

新时代高质量发展下的苏州社区品质提升 专项规划（2021-2025）

前言

“十四五”时期是我市落实长三角一体化发展国家战略，打造向世界展示社会主义现代化的“最美窗口”，展现苏州新时代“人间天堂”之美，立足存量发展时代推动转型升级的重要阶段。

全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，落实“以推动高质量发展为主题”的重大部署，围绕“以人民为中心”的发展思想，积极推进美丽中国的城乡发展理念，完善城乡人居环境建设。根据《苏州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，结合苏州当前城市“存量发展、质量提升”的时代特点，响应市民意愿，以基层社区品质建设为切入点，践行“人民城市为人民”的理念，建设满足“人民美好生活”的高品质宜居城市，制定本规划。

规划重在寻求符合苏州特点的社区品质提升路径，为江苏乃至全国社区品质提升提供经验借鉴。同时作为苏州“十四五”系列专项规划的重要补充和组成部分，为全市层面的人居环境改善、社区品质提升提供规划指引。

一、发展基础

（一）发展回顾

“十三五”时期，全市围绕落实省委推进美丽江苏建设的战略部署和市委以更高标准全面推进美丽苏州建设的决策部署，以美丽宜居城市建设和城镇老旧小区改造为主要抓手，不断探索高品质宜居城市建设的路径、方法和标准体系。同时，结合苏州现实工作基础，打造环境优美、人文醇美、建设精美的高品质宜居环境，提升人民满足感和获得感，实现苏州城乡建设高质量发展。

坚持政府引导，社区环境提升效果明显。市委、市政府高度重视城市人居环境建设和社区品质提升，坚持“以人民为中心”，以基础设施完善为主要突破口，逐年加大社区环境品质提升的工作力度和深度。截止 2020 年底，全市 1055 个老旧住区，实施改造 758 个，改造建筑面积 3699 万平方米、受益居民 38.1 万户，累计投入约 120.5 亿元，极大提升了城市面貌和社区人居环境品质、居民的幸福感和获得感。

坚持先行先试，政策集聚效应初现。针对品质社区建设中重重难题，不等不靠、积极作为，在各级领导的关心下，2019 年 9 月苏州和山东、浙江 2 省及上海、青岛、宁波、合肥、福州、长沙、宜昌 7 市被列为全国城镇老旧小区改造试点城市，为城市宜居环境建设和品质社区建设争取了先行先试机会。在其后工作中，时任各级领导高度重视、亲自部署，

坚持以“惠民生”和“促发展”双轮驱动为导向，以“政策制定”和“试点项目”为突破口，成立了以市长为组长的领导小组，下设统筹协调组、财政金融组、技术指导组、社区保障组等四个工作组，各县级市（区）政府（管委会）搭建相应工作机构；领导小组办公室和工作组统筹各市、区及各相关单位，研究制订了《苏州市城镇老旧小区改造项目生成指导意见》、《苏州市引进社会力量以市场化方式参与老旧小区改造的指导意见》等配套政策，并在全市范围内选取了16个具有一定代表性的试点项目，以提升社区品质为根本目标，在试点机制的指导和要求下，尝试居民共建、多方共担、金融支持、社会力量参与和长效管理等新机制和新做法，积极创新探索具有苏州特色的“苏式社区改造”新模式。

（二）现存问题

城市快速发展，留底住区存量大。据不完全统计，截止2019年底，全市范围内2000年（含）前建成老旧住区共有1055个，不包括城中村、居民自建房和3幢及以下零星楼等，其中已实施改造758个，总建筑面积3699万平方米，尚留有297个老旧住区急需改造，涉及建筑面积1105万平方米，居民10.7万户，留存住区状况参差不齐，实施难度较大。

社区规模不均衡，配套层次不齐。目前苏州城市建设呈现明显的“新旧有别”区域特征，这种结构特征体现在“老

城密、新城疏”的空间现象。按照目前的常规管理规模，基层社区一般人口规模约为 0.5-1 万人、用地规模约为 30-50 公顷较为合适。由于历史形成原因，部分社区辖区范围较小，空间规模局促，以姑苏区玉兰社区为例，其辖区面积仅为 10 公顷，缺乏公共设施的配置和统筹布局空间。

老龄化逐年加深，适老化精细供给不足。据最新七普数据显示，苏州市常住人口已到 1274.83 万人。其中，60 岁及以上占比 16.96%，65 岁及以上占比 12.44%，苏州老龄化社会现象进一步加剧，且部分地区更加明显。以姑苏区为例，截至 2019 年 9 月，姑苏区户籍人口 73.88 万人，其中 60 岁以上老年人 22.92 万人，占比约 31%。老年人处于特殊生理阶段，决定了其需求具有一定的特殊性，对步行空间的可达性、空间适老化、无障碍设施要求较高，对室外体育活动场地、社区卫生服务中心等设施 and 小区集中绿地等公共空间环境需求较大。从目前的公共空间来看，适老化供给还存在着公共空间可达性不足，社区公共活动场地、公共楼道等部位缺乏适老化无障碍设计；从养老设施来看，目前各街道、社区已配备了基本的居家养老服务工作站，并对周边有服务需求的老人实现居家养老、日间照料、助餐服务全覆盖，养老机构管理水平、服务水平有了极大提升，居住环境、安全环境有了极大改善，基本实现了从封闭型向开放型、从供养型向供养康复型的转变，但设施后续运维仍存在着一定不足。

社区慢行环境不佳，停车供给矛盾突出。社区机动车保有量和交通流量持续攀升，停车设施缺口不断增加，占用其他慢行公共空间资源，降低慢行出行品质，导致交通拥堵严重，人车混行，存在较大的安全隐患。截至 2019 年 12 月底，苏州市机动车保有量已达 428.2 万辆，其中汽车突破 417.7 万辆，户均机动车拥有量超过了 1.3 辆，部分家庭拥有了 2-3 辆机动车，而由于部分社区建设年代较早，车位配比远不能满足当前需求，存在着破绿建停车位、移树建停车位等现象。据本次社区调查统计，居民对停车场、充电桩以及智能化快递柜、信报箱等社区公共设施需求较为强烈；其中停车位需求排在第一位。据 2019 年苏州城市交通调查报告，苏州市区居民出行方式中小汽车占比为 30.2%，比重较大，由于轨道尚未完全成网运行，机动化出行需求旺盛，道路交通压力增大；市区主要道路平均行程车速为 22.1km/h，同比下降 2.6%；其中，姑苏区、高新区早高峰主要道路的行程车速下降明显，分别同比下降 10.4%和 14.2%，吴江区 2019 年早高峰主要道路的行程车速为 24.7km/h，同比上升 3.0%。

（三）机遇与挑战

当前，苏州正处于发展转型的关键时期，全球经济格局重塑、生产要素再分配，对苏州的经济、社会以及城市建设等各领域产生深刻影响，并将进一步加速生产、生活方式的

变革。苏州要成功实现转型，“争当表率、争做示范、走在前列”，就必须紧紧把握和顺应社会发展趋势，创新社区发展的机制与方法，提升社区品质与活力。

经济社会发展倒逼社区服务升级。经济社会发展使市民的生活水平快速提高，截止 2020 年苏州地区生产总值由“十二五”期末 1.45 万亿上升到 2.02 万亿，跨入了 2 万亿城市行列，位居全国第六位；人均地区生产总值接近 19 万元，位居全国第三位；城镇居民人均可支配收入达到 7.1 万元。在基本的生活需求得到满足后，必然会在社区服务类别、品质、特色等方面产生更高的要求。从另一个角度来看，“宜业苏州”人才战略提出要加快建设人才高地，加大对高层次人才引进力度，必然要着力完善公共服务配套和环境品质，以便捷舒适的生活环境提高对各类人才的吸引力。

