

三亚市社区生活圈专项规划

S A N Y A

COMMUNITY LIFE UNIT

SECTORAL PLANNING

（批后公布稿）

二〇二四年三月

序言

为践行以人民为中心的思想，贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，发挥社区生活圈基础性和综合性作用，推动城市发展方式和市民生活方式转变，建设健康安全、富有活力和魅力的人民城市，开展《三亚市社区生活圈规划导则》编制。按照世界眼光、国际标准、中国特色，以社区为基本单元，统筹生产、生活、生态空间布局，改善城市面貌，优化人居环境，体现地域特征，把三亚建设成为展示未来城市的窗口。

社区生活圈是在适宜的日常出行范围内，满足城乡居民全生命周期工作与生活等各类需求的基本单元，融合“宜居、宜业、宜游、宜养、宜学”多元功能，引领面向未来、健康低碳的美好生活方式。社区生活圈已被普遍认为是营造宜居环境、促进协调发展、完善地区治理的基础平台，在解决人民日益增长的美好生活需求和社会不平衡不充分的发展矛盾中承担着重要角色。

本次《规划》落实《社区生活圈规划技术指南》等相关要求，契合地域实际特色，形成全市统一的技术导则和工作指引，推动社区生活圈的层级构建从均质划分向契合行为方式转变，要素配置从基础保障向品质全面提升转变，空间布局从外延增长向高效集约复合转变，机制保障从条块分割向共享共治共建转变，实现满足“人民美好生活需要”的生活圈建设目标。

目录

第一章	社区概况	01
第二章	层级构建	04
第三章	要素配置	06
第四章	空间布局	36
第五章	机制保障	40
第六章	工作指引	45



第一章

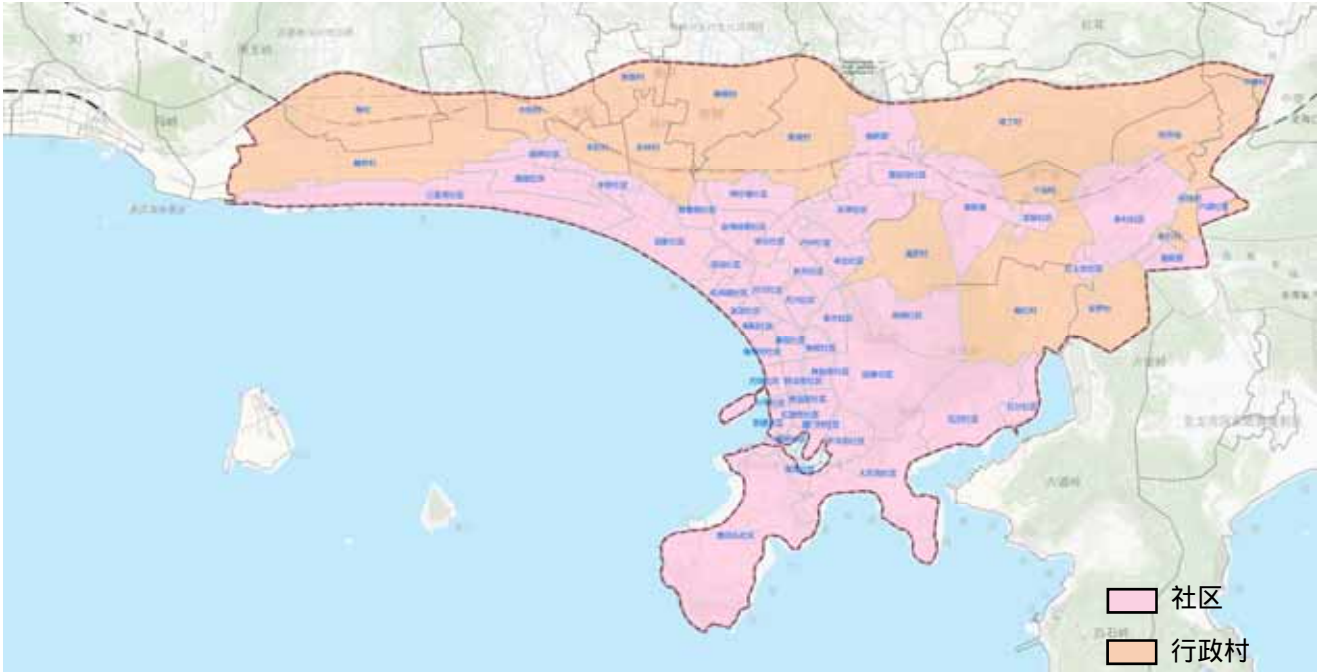
社区概况



以中心城区的社区（村、居）为对象

规划对象

涵盖46个社区以及16个行政村。位于本市城镇开发边界内、控制性详细规划覆盖的其他社区（村、居），也可参考本专项规划的相关要求，开展相应的规划编制、管理和实施工作。



