

城市学智库·概念性规划



三亚市绿色宜居城市规划



微信 [urbanchina](https://www.urbandchina.org) 城市怎么办
微博 @城市怎么办
网站 www.urbandchina.org

三亚市自然资源和规划局
杭州城市学研究会
2024年12月



工作思路

1. 生态文明理念下的城市工作要求

“我国建设的社会主义现代化具有许多重要特征，其中之一就是我国现代化是人与自然和谐共生的现代化，注重同步推进物质文明建设和生态文明建设。”

■ 两山理论成为生态文明建设的指导思想

2005年，时任浙江省委书记习近平在浙江安吉考察时，首次提出“绿水青山就是金山银山”，指出“绿水青山与金山银山既会产生矛盾，又可辩证统一”，我们要“找准方向，创造条件，让绿水青山源源不断地带来金山银山”。

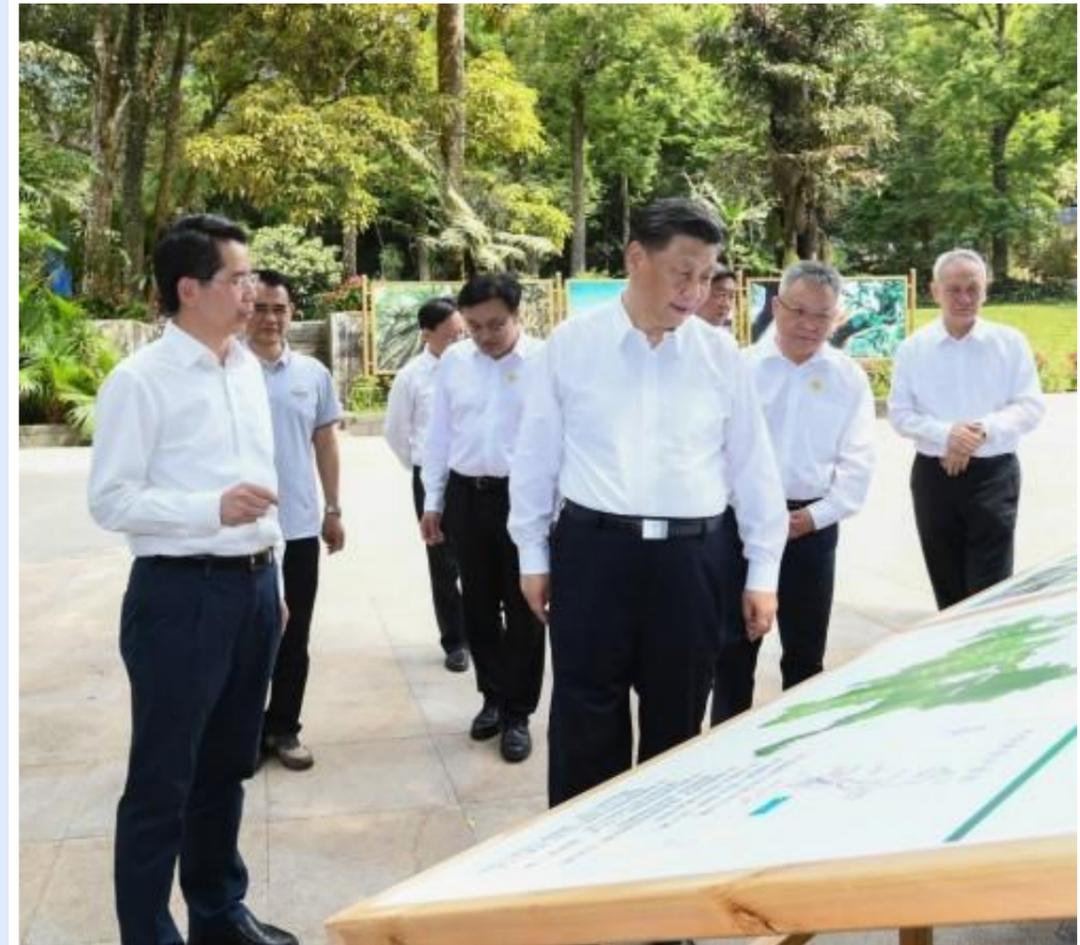
■ 把保护环境作为城市发展治理的鲜明导向

2018年2月，习近平总书记在成都天府新区考察时指出，“要突出公园城市特点，把生态价值考虑进去，努力打造新的增长极，建设内陆开放经济高地。”

2020年3月，习近平总书记在杭州西溪湿地考察时强调：“要把保护好西湖和西溪湿地作为杭州城市发展和治理的鲜明导向，统筹好生产、生活、生态三大空间布局。”

■ 从生态保护优先到实现三效合一

2022年4月11日，习近平总书记在海南热带雨林国家公园五指山片区考察时指出，“海南要坚持生态立省不动摇，把生态文明建设作为重中之重，对热带雨林实行严格保护，实现生态保护、绿色发展、民生改善相统一，向世界展示中国国家公园建设和生物多样性保护的丰硕成果。”



因此，“绿水青山就是金山银山”不是追求生态效益的最大化，而是生态效益、经济效益、社会效益三大效益叠加后的最大化。

1. 生态文明理念下的城市工作要求



时代背景下的新发展理念



内涵提炼



三生融合

三效合一

共治共享

2. 各地优秀实践

■ 新加坡花园城市——绿化美化、立体化、网络化的持续增绿计划

1965年独立以来，新加坡政府一方面推动经济结构转型升级，另一方面积极有效地推行城市绿化、美化计划，实现了环境保护和经济发展的双重可持续性。在经历1970年代公园人工美化与1990年代绿道网络 (NParks) 建设后，新加坡在仅仅728.6平方公里的国土上已有 270公里绿道、350多座公园和 4个自然保护区。

- 从“无”到“有”——道路两侧植树、空地补绿
- 从“平面”到“三维”——通过垂直绿化、屋顶绿化增补绿化功能
- 从“好看”到“好用”——体系化、网络化、一体化，生物多样性



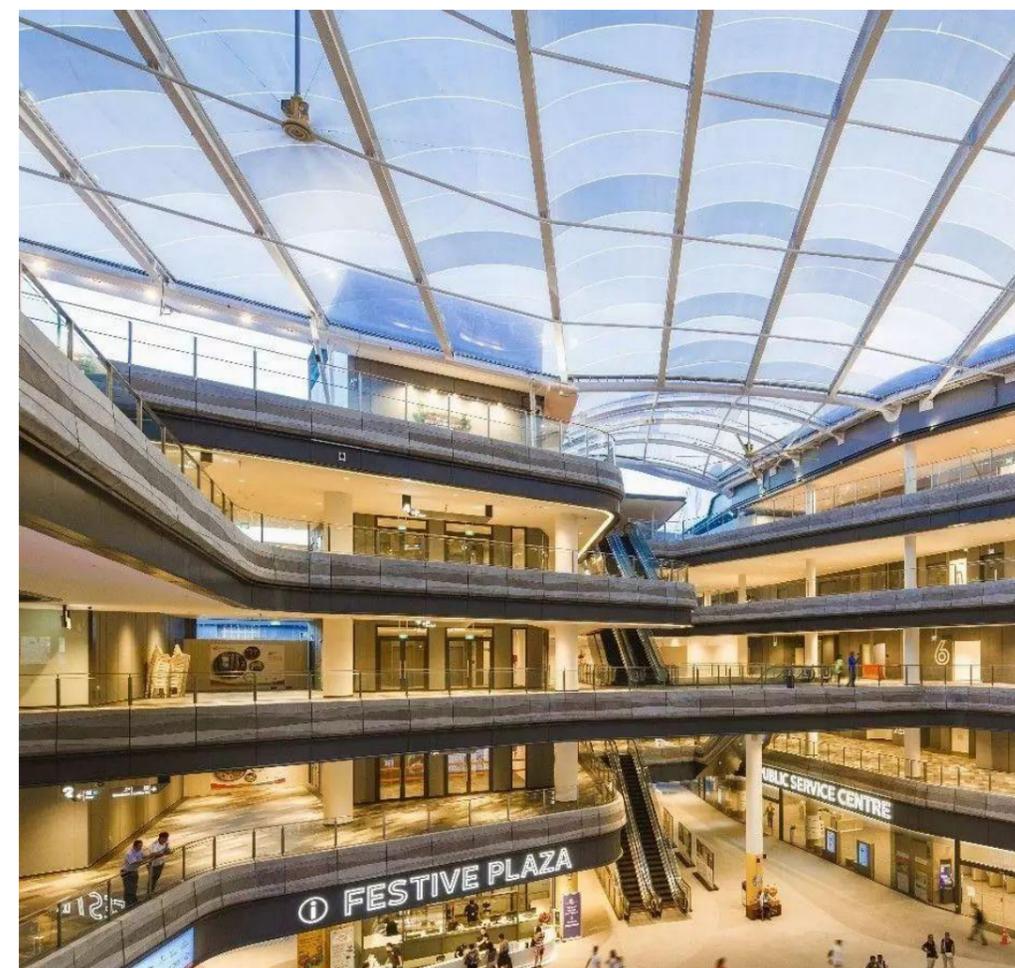
关键词	60年代初	李光耀提出把新加坡打造成具备“第一世界”城市标准的 东南亚的绿洲
道路植树	1963年	总理李光耀发起第一次 植树运动 ，树木和灌木被广泛种植在路旁和道路隔离带上
见缝插绿	1968年	“环境公共卫生法案”：首次提出把新加坡转变成清洁而葱绿的“花园城市”。城市绿化依托土地整体性使用规划(概念规划和总体规划)和布局，保留足够的发展用地和自然保护区，政府严格规划各类指定专门用途的土地使用的性质和强度， 利用商用和民用建筑的成片、集中和高层高密度设计，对留出的地面空间进行植树绿化。
绿色网络	1970年-1980年	“ 花园城市行动委员会 ”成立，负责统筹协调政府各相关部门规划执行、市区重建、公屋建设和工业开发中的 绿化行动 。 引进多样和色彩丰富的植物品种 。规划开发各类公园及配套设施，使 休闲性开放空间成为城市的主体设计 ，以满足人们生活休闲的需要。
	1990年	建设全岛公园网络连道系统，实施“ 绿色和蓝色规划 ”连接城市绿道和水流河道。
人与自然共生	1996年	提出花园中的城市 (A City In A Garden)
	21世纪	“2008总体规划”和2009《永续新加坡蓝图》都将花园中的城市列为城市国家的长期战略目标。2012新加坡绿色计划，提出城市环境不仅应绿化清洁，还应该可持续发展。主要工作包括 增强公园连道系统建设和街景绿化，修复和提供适宜生物气息的环境地貌。