人口结构演化带来多元诉求。苏州城市人口结构的演化也逐步加速并趋向多元，就业、创业、旅居等人口不断增多。首先，随着苏州城市经济的增长以及长三角一体化发展，越来越多外地人才、外国人才来到苏州谋求发展、生活。至 2020 年底，全市常住人口为 1274.83 万人，其中外来人口 531 万人，占总人口比重达约 42%，此外还有大量短期旅居的流动人口。这不仅对苏州住房功能结构的完善和各类服务设施的总量供应提出了新的要求，还使得服务需求更加多元化，同时也是基层社区服务端面临的一个重要问题。其次，随着生

活品质和医疗保障水平的提升，苏州的老龄化愈发明显。至2020年底，苏州市常住人口中65岁及以上人口为159万人，占比12.44%，数据表明苏州即将进入深度老龄化社会（65岁及以上人口占比达到14%），导致养老相关的各类保障性需求日益突出。

城市更新发展导致社区建设模式转变。目前，以资源要素投入换取发展的粗放式模式已经无以为继，当前苏州必然要“由外延增长型转变为内生发展型，土地利用方式由增量规模扩张向存量效益提升转变，在资源环境紧约束的背景下寻求未来苏州实现开放式、包容性、多维度、弹性发展的路径和方式”。因此，社区建设的思路和方法必然面临转变，需要通过存量土地和建筑的更新利用来满足社区未来发展的空间需求。

社区治理创新模式的转型。时代在进步，社会在发展，居民对社区治理要求也水涨船高，新技术、新材料、新供给已经准备就绪，而新的社区治理模式还在不断探索，传统模式也在不断改变，尤其是新冠疫情后带来社区治理模式的重大转变。一方面社区治理职能将下沉，街道或社区的公共服务、公共管理以及公共安全等社会治理工作将进一步加强。另一方面，随着社会发展和公民意识的觉醒，越来越多的社会组织和市民群众主动参与到社区建设之中，成为社区建设中不容忽视的力量。

二、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧抓长三角一体化发展的历史机遇，树立以人民为中心的发展思想，贯彻美丽中国、美丽江苏、美丽苏州的相关要求，坚持以高质量发展、高品质生活、高效能治理为主题，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，全面提升苏州城市人居环境品质、建设美丽宜居家园。

（二）基本原则

民生为本，实现从基本民生到品质民生转变。新时代的民生问题已经发生转变，居民的追求已经从物质层面转向精神层面。居住追求不再仅仅是住房面积扩大而是小区治理完善，养老不再是仅仅追求提高预期寿命而是健康颐养老年生活。在满足吃、穿、住、用、行等基本民生需求的基础上，以更高品质的服务项目为提升重点，重点关注“社区文化”等精神层面内容，推动社区品质的实效提升。

特色为先，实现社区地域文脉的延续和传承。切实遵循社区发展的客观规律，积极转变社区发展方式，依托苏州深厚的文化底蕴和“双面绣”的城市特色因地制宜确定品质社区建设重点。以公共空间为抓手，结合近年来苏州开展的城市“双修”、城市更新、城市设计等工作，进一步加强社区

特色打造，积极探索符合地区实际、彰显社区魅力的发展路径和建设策略。

片区统筹，实现区域功能和设施互补。片区统筹，实现优势互补，整合多个住区连片升级改造，打造多社区协调发展模式，以社区慢行绿道等开敞空间或公共服务设施为廊道，串联重要的公共空间与场所，塑造高品质社区环境，整体统筹实施改造，强化设施共建、共享。

存量挖潜，实现社区品质微更新提升。挖掘社区现有存量土地或房产等低效空间资源，通过微更新改造方式，植入新的社区业态或社区功能，提升社区公共服务设施品质。

社区营造，实现社区层面公共自治。坚持“共同缔造”的社区营造理念，积极培育和引导社会力量，鼓励多元主体广泛参与，逐步完善基层社区自治体系，打造共建共治共享的协同机制。健全动员居民参与机制，实现政府与社会合作互补，将社区品质提升与居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合，共同维护改造成果，达到社区长效管理目的。

（三）发展目标

在新时代高质量发展要求下，立足美丽宜居城市建设相关工作基础，积极推进高品质宜居社区建设，不断探索高品质社区建设的路径、方法和标准体系，创新并总结具有苏州特色的“高品质社区”建设新模式和标杆，满足人民群众日

益增长的美好生活需求，显著提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

本次规划发展目标涵盖一个核心主题、三大发展维度以及五大实施路径，形成“1+3+5”的目标体系，其中：

一个核心主题：以人民美好生活向往为中心，建设“舒心社区、苏式生活”的高品质社区。

三大发展维度：以人文发展、空间发展以及社区治理三大维度为主线，串联高品质社区营造实施路径。人文发展：在品质社区建设过程中，坚持以人为本，考虑不同年龄段的居民需求，提升社区自我管理、自我教育、自我服务、自主发展的能力，同时对社区文化进行发掘、认知和延续，强化社区认同感和文化自信。空间发展：在现有空间框架体系下，积极挖潜存量空间资源，结合先进的营造技术和工艺，完善相关设施和活动场所，实现闲置空间资源最大化利用。社区治理：优化社区治理体系，建立社区联席会议制度，制定议事协商规则，引入专业团队、社会组织等第三方作为治理支持力量等，强化社区治理能力建设。

五大实施路径：

路径一：优化社区住房格局，塑造舒适的住区环境；

路径二：提升社区公共服务，营造活力的生活氛围；

路径三：完善社区公共交通，构建畅行的出行系统；

路径四：共享社区公共空间，打造怡居的公共环境；

路径五：创新社区治理机制，创建无忧的服务平台。

三、优化社区住房格局，塑造舒适的住区环境

聚焦社区住房格局的优化，建设健康舒适、多样融合、风貌协调、开放共享的舒适社区。

（一）改善健康舒适的住房条件

保障适宜的住房面积。在保障人民生活最基本的居住需求基础之上，提升适宜的城镇人均住房建筑面积水平。根据《苏州市“十四五”住房发展规划》，预测到2025年苏州市人均住房建筑面积将达到46平方米。规划建议城镇已建成区重建、改建的住宅人均住房建筑面积不宜低于40平方米，新建地区的住宅人均住房建筑面积不宜低于46平方米。

提升宜居的居住品质。从宜居化、适老化、海绵化三个方面对现有住房品质进行提升。宜居化改造：对建成较早的老旧住房进行综合整修和现代化宜居改造，保障适宜的居住条件；提升住房成套率，增设厨卫等必要设施，对房屋风貌以及市政管线、雨污水、水电燃气等设施进行提升改造等。适老化改造：遵循和参照《老年人居住建筑设计标准》等相关标准，对存量住宅进行改造，满足老年人对居所的安全、卫生、便利和舒适等基本需求；根据相关标准和要求安装无障碍设施，实现全域的无障碍通行，如加装电梯、扶手，设