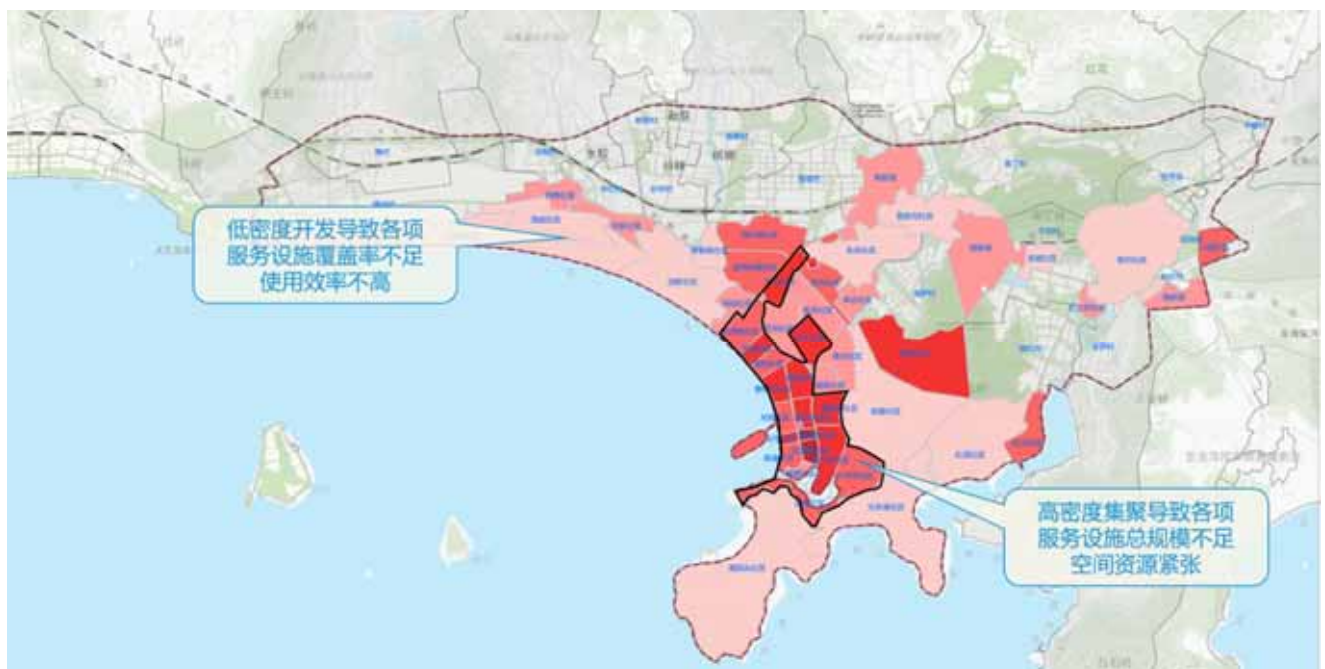
中心城区社区（村）分布图



内密外疏，区域差异化明显

分布特点

中心城区范围内不同社区的面积及人口规模差异较大，老城区社区范围小，人口密度高；外围地区社区范围大，人口密度低。



中心城区各社区人口密度分布图



类型多样，亟待精准化配置

社区类型

1、依据主导功能划分

根据用地功能、人口结构分为居住社区（本地集聚型）、居住社区（候鸟集聚型）、居住商务混合社区、居住旅游混合社区，对服务要素类型和标准进行差异引导。



居住社区（本地集聚型）
19个



居住社区（候鸟集聚型）
10个



居住商务混合社区
8个



居住旅游混合社区
9个

2、依据发展阶段划分

根据用地条件、建设年代分为老旧社区、新建社区、近期更新社区、远期更新社区，对空间资源利用、服务要素配置进行差异引导。



老旧社区
11个



已建社区
16个



近期更新社区
11个



远期更新社区
8个

3、依据行政村区位条件划分

根据区位条件、建设情况分为城中村、城边村、城郊村，重点关注前两类将开展城镇化改造的村庄。对服务要素类型和标准进行差异引导。



城中村
3个



城边村
5个



城郊村
8个



第二章

层级构建



层级构建

构建“15分钟/5-10分钟”两个层级

衔接“两级政府、三级管理”行政区划体制，对接城市基层治理平台，确定社区生活圈层级。

■ 15分钟生活圈

作为满足全面需求、加强基层治理的基本单元，配置面向全体居民、内容丰富、规模适宜的各类服务要素。

■ 5-10分钟生活圈

作为提供贴身服务、开展居民自治的基本单元，配置居民日常使用、特别是面向老人和儿童的服务要素。



标准界定

明确两个层级生活圈的界定标准

明确不同层级生活圈适宜的出行距离、服务面积、服务人口、管理范围，确保社区生活圈的空间规模与人口密度、治理效能等相匹配。

■ 15分钟生活圈

出行距离：步行15分钟/骑行10分钟

服务半径：1000~1500m，人口密度较低地区可适当扩大至2000m

服务面积：3-8km²

服务人口：3-10万人

管理范围：包含2个以上社区（村、居），一般为3-10个社区（村、居）

■ 5-10分钟生活圈

出行距离：步行5-10分钟

服务半径：300m，居住旅游、居住商务混合社区可适当扩大至500m

服务面积：0.5-2km²

服务人口：0.5-1.2万人

管理范围：一般为1个社区（村、居），面积过大可拆分，过小可合并

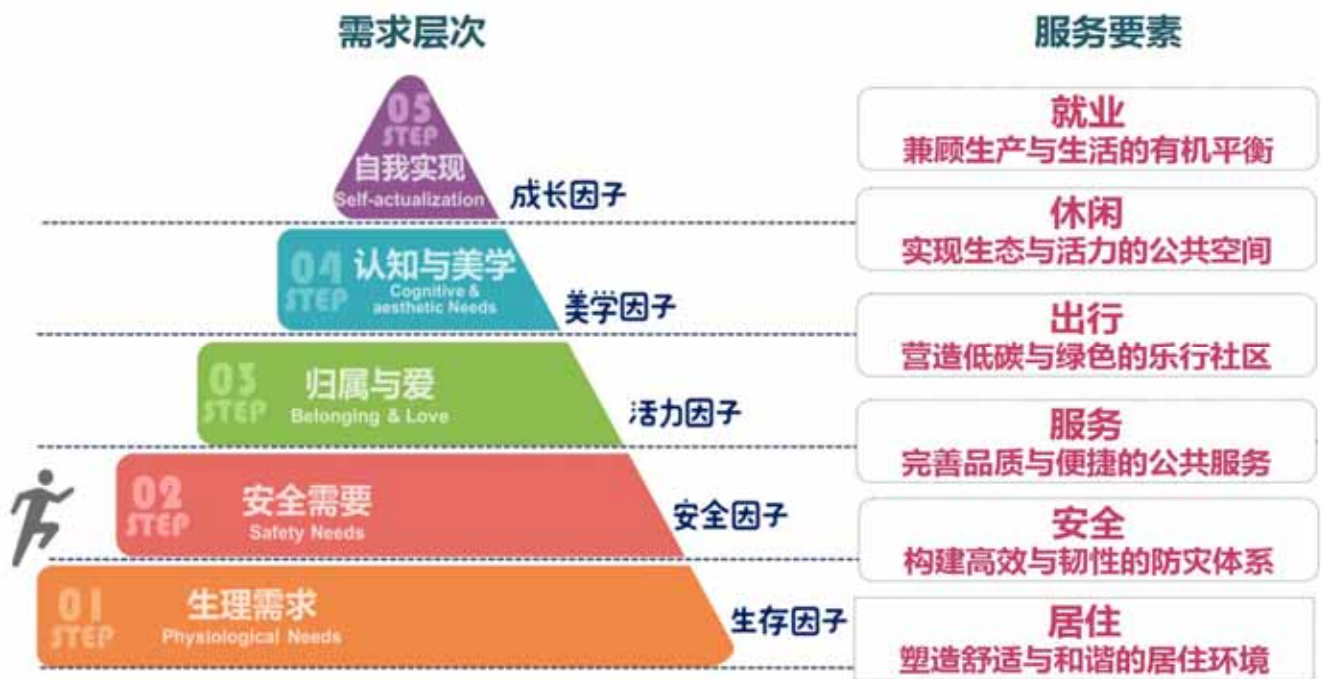


第三章

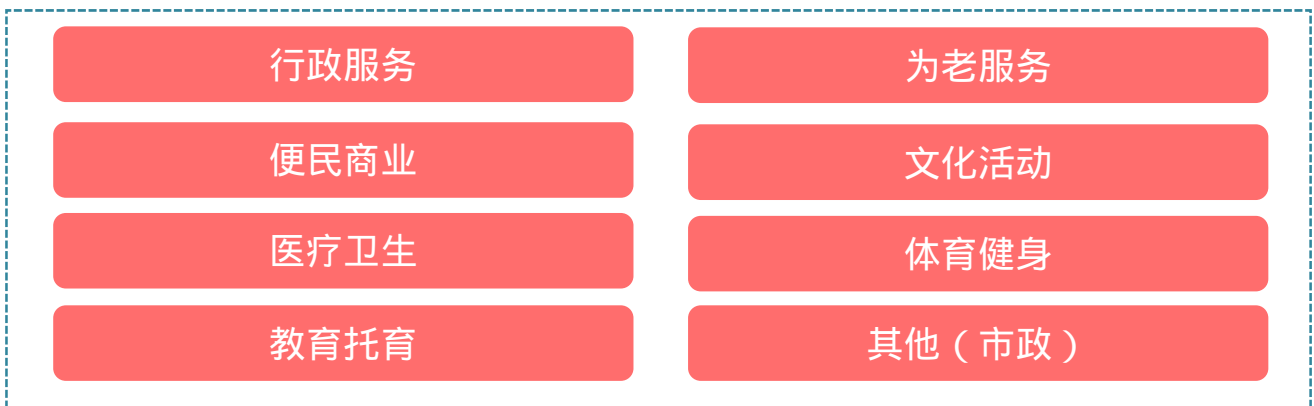
要素配置

结合广泛的现状调研和实证研究，围绕人的需求层次，社区生活圈在面向未来、尊重差异的基础上，进一步拓展公共服务内涵，提供促进全年龄段成长和可持续发展的服务。

全面覆盖社区服务、生态休闲、日常出行、居住环境、就业引导、公共安全等六方面内容，其中社区服务可细分为行政服务、便民商业、医疗卫生、教育托育、为老服务、文化活动、体育健身和其它（主要是市政设施）等八类。



社区服务



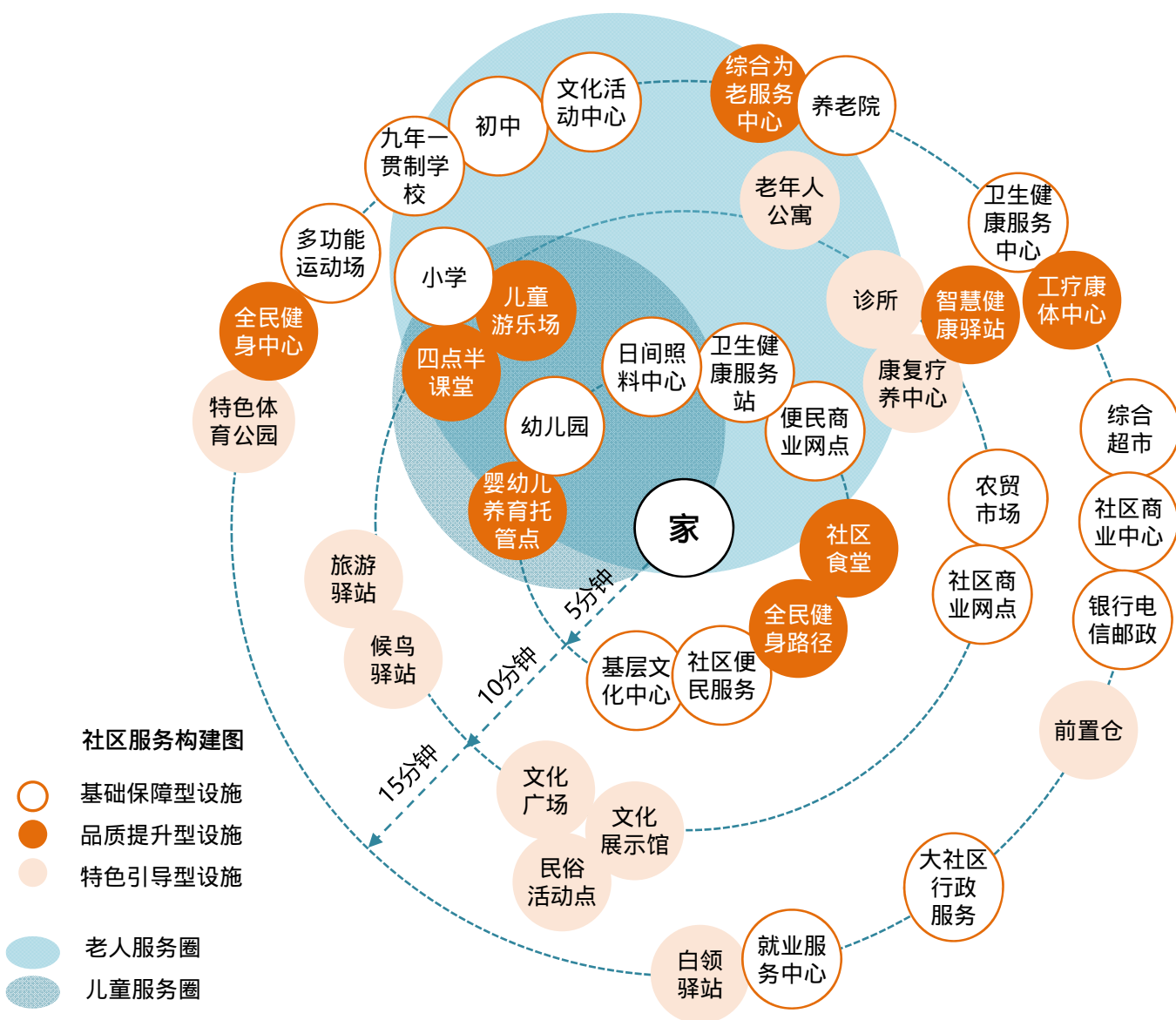


社区服务：完善品质与便捷的公共服务

总体理念

构建要素完善、层级合理、类型丰富的公共服务体系，打造高效复合、共享共赢的设施圈。

以家庭为中心，围绕衣、食、住、行等生活需求，匹配人的行为模式与出行特点，构建涵盖全年龄段人群需求、覆盖全时全季使用的设施圈，并有效应对健康化、信息化、智能化等新兴生活理念对社区的影响。



“8”类设施要素

丰富类型，引领生活

“3”种配置类型

保障基础，彰显特色

“4”维管控指标

贴合实际，展望未来



设施配置

1、便利周到的行政服务

厘清大社区综合服务、社区便民服务的业务边界及衔接机制，强化二者在行政资源、审批服务方面的互补共享。

■ 15分钟层级完善“一门式”服务

大社区行政服务：承担基层公共服务和公共事务管理职能，为居民提供“一门式”窗口服务。

■ 5~10分钟层级由“行政化”向“服务型”转变

社区便民服务：集办公议事、党员活动、教育培训、便民服务、文体娱乐等于一体的基层综合阵地，提供近距离贴身服务。

■ 坚持党建引领

大社区党群服务中心+村级组织、商务楼宇、商圈市场等党群服务站。

指标要求

注：1、“*”为品质提升型设施；
2、灰色底纹为特色引导型设施；
3、人口密度较低地区可适当扩大服务半径。

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般建筑规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	服务半径 (m)	服务人口		
15分钟	大社区行政服务 (含党群服务中心)	基本规模 1500 在此基础上叠加个性化功能	30	1000~1500	--	可综合设置	(1) 选址在公共服务设施条件较好、交通便利的地段；(2) 位置适中、方便居民出入、便于服务群众；(3) 宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间；(4) 与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口；(5) 用地紧张的，可在同一辖区内就近分开建设房屋建筑和场地；(6) 有一定幅员空间，满足群众停车、集中活动需求
	司法所	120~240	2.4	--	5~10万人	可综合设置	宜与大社区行政服务设施或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口
	派出所*	1000~1600 (建筑) 1000~2000 (用地)	32~40 (建筑) 40 (用地)	800~1000	2.5~5万人	宜独立占地	宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段
5~10分钟	社区便民服务 (含党群服务站)	基本规模 500， 在此基础上叠加个性化服务所需规模 (其中居民活动区域占比 80%，办公区域占比 20%)	103	300~500	--	可综合设置	(1) 选址在公共服务设施条件较好、交通便利的地段；(2) 位置适中、方便居民出入、便于服务群众；(3) 宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间；(4) 与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口；(5) 用地紧张的，可在同一辖区内就近分开建设房屋建筑和场地；(6) 有一定幅员空间，满足群众停车、集中活动的需求
居住街坊	物业管理与服务	100	100	100~150	--	可综合设置	(1) 应设置于地面以上；(2) 物业总建筑面积未超过25万m ² 按不少于总建筑面积2‰提供并不得少于100m ² ；物业总建筑面积超过25万m ² 的，25万m ² 以内部分按2‰提供，超过部分按1‰增加
	社区服务点*	50	50	--	--	可综合设置	--



