T

中 国 建 筑 学 会 标 准

T/ASC XX -20 XX

城市历史环境更新评估标准

Standard for Urban Renewal Assessment of Historic Site

（征求意见稿）

202X－XX－XX 发布 **202X－XX－XX 实施**

中 国 建 筑 学 会 发布

中国建筑学会标准

城市历史环境更新评估标准

Standard for Urban Renewal Assessment of Historic Site

T/ASC XX-20XX

批准单位：中国建筑学会

施行日期：20XX 年 X 月 X 日

202X　北　京

前　言

本标准根据中国建筑学会《建会标〔2024〕4 号- 关于发布 2024 年中国建筑学会标准编制计划（第一批）的通知》（建会标〔2024〕4 号）的要求，由清华大学会同有关单位编制完成。

本标准是城市历史环境更新标准体系的组成部分。该系列标准分为两部分：第一部分为《城市历史环境更新评估标准》，第二部分为《城市历史环境更新设计标准》。本标准为第一部分，同系列配套标准为《城市历史环境更新设计标准》T/ASC XX-20XX，本标准形成的评估成果是开展更新设计的技术依据。

在本标准编制过程中，编制组广泛调查研究和总结了城市历史环境更新评估相关经验，参考了国内外有关标准，并在广泛征求意见基础上，对具体内容进行了反复讨论、协调和修改，最后经审查定稿。

本标准的主要技术内容是：总则，术语和定义，基本规定，片区更新综合评估，建筑更新综合评估，成果要求。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由中国建筑学会负责管理，由清华大学负责具体技术内容的解释。执行过程中如有修改意见或建议，请寄送 xxxxxxxxxxx（地址：北京市海淀区双清路 30 号清华大学建筑学院；邮政编码：100084；电子邮箱：xxxxxxxxxxxx）。

本 标 准 主 编 单 位 ： 清华大学

本 标 准 参 编 单 位 ： 中国建筑标准设计研究院有限公司
东南大学
应急管理部天津消防研究所
上海市建筑科学研究院有限公司
北京市生态环境保护科学研究院
上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司
北京华清安地建筑设计有限公司
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
清华大学建筑设计研究院有限公司
中国建筑一局（集团）有限公司

本标准主要起草人员 ： 张　杰　xxxxxxxxxxxxxxxxxx

本标准主要审查人员 ：

目　次

前　言 1
1　总　则 3
2　术语和定义 4
3　基本规定 5
4　片区更新综合评估 6
4.1　历史文化价值评估 6
4.2　区位与空间格局评估 6
4.3　建筑初步评估 7
4.4　景观环境评估 8
4.5　土地利用与公共服务设施评估 8
4.6　人口与社会经济评估 9
4.7　道路交通评估 9
4.8　市政评估 9
4.9　防灾减灾评估 10
5　建筑更新综合评估 13
5.1　历史要素识别与价值评估 13
5.2　现状利用评估 13
5.3　建筑工程评估 14
5.4　结构安全评估 15
5.5　绿色性能评估 15
5.6　消防与人防评估 16
6　成果要求 17
本标准用词说明 19
引用标准名录 20
附：条文说明 22

1 总 则

1.0.1 立足城市历史文化保护传承与品质提升，为确保历史环境更新的前评估工作科学合理有效进行，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于历史文化街区、历史风貌区、历史地段、历史建筑群以及未列入法定保护名录、有一定历史文化价值特色的城市片区和建（构）筑物等的综合评估。

1.0.3 更新评估应遵循下列原则：

1 真实性与完整性原则：立足历史遗存原真性，评估依据客观可追溯；系统覆盖物质与非物质要素、片区与建筑层级，全面识别价值载体；

2 客观公正：评估应以现状调查、现场检测数据为依据，结论依据充分、客观准确，不得预设倾向性判定结论；

3 全面系统：应覆盖片区、建筑两个层级，兼顾物质与非物质要素、安全保障与价值传承要求，系统识别价值载体与风险隐患；

4 层级联动：按片区整体研判、建筑精细化评估逐级深化，各层级评估内容、深度与目标相匹配，避免评估不足或过度评估；

5 保改平衡：统筹历史遗存保护与更新利用需求，兼顾价值传承、安全保障与功能提升，为更新设计提供技术支撑。

1.0.4 城市历史环境更新评估除应符合本标准的规定外，尚应符合国家、地方现行的有关标准规定。

2 术语和定义

2.0.1 城市历史环境 historic urban environment

位于城镇建成区、有一定历史文化价值特色的城市片区、承载集体记忆和文化认同的场所，包括但不限于已列入法定保护名录的历史文化街区、历史风貌区、历史地段、历史建筑群等，也包含大量尚未列入保护名录的传统街区、拟进行非工业化更新的工厂区等。

2.0.2 物质要素 tangible elements of the historic environment

构成历史环境的地形地貌、街巷肌理、建筑、构筑物、构件、材料、景观、设施、记忆场所等，包括片区、建筑两个层级。要素分类参见 4.1、5.1。

2.0.3 非物质要素 intangible elements of the historic environment

在历史环境中发生的民俗传统、历史事件与集体记忆、传统营造技艺、场所文化内涵等，包括片区、建筑两个部分。要素分类参见 4.1、5.1。

2.0.4 片区更新综合评估 comprehensive evaluation of district renewal

以历史片区为对象，从价值保护、风貌存续、功能业态、安全韧性等维度开展的整体性评估，为片区更新提供技术依据。

2.0.5 建筑更新综合评估 comprehensive evaluation of building renewal

以单栋建筑或院落为对象，从价值保护、结构安全、物理性能、功能适配等维度开展的精细化评估，为建筑更新提供技术依据。

3　基本规定

3.0.1　城市历史环境更新评估应包括以下内容：

1 片区部分的价值、区位与空间格局、建筑风貌、景观环境、土地利用与公共服务设施、人口与社会经济、道路交通、市政、防灾减灾等；

2 建筑部分的要素与价值、现状利用、建筑本体、结构安全、绿色性能、消防与人防等。

3.0.2　评估应按法定保护对象与其他价值对象分类实施。法定保护对象评估以合规性复核、保护状况研判为核心，其他价值对象评估以价值筛查、更新潜力识别为核心。

3.0.3　评估对象为历史文化街区、文物保护单位、历史建筑等法定保护对象的，应符合《文物保护法》与《历史文化名城保护规划标准》等相关法律法规与标准的有关规定。

3.0.4　未列入法定保护名录的历史片区、建筑，应开展历史价值、风貌特征、空间格局与现状品质筛查，经评估符合法定认定条件的，可提出纳入相应保护名录的技术建议。

3.0.5　城市历史环境更新评估应遵循先调查（记录）、后评估的工作程序。

3.0.6　城市历史环境更新评估应建立“片区—建筑”联动体系，片区层面开展整体研判，明确分级分类要求与更新管控方向；建筑层面实施精细化调研与多维度评估，细化落实片区评估要求，其成果可反馈修正片区评估结论。

3.0.7　应建立动态评估机制，结合日常巡查、定期监测与专项评估及时更新评估成果与档案数据，保障评估结论时效性。

4　片区更新综合评估

4.1 历史文化价值评估

4.1.1　（历史价值）调查记录片区历史沿革、历史肌理、历史街巷、空间尺度和景观环境、关联重大历史事件、历史人物、产业发展脉络、技术演进以及各类历史遗存的空间分布信息，评估遗存与片区发展的对应关系与历史价值水平。

4.1.2　（文化价值）调查记录列入代表性项目名录的非物质文化遗产、未纳入名录的地方民俗、乡土传统技艺资源以及文化资源存续状态、承载集体记忆与文化认同的载体信息，评估文化资源存续稳定性与片区文化承载能力。

4.1.3　（艺术价值）调查记录片区传统风貌特征、地方建筑营造做法、空间格局、景观意象、传统装饰构件信息，评估片区风貌、营造技艺、装饰艺术的代表性。

4.1.4　（科学价值）调查记录传统营建工艺、工业技术发展、古代水系治理、防灾避险相关设施与做法，以及历史空间格局适配地域环境的相关资料，评估遗存作为技术样本的科研价值与传统营建经验的借鉴意义。

4.1.5　（社会价值）调查片区场所载体、社群活动、文化传播、科普教育、公共活动使用情况，评估片区维系社群关系、文化认同与社区融合的支撑能力。

4.2 区位与空间格局评估

4.2.1　（区位与周边环境）调查区位条件、周边法定保护对象分布、管控文件要求、周边在建及拟建项目信息，评估外部管控要求对本片区的约束影响、区域风貌协同性、外部建设扰动风险。

4.2.2　（山水格局与历史轴线）调查山水基底、历史轴线、传统城市骨架遗存及变迁资料，评估山水格局、历史轴线的完整程度与存续状态。

4.2.3　（视线通廊与标志性节点）调查视线通廊位置、工艺流程遗存、遗产探访路径、标志性空间节点信息，评估视线通廊连续性、节点标识性及其对整体风貌的支撑作用。

4.3 建筑初步评估

4.3.1 （基础信息普查）调查记录建筑年代、高度、质量、材料、产权、功能，建立建筑基础信息台账，作为建筑保护与整治分类的基础。

4.3.2 （建筑风貌分级评估）按照文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、与传统风貌协调的建筑、与历史风貌不协调的建筑开展分类判定。