置公共空间缓坡，消除卫生间地面高差，铺设防滑地砖等。海绵化改造：结合社区道路、绿地景观等进行海绵化改造，包括“渗、滞、蓄、净、用、排”等多种技术手段，如低影响开发雨水系统、城市雨水管渠系统及超标雨水径流排放系统等。

鼓励低碳的绿色建筑。建设高品质的低碳住宅，提供舒适健康的室内环境，注重住宅建筑设计品质，降低建筑运行能耗，确保通风、日照、卫生防疫等要求，构建低碳型社区。鼓励新建社区运用新技术、新材料建造绿色低能耗住宅建筑；对既有住区进行绿色低碳化节能保温专项改造，如对建筑局部使用外窗遮阳，对外墙进行节能保温改造，使用中空节能保温门窗，使用垂直绿化以及屋顶绿化等降低建筑能耗，采用海绵化设施、雨水收集、中水回收以及家庭节水设备等系统实现资源循环利用。创新能源互联网、微电网技术利用，布局智慧互动能源网，推广应用近零能耗建筑。

（二）提供多样融合的住宅类型

提供多样化的住宅供给。倡导提供多样化的住宅类型，满足社区不同人群差异化的合理住房需求，增加中小套型住房供给，形成稳定合理的住房套型结构，部分供需矛盾突出的社区以及轨道交通站点周边 1000 米区域的商品住房用地内的中小套型住房供应比例应进一步提高。

融合多元化的住宅布局。引导不同类型居民的适度混合与和谐共处，提倡不同收入、不同年龄的人群共同居住，加强社区融合，促进职住平衡。针对不同人群需求提供差异化的公共租赁房，鼓励多类型、多标准的公共租赁房，适当布置人才公寓和廉租房等；吸引不同层次的人才，鼓励有条件的地区以“大分散、小集中”的原则布局适量的保障性住房；加强社区老年公寓建设，提倡居家养老或就近养老，合理控制老年公寓的规模。

（三）塑造风貌协调的街坊界面

延续地域风貌文脉。积极挖掘社区地方风貌特色和文化价值，延续老旧社区及传统街巷的历史空间格局和肌理。对具有历史价值的住区、里弄、花园洋房、公寓以及工人新村等进行综合价值评估，予以分类保护，在房屋建筑结构安全基础下，不得随意拆除。

协调新旧建筑风格。新建住宅建筑应注重传承当地的建筑文脉和风格，考虑与周围建筑特征、屋顶形式和材料色彩等要素的协调，控制自身的建筑体量、高度以及风貌等。对沿城市主要界面的社区住宅建筑面宽、形式、风格进行控制，加强街巷界面在高度、材料、色彩、细部等方面的总体协调与局部变化。

（四）倡导开放共享的街坊尺度

倡导人性化的街坊尺度，促进社区开放共享。鼓励新建社区推广街区制，形成开放共享的邻里生活圈，通过场地和景观设计改造加强住宅街坊的围合度，提升街坊内部的空间感、安全感和归属感。鼓励通过小区开放，实现内部道路、公共服务设施、公共空间等资源共享。不鼓励设置消极围墙，沿道路宜布局公共服务设施、商业等积极功能，塑造连续有序的道路界面。在改造提升实施策略上，坚持“先易后难、循序渐进、先增量后存量”；在管理方式上，随着城市科技手段、开放程度以及文明程度的提高，鼓励探索创新精细化的安防管理模式，如引入共享物业、采用周界电子防护系统、安保入楼等方法，逐步实现由封闭小区安防走向封闭组团安防，再走向楼宇安防。针对尺度较大的住宅街坊，在符合以下条件：一是有城市更新需求，二是符合社区居民意愿，三是安全配套完善，四是通过合法的程序，因地制宜地开放地块内部通道。对于街坊规模大于3公顷的已建小区，优先鼓励对市民步行到达幼儿园、小学等设施造成阻隔的小区开放人行，提高市民步行可达性；对于街坊规模较大（大于6公顷），尤其是外部交通穿越需求较高的已建小区，在确保安全保障、居民接受程度较高的前提下，鼓励街坊内部道路对外开放，弥补交通路网密度的不足。对于在安防管理、内部设施开放等方面有条件的已建小区，鼓励作为示范试点，探

索形成街区制的开放方式和实施途径。

四、提升社区公共服务，营造活力的生活氛围

聚焦社区公共服务品质的提升，建设高效复合、便捷可达、丰富有序、多元创新的活力社区。

（一）建立高效复合的服务体系

构建多层次的社区生活圈。根据自然资源部发布的《社区生活圈规划技术指南》（2021年7月1日施行）和《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018对应的5分钟-10分钟-15分钟社区生活圈层体系，分别服务不同人口规模和步行可达距离（表1）。鼓励突破现有基层社区行政管辖界线，从居民实际需求和设施服务覆盖范围出发，统筹区域，系统评估社区公共服务设施短板，以服务人群设施的最低步行可达距离为标准，合理划定设施服务的覆盖范围，寻找服务盲区。

表1 社区生活圈层服务覆盖范围表

社区生活圈	服务人口（万人）	步行可达距离（米）
5分钟	0.5	200-300
10分钟	1.5	500
15分钟	5.0	800-1000

关联设施临近布局。根据居民的设施使用频率和步行到达的需求程度，以家为核心将公共设施按照5分钟-10分钟-15分钟圈层布局。重点关注老人、儿童等弱势群体的近距

离步行要求，在 5-10 分钟圈层上尽量布局幼儿园、养老设施以及菜场等老人、儿童使用度较高的设施。基于居民日常活动特征，将高关联度的设施以步行尺度邻近布局，利用慢行步道串联各类服务设施和公共开放空间，优先满足步行关联度较强设施之间的步道串联，强调步行环境的活力营造，促进居民更多慢行出行和相互交往，引导形成绿色健康、交往活力的生活方式。

（二）满足便捷可达的服务需求

确保居民能在适宜的游憩出行范围内使用到具有一定服务品质的地区级体育场馆、图书馆和青少年文化中心等设施，统筹考虑 4-5 个 15 分钟社区生活圈满足约 20 万左右居民的高品质街道级设施需求，完善街道-社区两级公共服务设施体系。其中街道级设施中心应注重配置满足居民文化、医疗等需求的地区级体育场馆、图书馆、博物馆以及剧院等文化设施和医疗设施等。确保各个社区生活圈中心到达地区服务设施中心的公共交通便捷联系，鼓励结合轨道交通站点进行紧凑、高密度的综合开发，加强空间连通和功能融合。

（三）提供丰富有序的服务内容

在老龄化、信息化的发展背景下，应对现代社区多样化需求，完善社区基础保障型服务要素，丰富社区品质提升型服务要素，彰显社区特色引导型服务要素，引导居民形成绿

色健康、交往共享的生活方式。基础保障型设施是社区生活圈内保障居民日常生活基本需求、必须设置的设施；品质提升型设施是在满足社区生活圈基本需求的基础上提升居民生活品质，根据人口结构、行为特征、居民需求等可选择设置的设施。结合实际建设情况，通过问卷、访谈等方式多途径征询街道、社区、居民及相关主管部门的意见，落实品质提升型设施的具体项目内容和配置要求。不同品质提升型设施项目及规模指标参见下表，也可根据实际需求新增项目。

康乐多样的社区文化。提供多样化的文化设施，优先完善社区文化活动中心、文化活动站等基础保障型设施，并结合用地空间和居民需求增加文化广场、文化展示馆等丰富文化生活的品质提升型设施。

