

未来社区试点建设政策汇编

- 1、《浙江省人民政府关于印发浙江省未来社区建设试点工作方案的通知》（浙政发〔2019〕8号）
- 2、《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》（浙政办发〔2019〕60号）
- 3、《浙江省未来社区试点建设管理办法（试行）》（浙发改基综〔2020〕195号）

浙江省人民政府文件

浙政发〔2019〕8号

浙江省人民政府关于印发浙江省未来社区 建设试点工作方案的通知

各市、县(市、区)人民政府,省政府直属各单位:

现将《浙江省未来社区建设试点工作方案》印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

未来社区建设试点实施方案和有关评价指标体系由省发展改革委另行印发。



浙江省未来社区建设试点工作方案

根据浙江省大湾区大花园大通道大都市区建设行动计划要求,现就开展未来社区建设试点工作制定如下方案。

一、总体要求

(一)指导思想。高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜,深入贯彻党的十九大和省第十四次党代会、省委十四届二次全会精神,聚焦人本化、生态化、数字化三维价值坐标,以和睦共治、绿色集约、智慧共享为内涵特征,突出高品质生活主轴,构建以未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理等九大场景创新为重点的集成系统,打造有归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元,促进人的全面发展和社会进步,打响我省“两个高水平”建设新名片。

(二)基本原则。

1. 以人为本,文化引领。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,以人为核心,满足社区全人群美好生活向往,融合先进文化和前沿科技,引领高品质生活方式革新。

2. 政府引导,市场运作。坚持有为政府和有效市场并重,强化顶层设计、政策引导,充分调动市场主体、投资主体积极性,激发社会活力,探索形成产业联盟支撑的可持续未来社区建设模式。

3. 迭代创新,体系推进。鼓励大胆探索、迭代优化,坚持创新设计、适度留白,合理设置约束性和引导性指标。充分发挥政策创新牵引作用,系统推进民生改善、产业培育、投资拉动和管理转型。

4. 因地制宜,分类施策。结合城市实际情况,统筹考虑改造更新和规划新建两大类型,分类推进、精准施策,推动未来社区模式多样化、差异化、特色化,形成百舸争流、百花齐放的建设格局。

(三)工作目标。

1. 加快启动阶段。优先考虑轨道等公共交通覆盖、地上地下空间开发潜力较大的区块,2019年初,先行择优启动若干省级试点;到2019年底,培育建设省级试点20个左右,先行选择杭州等地建设未来社区规划展示馆,同步开通未来社区数字展示馆。

2. 增点扩面阶段。到2021年底,培育建设省级试点100个左右,建立未来社区建设运营的标准体系,形成可复制可推广的经验做法,涌现一批未来社区典型范例。

3. 全面推广阶段。2022年开始,全面复制推广,裂变效应显现,夯实未来城市发展基础,有力支撑大湾区大花园大通道大都市区建设。

二、主要任务

(一)打造未来邻里场景。营造特色邻里文化,突出社区即城市文化公园的定位,以城市乡愁记忆和社区历史文脉为基础,以和合文化为引领,坚持人文多样性、包容性和差异性,营造承载民俗节庆、文艺表演、亲子互动等活动的邻里交往空间。构建邻里贡献

积分机制,弘扬诚信守约、共享互助、公益环保社区精神,建立信用评价体系,构建服务换积分、积分换服务激励机制。打造邻里互助生活共同体,制定邻里公约,建立邻里社群,发挥居家办公人员、自由职业者、志愿者及退休专业人员等群体的特长优势,为居民提供放心安全的服务,形成远亲不如近邻的邻里氛围。

(二)打造未来教育场景。高质量配置托儿服务设施,重点发展普惠性公办托育机构,探索临时看护、家庭式托育等多元化模式,强化专业托育员培训和监管体系建设,实现3岁以下幼儿托育全覆盖。提升扩容幼小服务设施,扩大优质教育资源供给。打造“名师名校在身边”青少年教育平台,围绕3—15岁年龄段教育需求,打造社区青少年线上线下联动的学习交流平台,打通优质教育资源进社区的渠道,集成素质拓展、兴趣活动等多种类型教育服务。搭建“人人为师”共享学习平台,建设社区邻里共享学堂、共享图书馆等,探索建立社区全民互动的知识技能共享交流机制,丰富教育培训内涵,倡导终身学习新风尚。