设施配置

2、丰富快捷的便民商业

提供体验感更好、便捷度更高的商业服务，通过多样化的生活服务，打造就近、便捷、专业、舒适的综合型便民设施。

■ 完善基础型便民商业

银行、电信、邮政等营业网点。

农贸市场、生鲜超市等“菜篮子”网点：销售各类农产品和食品。

便民疏导点：补衣服、配钥匙、修家电等服务。

综合超市、小超市：满足一次性批量采买和即时性应急购买的不同需求。

社区商业网点（基础型）：早餐店、洗染店、美容美发店、照相文印店、药店、家政服务等。

快递服务站：智能快件箱、智能信报箱等可接收邮件和快件的设施场所。

■ 引导提升型惠民商业

社区食堂：为居民尤其是老年人提供膳食加工配制、外送及集中用餐。

社区商业网点（提升型）：特色餐饮、宠物服务、面包店、甜品店、书店、花店等。

前置仓：通过企业总部线上经营，将商品通过前置在社区的服务站进行仓储和配送，实现商品快递到达的线上零售和末端配送相结合。

■ 发展特色型活力商业

特色夜市、海鲜市场。



菜篮子网点



小超市



社区食堂



物资储备设施：前置仓



临时存放网点：快递服务站



末端配送设施：无人配送车等

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般建筑规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	服务半径 (m)	服务人口		
15分钟	银行、电信、邮政等	--	--	1000~1500	--	可综合设置	宜与其他商业设施结合或邻近设置
	综合超市	2000~6000	40~60		--	可综合设置	应设置在交通便利、人流相对集中的区域
	社区商业中心	14000~39000	280~390		--	可综合设置	应设置在交通便利、人流相对集中的区域
	前置仓*	独立设置100~500 店仓结合400~500 临时扩容储备空间 150~300	--	3000	--	可综合设置	(1) 避免设置在生活性道路和重要的交通干道上, 宜设置在服务性支路或背街小巷; (2) 应急管控前提前扩容, 按日常3-5天需求量储备物资就近选择周边空闲底商或仓库
10分钟	农贸市场 生鲜超市	750~1500或 2000~2500	50~100	500~800	--	可综合设置	(1) 宜设于底层, 不宜高于二层; (2) 预留商品卸货场地和非机动车停放场地; (3) 开拓公共空间, 满足交往需求
	社区商业网点	4050~9000	270~360		--	可综合设置	可与其他社区商业设施综合设置, 形成社区便民商业中心
5分钟	便民疏导点	00	20	300~500	--	可综合设置	选址在交通便利处, 结合社区商业建筑、户外公共空间设置
	小超市	300	60		--	可综合设置	(1) 可利用沿街商业店铺; (2) 提供便民缴费点; (3) 发展智能化、品牌化连锁便利店
	社区商业网点	1850~5880	370~490		--	可综合设置	可与其他社区商业设施综合设置, 形成社区便民商业中心
	社区食堂*	传统模式 150; “中央厨房+配送” 模式可适当缩小	--		--	可综合设置	(1) 选址在交通便利处, 结合生活性街道; (2) 宜结合大社区综合服务中心、社区便民服务站等设置
居住街坊	便利店	50	50	100~150	--	可综合设置	宜设于住宅组团的出入口附近
	快递服务站	15	15		--	可综合设置	(1) 格口数量为日均投递量1~1.3倍; (2) 可配置在社区与外部城市道路连通处, 并预留足够规模的停车与卸货空间 (3) 条件具备社区, 宜配置“无接触式配送”接收设施; (4) 应急封控期间提前增加快递货架
	其他街坊商业*	20	--		--	可综合设置	(1) 可与其他公共服务设施结合; (2) 周围25m范围不得有垃圾站、污水池、旱厕等污染源
	特色夜市 海鲜市场	--	--	--	--	--	--

案例：泰国曼谷the COMMONS社区商业

适应气候条件，采用半开放式空间设计，半下层为餐饮区，人们可以在公共空间的座位随意用餐；二层为玩乐区；顶楼设置了香料农场和菜园，餐厅可以即时采摘入菜。





设施配置

3、全面优质的医疗卫生

提升社区卫生服务水平和效能，实现“大病进医院、小病在社区”的医疗卫生服务模式。

■ 保障基础型卫生服务

社区卫生健康服务中心、社区卫生健康服务站：预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生、防疫等，以服务中心作为主要载体，服务站作为补充。

■ 引导提升型健康管理

工疗康体服务中心：关注弱势群体健康，为精神、智力残疾人提供日间托管、康复训练和辅助性就业服务。

健康智慧驿站：通过智能化设备，提供自助健康监测、健康自我评估、健康指导干预等。

■ 发展特色型医疗服务

诊所、养生保健点、康复疗养中心。

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标		
		单处一般建筑规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	服务半径 (m)	服务人口				
15分钟	社区卫生健康服务中心	基础规模 2500, 设住院病床、发热门诊, 以及按医养结合模式建设的, 可相应扩大规模	83	1000~1500	3~5万人设1处	宜独立占地	不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所消防站、垃圾转运站等设施毗邻		
	工疗康体服务中心*	800	--					可综合设置	宜安排在建筑首层并设专用出入口
	智慧健康驿站*	20	--					可综合设置	结合综合服务设施、医疗卫生设施设置
5~10分钟	社区卫生健康服务站	基础规模 400, 设置发热门诊、采样点等功能的, 可相应扩大规模	40	300~500	人口较多、服务半径较大、服务中心难以覆盖的社区(村), 每1万人设1处	可综合设置	应安排在建筑首层并设专用出入口		
居住街坊	AED急救箱*	--	--	--	--	可综合设置	应设置明显指示标志		
	诊所 养生保健点 康复疗养中心	--	--	--	--	--	--		

案例：上海普陀区长征镇新城片区健康小屋

50m²的小微空间集成体检测量、干预指导、健康宣教等多项功能，通过智能化的设备，提供多项健康指标监测，犹如“健康氧细胞”渗入社区服务网络。





设施配置

4、安心无忧的教育托育

提供更多元与优质的活动空间，满足少年儿童群体的学习成长和持续发展需求。

■ 推动教育资源向优质均衡发展

幼儿园（含公办幼儿园附属办园点）、小学、初中、九年一贯制学校：统筹教育资源配置与居民实际需求，落实义务教育阶段学校课后服务。

■ 建立普惠优先、多方参与的提升型托育服务

四点半课堂：面向学龄儿童的课后托管、教育辅导。

婴幼儿养育托管点：面向0~3岁婴幼儿的日间照料。

■ 分年龄段配置儿童室内外活动场所

儿童户外游戏场地：15分钟生活圈重点面向12岁以上儿童，5~10分钟生活圈重点面向12岁以下儿童。

■ 发展特色型素质拓展服务

儿童成长中心：儿童素质能力拓展的室内外场所。

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般建筑规模 (m ²)	生均指标 (m ²)	服务半径 (m)	服务人口		
15分钟	初中	每班人数不宜超过50人，学生规模不宜超过1500人 城区学位紧张地区可适当扩大规模，不超过2000人	生均用地面积 城区 16 其他 24 城区老校不低于上述标准的85% 生均建筑面积 6.66	1000	规划居住户数在9000户及以上	应独立占地	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；(2) 鼓励文化场馆和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放
	九年一贯制学校*	学生规模不宜超过2500人，小学及初中阶段学生数比例宜为6:4	初中及小学参考各自标准		--		
10分钟	小学	每班人数不宜超过45人，学生规模不宜超过1350人； 城区学位紧张地区可适当扩大规模，不超过2000人	生均用地面积 城区 10 其他 14 城区老校不低于上述标准的85% 生均建筑面积 5.66	500	规划居住户数在4000户及以上	应独立占地	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；(2) 学生上下学穿越城市道路时，应有相应安全措施；(3) 鼓励文化场馆和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放
5分钟	幼儿园	建筑面积 6班2193~2664 9班3146~3839 12班4003~4907 办园规模不宜少于6班，不宜超过12班，平均班额人数30人	生均建筑面积 6班12.18~14.80 9班11.65~14.22 12班11.12~13.63 办园规模小于6班可适当提高，大于12班可适当降低	300~500	规划居住户数在1500户及以上的应配建相应规模的幼儿园	宜独立占地	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；(2) 建筑层数不宜超过3层；(3) 生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准，活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外
	公办幼儿园附属办园点*	5个班及以下，每班不超过30人，入园幼儿150名及以下	生均室外活动场地面积 3 生均建筑面积 7				

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般、建筑规模 (m ²)	生均指标 (m ²)	服务半径 (m)	服务人口		
15分钟	四点半课堂*	00	--	1000	--	可综合设置/可共享使用	(1) 宜邻近住宅区和儿童游活动场所；(2) 可结合大社区综合服务中心等设置，共享空间和场地
	儿童游乐场 (12岁以上)*	2000 (室外用地)	--	1000	--	可综合设置/可共享使用	(1) 应布局在儿童活动安全区域，结合公园或广场设置；(2) 宜提供攀爬架、篮球场、足球场等；(3) 游戏设施和铺地宜采用自然化、软质、柔性耐磨等环保材料
5~10分钟	婴幼儿养育托管点*	200~600	每千名常住人口托位数 4.5个；30托位及以下，每托位 9；31~60托位，每托位 11	300~500	--	3个班以下可综合设置	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；(2) 生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h，活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外，室外活动场地人均面积不应小于2m ² ；(3) 加强与大社区综合服务中心、社区便民服务站及社区卫生、文化、体育等设施的功能衔接
	儿童游乐场 (12岁以下)*	600 (室外用地)	--	300~500	--	可综合设置	(1) 应布局在儿童活动安全区域，结合公园或广场；(2) 宜提供沙坑、浅水池、滑梯、微地形等；(3) 游戏设施和铺地宜采用自然化、软质、柔性耐磨环保材料，保证活动场地日照，注重场地边界的安全隔离功能
	儿童成长中心	--	--	--	--	--	--



上海浦东新区滴水湖儿童公园



北京东坝郎园Station儿童成长中心



设施配置

5、乐有颐养的为老服务

建立分层级、多类型的社会养老服务体系，实现机构养老更专业、居家社区养老更舒适，提高老年人的生活能力与质量。

■ 完善基础型、普惠型机构养老设施

养老院：对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等服务。

老年养护院：为无自理能力的老人提供服务。

■ 配置多机能、嵌入式居家社区养老设施

综合为老服务中心：嵌入式养老服务的枢纽和平台，提供更加专业、综合的社区养老服务支持，同时负责居家养老服务调度和配送等工作。

老年人日间照料中心：提供老人照顾、保健康复、膳食供应等日托服务。

老年教育学校、长者运动健康之家：满足老年人身心需求的定制化设施。

候鸟老人提供特色型设施

老年人公寓：为候鸟老人提供居住和相关服务。

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般建筑规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	服务半径 (m)	服务人口		
15分钟	养老院	7000~14000 床均建筑面积 35	参见注1	--	5~10万	宜独立占地	宜邻近社区卫生健康服务中心、幼儿园、小学等
	老年养护院	3500~7000 床均建筑面积 35	参见注1	--	5~10万	宜独立占地	宜邻近社区卫生健康服务中心、幼儿园、小学等
	综合为老服务中心*	1000~3000	参见注2	1000~1500	--	可综合设置	(1) 宜邻近医疗机构等；(2) 宜在建筑低层部分，相对独立并有独立出入口，二层以上应进行无障碍设计
5~10分钟	老年人日间照料中心	350~750	参见注2	300~500	--	可综合设置	(1) 宜邻近医疗机构等；(2) 宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口，二层以上应进行无障碍设计
	老年教育学校*	200	参见注2		--	可综合设置/ 可共享使用	可与老年人日间照料中心综合设置
	长者运动健康之家*	200	参见注2		--		
居住街坊	老年服务站*	60	参见注2	100~150	--	可综合设置	(1) 可与文化活动室综合设置；(2) 宜在建筑低层部分二层以上应进行无障碍设计
	老年人公寓	--	--	--	--	--	--

注1：医院慢病床位、机构养老床位、社区养老床位和家庭养老床位，合计不少于40床/千名老人。

注2：按照人均用地不少于0.1m²的标准，分区分级规划设置社区养老服务设施。新建城区和居住(小)区应当按照每百户不低于30m²的标准配套建设养老服务设施，且单处用房建筑面积不得少于300m²；老城区和已建成居住(小)区养老服务设施不足的，按照每百户不低于20m²的标准统筹配置，且单处用房建筑面积不得少于200m²。多个占地面积较小的居住(小)区可以统筹配置社区养老服务设施。



设施配置

6、充足多样的文化活动

打造丰富多样的文化娱乐空间，强调文化设施及场地的多元化、网络化、本土化。

■ 完善基础保障型文化设施

文化活动中心（含青少年活动中心、老年活动中心）：服务全体居民，包含图书阅览、科普宣传、影视厅、舞厅、游艺厅等需一定空间规模的活动。

基层综合性文化服务中心：书报阅览、书画、文娱、音乐欣赏、茶座等。

■ 配置提升型设施，丰富文化活动和人文体验

文化广场：开展表演聚会展示等活动。

文化展示馆：历史文化宣传及教育等，可兼有影剧场功能和图书阅览等。

24小时自助图书馆、流动图书站、特色书房。

■ 植入特色设施，满足多元人群需求

戏台、祠堂：延续民俗，展示风俗。

候鸟驿站：候鸟群体文娱、休憩、议事的阵地。

游客驿站：午间休息、文创展示、信息传播场所。

白领驿站：就业人群日间服务场所。

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般建筑规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	服务半径 (m)	服务人口		
15分钟	文化活动中心	3000~6000	60	1000~1500	--	可综合设置/可共享使用	宜结合大社区综合服务中心设置，共享空间和场地
	文化广场*	1000~3000 (用地)	--		--	可综合设置	(1) 宜结合公共绿地、商业文化建筑、社区中心等设置； (2) 保证硬地面积，设置观演座椅
	文化展示馆*	800~2000	--	--	--	可综合设置	
5~10分钟	基层综合性文化服务中心	200	40	300~500	--	可综合设置/可共享使用	宜结合社区便民服务站设置，共享空间和场地
	24小时自助图书馆等*	--	--		--	可综合设置	宜结合商业文化建筑、社区中心、教育设施、公共绿地设置
居住街坊	文化活动室*	30	--	100~150	--	可综合设置	可与老年服务站等综合设置
	戏台、祠堂 候鸟驿站 游客驿站 白领驿站	--	--	--	--	--	--