表 2 社区文化设施配置一览表

设施分类		配套圈层	配置内容	最小规模（平方米）	
				建筑面积	占地面积
文化 设施	基础保障型	15 分钟	社区文化活动中心 (含青少年、老年活动中心)	4500	7500
		5-10 分钟	文化活动站 (含青少年活动站、老年活动站)	750	--
	品质提升型	15 分钟	文化广场	--	2000
		15 分钟	文化展示馆(兼容图书、阅览等)	1400	--

学有所教的全龄教育。满足各类人群受教育需求，按照标准完善各类义务教育设施，如幼儿园、中小学。基于不同社区居民人群结构差异化需求，考虑为社区老年人、儿童及外来人口等增设各类社区学校、托儿所等。

表 3 社区教育设施配置一览表

设施分类		配套圈层	配置内容	最小规模（平方米）	
				建筑面积	占地面积
教育设施	基础保障型	5-10 分钟	幼儿园	3800	6500
		15 分钟	小学	根据适龄儿童人口确定，且不宜超过 36 班	
		15 分钟	初中	根据适龄儿童人口确定，且不宜超过 36 班	
	品质提升型	15 分钟	社区学校（老年学校、成人学校、培训中心等）	1000	--
		5-10 分钟	托儿所（早教、婴幼儿、学龄前儿童托管服务）	200	--

备注：现状学校改造，其用地和建筑面积应根据实际情况确定，但不得小于原规模。

全面关怀的健康服务。 优先完善社区卫生服务中心和卫生服务站等基础保障型设施；结合社区居民实际需求，可配置公疗康体服务中心，满足相关人群的康复医治、医疗训练等服务需求。

表 4 社区医疗设施配置一览表

设施分类		配套圈层	配置内容	最小规模（平方米）	
				建筑面积	占地面积
医疗设施	基础保障型	15 分钟	卫生服务中心	1800	2160
		5-10 分钟	卫生服务站	200	--
	品质提升型	15 分钟	公疗康体服务中心	800	--

老有所养的乐龄生活。 按照“居家社区机构相协调、医养康养相结合”要求，建设养老机构，重视居家养老服务，按标准配置养老院、老年养护院、老年人日间照料中心等，全面覆盖老人生活照料、保健康复、文体娱乐等多方面需求。

老年人日间照料中心为日常生活需要一定照料的半失能或失去生活自理能力的老年人提供个人照顾、保健康复、膳食供应等日间照料服务。综合为老服务中心统筹社区服务资源，为老年人提供生活照料、保健康复、文体娱乐、精神慰藉、紧急援助等综合性服务。

表 5 社区养老设施配置一览表

设施分类		配套圈层	配置内容	最小规模（平方米）	
				建筑面积	占地面积
养老 设施	基础保障型	15 分钟	养老院	12500	10000
		15 分钟	老年养护院	10000	8000
		5-10 分钟	老年人日间照料中心	1000	--
	品质提升型	15 分钟	综合为老服务中心	1000	--

无处不在的健身空间。应对现代绿色健康的生活方式需求，构建多样化的健身休闲空间，覆盖从儿童到老人各个年龄阶段，从基础健身到专业训练等各类全民健身需求。

表 6 社区体育设施配置一览表

设施分类		配套圈层	配置内容	最小规模（平方米）	
				建筑面积	占地面积
体育 设施	基础保障型	15 分钟	综合健身馆	1800	--
		5-10 分钟	各类球场	--	1000
		5-10 分钟	室外综合健身场地	--	450
	品质提升型	15 分钟	体育馆（场）	3500	--

便民多样的商业服务。贴近居民基本生活购物需求，提供便民多样的商业服务。对于用地紧缺的已建成区域建议通

过设施共享的方式补充居民各类便民服务需求。

表 7 社区商业设施配置一览表

设施分类		配套圈层	配置内容	最小规模（平方米）	
				建筑面积	占地面积
商业 设施	基础保障型	15 分钟	生鲜超市（菜市场）	2000	--
	品质提升型	15 分钟	社区食堂	300	--
		5-10 分钟	生活服务站	150	--

（四）提供多元创新的就业环境

倡导城市功能的适度混合布局和土地的复合利用，促进社区居住与就业适度平衡，创造多元包容、创新活力的社区就业环境氛围。

鼓励发展嵌入式创新空间。为小微企业提供集中低成本办公场所。鼓励在公共服务配套良好的地区，倡导依托如大学及其他专业科研机构等，为临近周边社区提供科技创新空间配套；依托历史文化街区、老旧工业厂房以及闲置历史建筑等，发展文化创意空间，提供小微创新空间。

提倡建筑功能复合化利用。在新建或改造的建筑中综合设置商业、休闲、文创、养老等多种复合功能，提供便利的休闲和服务环境。其中在既有住区改造过程中，应结合各住区实际情况，统筹考虑各类设施设置，互补配置，形成区域共享的良性循环。

鼓励利用既有存量资源。规整住区存量闲置资源，进行

活化利用，利用老厂房以及闲置的历史建筑等，提供与周边社区相融合的文化创意类就业机会，为社区提供良好的就业氛围。如平江历史街区内的部分社区，通过部分历史建筑、闲置民房的修复、改造，打造社区人文艺术空间，促进社区文化的繁荣再生。

五、完善社区公共交通，构建畅行的出行系统

聚焦社区公共交通系统的完善，建设通达安全、低碳慢行、一体换乘、立体共享的畅行社区。

（一）构建通达安全的支路系统

高效通达的支路网络。不断完善既有社区支路网体系，支路网密度宜达到 6-8 公里/平方公里，优化交通环境。对于部分空间条件受限的社区路网改善，建议因地制宜增加或开放已有公共通道，避免街坊尺度过大，影响路网通达性，提升交通品质。

宜人的支路宽度。支路包括强调机动车交通导向的交通支路和强调慢行优先的慢行支路。建议支路宽度 9-24 米，可根据实际需求和社区实际建设条件合理确定红线宽度。

适宜的道路尺度。路口间距宜为 100-200 米，最高不宜超过 250 米，且路口通常施以凸出的圆弧形路侧设计，可使用高耐磨的碎石铺设路面，达到控制社区内小尺度支路机动

车辆速度的目的。

（二）连通低碳慢行的步行网络

构建完整的步行网络系统。社区步行网络由社区道路的人行道、慢行支路、街坊通道、地块内公共通道、公共绿地内的步行道、过街天桥和地道等各类步行通道组成。

打造宜人的步行网络密度。轨道交通站点 300 米范围内，建议步行网络密度达到 $14\text{km}/\text{km}^2$ 以上，路口间距宜为 80-120 米。一般地区的步行网络密度不低于 $10\text{km}/\text{km}^2$ ，路口间距宜为 100-180 米。

提高步行网络布局的连续性。步行网络加强社区公园、广场、公共活动中心、公共交通站点及各类公共服务设施较集中的场所等之间的有效联系。鼓励设置通往或朝向有趣公共景观节点的慢行道。鼓励开放社区既有公共设施（如商办建筑、文化体育设施、公园河道、公共交通站点等）的内部通道、地块之间连接多种形式的步行道，提升步行的可达性和连续性。

（三）完善一体换乘的公共交通

提高轨道与地面公交的站点服务覆盖范围，促进社区范围内的轨道站点、公交停靠站和周边建筑、公共空间的有机结合，构建便捷、无障碍的公交换乘系统。以公共交通站点为核心，形成功能混合、活力便捷的出行环境。鼓励在轨交

