

《城市和社区可持续发展 开发单位
GB/T 40759实施指南》
国家标准
(征求意见稿)

编制说明

《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759实施指南》

国家标准起草工作组

二〇二五年八月

目 录

1 工作概况..... 1

2 标准制定背景及意义..... 1

3 标准起草过程..... 2

4 编制原则和主要内容..... 4

5 试验验证的分析、综述报告，技术经济论证，预期的经济效益、社会效益和生态效益5

6 国际、国外同类标准技术内容的对比情况，或者与测试的国外样品、样机的有关数据对比情况..... 7

7 采标情况.....8

8 与有关法律、行政法规及相关标准的关系..... 8

9 重大分歧意见的处理经过和依据..... 8

10 涉及专利的有关说明..... 8

11 实施国家标准的要求，以及组织措施、技术措施、过渡期和实施日期的建议等措施建议8

12 其他应当说明的事项..... 8

1 工作概况

1.1 任务来源

国家标准化管理委员会于 2024 年下达了《国家标准化管理委员会关于下达2024年第十批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发[2024] 60号），《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759实施指南》推荐性国家标准获批立项，项目计划号为：20243583-T-469。该标准由全国城市可持续发展标准化技术委员会（SAC/TC 567）提出并归口。

1.2 起草单位

起草工作由中国建筑设计研究院有限公司、中国标准化研究院、天津大学、中国城市建设研究院、中国建筑股份有限公司技术中心、中咨海外咨询有限公司、北京清华同衡规划设计研究院有限公司、中国建筑科学研究院、浙江农林大学承担。

2 标准制定背景及意义

2016年联合国发布《新城市议程》，提出“鼓励所有相关利益攸关方，包括地方政府、私营部门和民间社会、妇女、青年组织、残疾人组织、土著人民、专业人员、学术机构、工会、雇主组织、移民社团和文化社团，有效参与和协作确定城市经济发展机会，发现并解决现有和新出现的挑战”。加强多方参与体现在城市可持续发展的方方面面，联合国可持续发展目标SDG11.3 针对城市和社区建设也提出“加强包容和可持续的城市建设，加强参与性、综合性、可持续的人类住区规划和管理能力”。

《中国落实2030年可持续发展议程国别方案》对此做出响应，提出“坚持共享发展”的指导思想，指出要“按照人人参与、人人尽力、人人享有的要求，注重机会公平，保障基本民生，着力增进人民福祉，使全体人民在共建共享发展中有更多获得感”。党的“十九大”“二十大”和《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》相继提出“社会协同、公众参与”“畅通和规范群众诉求表达、利益协调、权益保障通道”“鼓励社会力量参与公共服务供给和设施建设运营”“加强基层群众自治机制建设”等具体要求。在2025年的中央城市工作会议上，强调要“坚持人民城市人民建”。

ISO 37109:2023 “Sustainable cities and communities—Recommendations and requirements for project developers—Meeting ISO 37101 framework principles” 的制定及时响应了《新城市议程》和可持续发展目标中对包容性、公平性的要求，对城市和项目开发与建设过程中的利益相关方提出建议和要求。城市是可持续发展的重要阵地，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，这一阶段更加注重以人为本、统筹协调。因此，在城市和项目开发建设过程中，需要更加重视利益相关方的参与，更需要基于可持续发展的理念对利益相关方提出建议与要求，促进其在城市和项目开发过程的协商和合作，以从而实现城市的可持续发展。

3 标准起草过程

3.1 标准预研阶段

本标准采标于ISO 37109:2023，为确保本标准在我国的适用性，对标准的适用范围和标准具体内容进行验证。

3.1.1 适用范围界定

为更准确的界定本标准的适用范围，首先对ISO 37109:2023中对于project developer的定义，根据我国国情进行解释。

根据标准原文3.8，project developer，为负责城市项目开发的全部或部分相关活动，例如设计、购地、融资、管理和运营实施等，其性质是私有、公有以及混合实体的个人、团体或机构。

(person, group of persons or organisations, whatever their statute, private, publicly owned or mixed entity, developing urban projects and all, or part of, related activities, e.g. designing, buying land, financing projects, managing and implementing projects)