(三)打造未来健康场景。促进基本健康服务全覆盖,围绕实现全民康养目标,建立全生命周期健康电子档案系统,完善家庭医生签约服务机制。推广可穿戴设备等智能终端应用,探索社区健康管理线上到线下(O2O)模式,促进健康大数据互联共享。创新社区健身服务模式,科学配置智能健身绿道、共享健身仓、虚拟健身设备等运动设施。加强社区保健管理,普及营养膳食、保健理疗等养生知识。促进居家养老助残服务全覆盖,创新多元化适老住

宅、居家养老服务中心、日间照料中心、嵌入式养老机构、老年之家等场所配置,支持“互联网+护理服务”等模式应用。构建名医名院零距离服务机制,探索城市医院与社区医院合作合营,通过远程诊疗、人工智能(AI)诊断等方式,促进优质医疗资源普惠共享。

(四)打造未来创业场景。搭建社区“双创”空间,结合地方主导产业培育,按照数字经济、文化创意等领域特色创业需求,配置孵化用房、共享办公、家居办公(SOHO)等“双创”空间,配套共享厨房、共享餐厅、共享书吧、共享健身房等生活空间,营造社区创新创业良好生态。激发共享经济潜能,依托社区智慧平台,形成共享服务需求与供给零距离对接场景,促进社区资源、技能、知识等全面共享。健全特色人才落户机制,推出多类型人才公寓,采用定对象、限价格等方式,建立利于招才引智的出售出租政策机制,吸引更多特色人才安家落户,打造各类特色人才社区。

(五)打造未来建筑场景。推广集约高效公共交通导向开发(TOD)布局模式,围绕公交枢纽和轨道交通站点,形成大疏大密布局模式,探索容积率弹性管理机制,推动地上地下空间高强度复合开发,统筹做好地下综合管廊建设衔接。打造绿色宜居宜业空间,促进空间集约利用和功能集成,探索弹性功能组合空间模式,优化青年创业公寓、新型养老公寓等配比,推广智慧家居系统应用。建设个性化、泛在化绿色公共空间,依托阳台绿槽、社区公园、屋顶花园等,提高立体复合绿化率,完善配备服务设施,打造艺术与风貌交融未来建筑场景。搭建数字化规划建设管理平台,构建社区信

息模型(CIM)平台,实现规划、设计、建设全流程数字化,建立数字社区基底。应用推广装配式建筑、室内装修工业化集成技术。

(六)打造未来交通场景。突出差异化、多样化、全过程,构建“5、10、30 分钟出行圈”。以车实现 5 分钟取停为目标,统筹车位资源,创新车位共享停车管理机制,推广应用自动导引设备(AGV)等智能停车技术。完善社区新能源汽车充电设施供给,预留车路协同建设条件,为 5G 环境自动驾驶和智能交通运行留白空间。以人实现 10 分钟到达对外交通站点为目标,创新街区道路分级、慢行交通便利化设计,倡导居民低碳出行,通过信息服务实现一键导航、交通无缝衔接,打造居民便捷交通站点出行圈。以物实现 30 分钟配送入户为目标,运用智慧数据技术,集成社区快递、零售及餐饮配送,打造“社区一家庭”智慧物流服务集成系统。

(七)打造未来低碳场景。打造多能协同低碳能源体系,构建社区综合能源系统,创新能源互联网、微电网技术利用,推广近零能耗建筑,建设“光伏建筑一体化+储能”的供电系统、“热泵+蓄冷储热”的集中供热(冷)系统,优化社区智慧电网、气网、水网和热网布局,实现零碳能源利用比例倍增。构建分类分级资源循环利用系统,打造海绵社区和节水社区,推进雨水和中水资源化利用。完善社区垃圾分类体系,提升垃圾收运系统功能,促进垃圾分类和资源回收体系“两网融合”、建筑垃圾资源化利用,打造花园式无废社区。创新互利共赢模式,引进一体化开发、投资、建设和运营的综合能源服务商,搭建综合能源智慧服务平台,实现投资

