

# 《城市商业体检评估规范》

(征求意见稿)

团体标准编制说明

标准起草组

2026年5月

## 一、工作简况

### （一）任务来源

根据 2020 年全国标准化工作要点，大力推动实施标准化战略，持续深化标准化工作改革，加强标准体系建设，提升引领高质量发展的能力。依据《中华人民共和国标准化法》，以及《团体标准管理规定（试行）》相关规定，武汉宝骐市场咨询顾问有限公司计划立项并联合相关单位共同制定《城市商业体检评估规范》团体标准。于 2026 年 2 月，中国城乡发展国际交流协会发布《城市商业体检评估规范》团体标准立项通知，正式立项，本文件由中国城乡发展国际交流协会归口。

### （二）编制背景及目的

当前我国城市体检工作全面推进，但现有体系侧重规划建设等“硬环境”，对商业消费这一经济引擎关注不足。城市商业评估长期依赖经验判断，缺乏标准化工具，存在评估碎片化、口径不统一等问题，难以精准识别发展短板与潜在风险。为落实城市更新，构建科学系统的商业评估机制，亟须制定本规范。

《城市商业体检评估规范》团体标准旨在填补城市商业功能评估的标准空白，建立符合我国国情的多维度、可操作的评估体系。通过明确评估指标、流程与方法，推动商业治理从经验驱动向数据驱动转型，为政府决策、企业投资提供客观依据。引导城市商业优化布局、提升品质，促进经济高质量发展与城市更新协同，助力国内大循环建设。

### **(三) 编制过程**

#### **1. 项目立项阶段**

标准工作组根据标准制修订计划和团体标准制修订要求，就城市商业体检应用行业进行了深入的调查研究，同时广泛搜集相关标准和国外技术资料，进行了大量的研究分析、资料查证工作，确定了标准的制定原则，结合现有实际应用经验，为标准的起草奠定了基础，也由此确定了标准框架和标准主要内容，形成标准草案，并向中国城乡发展国际交流协会标工委提交立项申请。

#### **2. 项目申报阶段**

2026年2月20日，中国城乡发展国际交流协会标工委召开标准立项评审会，评审专家组认真听取了标准工作组的立项汇报，对团体标准的立项必要性、适用范围、主要技术内容和国内外情况等进行了质询与讨论，一致同意该标准立项。2026年2月27日，中国城乡发展国际交流协会发布《城市商业体检评估规范》团体标准立项公告。

#### **3. 标准征求意见阶段**

形成标准草案稿之后，起草组召开了多次专家研讨会，从标准框架、标准起草等角度向行业协会、专家学者等广泛征求意见，从理论完善和实际应用方面提升标准的适用性和实用性。经过理论研究和方法验证修改完善草案，形成了《城市商业体检评估规范（征求意见稿）》。

#### **4. 形成标准送审稿**

计划于 2026 年 6 月，标准起草组根据收到的建议对标准征求意见稿进行修改完善，修改形成标准送审稿。并计划于 2026 年 6 月邀请相关领域的专家召开审查会。

#### **(四) 主要起草单位及起草人所做的工作**

本文件主要起草单位：武汉宝骐市场咨询顾问有限公司等。

起草人所做的工作：

(1) 资料收集：收集相关资料、文件和信息，以便在起草过程中进行参考和引用。

(2) 标准起草：根据问题分析和资料收集，开始编写草稿，初步表达出工作的内容和思路。整理草稿内容，进行合理的编排和组织，确保逻辑清晰、条理分明。

(3) 组织研讨会议：组织标准研讨会，对标准内容进行讨论。

(4) 标准修改：根据研讨会议反馈问题，对草稿进行修改，确保表达准确、通顺，同时避免语法错误和格式问题。

## **二、标准编制原则和主要内容**

### **(一) 标准制定原则**

《城市商业体检评估规范》的制订工作以自主编写的方式完成，按照 GB/T 1.1-2020 进行编写。本文件在制定过程中遵循以下原则：

1. 编制内容系统、科学、经济、适用。结合城市商业体检评估实际，既要反映近年来城市商业体检评估的成果与积累的经验，同时也应满足经

济性、可持续发展性的要求。

2. 制订相关工作目标要明确、计划合理。聚焦城市商业体检评估现场，重点把握各项指标数据情况。规范编制过程工作进度安排合理，保证需求调研、资料收集、规范编制的质量。

3. 与相关规范、标准相协调。与国家标准和行业有关标准协调一致。

## **(二) 标准主要技术内容**

本文件规定了城市商业体检评估的总则、体检评估内容及要求的要求。

主要技术内容如下：

1. 范围
2. 规范性引用文件
3. 术语和定义

对城市商业体检评估相关术语进行了明确的定义，并对相关的术语进行了解释，以方便标准的理解和应用。

### **4. 总则**

明确了城市商业体检评估的工作原则、组织模式、全流程环节与时间安排，规范指标构建、数据归集、分析评价及成果应用等核心要求，构建闭环工作机制，确保城市商业体检评估工作科学规范、统筹有序、成果可用，助力城市经济高质量发展与精细化治理。

### **5. 体检评估内容及要求**

明确了城市商业体检评估五大核心评估维度与综合分析方法,细化年度体检与五年评估的差异化内容要求及成果编制标准,规范一表三单一方案的成果输出形式,确保体检评估内容全面、分析深入、成果完整,精准研判城市商业发展现状并科学提出优化提升对策。