根据对 project developer 的定义，目前我国政府网站和相关文件中与其职责范围、性质和构成相似的提法多出现为“开发单位”，但法律法规、政策文件、标准规范等资料，均未对“开发单位”进行解释和定义。通过查阅资料和专家咨询，“开发单位”是负责承担项目所有前期与后期责任的项目投资人或开发人。从广义上讲，“开发单位”承担投资建设项目管理任务，以形成固定资产为目标单位，包括政府投资部门（如高速公路公司、地铁公司、机场建设公司等）、项目业主等。从狭义上讲，“开发单位”大多指房地产开发企业，通常指“开发商”。在房地产开发建设项目中，开发单位主要负责包括融资、可行性研究、项目决策与立项、规划设计与方案报批、相关伙伴关系建立、施工建设与竣工验收、市场营销等关键环节。总的来说，开发单位是房地产项目的核心，从项目的起始到结束，都扮演着至关重要的角色。

Project developer 与“开发单位”对比如下：

	职责	性质	构成
Project developer	负责城市项目开发的全部或部分相关活动，例如设计、购地、融资、管理和运营实施等	私有、公有以及混合实体	个人、团体或机构
项目开发单位	广义：项目投资人或开发人、管理人 狭义：主要负责包括投资机会寻找、投资机会筛选、可行性研究、项目决策与立项、规划设计与方案报批、签署有关合作协议、施工建设与竣工验收、市场营销等关键环节	私有、公有以及混合实体	个人、企事业单位、团体以及组织

根据以上比较，本标准将 project developer 译为“开发单位”。为负责一个项目或项目群审批、推进、融资、规划、设计、采购、管理、审核和实施的决策者和管理者提供指导和建议，旨在确保项目的开发和实施，与城市的可持续发展战略和目标，以及 GB/T 40759 的要求相协调。

3.1.2 标准内容说明

本标准基于 GB/T 40759，在项目或方案实施的所有阶段，为各类项目开发单位在项目启动、规划、实施、监督、管理和持续改进各环节中的可持续发展活动提供实用的指导，同时参考 GB/T 40759 所涉及的可持续发展目标，构建用于评估一个项目或项目群在城市可持续发展、城市战略和目标、管理能力，以及质量、环境、健康和安全的治理管理体系相关性的框架。

本标准内容将可持续性纳入城市项目管理阶段，涵盖了从项目启动与规划，实施与跟进，到监控与收尾，直至项目移交的全生命周期，并在附录 A 和附录 B 中对各章节内容和涉及的关键工具进行详细解释。标准编制大纲见表 1：

表 1 标准编制大纲

1. 范围	7. 支持
2. 规范性引用文件	8. 运行（包括运营和移交）
3. 术语和定义	9. 绩效与评价
4. 项目背景	10. 改进
5. 基于项目需求的领导作用	附录A：（资料性）概念
6. 规划	附录B：（规范性）关键工具

本标准将项目生命周期划分启动、方案策划、规划设计、建设、移交，以及后续的绩效评价和改进。本标准并非对项目生命周期各阶段的每个环节提出要求，而是基于实现可持续发展目标的共识，提出在项目生命周期每个阶段应做和如何做的建议和要求。

依据国内部分开发单位的相关管理制度，对比国内城市项目开发流程，本标准第 4 章、第 6 章至第 9 章对项目开发的启动、方案策划、规划设计、建设、移交、绩效和评价各阶段提出了要求和建议。通过对国内项目一级和二级开发流程和各阶段的管理制度和措施措施的梳理，国内项目开发相关流程 and 规定与本标准规定的内容能够有所对应。本标准中基于可持续发展原则达成可持续发展共识的要求，对利益相关方有效参与的要求等是对国内项目开发的有益补充。本标准第 5 章“基于项目需求的领导力要求”和第 10 章“改进”，在国内项目开发建设相关文件中体现不明确，需要基于可持续发展共识对此提出要求。同时本标准多次强调“利益相关方”在项目生命周期的作用，也应当在项目国内项目开发流程中予以重视，并补充到相关的管理文件中。

根据以上分析，本标准基本框架和技术内容与国内城市开发项目相匹配，并可以为国内城市项目开发可持续发展的管理框架和具体要求提供有益补充。

在此背景下，中国建筑设计研究院有限公司、中国标准化研究院等单位组建工作组，通过收集国内相关资料、分析和对比现有城市项目开发管理体系等方式，提出修改采用 ISO 37109:2023 为推荐性国家标准《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759 实施指南》（草案）和立项申请材料。