者、用户和开发商互利共赢,有效降低能源使用成本。

(八)打造未来服务场景。推广“平台+管家”物业服务模式,依托社区智慧平台,按照居民基本物业服务免费和增值服务收费的原则,合理确定供物业经营用房占比,统筹收支平衡。建立便民惠民社区商业服务圈,完善现代供应服务管理,创新社区商业供给和遴选培育机制,以多层次、高性价比为主要标准,精选各类商业和服务配套最优质供应商并在社区推广,结合 O2O 模式应用,支持其做大做强,努力催生一批本土品牌。建设无盲区安全防护网,围绕社区治安,构建设界、控格、守点、联户多层防护网,应用人脸识别等技术,推广数字身份识别管理。围绕社区消防和安全生产,应用智能互联技术,实现零延时数字预警和应急救援。

(九)打造未来治理场景。构建党组织统一领导的基层治理体系,完善党建带群建制度,健全民意表达、志愿参与、协商议事等机制,推动党的领导更好嵌入基层治理实践,引领基层各类组织、广大群众积极参与基层治理。采用居民志愿参与的自治方式,构建社区基金会、社区议事会、社区客厅等自治载体和空间,激发多方主体广泛参与社区治理。推行社区闭环管理和贡献积分制,形成社区民情信息库,推举有声望、贡献积分高的居民作为代表共同管理社区事务。搭建数字化精益管理平台,依托浙江政务服务网和“浙政钉”平台,促进“基层治理四平台”的融合优化提升,梳理社区各项任务,强化基层事务统筹管理、流程优化再造、数据智能服务,有效推进基层服务与治理现代化。

三、组织实施

(一) 试点选择。

1. 基础条件。基于 5—10 分钟生活圈服务需要,原则上以 50—100 公顷为规划单元,试点实施单元不低于 20 公顷。统筹规划新建和改造更新两大类型,优先考虑公共交通便利、地上地下空间高强度复合开发的区块开展试点。规划新建类按照人口集聚潜力大等要求选择试点;改造更新类以 20 世纪 70—90 年代老旧小区为主体,鼓励采取全拆重建和插花式改修建等方式,综合政策处理难度小、居民意愿高、改造需求强等因素选择试点。

2. 资金平衡。按照系统设计、去房地产化要求,立足社区建设运营资金总体平衡,在交通和环境容量允许前提下,改革城市核心资源要素配置机制。改造更新类在满足原权利人利益、符合未来社区建设标准、可市场化操作前提下,测算设定改造地块容积率,提升开发强度,通过地上地下增量面积的合理限价售租,基本实现资金平衡;规划新建类参照“标准地”做法,实行带方案土地出让模式,适度降低用地成本,提高综合配套水平。

(二) 基本程序。

1. 地方申报。依照未来社区建设试点实施方案,以试点项目所在县(市、区)政府为建设主体,明确实施主体,负责编制建设方案等相关材料。按照宽进严定的申报建设制培育方式,由县(市、区)政府(建设主体)自愿申报,经所在设区市政府审核,由省发展改革委同省级有关单位比选核定,报省政府同意后,确定未来社

区试点建设名单。

2. 核查评估。合理设置约束性和引导性指标,以居民满意度为最终评判标准,形成不断提升的“领跑者”指标体系。对如期完成规划建设目标、符合建设评价指标体系的试点,由建设主体向省发展改革委提交验收申请报告,第三方按照未来社区建设试点有关评价指标体系进行实地核查评估。