文化广场



戏台



游客驿站



设施配置

7、精彩活跃的体育健身

适应不断增长的健身需求，灵活布局运动空间，提供多类型、随处可达的体育场地。

■ 覆盖全龄的基础型户外场所

多功能运动场地：结合公共空间提供足球、篮球、排球、羽毛球等群众体育运动，以及广场舞等项目。

晨晚练活动点：日常晨晚间锻炼的户外场所。

■ 环境舒适的提升型运动场所

小型全民健身中心：具备多种健身设施和场地的室内体育场（馆）。

全民健身路径：开展散步、健走、跑步等运动。

健身房、游泳馆。

■ 具有地方特点、更多样细分的特色型设施

特色体育公园：皮划艇、冲浪、帆船等水上运动，沙滩运动、高尔夫等。

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标
		单处一般建筑规模(m ²)	千人指标(m ² /千人)	服务半径(m)	服务人口		
15分钟	大型多功能运动场地	3150-5620 (室外用地)	63 (室外用地)	1000~1500	--	宜独立占地	(1)宜结合公共绿地等统筹布局；(2)宜集中设置篮球、排球、7人足球场地(3)紧急情况下可以转换为应急避难场所
	小型全民健身中心*	1200~2000 其中室内体育场地面积1000	--			可综合设置	(1)大型多功能运动场地与全民健身中心可相互替代，但最小面积应满足大型多功能运动场地的要求；(2)经常开展体育活动场地种类3种；(3)包括大空间健身用房、小空间健身用房、服务功能用房等
10分钟	中型多功能运动场地	1310~2460 (室外用地)	87 (室外用地)	500~800	--	宜独立占地	(1)宜结合公共绿地等统筹布局；(2)宜集中设置篮球、排球、5人足球场地(3)紧急情况下可以转换为应急避难场所
	健身房体育馆*	600~2000	--			可综合设置	结合季节性使用规律，向周边社区居民错时共享
5分钟	小型多功能运动场地	800 (室外用地)	160 (室外用地)	300~500	--	可综合设置	(1)宜配置半场篮球场、门球、乒乓球等；(2)紧急情况下可以转换为应急避难场所
	晨晚练活动点	150 (室外用地)	30 (室外用地)			可综合设置	(1)室外健身器材不少于10件；(2)老年人户外活动场地应设置休憩设施；(3)广场舞等活动场地应避免噪声扰民
	全民健身路径*	宽度不小于1.2m	--			可综合设置	(1)可结合公园、绿地等公共空间建设；(2)起终点靠近居住区、公园、绿地等的主要出入口，便于使用
居住街坊	儿童、老年人活动场地	170 (室外用地)	170 (室外用地)	100~150	--	宜独立占地	(1)可结合集中绿地设置，但不得占用绿化面积；(2)应设置遮阳挡雨及休憩设施
	室外健身器械	--	--			可综合设置	(1)结合小区绿地设置；(2)健身器材数量不少于5件
	特色体育公园	--	--	--	--	--	--



设施配置

8、其他（市政类设施）

在保障使用的基础上，采用隐形化、小型化、地下化等设计手法，使市政设施充分融入社区环境，弱化邻避影响。

供配电设施：开闭所、配电室等。

生活垃圾收集站、垃圾分类投放点：居民生活垃圾收集。

公共厕所：供居民和流动人口共同使用。

社区微型消防站：救早、灭小和“3分钟到场”，有效处置初起火灾。

再生资源回收点：居民可再生物资回收。

指标要求

设施层级	设施名称	规模性指标		可达性指标		效率性指标	品质性指标	
		单处一般建筑规模(m ²)	千人指标(m ² /千人)	服务半径(m)	服务人口			
5~10分钟	开闭所 配电室	住宅小区总建筑面积7000m ² 以下且供电容量小于400KVA，可只留箱式变电位置，占地面积5m×4m； 住宅小区总建筑面积7000~13000m ² ，建筑面积60~90m ² ； 住宅小区总建筑面积13000~25000m ² ，建筑面积90~130m ² ； 住宅小区总建筑面积25000~40000m ² ，开闭所建筑面积60m ² ，开闭所与配电站合二为一，建筑面积130~160m ² ； 住宅小区总建筑面积40000m ² 以上的，应预留1~2所开闭所与变电站位置，每座建筑面积同上				可综合设置	(1) 应设置在高于当地防涝用地高程的地上或地下一层； (2) 应满足环保、消防要求采取屏蔽、减震、防噪音措施 (3) 外观造型、建筑风格、建筑色彩和外立面主要材料应与周围环境统一协调，并应进行景观美化处理	
	生活垃圾收集站	120~200 (用地)	24 (用地)	采用人力收集的服 务半径宜为400m， 最大不宜超过1km 采用小型机动车收 集不宜超过2km	居住人口大于 5000居住区及 规模较大的商业 综合体可单独设 置	宜独立 占地/ 可综合 设置	应避免人流汇集区域，配置分类投放的垃圾箱，并设置相应的提示标志，说明分类投放要求和收集管理方法	
	公共厕所	30-80	6		300~500	--	可综合 设置	(1) 宜设置于人流集中处； (2) 条件有限社区可以采用集成箱体式；(3) 有条件社区配置老年人、残疾人和行动不便人使用的无障碍专用厕所
	社区微型消防站*	50 (用地)	--	依托消防摩托车或小型消防车，在接到出动指令后3分钟内到达辖区边缘			可综合 设置	(1) 利用现有的场地、设施 (2) 设置在便于人员出动、器材取用的位置；(3) 房间和场地应满足日常值守、放置消防器材的基本要求
居住街坊	垃圾分类投放点	10 (用地)	10 (用地)	不宜大于70		--	宜独立 占地	(1) 应采用分类收集；(2) 可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式
	再生资源回收点*	6~10 (用地)	--	100~150		--	可综合 设置	选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求

案例：日本东京代木深町公园公厕
玻璃外墙在关上之后会变成不透明的状态；彩色玻璃材质晚间照亮公园的道路。



案例：上海金桥镇永建路垃圾站
利用垃圾房周边空地，采用现代空间手法和江南园林特色相结合，打造口袋公园。





邻里中心

1、一级（15分钟生活圈）邻里中心

■ 服务内容

集便民服务、文化体育、医疗养老、配套商业等多种公共服务与生活服务于一体的“一站式”综合体。

■ 布局引导

可独立占地或综合设置，用地面积 1hm^2 ，基本建筑面积（基础型公共服务+生活型商业服务） $14000\sim 23000\text{m}^2$ ，户外活动场地 0.5hm^2 。

2、二级（5-10分钟生活圈）邻里中心

■ 服务内容

满足日常高频需求，重点关注“一老一小”，打造贴近生活的服务阵地、议事协商的家门口“会客厅”。

■ 布局引导

宜综合设置，建筑面积 $1700\sim 2700\text{m}^2$ ，户外活动场地 800m^2 。



新加坡Oasis Terraces社区中心



1、面向不同主导功能的社区，提供精准配置

差异引导

社区特征	居住社区 (本地集聚型)	居住社区 (候鸟集聚型)	居住商务 混合社区	居住旅游 混合社区
差异引导	<p>细分儿童成长、青年发展、老年友好等不同社区类型；</p> <p>按不低于80m²/千人标准，配置相应的品质型设施，并开展适儿化、适老化改造。</p>	<p>根据候鸟人口规模，增加商业、医疗设施；</p> <p>结合邻里中心设置候鸟驿站，满足文化娱乐、休闲交往等需求；</p> <p>引导配置老年人公寓、康复疗养中心等。</p>	<p>结合商办建筑设置白领驿站，涵盖政务服务、企业展示、团建活动等功能。</p>	<p>在旅游人群密集处设置旅游驿站，涵盖配套商业、医疗急救、环境卫生等功能；</p> <p>引导配置特色夜市、海鲜市场。</p>
	 <p>上海江川路街道适老化改造</p>	 <p>西班牙马德里可变微型设施</p>	 <p>上海徐家汇T20大厦白领T站</p>	 <p>上海浦东望江驿</p>

2、面向不同建设条件的社区，实现差异管控

社区特征	已建社区	新建社区
差异引导	<ul style="list-style-type: none"> • 优先保基本，优先补紧缺； • 在保证建筑面积符合标准的前提下，设施用地面积可适当降低，但原则上不低于一般标准的85%。 	<ul style="list-style-type: none"> • 确保基本保障型设施配置； • 按不低于80m²/千人的建筑面积标准，配置品质型设施；根据实际情况配置特色型设施； • 重要地区可在标准基础上增加15%，为未来发展留弹性。
		



总体理念

生态休闲：实现绿色与活力的公共空间

构建点、线、面相结合，多类型、多层次的公共空间系统，引领绿色健康的生活方式。

1、均衡布局休闲空间

■ 实现公共开放空间分级配置，其中：

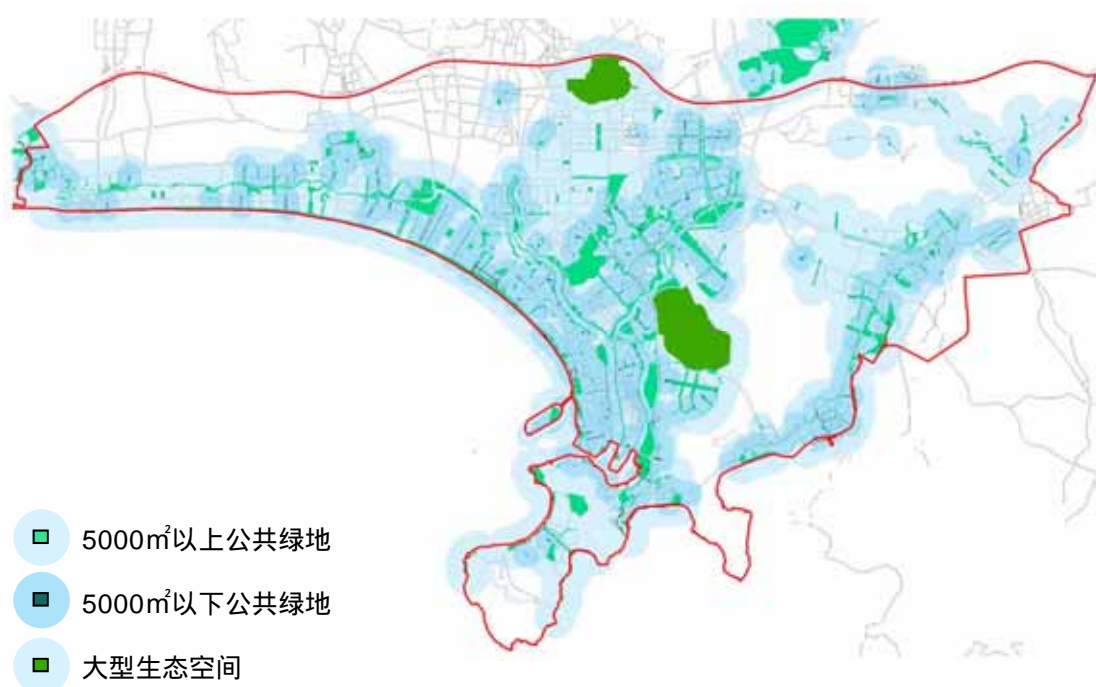
15分钟生活圈至少配置一处50000m²以上公共绿地；

5~10分钟生活圈至少配置一处5000m²以上公共绿地，其中活动场地不少于800m²；当旧区改造无法满足配置要求时，可采取多点分布方式，采用400~5000m²公共绿地作为补充，其中活动场地不少于150m²。

