

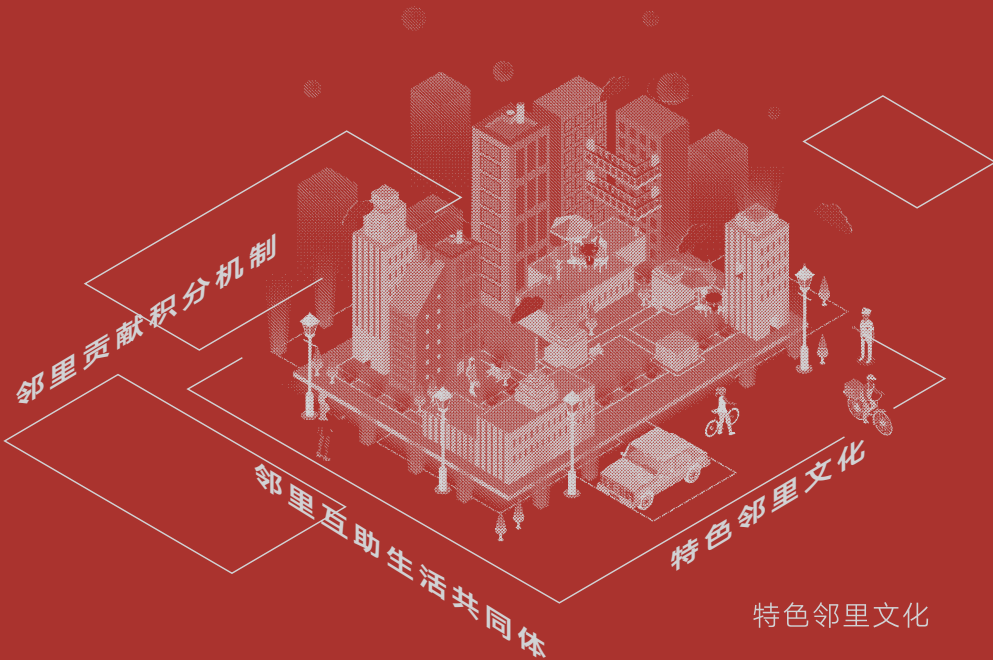
What Is
The
Future
Community?

以人民美好生活向往为中心 实现美好生活零距离

未来社区 读本

浙江省发展和改革委员会
2019.3

What Is
The
Future
Community?



- 特色邻里文化
- 邻里贡献积分机制
- 邻里互助生活共同体



- 3岁以下幼儿托育全覆盖
- 名师名校在身边-青少年教育平台
- “人人皆为师”共享学习平台



搭建“社区”双创空间

激发共享经济潜能

健全特色人才落户机制

健康服务全覆盖

居家养老助残全覆盖

“名医名院”零距离服务机制



推广集约高效TOD布局模式

数字化规划建设管理平台

绿色宜居空间

多能协同综合节能

分级分类低碳循环

综合能源资源服务



5分钟停取车

10分钟到达对外交通点

30分钟快递由社区入户



“平台+管家”物业服务模式

便民惠民社区商业服务圈

无盲区安全防护网





党建引领的基层治理体系

居民志愿参与的自治方式

数字化精益管理平台

未来社区 读本

The Future Community
Handbook



目录

Content

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	01
未来社区总体框架图	10
九大未来场景思维导图	13
记录页	32

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

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。

浙江省人民政府
2019年3月18日

浙江省 未来社区建设 试点工作方案

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，合理设置引导性与开放性指标。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，由省未来社区建设工作专班组织验收，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