3. 认定命名。经第三方评估达标的试点项目,由省发展改革委同省级有关单位组织验收,对通过验收的未来社区,经省政府同意后命名公布。

(三)建设要求。试点项目所在县(市、区)要按照“最多跑一次”改革要求,通过程序简化、标准化流程再造,将编制未来社区建设行动计划、实施方案,以及土地收储、控制性详规调整和土地出让等工作集成,加快建立试点项目绿色通道。引导优质国资、民资、外资投入未来社区建设运营、管理服务,鼓励优先采取“项目全过程咨询+工程总承包”管理服务方式。原则上要求规划新建类2年左右完成试点建设,改造更新类可放宽至3年左右。

四、保障措施

(一)加强组织领导。建立省市县三级联动的未来社区建设工作机制,研究协调解决重大事项。由省发展改革委牵头会同省级有关单位按职能做好综合、建设、民生、产业等领域各项工作。各市、县(市、区)政府要积极落实试点建设主体责任,明确任务分工,强化协同推进,确保试点建设各项任务落到实处。

(二)创新平台支撑。成立省未来社区建设发展研究专家组织,搭建我省未来社区规划建设数据库,为未来社区建设发展提供全过程咨询和决策服务。以产业链攀升和供应链整合为目标,组建省未来社区产业联盟。强化与国际机构、国家部委对接,加强与相关行业协会及关联龙头企业合作,适时按有关规定和程序举办国际未来人居大会或发展交流活动,为未来社区建设持续创新提供新动力。

(三)强化要素保障。优化城市要素资源配置,建立覆盖控制性详规调整、高效用地管理奖励、土地出让金减免、费用减免、带方案土地出让模式等政策体系,健全法规制度体系,保障试点扩面顺利推进。未来社区建设试点项目优先纳入全省重点建设项目,试点项目被认定命名后,可按增存挂钩机制奖励建设用地计划指标。结合大湾区、大花园建设工作考核,对试点成效明显的地区给予激励支持。

(四)营造良好氛围。加强未来社区规划建设信息开放共享,积极鼓励社会公众共谋、共建、共享未来社区,通过媒体宣传、现场观摩等方式,及时总结推广成功经验和典型做法,营造各地“比学赶超”的良好氛围。

抄送：省委各部门，省人大常委会、省政协办公厅，省军区，省监委，省
法院，省检察院。

浙江省人民政府办公厅

2019 年 3 月 20 日印发



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

各市、县(市、区)人民政府,省政府直属各单位:

为高质量加快推进未来社区试点建设工作,打造新时代浙江“两个高水平”建设新名片,经省政府同意,现提出如下意见:

一、突出群众满意导向。始终坚持以人民为中心的发展思想,认真贯彻执行《浙江省未来社区建设试点工作方案》,妥善协调平衡拆迁安置、人才落户、房地产管理等相关政策,确保群众搬得进、住得起、过得好。在未来社区试点建设中要广泛征求群众意愿,充分吸纳群众诉求,积极纳入重大课题研究,开展共性技术攻关和重大科技成果示范应用,着力提升群众获得感、幸福感、安全感。

(责任单位:省发展改革委、省科技厅、省自然资源厅、省建设厅。
列第一位的为牵头单位,下同)

二、坚持分类统筹实施。统筹改造更新和规划新建两大类型,以改造更新类为主,注重分类推进、精准施策,确保到 2021 年底,培育建设 100 个左右省级试点项目,建立未来社区建设运营标准体系;到 2022 年底,全面复制推广未来社区。存在多孔预制楼板等安全隐患的老旧小区,鼓励实行全拆重建或插花式改修建,不留安全后遗症。(责任单位:省发展改革委、省建设厅)

三、注重科学规划引领。聚焦人本化、生态化、数字化三维价值,完善国土空间总体规划、专项规划、详细规划,科学优化详细规划调整程序,按照“5、10、30 分钟出行圈”要求,健全社区公共服务与基础设施配套,突出自然资源禀赋、城市特色风貌和历史文化遗产。按照先易后难、滚动实施原则,明确未来社区建设任务,制定行动计划,高质量创新项目规划设计方案,打造高标准规划样板。(责任单位:省发展改革委、省自然资源厅)