站点周边 150 米范围内，统筹布局地面公共交通换乘站、社会停车场库、自行车存放场、出租车候客点等，方便居民低碳出行。鼓励推行短途社区巴士，提升社区公共交通服务水平，运行线路长度 5-10 公里，车辆以微型公交车为主，将社区、商业中心、医院、学校与轨道站点串联，接驳地铁和有轨电车客流。

（四）增设立体共享的停车设施

落实绿色交通发展战略，合理调控停车需求，引导居民低碳出行。在调查统计明确社区停车位缺口规模的基础上，已建成社区通过内部挖潜、区域共享等多种途径增建停车位。在条件允许的情况下，通过社区存量挖潜改建停车设施，如利用社区公共绿地、低效空置用地等建设立体的地下或地面的公共停车库；统筹使用生活圈内停车位供给，通过资源共享的方式，充分发挥商业、办公等非居住类用地的停车使用与居住类停车使用错峰互补，并结合规划新建或更新改造的设施，提供部分新增泊位对社区进行定向供应；此外，在确保慢行优先的基础上，优化交通支路路内停车的使用空间和时间范畴，最大限度地挖掘利用现有停车空间。

六、共享社区公共空间，打造怡居的公共环境

聚焦社区公共空间品质的提升，建设层次多样、绿色生

态、尺度宜人、人文魅力的怡居社区。

（一）构建层次多样的公共空间

构建步行可达化、系统化、网络化的社区公共空间格局，满足居民便捷使用公共空间的需求。依托并完善市区两级公共空间骨架网络，串联社区基层主要公共活动片区及节点。市区级公共空间主要以大型湿地、生态公园、城市公园以及区域绿道等为主，其功能主要为生态保护、全民健身、旅游度假。社区级公共空间主要以口袋公园、慢行绿道、文化广场等为主，其功能主要满足人们日常休闲散步、跑步健身、休闲活动等日常公共活动需求。

（二）提升绿色生态的公园广场

统筹利用社区街角等闲置存量空间打造社区级的公共绿地、广场，其面积规模和布局建议如下：广场规模建议不超过 2ha，1000 m² 以下为宜；大型公共设施广场规模建议为 0.3-2ha；以群体聚集活动为主的广场空间建议为 1000-3000 m²；以休憩为主的小型广场空间建议为 400-1000 m²。位置和出入口：宜为南向，风环境、声环境、日照条件宜人。

（三）打造尺度宜人的慢行步道

融入休闲的滨水型步道。应对社区的滨水绿化带、自行车和步行道设置及服务设施进行重点控制，凸显滨水特质。

建成区内以休闲活动为主的滨水步道建议设置连续的自行车道和健身步道，有条件的设置适宜宽度的绿化带，每隔 800 米设置休憩、健身、服务及交通换乘设施；外围的滨水步道建议结合生态空间融入设置连续的自行车道，每隔 1.5km 设置休闲郊游的服务设施及休憩点。

融入文化的生活型步道。对社区生活型步道的建筑界面的业态、形态和高宽比进行重点控制。商业活动步道鼓励多元业态混合，增加文化活动空间；文化风貌步道重点改善交通结构，增加步行及自行车空间，形成连续慢行通道。主要慢行街道临街建筑宜平行于街道贴线建设，连续临街建筑高度宜控制在 12 米以内，最高不宜超过 24 米。

（四）传承人文魅力的公共环境

突出公共空间的历史文化内涵和社会人文特征，在传承与创新中形成具有独特文化魅力的社区空间形象，塑造高品质的公共环境。

更新地区公共空间的设计。进一步挖掘社区周边文化底蕴和价值内涵，通过保护和利用内部历史文化要素来提升社区公共环境品质，并将其纳入社区公共空间体系之中，彰显社区文化底蕴和价值内涵。位于历史城区、历史地段、历史建筑周边及其他特定意图区的社区公共空间设计，应突出历史文化内涵和公共艺术品质。

新建地区公共空间的设计。新建地区的社区公共绿地、广场、街道等设计也要充分彰显文化内涵，在传承与创新中形成具有独特文化魅力的空间形象，塑造高品质的公共环境。

七、创新社区治理机制，创建无忧的服务平台

聚焦社区服务治理机制的提升，建设党建引领、共建共治、循环再生、智慧管理的无忧社区。

（一）坚持党建引领的核心作用

发挥社区基层党组织带头模范作用，完善社区党建引领的治理机制，深化社区治理体制改革，完备社区综合运营体系。各区、（县）市根据城市居民委员会组织法，由不设区的市、市辖区人民政府负责，对辖内社区规模、边界进行统一、优化调整。不断优化整合网格化党建网络建设，在网格中充分发挥党组织的核心引领和组织协调作用，把优秀党员选派为网格长、网格员，疏通社区问题需求建议的收集报送渠道，推行需求在网格发现、资源在网格整合、问题在网格解决、疑难问题向上级报告的治理机制，不断提高服务管理效能。

（二）创新共建共治的协作模式

社区品质提升工作中既需要政府的引导和支持，在地工作者的协调与组织，也需要当地居民的参与以及社会力量的

介入，更需要各方专业人士提供技术支持与全面统筹协调。因此需要创新多主体协作的参与模式，建立“多方共建”的社区治理模式。

创新多主体协作决策模式。社区治理需要多元社会主体的共同参与，不仅包括政府、规划师、居民和社团等社会组织，还包括社区内以游客、商家和工作者为代表的不同利益群体。多元主体对于社区建设诉求，往往代表更广泛的公众群体的共同期望。因此，应以公众参与为核心，以问题为导向，以空间环境改造与机制体制创新建设为手段，依托社区规划师构筑政府、公众、设计师和社团等多元主体互动的平台。促成各主体社会联系的建立与发展共识的达成，通过各主体协商共治制定符合多方愿景的规划方案，探寻推进社区可持续发展的方法与策略。

加强与当地高校院所的合作。相较于社会公共力量的参与，高校资源更具稳定性和持续性、具有较高的科研能力、较强的创新意识、充足的专业人员。促成社区有机更新与教育实践的融合，各取所需、各展所长、互利互赢，将成为稳定持续投入社区改造的合适途径。应加强引导高校师生参与到规划的多个环节中，使之成为社区改造重要的推动者和行动者。

运用“社区自助”的改造理念和方法。鼓励社区营造采用“社区自助”的形式，让居民自主决定自己所在居住社区

的未来，让居民组织参与社区的各项事物和规划，从被动参与向主动作为转变，可以让居民真正为社区“当家作主”，同时鼓励非营利组织和民间团体的参与。提倡“社区自助”的社区营造（改造）模式，打破传统规划单一的自上而下的安排过程，实现社区建设被动向主动转变，打造苏州特色的社区营造（改造）模式。

（三）倡导循环再生的生活理念

倡导资源循环再生利用理念，导入绿色生态、健康环保的社区生活方式。严格按照市委市政府印发的《2020年苏州市生活垃圾分类处置工作行动方案》，全面实施生活垃圾分类处理；倡导可回收垃圾循环利用，建议对至少10%的固体垃圾进行循环处理，实现资源循环利用。