各类公共绿地服务半径覆盖的居住用地面积，占总居住用地面积的比例不低于80%，鼓励有条件的地区达到100%，其中：

5000m²及以上公共绿地的服务半径按照500m测算；

400~5000m²的公共绿地的服务半径按照300m测算。



中心城规划公共绿地及服务覆盖情况

2、丰富“面、线、点”空间类型

■ 面——大型公共空间

提升规模：充分利用丰富的山体、滨水等大型生态空间，发挥生态、生活等综合效益。

促进开放：重视出入口、内部路径和沿线界面设计，提高视线渗透与开放可达。

激发活力：除旅游观光功能外，考虑为周边社区提供一定的活动场地和互动装置。

■ 线——滨水滨绿空间

全线贯通：实现骨干河道两侧公共空间贯通开放率100%，漫步道单独设置时宽度宜在3米左右。

网络串联：依托绿带、林带、林荫道、滨水绿地等构建绿道网络体系，串联社区重要节点空间。

植入驿站：每隔250-500m设置驿站，涵盖配套商业、安全保障、环境卫生等功能，建筑面积宜在200m²。



鹿回头公园



增加社区联系步道，提升可达性



红树林公园



打开滨水界面，提升亲水性

■ 点——300米步行可达范围内，增加各类小微公共空间

街角空间：合理控制路缘石半径，缩短过街距离，增加街头广场。

现状：转弯半径过大且停车占用



转角空间减少转弯半径



退界空间：鼓励街道退界和道路红线空间一体化设计，设置合理宽度的建筑前区及更多可驻留空间。

现状：建筑前区缺乏设计



人行道与退界空间一体化设计



公建入口空间：公共建筑入口艺术化设计，增加休闲场地和交往空间。

小区口袋花园：小区内品质较低的绿地、游园等，增加活动场地设施。

现状：场地空旷、使用效率低



丰富场地和设施



屋顶等立体空间：公共、居住建筑屋顶植入运动场地、儿童游戏场地。

骑楼、底层架空：利用遮阴条件，美化环境，植入休憩设施。

现状：居民自发使用底层架空空间



美化环境，增加休憩设施



3、本土化精细设计，提升环境品质

■ 植入本土艺术化主题性设计

结合《三亚市城市元素设计建设指导原则》分区分类要求，在公共交通设施、户外公共家具、信息指引设施、公共艺术设施、夜间照明系统、城市环境设施等要素中植入本土化艺术元素，形成独具特色的城市IP。

■ 配置体现滨海特色的各类环境设施

凸显阳光沙滩、海韵椰风、热带雨林、宜人气候等热带滨海特征，鼓励对街道家具、雕塑、构筑物等采用自然元素和创意元素，引导滨海区域具有统一的设计基调。

■ 配置舒适活力、一体集成的休憩设施

配置充足的休憩、观赏、健身、照明等设施，结合公共空间增加遮阳、避雨、喷淋、饮用水等适应气候条件的设施，如结合种植池、模块化座椅增加遮阳棚，引导趣味化、互动型、智慧化、一体化、集约化的设施设计。

现状：临春河等滨水公共空间过于空旷，缺少遮阳休憩等设施。



户外家具设计



标识导引设计



公共艺术设计



4、特色化主题，丰富活动体

结合地域文化与人群活动特征，打造三亚特色的主题性微空间，并融入低碳活力、多维绿色、共治共享等先进设计理念。

文化家园：传承历史文化、突出地域特色，植入戏台等地域传统空间打造文化家园，满足社区文化表演、小型展览与集市等活动需求。

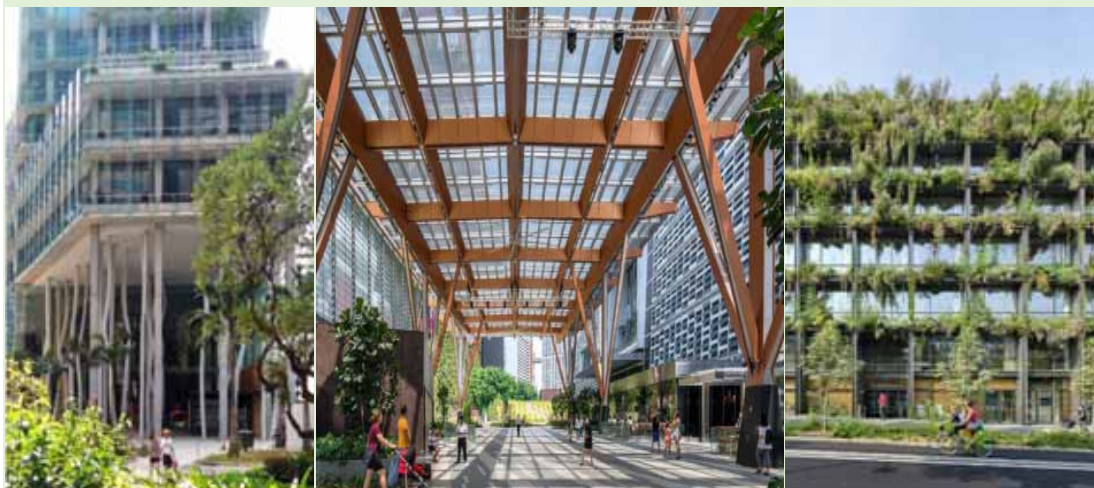
社区农园：共享农庄进社区，提供后疫情时代可食用景观，增强社区活力与融合。

雨水花园：打造低碳、生态、绿色的社区环境，推行海绵城市理念，打造社区雨水花园，鼓励社区道路、慢行步道使用植草砖、透水砖、透水沥青等透水材料。



“冷却新加坡”计划

- 通过连廊、步行道和节点空间设计，大量兴建城市有盖空间，减少太阳辐射影响，创造有吸引力、有活力、步行友好的街区，活化城市地面层空间。
- 使用不同形式的植被，包括屋顶绿化、垂直绿化、绿墙、建筑周围绿化、交通绿廊、宏观尺度绿化等，增加城市凉爽点，缓解城市热岛效应，改善热舒适度。



建筑退让廊道

公园里的有盖空间

垂直绿化



总体理念

日常出行：营造低碳与安全的乐行社区

强化慢行和公共交通优先，保障各项服务要素的便捷可达，引导社区居民日常生活出行采用绿色交通方式，多措并举改善停车问题。

1、织密慢行网络，丰富“路、街、巷”空间类型

- 控制网络密度、通道间距等，形成安全通达、连通舒适的慢行网络。

慢行一类地区：河东、河西、大东海等区域或片区，慢行网络密度不低于 $12\text{km}/\text{km}^2$ ，慢行通道间距不超过250m。

慢行二类地区：月川、荔枝沟、金鸡岭等区域或片区，慢行网络密度不低于 $10\text{km}/\text{km}^2$ ，慢行通道间距不超过300m。

*慢行网络由各类步行通道组成，包括城市道路的人行道、街坊通道、地块内公共通道、公共绿地内步道、滨水步道等。



中心城区慢行分区图

■ 构建“路-街-巷”高密度慢行路网体系

基于现状道路系统和周边土地使用等情况，构建由地区景观大道、特色活力街道、社区背街小巷相结合的高密度慢行网络。



■ 更新地区通过挖潜背街小巷、打通断头路等举措，提升慢行路网密度

重点关注社区生活型街道与背街小巷，引导绿色出行，促进社区活力，增添生活魅力。

重点挖潜的慢行路网方式

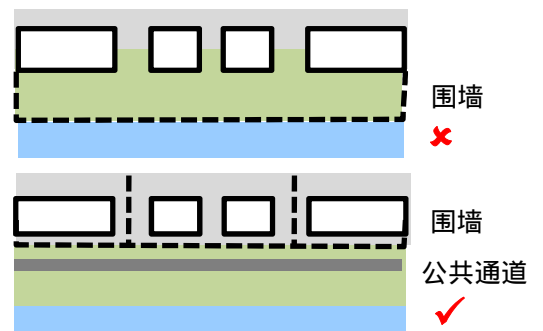
- 边长超过500m，有门禁系统的居住区
- 道路间距超过200m的商业商办或公共设施街坊
- 大型封闭绿地或宽度超过50m的滨水公共空间
- 被各类围墙封闭的商办街坊



优化提升策略

- ✓ 打通断头路：梳理贯通堵点，畅通城市毛细血管支路街巷。
- ✓ 开放大型封闭小区主路：拆除门禁和围墙空间，增加与城市道路的连通性。
- ✓ 取消大型商办公服围墙：打开围墙阻隔，利用建筑间隙空间，增加特色绿植与街道家具，营造交往场所。
- ✓ 公共空间增设步道：挖掘建筑退界空间、滨河绿地、大型公共绿地空间，形成可供居民步行、跑步、骑行的步道。
- ✓ 设置空中连廊和地下通道：对重要地区可通过设置天桥、建筑二层连廊、地下空间整体开发联通等方式，构建连续的慢行路网体系。

案例：秘鲁利马
利用公建的建筑间隙，
设置步行街，放置青
草点缀的旧轮胎。



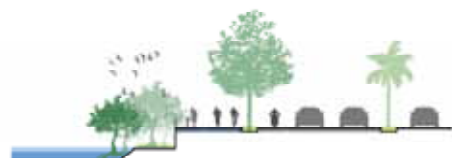
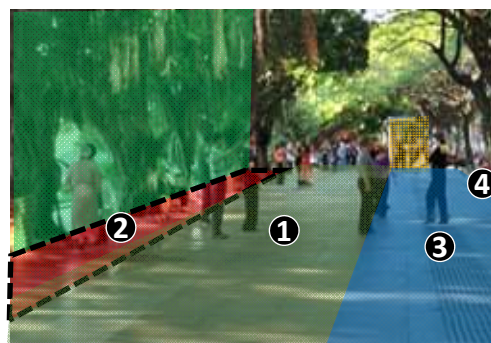
带状绿地内设置24小时贯通的步行通道

2、分类型引导，构建舒适出行环境

■ 景观型道路

滨水街道或沿线绿化较宽的林荫街道

- 1、取消步行区断面高差，将人行道与沿线绿带一体化设计
- 2、为观景、漫步、跳舞等活动提供空间
- 3、减少或严格控制沿路停车位与停车带

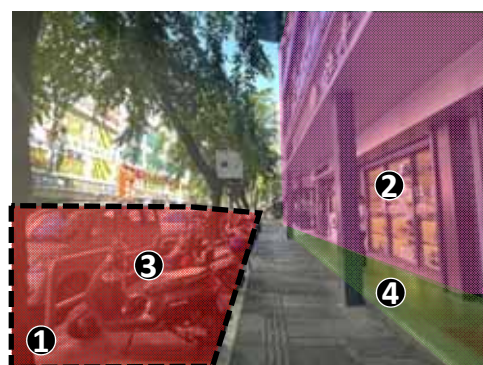


三亚河东路

■ 生活型街道

沿线以生活服务型商业和公服设施为主

- 1、取消步行区断面高差
- 2、塑造连续商业界面，增加出入口数量
- 3、降低车速，规整美化停车空间
- 4、增加遮阴休憩设施和活动场地



商品街

■ 背街小巷

公共通道、小区主路、休闲绿道等

- 1、采用一块板断面消除高差
- 2、沿街引入生活服务型业态
- 3、设置座椅、照明等设施
- 4、墙绘、绿植等柔化围墙



南海边社区街巷空间

■ 契合不同特质人群的活动需求，引导特色主题街道

安心上学路：构建安全、舒适、趣味性的上下学路，优化等候接送空间。

缤纷归家路：让社区生活型街道成为提供服务、促进交往的场所，以及居民日常使用的室外空间。

活力共享街：在创新知识型办公园区周边引导混合功能的积极界面，植入激发创意交流的第三场所。



3、提升公交站点覆盖率，通过“微公交”填补盲区

满足公交车站全覆盖：配置公交车站，并满足500m服务半径全覆盖，其中人口密集地区宜满足300m服务半径全覆盖。

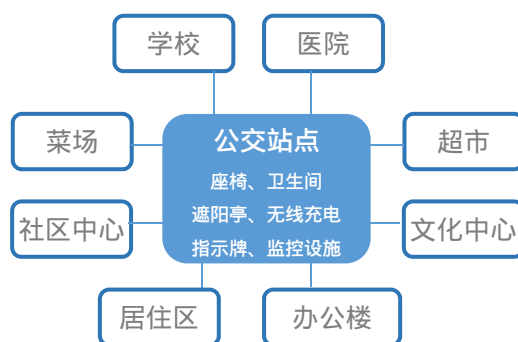
公交站点布局契合人群出行规律：鼓励结合医院、学校等各类公共设施以及公园广场等，就近设置公交站点；沿连通性较好的道路布局公交车站。