2. 各地优秀实践

■ “冷却新加坡”计划（2017年）

提出**植被、城市形态、水域与水景、城市地表材质、遮荫、交通、能源**七大类措施。

- 大量兴建城市有盖空间，减少太阳辐射影响，包括**公共连廊、建筑沿街面有盖步行街、有盖城市节点空间**；
- 使用不同形式的**植被**，增加城市凉爽点；
- 提倡**绿色节能环保**，收集太阳能和雨水；
- 数字化助力，通过**数据平台调控**保持舒适的环境。



2. 各地优秀实践



■ **成都——以公园城市理念引领城市全过程、全方位、全领域建设,涉及城市生态、宜居、宜业和治理等方面。**

成都市公园城市规划引导：规划+技术导则+重点项目

- **体制机制上**，建立公园城市建设管理局，作为规划实施的责任主体。
- **实施路径上**，以“规划引领+重点项目计划+技术标准引导”的方式系统推进公园城市建设。
- **以行动方案**逐年推进各类项目建设。比如：公园社区创建、公园小镇建设、天府绿道建设、公园示范工程、打造城市金角银边。

总体规划	《成都市美丽宜居公园城市规划（2018-2035年）》 《成都践行新发展理念的公园城市示范区建设实施规划（2020-2025年）》
专项规划	《2020年成都产业生态圈和产业功能区建设工作计划》、《成都东部新区总体方案》、《成都市5G产业发展规划纲要》
重点项目	11个城乡融合发展试验区、3+25公园城市示范区、百个公园示范工程
实施抓手	六大公园场景 ——按照“可进入、可参与、景区化、景观化”的公园化要求，成都市提出打造山水生态公园场景、天府绿道公园场景、乡村田园公园场景；将公园建设融入社区和产业功能区建设，打造城市街区公园场景、天府人文公园场景、产业社区公园场景。 三大公园社区 ——城镇公园社区、乡村公园社区、产业公园社区
技术标准	<ul style="list-style-type: none"> • 《成都市美丽宜居公园城市规划建设导则（试行）》、《成都市公园社区规划导则》、《成都市公园城市小镇规划建设导则》 • 《成都市公园城市街道一体化设计导则》、《成都市公园城市基本公共服务圈规划导则》《成都市“百个公园”示范工程建设技术导则（试行）》、《成都市中心城区小游园、微绿道建设导则》、《成都市公园规划设计导则》、《天府绿道规划建设导则》 • 《成都市公园城市智慧综合杆设计导则》

2. 各地优秀实践

《关于推进上海市公园城市建设的指导意见》 2021年6月

一是打造生态网络基底，

通过大型公园、集中片林、滨河沿路林带建设，完善“双环、九廊、十区”的多层次、成网络、功能复合的生态网络体系。

二是建设城乡公园体系，

包括城市公园+社区公园+口袋公园+郊野公园+乡村公园+开放林地。串联全域公园网络，包括滨水沿路两侧绿带、步行街及历史风貌街区林荫道网络。

三是引导全面品质提升，

以“+公园”建设全面推动城区、园区、街区、校区、社区、乡村的品质提升。

四是推动全面功能融合，

加强公园与体育、文化、旅游等各类功能的有机融合，包括+体育、+文旅、+服务、+产业、+安全。

新城层面则按照人均公园绿地15平方米左右的标准，构建“区域公园-城市公园-地区公园-社区公园”四级便民公园绿地系统。

中心城区新建或改造一批社区公园或口袋公园。

郊区实现“一镇一园”“一村一园”。



总体层面形成“一大环+10片楔形绿地+17条生态间隔带+五小环”的总体生态格局。

生态文明理念下，各地城市建设的实践探索

新加坡

以增绿、美化，打造蓝绿网络为抓手

成都

将公园城市作为城市发展顶层战略

上海

公园体系建设+公园街区创建

地区	推进思路	推进机构	重要规划或文件
新加坡	以增绿、美化，打造绿色网络为抓手	花园城市行动委员会	《2009永续新加坡蓝图》
成都	<ul style="list-style-type: none"> 作为城市发展的顶层战略； 以“规划引领+技术标准引导+重点项目计划”的方式系统推进公园城市建设； 以行动方案逐年推进各类项目建设 	公园城市建设管理局	《成都市美丽宜居公园城市规划（2018-2035年）》 《成都践行新发展理念 的公园城市示范区建设 实施规划（2020-2025 年）》
上海	公园体系建设+公园街区创建	上海市绿化和市容管理局	《关于推进上海市公园城市建设的指导意见》沪绿容（2021）208号

各地从不同层次、以不同抓手推进城市生态文明建设，主要关注绿色空间体系营建和城市社区、城区品质提升。总体上，是在“绿地”载体下侧重增加空间绿量和生态效益，为建设绿色宜居城市提供了借鉴。

2. 各地优秀实践

杭州

XOD导向的片区开发新模式+基础设施社区化
实现三大效益叠加的最大化，注重资金平衡；

新开发区域：XOD导向的开发模式

引导政府资本和社会资本从投资经济类基础设施拓展到经济类、社会类、生态类等三大类城市基础设施，对城市基础设施和城市土地进行一体化开发和利用，通过城市基础设施的投入改善企业的生产环境和居民的生活质量，从而带动土地的增值，进而通过土地的增值反哺城市的发展，实现基础设施建设经济效益、社会效益、生态效益的叠加统一，进而实现建管营资金平衡与城市可持续发展。

POD模式：西溪湿地综保工程



EOD模式：天元公学公园社区



SOD模式：奥体博览城



TOD模式：西站枢纽-杭州云城



3. 规划指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，践行新发展理念，构建新发展格局，坚持以人民为中心，以生态文明为引领，贯彻“一尊重五统筹”的城市工作要求，运用XOD开发模式，**以构建公园体系、营造宜居社区为实施抓手，着力厚植绿色生态本底、激发生态价值转化能力、营造宜居美好生活场景，实现高质量发展、高品质生活、高水平治理，打造山海河城和谐相融的绿色宜居城市。**



4. 目标愿景



内涵：所谓**三亚特色的生态宜居城市**，就是生态文明理念指导下，**构建三生融合的公园营城模式、推进三效合一的绿色发展范式、形成共治共享的现代治理格局、塑造彰显地域特色的城市风貌**，实现环境、经济、社会可持续发展，人与自然和谐相处的城市。

让游客与居民——

畅享多元交融的国际风采、趣享海韵椰风的健康生活、漫游山海相连的秀美自然、体验民族特色的本土风情、感知开放包容的人文环境、逐梦创新创业的自贸天堂。

愿景：围绕旅游城市特征，未来三亚将成为一个安全韧性、绿色健康的山海家园，一个居民乐享自然野趣的旅居天堂。

无界 漫游·魅力 三亚

- 构建蓝绿成网、和谐共生的**山海城园**
- 建设公平共享、缤纷活力的**公园绿道**
- 营建宜居宜业、三生融合的**现代社区**
- 打造秀美精致、特色彰显的**花园城区**

