三亚市社区生活圈专项规划

SANYA

COMMUNITY LIFE UNIT

SECTORAL PLANNING

（公示稿）

二〇二三年三月

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，推动城市发展方式和市民生活方式转变，不断提高人民群众的获得感、幸福感、安全感，开展本次《三亚市社区生活圈专项规划》编制工作。

社区生活圈是指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。

本次《规划》落实《社区生活圈规划技术指南》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 35

第五章 机制保障 40

第六章 工作指引 45

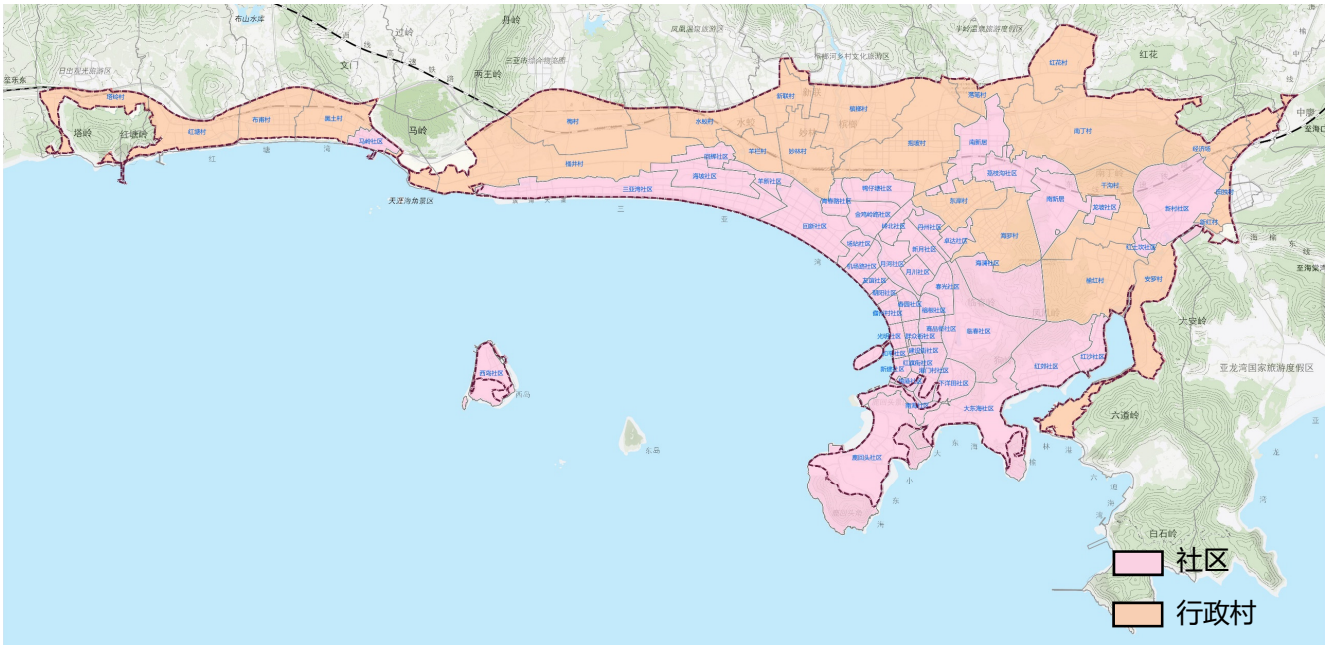
第一章

社区概况

以中心城区的社区（村）为对象

规划对象

涵盖46个社区以及21个行政村，其中天涯区社区25个，行政村10个；吉阳区社区21个，行政村11个。

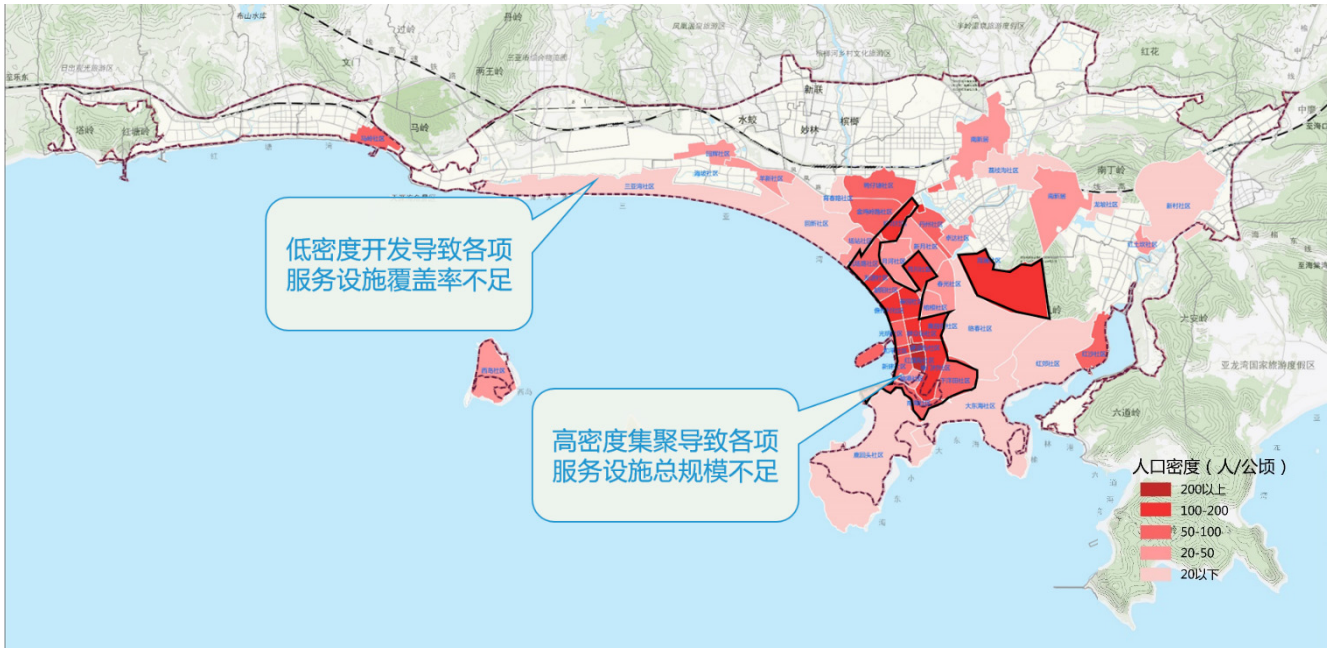


中心城区社区（村）分布图

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）
18个

居住社区（候鸟集聚型）
10个

居住商务混合社区
7个

居住旅游混合社区
11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

新建社区
16个

近期更新社区
10个

远期更新社区
9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、城缘村、城郊村**，对服务要素类型和标准进行差异引导。

城中村
4个

城缘村
5个

城郊村
11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，综合考虑大社区综合服务中心的服务区域和主要职责，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，依托现状大社区服务范围，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，依托现状社区（村），配置居民日常使用，特别是面向老人、儿童的基本服务要素。