设立省未来社区建设发展研究专家机构，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

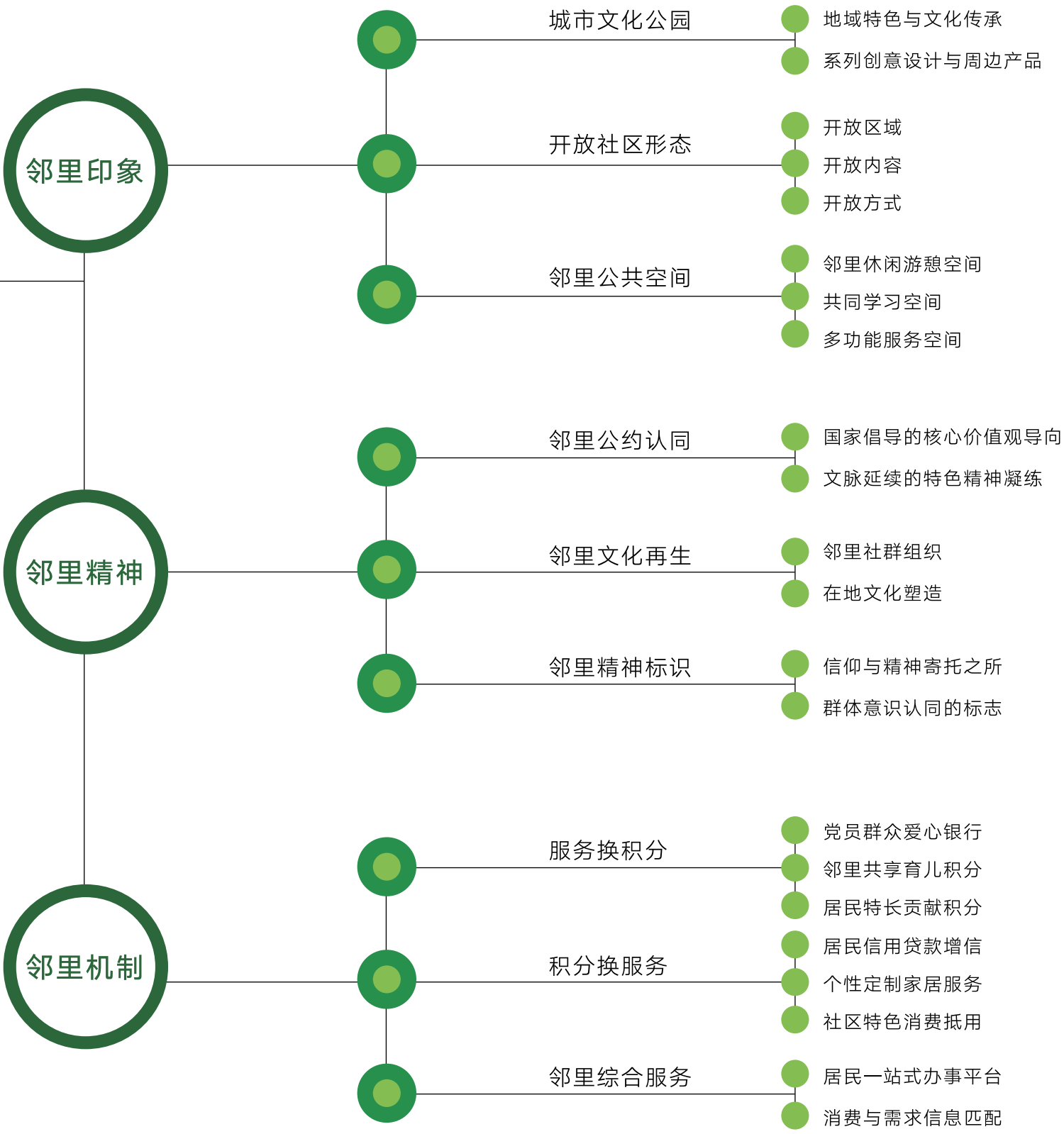
加强未来社区规划建设信息开放共享，积极鼓励社会公众共谋、共建、共享未来社区，通过媒体宣传、现场观摩等方式，及时总结推广成功经验和典型做法，营造各地“比学赶超”的良好氛围。