1 文物保护单位：应依据文物保护相关规定、专项保护规划复核文物本体价值、保护范围与建设控制地带管控边界与现状；

2 历史建筑：应对已公布、已登录对象开展价值复核与现状核查；对片区内未登记、具备潜在历史价值的建筑，对照保护对象认定标准开展价值筛查，可提出保护建议名录；

3 传统风貌建筑：应调查记录其传统形制、特色构件、材料与空间特征，评估风貌完整度、保存现状，识别可延续传承的风貌要素；

4 与传统风貌协调的建筑：应调查记录体量、高度、层数、屋顶形式、色彩、材料等现状情况，评估其与周边传统风貌的协调程度；

5 与传统风貌不协调的建筑：应评估其对片区传统格局、风貌环境的扰动程度。

4.3.3 （隐含碳评估）调查建筑结构、围护构件、装饰材料类型与存量，核算建筑既有隐含碳存量，评估建筑保留利用对应的减碳效益，为建筑保留、改造、拆除方案的节碳比选提供支撑依据。

4.3.4 （留改拆初判）应在建筑历史文化价值、结构安全性、风貌遗存情况、隐含碳评估结论的基础上，逐栋判定建筑保护与更新方式，作为后续更新设计与实施的基础依据。

1 保留类：具备较高历史文化价值、风貌保存较好，应整体留存保护的建筑。主要包括文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物；已公布、已登录的历史建筑，含优秀近现代建筑、工业遗产、挂牌保护院落、名人故居等；经价值评估认定的传统风貌建筑及其他具有保护价值的建（构）筑物。

2 改造类：具备继续存续利用基础，存在风貌不协调、功能不适配、局部结构缺陷等问题，可通过修缮整治、功能优化、局部加固等方式持续使用

的建筑。

3 拆除类：属于违法建设、经专业鉴定为危险房屋且建筑风貌冲突严重、对片区历史格局与风貌造成不可逆负面影响，确无保留利用价值的建筑。

4.4 景观环境评估

4.4.1 （历史环境要素）调查记录古井、古桥、牌坊、碑刻、戏台、古闸、古码头、古驿道、工业构筑物等历史环境要素的位置、形制、保存状况、结构安全信息，属于文物的同步记录文物备案信息，评估要素结构安全水平、风貌完整度及价值承载情况。

4.4.2 （可移动历史遗存）调查记录传统陈设、器物、工业遗存设备、生产线构件、匾额楹联、壁画等遗存位置、保存状况、权属信息，评估遗存保存条件与展示利用潜力。

4.4.3 （景观与场地）调查记录古树名木、历史园林与庭院、传统水系、坑塘湿地、地形地貌、乡土植被、纪念场地、公共活动空间现状信息，评估景观资源保存状态与公共空间使用效能。

4.4.4 （地下文物埋藏区）调查记录法定地下文物埋藏区范围、地下遗址线索、现状建设活动信息，评估建设活动对地下遗存的扰动风险，提出避让、考古前置的管控建议。

4.5 土地利用与公共服务设施评估

4.5.1 （土地利用现状）调查用地权属、产权结构、用地功能、容积率、建筑密度、建筑高度等开发强度指标，形成用地现状底图，评估现状用地结构合理性。

4.5.2 （土地效能）调查闲置用地、低效用地位置、规模、闲置成因、权属约束条件，结合历史保护管控要求，评估存量建设用地盘活潜力与更新适配方向。

4.5.3 （公共服务设施）调查社区服务、文化、教育、养老、医疗卫生、体育健身、便民商业设施的位置、规模、服务覆盖情况，评估设施配置缺口与布

局短板。

4.6 人口与社会经济评估

4.6.1 （人口结构）调查常住人口、流动人口规模，户籍人口、租住人口、原住民数量、居住稳定性、年龄结构、人口迁入迁出信息，评估人口结构特征、原住民留存支撑条件与人口变化趋势。

4.6.2 （社会经济与业态）调查居民就业结构、收入水平，各类业态类型、分布、经营状态，重点记录传统商业、文创、餐饮、民宿等特色业态信息，评估业态适配性、经营效益与业态结构合理性。

4.6.3 （社区活力综合研判）调查人流分布、业态丰富度、公共空间使用情况，评估片区活力水平，识别活力偏弱区域并梳理影响因素。

4.7 道路交通评估

4.7.1 （路网结构）调查记录快速路、主干路、次干路、支路（含街巷）道路走向、宽度、路网密度信息，评估传统街巷肌理与路网格局完整程度。老旧厂区尚应评估工业专用交通遗存的保存状况。

4.7.2 （交通组织）调查记录街巷通行流向、现行管控方式、人车通行冲突点位信息，评估现状交通组织存在的矛盾与问题。

4.7.3 （车行与慢行）调查记录机动车道、非机动车道、人行道的断面、铺装、通行条件，断头路、瓶颈段、无障碍障碍点位信息，评估慢行系统连续性与空间适宜性。

4.7.4 （停车与设施）调查记录机动车、非机动车停车供给规模、分布、缺口，公交站点位置、覆盖范围，交通标志、标线、信号灯、护栏等设施配置信息，评估停车供需匹配关系，以及公交服务水平与交通设施完好程度。

4.8 市政评估

4.8.1 （一般规定）调查记录给水、排水、电力、通信、燃气、供热等市政能源设施位置、规模、敷设方式、运行工况以及历史片区空间约束条件，评估系统安全性、运行可靠性、更新适配性、风貌协调性，评估是否存在具有

保护价值的古代和近现代市政设施。

4.8.2 （给排水）应评估给水排水系统的运行状况与支撑能力，核查供水管网健康水平与供水保障能力，排查排水管网病害、雨污混接问题，评估内涝风险与排水防涝能力，评估排水泵站设施能力，形成老旧破损、设备故障老化、存在运行瓶颈设施问题清单。

4.8.3 （能源电力）应评估能源与通信系统的安全性能，排查电力、燃气、供热管网的安全隐患，校核设施供给能力，兼顾既有工业管线遗存的利用潜力，评估通信系统整合升级的技术可行性。

4.8.4 （管线综合）结合历史片区保护管控要求与窄街巷空间约束，核查管线敷设管控边界符合性、沿街建筑结构和基础脆弱性、地下空间承载能力、管线冗余重复敷设情况、既有管线设施可利用程度，评估多网整合的实施条件与优先次序，判定管线布局对历史环境的影响程度与施工扰动风险。

4.8.5 （风貌评估）评估架空线路、地面市政设施对历史风貌的影响程度，判定风貌冲突等级，明确分类整治优先级，兼顾老旧厂区工业管线遗存的风貌保留与利用。

4.9 防灾减灾评估

Ⅰ 环境质量评估

4.9.1 （一般规定）应结合历史片区自然基底特征与更新需求，系统评估环境质量、污染风险、生态本底与环保设施配置水平，识别环境短板与风险隐患，支撑历史环境保护与更新的环境适配性研判。

4.9.2 （自然条件）应评估气候资源与自然本底条件，核查地形地貌、地面高程、水文水系、风环境、热环境等基础特征，评估传统空间格局的气候适应性与生态本底价值。

4.9.3 （环境质量）应评估区域环境质量水平，核查环境空气质量、声环境质量、水环境质量的达标情况，识别主要污染源与环境影响突出点位。

4.9.4 （土壤污染）应开展土壤与地下水污染风险评估，核查污染地块分布、污染程度与扩散范围，识别历史遗留污染风险点位，评估其对更新利用的约束程度。

4.9.5 （生态资源）应评估生态本底与环境敏感区管控要求，调查古树名木、乡土植被、历史水系等生态资源的保存状况，评估环境敏感保护目标与管控边界。

4.9.6 （环保设施）应评估环保设施配置与运行状况，调查污水收集处理、垃圾收运、供热锅炉等设施的覆盖水平与运行效能，评估设施短板与风貌冲突情况。

Ⅱ 自然灾害评估

4.9.7 （一般规定）应结合历史片区地形地貌特征与保护要求，系统开展洪涝、地质、抗震、气象等主要灾种的风险评估，调查防灾应急保障能力，评估综合风险等级；各类防灾工程与设施评估应同步判定与历史风貌的协调性。

4.9.8 （洪涝体系）应调查城市防洪与排水防涝工程体系建设情况，结合城市山水格局与地形特征研判片区洪涝成因，开展历史水系遗产资源评估，调查记录被掩埋的传统排洪沟渠与历史水系遗存。

4.9.9 （内涝风险）应调查地面高程变迁和历史积水情况，宜采用水力模型开展内涝风险评估，记录内涝风险点位与影响范围；针对文物保护建筑等特殊对象执行专项评估标准，分级划定道路与建筑的内涝风险等级。

4.9.10 （地质灾害）应开展地质灾害危险性评估，调查区域地质环境条件、已有地质灾害发育特征，评估工程建设可能诱发的地质灾害风险等级。

4.9.11 （地震危险性）应开展工程场地地震安全性评估，调查记录地震危险性特征；地质环境复杂区域应同步开展地震地质灾害风险评估，记录地震次生灾害隐患。

4.9.12 （建筑抗震）应快速排查片区建筑抗震性能，结合建筑结构类型、建造年代、场地条件评估抗震薄弱环节，记录重点设防建筑与高风险对象，形成抗震风险分布清单。

4.9.13 （气象灾害）应评估高温、大风、雷电、低温冰雪等气象灾害的影响程度，针对历史建筑、传统构筑物、古树名木等敏感对象调查记录风险点位，评估气象灾害对历史环境与人居安全的影响水平。