公园营城模式



绿色发展范式



地域特色风貌



现代治理格局





公园营城模式

策略一 生态保护

营造蓝绿并进、互联互通的山海城园格局

以保护自然生态要素为前提，统筹山水林田湖草，锚固绿色宜居城市绿色空间本底，将城市建在大生态公园中。

策略二 城绿相融

建设便捷可达、公平共享的全域公园体系

构建与城市互相融合的公园绿道体系，形成高质量的公共花园网络，形成组团化、嵌套式的城绿交融的布局模式。

策略三 社区营造

营建产城融合、三生相宜的花园社区场景

注重职住平衡，在产业园区增加生活配套，在住宅区增加创新创业空间，凸显公园融城，打造绿色舒适的公园式社区。

绿色发展范式

策略四 绿色经济

打造节能高效、循环集约的生产生活方式

探索低碳出行、构建绿色的现代产业体系等，实现城市可持续发展。

策略五 生态转化

建设功能复合、趣意盎然的公园、绿道场景

发挥生态空间的服务作用，围绕绿色生态空间及其周边区域，植入新兴消费功能与新兴业态。

策略六 民生改善

构建多层次、多样化、高品质的设施服务体系

围绕人的居住、工作、游憩、交通等方面，满足居民对高品质居住需求，优化公共服务设施供给。

策略七 资金平衡

形成以XOD+PPP+EPC规、建、管、营一体化模式

实现基础设施建设投资与土地增值之间正反馈关系。



现代治理格局

策略八 共治共享

打造务实、高效的治理体系。
营建开放、一流的营商环境。
构建普惠、公平的服务格局。
推进自由贸易港建设，强化国际自由贸易港、国际旅游消费中心、国家战略前沿的功能定位。

地域特色风貌

策略九 特色风貌

形态美、环境美、建筑美，营造精致得体、整洁有序、绿意盎然的美丽城区。

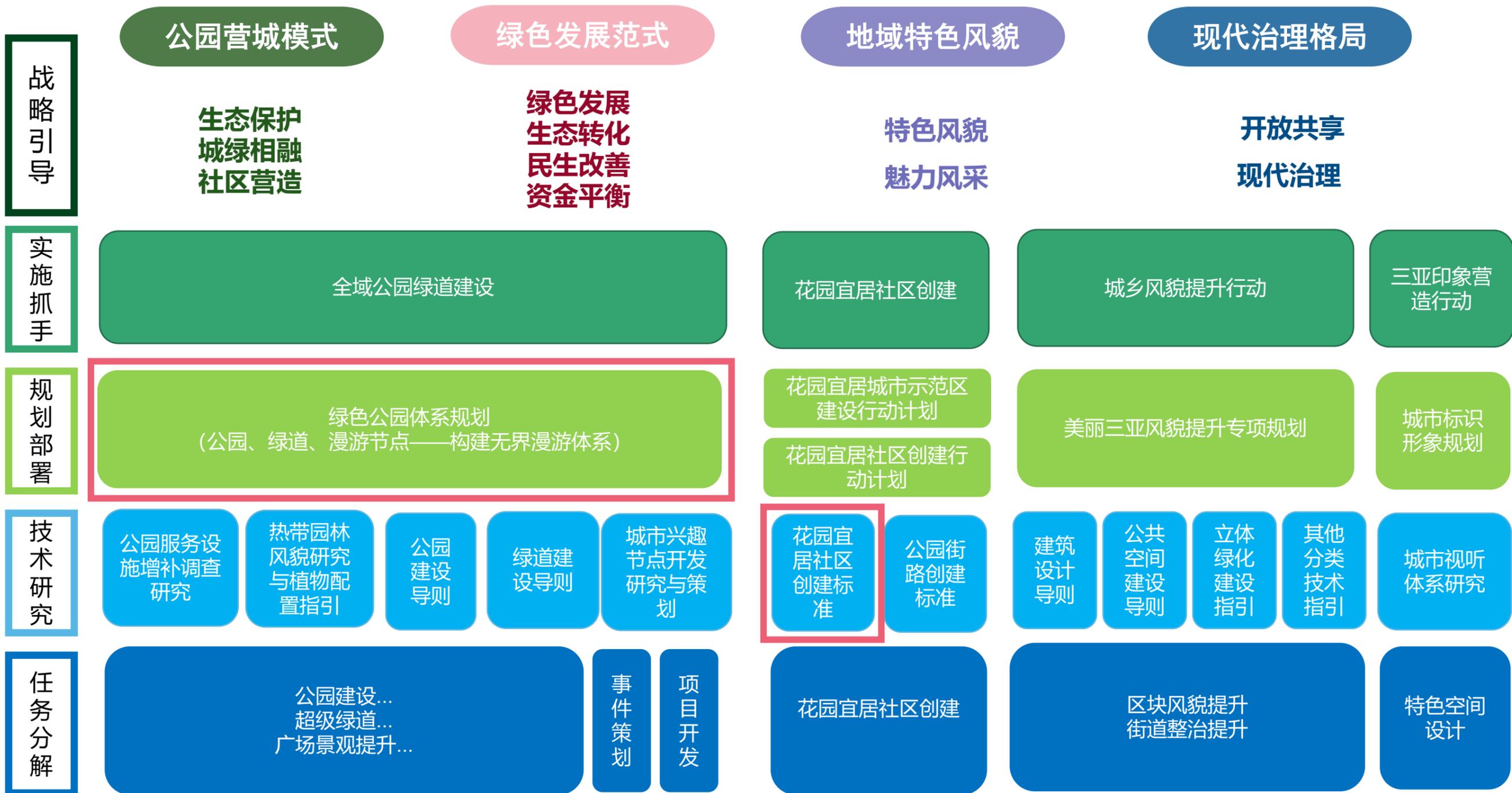
策略十 魅力风采

地域化、国际化、时尚化，营造古今交映、中外包容、民族共生的城市风采。

6. 工作框架



突出十大策略、十二项重点行动，搭建全流程工作框架，推进三亚绿色宜居城市从目标到策略到行动计划的有效传导和落实，同时推进“公园绿道+花园社区（或街区）+风貌提升+三亚形象”四个实施抓手，本次规划的重点是公园体系建设与宜居社区创建标准。（注：以下红色框线内为本规划主要内容，后续需要更系统的安排计划，推进各项工作。）



贰

公园体系规划

公园建设不只是单纯增加空间绿量，更多应关注以人为核心的空间使用效能的提升。

公园的规划和建设应实现两个转变：

一是规划理念的转变

从碎片布局到系统构建、从配套设施到引领发展、从城园分离到城园融合。

二是建设方式的转变

从一维空间到多维空间、从单一园林到公园设施、从景观设计到场景设计。

三亚城市形态呈现组团分布，自然、田野穿插于城市、村落之间，具有建设高品质绿廊网络的先天基础。

1

绿色空间不成体系

- 有公园、无系统，不连续、不均衡。
- 布局于滨海、滨河、临山，城区内部偏少。

2

绿色空间品质不高

- 大型生态空间丰富，景观环境良好，高品质的小微公共空间较为缺乏。
- 缺少文化氛围和功能主题，游憩体验不足，特色化、文化性、运动型、智慧化设施较少。



1. 现状分析

3

市民获得感不足

- 大社区级、社区级文化体育设施缺乏；
- 旅游休闲设施集中在滨海区域；
- 为市民提供活动体验的社区级绿道缺乏；
- 500米“家门口”休闲公园缺乏。



文化设施：文化设施主要包括两类，图书展览设施和文化活动设施。三亚现状仅有图书馆达到国家相关标准，其它文化设施严重不足或缺失。

体育设施：市级体育设施-体育中心基本符合标准，业余体校面积局促；居住区级和社区级体育设施严重缺乏。

商业设施：商业设施主要布局在迎宾路和河东河西区。

特色节点：特色节点不多，规模不大，活动丰富性不足以形成吸引力。

旅游景区：包括红塘湾高尔夫俱乐部、热带海洋世界、天涯海角景区、槟榔河文化旅游景区、鹿回头景区、椰梦长廊。主要位于三亚海湾区，城市中心缺乏。

不可移动文物：10处，现状基础差，需进行合理保护与利用。

公园体系是三亚绿色宜居城市建设的重要抓手。

着力为规划示范区构建“连续成网·布局均衡·复合多元·开放共享”、人与自然和谐共处的高品质公共城市花园网络，打造彰显城市魅力的新名片。

- 以休闲设施建设、文化主题营造为突破点，推进全域公园功能优化，为居民提供安全、便捷、舒适、优美的户外活动空间，**打造“主客共享”的品质休闲城市。**
- 以公园建设为突破点，推进规划示范区景观环境提升，展现城市魅力与城市精神，搭建在地文化集中表现的大舞台，**推进“旅游城市”向“城市旅游”转变。**
- 以“公园+”，引入展览、游玩、购物、娱乐、健身、研学等功能，培育缤纷多彩的公园型消费场景，**推进公园景观向公园经济转变。**