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

（1000米为基础，人口密度较低地区可适当扩大至2000米）

服务面积：3-8㎢

服务人口：3-10万人

管理范围：包含2个以上社区（村），一般为3-10个社区（村）

■ **5-10分钟生活圈**

出行距离：步行5-10分钟

（300-500米为基础，居住旅游、居住商务功能混合社区可适当扩大）

服务面积：0.5-2㎢

服务人口：0.5-1.2万人

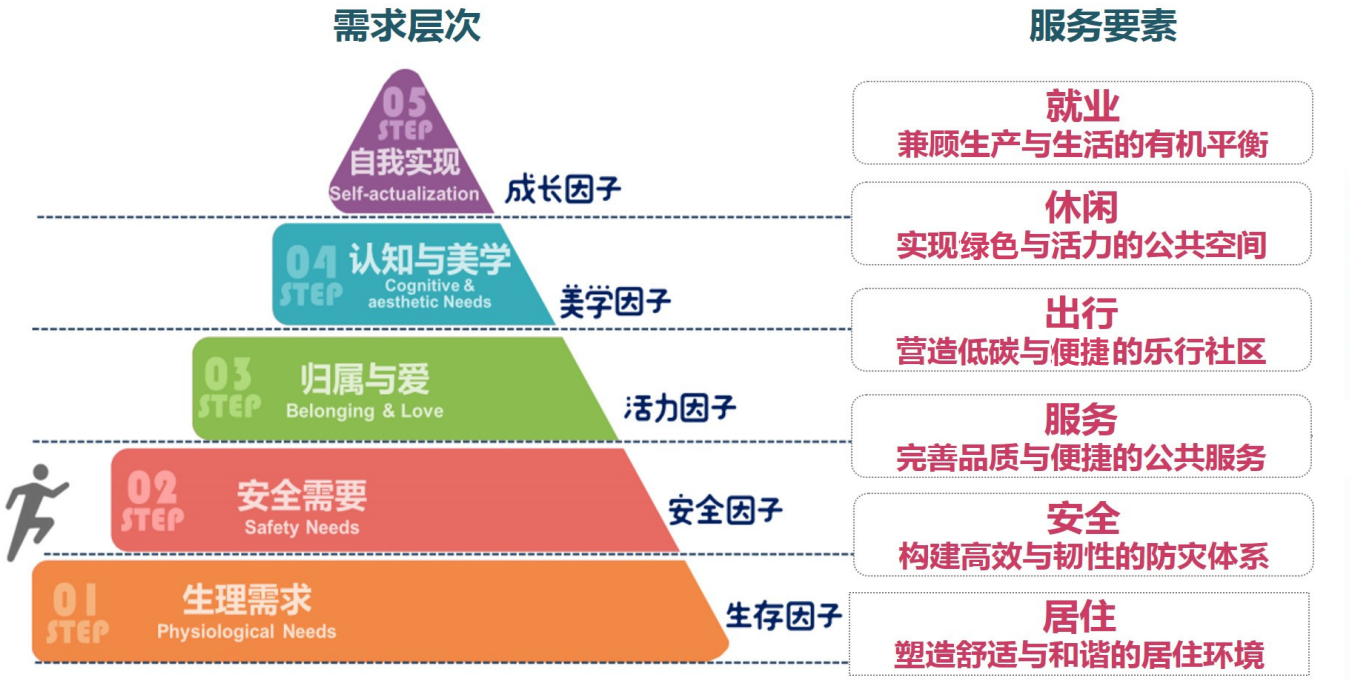
管理范围：一般为1个社区（村），面积过大可拆分，过小可合并

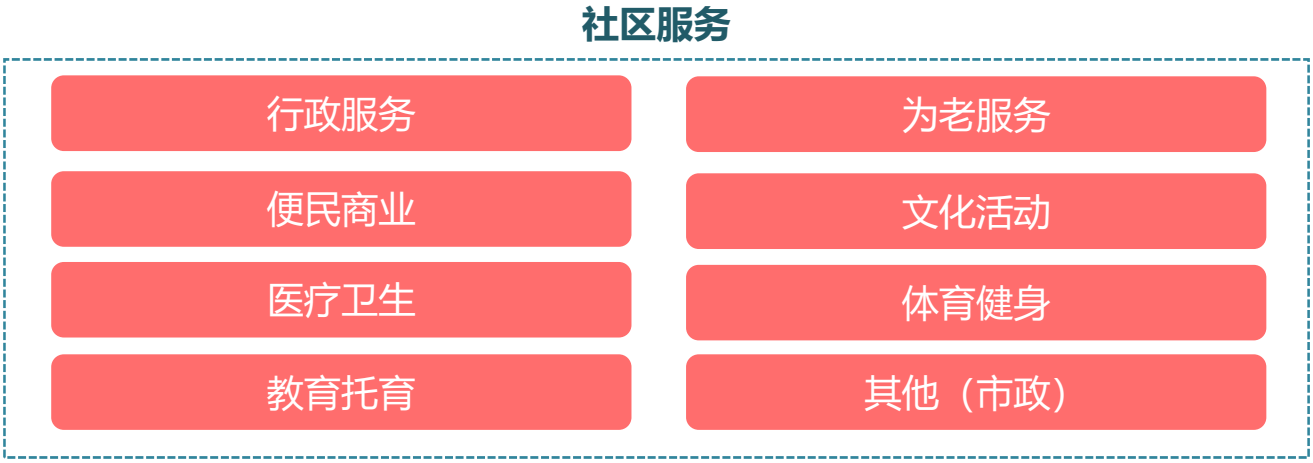
第三章

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。



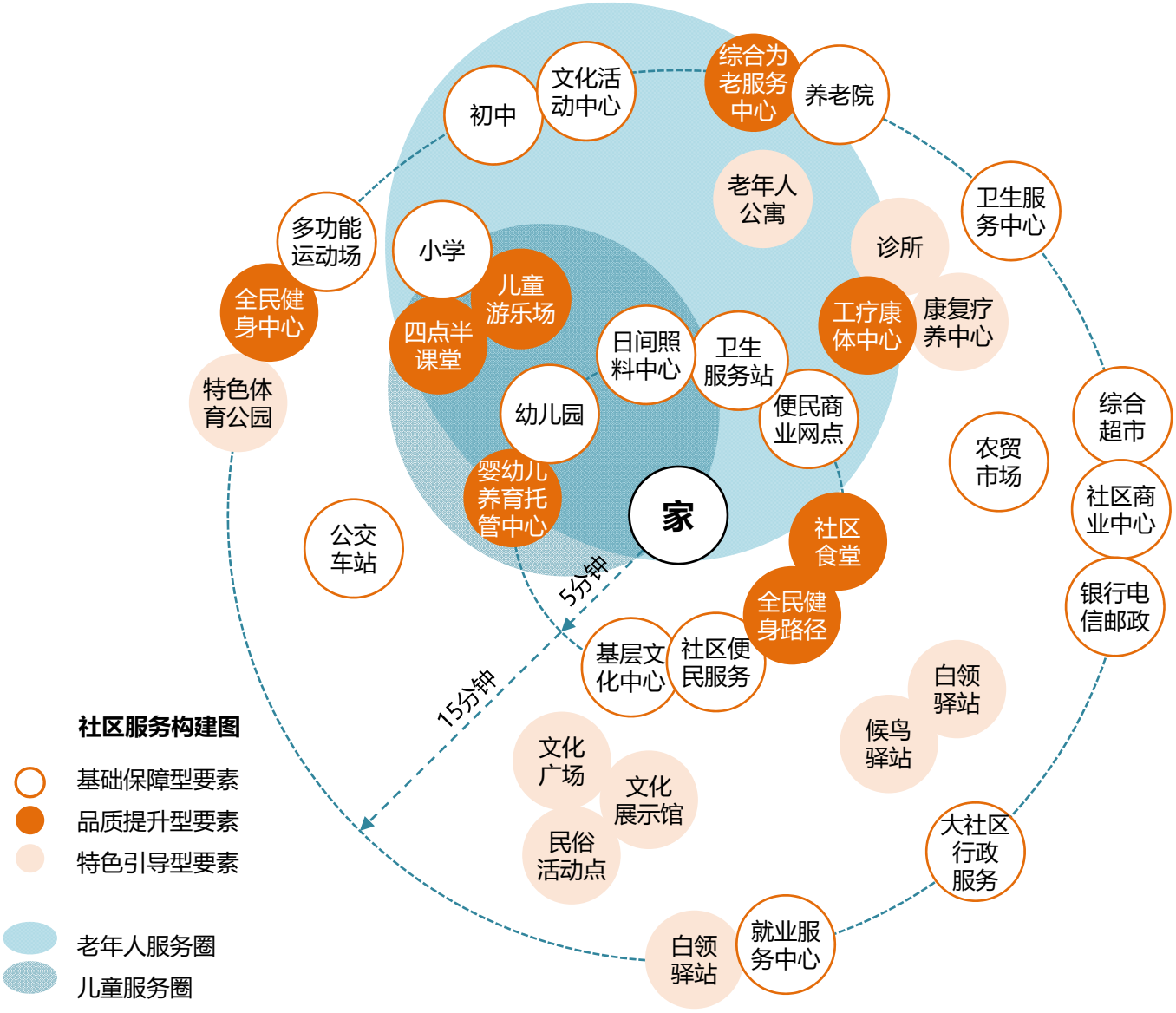


社区服务：完善品质与便捷的公共服务

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”级配置要求

保障基础，提升品质

“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

厘清大社区行政服务、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，灰色底纹为特色引导型设施；*

2、居住街坊人口规模在1000~3001人，服务半径100~150米。

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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	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，含7个基本部门和5个内设窗口，在此基础上叠加个性化功能	30㎡/千人	1000（人口密度较低地区可适当扩大至2000）	各大社区服务范围内设1处	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
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㎡/千人	300~500	/	可综合设置	
居住街坊	**物业管理与服务**	50	50㎡/千人	100~150 不宜超过300	/	可综合设置	（1）应设置于地面以上； （2）按项目总建筑面积的2‰配置，但最低不小于50㎡最高不超过500㎡。
	社区服务点*	50	50㎡/千人		/	可综合设置	

案例：上海徐汇区“邻里汇”+“邻里小汇”

13个街镇“邻里汇”和306个居民区“邻里小汇”全覆盖。其中龙华街道水岸汇邻里汇面积2400㎡，发挥功能集成平台作用，承载全年龄段居民服务需求；邻里小汇提供服务更具差异化和个性化，凌云街道渔书邻里小汇面积560㎡，丰富小朋友放学后的课余生活。