4.9.14 （防灾应急能力）应调查片区危险源、市政生命线、交通疏散体系、紧急

避难场所的应灾保障能力，评估应急保障短板，评估综合防灾体系与历史片区空间特征的适配性。

Ⅲ 消防与人防评估

4.9.15 （一般规定）应调查记录片区消防基础设施、建筑现状、火灾隐患点位信息，评估片区整体消防安全水平。

4.9.16 （火灾风险）应评估火灾风险水平，调查建筑间防火间距达标情况与防火间距和防火分隔不足等问题，排查电气线路隐患、木结构用电风险、可燃物堆放与明火使用等危险源，评估火灾发生概率与蔓延风险等级。

4.9.17 （通行救援条件）应评估片区消防通行与救援作业条件，按通行能力区分不同类型消防车道，核查通道占用与障碍物分布、通道两侧院落出入口分布和建筑墙体安全情况，评估街巷尺度约束下的通道可利用程度；核查消防救援场地、消防车登高操作场地的尺寸、承载力与作业条件，评估消防车作业可行性与现场救援限制程度。

4.9.18 （消防设施）应调查片区消防水源与消防站点设施现状，评估水量水压保障水平，核查站点服务覆盖范围，评估供水盲区、消防设施布设与历史风貌的协调程度。

4.9.19 （人防设施）应调查片区人民防空工程、防空地下室、早期人防工程等设施的位置、规模、防护等级与结构现状，排查设施病害，评估结构安全水平，分析其与历史建筑、地下空间的相互影响，判定功能转换的适配条件。

5　建筑更新综合评估

5.1 历史要素识别与价值评估

5.1.1　（一般规定）基于片区整体历史环境评估结论，调查评估建筑历史要素与价值，统筹显性物质要素与隐性文化要素，建立建筑要素清单。

5.1.2　（历史层积）调查记录建筑历史信息与层积特征，包含建造年代、改扩建与维修历史、功能变迁、与历史事件的关联、地域文化、技术更替等，核对建筑信息与地方史志、档案文献的对应关系。

5.1.3　（物质要素评估）调查评估建筑、构件、材料等实体历史要素，包含建筑本体形制、空间格局、传统承重构件、门窗、檐口、砖木雕饰、石刻、传统铺装、工业建筑特色构件、特色材料、细部工艺等，评估其真实性、完整性、年代特征、地域营造特色与保存现状。

5.1.4　（非物质要素评估）调查评估与建筑关联的非物质、场所类隐性要素，包括建筑历史事件关联、传统生活场景、场所记忆、民俗活动载体、营造技艺传承信息等，评估隐性要素对建筑价值与场所精神的支撑作用。

5.2　现状利用评估

5.2.1　（现状功能）应通过现场踏勘、问卷访谈等方式开展建筑现状功能调查，明确功能类型，统计各类型建筑面积、使用强度与使用满意度。

5.2.2　（产权基础信息）调查记录建筑不动产权属信息，建立不动产权属台账，结合专业测绘核定权属边界，评估权属不清、权利受限、边界争议、运维权责不明等产权现状问题并定位标注。

5.2.3　（现状功能与价值匹配度）评估建筑及区域的现状功能是否与其历史文化价值定位相符、是否存在功能不当利用的问题。

5.2.4　（现状功能与空间匹配度）评估建筑现状功能与建筑空间尺度、荷载、管线、疏散条件的匹配关系，评估改造限制条件与更新潜力。

5.3 建筑工程评估

5.3.1 （一般规定）以单栋建筑为单元，依托详细测绘、现场详勘、实体检测开展多维度评估。按保护等级分类建立建筑评估档案，文物与历史建筑应严控检测活动强度，避免损伤历史遗存。

5.3.2 （区位组群）调查建筑所处管控分区与空间区位，核查其法定保护范围边界及其街巷、水系、节点等外部邻接条件；评估建筑在组群中构成作用。

5.3.3 （形制尺度）基于建筑测绘成果，核查平、立、剖面图及关键节点构造，记录空间尺度、结构形式、材料构造与设备管线；评估建筑层数、高度、体量、出檐、建筑高度与街巷宽度比值等。

5.3.4 （平面布局） 评估建筑平面空间组织逻辑、建筑是否属于院落型布局。识别轴线、垂直交通及其与整体空间的组合关系，梳理主要功能空间的流线组织与空间序列特征，识别天井、廊道、夹层等特殊空间及其特点。

5.3.5 （外观风貌）调查建筑风貌风格，记录立面构图、屋面形式与檐口构造、门窗形制与细部做法、外墙材质色彩与装饰工艺，记录建筑材料的地域特色与稀有性。工业建筑尚应记录大型窗洞、外立面排架柱肌理等风貌。

5.3.6 （结构形式）应调查建筑承重结构体系与基础类型，记录屋架、梁柱、楼地面等主要承重构件做法，记录拱券、大跨度等特殊结构形式，核查建筑加固维修历史，评估结构构件保存状况。工业建筑尚应记录桁架屋架、柱牛腿、吊车梁、设备基础等工业特色结构构件。

5.3.7 （无障碍设施评估）评估建筑无障碍通行条件，调查可低成本改造的部位与无法改造的刚性约束，兼顾历史保护与适老化、无障碍使用需求，确定无障碍改造范围。

5.3.8 （建筑留改拆）应承接 4.1.1 片区层面建筑保护与更新方式初判结论，以单栋建筑为单元，在详细测绘、现场检测基础上深化判定：依据建筑历史文化价值、结构安全状况与风貌遗存条件，明确每栋建筑的保护范围与更新边界，区分核心保护要素、可修缮部位与可改造区域。

5.4 结构安全评估

5.4.1 （基本原则）结构的安全性鉴定宜采用非破损或微破损的检测方法，鉴定结论应客观准确，避免不必要的加固。对文物保护单位、历史建筑开展检测勘察应符合文物保护相关规定。

5.4.2 （目标要求）建筑鉴定采用的安全性能宜不低于 20 世纪 80 年代的结构设计标准要求，且按该类标准计算所得的结构构件抗力与荷载效应之比不低于 0.95 时可不采取措施。

5.4.3 （外观安全评估）仅对外立面或屋面进行更新时，可按照国家现行相关标准进行外立面或屋面专项检测。

5.4.4 （耐久性）应结合城市历史环境、建筑结构现状等进行结构耐久性评估，应满足国家现行标准相关要求。当发生严重虫蚀、冻融、风蚀、潮涝等建筑病害时，尚应进行病害状况专项检测，包括检测病害程度和范围、分析病害原因、提出后续防治方法建议。

5.4.5 （抗震评估）抗震承载力鉴定宜采用两级鉴定。第一级核查抗震措施，符合要求的可判定为满足抗震鉴定要求；不符合的应进行第二级抗震承载力验算，由第二级鉴定做出综合评估。鉴定应符合国家现行标准及地方法规的相关规定。

5.4.6 （附属构筑物）围墙、挡土墙、室外楼梯、雨棚、广告牌等存在倒塌、坠落风险的附属构筑物，应结合其结构状况、使用环境及病害情况进行专项安全评估。

5.5 绿色性能评估

5.5.1 （一般规定）按建筑保护等级分类开展物理性能与绿色低碳水平评估，覆盖防潮防水、热工、采光、通风、声环境等物理维度，以及能耗、碳排放、可再生能源适配等低碳维度，兼顾性能提升与历史本体保护、风貌传承的平衡。

5.5.2 （性能）应调查评估建筑防潮防水、围护结构热工、自然采光、室内通风、室内声环境等物理性能指标，区分核心保护构件与可改造部位；结合建筑

保护分级评估性能达标差距、可优化空间与保护底线。

5.5.3 （低碳）应按现行标准核算建筑全生命周期碳排放，同步评估既有建材的隐含碳量，对比保留修缮与拆除重建的碳排放差异，结合建筑保护等级判定保留利用的低碳效益。

5.5.4 （能源）应核查建筑用能结构、运行能耗与照明能效水平，评估太阳能、热泵、市政余热等可再生能源与新型能源技术的应用条件，对应建筑保护等级判定其对历史风貌、本体结构的影响程度与实施约束边界。

5.6 消防与人防评估

5.6.1 （一般规定）应统筹院落整体格局与单体建筑本体开展消防与人防专项评估，按建筑保护等级分类执行对应标准。

5.6.2 （火灾风险核查）应核算传统院落与单体建筑的火灾荷载密度，调查记录木结构连片区域、传统业态明火、易燃易爆物品存放等风险点，评估火灾风险等级；文物建筑应同步核查防雷接地性能。

5.6.3 （耐火与疏散评估）应按现状结构评估建筑耐火等级，结合传统院落格局核查对外出口、院内通道、单体疏散设施的设置条件，建筑核查疏散宽度、疏散口数量、疏散楼梯、内部防火分区，评估疏散瓶颈与规范适配性；文物、历史建筑不得以提升耐火等级为由改动主体结构。