规划目标：至 2035 年

- 人均绿地广场面积达 15 m²以上
- 城区绿道长度 500km 以上
- 公园数量力争达到 100 座以上
- 公园 500米半径覆盖率达到 95% 以上
- 城区街道林荫率达到 90%以上

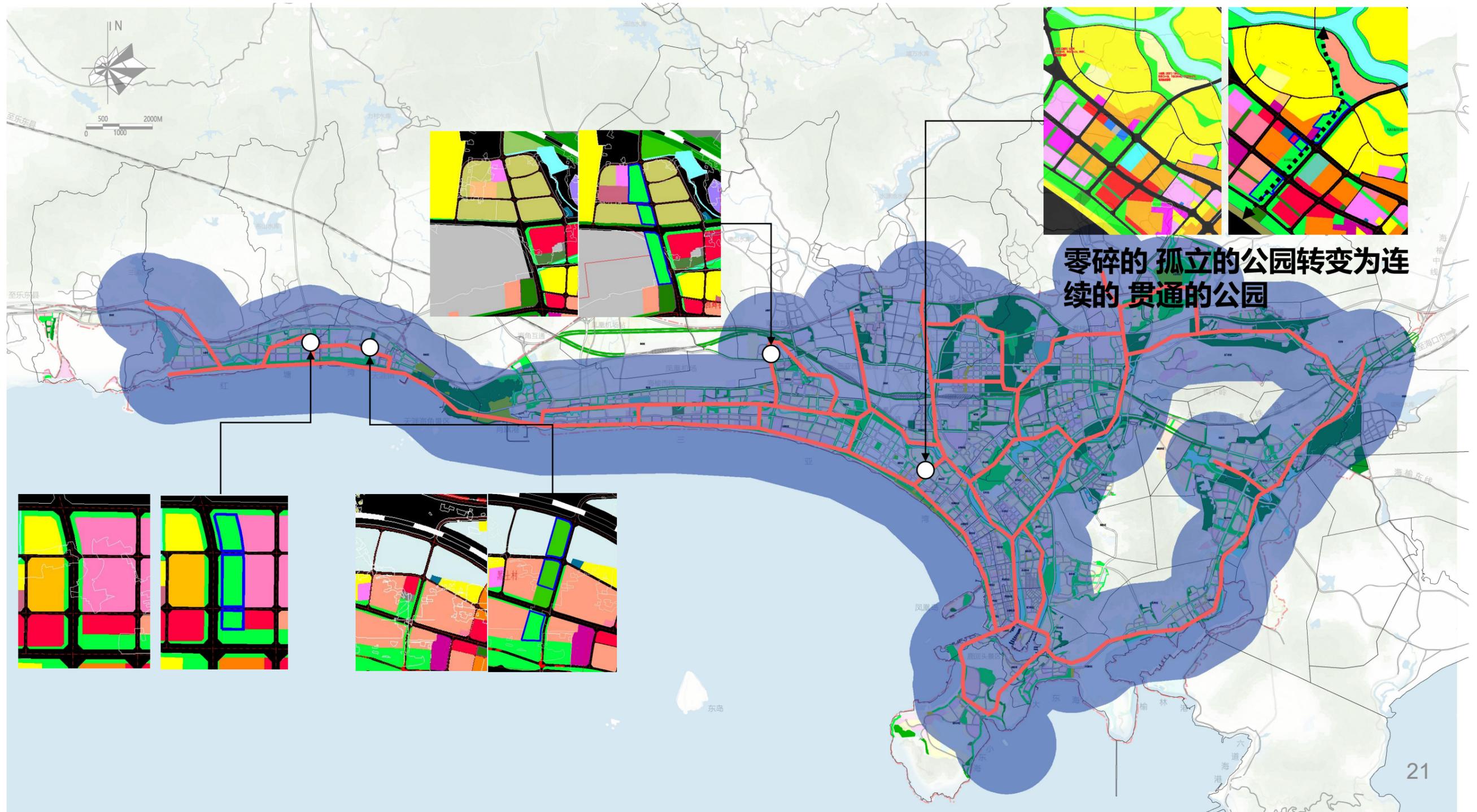
围绕公园体系的目标愿景， 提出四大优化策略：

- **优形态**——坚持大疏大密、优地优用，考虑生物多样性保护，构建生态绿廊网络。
- **构体系**——优化细化布局，增补社区级公园、绿道，实现300米见绿、500米见园。
- **提品质**——赋予城市意义，嵌入城市功能，打造主客共享的魅力漫游圈。
- **促开放**——开展整体景观设计，开放社区、园区、校区、单位公园绿地。

策略一 优形态：构建绿廊网络

- 按照15分钟生活圈原则打造幸福绿廊。

通过规划调整、管控手段，打通堵点、连接断点，打通景观通廊、山水廊道，构建生态网络(4处)；保证三亚的每一个社区步行15分钟内都能到达大型线性公园（幸福绿廊）。



策略一 优形态：构建绿廊网络

■ 保障生物需要的廊道宽度。

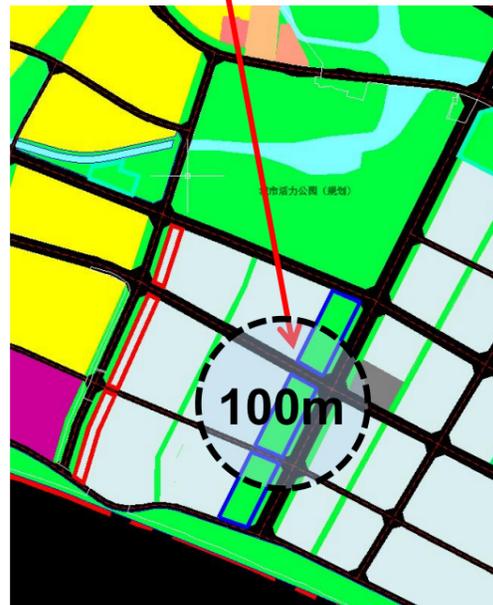
根据保护生物多样性和动植物迁徙的需要和休闲廊道的成功案例经验，提出构建100米宽度左右的绿廊网络。

一级廊道	600m以上	物种丰富
二级廊道	100-200m	保护生物多样性比较适合的宽度
三级廊道	60-100m	满足动植物迁徙于传播 乔木存活的最小廊道宽度
四级廊道	12-60m	多样性很低，满足鸟类迁徙，草本植物生长，无脊椎动物种群需要



杭州良渚文化村白鹭公园

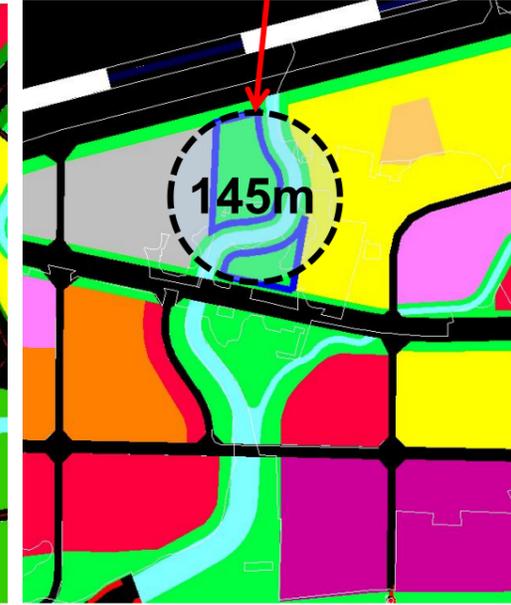
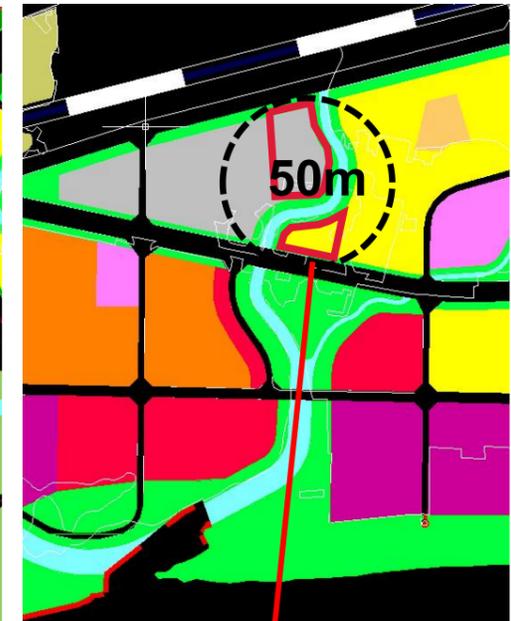
(3处)