2、丰富快捷的便民商业

设施配置

提供体验感更好、便利度更高的商业服务，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。

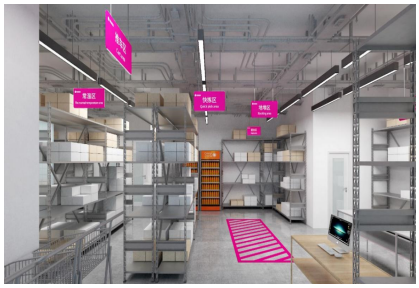
■ 发展特色型活力商业

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

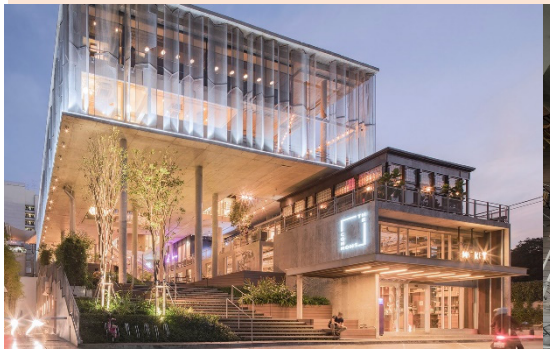
末端配送设施：无人配送车等

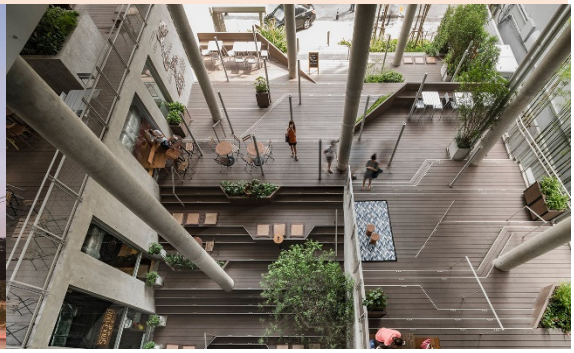
指标要求

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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	银行、电信、邮政等	/	/	1000（人口密度较低地区可适当扩大至2000）	/	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㎡/千人		/	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㎡/千人		/	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㎡/千人	500	/	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㎡/千人		/	可综合设置	可以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	≥100	20㎡/千人	300	/	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㎡/千人		/	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㎡/千人		/	可综合设置	可以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㎡/千人	100~150 不宜超过300	/	可综合设置	宜设于住宅组团的出入口附近
	快递服务站	≥15	3㎡/千人		/	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	20㎡/千人		/	可综合设置	（1）可与其他公共服务设施结合； （2）周围25米范围不得有垃圾站、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

采用半开放式空间设计，半地下层为餐饮区，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。





3、全面优质的医疗卫生

设施配置

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。

■ 保障基础型基层卫生服务

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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	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㎡/千人	1000	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
5-10分钟	社区卫生健康服务站	基础规模≥400，设置发热门发热诊室、采样点等功能的，可相应扩大规模	40㎡/千人	300	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
	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
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

50㎡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。

4、安心无忧的教育托育

设施配置

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：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分钟层级重点面向12岁以上儿童，5-10分钟层级重点面向12岁以下儿童。

■ 发展特色型素质拓展服务

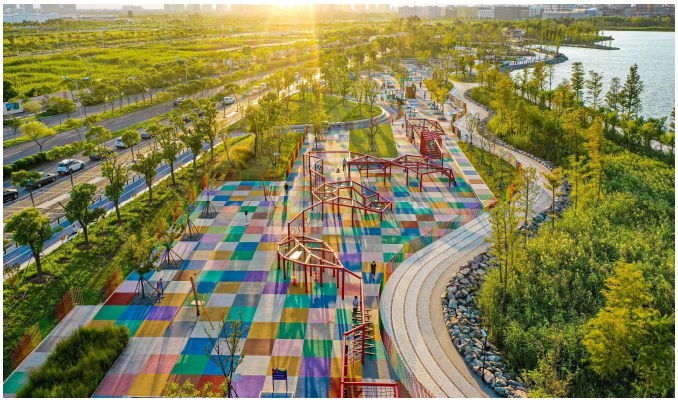
儿童成长中心：儿童素质能力拓展的室内外场所。

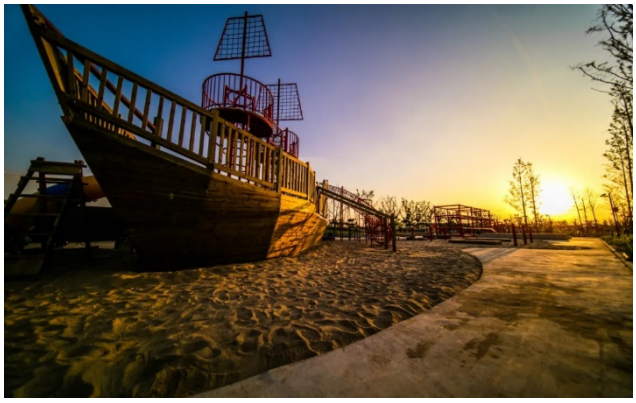
指标要求

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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	初中	班级规模不宜超过36班，学生规模不宜超过2000人	430~470㎡/千人（建筑） 720~1120㎡/千人（用地）	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
10分钟	小学	班级规模不宜超过36班，学生规模不宜超过2000人	690~800㎡/千人（建筑） 1800~2400㎡/千人（用地）	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	1773~3182（建筑面积） 2700~4680（用地面积） 3~12个班	265~355㎡/千人（建筑） 390~540㎡/千人（用地）	300	规划居住人数达到5000人应配建一所6班规模幼儿园，规划居住人数达到9000人应配建一所9班规模幼儿园，规划居住人数达到12000人应配建一所12班规模幼儿园	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；其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； （2）建筑层数不宜超过3层； （3）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	生均面积≥7（建筑） ≥3（室外活动场地）	300	/	可综合设置	园舍建筑相对独立，或设于建筑物一至三层，有独立出入通道，不与其他人员通道交叉，出入口留有人员安全集散和车辆停靠的空间

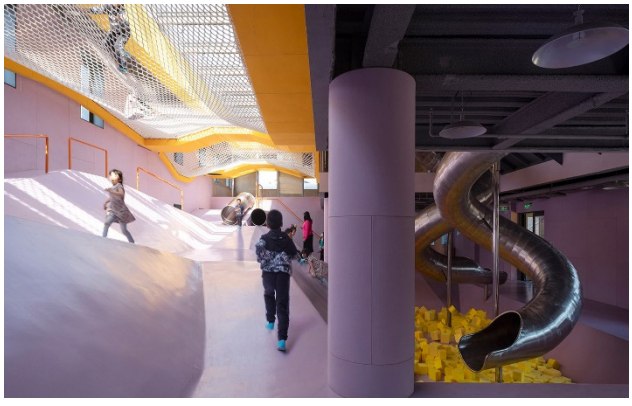
指标要求

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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	四点半课堂*	≥200	/	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	/	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	每千常住人口托位数≥4.5个 每托位≥9~11㎡	300	/	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	/	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

5、乐有颐养的为老服务

设施配置

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、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。

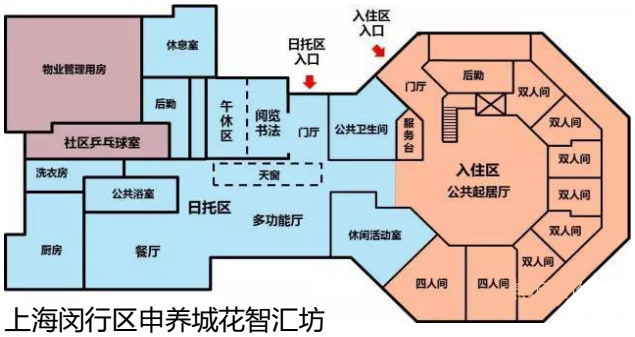
老年教育学校、长者运动健康之家：满足老年人身心需求的定制化设施。

■ 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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	养老院	7000~14000 床均建筑面积≥35㎡	140㎡/千人 40床/千名老人	/	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㎡	70㎡/千人 19~23床/千名老人	/	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	/	1000	/	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	70㎡/千人	300	/	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	/		/	可综合设置/可共享使用	与老年人日间照料中心综合设置
	长者运动健康之家*	≥200	/		/		
居住街坊	老年服务站*	60	60㎡/千人	100~150	/	可综合设置	（1）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	/	/	/	/	/	/



上海闵行区申养城花智汇坊

6、充足多样的文化活动

设施配置

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功能。

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，可兼有影剧场和图书阅览等功能。

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
		单处建筑规模(㎡)	人均指标	服务半径(m)	服务人口		
15分钟	文化活动中心	3000~6000	60㎡/千人	1000（人口密度较低地区可适当扩大2000）	结合大社区服务范围设置	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㎡/千人	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	30㎡/千人	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	/	/	/	/	/	/

文化展示馆、社区小剧场

戏台

游客驿站

7、精彩活跃的体育健身

设施配置

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
		单处建筑规模(㎡)	人均指标	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	大型多功能运动场地	3150-5620（用地面积）	室外用地面积63㎡/千人	1000（人口密度较低地区可适当扩大2000）	结合大社区服务范围设置	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（用地面积）	室外用地面积87㎡/千人	500	/	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	/	500~1000	/	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（用地面积）	室外用地面积160㎡/千人	300	/	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（用地面积）	室外用地面积30㎡/千人		/	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	室外用地面积170㎡/千人	100~300	/	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	/	/	/	/	/	/

8、其他（市政类设施）

设施配置

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。

开闭所：城网中起接受电力并分配电力作用的配电设施。

生活垃圾收集站：居民生活垃圾收集。

公共厕所：供居民和流动人口共同使用。

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
		单处建筑规模（㎡）	人均指标	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	开闭所	200~300（建筑面积） 500（用地面积）	/	/	0.6万~1.0万套住宅设1所	可综合设置	
5-10分钟	生活垃圾收集站	120~200（用地面积）	24㎡/千人（用地面积）	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	应避开人流汇集区域，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㎡/千人	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
居住街坊	垃圾分类投放点	10（用地面积）	10㎡/千人（用地面积）	不宜大于70m	/	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（用地面积）	6~10㎡（用地面积）	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。