未来社区 总体框架图

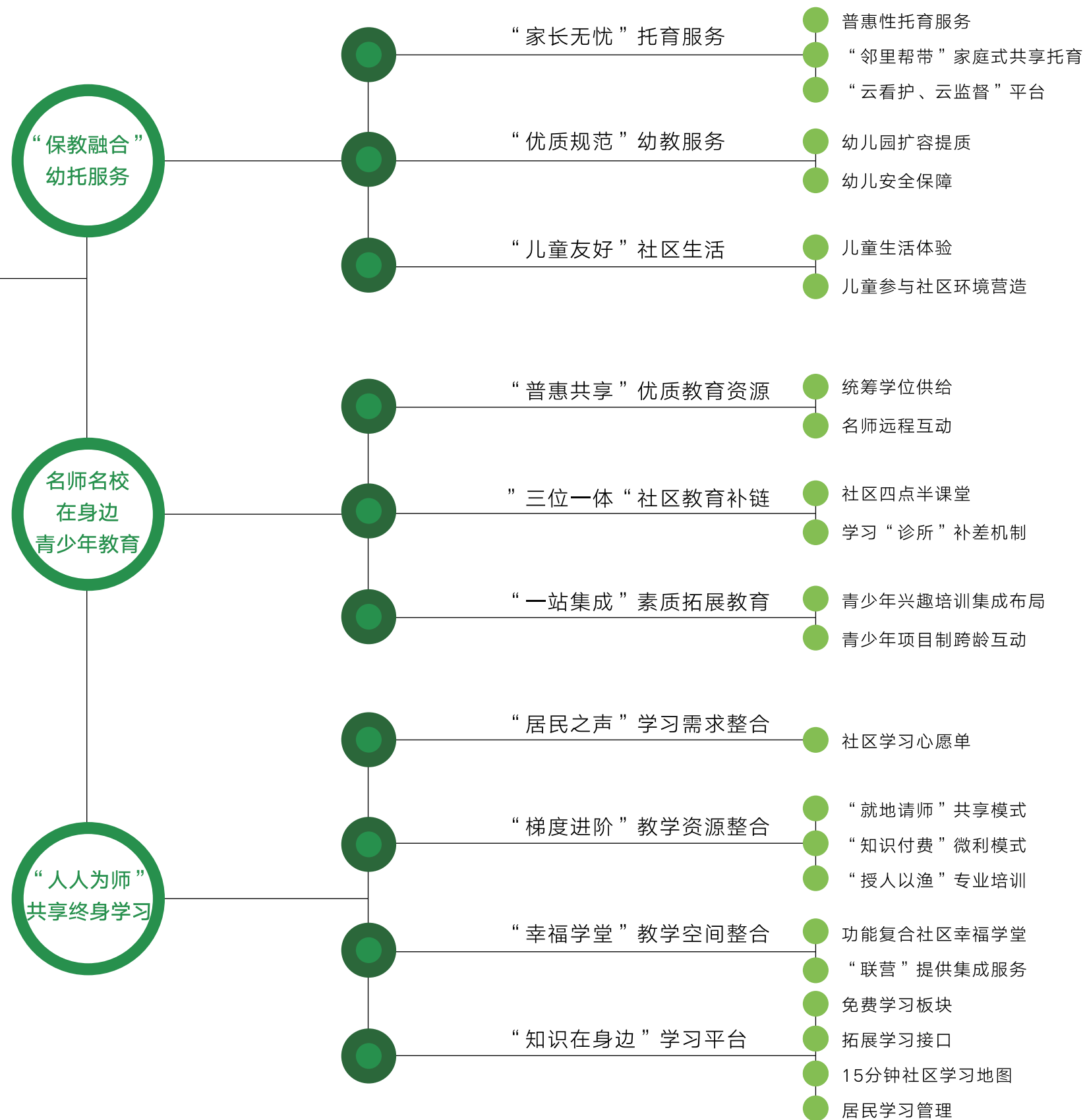




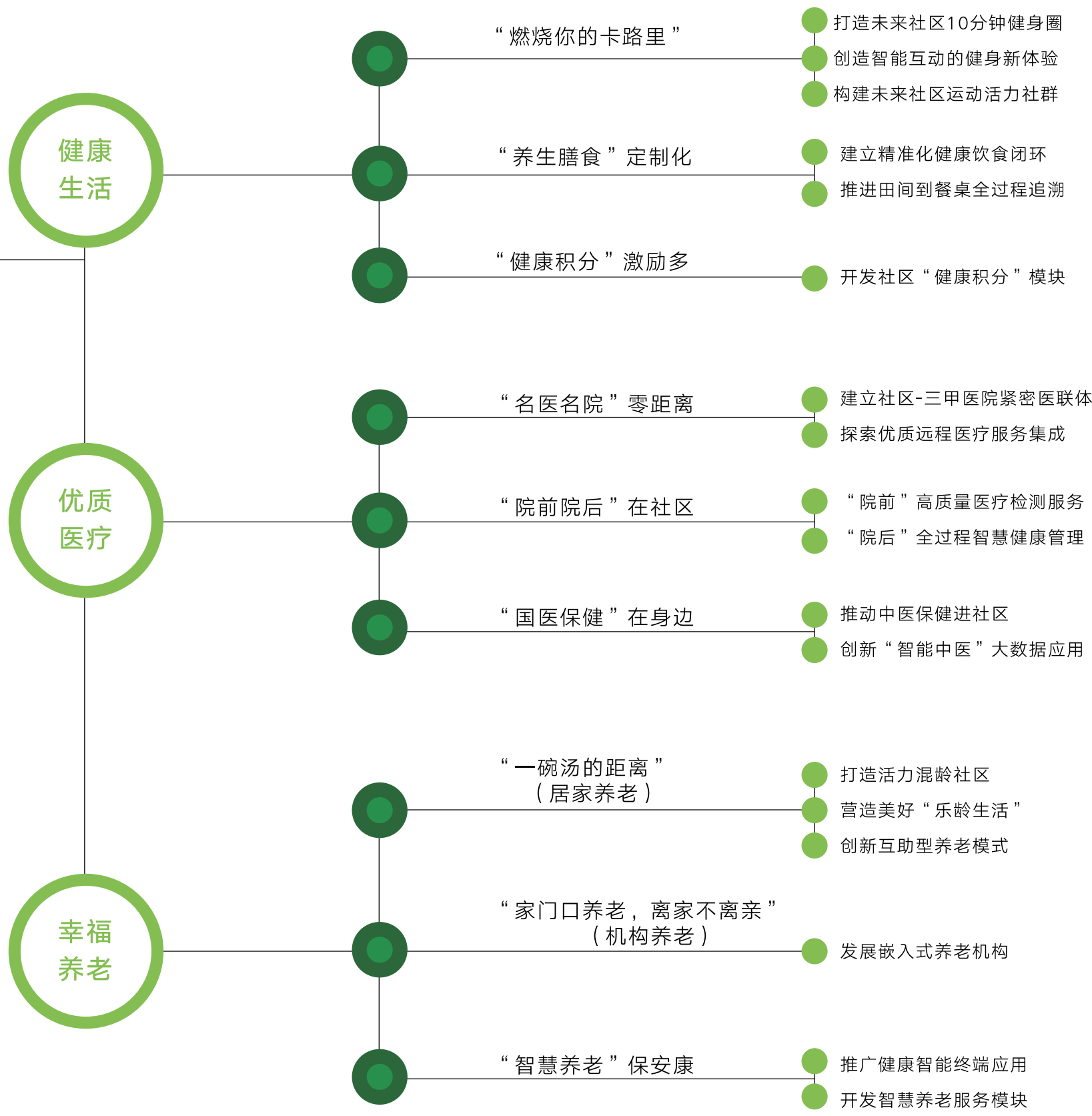
九大未来场景 思维导图



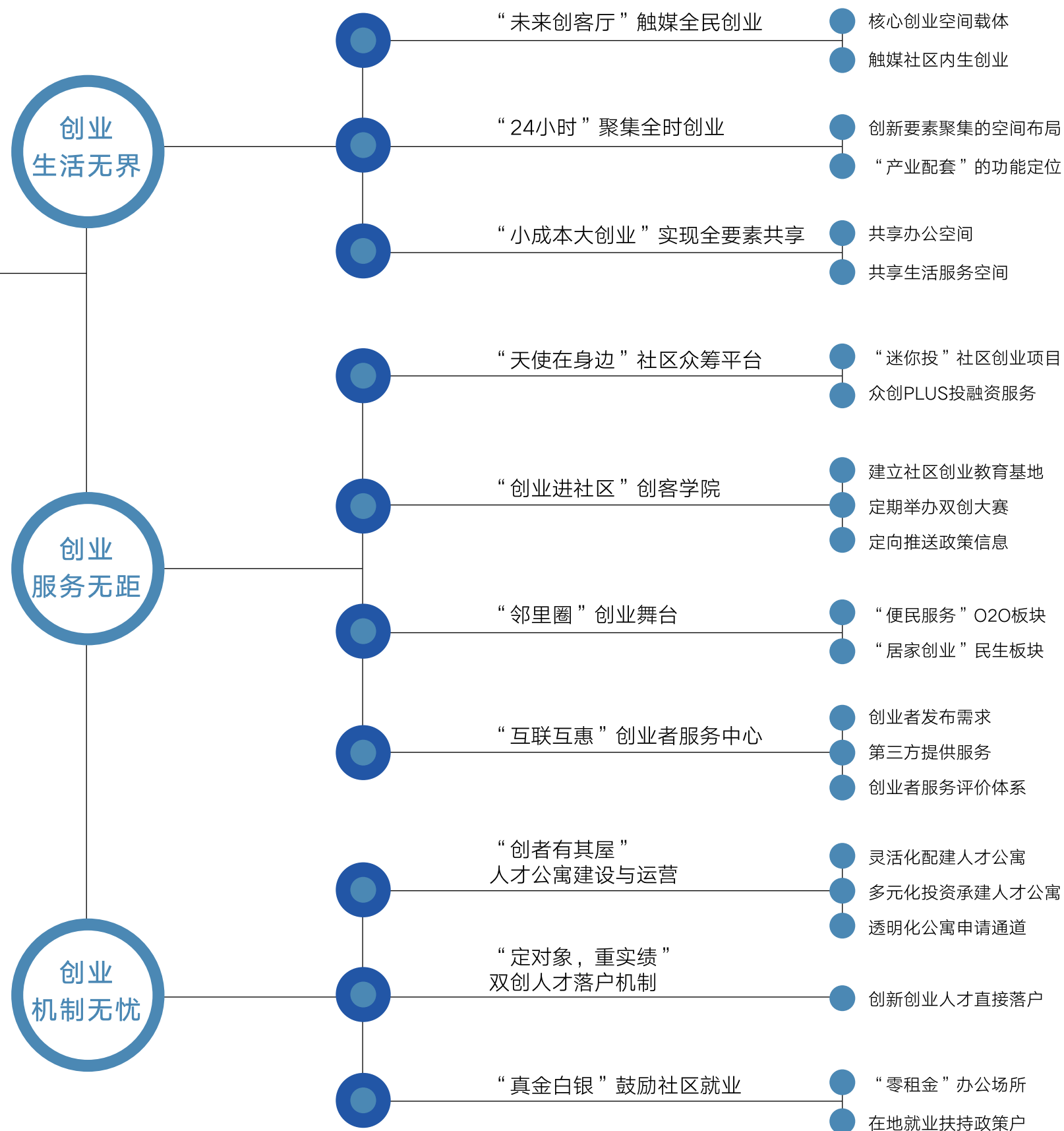
- 融合江南水乡、海港渔村、瓯越山居、山水田园风光；传承和延续社区历史文脉
- 注重社区色彩、形态等方面的艺术化打造，创意化布置社区历史元素；设计统一的未来社区LOGO品牌
- 设计界面友好的景观绿化、邻里互动、交通集疏通道等开放区域
- 促进文化传播交流、公共空间、便捷服务等方面的开放分享
- 采用电子认证、数字身份证、人脸识别、信用积分等方式
- 主要服务于体育健身、亲子活动、文艺活动等休闲空间
- 主要是琴棋书画研习、地方特色文化展示、党建学习与服务等空间
- 主要是婚丧等重大聚会仪式、社区便民餐饮和个性化活动空间
- 从24字价值观、12字浙江精神中，锤炼简练易记的公约
- 地方特色传统文化与社区特质相结合
- 基于共同兴趣爱好的居民社群活动团体
- 经过磨合，衍生出全新的在地文化
- 集合并服务最广大人群信仰和精神归属的“心灵之家”
- 塑造社区标杆性建筑或具象形象
- 建立爱心账户，并与居民行为规范关联
- 倡导互帮互助的分享式育儿
- 倡议社区居家办公人员、自由职业者、志愿者及退休专业人员发挥特长
- 借助邻里机制关联金融机构征信，实现居民个人增信
- 通过积分兑换，享有社区个性化、定制化的特别服务
- 通过积分退换，实现与社区商业、社区便民消费的互通
- 集成社保、车主服务、生活缴费、医疗询问、文化娱乐等功能的综合办事平台
- 实现服务需求与贡献供给的及时匹配撮合