四、集约高效利用空间。按照公共交通导向开发(TOD)理念,有效进行疏密有致、功能复合开发。加大城市存量用地盘活利用力度,打破一刀切模式,科学合理确定地块容积率、建筑限高等规划技术指标。允许试点项目的公共立体绿化合理计入绿地率,鼓励和扶持建立社区农业等立体绿化综合利用机制,推行绿色建筑。支持试点项目合理确定防灾安全通道、架空空间和公共开敞空间不计费容积率。支持试点项目空中花园阳台的绿化部分不计入住

宅建筑面积和容积率。对符合条件的土地高效复合利用试点项目,纳入存量盘活挂钩机制管理,按规定配比新增建设用地计划指标。允许依法采用邀请招标方式、评定分离办法选择设计、咨询单位。在建筑设计、建设运营方案确定后,可以“带方案”进行土地公开出让。(责任单位:省自然资源厅、省发展改革委、省建设厅)

五、加大资金保障力度。积极争取相关国家补助资金,科学引导省市各类专项资金补助等优惠政策优先向试点项目倾斜。省财政出资,联合其他主体共同组建未来社区建设投资基金,通过市场化运作,撬动更多的社会资本共同参与和支持未来社区建设。对试点成效突出的县(市、区),省财政予以奖励并适当向加快发展地区倾斜。除国家和省另有规定外,改造更新类试点项目对应土地出让收益,剔除上缴国家部分,其余全部用于支持试点项目建设,保障资金总体平衡,切实提升财政资金使用绩效。(责任单位:省财政厅、省发展改革委、省建设厅、省人防办)

六、畅通金融支持渠道。按照市场化可持续原则,综合运用宏观审慎管理,采用窗口指导和再贷款、再贴现等货币政策工具,引导银行业金融机构给予信贷支持。积极引入开发性、政策性金融机构资金,参与未来社区试点建设。引导基金、保险资金、上市公司资金及其他社会资金参与未来社区试点项目管理运营,试点项目建设盈余资金按一定比例纳入社区运营基金。鼓励给予试点社区实施主体房屋预售、按揭贷款等政策支持。(责任单位:人行杭州中心支行、省建设厅、省地方金融监管局、浙江银保监局、浙江证

监局)

七、加强人才创业支持。支持未来社区试点项目人才公寓租购同权。积极探索以房引才,按照分层分类原则,对试点项目新引进的人才根据其专业水平、业绩贡献等,分别给予住房激励、购房优惠、房租减免等奖励政策。鼓励试点项目入驻人才利用居所、共享办公空间等开展自主创业,参照相关支持政策给予补助等优惠。(责任单位:省委人才办、省财政厅、省人社保厅)

八、创新服务集成供给。创新试点项目社区业态和生活服务供给,通过预留规划布点、推动模式革新、促进资源下沉等方式,优先配置文化教育等优质公共服务资源。完善社区居民 24 小时生活服务供给,一般按每百户不少于 80 平方米标准落实社区配套用房面积比例,鼓励邻里中心一站式集约配置服务空间。支持成立或引进连锁机构进行社区相关服务标准化管理,优化运营机制,有关公共设施可通过产权移交、授权委托等方式,由政府部门和专业机构统一维护管理。鼓励采取特许经营权等方式,积极引进社区综合能源资源供应商,创新应用装配式超低能耗建筑,加快探索形成产业联盟支撑的可持续建设运营模式。(责任单位:省发展改革委、省教育厅、省公安厅、省民政厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省市场监管局、省体育局、省人防办、省能源局)

九、优化社区治理模式。构建党建引领的科学高效社区治理架构,积极培育发展社区社会组织。以社区有场地、公益出服务模式,动员专业化公益组织等社会力量参与社区治理,提供登记注

册、业务申请和项目推进等服务便利,鼓励建立“一平台、一窗、一人”的全科社区工作者服务模式。推行居民互助自治,建立积分换服务、服务换积分机制,鼓励通过社区基金会等公益性组织,对社区居民自治和公益性活动予以支持。(责任单位:省民政厅、省财政厅、省市场监管局)