### **三、先进性**

《城市商业体检评估规范》立足城市经济高质量发展与精细化治理需求,创新构建多维度、系统化的城市商业体检评估框架,突破传统商业评估碎片化、经验化的局限,融合定量测算与定性研判、横向对标与纵向对比、客观数据与主观调研相结合的多元评价方式,兼顾短期年度动态监测与中长期阶段性综合评估。标准科学划分商业发展核心评估维度,建立标准化成果输出体系,形成问题查摆、分析研判、整改提升的闭环评估模式,贴合城市更新与消费升级发展趋势,适配不同城市差异化发展实际,填补城市商业领域专项体检评估标准空白,为城市商业治理数字化、规范化、科学化开展提供先进指引,有效提升城市商业治理效能与发展品质。

### **四、主要评价指标体系及试验（或验证）情况**

本文件不涉及试验（或验证）。

### **五、标准中涉及专利的情况**

本文件不涉及专利。

### **六、预期达到的效益（经济、效益、生态等），对产业发展的作用的情况**

《城市商业体检评估规范》团体标准实施后，在经济效益层面，通过标准化商业体检评估体系，精准研判城市商业短板与资源错配问题，引导商业资源合理布局、优化业态结构，减少盲目建设与低效投入，降低城市商业运营管理成本，激发消费市场活力，持续释放商贸经济增长潜力。社会效益层面，完善城市商业服务配套，提升便民商业服务供给质量，优化消费与营商环境，契合城市更新与宜居城市建设需求，增强居民消费获得感与城市综合服务能力。治理效益层面，搭建科学化、常态化商业评估机制，推动城市商业治理由经验管理向数据化、精细化转型，为政府政策制定、规划落地、项目决策提供客观依据。产业发展方面，填补城市商业专项体检评估标准空白，统一评估口径与实施流程，规范行业评估服务秩序，引导商贸流通产业转型升级、协同发展，促进商业体系提质增效，助力城市商业经济持续健康高质量发展。

## 七、与国内、国外对比情况

### （一）国内标准情况

国内现有城市体检相关标准多聚焦国土空间、规划建设与公共服务等领域，针对商业专项的系统性评估标准长期处于空白状态，各地商业体检工作多依赖地方实践与经验做法，存在评估口径不统一、指标体系不规范、工作流程碎片化等问题，缺乏覆盖商业定位、供需关系、体系建设、运行效率与提质升级等全维度的标准化指导文件，难以支撑常态化、科学化的城市商业体检评估工作开展。

## （二）国外标准情况

国外相关实践多集中于城市规划评估、营商环境评价及商业地产估值等领域，侧重宏观环境与单体资产评价，缺乏针对城市商业发展的全维度、系统性专项体检评估标准。其评估体系多聚焦市场准入、经营效率与服务体验等单一维度，未形成覆盖商业定位、供需匹配、体系构建、运行效率与提质升级的闭环评估框架，且指标设计与实施流程分散，难以直接适配我国城市经济高质量发展与精细化治理的综合需求。

## （三）国内外标准对比

国外相关评估体系侧重市场化、资产化的单一维度评价，聚焦商业运营效益与营商环境，框架偏向碎片化，缺少城市整体商业体系的统筹研判与长效治理设计。国内现有城市体检内容多偏向城建、民生等通用领域，商业专项评估内容零散、口径不一，缺乏统一流程与完整指标体系。本标准结合国内城市发展治理特色与消费升级需求，整合多维度评估内容，构建年度体检与周期评估相结合的闭环模式，既借鉴国际先进评价理念，又贴合我国城市商业规划管理实际，补齐了国内外商业专项体检评估的体系短板。

## 八、在标准体系中的位置，与现行相关法律法规、规章及相关标准，特别是强制性标准的协调性

本文件的制定将与现行法律法规、规章及相关标准协调一致。

## 九、重大分歧意见的处理经过和依据

无

## 十、标准性质的建议说明

建议作为团体标准发布。

## 十一、贯彻标准的要求和措施建议

### （一）要求：

1. 遵守标准：所有涉及城市商业体检的企业应严格遵守《城市商业体检评估规范》标准，确保城市商业体检评估工作的合规和有序。

2. 质量保证：企业应建立健全的质量保证体系，强化质量检验和监督，确保评估过程符合标准要求。

3. 科技创新：鼓励企业加大科技创新力度，增大生产技术的创新和投入生产，提高产品品质和附加值。

### （二）措施建议：

1. 加大宣传力度：通过各种渠道宣传《城市商业体检评估规范》标准，提高企业对标准的认识和重视程度，增强其遵守标准的自觉性。

2. 强化培训和指导：组织专业的培训和指导活动，帮助企业掌握标准要求和评估技术，提高生产水平和增强质量意识。

3. 建立监督机制：建立健全监督机制，对企业的评估过程进行定期检查和抽查，确保其符合标准要求。

4. 促进产业升级：鼓励企业加大技术改造和设备更新力度，提高生产效率和产品质量。同时，推动产业与其他相关产业的融合发展，提升整个产业的竞争力。

5. 加强国际合作与交流：积极参与国际相关标准的制定和修订，加强与国外企业和组织的合作与交流，引进先进的评估技术和理念，推动产品走向世界。

通过以上措施的实施，可以更好地贯彻《城市商业体检评估规范》标准，提高评估技术和市场竞争力，促进产业发展和企业增收。

## 十二、废止现行有关标准的建议

无

## 十三、其他应予说明的问题

无

《城市商业体检评估规范》标准起草组

2026年5月