、养老、教育等文化活动。	3	
		35	爱心公益	优选项	提倡开展爱心公益活动，如成立邻里互助组织推进社区志愿者文化建设等。	3	
智慧应用	智慧商圈	36	商户服务	优选项	综合信息服务平台整合住区周边餐饮、超市、标准化菜店等商业资讯，建立完备的购物保障机制，为居民提供在线购物服务，支持在线支付、货到付款多种支付方式。	4	
		37	居家服务	控制项	通过综合信息服务平台实现保姆、护理、保洁、餐饮配送等服务的在线预约、支付等功能。	√/×	
		38	房产中介	优选项	通过综合信息服务平台实现房屋买卖、租赁等中介服务。	4	
	便民服务	39	住区互动	控制项	综合信息服务平台提供居民之间及居民与物业管理人员互动等住区互动功能，物业管理人员及时反馈用户诉求与关切。	√/×	
		40	统一便民热线	控制项	提供住区投诉、咨询、客服等服务，能统计、分析、汇总相关信息。	√/×	
		41	一卡通服务	优选项	住区信息卡能实现住区用户身份识别、出入门禁、车辆停车、住区图书借阅、消费结算、水电缴费等功能；已开展“一卡通”服务的城市，将一卡通服务扩展到住区。	3	
		42	无障碍设施	控制项	住区应设有残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通行安全和使用便利的服务设施，设施建设应符合《无障碍设计规范》（GB50763—2012）。	√/×	
		43	住区医疗	优选项	提供便民医疗服务，提供自助式的健康自检的设施及服务。	5	

		44	养老服务	优选项	1、通过信息化手段为居家老人提供远程看护、上门服务、安全预警等居家养老服务；（2分） 2、为居家老人提供老年养生、老年活动、老年服务机构等相关信息。（2分）	4	
		45	便民设施应用	控制项	建设并有效利用不少于3项的智能便民设施，如智能存取柜、充电桩、自助洗车、旧衣物回收等设施。	√/×	
保障体系	保障条件	46	保障条件	控制项	制定配套政策或制度，具有建设和运行的经费规划和保障措施，配备专业人员承担绿色智慧住区建设及运维职责。	√/×	
	管理模式	47	管理模式	控制项	明确建设与运维主体，建立合理可行的管理模式与长效运行机制。	√/×	
自申请加分项							
总分合计：							

说明：

1. 请审核的单位按照上述评分细则内容提供相应的支撑材料；
2. 专家对上交的材料进行评审。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×；对于优选项，专家审核住区优选项建设情况，给出相应的评分
3. 创新项可以作为优选项参加评价，重大创新也可以作为控制项；创新优选项不超过三项，每项得分不超过6分，创新控制项不超过两项；创新优选项与控制项两者总和不超过三项。