（四）引入智慧管理的服务平台

积极构建智慧化社区服务平台，满足社区居民对于新时代智慧型社区生活的美好向往。智慧平台的构建包括社区信息平台建设以及智慧应用建设。智慧平台应用汇聚社区多种来源数据资源，依托智慧社区APP、社区官网、微信社区等公众号作为应用终端，以便民服务为宗旨，打造以家政服务、社区文化、社区服务为核心的社区便民服务体系，使社区管理者和居民能充分享受日常管理和生活的便捷，形成一个“可看、可用、可复制”的智慧社区管理服务体系。社区居

民可依托各类社区智慧应用发布信息，及时了解并积极参与到社区协商共治的事务中来；同时充分利用居民微信群、QQ群等线上平台，拓展社区和居民之间，居民与居民之间的联系渠道，开展多种形式的民主协商，实现“共建共治共享”的社区治理新格局。智慧化改造升级现有视频监控系统，用以保障疫情期间封闭或半封闭社区观察需要，为社区居民提供更实时精准的安全防护；智慧化门禁针对出入口的改造以及居民出入的检查管控，可用于社区智慧出行的灵活管理。

八、重点工作任务

“十四五”期间，围绕建设“舒心社区、苏式生活”的高品质社区发展目标，结合苏州当前社区现况和规划“五大实施路径”，重点组织实施品质社区提升“七大实施行动”工程。

（一）姑苏品质社区示范行动

以市区各个板块为试点实施空间范围，各板块按照传统民居型社区、老新村型社区、新建社区三种类型选取一个或多个典型社区建设高品质社区示范性建设项目；结合相关上位规划要求、社区实际情况评估、居民实际需求以及规划五大实施路径指引，在 2022 年底前要求各板块打造具有苏州特色的高品质社区建设标杆项目 1-2 个，并在总结相关建设

经验的基础上，向全市范围进行推广。其中，对于传统民居型社区，着重从功能统筹、连片改造、风貌协调、尺度宜人等方面着手；对于老新村型社区，着重从居住环境品质提升、基础设施完善、交通优化等方面着手；对于新建社区，着重塑造健康交融、畅联智慧、低碳节能、集约高效的高品质未来社区标杆。

（二）姑苏社区生活圈提升行动

系统梳理现状各类公共服务设施，以 5-10-15 分钟社区生活圈公共设施配置为基本要求，以服务人群设施的最低步行可达距离为上限空间距离，合理划定设施服务的空间覆盖范围，对现有公共服务设施配套进行全方位的综合评估，并建立高品质姑苏社区生活圈评价体系，以满足人民群众高品质生活为目标，寻找公共服务设施短板和服务盲区，在完善基础保障型设施的基础上，实现品质提档升级，打造高品质活力社区生活圈。

（三）姑苏全龄友好社区关爱行动

重点关注特殊群体，营造全龄友好社区氛围。通过聚焦“一老一弱”以及其他“病残”特殊群体，将品质生活的柔性关怀落实到特殊群体。以市区各个板块为试点实施空间范围，各板块按照老年友好社区、儿童友好社区、无障碍友好社区三种类型分类建设 2022 年底前打造具有示范性推广的

项目 1-2 个，并在总结相关建设经验的基础上，向全市范围进行推广。其中，老年友好社区建设，结合老人的生理特点和心理特点，加强适老设施和适老环境的改造，加快建设分布式、多功能、专业化的社区养老服务设施，重点关注对公共服务场所和设施、社区人居环境的适老化改造，倡导老年人参与社区志愿服务和社区公共事务，鼓励老年人自愿开展多种形式的互助式养老，充分发挥老年人潜能，营造尊老敬老助老的社会氛围；儿童友好社区建设，结合儿童的生理特点和心理特点，营造儿童友好的社区氛围，科学规划、合理布局与人口相适配的社区托育服务体系，促进 3 岁以下婴幼儿托育服务业发展，依托社区综合体集中配套社区托育园所、社区儿童中心、家庭聚会中心、儿童运动场等设施，提供更多鼓励、吸引儿童参与社区活动的机会；无障碍友好社区建设，实施社区无障碍场景营建行动，让特殊人群暖心有尊严，持续推进“1+3”精神障碍社区康复服务模式，对符合康复条件的居家患者建档立卡，提供专业适切的康复服务。

（四）姑苏老旧住区五年改造行动

在既有工作基础上，按照《苏州市城镇老旧小区改造规划(2021-2025)》五年改造实施计划，对苏州全市范围内 2000 年（含）前建成的 297 个尚未改造的老旧住区，涉及建筑面积 1105 万平方米，居民 10.7 万户，进行全面改造，完善服务设施，提升居住环境品质；并结合苏州城镇老旧小区国家

试点前期试点成果经验，积极推广新模式、新思路，逐步扩大改造范围，拓展改造内涵，并逐步将改造年代延伸至 2005 年前建成的老旧小区。

（五）姑苏社区街面美化行动

实施姑苏社区街面美化行动，涵盖社区公共围墙和人行街道等城市公共界面。对现存社区所有围墙和人行街道进行全面普查评估并进行分类处理，以艺术化、景观化、友好型的设计理念 and 手法进行提升改造。其中，对违建和存有安全隐患的围墙及时进行拆除和加固，扫除基本安全隐患；对社区公共空间存在封闭隔断的消极围墙进行拆除或局部改造及美化，实现空间共享和环境美化；对大部分功能单一、风貌单一的围墙和人行街道采取多元化的设计手法，艺术化的改造形式，智慧化的改造手段，系统化进行提升改造，因地制宜地赋予文化宣传、信息展示、造型美化、景观美化、增加新能源设施（如太阳能面板）等要素，构建复合多元的新型社区边缘空间。同时，鼓励和引导沿街封闭单位打开围墙，实现内部空间与城市公共空间融合，提升空间延展性，打造功能完善的社区公共服务和公共文化平台。

（六）姑苏社区绿道串联行动

以社区绿道为廊，以社区口袋公园及其他公共设施活力空间为节点，使社区居民“出门见绿、出区有道”，形成“点

线成网，绿道成链”的社区绿道网络体系。其中，绿道建设以大运河景观绿道、环护城河景观绿道以及沿东西北街河道、上塘河、山塘街、官太尉河等慢行文化步道为骨架绿道，活化利用社区边缘的沿河、沿路、沿街以及沿绿等闲散空间增设社区绿道，绿道宽度可根据各类社区不同尺度、规模和实际情况，因地制宜开展布局和建设，绿道除布置绿化景观，还应设置相应的休憩点及休闲设施；部分绿道可结合生态绿廊建设，为鸟类及其他野生动物预留通道，增加社区环境中的自然元素。口袋公园建设主要以挖掘利用现有社区街角用地、低效空置用地等空间建设为主，力求达到 400m² 以上公园绿地 300 米服务半径全覆盖。

（七）姑苏智慧停车挖潜行动

开展社区智慧停车挖潜行动改造。在条件允许的情况下，利用社区闲置的公园广场、街头绿地、低效空置用地等建设立体的地下或地面的公共停车库，并运用 5G 通信、物联网、大数据、云计算等新基建技术来改造、新建智慧停车场，积极推进实施智慧化管理的潮汐停车位、潮汐停车场以及紧凑型路边停车位和智能停车设施；鼓励对社区内现有各类停车场开展“智慧停车、云值守、无感支付、自动泊车、反向寻车”等智慧化改造，通过“智慧赋能”扩大停车位供给、实现资源优化利用，改善社区停车难、停车乱的问题。