1城市活力公园南侧
备用地布局优化



2高新区滨河公园南侧
用地布局优化



3红塘湾布甫村滨河公
园布局优化

■ 形成永久性绿色空间网络一张蓝图。

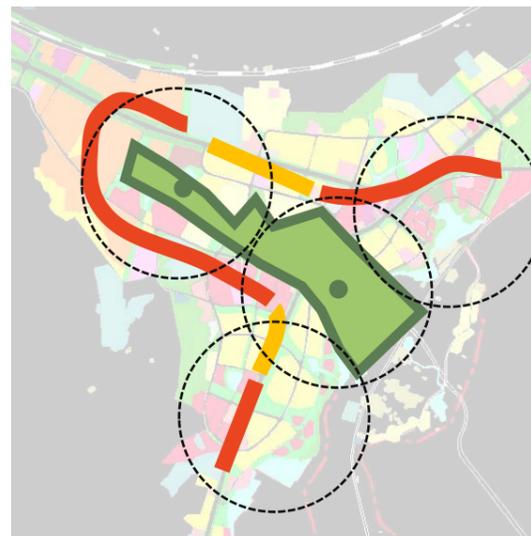
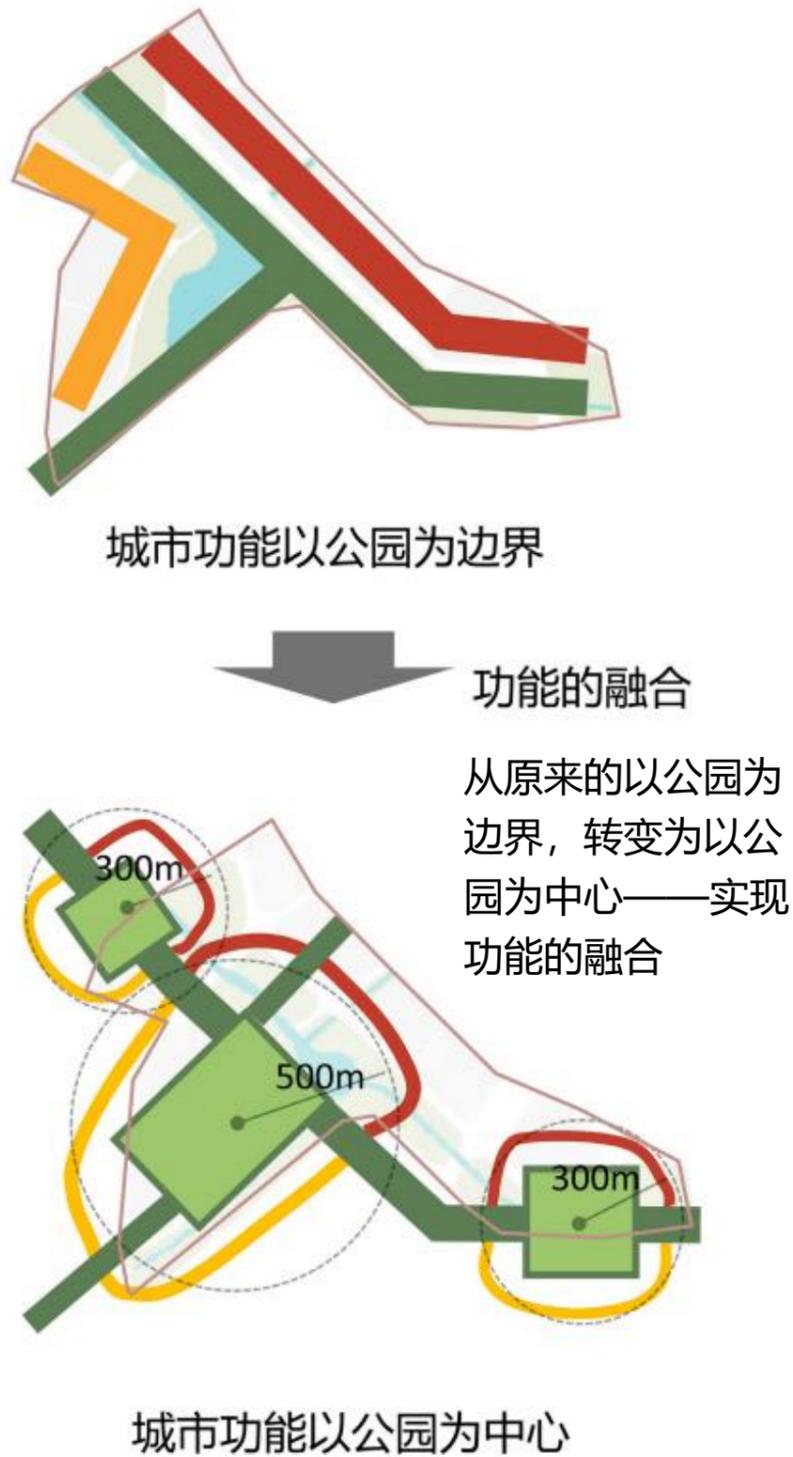
形成“一屏、一湾、三网、四脊、十路、廿廊”区域网络状绿地开放空间构架，打造自然通风、市民游憩、生态保护等功能于一体的城市廊道，构建清凉三亚。建议纳入《绿地系统专项规划》及蓝绿线，加强法制保障与规划管理。



规划区生态廊道网络布局图

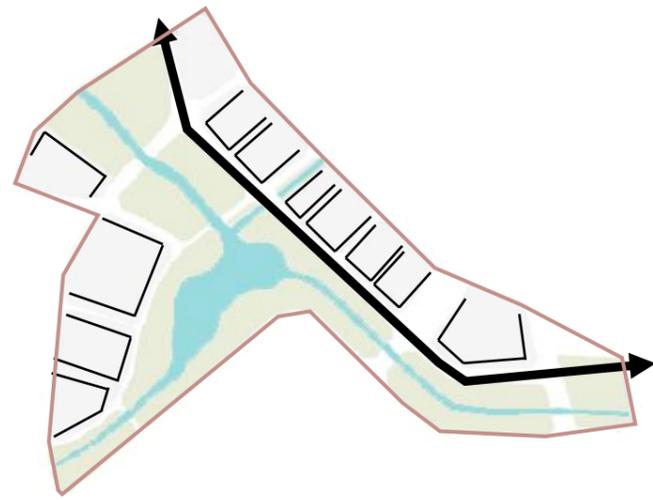
策略一 优形态：推动城园相融共进

- 以公园为中心组织城市功能，构建以公园为核心的公园型城市组团，实现规划布局从以公园为配套设施到引领城市片区开发。



策略一 优形态：推动城园相融共进

- 推动从城市道路、街巷向城市公园转变，实现街区即公园、院巷即公园、道路即公园，实现从城园分离到城园融合。

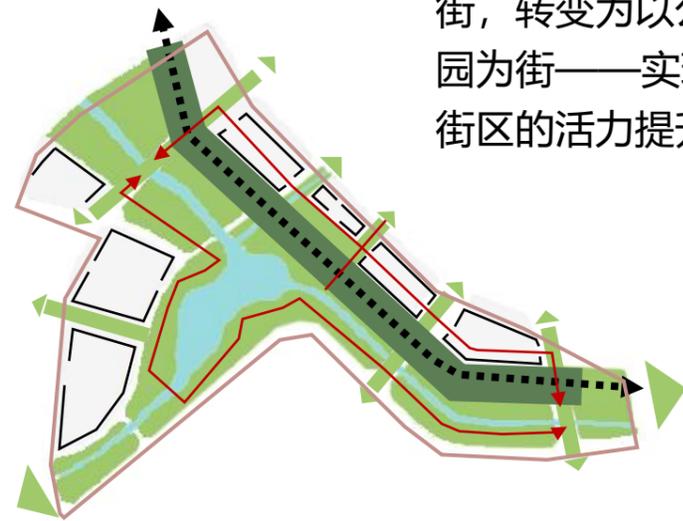


以路为街



街区的解放

从原来的以路为街，转变为以公园为街——实现街区的活力提升



以公园为街



■ 实施差异化公园空间提质措施，优先保证公园布局、优化公园体系，实现从碎片布局到系统构建。

按照公园 500 米半径覆盖率 > 95%，综合公园布局相对均衡，专类公园各具特色，类公园综合体充满活力的目标，增绿提质，建设类型多样、便捷可达、层次合理、全域覆盖的公园体系。