5.6.4 （消防设施评估）应核查院落公共区域与单体建筑的消防设施配置及完好性，评估设施布设对历史构件、建筑立面、院落风貌的影响程度；文物、历史建筑应核查消火栓、灭火器、火灾报警器等非侵入式消防设施的应用情况。

5.6.5 （人防设施评估）应核查与建筑结合的人防设施现状，评估其与建筑基础、地下历史遗存的相互影响，判定改造利用对院落传统格局、建筑本体的保护约束边界。

6　成果要求

6.0.1　（片区成果）片区评估成果包括基础档案、综合评估报告、专题图纸、数字化管理平台及专项评估报告，并符合下列规定：

1 基础档案为调查阶段原始资料，包括历史文献、踏勘记录、测绘成果、不动产权属台账、市政与消防检测资料、上位规划及政策文件，应注明资料来源、形成时间与采信依据；

2 综合评估报告为评估阶段结论汇总，包括各专项评估结论、分级分类判定、问题短板识别与更新利用指引；

3 专题图纸，内容包括历史要素分布、建筑风貌分级、留改拆管控、空间格局、用地与公服、道路交通、市政设施、灾害风险管控等；

4 数字化管理平台整合全量评估成果，应具备可视化查询、分层展示、动态更新与精细化管控功能，可对接城市级规划管理平台；

5 涉及土壤污染、地质灾害、消防安全的片区，应编制专项评估报告；重大改扩建项目应按规定另行开展环境影响评价。

6.0.2　（建筑成果）建筑评估成果以单栋建筑或院落为单元编制，包括基础档案、评估档案、测绘图纸与专项检测资料，并符合下列规定：

1 基础档案包括建筑权属、历史沿革、形制测绘、影像记录等调查类基础资料；

2 评估档案包括历史要素价值、现状利用、本体特征、结构安全、绿色性能、消防人防等评估内容，明确保护等级、风险等级与更新建议；

3 测绘图纸，建筑平、立、剖面图比例宜为 1:50～1:200，文物建筑、核心保护类历史建筑宜为 1:50～1:100；关键节点大样图比例宜为 1:10～1:50，核心保护构件、病害部位应标注明确；

4 专项检测资料包括结构安全鉴定、抗震鉴定、消防评估、物理性能检测等报告，应注明检测方法、判定依据与执行标准。

6.0.3　（图纸要求）专题与测绘图纸应采用统一坐标与高程系统，片区层面图纸比例宜为 1:500～1:2000，建筑平、立、剖面图比例宜为 1:50～1:200，节点大样图比例宜为 1:10～1:50，院落组群图纸比例宜为 1:200～1:500。

6.0.4 （归档与数据要求）评估成果应实行电子与纸质双归档管理，数据格式应符合统一标准，影像资料应标注拍摄位置与时间，可接入片区数字化评估管理平台，支持成果查询、动态更新与共享复用。

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”。

3　本标准涉及工作流程的专用动作术语，按下列含义执行：

1）调查：指基础资料收集、现场踏勘与数据采集的基础性工作环节，客观摸排现状特征与存在问题，不预设价值判定结论，为评估工作提供原始依据；

2）核查：指对照上位规划、法定保护要求及相关标准，对现状条件、管控边界、合规性开展的对标核验工作，重点判定符合性与偏差程度，如文物保护规划、历史街区管控要求的符合性核查；

3）记录：指对调查、检测、评估全过程的资料、数据、过程及结论进行的标注、留存与归档工作，保障全流程可追溯、可复核；

4）评估：指在调查、核查成果基础上，通过系统分析研判形成分级分类结论的核心工作环节，应输出明确的等级判定、问题短板与优化建议，作为更新设计的技术依据。

引用标准名录

国家标准：

1 《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2019

2 《城乡历史文化保护利用项目规范》GB 55035-2022

3 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018

4 《工业遗产价值评价规范》GB/T 39222-2020

5 《城市道路交通组织设计规范》GB/T 36670-2018

6 《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2024

7 《既有建筑绿色改造评价标准》GB/T 51141-2024

8 《城市公共设施规划规范》GB 50442-2008

9 《城市综合管廊工程技术规范》GB 50838-2015

10 《防洪标准》GB 50201-2024

11 《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345-2018

12 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年版）

13 《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》GB 36600-2018

14 《地质灾害危险性评估规范》GB/T 40112-2021

15 《建筑抗震鉴定标准》GB 50023-2009

16 《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015

17 《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021-2021

18 《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021

行业标准：

19 《国土空间规划历史文化遗产保护技术指南》TD/T 1078-2023

20 《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062-2022

21 《建设用地土壤污染状况调查技术导则》HJ 25.1-2019

22 《近现代历史建筑结构安全性评估导则》WW/T 0048-2012

23 《规划环境影响评价技术导则 总纲》HJ 130-2019

24 《环境影响评价技术导则 生态影响》HJ 19-2022

地方标准：

25《城市体检评估标准》DB13 (J)/T 8525-2023

26《历史文化街区工程管线综合规划规范》DB11/T 692-2019

团体标准：

27《城市老工业区功能提升技术规程》T/ASC 25-2022

28《老工业区工业遗产保护利用规划编制指南》T/UPSC 0009-2021

29《现当代建筑价值评估与更新设计指南》T/ASC 52-2024

中国建筑学会标准

城市历史环境更新评估标准

T/ASC XX-20XX

条 文 说 明

4　片区更新综合评估

4.1　历史文化价值研究

4.1.1　本条规定片区历史价值的调查评估要求。历史脉络、遗存空间分布是历史环境更新的基础，通过梳理史料、比对遗存与片区发展的关联关系，识别遗存承载的历史信息分量，为保护对象认定、保护范围划定提供支撑。针对传统地名，评估应符合历史文化保护相关法律法规及标准要求，重点梳理街巷、片区、院落、桥梁、古井、河湖水系等传统地名的历史渊源、语义内涵、演变过程与使用延续性。评估需研判传统地名对集体记忆、文化认同、社区归属感的承载作用，以及其在历史空间识别、风貌导览中的价值。评估可采用地方志考据、地名档案梳理、口述采集与问卷调查相结合的方式开展，梳理形成传统地名相关评估结论。

4.1.2　本条针对活态文化资源开展评估，覆盖已列入名录和未登记的非物质文化资源。评估重点掌握文化资源存续状态、传承稳定性，研判片区作为集体记忆载体的承载能力，契合非物质文化活态保护的相关要求。

4.1.3　本条聚焦片区风貌、营造技艺与装饰艺术的艺术特征。调查采集地方传统营造、空间构图、特色构件资料，甄别地域特色突出的风貌要素，判断其艺术代表性，区分特色风貌要素与一般建成环境。

4.1.4　本条针对传统营建、水系治理、防灾避险等工程经验开展评估。传统空间格局是古人适应地域环境的工程实践成果，评估重在识别其中可借鉴的营建逻辑，判断遗存作为传统工程样本的科研参考价值。

4.1.5　本条关注历史环境的社会功能。历史片区既是物质遗存，也是居民交往、科普教育、文化认同的空间载体。评估研判片区维系社群联系、促进社区融合的作用，支撑原住民留存、社区活化相关决策。

4.2 区位与空间格局评估

4.2.1　本条从区域层面研判外部约束条件。历史片区并非独立单元，周边保护红线、管控要求、新建项目均会对片区格局风貌产生影响。本条统筹区域风貌协同研判，避免更新方案与周边保护管控要求冲突。历史区位分析中，应结合历史研

究，明确片区在历史时期区位特征（如明清商业街区、近代工业聚集区、传统居住群落等），识别其在区位演变中的关键节点（如交通线路变迁、政策调整、重大事件影响）。现状区位分析中，评估片区在当前城市空间结构中的位置，判断其是否位于城市核心区、交通枢纽、滨水地带、重点发展轴线或特定政策区周边，分析其区位优势与制约。

4.2.2 山水基底、历史轴线是历史片区宏观保护骨架，为历史文化名城、历史街区保护的核心内容。评估结合文献资料与现状勘察，判断骨架要素的保存完整度，识别格局断裂段落，作为格局保护修复的基础。

4.2.3 视线通廊、标志性节点是风貌感知的重要载体，工业遗产类片区同步兼顾工艺流程遗存与探访路径。评估判断视廊连续性、节点辨识度，明确其对整体风貌的支撑作用，为后续高度管控、视廊保护提供依据。

4.3 建筑初步评估

4.3.1 本条为建筑评估的前置基础工作，要求全覆盖采集建筑基础信息并建立台账。台账采集内容包含建筑建成年代、建筑高度、建筑质量、主体材料与构造做法、产权状况、现状使用功能等基础属性；其中建筑质量可综合划分为好、中、差三档，质量等级不作为拆除依据；产权区分国有、集体、私有、共有、混合产权等类型，同步记录产权人、实际使用人信息；功能区分居住、商业、工业、仓储、闲置、混合使用等类型。台账实现一建筑一记录，统一承载安全、风貌、权属、功能多维度信息，作为建筑分级、保护整治研判的统一底账。

4.3.2 本条建筑分级体系以《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2018、《城乡历史文化保护利用项目规范》GB55035-2023 规定的文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑三类法定保护对象为基础，结合国内历史地段、历史风貌片区更新评估实践，增加风貌适配性研判类别，划分为文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、与传统风貌协调的建筑、与历史风貌不协调的建筑五类。其中文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑为法规标准明确的法定保护对象；与传统风貌协调的建筑、与历史风貌不协调的建筑属于风貌适配性评估类别，不纳入法定保护名录，用于识别建筑对片区整体风貌、空间格局的影响。