公交站点集成休憩、智慧设施：布置避免日晒雨淋的候车亭，提供座位或卫生间等，集成无线充电、WiFi、指示牌等智慧设施。

设置社区巴士微循环线路：对公交站点覆盖不足地区，设置社区内部环线，连接小区、医院、学校及社区服务设施等。



三亚公交站点布局覆盖率



公交站点布局及设施集成化设置示意

4、因地制宜，系统灵活布局停车空间

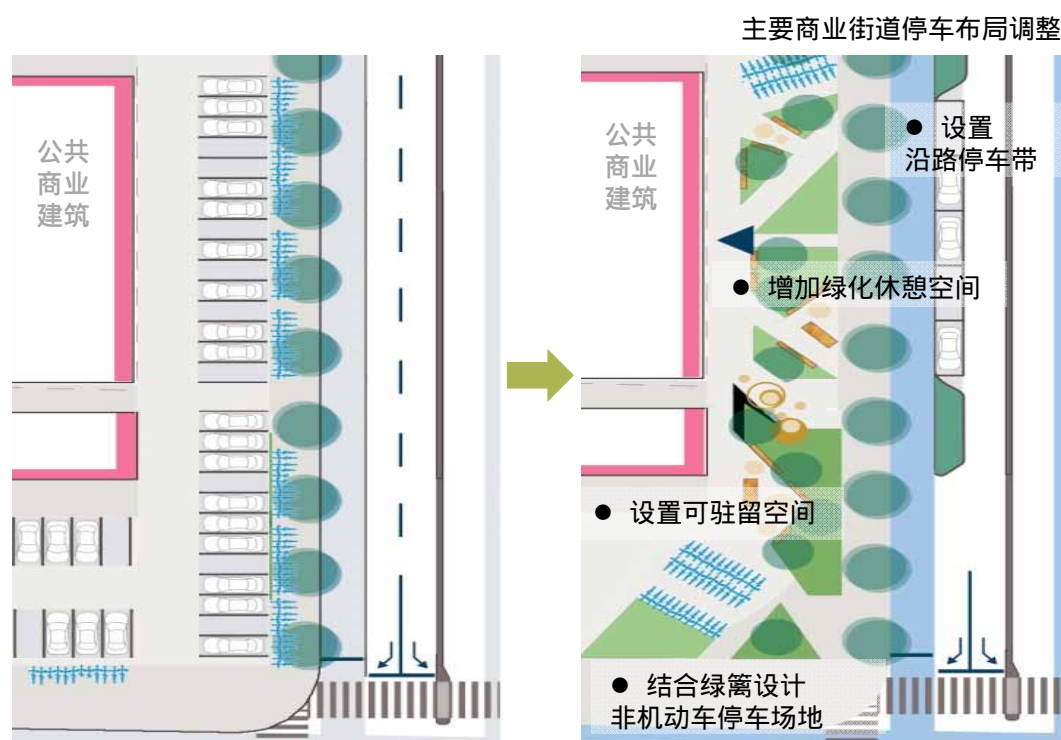
规范停车空间：将位于重要商业街道沿线、道路交叉口的停车场逐步转变为户外活动空间。社区生活型街道建设及改造提升时，可设置路面泊车车位和配套充电桩，解决社区内停车充电难问题。

增加立体停车场所：充分利用农贸市场、文化广场、运动场地、学校操场、公园绿地等地下空间合理规划建设停车场，并按比例配套充电基础设施设备。用地紧张、建筑设计有条件的新建公共设施可嵌入立体停车楼。

小区配置充电设施：新建住宅小区按照停车位100%配建或预留充电基础设施建设条件，既有住宅小区根据实际需求和场地建设条件逐步建设。

建立分时共享机制：停车紧张的居住区联合周边商办楼宇、商场，建立错时停车机制。

生态化、景观化改造：绿化隔离带遮挡停车位，停车空间与绿化、设施带复合设置，露天停车增加遮阴设施等，减少消极视觉影响，增加舒适体验。



南京田家炳学校人防工程地下停车场：
结合操场配建地下两层公共停车，并
增加跆拳道馆、游泳池等活动设施



美国堪萨斯城公共图书馆停车场：
外立面采用图书意向，与整体建筑融为一体



上海世博绿意停车场：
停车位采用嵌草铺装，遮阳棚基部设
有种植槽，栽植紫藤



总体理念

居住环境：塑造舒适与和谐的居住环境

倡导住房类型多样、安全舒适，实现社区多元融合、兼顾公平，注重营造文脉传承、特色鲜明的住区风貌。

1、加快老旧住区的多维改造

■ 转变更新模式：从“单小区零星改造”到“片区式整体改造”

河东河西片区老旧小区密集，普遍存在单个小区规模较小、围墙封闭、空间紧张、管理低效等问题。

解决内外切分、分开实施的情况，将若干个老旧小区打包成“片区”，统筹资源，按照围墙内外一体化、建设管理一体化、自治共治一体化等模式推动更新。针对服务设施配置不足、资源调配捉襟见肘等问题，打破小区间不必要、无作用的隔离，推进公共资源统筹整合，以一体化模式推动更新。

案例：上海徐汇片区一体化更新

凌云街道417街坊含7个住宅小区、3个居委会、4个物业公司，作为徐汇区“三旧”变“三新”的重点片区，经过几年来的更新重塑，提供了一种“开放共享街区”的新思路，“打包式”的片区一体化治理改造也赋予街区更新更深的内涵。



■ 丰富改造措施：从基础修缮到全面提升

既有建筑改造应遵循因地制宜的原则，符合国家现行《既有建筑绿色改造评价标准》等规范要求，并关注改造后的环境宜居、安全耐用、性能提升等内容。

宜居性改造：

修缮改造，如房屋主体修缮、立面粉刷、屋顶防水、上下水管更新、大门围墙、道路停车、附属设备、线网入地等。

加装电梯，结合居民需求及意愿调研，完成加装电梯指标要求，并加强相关宣传引导。

智能改造，智慧安全（人脸识别门禁、视频监控系统）、智能停车、智慧小区综合管理平台等。

安全维护：

加强无障碍设计，老人常用设施设置在地面一层，二层以上应设置无障碍设施；增加全场地扶手系统、地面导视系统等；楼梯间设置感光照明系统，放大单元楼号码牌；室内增加智能辅具。

环境提升：

促进交往提升，老人常用设施宜与儿童活动空间临近设置，方便老人照看儿童；营造交往场所，如将屋顶空间更新为社区农园及活动场地。

增加社区绿化，打破围墙藩篱，利用社区入口、屋顶、半地下空间等，改造更新为社区开放共享空间。

植入服务功能，便民服务、商业网点、再生资源回收点、垃圾集中投放点、文化活动设施场地等设置完善、便利，并加强洗衣房、共享厨房、交往客厅等公共共享功能。

■ 明确改造重点：根据住区现状和规划区分轻重缓急

城中村关注过渡性改造

以建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修以及市政配套基础设施改造为主，主要满足居民安全需要和基本生活需求。

老旧小区改造强调提升型、特色化

结合可利用的存量资源，增加满足居民生活需求的改善型内容，如选择合适的户型加装电梯、利用车库立体改造增加服务设施等。

2、增加高品质保障房的供给

■ 增加保障房供给

在商务区、产业区重点增加保障房供给，随住宅开发配置必要设施，优化公共出行条件。

■ 优化建筑场所设计

通过套型比例、户型设计等，为不同家庭构成、不同年龄层次提供更多选择，配置共享厨房、洗衣房、健身房、公共客厅等服务设施。

3、激发候鸟公寓的融合活力

■ 优化建筑场所设计

鼓励候鸟公寓与医疗、文化、商业和其他便利设施形成紧密联系，打破季节限制，融入周边社区。



案例：新加坡Kampung Admiralty老年社区综合体

采用分层式“三明治”方式形成垂直社区，促进功能之间的交叉，以及各年龄人群融合。首层是社区广场、零售和贩卖中心，中层是医疗中心、老年活动中心、托儿中心，上层是社区公园和老年公寓。





总体理念

就业引导：兼顾生产与生活的有机平衡

针对就业人群精准配置满足生产、生活双重需求的服务要素，促进居住与就业适度平衡，提升就业创业活力。

1、增加就业援助与产业服务配套

配置社区就业服务中心，为就业弱势群体提供职业技能培训，引导社区驻地企业、公益组织提供就业岗位。

商务社区增设白领驿站，为产业人群提供必要的配套服务，如日常就餐、文娱交往、心理疏导、能力提升等。

2、提供多元形式的创新创业空间

提供就近可达的就业空间。加强生活圈中产业、公建用地和嵌入式双创空间的布局引导。尤其针对大旅游、大商贸、大健康等特色产业以及未来新兴战略产业，面向《百万人才进海南行动计划》引入的青年英才、技能人才、银发人才等，利用闲置办公楼和商品房项目等，在总部办公、产业园区周边提供低成本、便利化、开放式的共享办公和众创空间。

加强就业创业的指导扶持。加强面向社区双创企业、小微企业、个人的创业支撑，提供创业孵化、信息交流、产品推广等服务，激发产业创新活力。

案例：上海徐家汇T20大厦白领T站

近1000m²的一站式综合性服务站，为周边就业人群提供汇客厅、海派廊、服务岛、+U站、慧书房、艺企秀、星剧场、咖啡吧等互动空间和温馨服务。



汇客厅



time时光剧场



灯塔书房



海派艺廊



公共安全：构建高效与韧性的防灾体系

总体理念

坚持平灾结合，提升社区可承载、可适应及遭受灾害或突发事件后维持功能稳定并快速恢复的能力。

1、分层级构筑“社区防灾圈”