- 3岁以下养育托管点成为社区“标配”，采取“公建民营”、“托幼一体”等方式，提供全托、半托、假期托管等，专业托育员持证上岗
- 依托社区智慧平台，建立社区退休教师、退休社保人员、全职家长、专业社工等数据库，提供短托、临托等
- 托育场所安防监控“无死角”全覆盖，并接入社区智慧平台，家长身份认证后可通过智能终端实时查看幼儿情况
- 结合学位需求新建、改扩建幼儿园，创新跨区域合作办园、名园办分园、引进国际高端幼儿园、向民办幼儿园购买服务等办园方式
- 幼儿园出入口及儿童活动区安装视频安防监控系统、紧急报警装置；实行园长陪餐制，确保食品安全；强化无障碍设计
- 设置社区儿童生活体验工具房，由社区、公益组织等提供消防器材、植树工具等道具，开展体验式主题活动
- 社区涂鸦墙、户外骑行绿道、室内外活动场所等设计应征求儿童意见，通过摆布沙盘模型、绘图等形式开展
- 依托CIM平台，建立社区学龄儿童与周边中小学学位供需模型，合理确定中小学新建、改扩建规模，并与社区建设同步推进
- 打通社区与“之江汇教育广场”交互学习接口，建立名校名师线上微课堂，预留“5G+VR智慧课堂”进社区接口，形成电子学情数据档案，针对性推送课程视频
- 依托社区幸福学堂等场所，引入民办教育资源、专业社工、大学生志愿者、社区热心家长等资源提供小学生放学后辅导和看护服务
- 复制学校纸质作业到线上系统，根据大数据学情分析统计，针对性集中分配名师，通过直播或社区课堂等形式进行补课教育
- 建立社区与各类兴趣培训机构合作机制，实现品牌培训机构集成布局，或建立各类机构按需指派教师到社区授课机制
- 利用节假日，组织社区内不同年龄段青少年，依托智慧平台，按照喜好选择科普考察、营地探险、户外运动、艺术创作、公益帮扶等各类活动，由系统收集信息后组织开展
- 依托社区智慧平台，建立居民学习心愿单，分类梳理各年龄段、各类型内容需求，统筹优化组织线上线下教育活动
- 建立“社区达人资源库”（退休干部、老师、“工匠”、艺术特长居民等），提供业余级免费教育服务，建立授课积分兑换服务、换学习时间等机制
- 依托“社区达人资源库”（非遗传承人、行业精英等），提供专业技能、专业知识等入门级微收费教授服务
- 依托社区幸福学堂，引入专业培训机构，提供面向全龄段的专业级收费培训服务
- 建设社区幸福学堂，配置“品质书屋”、亲子阅览室、共享图书馆、共享书吧、咖啡厅、沙龙会客厅等复合功能
- 采用社区自营+引入社会机构的联合经营模式，自营场地用于支持四点半课堂、“就地请师”共享学习等活动开展，建立分时段课程设计制度
- 设置社区每日快讯、社区生活指南（邻里公约普及、智慧平台操作、垃圾分类知识、社区在地文化等）、生活技能类（教老人普通话、使用智能手机、家电等）、兴趣培训类、国学礼仪类、知识分享类等板块
- 预留互联网教育接口，居民按需付费订阅，包括职业技能在线培训、英语在线辅导等
- 依托智慧平台，系统对接社区周边博物馆、美术馆、科技馆、户外营地等场所资源，形成线上线下联动社区学习地图
- 提供学习服务预约、学习评价、学习心得记录等功能，形成居民学习轨迹数据，定制化推送课程活动信息等