策略二 构体系： 营造全境步道网络

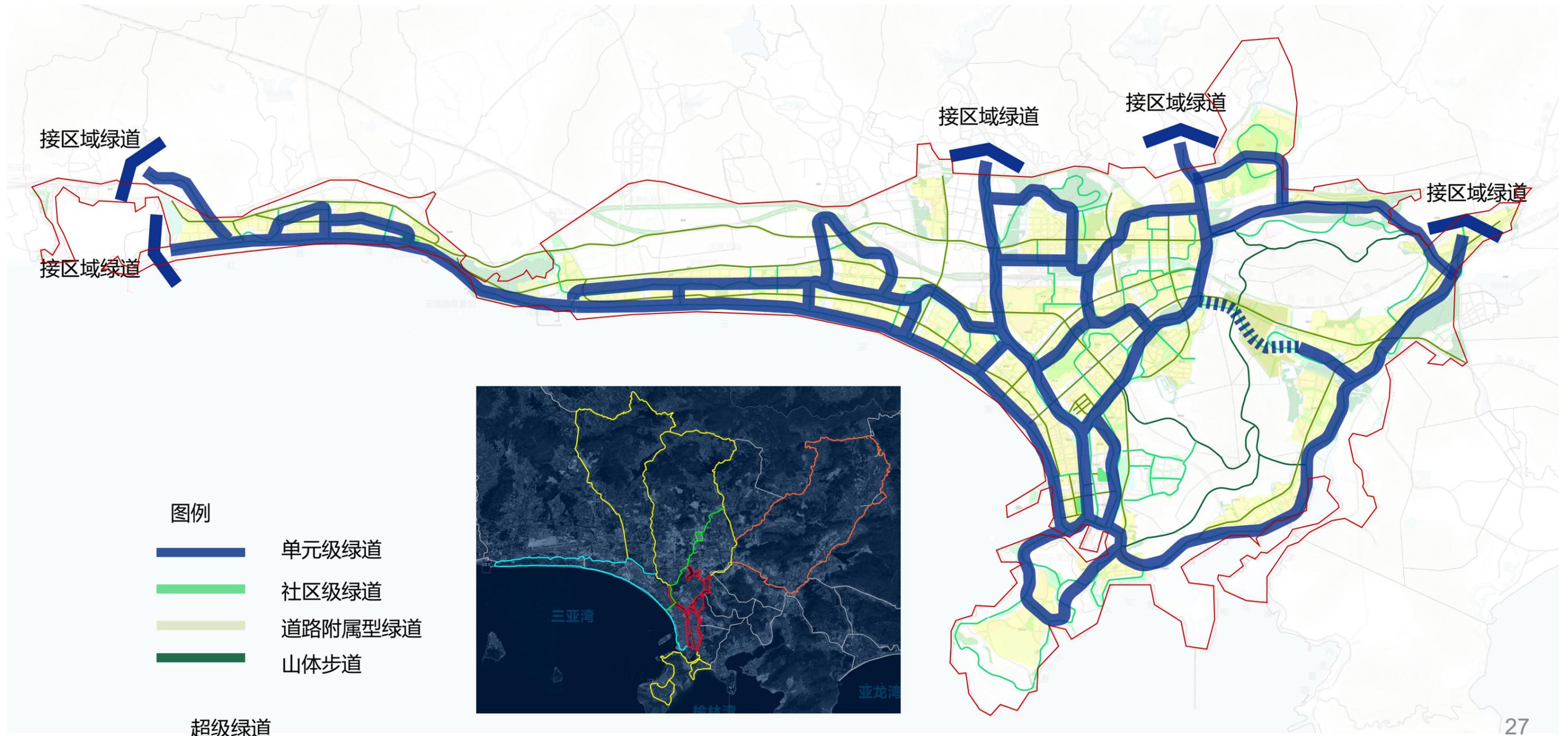


■ 串珠环绕，打造居民绿色出行和健康休闲网络。

与区域级绿道相衔接，在超级绿道基础上，依托绿廊增加补充单元绿道，串联各个片区单元。与单元级绿道相衔接，社区绿道链接社区公园、小游园、步行街区、广场、文体设施、社区服务中心等公共空间。

■ 连续完整，充分利用立体化空间。

建议难以贯通的区域采用高架连廊、地下通道等立体交叉方式，实现绿道体系的完整、连续、不间断。



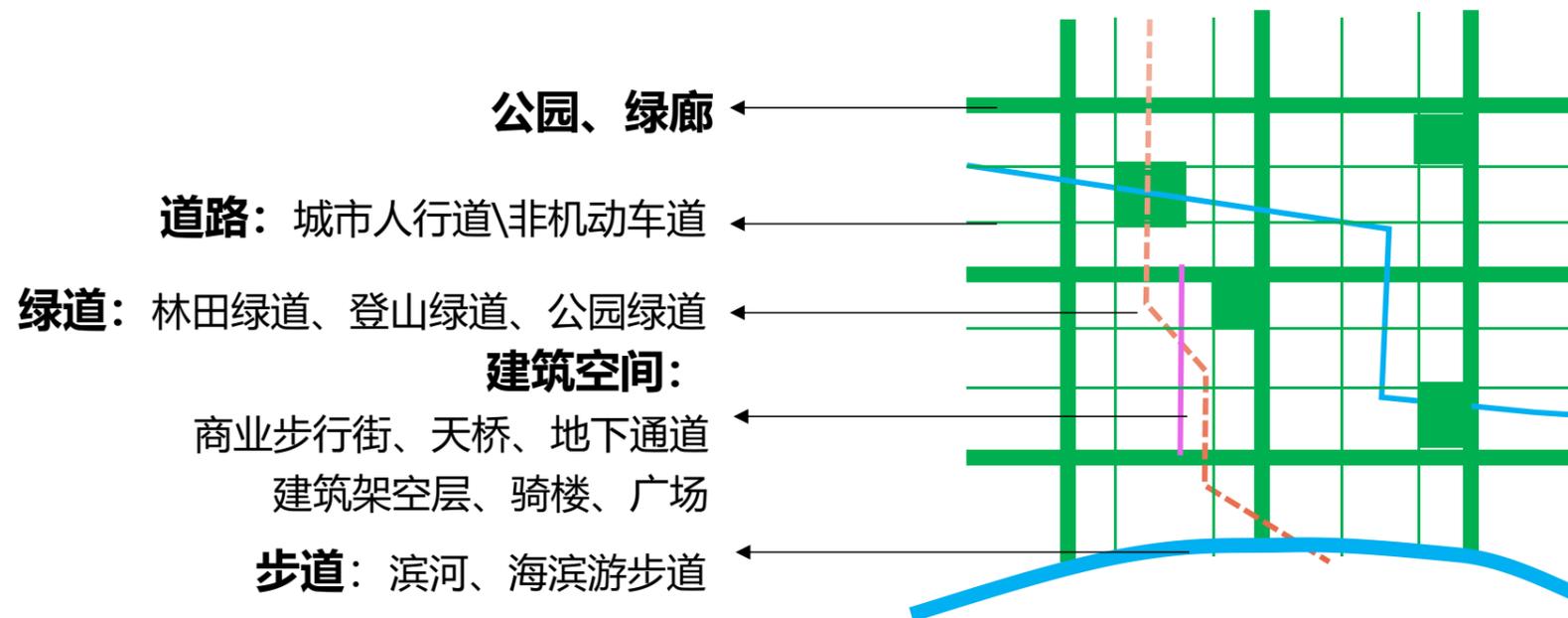
策略二 构体系： 营造全境步道网络



■ 多道融合，构建不间断的安全步道网络，打造步行骑行、无界漫游的CITYwalk天堂，实现从一维空间向三维空间转变。

- **有盖公共空间**——建筑架空层、骑楼、风雨连廊、有盖节点空间等
- **公共交通空间**——商业步行街、广场/天桥、地下通道等
- **林荫步道**——海滨游步道、滨河步道、城市绿道、郊野小径等
- **城市道路**——城市人行道、自行车道

借鉴新加坡凉都经验，出台非计容积率政策，修建有盖步行空间，与绿道、慢行系统相结合。不仅仅是绿道体系一类，应考虑综合多种步行空间，梳理形成舒适、安全、不间断的步道网络。



新加坡有盖公共空间的类型



公共连廊

- 居住区的连廊
- 公共交通站点连廊
- 建筑之间的连廊

建筑沿街面有盖步行道

- 建筑出挑的雨棚
- 建筑退让的廊道

有盖城市节点空间

- 有盖公共节点空间
- 私有的公共空间

策略三 提品质： 补充城市服务设施

- 分层次为城市的多样化休闲活动提供空间，补足城市服务设施，实现从单一园林向公园设施转变。建议在相关公共服务设施规划时考虑公园+服务设施的布局方式，而不仅仅停留在单独地块形式。



自行车15分钟
辐射范围

- 以二级绿廊与大型公园为载体，差异化补强**会展、商业、博览**等高端城市功能。
- 按照自行车15分钟，依托大型公园重点补充**文体活动、青少年教育、商业服务**为主的**城市必要性公共服务**。
- 按照步行15分钟，依托社区公园、游园落实**老年活动、亲子游戏、日常健身、邻里交往**等基础功能均好设置。
- 依托专类公园，**因地制宜彰显多元特色**（生态功能、旅游功能、疗养功能等），丰富城市生活体验。