案例：上海普陀开关站及箱变美化工程

改善公众对开关站刻板印象，打造成“城市客厅”里的“艺术展品”。

案例：上海崇明牛奶巧克力泵房

地下为水泵站空间，地上的废弃泵房改造成为供游客休息的驿站。

邻里中心

1、一级（15分钟层级）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**

应独立占地，用地面积≥1ha，户外活动场地≥0.5ha，用于社区服务的建筑面积14000~23000㎡。

2、二级（5-10分钟层级）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**

可独立占地或综合设置，用地面积≥0.3ha，户外活动场地≥800㎡，建筑面积1700~2700㎡。

新加坡Oasis Terraces社区中心

1、面向不同主导功能和人群类型的社区，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 候鸟人群占比较高	居住商务混合社区 就业人群占比较高	居住旅游混合社区 旅游人群占比较高
差异引导	儿童成长型、青年发展型、老年友好型、原住文化型社区； 按不低于100㎡/千人标准，配置相应的品质型设施； 适儿化、适老化改造。	根据候鸟人口规模，增加商业、医疗设施； 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； 引导配置老年人公寓、康复疗养中心等。	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。	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； 引导配置特色夜市、海鲜市场。

深圳百花二路儿童友好街区

西班牙马德里可变微型设施

上海徐家汇T20大厦白领T站

上海浦东望江驿

2、面向处于不同发展阶段的社区，配置应区分轻重缓急

社区特征	老旧社区 城中村、城缘村	新建社区	更新社区
差异引导	优先保基本，优先补紧缺； 除基础教育设施外，其他设施在保证建筑面积符合标准的前提下，用地面积可按0.8系数进行折减。	完善基本保障； 按不低于100㎡/千人的标准，配置品质型设施； 根据实际情况配置特色型设施。	完善基本保障； 按不低于100㎡/千人的标准，配置品质型设施； 根据实际情况配置特色型设施； 按100㎡/千人预留设施用地，为未来发展适当预留弹性。

差异引导

3、城郊村社区生活圈的配置引导

■ **依托行政村集中居民点或自然村组满足就近使用需求**

考虑乡村居民常用交通方式，配置满足就近使用需求的服务要素；

通过生产、生活、生态等乡村全要素的有机融合，助力乡村振兴；

注重相邻村庄之间服务要素错位配置和共享使用。突出差异特色。

设施类型	基础保障型	品质提升型	特色引导型
行政服务	村务室	/	/
便民商业	便民农家店 物流配送点	金融电信服务点	农产品销售展示中心 （农夫市集） 特色餐饮民宿
医疗卫生	村卫生室	/	/
教育托育	/	村幼儿园 乡村小规模学校	/
为老服务	老年活动室	村级幸福院 老年人日间照料中心	/
文化活动	文化活动室 农家书屋	特色民俗活动点	民族文化展示馆 非物质文化遗产基地 乡村文创基地 游客驿站
体育健身	/	健身广场	/

■ **依托15分钟生活圈实现高能级设施的服务辐射**

服务村庄的15分钟层级设施在完善自身服务要素配置同时，强化综合能力，形成乡村生活圈服务核心；

建议重点增加“农业＋” 导向的服务要素配置；

服务人口在5万以下，可适当精简部分要素配置。

建议增加的服务要素	建议精简的服务要素 （服务人口5万人以下）
集贸市场 农业服务中心 职业技术教育与技能培训中心	养老院 卫生服务中心 文化活动中心 大型多功能运动场地

“农业＋” 导向的服务要素

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

- **各类公共开放空间的整体服务覆盖率不低于95%，鼓励有条件的地区达到100%，其中：**

4000㎡以上大型公园绿地的服务半径不超过500m；

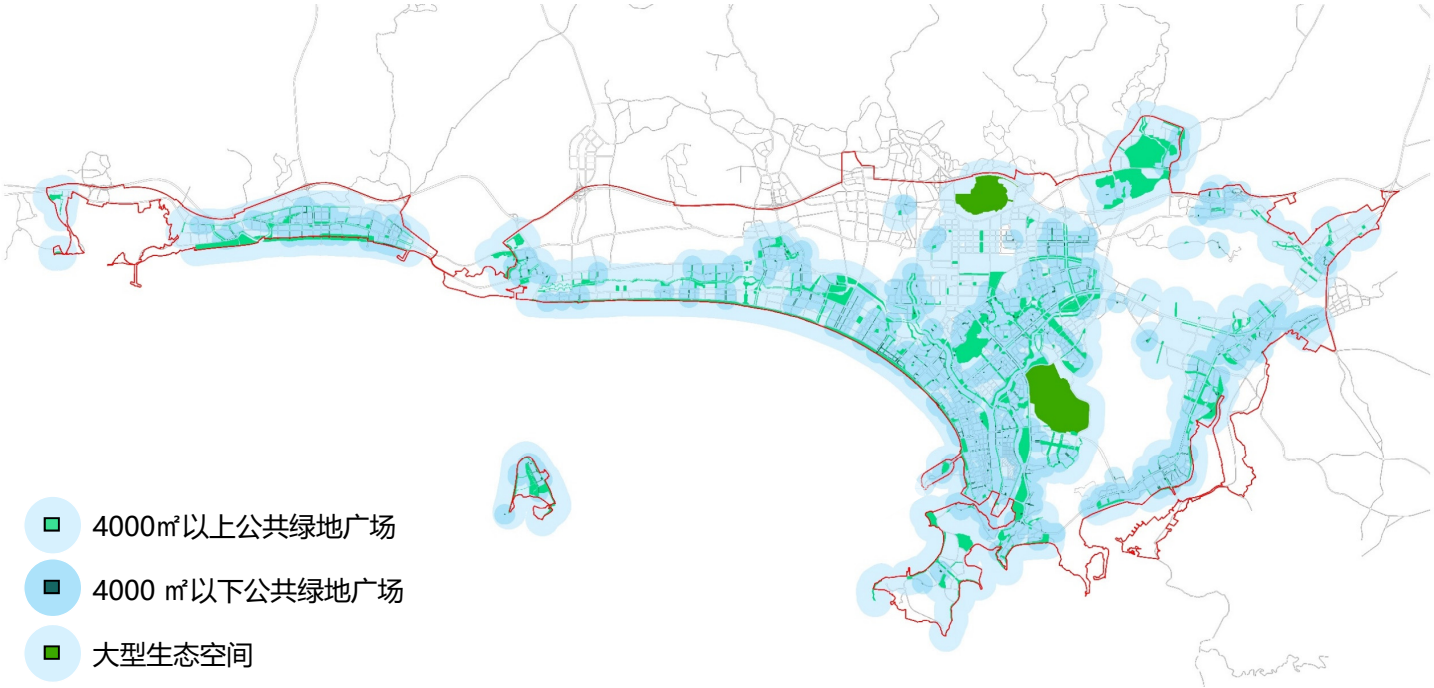
人口密度＜1万人/k㎡，400-4000㎡小型公共空间的服务半径不宜超过300m；

人口密度≥1万人/k㎡，400-4000㎡小型公共空间的服务半径不宜超过150m。

- **实现公共开放空间的分级配置，其中：**

15分钟级生活圈至少配置一处50000㎡以上大型公园绿地；

新建5-10分钟级生活圈至少配置一处4000㎡以上公园绿地；已建5-10分钟级生活圈可考虑小于400㎡微型公共空间的补充配置，并至少配置一处150㎡以上公共活动场地。