3.2 申请立项阶段

2024 年工作组向全国城市可持续发展标准化技术委员会（SAC/TC 567）提交了《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759 实施指南》项目的立项申请。2024 年 12 月 31 日，国家标准化管理委员会正式发布《国家标准化管理委员会关于下达 2024 年第十批推荐性国家标准计划及相关标

准外文版计划的通知》（国标委发[2024] 60号），《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759 实施指南》项目获批立项，计划号为20243583-T-469。

3.3 组织起草阶段

2025年1月，由中国建筑设计研究院有限公司、中国标准化研究院牵头，成立了《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759 实施指南》国家标准起草工作组。

2025年2月至5月，起草工作组梳理城市项目开发管理体系和 workflows，并进行对比分析；在北京召开了国家标准启动会，进一步明确本标准编制的协调性、科学性、适用性、规范性等修改采标要求，以及工作目标、任务分工、工作进度安排等。

2025年6月至7月，确定了以项目为单位，对城市规划/城市更新、建筑群、单体建筑等不同类型、不同规模的项目做标准适用性验证的方案，并开展标准验证，并于6月18日、6月20日和7月1日，与参编单位就标准试验验证具体工作进行讨论，以确保标准内容符合我国城市项目开发的实际情况。

2025年8月，根据试验验证结果，对标准初稿进行修改，并于8月14日组织参编单位和相关专家进行讨论，形成标准征求意见稿。

3.4 征求意见阶段

3.5 预审查阶段

3.6 审查阶段

3.7 报批阶段

4 编制原则和主要内容

4.1 编制原则

本文件的编制符合以下原则：

4.1.1 协调性原则

本文件是我国城市和社区可持续发展标准体系中基于《城市和社区可持续发展 可持续发展管理体系 要求及使用指南》（GB/T 40759：2021）的面向开发单位的标准。本文件各部分的内容相辅相成、融为一体，与城市可持续发展系列标准协调配套；本文件内容符合相关法律法规要求，并且与现行国家标准协调一致。其中，定义的术语与《城市和社区可持续发展 可持续发展管理体系 要求及使用指南》（GB/T 40759：2021）和《城市和社区可持续发展 改变我们的城市GB/T40759 本地实施指南》（GB/T 40761：2021）等已发布的国家标准保持一致。

4.1.2 科学性原则

本文件体现国际视野，满足质量管理要求、风险管理要求以及环境管理要求等国际标准要求，通过梳理我国长期城市项目开发经验而形成的管理体系和 workflows，和在不同类型、不同规模城市开发项目进行验证，强化城市项目开发全生命周期可持续发展管理要求。

4.1.3 适用性原则

本文件在充分研究和验证的基础上，综合考虑不同类型、不同规模开发项目的差异性，确保标准内容便于实施，具有可操作性。

4.1.4 规范性原则

该标准的编写规则应遵循 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》和GB/T 1.2—2020《标准化工作导则第2部分：以ISO/IEC标准化文件为基础的标准文件起草规则》的要求和规定。

4.2 主要内容

4.2.1 概述

本文件为负责项目或项目群审批、推进、融资、规划、设计、采购、管理、审核和实施的决策者和管理者提供指导。

本文件适用于开发单位在项目所在地地方政府已经实施该标准，或计划实施该标准的情况下，在城市可持续发展（GB/T 40759主题）的整体可持续管理框架内开发和建设项目。

4.2.2 结构说明与技术内容

《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759实施指南》可分为七个部分。

第一部分是引言，重点阐述了《城市和社区可持续发展 开发单位 GB/T 40759实施指南》实施背景、适用范围、标准大纲。

第二部分是范围，规定了本文件的应用范围，与GB/T 40759的要求相协调。

第三部分是规范性引用文件，该部分列出了在本文件中所引用的标准。

第四部分是术语和定义，给出了开发商等术语的定义。《城市和社区可持续发展 可持续发展管理体系 要求及使用指南》（GB/T 40759：2021）和《城市和社区可持续发展 改变我们的城市GB/T40759 本地实施指南》（GB/T 40761：2021）界定的术语和定义适用于本文件。

