

1 总则

1.0.1 为贯彻国家技术经济政策，建设资源节约型社会，促进旧工业厂区空间的科学开发、合理布局、高效利用及均衡管理，实现区域协调和可持续发展，制定本标准。

1.0.2 旧工业厂区空间开发适宜性应遵循“合理保护、充分利用、协调发展、经济适用”的评价原则，充分发挥旧工业厂区空间再生利用基础条件的综合价值。

1.0.3 旧工业厂区空间开发适宜性评价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 空间开发适宜性 suitability of space development scheme

旧工业厂区在环境安全、区位优势、资源潜力及空间设计方面，对再生模式定位是否适宜开发以及适宜开发的程度。

2.0.2 环境安全评价 assessment of plant environmental safety

根据现场调查与检测，分析旧工业厂区残留污染物的危害性与既有环境的生态性，对厂区环境安全状况综合评价的过程。

2.0.3 区位基础评价 assessment of plant regional advantages

根据再生模式定位，分析旧工业厂区所属区位对再生模式开发的支持程度，对厂区位基础综合评价的过程。

2.0.4 资源潜力评价 assessment of plant resource potentiality

根据再生模式定位，分析旧工业厂区适于再生模式开发的既有资源总和，对厂区既有资源可利用性综合评价的过程。

2.0.5 空间设计评价 assessment of plant space design

根据再生模式定位与旧工业厂区实际，分析旧工业厂区空间设计的合理性，对功能布局系统性、空间组织高效性及区域空间协调性综合评价的过程。

3 基本规定

3.0.1 旧工业厂区空间开发适宜性评价应在项目立项决策之前有序开展。

3.0.2 旧工业厂区空间开发适宜性评价指标体系由环境安全、区位优势、资源潜力、空间设计 4 个分项组成，每个分项均为评分项。

3.0.3 旧工业厂区空间开发适宜性评价各单项指标应结合再生模式定位、厂区实际及空间设计方案，采用直接打分法给出分值。

3.0.4 旧工业厂区空间开发适宜性评价结果用分值表示，按总得分 A 确定评价结果。

3.0.5 旧工业厂区空间开发适宜性评价的总得分 A 按式（3.0.5）进行计算。

$$A = \omega_1 A_1 + \omega_2 A_2 + \omega_3 A_3 + \omega_4 A_4 \quad (3.0.5)$$

式中，A——旧工业厂区空间开发适宜性评价的总得分；

ω_1 、 ω_2 、 ω_3 、 ω_4 ——分项指标权重值，相应取值应符合表 3.0.5 的规定；

A_1 、 A_2 、 A_3 、 A_4 ——分项指标得分值。

表 3.0.5 旧工业厂区空间开发适宜性评价指标权重

评价指标	环境安全 ω_1	区位优势 ω_2	资源潜力 ω_3	空间设计 ω_4
旧工业厂区再生利用项目	0.3	0.2	0.2	0.3

4 环境安全评价

4.1 一般规定

4.1.1 环境安全评价应遵循安全第一、科学治理、绿色生态、经济合理的原则，包括对旧工业厂区地上及地下既有环境的综合评价。

4.1.2 环境安全评价内容应结合厂区既有环境状况综合制定，并应符合现行标准《旧工业建筑绿色再生技术标准》T/CMCA 4006 的规定。

4.1.3 环境安全包括污染危害性和生态适宜性 2 个评价项目，总分为 100 分。

4.1.4 环境安全评价结果分为四个等级，具体等级划分符合表 4.1.4 的规定。

表 4.1.4 环境安全评价等级划分

等级	状况描述	分值
一级	安全	[90, 100]
二级	比较安全	[80, 89]
三级	基本安全	[60, 79]
四级	不安全	<60

4.2 污染危害性评价

4.2.1 污染危害性评价是对旧工业厂区内空气、土壤、水体的受污染程度及潜在危害性的综合评价，总分为 75 分。

4.2.2 污染危害性评价结果分为四个等级，空气、土壤、水体污染危害性评价具体等级划分应符合表 4.2.2 的规定。

表 4.2.2 污染危害性评价等级

等级	状况描述	分值
一级	轻微污染或无污染	[22, 25]
二级	受污染较轻	[18, 21]

三级	受污染较重，但治理成本可接受	[15, 17]
四级	受污染严重，治理成本不可接受	<15

4.2.3 空气污染危害性评价应注重有害气体浓度、烟尘颗粒大小及浓度等方面，并应明确空气污染源、危害性及污染治理成本，相关技术参数应符合现行标准《环境空气质量标准》GB3095的规定，评价分值为25分。

4.2.4 土壤污染危害性评价应注重土壤pH、含盐量、重金属含量及污染治理成本，相关技术参数应符合现行标准《建设用土壤污染风险管控标准》GB36600的规定，评价分值为25分。