中心城区规划公共开放空间及服务覆盖情况

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200㎡。

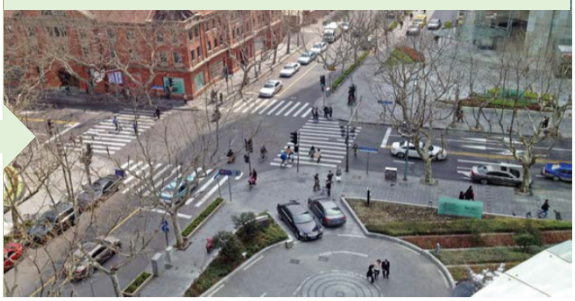
中心城区滨水滨绿空间布局

■ 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

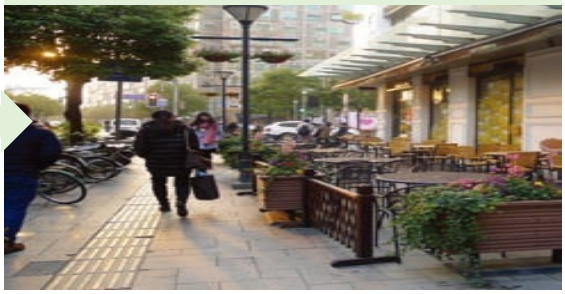
转角空间减少转弯半径



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

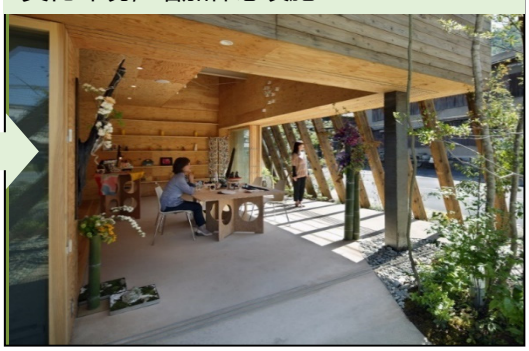
丰富场地和设施

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、精细化设计，提升环境品质

活力化：配置充足的休憩、观赏、健身、照明等设施，以及趣味化、互动型、智慧化服务设施。

舒适化：增加遮阴、避雨、喷淋、饮用水等适应气候条件的设施。

艺术化：在重要开放空间植入本土化艺术元素，形成统一协调与丰富并存的标识引导系统。

现状：临春河等滨水公共空间过于空旷，缺少遮阴休憩等设施。

可旋转的智能岗亭

艺术遮阳设施

雕塑作品
滨海创意公共艺术设施
椰树主题公共艺术

标识引导
提取当地特征元素
艺术化标识图标

家具铺装
本土村落图纹
海洋主题座椅

4、特色化主题，丰富活动体验

结合地域文化与人群活动特征，打造三亚特色的主题性户外空间。

文化家园：植入戏台广场等地域传统空间，满足社区文化表演、小型展览与集市等活动需求。

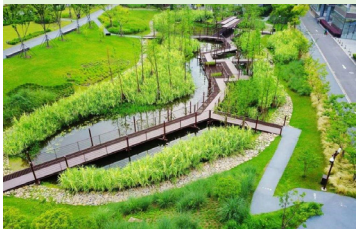
社区农园：共享农庄进社区，提供后疫情时代可食用景观，增强社区活力与融合。

雨水花园：应对气候特色，打造海绵城市，兼具科普功能。

文化家园

社区农园

雨水花园



日常出行：营造低碳与便捷的乐行社区

总体理念

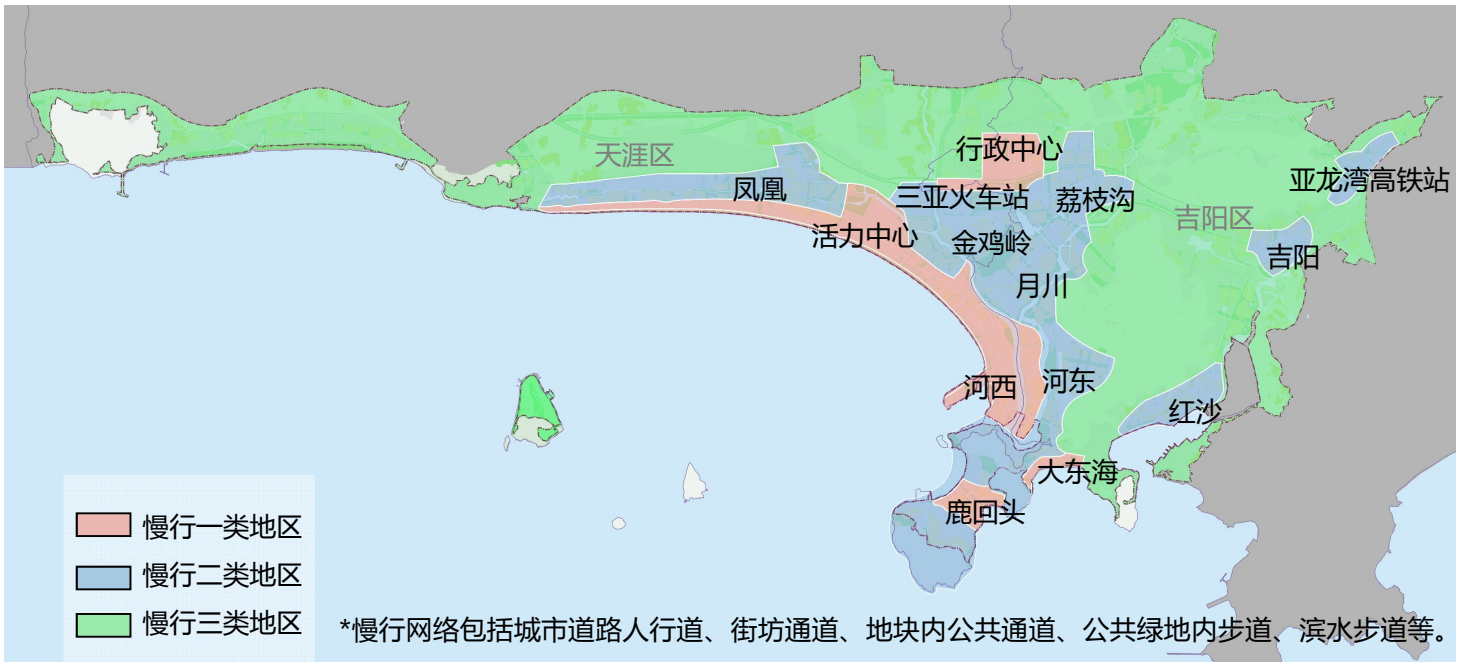
强化慢行和公共交通优先，保障各项服务要素的便捷可达，引导社区居民日常生活出行采用绿色交通方式，多措并举改善停车问题。

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：儋州、大东海等，慢行网络密度不低于12km/k㎡，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，慢行网络密度不低于10km/k㎡，慢行通道间距不超过300m。



中心城区慢行分区图

■ **更新地区挖潜背街小巷、打通断头路等多措并举，提升慢行路网密度**

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

重点挖潜地区

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

优化提升策略

- ✓ **打通断头路**：贯通堵点，畅通支路街巷
- ✓ **开放大型封闭小区主路**：拆除门禁和围墙
- ✓ **取消大型商办公服围墙**：打开围墙，增加绿植与设施
- ✓ **公共空间增设步道**：形成可供步行、跑步、骑行的步道
- ✓ **设置空中连廊和地下通道**：设置天桥、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

2、分类型引导，构建舒适出行环境

■ 景观休闲型道路

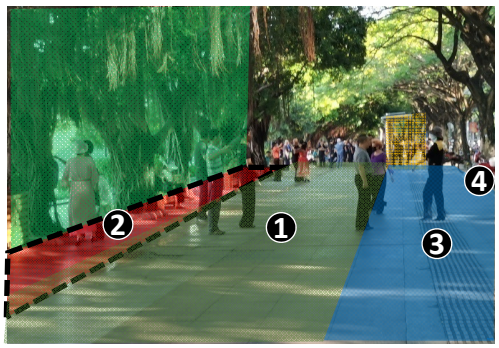
位于滨水地区，或沿线有较宽绿化。

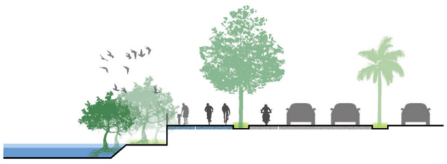
1、步行区断面一体化设计，消除高差；

2、步行区宽度建议为5米及以上；

3、引导休闲活动在路段内交替进行，如坐憩、观景、漫步、跳舞等；

4、统筹步行、停车空间与设施带空间。





三亚河东路

■ 生活服务型道路

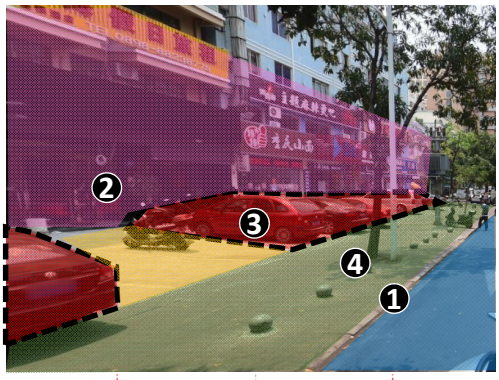
沿线以连续商业界面为主。

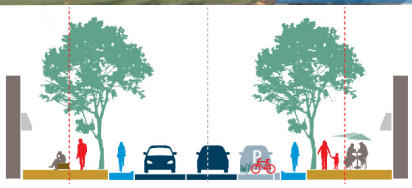
1、步行区断面一体化设计，消除高差；

2、打造开放的商业界面，允许设置外摆；

3、规整停车空间，增加遮阴设施，植入小微开放空间；

4、非机动车停放与行道树带结合。





吉祥街

■ 背街小巷

公共通道、小区主路、休闲绿道等。

1、采用一块板的断面形式，消除高差；

2、步行区宽度建议为1.5米；

3、两侧引进生活服务业态，或通过墙绘、绿植等方式实现围墙的柔化；

4、设置座椅、照明等设施。

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：让社区生活性街道成为提供服务、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。

安心上学路	缤纷归家路	活力共享街
深圳百花二路儿童友好街区	上海苏家屯路社区生活街道	上海“创智天地”大学路

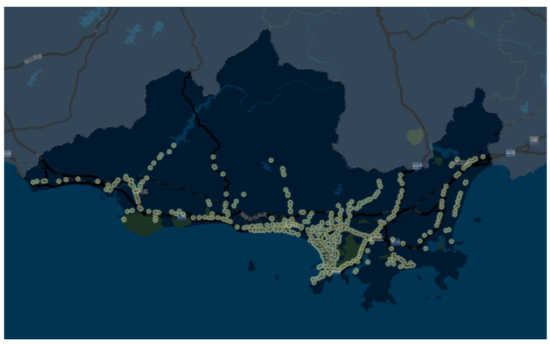
3、提升公交站点覆盖率，通过“微公交”填补盲区

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

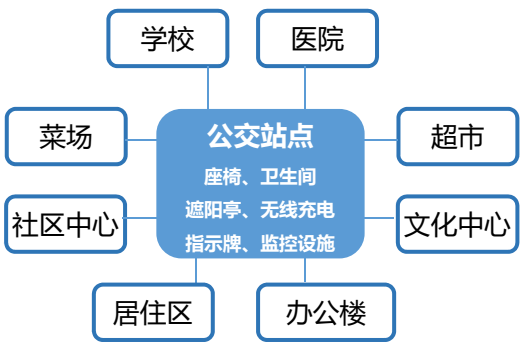
公交站点布局契合人群出行规律：鼓励结合医院、学校等各类公共设施以及公园广场等，就近设置公交站点；沿连通性较好的道路布局公交车站。