在服务日常的生活圈基础上，耦合嵌入各类防灾减灾要素，建立“15分钟/5分钟”两个防灾层次，配置避难场所、应急通道、防灾设施和指挥调度场所。

2、加强应急预案与风险防控

充分利用现有资源，针对各类突发事件确定可临时转换的防灾资源，制作社区灾害风险地图，建立分级响应的空间转换方案。

社区防灾圈要素构与指标管控

防灾圈层级	应急要素	应急要素细分	规模性指标	可达性指标		效率性指标	品质性指标	
			单处一般规模(m ²)	服务半径(m)	服务人口			
15分钟	避难场所	级及以上平急结合场地	4000 (场地面积)	1000~1500	实际服务管理人口超过10万人的应增设	可综合设置	结合体育场(含中小学操场)、公园绿地、地下人防空间等设置	
	应急通道	应急通道(主要救灾道路、紧急救灾道路)	--	--	--	可综合设置	(1)主要救灾道路有效宽度大于15m并设置不小于12mX12m回车场地; (2)紧急救灾道路有效宽度7m~14m	
	防灾设施	医疗救治设施	--	--	1000~1500	3~5万人	宜独立占地	结合社区卫生健康服务中心、诊所、体育馆、展览馆等设置
		隔离观察设施	--	--	1000~1500	--	宜独立占地	结合文化活动中心、日间照料中心、特定酒店、高校及职业学校宿舍等设置
		物资保障设施	--	--	--	--	可综合设置	储存仓库按建筑面积0.12~0.15m ² /人配置
		生命支撑设施	--	--	1000~3000	--	可综合设置	结合综合超市、前置仓等设置，提供线上物资的配送
指挥调度	防灾指挥设施	--	--	--	各大社区综合服务中心设1处	可综合设置	结合大社区综合服务中心、社区卫生健康服务中心、派出所等设置	
5分钟	避难场所	级及以上平急结合场地	600 (场地面积)	300~500	实际服务管理人口超过2万人的应增设	可综合设置	结合社区游园、小广场、街头绿地、小区集中绿地等设置	
	应急通道	应急通道(紧急救灾道路)	--	--	--	可综合设置	紧急救灾道路有效宽度4m~7m	
	防灾设施	医疗救治设施	--	--	300~500	1万人	可综合设置	结合社区卫生健康服务站等设置
		物资保障设施	--	--	300~500	--	可综合设置	结合物业用房、小型仓库等设置
		生命支撑设施	--	--	300~500	--	可综合设置	结合菜篮子零售网点、小超市、药店、母婴商店等设置
指挥调度	防灾指挥设施	--	--	300~500	各社区(村、居)设1处	可综合设置	结合居民委员会、村民委员会等设置	



第四章

空间布局



分层级引导服务要素的合理布局

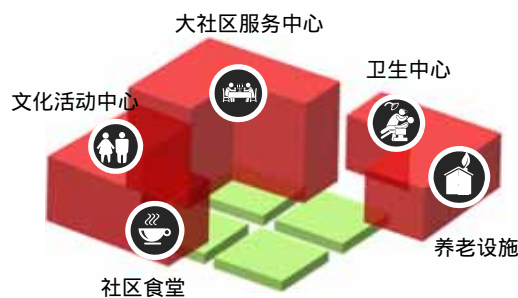
各类服务要素应布局在人口密度高、活动频率高、公交服务密集地区，减少居民日常生活出行距离，并优先满足老幼人群弱势群体的就近服务。

■ 15分钟层级服务要素

倡导将各类服务要素集约化建设，形成综合性的“一站式”服务中心，涵盖就业引导、社区服务、生态休闲等服务要素，可依托社区资源培育特色功能。可根据用地条件采用垂直或水平布局，宜与公园、绿地相邻。

与绿化等公共空间结合

高度集约的一站式布局



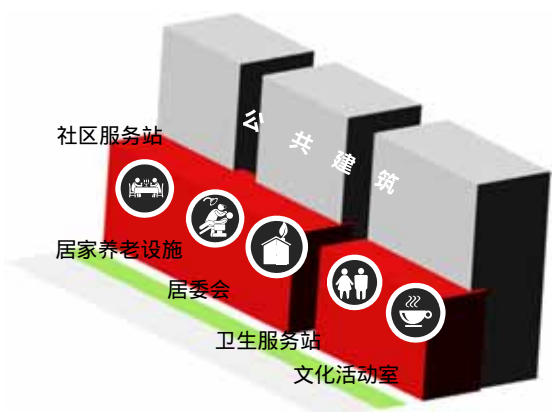
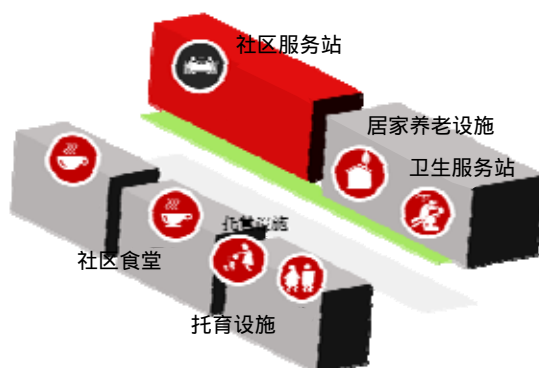
15分钟层级服务要素布局引导

■ 5~10分钟层级服务要素

宜灵活均衡布局，并与生活型街道、公共空间、绿道邻近设置，保障老人、儿童的便捷友好使用。

布局在生活型街道沿线

与公共建筑裙房结合



5~10分钟层级服务要素布局引导



强化服务要素之间的功能关联

除需独立用地的服务要素以外，鼓励各类要素综合设置，并将功能关联度高的要素相对集中布局。

促进共享办公、文化活动、体育健身等服务要素与商业用地混合布局；

鼓励运动场地与其他公共空间的复合建设；

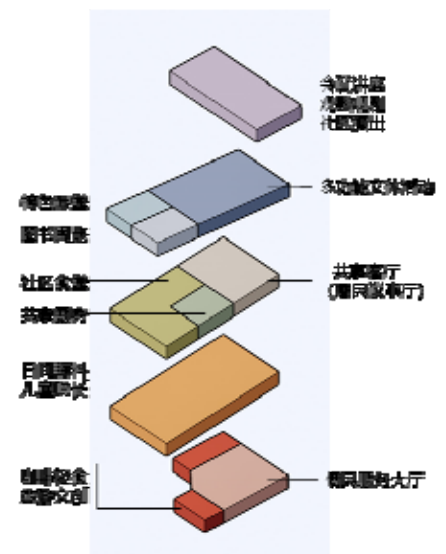
鼓励服务儿童与老人的设施复合或邻近设置；

倡导医养结合、文体结合。

可综合设置的服务要素类型引导建议一览表

	健康管理	为老服务	终身教育	文化活动	体育健身	商业服务	行政管理
健康管理		√	×	×	○	×	×
为老服务	√		○	○	○	×	×
终身教育	×	○		√	√	√	○
文化活动	×	○	√		√	√	○
体育健身	○	○	√	√		√	○
商业服务	×	×	√	√	√		○
行政管理	×	×	○	○	○	○	

注：“ ”表示宜混合，“ ”表示有条件可混合，“×”表示不宜混合。



大社区综合服务中心与运动场地、游乐场复合设置



多措并举，拓展空间供给

针对已建社区、新建社区等不同发展阶段和用地条件的社区，制定差异化的空间供给路径。

1、更新转型

■ 结合城中村改造等完善服务要素配置

针对自身开发效率低下，公共服务设施配置短板突出、或对周边环境、交通等有较大影响的地区，通过城中村改造等，完善服务要素配置。

2、存量挖潜

■ 现状低效设施改扩建

针对简易建筑、使用低效的设施，通过增加建筑层数等植入服务空间。

■ 活化利用闲置建筑

盘活售楼处、会所等闲置建筑，以及水泵房、垃圾房等废弃市政设施，通过局部改建、外部修缮、室内装修等微更新手段，改造为服务设施。

■ 租赁裙房等建筑提供设施

租赁商办建筑底层裙房、城中村闲置用房等，用于服务设施建设。

3、灵活嵌入

■ 关注立体复合空间

包括底层架空、地下及半地下空间、屋顶空间、骑楼顶层空间、桥下空间、下穿道路上方地面等，增加公共服务设施及绿化空间供给。

■ 挖潜“边界料”及“零星地”

街角空间、巷口空间、拆违后空间、围墙后退空间、建筑侧墙空间等。



新加坡利用架空空间提供贴身服务



上海闲置地下防空洞改为社区服务



深圳国际青年社区屋顶体育微设施



第五章

机制保障



衔接国土空间规划

总体规划层面重在布局引导，详细规划层面重在具体落实，专项规划层面重在有效衔接。不同层面社区生活圈规划的具体工作要求如下：

1、总体规划层面

市级国土空间规划宜基于全市公共服务中心体系，在社区级公共服务体系下分级划定社区生活圈，提出不同层级生活圈的发展目标、配置标准和布局原则，明确公共服务要素配置的总体目标。

2、详细规划层面

□ 建议基于15分钟社区生活圈空间单元开展评估，衔接两个层面的控详编制，明确基础保障型和品质提升型服务要素的配置要求。

在单元层次，宜明确基础保障型服务要素的类型、规模、布局、具体项目、内容和设置要求等。

在单元层次，宜明确品质提升类服务要素的类型、规模、布局等，有条件情况下可明确具体项目、内容和设置要求，总建筑面积可根据地区实际需求确定，一般不宜低于80m²/千人。

在地块层次，可结合实际建设情况，细化落实品质提升类服务要素的具体项目、内容和设置要求，宜满足本《规划》中一般规模要求。

3、专项规划层面

结合城市体检和专项评估工作，协调好社区生活圈规划与相关专项规划的关系，结合基础教育、医疗卫生、养老、体育、文化、“菜篮子”网点等专项规划，落实相关服务要素。



衔接城市更新实施

1、综合更新地区

建议基于15分钟社区生活圈空间单元开展评估，增补服务要素。根据发展导向和人口情况，从规模达标率、布局合理性、需求急迫度等方面开展评估，明确增补要求。

充分保障公共服务设施用地，优先建设安置房、公共服务设施和市政基础设施，并按规定移交投入使用。对于综合更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等不具备单独规划建设条件的零星土地，可与周边用地整合实施，重点用于完善急缺的公共服务设施。

2、微更新地区

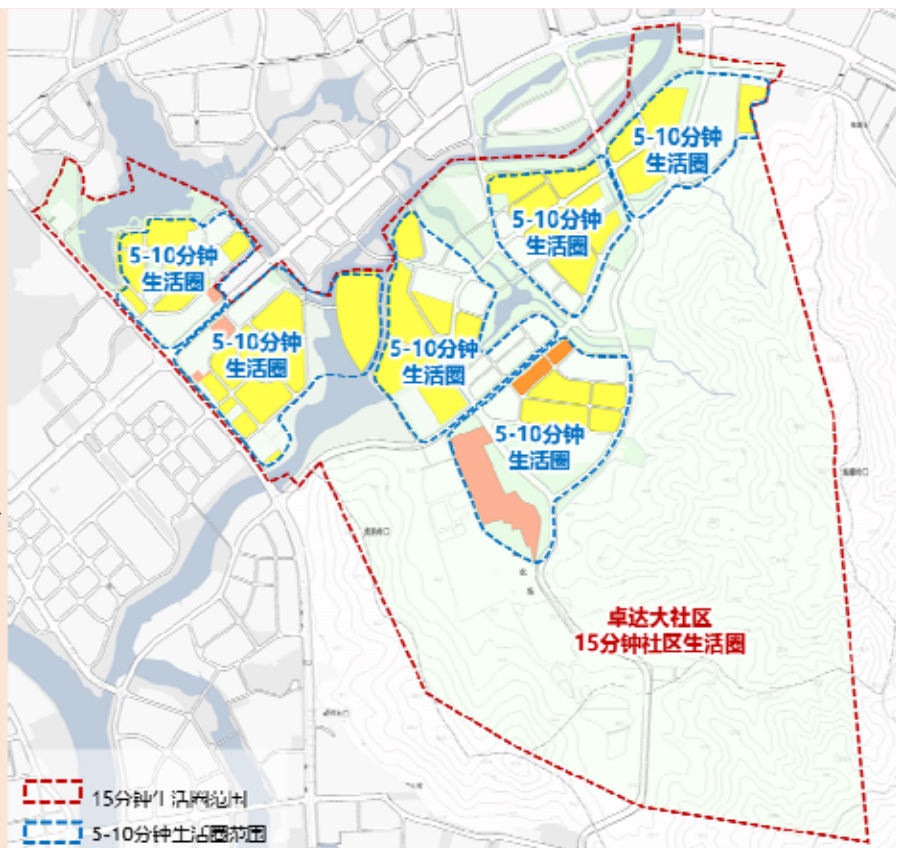
编制微更新片区项目实施方案时，建议基于其所在的15分钟社区生活圈空间单元开展评估，增补相应服务要素；