第五部分是本文件的核心部分，包括第4章到第10章，第4章规定了项目或项目群基本条件的审查要求，第5章规定了城市项目的管理办法、项目开发所需能力以及相关的领导力要求，第6，7，8章规定了项目生命周期中三个阶段的规划、保障和运行要求，第9章规定了项目从运营阶段起至规定终止时间进行监测与评价的要求，第10章规定了在项目长期运营中实施转型与调整的要求。

第六部分是附录，附录A为资料性附录，进一步说明了GB/T 40759适用于开发单位的原则汇总，项目管理过程和方法、项目治理和管理要求等。附录B具体解释了基本信息获取工具、相关性分析工具、校正工具、移交工具的使用目标、特征、作用、用户、使用过程等。

第七部分是参考文献，包括城市可持续发展管理相关的国家标准和文件等。

5 试验验证的分析、综述报告，技术经济论证，预期的经济效益、社会效益和生态效益

5.1 主要试验验证的分析

本标准以项目为单位，针对标准第4章至第10章以及附录，从城市规划、城市更新、建

筑群、单体建筑等不同类型、不同规模的项目做标准适用性的验证。

5.1.1 城市规划/城市更新

针对城市规划/城市更新类项目共收集2项验证，分别为城市规划类项目和北京大兴新城西片区项目。

此类项目验证结果表示标准各章节以及附录的描述适用于我国城市规划/城市更新类项目的管理规定和 workflows，根据项目实际情况，提出在项目启动阶段（第4章和第5章），立项依据、利益相关方评估、基础信息收集等方面需要提出细则，同时在基于可持续发展原则、达成可持续发展共识、提升决策层能力等方面的条文，对中国城市建设具有积极引导作用。在项目实施阶段（第6章至第8章），提出在风险评估、相关方的组织方式等方面需要提出细则；提出在第8章应明确移交包括权属移交和成果移交；在附录B工具中提出相关性分析工具应再细化，并且对移交工具应与第8章内容相对应。

5.1.2 建筑群

针对建筑群项目共收集3项验证，分别为居住区类项目、西安太古里项目和第十四届中国（合肥）国际园林博览会规划设计总承包项目。

此类项目验证结果表示标准各章节以及附录的描述适用于我国居住区、商业区、会展园区类项目的管理规定和 workflows。根据项目实际情况，提出在项目启动阶段（第4章和第5章），在基础信息收集、管理架构的建立等方面需要提出细则，同时提出相关方信息的获取在启动阶段难度较大，但条文的提出对中国城市建设具有积极引导作用；在项目实施阶段（第6章至第8章），提出应根据相关方参与深度制定不同的管理策略，在风险评估等方面需要提出细则；在附录B工具中提出移交工具应区分不同的接收方，采用不同的工具。

5.1.3 单体建筑

针对单体建筑项目共收集1项验证，鸣沙山月牙泉东入口规划设计项目。

此类项目验证结果表示标准各章节以及附录的描述适用于我国单体建筑类项目的管理规定和 workflows。根据项目实际情况，提出在项目启动阶段（第4章和第5章），相关方信息的获取在启动阶段难度较大，但条文的提出对中国城市建设具有积极引导作用；在项目实施阶段（第6章至第8章），提出监督项目的战略、项目、计划和服务的协同性应提出具体方法；在项目运营阶段（第9章和第10章），提出应对绩效评价的具体方法提出细则。

5.2 预期的经济效益、社会效益和生态效益

通过不同类型、不同规模的项目验证表明，本标准能够在有效指导项目生命周期的各项管理工作，采用本标准能够促进城市实现可持续发展目标，从而进一步提升城市经济、社会和环境效益。

经济效益方面，该标准强调项目启动阶段的深入分析和全生命周期的精细化管理，可有

效优化资源配置，降低项目生命周期成本。标准要求建立风险防控机制，并运用数字孪生等工具进行实时监控与绩效评估，显著提升了投资决策的科学性、建设过程的可控性和资产移交的顺畅性，最终保障了项目的投资回报和资产的长期价值稳定，避免了因规划冲突、管理不善或风险失控导致的经济损失。