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

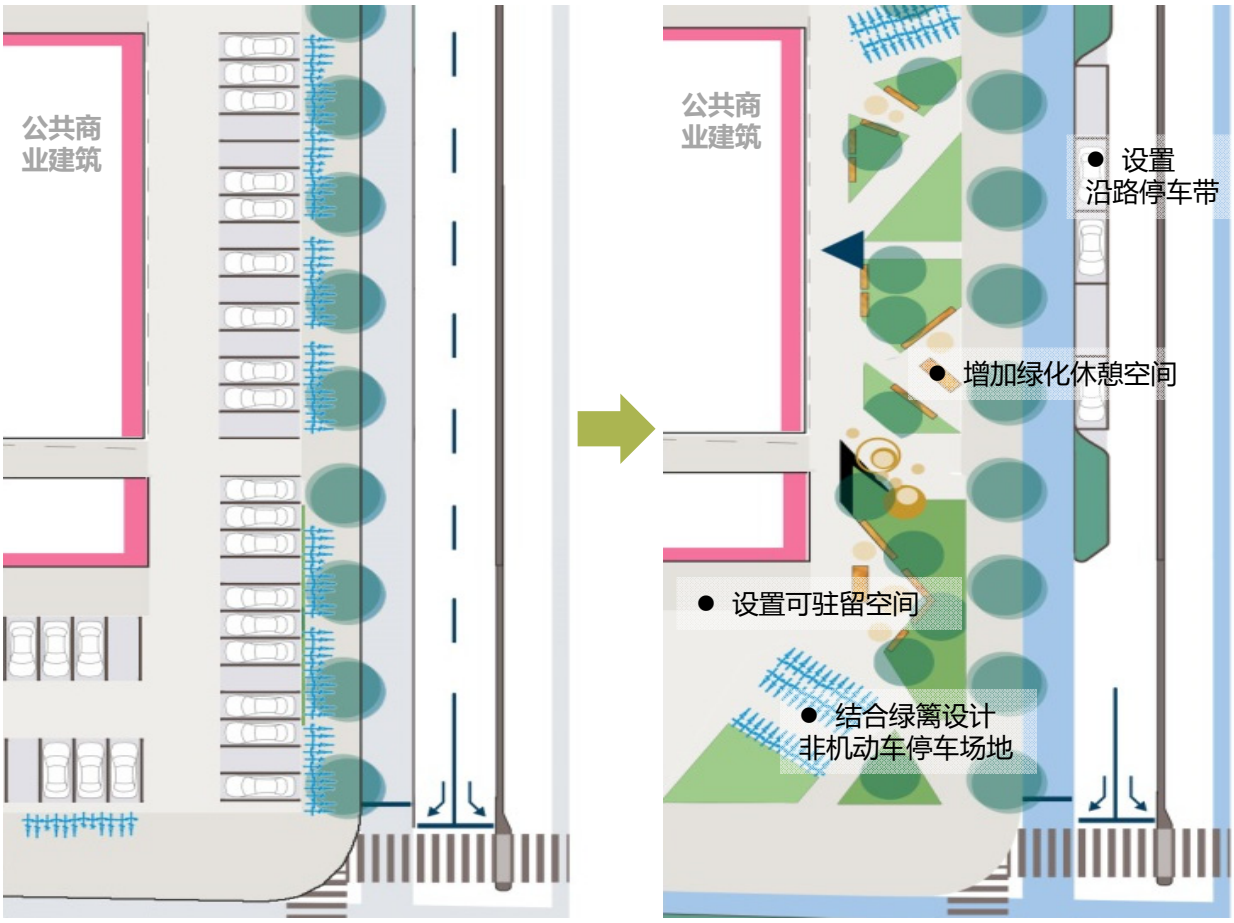
规范停车空间：将位于重要商业街道沿线、道路交叉口的停车场逐步转变为户外活动空间。

增加立体停车场所：学校操场、公共绿地等设置地下停车场；公共设施嵌入立体停车楼。

建立分时共享机制：停车紧张的居住区联合周边商办楼宇、商场等，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。

主要商业街道停车布局调整



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，增加跆拳道馆、游泳池

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，遮阴蓬基部设有种植槽，栽植着紫藤

总体理念

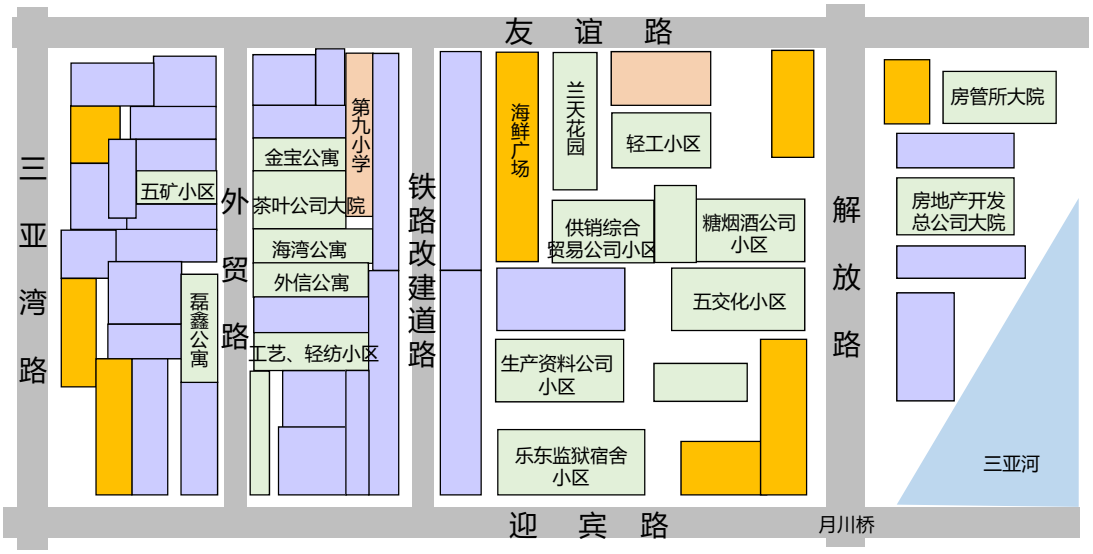
居住环境：塑造舒适与和谐的居住环境

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”**

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，以一体化模式推动更新。

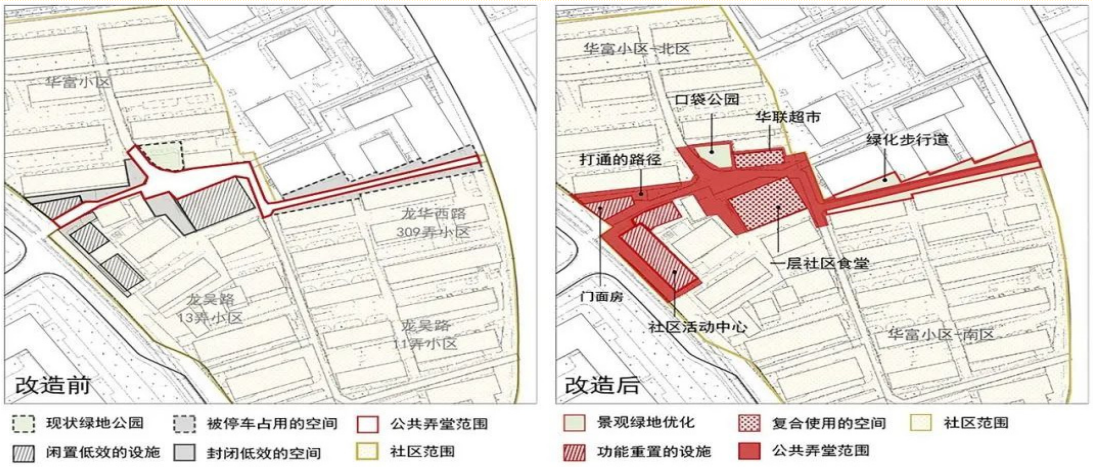


以友谊路社区为例：

老旧小区密集，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

案例：上海徐汇片区一体化更新

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老旧社区更新。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，将分散小区整合成“片区”，推进公共资源统筹整合，并由区属企业进行物业统一管理。



■ 丰富改造措施：从基础修缮到全面提升

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。

打破围墙藩篱，利用社区入口、围墙等，改造更新为开放共享空间。

植入服务功能，如洗衣房、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。

老旧小区公司改造强调提升型、特色化

结合可利用的存量资源，增加满足居民改善型生活需求的内容，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，优化公交出行条件。