4.2.5 水体污染危害性评价应注重水体pH、浑浊度、重金属含量、有毒化学品含量、溶解氧含量及污染治理成本，相关技术参数应符合现行标准《地表水环境质量标准》GB3838的规定，评价分值为25分。

4.2.6 对于非常规性污染，应符合现行相关标准的规定，并根据污染实际状况，制定污染危害性专项评价方案。

4.3 生态适宜性评价

4.3.1 生态适宜性评价应以再生模式生态需求为核心，对旧工业厂区环境状况的可利用性进行综合评价，应从绿化适宜性、景观适宜性、环境承载力3个方面综合评价，总分值为25分。

4.3.2 绿化适宜性评价是对旧工业厂区绿化改造适宜程度的综合评价，应注重旧工业厂区的绿化覆盖面积与潜在绿化空间，评价分值为12分。

4.3.3 景观适宜性评价是对旧工业厂区既有绿色景观资源的综合评价，应注重旧工业厂区的植被、水体、地貌等景观元素，评价分值为8分。

4.3.4 环境承载力评价是结合再生模式运营的环境需求，对旧工业厂区空间支持度的综合评价，应注重旧工业厂区潜在的环境容量与生态性能，评价分值为5分。

5 区位基础评价

5.1 一般规定

5.1.1 区位基础评价应以区域发展规划与厂区再生模式为导向，并应统筹考虑旧工业厂区的经济条件与交通条件，对区位价值及开发优势进行综合评价。

5.1.2 区位基础评价应遵循目标导向、匹配适用、优势突出、客观综合的原则。

5.1.3 区位基础包括经济条件与交通条件 2 个评价项目，总分值为 100 分。

5.1.4 区位基础评价结果分为四个等级，具体等级划分符合表 5.1.4 的规定。

表 5.1.4 区位基础评价等级划分

等级	状况描述	分值
一级	区位基础好	[90, 100]
二级	区位基础较好	[80, 89]
三级	区位基础一般	[60, 79]
四级	区位基础差	<60

5.2 经济条件评价

5.2.1 经济条件评价应以再生模式为核心，从政策导向、投资环境、资源优势、市场潜力 4 个方面综合评价，总分值为 60 分。

5.2.2 政策导向评价是对激励性、补偿性、规范性等相关政策支持力度的综合评价，评价分值为 15 分。

5.2.3 投资环境评价是对投资形式、来源、结构、风险等投资因素的综合评价，以综合反映投资环境对再生模式的有利程度，评价分值为 15 分。

5.2.4 资源优势评价是对区域原材料、技术、人力及战略定位等特色资源的综合评价，以综合反映区域资源对再生模式的支持程度，评价分值为 15 分。

5.2.5 市场潜力评价是对潜在消费群体、市场需求及发展前景等市场因素的综合评价，评价分值为 15 分。

5.3 交通条件评价

5.3.1 交通条件评价应以再生模式的可持续性为导向，从交通便捷性与基础设施便利性 2 个方面综合评价，总分为 40 分。

5.3.2 交通便捷性评价是对旧工业厂区与城市交通网络联系程度的综合评价，应注重厂区周边的路网结构、道路等级及通行能力，评价分值为 20 分。

5.3.3 基础设施便利性评价是对旧工业厂区与公共服务基础设施通达程度的综合评价，应注重与周边基础设施的通行距离、方式、成本及可达性，评价分值为 20 分。

6 资源潜力评价

6.1 一般规定

6.1.1 资源潜力评价应客观反映旧工业厂区既有资源的可利用性，为再生模式开发提供客观可靠的决策依据。

6.1.2 资源潜力评价应遵循目标导向、科学利用、系统量测、经济适用的原则。

6.1.3 资源潜力包括人文资源、建筑资源、设施资源 3 个评价项目，总分为 100 分。

6.1.4 资源潜力评价结果分为 4 个等级，具体等级划分符合表 6.1.4 的规定。

表 6.1.4 资源潜力评价等级划分

等级	状况描述	得分
一级	资源潜力高	[90, 100]
二级	资源潜力较高	[80, 89]
三级	资源潜力一般	[60, 79]
四级	资源潜力低	<60

6.2 人文资源评价

6.2.1 人文资源评价是对旧工业厂区内既有历史记忆、人文精神、工匠精神等可利用性的综合评价，总分为 25 分。

6.2.2 历史记忆评价是对旧工业厂区与制度、组织、发展、工艺、生产、典故等相关历史文化资源的综合评价，评价分值为 10 分。

6.2.3 人文精神评价是对旧工业厂区与信仰、理想、安全、奋进、幸福、审美等相关人文精神资源的综合评价，评价分值为 10 分。

6.2.4 工匠精神评价是对与敬业、精益、专注及创新等相关职业精神资源的综合评价，评价分值为 5 分。

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/528052001015006117>