九、实施保障措施

（一）强化组织领导

各级党委政府切实加强对城乡社区品质提升工作的组织领导，充分发挥总揽全局、政策创制、协调各方的主导作用。强化党政“一把手”第一责任人意识，切实把社区品质提升纳入城乡建设相关规划，加大推进力度。进一步完善党委领导、政府负责、组织部门抓总、规划部门牵头、相关部门配合、社会广泛参与的高品质社区建设格局。切实转变政府职能、简政放权，及时解决遇到的矛盾和问题，全力服务和保障城乡高品质社区建设目标任务实现。

（二）强化政策支持

建立完善高品质社区建设支持的更新政策工具包，形成系统化、全面化支持机制，关注产权归集、用地更新、功能置换、项目审批等政策方面。鼓励存量土地、建筑资源的产权权益人因地制宜采取独立开发、有偿转让、股份合作等多种形式参与到高品质社区建设，其中积极鼓励国有企事业单位带头示范，尝试以市场租赁、捐赠转让、参股入股等多种方式，将其闲置的土地或建构筑物，纳入社区更新项目整合实施；鼓励运用市场化方式吸引第三方社会力量参与，挖掘存量可利用空间资源，鼓励利用社区存量土地、存量房屋转型发展幼育托教、养老助残以及文化创意、科技创新等相关扶持产业，通过新建或改扩建等方式，提升完善社区停车场、

养老、托幼、医疗、助餐、体育等公共服务设施水平；鼓励片区内统筹平衡、跨片区组合平衡等多种运作模式，从更大范围整合存量空间资源，鼓励将区内的零星土地以及不具备单独建设条件的闲置土地与周边存量资源打包整合考虑；采取赋予低效空间资源特许经营权、建设停车位、商业捆绑开发（与社区其他优质项目打捆）等多种激励措施，做到“肥瘦搭配”，提高社会资本投资回报率；着眼城市更新，推进地方政府、政策性金融机构、社会力量高效协同，形成以片区统筹布局先导、以社区单元改造筑基，推动城市更新活动全生命周期管理，建立市场化、可持续化的城市社区更新模式；通过综合整治、拆除重建、低效土地再开发、新建配建公共服务设施等多种途径，促进基础设施和公共服务设施等更合理配置，实现社区肌理再造和空间优化重塑。

（三）强化资金保障

积极争取中央及省市预算内的投资及专项资金等，制定更加完善具体的地方政策，提前做好项目储备和申报准备工作，推动高品质社区实施建设。各区县（市）财政预算要将高品质社区建设放在优先位置，保障财政资金投入；同时结合专项研究制定吸引社会资本参与建设的财税支持政策，积极探索建立以财政资金为引导、社会资本参与的多种投融资模式。创新投融资机制，参照政府特许经营、PPP 等政企合作模式，灵活采取招投标、竞争性谈判等方式，鼓励支持民

营企业以实施主体、投资主体等身份参与社区更新改造，助推社区更新改造事业的市场化、金融化；在银行政策性贷款、社会公募融资、财政税收政策、企业专项债等审批方面给予定点倾斜，并有针对性地加大银行间市场和交易所市场的金融产品投放，提升企业参与此类民生事业的内生动力。保障合理投资回报，积极推进更新项目自平衡，对于社区内低效空间资源的特许经营使用方式及使用时限，给予法律政策层面的明确支持依据，减少企业政策风险。社区内公共环境的改造费用由政府、管线单位、原产权单位、居民等共同出资；建筑物本体的改造费用以居民出资为主，财政分类以奖代补10%或20%；养老、托育、助餐等社区服务设施改造，鼓励社会资本参与，财政按规定给予奖补。符合条件的社区更新项目按规定减免城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，按规定享受相关财税扶持等优惠政策。同时，加强资金监管和审计监督，严格防止各类挪用、套取资金的行为，切实把资金管理好、使用好，确保政策性资金用在刀刃上，做到拨付及时、专款专用。

（四）强化分类引导

在具体的规划编制和建设实施中应用本规划指引时，应综合考虑不同区域的用地规模、现状及周边用地情况、地形地貌、周边设施条件、行政管理要求等诸多因素的制约和影响，有针对性地提供差别化参考标准，强化分类实施引导。

新建社区的建设项目，原则上按本规划要求执行，并对现行建筑层高、日照间距、容积率、建筑密度、绿化率以及设施配建、停车配建标准等进一步优化，从而提高社区建设品质。既有建成区的社区更新改造时，现状用地空间或既有规范指标确实难以满足时，按照规定征询相关利益人意见后，可结合实际情况适当放宽相关建设标准，在尽可能满足相关建筑设计规范的前提下，对具体布局形式不做硬性规定，在原有用地空间上进行优化配置，提升设施品质和服务水平，或采用分期实施的方式不断改善，最终满足居民需求；对存量资源整合利用后仍不能满足居民需求的社区，适度放宽规划配套指标，实行新建设施所有权和使用权分离、所有权容缺容错。

（五）强化舆论宣传

坚持以人为本的工作理念和方法，重视舆论导向。坚持问需于民、问计于民、问政于民、问效于民，积极探索多种形式的基层协商，利用电视、报纸、网络以及社区现场会议等媒介，搭建社区 APP、微信群等社区居民沟通平台，强化宣传高品质社区建设的意义、目的、工作原则、目标导向以及优秀案例，激发广大群众改造意愿，树立改造“主人翁”意识，发挥改造“主角”作用，共同推进高品质社区建设工作。

（六）强化考核评估

建立高品质社区评价指标体系，并提高考核权重。各板块、各相关部门要落实主体责任，抓好项目组织实施，深化成员单位联动机制，建立定期研究、督导检查、考评通报等工作制度，采取平时督导和定期考核相结合，加强对高品质社区建设提升工作的跟踪指导，查看工作实效。加大督查激励力度，对推进高品质社区建设成效明显的区（市）给予资金奖励。

附表

苏州高品质社区评价指标体系

苏州高品质社区评价指标体系设置二级指标。分项指标根据高品质社区五大实施路径，设置 24 项指标，每项指标分约束性和引导性两类内容。

序号	一级指标	二级指标	指标性质	指标内容
1	住房格局指标	差异供给	约束性	增加中小套型住房供给，形成稳定合理的住房套型结构。
			引导性	提供差异化的公共租赁住房，鼓励多类型、多标准的公共租赁住房，适当布置人才公寓和廉租房等；有条件的地区，布局适量的保障性用房；加强社区老年公寓建设，提倡居家养老或就近养老，合理控制老年公寓的规模。
复合建筑		约束性	建设复合型社区邻里中心；分散配置街坊共享空间；规划新建和全拆重建类通过建筑底层架空开放等形式，创造开放共享空间。	
		引导性	采用套内建筑面积计算方法；推广建筑弹性可变房屋空间模式。	
3		风貌协调	约束性	采用地面、平台与屋顶、垂直绿化相结合的方式，打造立体多层次复合绿化系统；按均好性要求配置空中花园阳台。
			引导性	基于地方风貌基底与城市肌理，建立完整风貌控制体系；打造社区文化标志建筑物（含构筑物）。
4		文脉传承	约束性	对具有历史价值的住区、里弄、花园洋房、公寓以及工人新村等进行综合价值评估，予以分类保护，在房屋建筑结构安全基础上，不得随意拆除。
			引导性	新建住宅建筑应注重传承当地的建筑文脉和风格，考虑与周围建筑特征、屋顶形式和材料色彩等要素的协调，控制自身的建筑体量、高度以及风貌等。
			引导性	对沿城市主要界面的住区建筑面宽、形式、风格进行控制，加强街巷界面在高度、材料、色彩、细部等方面的总体协调与局部变化。
5			共享书房	引导性