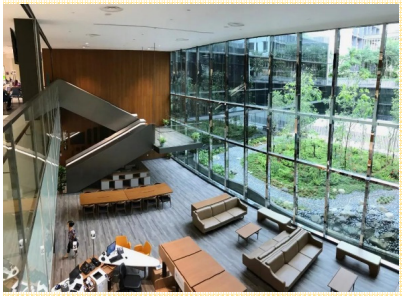
■ 优化建筑场所设计

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。

就业引导：兼顾生产与生活的有机平衡

总体理念

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。

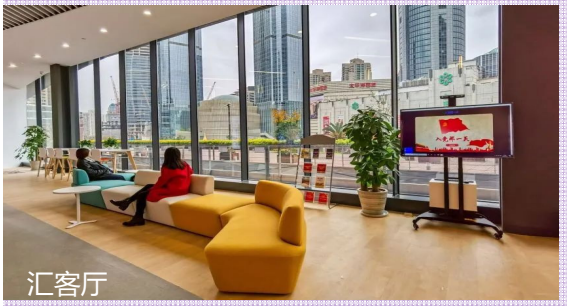
2、提供多元形式的创新创业空间

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1000㎡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/5-10分钟”两个防灾层次，配置避难场所、应急通道和防灾设施。

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
			单处规模(㎡)	服务半径（m）	服务人口		
15分钟	避难场所	Ⅱ级及以上平急结合场地	≥4000（场地面积）	1000-2000	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12m*12m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	/	1000-2000	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	/	1000-2000	/	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0.12~0.15㎡/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
5-10分钟	避难场所	Ⅳ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）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

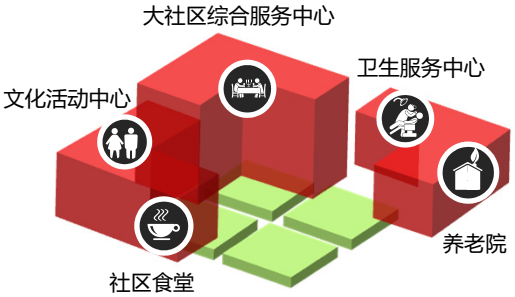
分层级引导服务要素的合理布局

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等弱势群体的就近服务。

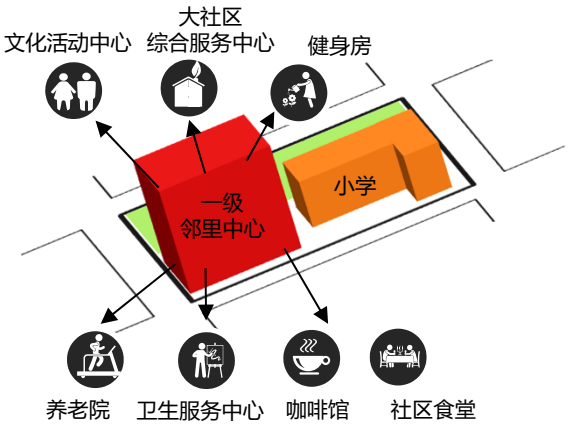
■ 15分钟层级服务要素

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，涵盖社区服务、就业引导、生态休闲等功能，依托社区资源培育特色功能。

与绿化等公共空间结合



高度集约的一站式布局

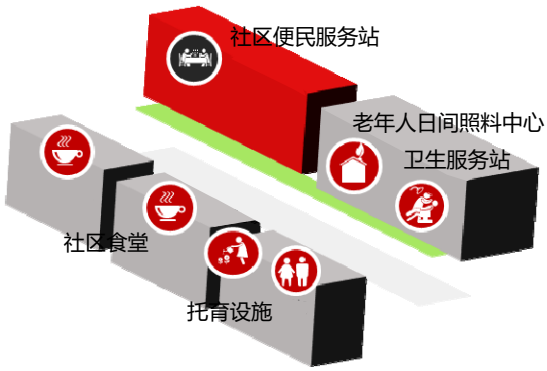


15分钟层级服务要素布局引导

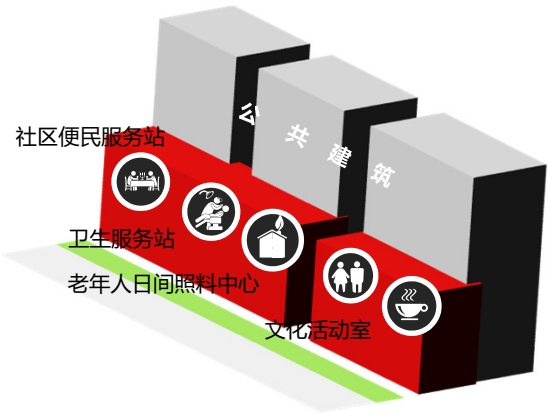
■ 5-10分钟层级服务要素

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

布局在生活性街道沿线



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；

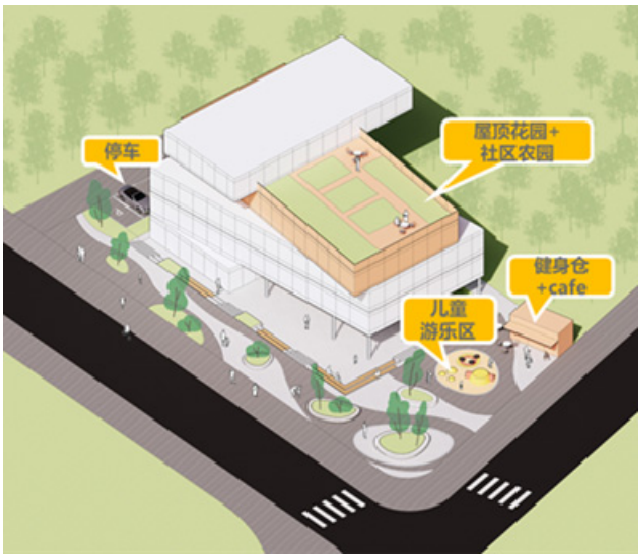
鼓励服务儿童与老人的设施复合或邻近设置；

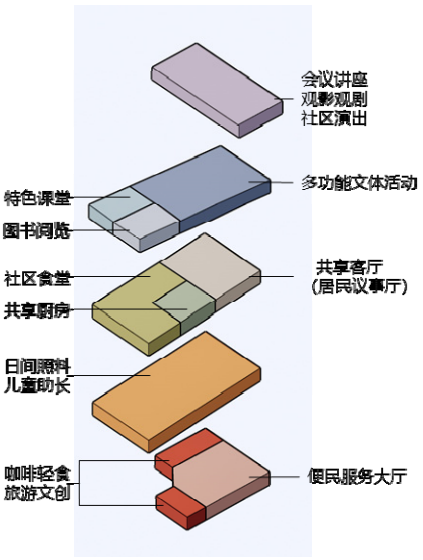
倡导医养结合、文体结合。

可综合设置的服务要素类型引导建议一览表

	医疗卫生	为老服务	教育托育	文化活动	体育健身	便民商业	行政服务
医疗卫生		√	×	×	○	×	×
为老服务	√		○	○	○	×	×
教育托育	×	○		√	√	√	○
文化活动	×	○	√		√	√	○
体育健身	○	○	√	√		√	○
便民商业	×	×	√	√	√		○
行政服务	×	×	○	○	○	○	

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

针对老旧社区、新建社区、更新社区等不同发展阶段和用地条件社区，制定差异化的空间供给路径。

1、更新转型

■ 结合城中村改造、工业用地转型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、交通等有较大影响地区，通过城中村改造、工业用地转型等推进生活圈建设，完善服务要素配置。

2、效率提升

■ 已建公服用地提升容积率

现状服务要素容积率偏低地块，可通过规划调整酌情提高容积率。

■ 未建公服用地提升容积率

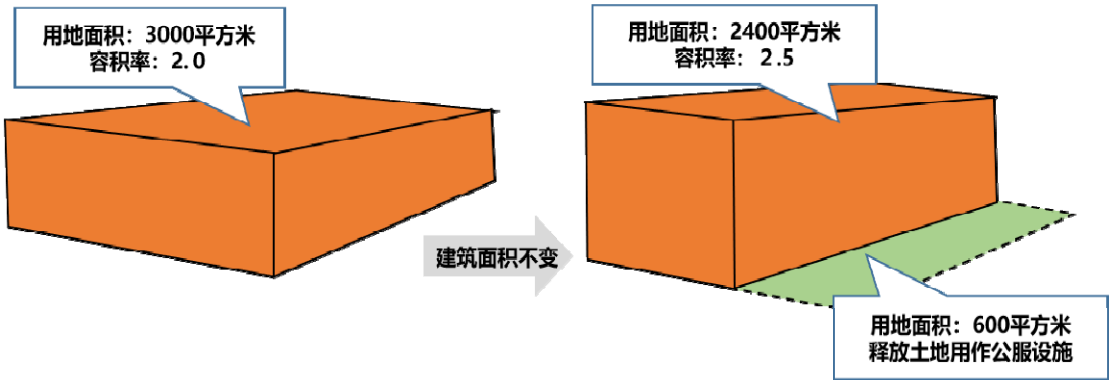
既有规划服务要素容积率偏低地块，可通过规划调整酌情提高容积率。

■ 低效用地调整为公服用地

既有规划功能不符合当下发展导向、使用效率较为低下的未建地块，可通过规划调整酌情提高容积率，增加服务要素。

■ 经营性地块增加公共要素配置

选取容积率较低的经营性地块，在保证经营性建筑量不变的前提下，通过规划调整增加服务要素。



经营性地块增加公共要素配置

3、存量挖潜

■ 现状低效设施改扩建

针对建筑简易、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

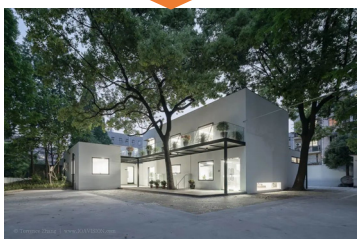
盘活售楼处、会所等闲置建筑，以及水泵房、垃圾房等废弃市政设施，通过建筑改造或者并不复杂的装修等微更新手段，改造为服务设施。