针对文物保护单位，评估应符合《中华人民共和国文物保护法》《文物保护

工程管理办法》等文物保护相关法律法规、专项保护规划及文物保护相关技术标准要求，复核文物本体价值、保护范围与建设控制地带管控边界，开展历史价值、遗存真实性、残损状况及现有保护措施有效性研判。评估应结合现场详勘、结构与材质专项检测、历史档案比对等方式开展，为后续修缮、管控与展示利用提供依据。

针对历史建筑，评估应符合历史建筑保护相关法规与标准要求，对已公布、已登录历史建筑开展价值复核与现状核查；对片区内未登记、具备潜在历史价值的建（构）筑物，对照保护对象认定标准开展价值筛查，符合条件的可提出保护建议名录，按规定程序报请认定登录。评估可结合精细测绘、材质检测、档案查阅、社区访谈等方式开展，落实历史建筑建档管理相关要求。

传统风貌建筑定义为除不可移动文物、历史建筑外，具有一定建成历史、支撑片区整体风貌特征的建（构）筑物。评估重点调查记录建筑传统形制、特色构件、材料与空间特征，研判风貌完整度、保存现状，识别可延续传承的风貌要素，客观反映建筑的风貌基底与现存短板。

4.3.3 本条为隐含碳专项评估，是低碳城市更新在历史片区评估中的技术拓展。建筑隐含碳指建材生产、构件加工、施工建造阶段固化在建筑本体中的碳排放量；通过调查建筑主体结构、围护构件、装饰构件的材料类型与存量，核算建筑既有隐含碳存量，评估建筑保留利用对应的减碳效益，在传统价值、安全、风貌研判之外增加低碳维度比选依据，支撑建筑保留、改造、拆除方案的节碳对比，引导减少不必要拆除，降低历史片区更新活动碳排放。

4.3.4 本条为初步留改拆判定，落实《历史文化名城名镇名村保护条例》、住建部城市更新“能留则留、以保留利用提升为主”的保护更新原则，综合建筑历史文化价值、结构安全性、风貌遗存情况、隐含碳评估结论多因子开展逐栋判定。本阶段仅为评估层面初步分类意见，不是最终实施决定。

保留类为具备较高历史文化价值、风貌保存较好，应当整体留存保护的建筑，包含文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物；已公布、已登录的历史建筑，含优秀近现代建筑、工业遗产、挂牌保护院落、名人故居等；经价值评估认定的传统风貌建筑及其他具有保护价值的建（构）筑物。

改造类为具备继续存续利用基础，存在风貌不协调、功能不适配、局部结构

缺陷等问题，可通过修缮整治、功能优化、局部加固等方式持续使用的建筑。

拆除类严格限定适用情形，仅包含违法建设、经专业鉴定为危险房屋且建筑风貌冲突严重、对片区历史格局与风貌造成不可逆负面影响，确无保留利用价值的建筑。最终拆除方案尚应结合结构专项鉴定、风貌专项论证、法定报批程序综合确定。

4.4 景观环境评估

4.4.2 评估对象包括传统商铺陈设、老字号遗存器具、工业设备基础、传统生活设施、历史市政设施与公共服务设施等。重点研判设施历史价值、功能关联性、原状可识别性及保存完好程度，分析其活化利用基础条件。评估可采用现场核查、实物登记、文献比对、传承人访谈与历史照片对照等方式综合开展。

4.4.3 评估对象涵盖历史园林、传统水系、坑塘湿地、古树名木、纪念场地、传统铺装、历史地形地貌及乡土植被等内容。结合现状踏勘与资料梳理，综合研判各类要素的保存完整度、文化承载特征、生态现状质量及整体风貌情况，分析现状破损、环境扰动、风貌冲突等现实问题。评估可结合实地详查、GIS 空间研判、历史脉络比对等方式综合开展，客观反映景观场地要素的基础价值与现实短板，为历史环境现状研判提供支撑。

评估涵盖片区风貌特色、人居空间感知、历史地形地貌、绿化季相效果等内容。梳理片区文脉特征与风貌类型，提炼地域风貌基因，核查风貌载体留存真实度与可识别性；结合居民生活需求，评估空间尺度、节点可达性与场景体验及传统生活延续性；校核地形地貌历史遗存与文献地名匹配度，研判地形场所塑造价值；分析绿地布局、植物群落、古树名木及乡土植被，评估片区景观特色的综合价值。

4.4.4 本条明确地下文物埋藏区的评估要求及相关工作规范。评估需先核查片区是否在法定地下文物埋藏区范围内，若存在考古线索，需开展考古前置可行性评估。若位于地下文物埋藏区内，需严格按照相关法律法规要求，先期完成考古调查、勘探及发掘工作，并结合实际情况提出避让、保护、展示及利用等相关措施。评估工作需以文物部门意见、考古专业机构判定结果为依据，结合文献核查、现场踏勘等方式开展，确保评估结论的合法性、客观性和科学性，切实保护地下文

物安全。

4.5 土地利用与公共服务设施评估

4.5.2 本条针对闲置、低效用地开展评估，区别于一般城市更新的盘活思路，评估需兼顾历史保护带来的开发强度约束，客观研判存量用地可更新潜力与适配方向。

4.5.3 本条核查各类民生配套设施的规模、服务覆盖与布局。历史片区空间紧张，新增配套多采用嵌入式、小微化方式，评估重点识别设施缺口、服务盲区，为补齐公共服务短板提供依据。

公共服务设施调查需全面覆盖教育、医疗、养老、文化、体育、社区服务、便民商业等类型，核查设施建设年代、硬件配置、运营时段、服务容量等基础信息，判定供需匹配水平。

使用实效评估需结合现场踏勘、居民访谈、使用观察等方式，统计设施使用频次、高峰拥堵情况、服务缺口等实际运行特征，客观研判设施使用体验与民生适配程度，避免仅按指标纸面判断配套水平。

结构性短板评估需重点关注老旧片区普遍存在的环卫配套不足、便民设施缺失、公共服务配比偏低等问题，识别服务覆盖盲区、功能缺失、布局重叠等供需错配现象。品质性短板评估需排查设施老化破损、设备陈旧、环境脏乱、运维不规范、标识缺失、无障碍配置不足等质量问题，梳理影响居民日常使用、街区风貌整洁与人居品质的各类隐患。

居住适配性评估需结合历史街区传统居住空间特征，重点评估现有配套对原住民日常生活、老年群体便民服务、社区生活圈构建的支撑能力，识别传统居住空间与现代配套标准不匹配、人居便捷度不足等核心更新痛点。

4.6 人口与社会经济评估

4.6.1 需通过户籍与常住人口台账、实地摸排、社区访谈、问卷调研等多源数据，梳理片区人口规模、年龄结构、户籍属性、流动特征与动态变化规律，识别老龄化、空心化、人口过度集聚等典型特征。

4.6.2 本条调查居民就业收入与商业业态，重点关注传统特色业态。评估研判业

态结构与片区定位的适配性，识别业态短板，为业态扶持、负面管控提供基础依据，兼顾民生服务与文化业态保护。

4.6.3 本条从使用角度综合研判片区活力，依托人流、业态、公共空间使用情况综合分析。识别活力偏弱区域，梳理空间、业态、交通等影响因素，为活力提升、公共空间激活提供支撑。

4.7 交通评估

4.7.2 公共交通覆盖评估可统计周边公交站点（含常规公交、快速公交）、轨道交通站点的数量、位置，评估其距离片区的步行可达性（如 5 分钟、10 分钟步行圈覆盖范围），分析公交线路的网络通达性与服务水平，判断其对片区居民及潜在游客的公共交通支撑能力。

与周边路网衔接评估：评估片区主要出入口与周边城市道路的衔接顺畅度，分析周边道路的通行能力在现状及更新后能否有效承接片区的交通生成与吸引量，判断是否需要优化出入口设置或改善周边路网（如拓宽瓶颈路段、增加转向车道）；

与外部交通干扰评估：分析片区外部的交通流（如过境交通、重型货车通道、邻近的地铁或道路施工）对片区内部环境（噪声、振动、空气污染）及历史建筑安全可能产生的负面影响，评估干扰程度，并提出相应的规避或减缓措施建议（如设置限行时段、采取减振措施）。

若有四至交通，四至交通与周边承载量与需求评估。

路网结构评估：评估片区内部街巷道路的系统完整性（是否成网、有无断头路）、层级合理性。分析现有路网组织对人流、车流（若允许）的引导效率，判断其是否符合历史街巷的空间特色与尺度，并评估当前道路状况（如重型车辆通行）是否对历史建筑本体（基础、墙体）构成潜在威胁。

交通组织方式评估：调查片区内部现行的交通管理方式（如全步行、人车分流、限时通行等），评估其对于保障交通安全、维护历史街区宁静氛围、提升步行体验的有效性，识别存在的交通秩序问题（如机动车违规穿行、乱停乱放）。