序号	一级指标	二级指标	指标性质	指标内容
				于 100 平方米的社区共享书房。
			引导性	引进大型连锁书店、城市图书馆等资源，合建社区共享书房；依托智慧平台对接社区周边博物馆、美术馆等场馆资源，拓宽社区学习地图。
6	公共服务指标	幼育全托	约束性	配置 3 岁以下养育托管点，设施完备，安防监控设备全覆盖；专业托育员持证上岗。做好与社区外义务教育资源衔接；扩大优质幼小资源覆盖面。
			引导性	通过公建民营、幼托一体等方式，引入公益性、高端性等多层次托育机构，探索家庭式共享托育等新模式。
			引导性	推行小班化教学；打通社区与中小学近远程交互学习渠道。
7	全龄学堂	引导性	配置不小于 200 平方米的功能复合型社区幸福学堂，满足多龄段需求；建立分时段课程制度，提升活跃度、参与度的运营机制。	
		引导性	社区与兴趣培训机构建立合作机制；依托智慧平台建立项目制、跨龄互动机制，组织艺术创作、公益帮扶等活动。	
8	智慧健康	约束性	15 分钟步行圈内打造社区卫生服务中心、服务站“升级版”。	
		约束性	社区卫生服务中心与三级医院合作合营建立医联体，提供远程诊疗、双向转诊等服务；引入中医保健服务。	
		引导性	鼓励发展社会办全科诊所、智能医务室、Medical mall（医疗商场）等。	
9	养老助残	约束性	按需配建适老化住宅，对现有住宅进行适老化改造；15 分钟步行圈内配置街道级、社区级养老服务设施；对社会力量举办或经营的养老机构给予租金减免等政策支持。	
		引导性	配置护理型床位；推广适老化智能终端应用；培育乐龄老人自组织；跨代合租、时间银行等新模式落地。	
10	活力健身	约束性	15 分钟步行圈内配置健身场馆、球类场地等场所设施；5 分钟步行圈配置室内、室外健身点。	
		引导性	慢跑绿道成网成环；配置智能健身绿道、全息互动系统等智能设施；建立运动社群组织、运动积分机制。	
11	公共空间指标	公共空间	引导性	完善以口袋公园、慢行绿道、文化广场等为主的社区级公共空间骨架网络，串联社区基层主要公共活动片区及节点。
			约束性	统筹利用社区街角等闲置存量空间打造社区级的公共绿地、广场。
12		慢行步道	约束性	建成区内以休闲活动为主的滨水步道建议设置连续的自行

序号	一级指标	二级指标	指标性质	指标内容
				车道和健身步道，有条件的设置适宜宽度的绿化带，每隔800米设置休憩、健身、服务及交通换乘设施；外围的滨水步道建议结合生态空间融入设置连续的自行车道，每隔1.5km设置休闲郊游的服务设施及休憩点。
			引导性	对社区生活型步道的建筑界面的业态、形态和高宽比进行重点控制。商业活动步道鼓励多元业态混合，增加文化活动空间；文化风貌步道重点改善交通结构，增加步行及自行车空间，形成连续慢行通道。主要慢行街道临街建筑宜平行于街道贴线建设，连续临街建筑高度宜控制在12米以内，最高不宜超过24米。
13	公共交通指标	交通出行	约束性	家门口步行10分钟到达公交站点；做到“小街区、密路网”，路口间距不超过300米；打通社区内外道路，提高出行便捷性。
			引导性	社区路网空间全支路可达；社区对外公交站点慢行交通换乘设施全覆盖；建立交通信息发布系统和平台；提供定制公交等个性化出行服务。
14		智能停车	约束性	建立智能停车系统，提供车位管理、停车引导等功能；通过共享停车提高车位利用率，实现快速取停车。
			引导性	应用自动导引设备（AGV）智能停车技术等。
15		供能保障	约束性	车位预留充电设施安装条件。
			引导性	插花式改修建，鼓励开展停车位充电设施改造；预留车路协同建设条件，如无人驾驶、智能交通运行等。
16		慢行交通	约束性	社区内部封闭式管理空间实现人车分流。
			引导性	提高社区慢行交通网络密度，达到14公里/平方公里以上；配置社区风雨连廊等。
17		物流配送	约束性	设立智能快递柜、物流服务集成平台等智能物流设施；实现30分钟包裹由社区配送到户；配置物流收配分拣和休憩空间。
			引导性	采用智能配送模式，如末端配送机器人等。
18	社区治理	约束性	完善社区党建引领的治理机制，深化社区治理体制改革，完备社区综合运营体系。	
		引导性	各区、（县）市根据城市居民委员会组织法，由不设区的市、市辖区人民政府负责，对辖内社区规模、边界进行统一、优化调整。	
		引导性	不断优化整合网格化党建网络建设，在网格中充分发挥党组织的核心引领和组织协调作用，把优秀党员选派为网格	

序号	一级指标	二级指标	指标性质	指标内容
				长、网格员，疏通社区问题需求建议的收集报送渠道，推行需求在网格发现、资源在网格整合、问题在网格解决、疑难问题向上级报告的治理机制，不断提高服务管理效能。
19	治理机制指标	社区参与	约束性	建立有效可行的社区自治机制；配置社区议事会、社区客厅等空间载体，建设服务性、公益性、互助性社区社会组织和志愿者队伍；建立联合调解机制。
			引导性	社会组织活跃，居民参与踊跃，居民社区认同感、归属感强；因地制宜创新社区参事议事模式，建设线上线下结合的参事议事模式。
资源循环利用		引导性	生活垃圾源头减量；生活垃圾分类全覆盖；绿化等公共用水采用非传统水源；采用节水型洁具。	
		引导性	促进垃圾分类和资源回收体系“两网融合”；提高垃圾资源化利用率；促进分质供水；提高雨水和中水资源化利用。	
21		社区商业	约束性	引入优质生活服务供应商，发展社区商业 O2O 模式，建立社区商业服务供应商遴选培育机制；配置与居民日常生活密切相关的基本服务功能。
			引导性	注重创新型生活服务，引入专业化物业服务供应商，提供定制化、高性价比生活服务。
22		社区应急与安防	约束性	建立完善的社区消防、安保等预警预防体系及应急机制；构建无盲区安全防护网，应用人脸识别等技术，推广数字身份识别管理。
			引导性	通过智慧平台预警救援、地图定位、一键式求助、联动报警等功能，实现突发事件零延时预警和应急救援。
23		物业可持续	引导性	依托智慧平台构建“平台+管家”物业服务模式；合理确定供物业经营用房占比，提出全生命周期物业运营资金平衡方案，实现基本物业服务居民零付费。
			引导性	除基本物业服务外，提供房屋增值服务、O2O 服务等增值物业服务。
24	智慧平台	约束性	依托智慧平台，促进“基层治理四平台”整合优化提升，建设一定规模的社区服务大厅，设置无差别受理窗口。	
		引导性	推进精细化政务流程，实现社工任务清单化。	
		引导性	推广社区健康管理 O2O 模式，个人或家庭终端与区域智慧健康平台数据互联；提供定制化健康膳食服务；建立居民电子健康档案，完善家庭医生服务。	