■ 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。

闲置售楼处
上海万里街道一站式服务中心

废弃水泵房
上海石泉街道网格中心



闲置游客中心
三亚丰兴隆“小公园+大党建”

4、灵活嵌入

■ 关注建筑立体复合空间

包括底层架空、地下及半地下空间、屋顶空间、骑楼顶层空间等。

■ 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。

住宅底层架空空间

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

屋顶及骑楼顶层空间

深圳水围村盟人才公寓七彩屋顶空间

深圳国际青年社区屋顶体育微设施

第五章

机制保障

推进机制

以一个或多个社区（村）为单元开展社区规划，明确“上下联动、左右贯通”推进机制。搭建部门协同合作平台，共同建立全生命周期工作机制。

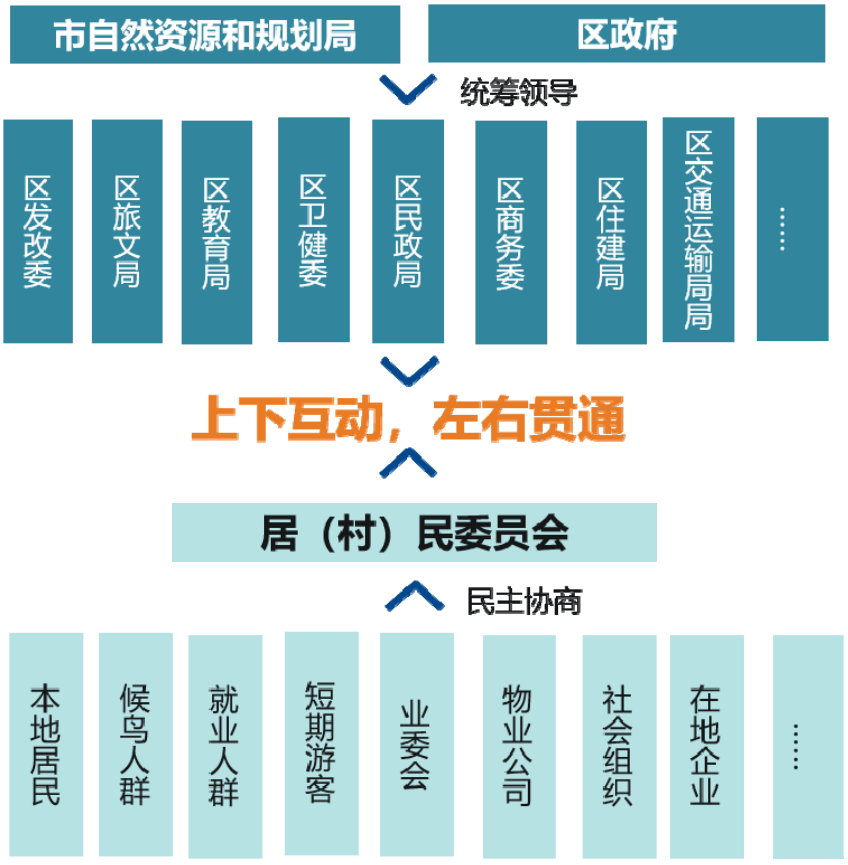
■ 自上而下发挥市区政府的统筹领导作用

市级层面做好统筹协调，市级自然资源主管部门在本级政府领导下，承担社区生活圈规划的整体统筹工作，做好政策保障、业务指导、监督考核和交流评优工作。

区政府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

空间获取

明确多样化的空间保障机制，增强统筹共享与分时使用，明确弹性适应的空间响应措施。

1、实现多样化的空间保障机制

■ **以社区生活圈为单元开展评估，增补要素**

控制性详细规划编制：以15分钟生活圈为范围开展评估，明确服务要素增补要求；已批控详基础上额外增加的服务要素，可给予一定容积率奖励。

土地出让前校验：近期拟出让经营性用地开展公共要素校验，在已批控规基础上提供不少于总建筑面积2%的服务要素，并纳入土地出让合同。

2、增强统筹共享与分时使用机制

■ **鼓励社会资源多元形式向社区共享**

鼓励旅游区服务设施、旅游宾馆内设施通过市民年卡、分时等方式向社区开放，并可享受一定的运营补贴；

鼓励学校、企事业单位的文体设施相对独立设置，向社区分时开放；

鼓励新建学校操场、公共绿地下设公共停车场。

■ **设置邻里联盟，鼓励设施错位配置**

若干个新建小区将品质型、特色型设施进行差异配置，根据居民意愿调查建立“一卡通”邻里联盟共享机制。

3、建立空间动态响应机制

■ **面向不同季节的弹性转换**

候鸟社区、居住旅游混合社区提倡灵活可转换的设施及场地设计。

■ **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；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。

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，为居民提供方案和政策的宣讲解读。

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。

项目产生—
听证会
意愿征集/规划宣传/方案评选

项目实施—
协调会
众创众筹/群策群力/自我维护

项目评价—
评议会
效果评估/树立典型/推广经验

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。

高效运营

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

区政府及商务、卫生、住建、教育、民政、文体等主管部门，和大社区、居（村）民委员会共同参与，明确服务要素建设、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

突出“找短板-定任务-推行动”三大环节

以社区（村）为单位编制社区规划，突出“找短板-定任务-推行动”三大环节，形成“区域评估-发展规划-行动计划”编制框架。

工作目标

■ 建立社区“公共资源库”

全面调查社区内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的利用社区资源。

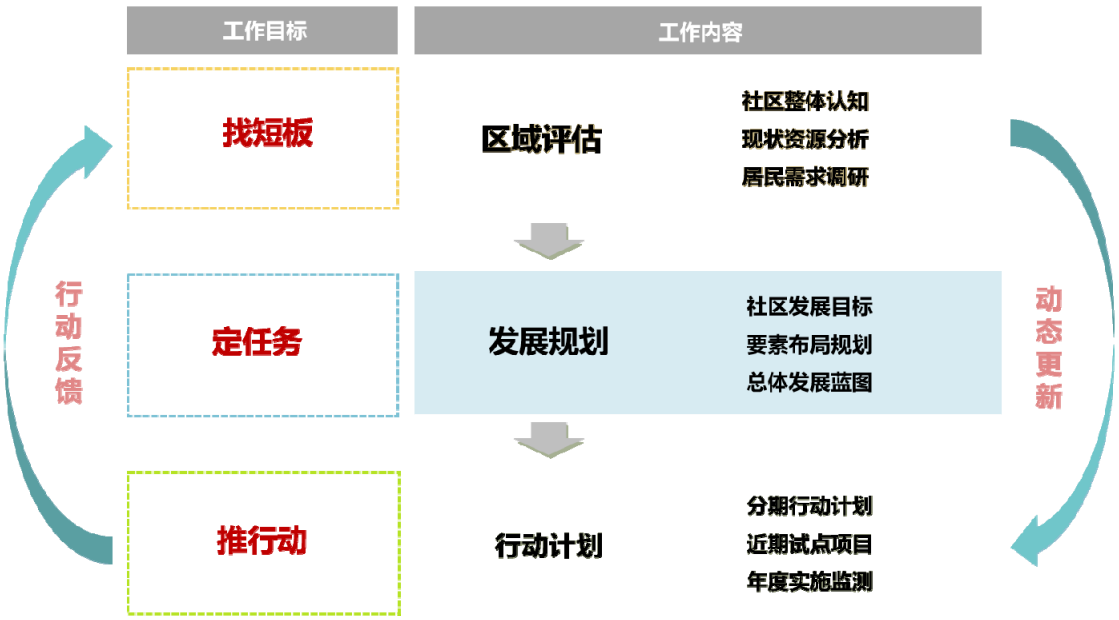
■ 形成行动计划“分期任务包”

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和理解。

■ 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



公示地点：

三亚市自然资源和规划局网站（http://zgj.sanya.gov.cn/）

三亚市自然资源和规划局官方公众号

三亚日报

意见反馈途径：

电子邮箱：sy88362336@sanya.gov.cn

邮寄地址：三亚市吉阳区河东路152 号三亚市自然资源和规划局（城市设计和更新科），电话：0898-88360386，邮政编码：572000

（意见反馈请注明“三亚社区生活圈专项规划”字样，请注明联系人和联系方式，单位反馈意见应加盖公章）

本规划所有数据和内容以最终批复为准。部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与三亚市自然资源和规划局联系。