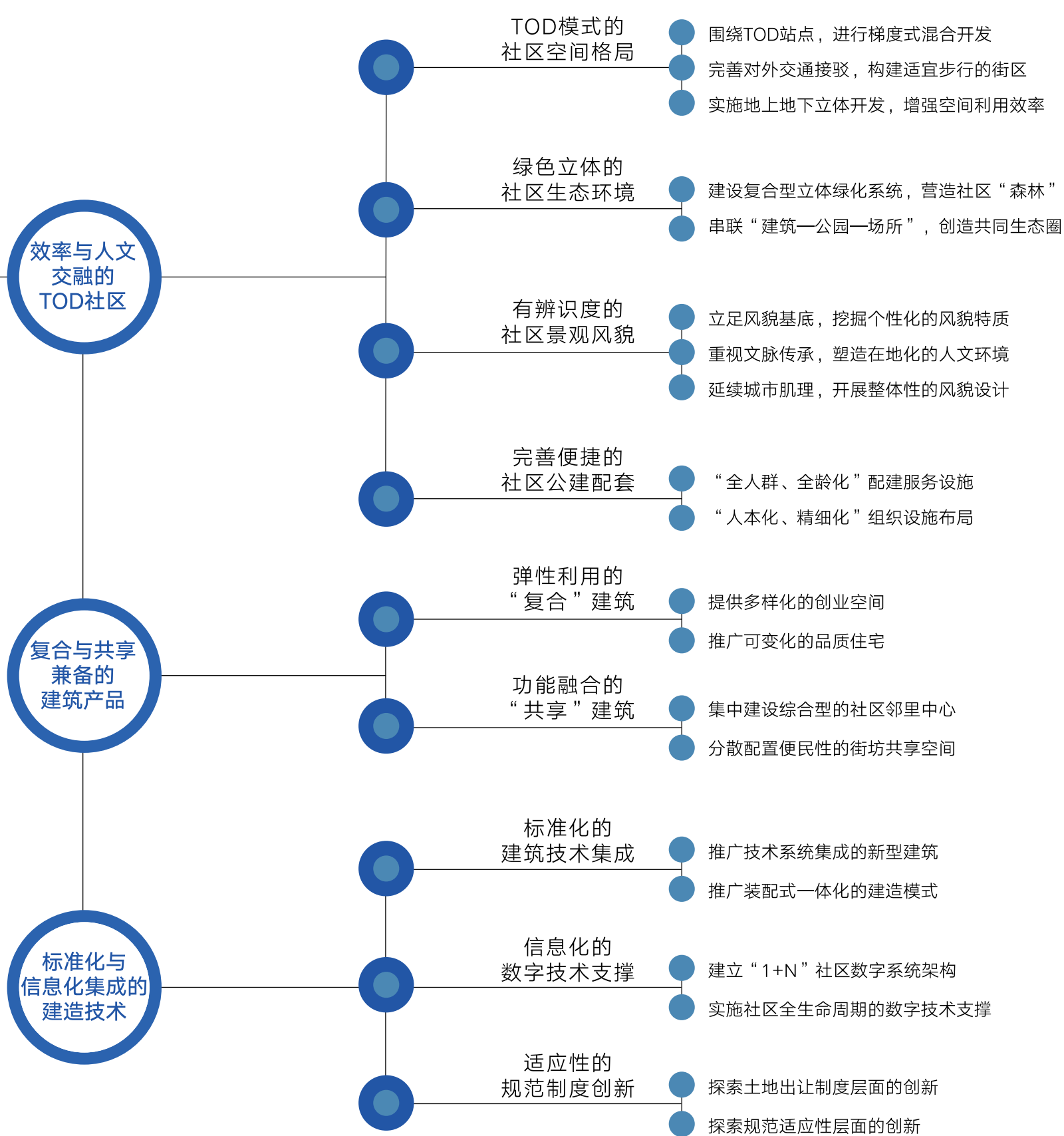
- 多元化：运动场馆、开放式草坪、室内外健身点
- 网络化：慢跑绿道成网成环，纳入城市绿道网络
- 设施：配置智能健身绿道、健身仓、全息互动系统等
- 体验：沉浸式训练、社交式互动、可视化成果
- 快运动：足球、水上、山地户外、马拉松等
- 慢运动：太极拳、慢跑、广场舞、健步走等
- 针对不同人群健康需求，构建居民、社区食堂、食品供应商、健康专家相互驱动的健康饮食生态系统
- 未来社区商超中应用农产品溯源系统
- 智慧平台中植入健康积分模块，链接社区商圈资源，构建运动激励→实践→酬赏→激励的有效闭环
- 创新合作营机制，通过品牌共用、管理统筹、专家输出等方式，构建人财物统一的紧密医联体
- 支持建立对接国内外名医名院的远程诊疗集成平台
- 社区检查→上级人工/AI诊断→向上转诊+无缝对接
- 重点人群：智能终端→区域健康云平台→家庭医生→慢病筛查、疾病预警、主动干预
- 全人群：健康小屋、智能医务室、智慧健康家居
- 引入优质机构，国医治慢病、治未病，开展健康教育
- 推广应用“未来社区中医智能诊疗决策支持系统”
- 推进适老化住宅改造与建设，鼓励与普通住宅混合布局
- 鼓励街道级、社区级居家养老服务设施公办民营，提供生活照料、保健康复、精神慰藉、紧急援助、居家上门等服务
- 依托邻里中心等载体，提供社交娱乐、兴趣社团、志愿活动等活力选择，实现老有所为、老有所学、老有所乐
- 积极引入扶老公益组织，建立交友互助平台，培育合唱团、舞蹈队、太极队等乐龄老人自组织
- 创新跨代合租、时间银行等机制，纳入贡献积分体系
- 养老+幼托，大学生实践基地+老年大学
- 突出医养结合，提供全托、日托、医疗、护理、餐饮、娱乐等一站式专业照护服务
- 改造更新类鼓励依托增量空间引入机构；新建类做好规划统筹布局，避免邻避效应
- 适老化公寓、养老机构率先推广智能家居、可穿戴设备等智能终端
- 智慧平台中植入居家养老服务模块，整合本地化、可监控的服务提供商，提供网约护理、家政、送餐等养老服务



- 配建“未来创客厅”，搭建创业因子流通场所
- 利用社区文化优势孵化相关创意产业
- 围绕未来社区 TOD 公共中心，集中布设创业空间
- 将创业空间纳入社区公共服务配套体系
- 联合打造线上线下共享办公空间
- 引导：“共享办公+共享服务+人才公寓”三大功能结合
- 创业者：发布项目，多轮路演，设定筹集目标
支持者：社区业主优先，出资众筹，监管并获得收益
- 大咖面对面：知名企业、媒体的孵化运营商入驻，直接向创业投融资沙龙；协助获得政府专项资金，协助申请担保贷款与风险投资机构对接等
- 人人为师：创业人生公开课，双创系列讲座
星创客·职业培训课程：聚焦小企业经营培训，24小时线上云学习
- 双创活动会场：大规模、高质量
优胜奖励：社区奖金池、企业奖金池、上线社区众筹平台
- 创客联盟，会员制，联入CIM社会智慧服务平台
定向推送最新国家、区域、招聘、人才创业支持政策
- 针对O2O项目，提供业务拓展、市场推广和流量服务
- 定期开设“民生市场”产品推介会和创意分享会，邀请相关部门、创业导师、艺术家等进行居家创业指导
- 通过平台建立创业者行业社交网络
- 由第三方提供如品牌设计、专利申请、架构等全要素创业服务
- 创业者与第三方服务商进行双方互评，推选“明星服务商”
- 规划新建类人才公寓建面占比6-10%，更新改造类2-3%
- 政府配建人才公寓占比30-50%，其余面向市场
- 在线提交审核资料，透明价格选房，实时公布剩余待选房源，实时公布排队进程
- 创业人才、投资管理人才、企业家
- 为社区居民创业提供零租金办公场所，水电补贴
- 一次性创业补贴，公益性岗位就业补贴，招用“4050”人员补贴，提供小额贷款和贴息贷款