社会效益方面， 该标准将利益相关方深度参与和协同治理置于核心地位，有力促进了社会包容与公平。标准要求系统识别各方需求与期望，分析社会性议题，并通过认知提升与沟通机制赋能相关方参与。政府主导作用的明确和多方协作框架的建立，确保了项目决策符合公共政策导向并回应民生诉求，有效预防和化解了潜在的社会矛盾，增强了社区的认同感和凝聚力，最终提升了项目对城市社会可持续发展的实际贡献和公众满意度。

环境效益方面， 该标准将可持续发展目标（SDGs）的绩效评估作为项目启动和决策的要求，同时进行生命周期分析和评估，识别环境风险，并在长期运营中要求适应气候变化，保障了项目对提升区域生态环境质量、增强城市气候韧性和实现长期生态可持续性的积极贡献。

本标准的实施为项目开发单位、项目所在区域决策者和管理者提供指导和建议，有助于形成长期有效的城市可持续发展策略，促进利益相关方统筹协作，形成城市可持续发展管理制度和决策系统，助力城市进一步实现可持续发展目标。

6 国际、国外同类标准技术内容的对比情况，或者与测试的国外样品、样机的有关数据对比情况

目前，国际上已发布的质量管理类国际标准主要有ISO 9001质量管理要求、ISO 14001环境管、ISO 31000风险管理要求等。这些要求大都涵盖在ISO 21502和项目管理知识体系（PMBOK）中，该知识体系阐明了项目管理的知识范畴，ISO 26000中关于社会责任的相关原则性也纳入其中。本标准也可以借鉴ISO 37120、ISO 37121、ISO 37122和ISO 37123的指标。这些国际标准强调了城市开发建设中质量管控的要求和指标，为开发单位在进行城市开发建设过程中应当遵循的原则和应用的方法提供了重要的参考。

目前，我国已采用上述国际标准为国家标准，为国内的城市开发建设提供指导，但国内未发布针对城市开发建设生命周期中各类开发单位的标准规范，城市开发建设需遵循《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国环境保护法》、《城市房地产管理法》、《城市绿化条例》等相关法律法规的基本精神，并遵守城市开发过程中规划、设计、施工、验收、维护等各个环节相应的强制性国家标准。

本标准的发布与国家法律、法规，相关标准规范相协调，并与已发布的以GB/T 40759-2021为框架的城市和社区可持续发展相关国家标准，互为依据，相互补充。

	序号	标准名称
1	GB/T 36749-2018	城市可持续发展 城市服务和生活品质的指标
2	GB/T 40757-2021	城市和社区可持续发展 潜力评估方法
3	GB/T 40758-2021	城市和社区可持续发展 术语
4	GB/T 40759-2021	城市和社区可持续发展 可持续发展管理体系 要求及使用指南
5	GB/T 40761-2021	城市和社区可持续发展 改变我们的城市 GB/T 40759本地实施指南
6	GB/T 40763-2021	城市和社区可持续发展 商务区 GB/T 40759本地实施指南
7	GB/T 41150-2021	城市和社区可持续发展 可持续城市建立智慧城市运行模型指南
8	GB/T 41151-2021	城市和社区可持续发展 城市描述性框架
9	GB/T 41152-2021	城市和社区可持续发展 低碳发展水平评价导则
10	GB/T 42881-2023	城市和社区可持续发展 智慧可持续城市成熟度模型
11	GB/T 42882-2023	城市和社区可持续发展 智慧城市运行模型 应对突发公共卫生事件的指南
12	GB/T 43155-2023	城市和社区可持续发展 小城镇可持续发展管理与实施指南
13	GB/T 43652-2024	城市和社区可持续发展 韧性城市指标

7 采标情况

本标准修改采标项目。

8 与有关法律、行政法规及相关标准的关系

本标准符合法律、法规和强制性标准的规定。编制过程中通过引用、协调的方式，与现行标准合理衔接，避免了与现行标准重复、矛盾，至标准编制之日尚未发现与计划编制标准相冲突的现行法律、法规和国家标准。

9 重大分歧意见的处理经过和依据

标准起草过程中未出现无重大分歧和意见。

10 涉及专利的有关说明

本标准未识别出相关专利。

11 实施国家标准的要求，以及组织措施、技术措施、过渡期和实施日期的建议等措施建议

建议本标准批准发布之日起实施。

12 其他应当说明的事项

无。