4.7.4 重点核查步行街巷贯通情况、通行环境品质及安全防护条件，梳理非机动车通行路径与停放分布特征；同步研判慢行空间与公交站点的衔接便捷程度，识

别慢行断点、通行不畅、接驳薄弱等现状问题。

重点核查交通标识、导引系统、隔离防护设施等构件的样式、材质与尺度，研判其与片区历史风貌的协调程度；排查无障碍通行设施的覆盖范围、系统性及完好状况；梳理现状新能源充电设施的分布与配置条件，研判交通设施与历史环境风貌的协调性。

4.8 市政评估

4.8.2 给水系统：地形高差较大的丘陵片区应分区核算供水压力；结合管道材质、敷设年限、漏点分布评判管网健康度，形成问题台账；从人口、业态、旅游流量多维度测算更新后用水需求。老旧厂区可优先评估既有工业供水管线的改造利用潜力，减少新建管网开挖。

排水系统：普查雨污混错接、管道病害，评定缺陷等级；结合水力模型或历史积水记录判定内涝风险，文物建筑、历史建筑周边积水≥15cm 应判定为风险点；综合评估雨污分流改造的可行性与实施边界，核心保护范围内严禁大规模开挖改造管网。

4.8.3 电力系统重点核查设备老化、绝缘性能、过载运行等安全隐患，预测更新后负荷缺口，评估架空线入地的技术条件。燃气系统重点排查老旧管道腐蚀、安全间距不足等风险，窄街巷路段评估新型管材、套管保护的可行性；老旧厂区需重点核查原有工业燃气管线的遗存状况与安全风险。供热系统重点评估管网热损失、设备能效，无集中供热的片区研判分散式供热方案的适配性。通信系统重点评估 “多网合一” 整合潜力，结合智慧街区需求预判基础设施缺口，梳理架空光缆冗余与重复敷设问题。

4.8.4 本条针对历史片区管线综合的三类特有问题开展评估。

保护边界符合性评估。历史片区普遍覆盖法定保护范围，管线敷设需严格遵守文物保护、历史文化街区保护的管控要求，这是普通片区不存在的刚性约束。评估需明确核心保护范围、建设控制地带、文物保护范围、历史建筑保护范围、古树名木保护区、地下文物埋藏区的空间边界，核查现有管线路由是否符合管控要求，识别违规穿越、超范围敷设的管线，判定对地下遗存与历史地基的影响程度。

窄街巷空间适配性评估。历史街巷路幅普遍较窄（多为 3m~8m），地下空间紧张，无法按常规规范排布所有管线，是历史片区最突出的特有矛盾。评估应以街巷断面为基本单元，逐段核算管线敷设空间占用情况，识别管线间距不足、交叉冲突、重叠敷设等问题，判定空间受限程度与排布合理性。老旧厂区需同步评估既有工业管廊、管线支架的保存状况与再利用条件。

管线冗余与重复敷设评估。历史片区多存在不同权属单位管线并行建设、重复敷设的问题，进一步加剧地下空间紧张。评估应分类梳理给水、排水、电力、通信、燃气、供热等各类管线的权属单位、敷设路由、建设年代与设计容量，统计同路由并行管线数量、冗余管长与空间占用率，识别同功能管线重复建设、管道容量闲置浪费的典型路段；核查管线功能重叠、超规模敷设的情况，判定管线整合的空间潜力与冗余程度。

既有管线设施可利用程度评估。老旧街区、老旧厂区留存有大量既有管线、管沟、管廊、支架等设施，具备复用改造潜力，是历史片区特有的评估内容。老旧街区重点核查既有市政管线的结构完好度、材质老化程度、管径适配性，判定可直接复用、改造后复用的管线比例；老旧厂区需同步评估原有工业管廊、专用管沟、架空管线支架的保存状况、结构安全性与风貌价值，研判其改造为市政管线通道的可行性，明确可利用设施的规模、适用场景与改造限制条件。

多网整合实施条件与优先次序评估。针对管线冗余、空间紧张的路段，评估多网整合的技术可行性与实施条件，按整合潜力、风貌影响、施工扰动程度综合判定优先次序。通信类管线应优先评估 “多网合一” 共沟共槽的整合条件；同路由、同功能、权属清晰的管线应优先纳入整合范围；风貌影响大、施工扰动小、整合空间收益高的路段应列为优先整合区段；核心保护范围内应从严判定整合实施条件，优先选择零开挖、微扰动的整合方式。

施工扰动风险评估。历史片区建筑年代久远、基础薄弱，管线开挖施工易引发建筑沉降、墙体开裂，破坏历史建筑结构安全。评估需研判现有管线与历史建筑基础的距离，识别高风险施工段，判定管线敷设施工对历史遗存结构安全的扰动风险等级。

4.8.5 本条针对历史片区市政风貌的两类典型问题开展评估。

架空线风貌影响评估：架空线乱拉乱搭是破坏历史片区风貌的共性问题。评

估需分类梳理电力、通信、有线电视等架空线的长度、路由与架设方式，按保护等级判定其对历史风貌的视觉干扰程度，划分严重冲突、一般冲突、基本协调三个等级，明确分类整治的优先级。

地面市政设施风貌协调性评估：配电箱、调压柜、通信机柜、井盖、消火栓等地面市政设施体量突兀、材质色彩与历史环境冲突，是常规市政评估不涉及的内容。评估需从材质、色彩、样式、尺度四个维度，逐类判定设施与历史风貌的冲突程度，识别风貌突出问题点位，明确整治优先级。老旧厂区需同步评估具有工业风貌价值的管线、设施遗存的保留价值。

4.9 防灾减灾评估

Ⅰ 环境质量评价

4.9.1 该部分主要参考《规划环境影响评价技术导则 总纲》HJ 130-2019、《环境影响评价技术导则 生态影响》HJ 19-2022 等标准中关于自然条件、环境调查、生态调查的基本要求。土壤污染调查评估主要参考《建设用地土壤污染状况调查技术导则》HJ 25.1-2019、《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》GB 36600-2018 及北京市地方标准《建设用地土壤污染状况调查与风险评估技术导则》DB11/T 656-2019、《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》沪环规〔2026〕6 号等。

4.9.2 地形地貌评估应重点核查片区与周边的高差关系、地形起伏特征，研判其对排水、通风、建设活动的影响；老旧厂区应同步评估工业活动对原生地貌的改造程度，识别具有工业遗产价值的人工地貌与水利设施。水文水系评估应梳理历史水系演变脉络、现状水体分布与水质状况，识别被填埋、覆盖的历史水系，评估其生态修复与风貌展示的潜在价值。风环境、热环境评估应结合传统街巷肌理、院落格局，分析历史空间的自然通风、天然遮阳效果，研判传统空间格局的气候适应性优势，避免后续更新改造破坏原生生态调节机制。

4.9.3 本条规定环境质量的核心评估内容，结合历史片区特点聚焦典型污染源。环境空气质量评估应核查片区常规污染物达标情况，重点识别餐饮油烟、散煤燃烧、老旧设施废气等特色污染源，研判其对人居环境与历史遗存风化侵蚀的长期影响。声环境质量评估应按功能分区核查昼夜间噪声达标情况，重点识别交通干

线、商业活动、设备运行等噪声源，评估历史街巷、文物保护单位周边的声环境质量与宁静度水平。水环境质量评估应核查片区内地表水体、排放口的水质达标情况，识别雨污混排、直排溢流等主要问题，评估历史水系的水质状况与生态健康水平。

4.9.4 本条是老旧厂区类历史片区的核心评估内容，普通城区评估通常不涉及历史遗留污染的深度核查。

评估应优先收集区域土壤污染状况普查、重点行业企业用地调查数据，结合现场采样检测，核查土壤与地下水的污染因子、污染程度与空间分布范围。重点识别化工、冶金、印染等工业遗留的重污染地块，按污染程度划分风险等级，明确污染管控边界与更新利用限制条件。

涉及地下文物埋藏区、历史建筑地基的区域，应同步评估污染治理工程对历史遗存的潜在扰动风险，判定污染治理与文物保护的冲突程度。老旧街区可重点核查化粪池渗漏、历史垃圾填埋等生活类污染风险，评估其对人居环境与地下遗存的影响。

应按照相关要求开展历史环境片区土壤污染状况调查和风险评估，参考《建设用地土壤污染状况调查与风险评估技术导则》DB11/T 656-2019、《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》GB 36600-2018 等文件的相关要求。

4.9.5 本条聚焦历史片区特有的生态资源与敏感保护目标。

生态资源评估应全面核查古树名木、古树后备资源、乡土植物群落、历史水系、原生地貌等生态本底资源的数量、分布与保存状况，同步评估其生态价值与历史文化价值，识别破坏、退化风险。

环境敏感区评估应明确饮用水源保护区、生态保护红线、文物保护单位建设控制地带等敏感目标的管控边界，核查片区现状建设、更新活动的管控符合性，识别违规侵占、破坏敏感区的问题。

老旧厂区应重点评估工业活动对原生生态的破坏程度，识别具有生态修复潜力与风貌保留价值的工业景观遗存。

4.9.6 本条规定环保设施的评估要求，兼顾功能达标与风貌协调双重维度。污水治理设施评估应核查生活污水处理设施、化粪池、隔油池的覆盖范围、处理能力与运行状况，识别设施不足、管网破损、溢流渗漏等问题。垃圾收运设施评估应