十、大力促进数字转型。将未来社区作为数字经济“一号工程”创新落地单元,优先推动第五代移动通信技术(5G)应用。落实未来社区实体建设和数字建设孪生理念,加快推广应用社区信息模型(CIM)平台,集成数字化规划、设计、征迁、施工管理,提升试点项目建设质量和效率。加快建设应用社区智慧服务平台,探索社区居民依托平台集体选择有关配套服务,探索“时间银行”养老模式,推广“平台+管家”物业服务模式,鼓励共享停车模式,推进社区智慧安防建设。在保证数据安全、做好风险管控前提下,大力推进未来社区数字标准化工作,所有场景应用的数据基于省公共数据平台通过社区数字化操作系统共享。(责任单位:省发展改革委、省经信厅、省公安厅、省民政厅、省建设厅、省大数据局)

十一、不断深化改革探索。深入落实“最多跑一次”改革要求,加快建立试点项目绿色通道,集成土地收储、控制性详细规划调整、土地出让、审批许可等工作,进一步减流程、减环节、减事项,确保试点项目按照时间节点和计划要求规范有序推进。建立完善试点项目管理办法,切实落实项目化管理要求。充分发挥未来社区发展研究中心参谋支撑作用,建立试点项目动态评价监测体系,

落实工程建设审计监督制度,强化支持政策期权激励,试点项目正式命名公布后,予以兑现相关支持政策。(责任单位:省发展改革委、省自然资源厅、省财政厅、省建设厅)

各地、各有关单位要加快健全省级统筹、市级协调、县级主抓的工作体系。省发展改革委、省自然资源厅、省财政厅、省建设厅等省级有关单位要进一步加大工作力度,整合优化资源,强化督促指导,及时总结推广成功经验和典型做法,积极营造共谋共建共享未来社区的良好氛围。各地要大力发扬基层首创精神,积极先试先行,不折不扣抓好具体工作任务落实,确保未来社区试点项目高标准高质量落地。


浙江省人民政府办公厅
2019年11月11日

(此件公开发布)

ZJSP02-2020-0006

浙江省发展和改革委员会文件

浙发改基综〔2020〕195 号

省发展改革委关于印发《浙江省未来社区试点建设管理办法（试行）》的通知

各市、县（市、区）人民政府，省级有关单位：

《浙江省未来社区试点建设管理办法（试行）》已经省政府同意，现印发你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

- 附件：1. 浙江省未来社区试点建设管理办法（试行）
2. 省级有关单位名单

浙江省发展和改革委员会
2020年6月4日



附件 1

浙江省未来社区试点建设管理办法（试行）

第一条 为指导、规范和保障未来社区试点建设，打造有归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元，根据浙江省人民政府《关于印发浙江省未来社区建设试点工作方案的通知》（浙政发〔2019〕8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》（浙政办发〔2019〕60号），制定本办法。

第二条 浙江省未来社区试点建设要始终坚持以人民为中心的发展思想，广泛征求群众意愿、充分吸纳群众诉求，确保群众搬得进、住得起、过得好。试点的申报、评审、实施及评估考核等行为适用本办法。

第三条 试点所在县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会为建设主体。建设主体应当明确实施主体具体负责试点建设过程中申报方案和实施方案编制、有关前期手续办理等工作。

试点用地主体为项目建设单位，项目建设单位可以自行运营，也可以另行选择运营单位。政府投资建设的试点，应当通过招标投标方式选择运营单位。

第四条 试点所在市、县（市、区）政府应及时制定未来社

区试点建设配套政策，明确相关工作责任，统筹协调推进，督促有关行政机关和单位按照试点建设要求依法履行职责。

第五条 省发展改革委牵头负责全省未来社区试点建设的综合指导、协调和监督工作；省教育厅、省民政厅、省财政厅、省自然资源厅、省建设厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、浙江银保监局等有关省级行政主管部门按照职责分工明确具体支持政策并做好相关指导、协调和监督工作。