编制单个微更新项目实施方案时，建议基于其所在的5~10分钟社区生活圈空间单元开展评估，增补相应服务要素。

海罗片区更新

以所在的卓达大社区作为15分钟生活圈范围，开展服务要素评估。

综合考虑现状服务短板和规划人口情况，结合控规编制，增加邻里中心、文化活动中心、为老服务中心、多功能运动场、农贸市场、白领驿站等多样服务要素。





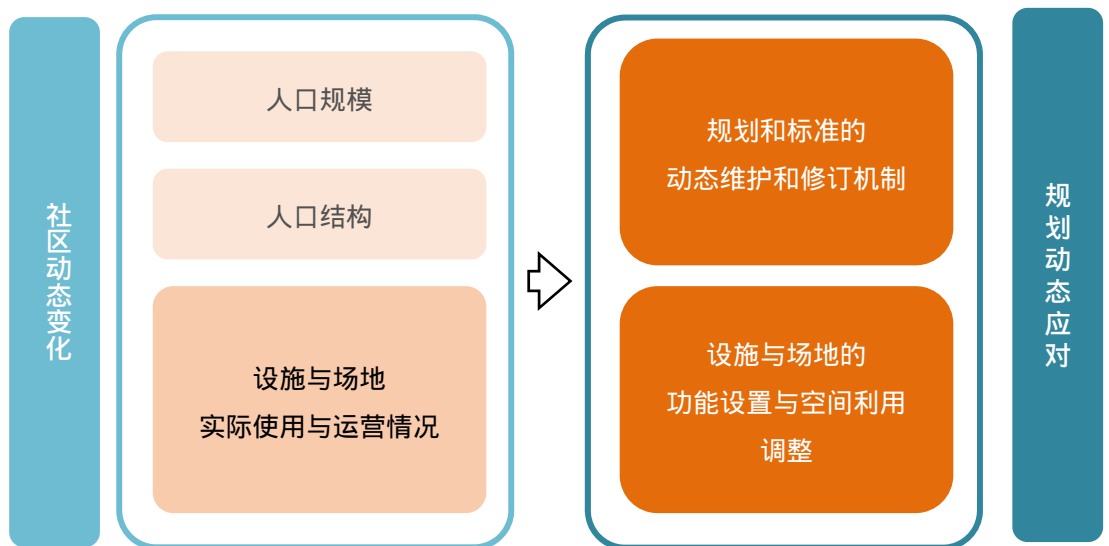
建立空间动态响应机制

■ 面向不同季节的弹性转换

候鸟人群集聚的居住社区、居住旅游混合社区提倡灵活可转换的设施及场地设计，根据不同季节提供不同服务。

■ 面向人口结构变化的弹性转换

根据人口发展趋势，预留一定弹性的建设空间。建立动态监测机制，定期从使用满意度、服务效率、经济效益等方面评估设施使用情况，鼓励功能之间的转换调整



面向不同建设阶段的弹性转换



周一：亲子活动体验

周二：公共厨房

周三：亲子阅读

周四：艺术体验

周五：老年聚会

周六：社区运动会

设施空间紧张的社区，鼓励复合功能分时服务



完善要素高效运营机制

明确各类服务要素的产权、管理和运营主体，建立政府资金为主、多渠道筹措的资金保障路径，运用智慧技术解决社区热点难点问题。

1、明确产权、管理、运营主体

区政府、相关行业主管部门及各大社区、居（村）民委员会应共同参与，明确服务要素的建设、管理、运营主体和权责。

2、保障多渠道的社区建设资金来源

明晰政府提供公共服务的主要责任，协调在地企业、社会组织、社区能人等多元力量参与社区治理、多方募集建设资金。

3、鼓励轻资产连锁运营

政府部门负责重资产设施建设，并向优质企业及社会组织购买相关服务，实现轻资产运营。

4、完善“自我造血”机制

鼓励公共服务与商业等盈利功能综合设置，采用出租部分空间+引入第三方机构运营的机制实现“自我造血”。

5、利用旅游服务设施的溢出效应服务社区

结合旅游咨询、服务驿站等，提供饮水、公厕等便民服务，小型书屋等文化服务，以及户外演出等游憩场所。

6、鼓励采用流动化、智能化、无人化设施

人口密度较低的社区，利用互联网技术提升服务效率，如服务全自助与无人化、设施使用预约制、安保与物业服务系统信息化等。



第六章

工作指引



推进机制

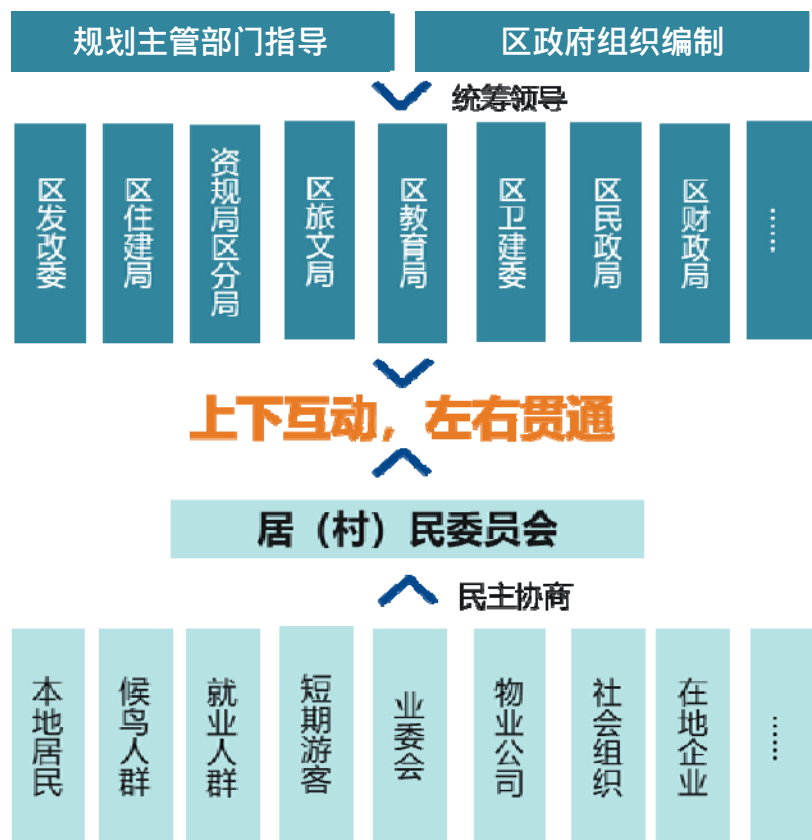
以一个或多个5~10分钟生活圈为单元，开展社区规划，明确“上下联动、左右贯通”的协作平台，共同建立全生命周期工作机制。

■ 自上而下发挥市区政府的统筹领导作用

市级层面做好统筹协调，规划主管部门及区政府共同搭建强有力协商平台，通过召开“联席会议”等形式让自然资源、住房和城乡建设、卫生健康、文化旅游、体育、教育、商业、社会保障等主管部门横向沟通，统筹不同项目之间的实施时序、资金使用和方案设计。

■ 自下而上以社区（村）作为自治主体

居（村）民委员会协同做好规划实施，负责组织公众参与、需求调查、规划协商等工作，落实基层民主协商制度，为居民参与社区规划提供广泛而畅通的渠道，搭建联系政府与居民的桥梁与纽带。



“上下联动、左右贯通”的协调推进机制



编制流程

形成“区域评估-发展规划-行动计划”编制框架，不仅在顶层层面对社区长远发展予以综合部署，也通过行动计划关注短期内亟待解决的急迫诉求。

工作目标

■ 建立社区“公共资源库”

全面调查社区现有公共服务设施及存量空间资源，并对市场资源和社会资源分布和利用情况进行排摸梳理，建立“公共资源库”。

■ 描绘社区发展“一张蓝图”

根据社区发展特点和实际需求，基于“公共资源库”和资源配置策略，形成面向政府的“一张蓝图”，以及面向居民的“一张导览图”，保障居民便利又有针对性地利用社区资源。

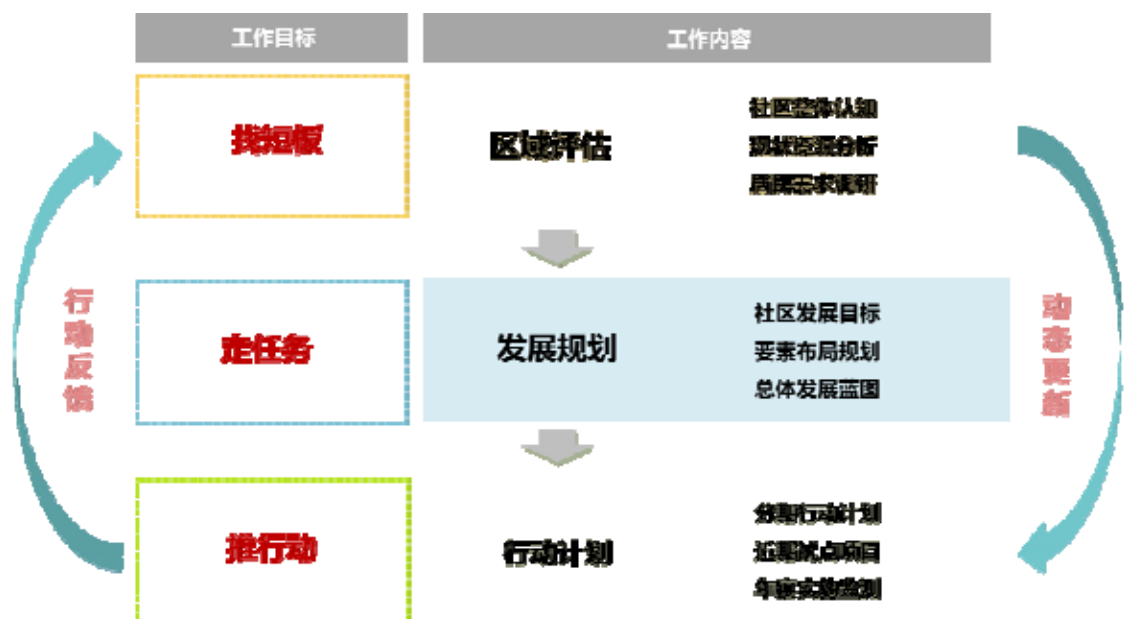
■ 形成行动计划“分期任务包”

结合需求紧迫度、实施主体积极性、实施难易度等因素，在“一张蓝图”基础上形成“分期任务包”，策划具体的行动计划，使其便于相关机构和社区居民阅读与理解。

■ 制定社区服务“考核指标体系”

对“分期任务包”进行年度实施监测，明确实施进度；评估社区规划核心指标的达标情况，作为社区自我考核和居民考核社区的标准和参考。

技术路径





多方参与

改变政府的单一管理主体地位，调动社区规划师、社区居民、社会组织、在地企业等多方式、多途径、多层次地参与社区事务。

1、建立社区规划师专业团队

全程参与社区规划、建设和管理，提供持续性、在地化的专业指导和技术服务，统筹需求、整合资源形成规划方案，保障设计和实施质量，为居民提供方案 and 政策的宣讲解读。

2、引导全过程的公众参与

促进公众参与的制度化建设，形成以“一图三会”为基础的制度化平台，实现自治式社区规划。



3、发挥社区能人作用

鼓励热心社区事务的志愿者，在社区中有一定威望、资源动员能力较强的社区能人，以及具备一定专业技能和活动经验和候鸟人才，以非正式组织的形式开展各类社区活动，参与社区日常事务的决策。

4、大力发展社会组织

通过政策引领、资金支持、孵化指导等途径，引入和发展一批服务型、公益型、互助型社区社会组织，培育基于当地的生活圈服务供给力量。