核查垃圾分类收集点、转运站的布局、服务半径与运行管理水平，识别设施不足、环境脏乱、风貌冲突等问题。油烟、废气治理设施评估应重点核查餐饮集中区、工业遗存改造区的治理设施配置与运行效果，识别无组织排放、治理失效等问题。所有环保设施均应同步评估其外观样式、布局位置与历史风貌的协调性，识别设施突兀、破坏街巷整体景观的问题点位。

Ⅱ 自然灾害评估

4.9.8 我国幅员辽阔，南北气候、地形条件差异大。城市历史环境主要涉及滨海临江城市、山地河谷城市、平原城市，各类型城市的洪涝风险具有显著差异，如滨海临江城市、平原城市，面临洪水顶托、外洪入侵风险高，城市地形坡度小，排涝难度大，山地河谷城市主要面临山洪冲击风险高，城市地形坡度有利排水，排涝难度相对较小。

4.9.9 市政道路路缘石的高度通常 15-20 厘米左右，积水不超过 15 厘米时不影响行人和机动车辆通行，基本不会对公众出行产生灾害，积水大于 15 厘米时，行人和汽车驾驶员难以辨别地面情况和车道位置，容易造成行人安全和驾驶隐患。城市内涝一般将路面积水深度超过 15 厘米判定位内涝。将 27 厘米作为较低风险和中等风险区分的界限。因为积水深度超过 27 厘米时会淹没排气管造成车辆熄火（普通轿车排气口距地面的高度为 20-30 厘米，SUV 汽车为 30-40 厘米，），造成局部交通节点（下凹桥、交叉路口等）拥堵，根据《道路交通防汛专项分指挥部工作方案》（京交安全发〔2022〕539 号）文件要求，下凹式立交桥区积水线达到 27 厘米及时封闭交通，并通过新闻媒体及网络向广大市民发布绕行路线的提示。

为了防止行人在暴雨条件下被道路上的水流冲倒，在街道和主要径流通道的流速和深度的乘积一般不应超过 0.4m2/s; 流速和深度的乘积不超过 0.3~0.4m2/s，且水深不超过 0.27m 时，对成年人和汽车来说总体处于安全水平；流速和深度的乘积在 0.4~0.6m2/s，且水深不超过 0.4 米时，对儿童、老年人以及小型车辆将产生危险；流速和深度的乘积超过 0.6m2/s 时，对于儿童是极为危险的，对成年人和车辆也具有一定的危险性。因此可以参考将积水深度和流速的乘积 0.4m2/s、0.6m2/s 作为道路风险分级界限。

4.9.10 根据现行国家标准《地质灾害危险性评估规范》GB/T 40112-2021 的要求，对更新区域的地质环境条件、已有地质灾害发育情况以及工程建设可能诱发的灾害风险进行综合分析，明确风险等级及防治措施，为更新方案制定、工程布局优化和安全管控提供依据。

Ⅲ 消防与人防评估

4.9.15 本条明确片区消防与人防评估的总体定位。评估需立足历史片区建筑密度高、街巷尺度小、耐火等级低的典型特征，以现场勘察为基础，全面摸清消防安全底数，识别核心隐患，形成对片区整体消防安全水平的综合判定。建筑单体消防条件评估纳入第 5 章建筑更新综合评估章节。

4.9.16 本条包括防火间距核查与火灾危险源排查两项内容，从两个维度综合判定火灾风险等级。

防火间距核查需对照现行消防规范，逐类核查不同耐火等级建筑间的间距达标情况；重点聚焦历史建筑、传统民居集中区域，识别私搭乱建、院落加建、临时构筑物挤占防火间距的问题点位，结合建筑结构类型、连片分布规模，综合研判火灾横向蔓延的风险等级。

火灾危险源排查需覆盖电气与非电气两类隐患：重点核查老旧线路私拉乱接、线路老化、电缆明敷、违规穿越可燃构件等电气风险，以及木结构建筑用电、可燃物乱堆乱放、生活明火使用、易燃易爆物品存放等非电气风险；结合危险源分布密度与管控水平，综合判定片区火灾发生的概率等级。

4.9.17 消防通道评估应按通行能力划分为大型消防车通道、小型消防作业通道、消防步道三类，分别核查净宽度、净空高度、转弯半径等指标，路幅宽度不足 4m 的街巷应判定为消防通行受限路段；全面排查通道占道堆放、障碍物设置、高差阻断、断头路等问题，统计畅通路段占比，研判应急场景下的实际可利用程度。救援能力评估需核查消防扑救场地的尺寸、承载力、登高操作面条件，判定是否满足消防车停靠、登高作业要求；结合街巷宽度、转弯条件、障碍物分布，分析专业消防车进入、展开作业的限制因素；同步核查火灾自动报警、应急广播、灭火器材等设施的完好率与覆盖率，判定预警与初期处置的保障水平。

4.9.18 本条规定消防设施的评估要求，兼顾功能保障与风貌协调双重维度。

消防水源评估需覆盖天然水源、市政管网、消火栓、蓄水池等各类载体，核查水量、水压、服务半径是否满足规范要求，识别供水压力不足、覆盖盲区等问题。消防站点评估需核查专业消防站、微型消防站的分布与服务范围，判定应急响应时效的保障水平。

风貌协调性评估需从设施样式、布设位置、外观材质三个维度，判定消火栓、消防水泵接合器等设施对街巷风貌、建筑立面的影响程度。

4.9.19 本条规定人防设施的评估要求，兼顾现状安全与更新适配性。

现状普查需全面梳理人防工程、防空地下室、老式防空洞的分布、规模、防护等级，排查洞口封堵、内部积水、结构破损、渗漏水等病害问题，评定结构安全等级。

影响分析需重点研判人防工程与历史建筑基础、地下历史遗存的相互作用，识别施工扰动、结构沉降等潜在风险。

适配性判定需结合片区更新功能需求，评估人防设施功能转换的技术条件，明确改造需同时满足人防规范与历史环境保护的双重约束。老旧厂区需额外关注工业配套人防遗存的保存状况与利用潜力。

5　建筑更新综合评估

5.1 历史要素识别与价值评估

5.1.1　片区尺度评估侧重整体格局，本节深入至建筑单体与组群开展细部价值识别。通过区分显性、隐性两类历史要素，完整保留建筑承载的物质遗存与文化信息，为后续更新划定底线，避免改造过程中损毁有价值的细部构件与场所文脉。

5.1.2　建筑并非一次性建成，历次改扩建、功能更替形成历史层积，均属于建筑历史信息的组成部分。评估依托档案文献比对现场遗存，厘清建筑演变脉络，区分原生遗存与后期改造痕迹，为修缮、更新方案提供历史依据。

5.1.3　显性物质要素为可现场勘验、实体存在的历史遗存，是建筑价值的物质载体。评估重点甄别构件、材料的原真性，记录地域传统营造工艺，区分原生构件与后期加建替换构件，成果纳入单栋建筑要素清单。

5.1.4　隐性要素无实体形态，依附于建筑空间而存在，体现建筑的社会文化价值。评估关注建筑历经多时期改造形成的历史层积、场所记忆与活态文化，避免仅关注实体构件而忽略建筑承载的历史信息与场所精神。评估成果纳入单栋建筑档案。

5.2 现状利用评估

5.2.1　建筑功能类型可分为居住、商业、工业、办公、文化、仓储、混合功能等类别；使用强度可结合建筑功能选取居住人口密度、商业经营状况、办公出租率等对应指标统计；使用满意度调查可针对居民、商户、企业等不同使用主体分类开展。

5.2.2　一是通过不动产登记档案、地籍资料、历史权属文件、现场访谈等多种方式，全面采集产权人信息、产权性质、产权年限、建筑面积、土地用途、权属边界等核心信息，建立“一栋一证一档”产权台账，确保所有产权信息真实、准确、可追溯；二是结合专业测绘成果，精准核定建筑边界与院落边界，全面识别权属交叉、证载信息与实测结果不符、边界存在争议、历史遗留权属问题等各类现状问题，并在相关图面上完成精准定位标注；三是评估产权边界调整可行性，明确多院落合并、产权分割与置换不得破坏历史格局、院落肌理与建筑主体结构。

评估结合产权调研结果，对片区产权问题进行分类梳理：一是梳理权属清晰

类产权的现状特征，明确此类产权关系、资料留存、权属争议等方面的现状情况；二是梳理权属模糊类产权的具体表现，分析此类产权因年代久远、证明遗失、继承不全、审批不规范等导致归属不清的核心原因；三是梳理产权复杂类产权的构成特征，识别共有产权、抵押查封、公房转租、使用权与所有权分离等各类复杂产权的利益协调难点。

5.2.3 例如将具有高历史价值的建筑用于高能耗、高污染、高安全隐患的工业或仓储功能，或将适宜安静居住的传统民居用于喧闹的商业娱乐场所.