创新空间集约利用和功能集成
打造“艺术与风貌交融”未来建筑场景



- 依据TOD站点等级确定开发强度，自站点向外围梯度递减；促进用地混合与弹性开发，形成混合度由高到低的圈层结构
- 强化内外转换，完善TOD站点对外接驳系统；倡导人车分流，优化自行车与步行系统；倡导“小街区”，开辟人行尺度的街巷空间。
- 实施“站城一体化”，引导TOD集散人流与服务设施“零距离”；统筹地下综合管廊建设；统筹建筑垂直交通与建筑间立体交通，实现无缝转换；实施商业与服务业态的竖向分层组织，开展多功能立体开发。

- 将社区公园、街头绿地等地面绿化，与平台绿化、屋顶花园，以及阳台绿槽等垂直绿化相结合，提高立体复合绿化率，建设泛在化的绿色公共空间。
- 对步行道、绿道、建筑架空层、连廊天街等慢行系统进行个性化设计，将绿色公共空间与邻里中心、广场、住宅、写字楼、沿街商业等各类建筑和场所进行有机串联，形成整体。

- 依据上位规划的城市风貌区控制要求，明确社区整体风貌发展方向。研判风貌基底，梳理社区个性化的风貌元素、符号等；按照“解构、立意、象征”思路，明确建筑与场地营建的设计要求。
- 保留并修缮有价值的历史建筑与场所遗迹，保护古木名树；保留具有乡愁记忆的构筑物与典型环境；再现地域文化符号，艺术化设计雕塑、景观小品、邮箱、路灯等“城市家具”。
- 延续城市肌理，围绕材质、色彩、风格、视效、天际线等元素，开展整体性的风貌设计；实现“城市—社区—庭院”空间景观的自然过渡，重点在庭院。

- 关怀老弱幼残，完善专需设施；按社区人群组成，配置特色化共享空间。
- 按照5-10分钟生活圈目标，组织社区商业及服务设施布局；智能技术追踪分析社区需求动态，优化服务设施及比例。

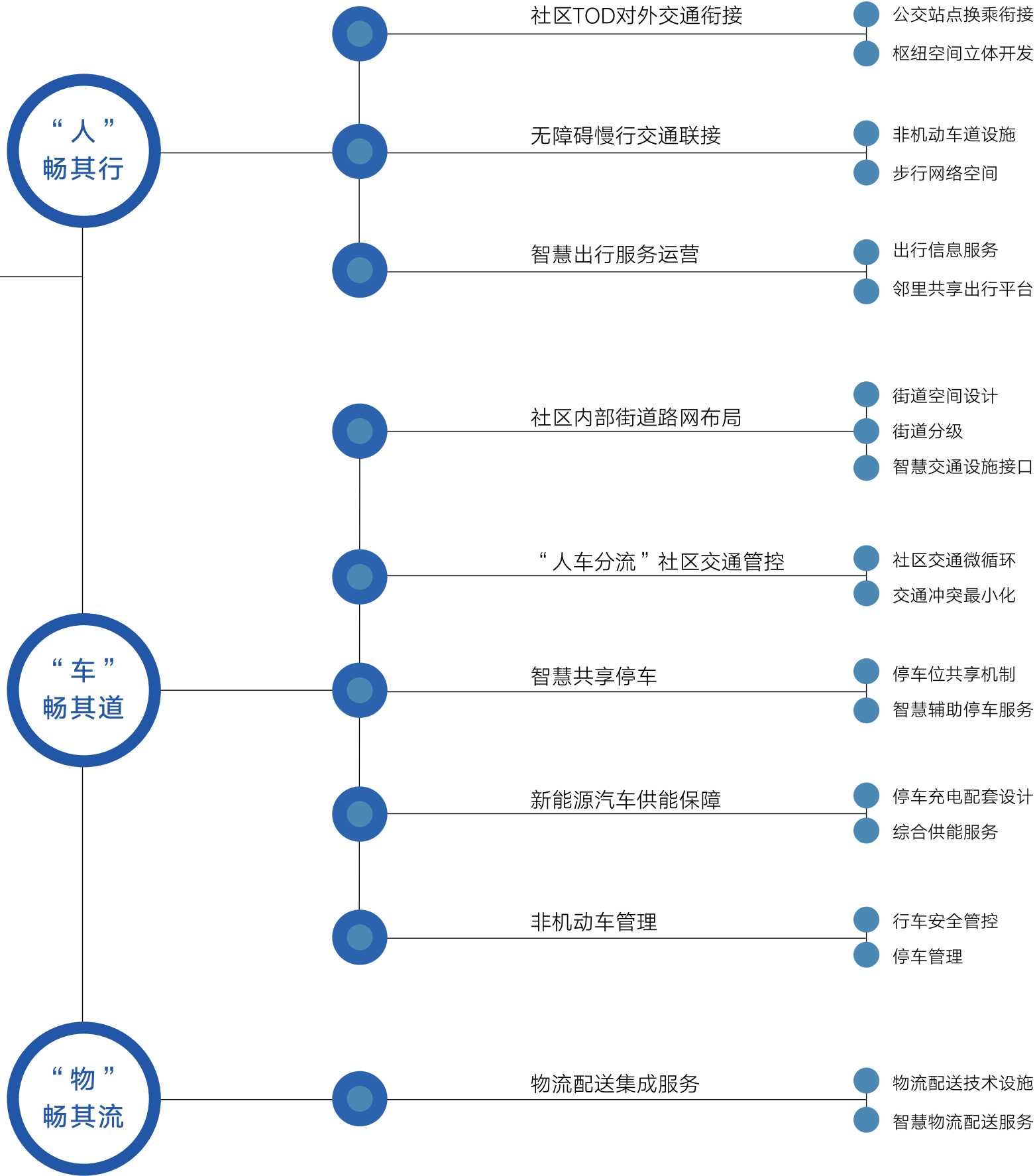
- 提供“共享办公+共享服务+人才公寓”三类功能不同配比的创业空间，满足不同社区的差异化创业人群需求。
- 提供更为人性化和易改造的房屋空间，采用模块化的户型与单元设计，满足不同特点家庭的需求，并能伴随家庭的成长而适时调整。