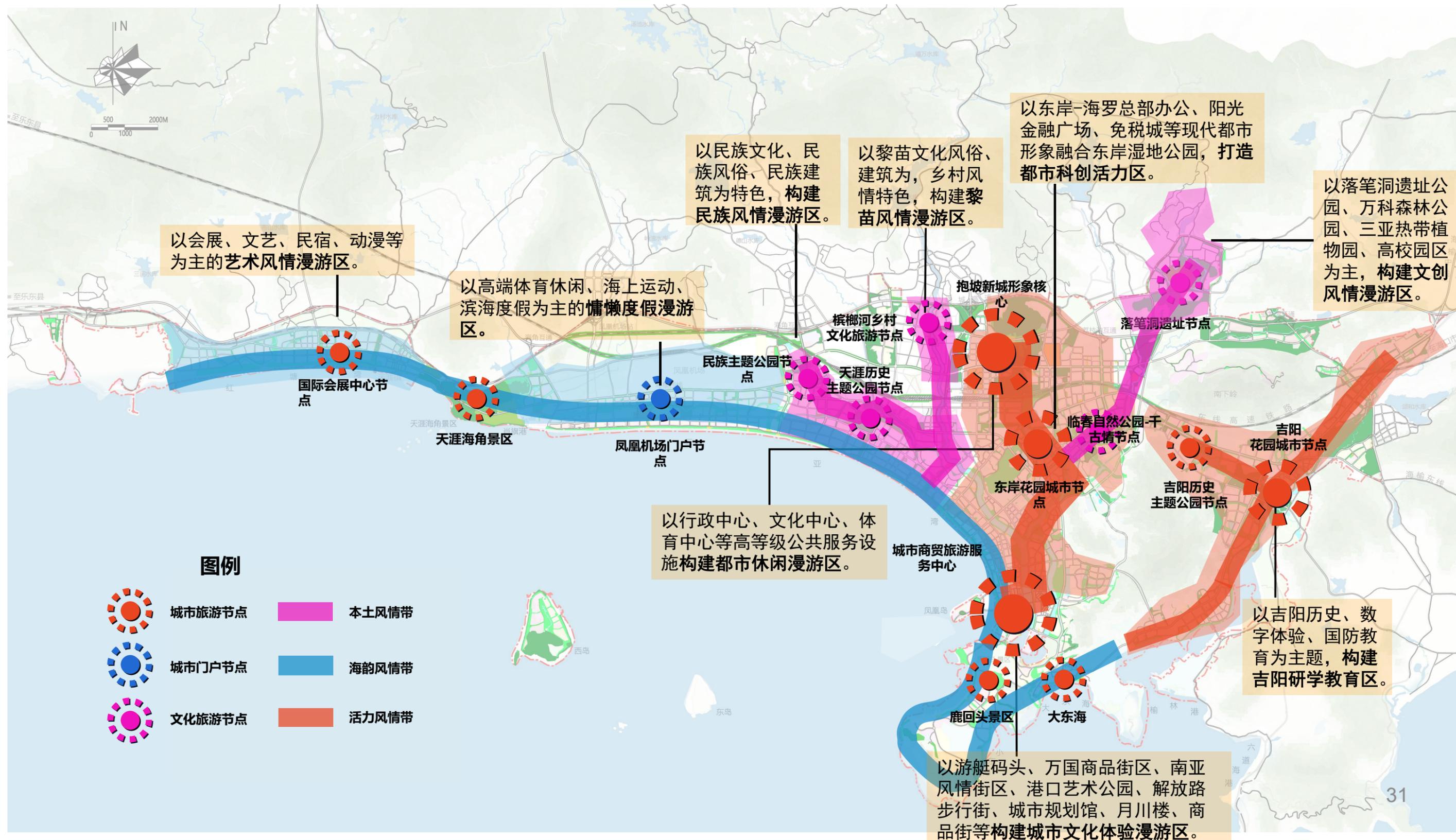
策略三 提品质：推进一园一特色

■ 围绕“场地特色、植物特色、文化特色、主题特色”，按照一园一特色打造多样化体验公园。



策略三 提品质：营造活力消费场景

- 依托公园绿道网络构建消费生态链，突出文商旅体融合发展，实现从景观设计到场景设计。
- 整合公园周边资源、市民需求、旅游发展目标，以公园绿带串联城市节点、游憩兴趣点，打造多条魅力漫游线，实现从“滨海旅游向全域旅游”转变。

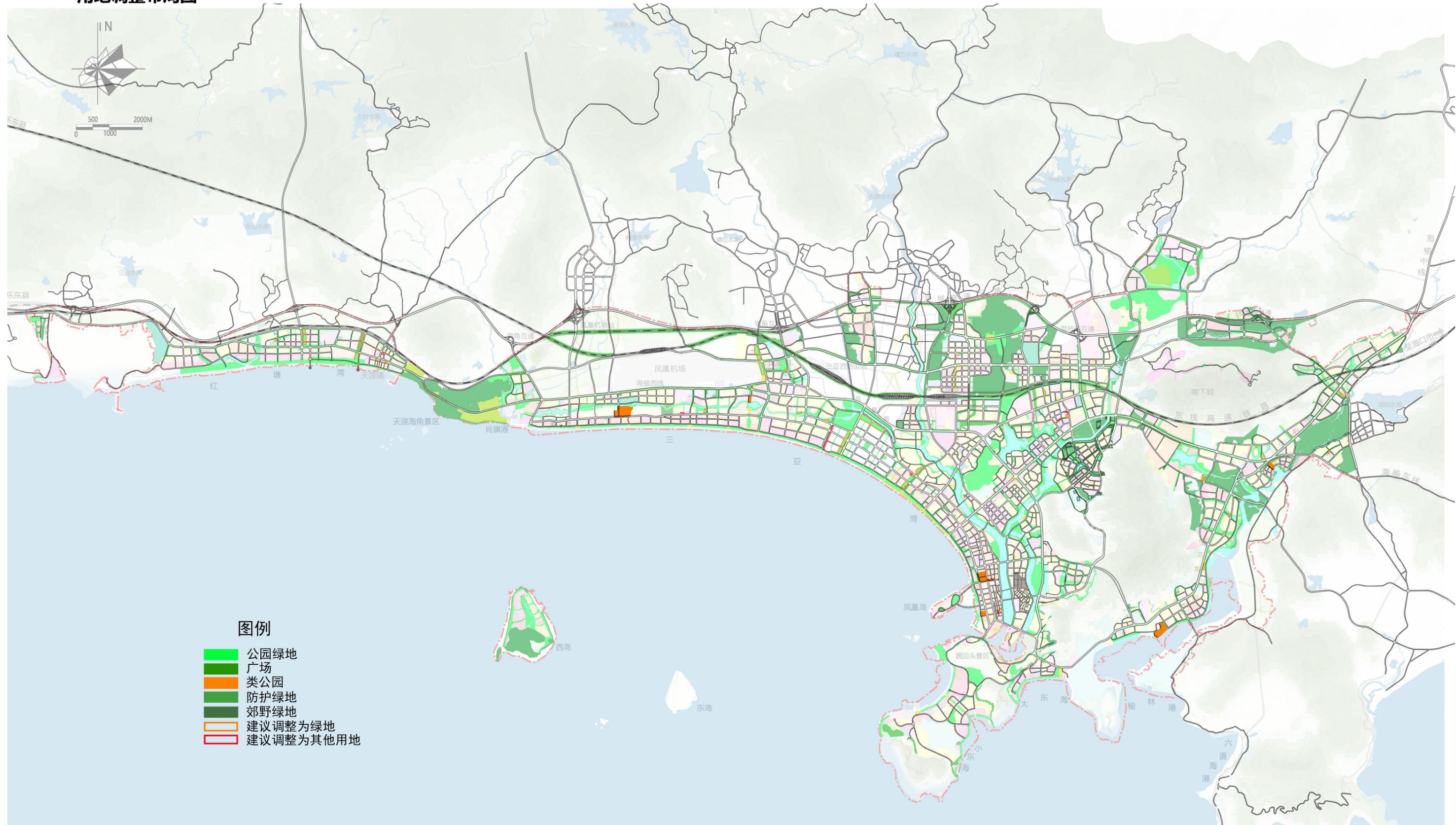


策略四 促开放：扩容城市共享绿色空间

- 开展红线内外的整体景观设计，通过精细化管理，推进社区、园区、校区、单位公园绿地开放，扩容城市共享绿色空间。



用地调整布局图





花园社区创建

1. 花园社区建设标准

以建设“三生融合、三效合一、共治共享、特色彰显”的宜居社区为目标。

提出“生态保护、民生改善、经济发展、共治共享、特色彰显”五大维度的建设要求和核心指标，引导和规范三亚花园社区的规划与建设，不断提升社区生态环境、生活品质、经济活力，打造城市高质量发展、高品质生活、高效能治理的基本单元。

- 国际花园城市标准
- 冷却新加坡计划
- 国家生态园林城市标准
- 国家森林城市评价指标
- 上海15分钟社区生活圈
- 低碳社区建设指南
- 浙江未来社区实践
- 成都公园社区
- 浙江特色小镇
- 《海南省城镇园林绿化条例》
- 《三亚市城市绿地系统规划》