5.3 建筑工程评估

5.3.1 本节整合建筑基础信息、风貌、物理性能、质量等内容，统一以单栋建筑或院落为单元开展一体化评估，减少重复外业踏勘。评估成果用于识别建筑现状约束条件，支撑建筑 “留、改、修、拆、补” 的判定，成果汇总形成标准化评估表格。原则上禁止对具备历史文化价值的建筑整体拆除。文物、历史建筑检测应采用微创、无损检测手段，避免对历史遗存造成二次损伤，重点保障价值载体完好性、结构整体安全可靠度。

5.3.2 建筑价值不仅取决于单体本身，也与其在片区、组群中的空间位置密切相关。本条评估建筑外部空间关系，识别建筑在空间格局、景观视廊、天际线中的作用，避免单体改造破坏建筑群组的整体空间秩序。

5.3.4 平面布局是建筑空间文化的核心载体，院落、轴线、天井、空间序列等是传统建筑重要特征。评估梳理空间组织逻辑，识别有保护价值的空间格局，在更新改造中保留核心空间秩序。

5.3.5 本条覆盖片区内全部建筑，不限于文保、历史建筑，用于全面掌握片区建筑风貌基底，为外立面整治、风貌管控提供依据。

5.3.6 结构体系决定建筑安全底线与改造可行性。评估识别传统特色结构形式与历史加固痕迹，区分原生结构、后期加固构件，为结构安全鉴定、修缮加固方案提供基础判断。

5.3.8 本条明确建筑本体评估与片区留改拆初判的衔接关系。片区层面的留改拆初判是基于整体风貌格局的宏观分类，深度有限；建筑本体评估需在初判框架内，通过详细测绘与工程检测，将整栋建筑的分类要求细化到具体部位与构件，明确

哪些必须原样保留、哪些可修缮加固、哪些可优化改造，为后续建筑更新设计提供直接技术依据。建筑评估发现片区初判与建筑实际价值或安全状况不符的，可按程序反馈修正片区结论。

5.4 建筑结构安全

5.4.1 最小干预原则不仅体现在历史建筑的修缮加固设计与施工阶段，也要体现在现场检测与分析鉴定阶段：现场检测宜采用非破损或微破损的检测方法，避免对重点保护部位造成损伤；分析鉴定中宜采用缩短评估年限、精细化结构分析、考虑服役历史及现状的影响等科学方法，以践行“最小结构处理”的原则，尽力保全现有结构，避免不必要的加固。

建筑更新前检测鉴定需要满足《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021-2021、《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021 等国家现行标准，以及文物保护相关管理要求，开展建筑结构安全检测鉴定。

检测鉴定内容结合历史建筑的结构类型、建造年代、使用状态及更新需求确定，重点关注结构体系、构件承载能力、结构整体性及影响安全使用的关键因素。对于屋面功能调整、设备安装、保温改造等可能改变建筑荷载条件的更新措施，重点核查屋面恒荷载、活荷载及新增荷载影响。

5.4.2 本条为建筑结构安全性能目标的适配性规定。近三十余年我国建筑结构设计标准的构件可靠性水准持续提升，多数建成年代较早的历史建筑若全面执行现行结构设计标准，需实施大规模加固改造，易对历史本体造成不可逆损伤，不符合最小干预的保护原则。

对于仅开展保护修缮、不进行改扩建、不改变原有使用荷载的历史建筑，结合行业工程实践与 “最小结构处理” 的保护原则，其整体安全性能目标不宜低于我国 20 世纪 80 年代结构设计标准要求；按对应标准计算，结构构件抗力与荷载效应之比不低于 0.95 时，可不采取加固措施。拟实施改扩建、功能调整导致使用荷载显著提升的历史建筑，应相应提高安全性能目标，或直接采用现行结构设计标准。

本条为城市历史环境保护更新场景下的差异化引导要求，原则参照《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021-2021、《建筑抗震鉴定标准》GB 50023-2009

等现行标准执行。

5.4.3 历史建筑更新过程中，部分项目仅涉及外立面整治、屋面修缮、防水维修或材料更换等局部更新内容，未改变建筑主体结构体系和主要承重构件。对于此类更新工程，可根据更新内容和影响范围，按照国家现行相关标准开展外立面或屋面专项检测，重点评价更新部位的安全状况和使用性能。

外立面专项检测宜重点关注饰面层、外墙构造层、附属构件及连接部位的安全性，分析开裂、空鼓、脱落、渗漏等病害及其产生原因；屋面专项检测宜重点关注屋面结构层、防水层、保温层、排水系统及新增荷载情况，评估渗漏、老化、变形以及荷载变化对建筑安全使用的影响。

5.4.4 除进行结构安全性鉴定外，尚应进行结构耐久性评估。结合建筑所处环境条件、结构形式、材料特性、服役年限及现状病害情况开展综合分析。评估过程中，应充分利用病害状况专项检测结果，重点分析虫蚀、腐朽、冻融、风化、锈蚀、渗漏等因素对建筑材料性能和结构安全的影响，判断病害发展趋势及对后续使用的影响。

5.4.5 抗震鉴定宜根据建筑结构特点、现状条件及保护要求，按照现行国家标准和地方相关法规要求采用两级鉴定方法。第一级鉴定应以宏观控制和构造鉴定为主，要通过现场调查和构造核查，对建筑结构体系、抗震措施、材料状况及整体性等进行评价，判断其是否满足基本抗震要求。第二级鉴定应以抗震验算为主结合构造影响进行综合评价。A 类建筑的抗震鉴定，当符合第一鉴定的各项要求时，建筑可评为满足抗震鉴定要求，不再进行第二级鉴定；对于第一级鉴定不满足要求的建筑，应进一步开展第二级鉴定，通过结构承载力验算和必要的分析评价，对建筑抗震能力进行综合判断。

5.5 绿色性能

5.5.1 本条是历史建筑绿色评估区别于普通新建建筑的核心前提，根据保护价值强度设置三级差异化评估规则，避免统一套用绿建指标破坏历史遗存真实性：

1. **I 类（文物保护单位、核心保护级历史建筑）**：以真实性保护为前提，仅开展现状性能诊断，不以现行绿色建筑指标作为评判基准，严格限定改造干预边界；

2. **II 类（一般历史建筑、传统风貌建筑）**：兼顾保护与性能提升，评估以不破坏核心风貌要素为约束，判定适度优化的可行性；
3. **III 类（其他老旧建筑）**：可参照现行绿色建筑相关标准开展评估，识别性能提升与低碳改造潜力。

5.5.2 评估需区分两类对象：属于核心保护要素的青砖外墙、传统屋面、原构门窗等，不得因性能提升随意改动；非保护类的后期改造部位、内部构件，可作为性能优化的潜在空间。重点识别传统材料、历史构造带来的防潮、保温、隔声短板，不照搬新建建筑的性能指标要求。

5.5.3 历史建筑本身承载了大量建材隐含碳，保留利用本身就是最核心的低碳价值。评估需重点核算既有建筑材料的碳存量，量化 “留改” 相较于 “拆建” 的碳减排效益，为建筑 “留、改、拆” 判定提供碳维度的技术支撑。

5.6 消防与人防评估

5.6.1 历史片区建筑多为砖木 / 木结构、院落式布局，建筑密度高、街巷尺度小，与普通现代建筑消防条件差异显著，评估不能直接照搬现行消防规范的刚性要求，需按保护等级差异化设定评估基准：

1 文物建筑执行《中华人民共和国文物保护法》及相关专项规定，安全改造不得损害文物本体；

2 历史建筑、传统风貌建筑参照《历史文化名城保护规划标准》GB/T 50357-2019，在不破坏核心价值的前提下研判安全水平；

3 其他建筑按现行国家消防工程建设标准执行。

5.6.2 连片木结构院落是历史片区独有的高风险场景，火灾蔓延快、扑救难度大，需区分院落整体与单体建筑分别核算火灾荷载：连片木结构院落参考限值为 60kg/㎡，单体木结构建筑参考限值为 80kg/㎡。危险源排查需聚焦历史片区特有场景：重点排查传统生活 / 业态带来的柴草堆放、餐饮明火、瓶装燃气存放等风险；文物建筑需额外核查防雷接地性能，参考限值为接地电阻不大于 10Ω，防范雷击起火风险，必要时需对相应高风险片区做特殊消防设计论证提出消防安全保障方案。

5.6.3 建筑主体结构属于核心保护要素，因此耐火等级按现状结构评定，不得为

达标随意拆除改造木构件、更改结构形式；耐火等级低于三级的建筑集中连片区域应划为防火重点管控单元。 疏散评估需尊重传统院落的原有空间格局，不得为拓宽通道拆除传统院墙、历史建筑界面。院落对外疏散出口不应少于 2 个，院内疏散通道、狭长院落疏散距离按传统空间尺度设定参考限值；确因建筑保护要求无法满足规范限值的，属于历史建筑固有约束，需结合辅助疏散、火灾预警等补偿条件综合判定，不按普通建筑“不合格”简单定性。

5.6.4 建筑立面、传统院落风貌均属保护对象，消防设施评估不能仅核查配置数量，更要判定设施布设对历史风貌与建筑本体的影响程度。 院落公共区域灭火器布设应避让历史构筑物、古树名木等风貌要素；文物、历史建筑内部应优先采用非侵入式、隐蔽式消防设施，严控明敷管线、打孔固定等损伤建筑本体的布设方式，避免破坏传统装修、立面肌理与建筑结构。

5.6.5 历史片区地下可能存在历史遗存，院落格局属于风貌保护要素，人防设施评估除常规安全与性能核查外，需重点关注两项历史片区特有约束：一是人防出入口、通风口对地面院落格局、传统风貌的破坏程度；二是改造施工对建筑基础、地下历史遗存的扰动风险。人防设施改造利用不得破坏文物建筑、历史建筑主体结构与历史遗存，且需满足人防工程防火相关要求。