市、县（市、区）发展改革部门指导和协调本行政区域内未来社区试点建设工作，市、县（市、区）政府有关部门按照职责分工做好未来社区试点建设相关审批、指导、协调、监督工作，确保支持政策得到落实。

第六条 鼓励和支持第三方专业智库为试点建设提供创新研究的智力技术支持和第三方服务。

试点建设过程中鼓励委托第三方提供全过程工程咨询服务，鼓励采用总承包方式进行工程建设。

第七条 试点以 20 世纪 70-90 年代老旧小区改造更新为主要类型，兼顾重大高能级平台、交通节点新城开发等规划新建类型。

第八条 未来社区试点建设工作一般按照下列程序进行：

- （一）发布申报通知；
- （二）编制申报方案；
- （三）申报方案评审；
- （四）确定试点建设名单；

- (五) 编制实施方案;
- (六) 实施方案评审;
- (七) 土地“带方案”公开出让;
- (八) 签订建设协议;
- (九) 实施推进;
- (十) 试运营;
- (十一) 评估考核与命名。

第九条 县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会自愿申报试点并提交申报表、申报方案等申报材料，经设区市政府同意后由市发展改革委上报省发展改革委。逐步建立试点建设预申报制度，留出充分的前期调研、论证时间。

第十条 申报方案由实施主体负责编制。申报方案应明确规划单元、实施单元的规划范围，划定用地控制边界。原则上规划单元用地面积为 50-100 公顷，实施单元用地面积不低于 20 公顷。申报方案主要聚焦实施单元，但要提出规划单元统筹推进安排。申报方案编制深度应参照方案设计深度，兼顾城市设计要求，并符合下列条件：

1.申报改造更新类试点的，应明确回迁安置居民数、计划引进人才数两项综合指标及测算依据；申报规划新建类试点的，应明确计划引进人才数此项综合指标及测算依据。

2.对未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理九大场景开展初步策划，明确各场景的目标愿景、功能

业态、设施配置标准、机制创新举措、组织方式等内容，并形成九大场景集成策划方案。

3.申报方案中规划技术指标应符合地块详细规划要求或能够通过调整详细规划得到落实。

4.提出建设期投资估算、资金筹措方案和成本回收方案，提出运营期财务收支方案。建设期和运营期均应实现资金平衡。

5.申报改造更新类试点的，应提出符合实际的、具有可操作性的征拆安置初步方案和保障措施。

6.根据不同的用地主体，提出相应的土地供应方案并明确计划建设工期。

申报方案编制应在3个月内完成。

第十一条 省发展改革委委托第三方对各地申报方案进行核对检查，并会同省级有关部门开展实地调研、综合比选，择优拟定试点建议名单并予公示后，报省政府批准同意并向社会公布。

第十二条 实施方案由实施主体负责编制。试点名单公布后，原则上规划新建类试点半年内完成实施方案编制和评审，改造更新类试点考虑拆迁安置进度等因素，1年内完成实施方案编制和评审。实施方案应在申报方案基础上予以深化，并达到以下要求：

1.实施方案应以申报方案确定的内容为依据进行编制。

2.实施方案中的建筑工程建设内容应达到初步设计深度，并明确涉及九大场景的技术方案、建筑面积指标和用地指标。

3.提出建设期投资概算、资金筹措方案、成本回收方案，明

确具体资金流向和实现路径；在基本物业“零收费”前提下，明晰运营期财务收支方案，分析预计收益，确保全周期资金平衡。

4.为落实九大场景约束性指标要求，采取“场景联合体”供应商模式，实施方案应体现运营单位与场景联合体供应商的合作内容，提出“场景联合体”有关成员单位筛选要求和名录，明确九大场景系统运营方式。

5.根据不同的用地主体，确定土地供应方案及建设工期安排。

第十三条 实施方案编制期间，试点实施单元地块征迁收储、规划修改、资金平衡细化等工作应同步予以推进。

第十四条 各市、县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会根据相关征地拆迁政策制定未来社区试点征地拆迁以及回迁安置组织实施方案，积极制定保障被拆迁居民回迁的激励措施，推动未来社区试点建设顺利进行。