传承+借鉴+创新

三生融合
 三效合一
 共治共享
 特色彰显

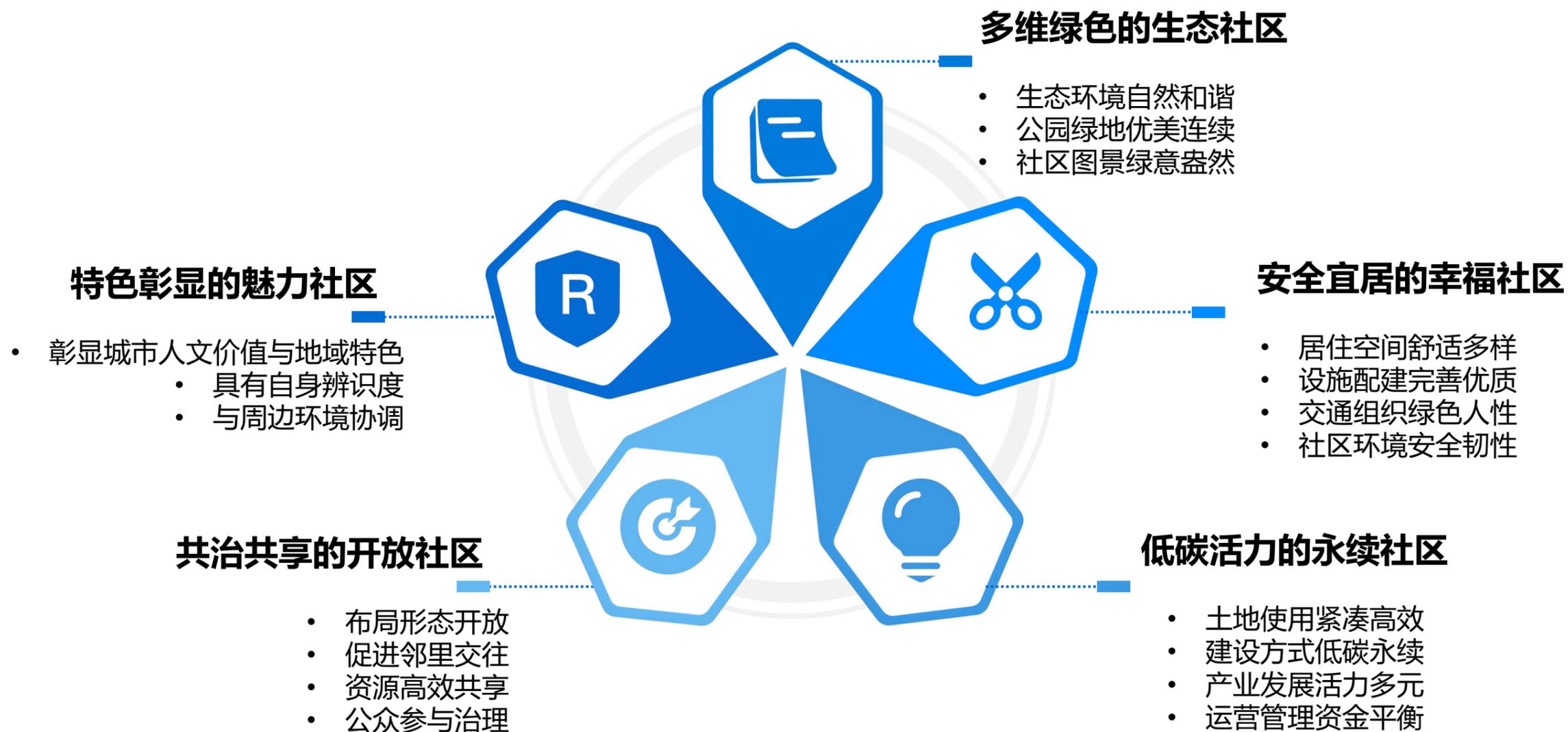
抽象、不可分解

生态保护
 民生改善
 经济发展
 共治共享
 特色彰显

具象、可分解

1. 花园社区建设标准

因此，集成创新地提出“**生态保护、民生改善、绿色发展、共治共享、特色彰显**”五大维度的建设要求和核心指标，引导和规范三亚花园社区的规划与建设，不断提升社区生态环境、生活品质、经济活力，**打造城市高质量发展、高品质生活、高效能治理的基本单元。**



作为创建标准、评价体系，以创促建、以评促管，推进花园社区建设。

45条
准则

11个
重要
指标

一级指标	二级指标	指标内容
生态保护： 多维绿色的生态社区 (6)	生态环境自然和谐 (2)	社区公园≥1个，面积0.5-1公顷 绿化覆盖率≥45%，绿地率≥40%
	公园绿地优美连续 (3)	
	社区图景绿意盎然 (1)	
民生改善： 安全宜居的幸福社区 (15)	居住空间舒适多样 (3)	公共活动空间（非开敞）300米覆盖 率100%
	公服设施完善优质 (3)	
	邻里交往空间宜人 (2)	社区安全步道连续性100%
	交通组织绿色人性 (3)	人行道的宽度不宜小于2米，非机动 车道宽度不得小于2.5米
	社区环境安全韧性 (4)	
经济发展： 低碳活力的永续社区 (10)	建设方式低碳永续 (3)	生活垃圾资源化率≥50% 清洁能源使用率≥50% 全生命周期资金测算平衡
	土地使用紧凑高效 (3)	
	产业发展活力多元 (2)	
	运营管理资金平衡 (2)	
共治共享： 共治共享的开放社区 (9)	布局形态开放 (1)	街道空间、公共空间对外开放率 ≥80%
	服务设施共享 (4)	
	公众参与治理 (4)	居住型社区路网密度≥8公里/平方公 里/楼宇型社区路网密度≥10公里/平 方公里
特色彰显： 特色彰显的魅力社区 (5)	彰显人文价值与地域特色 (2)	特色公园或场景≥1个
	与周边环境协调 (2)	
	具有自身地方特色 (1)	

多维绿色的生态社区

- 立体绿化建设方式
- 热带建筑通风设计

低碳活力的永续社区

- 垃圾分类与再生资源回收
- 景观地埋式垃圾收集装置设计
- 雨水回收与利用
- 智慧能源供给与管理模式
- 双创平台建设 with 创业空间设置
- 社区运营管理

安全宜居的幸福社区

- 适老化建设
- 数字化服务平台
- 步行友好的道路设计
- 共享灰空间设计与利用
- 防灾抗灾设施建设与机制设计
- 海绵社区建设
- 养老医疗服务项目设置
- “预防+治疗+康复”全周期服务模式
- 共享停车机制

共治共享的开放社区

- 党建引领
- 居民自治
- 平台数治
- 社区工作组织架构、议事规则、运营机制

肆

实施保障建议

1. 政策制度创新



(1) 结合凉都试点，推进政策创新

利用凉都建设试点契机，参考浙江、上海的实践经验，出台关于“**区域绿化率统筹、架空层非计容积率、公共立体绿化率合理计入绿地率、土地复合利用分层出让、适当放宽更新地块容积率、花园社区创建奖励政策、公共廊道建设奖励政策、适当扩大公园混合功能比例**”等规划政策。

(2) 创新规划实施管理制度

- **建立片区统筹开发机制与XOD开发模式**：打破传统城市建设“补丁式”思维，按需划定开发单元范围与边界，以“统一规划、政策联动、主体协同、分步实施”为原则，**推进连片有序开发**。
- **运用精细化城市设计提升城市规划建设管理水平**：弥补控规在区域综合开发项目中控制要素整合、土地出让时序、全程动态跟踪、三维空间管控等方面的不足。
- **创新土地出让机制**：应用**成片混合用地出让、带方案出让**等方式吸引优质的城市运营商。

浙江省人民政府办公厅文件

浙政办发〔2019〕60号

浙江省人民政府办公厅关于高质量加快推进未来社区试点建设工作的意见

上海市人民政府办公厅文件

沪府办规〔2020〕3号

上海市人民政府办公厅关于印发《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》的通知

2. 规划衔接

(1) 将成果纳入法定为规划

将公园体系规划成果纳入未来的《三亚市绿地系统规划》以及相应片区的控制性详细规划中。一方面细化落实四大规划策略中的原则理念与策划，另一方面落实公园、廊道、步道建设的内容（包括用地调整、绿线保护划定）为三亚构建永久性的绿色空间网络提供保障。此外，建议在规划设计条件中纳入立体绿化、架空廊道等内容，完善优化公园服务、绿色空间网络。

(2) 推进花园社区创建行动

将《花园社区建设标准》作为创建，紧紧围绕生态优先、民生改善、绿色低碳、共治共享、特色彰显五大维度，作为创建标准、评价体系，以创促建、以评促管，推进花园社区建设。