第十五条 实施方案经试点所在设区市政府初审通过后，由县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会向省发展改革委提出评估申请，省发展改革委委托第三方会同地方规划等部门进行联合评估，重点评估以下内容：

1.方案总体情况，包括试点性质与未来社区政策导向符合度，相关政策要求贯彻落实情况及方案总体前瞻性、科学性、可行性、特色性；

2.综合指标情况，与申报方案提出的综合指标的衔接度；

3.建设运营资金平衡情况，包括总体平衡情况、分项费用设置、计算方法合理性；

4.三化九场景落实情况，包括约束性指标的落实性、数字化方案的完整性；

5.特色亮点展示情况，包括方案特色的鲜明度、模式创新的示范性等；

6.建设工期安排合理性。

第十六条 根据评估意见对实施方案进一步修改完善后，由县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会将实施方案报送省发展改革委备案。

第十七条 实施方案确定的标准与要求是试点建设的核心依据，原则上不得变更。如确需变更的，试点所在县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会应按原程序向省发展改革委重新备案。

第十八条 实施方案评估通过后，应依法供应土地。土地供应前应完成宗地征拆收储、规划调整以及实施方案确定等工作。鼓励采用土地“带方案”公开出让。试点名单公布前已获得国有建设用地使用权的，其上建设、运营均应符合评估通过的实施方案。

第十九条 县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会与项目建设单位、运营单位签订建设协议，协议内容应包括九大场景具体实现方案，并明确落实各项场景约束性指标要求的场景联合体供应商或相关责任主体。

第二十条 未来社区试点可按照不同项目建设单位（用地主体）赋码形成若干个政府投资或企业投资的工程建设项目，鼓励各工程建设项目按有关政策积极向上争取专项要素支持。

第二十一条 鼓励和支持金融机构在符合国家相关法律法规和政策要求前提下，创新模式和产品，为未来社区试点建设提供全过程金融服务。各地要加强与有关金融机构对接协同，明确土地出让收益、项目开发经营收益等支持试点建设的具体路径和程序，保障试点建设融资需求。

第二十二条 省发展改革委会同省级有关部门依托数字化平台对试点建设实行动态管理，进行实时监测，开展督导工作。

鼓励各管理、设计、施工、运营及第三方机构积极参与并配合试点建设动态数据的搜集、汇总、分析工作，共享动态跟踪评价结果。

第二十三条 未来社区试点在完成竣工验收、交付使用并试运营3个月后，由县（市、区）政府或设区市政府派出的开发区（新区）管委会向省发展改革委提出试点建设工作评估考核申请。

省发展改革委会同省级有关部门组织评估考核，并将结果报省政府，省政府同意后正式命名公布。

试点的评估考核不影响工程建设项目本身在符合法定要求下的正常竣工验收、交付使用等。

第二十四条 未来社区试点建设工作中，工程建设、公共服

务、产业准入等应当严格按照“最多跑一次”改革、现行工程建设项目管理、质量安全标准等要求依法合规有序进行。

第二十五条 未来社区试点应于名单公布后一年内全面开工建设，未能按期全面开工建设的，降格为培育对象，给予一年整改期，整改期内全面开工建设后重新列入试点建设名单，仍未全面开工建设的，从试点建设名单中予以取消或除名。

第二十六条 未来社区试点建设活动中出现重大质量、安全、环保等责任事故的，直接从试点建设名单中予以取消或除名，并按有关法律法规规定予以处罚。

第二十七条 本办法自 2020 年 7 月 10 日起施行。

附件 2

省级有关单位名单

省经信厅、省教育厅、省科技厅、省公安厅、省民政厅、省财政厅、省人社厅、省自然资源厅、省生态环境厅、省建设厅、省交通运输厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急管理厅、省市场监管局、省体育局、省医保局、省人防办、省政府研究室、省发展规划研究院、省大数据局。