- 社区邻里中心集成社区5分钟生活圈所需的主要功能，是“一站式”的社区公共服务中心；可承载健康、教育、邻里、服务、治理、创业等多场景的功能用途；结合社区中心公园、广场等公共空间，形成社区公共活动中心。
- 集成24小时便利店、日杂店、物流配送终端、社区健身场地、共享单车终端等便民性服务设施；就近结合建筑群体分散布置，分散在各居住街坊内。

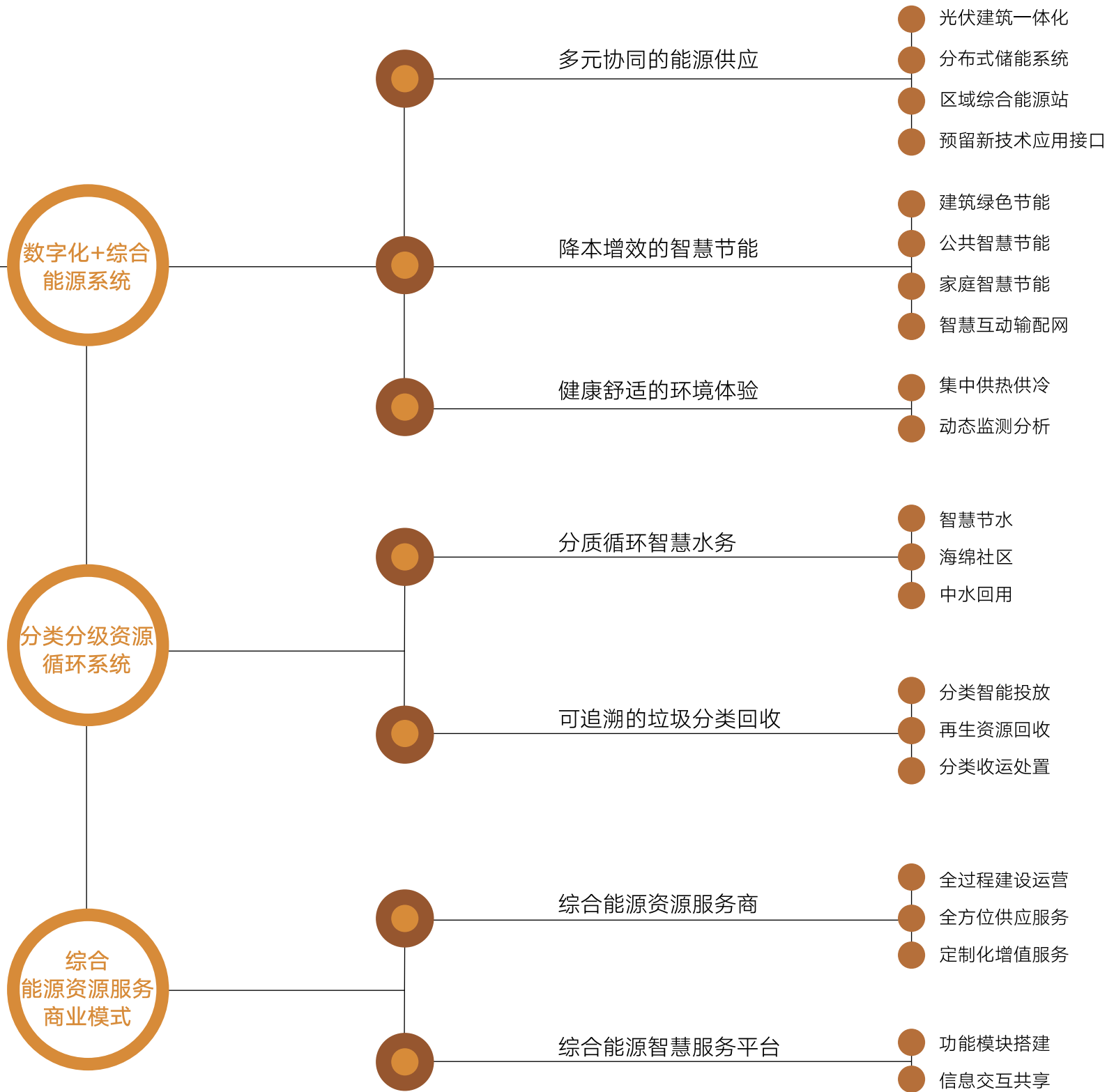
- 应用预制装配结构体系、环境舒适性系统、再生资源利用系统、海绵城市技术、智慧化生活系统等技术集成的新型建筑。
- 积极推进采用“标准化设计、工业化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理”为核心的建造模式。

- “1”为统一的社区数字信息系统，包括规划与建设阶段的“社区CIM平台”和运营阶段的“社区智慧平台”两部分。“N”为9大场景应用模块和各地创新性应用模块。
- 规划阶段，开展可行性评估、设计方案比选与优化、联动政府审批等工作，辅助决策；建设阶段，依托BIM技术实施线上实时施工管理，实现监管提质增效。运营阶段，依托数字运营商，实现政务、民生、产业“三位一体”的精准化服务。

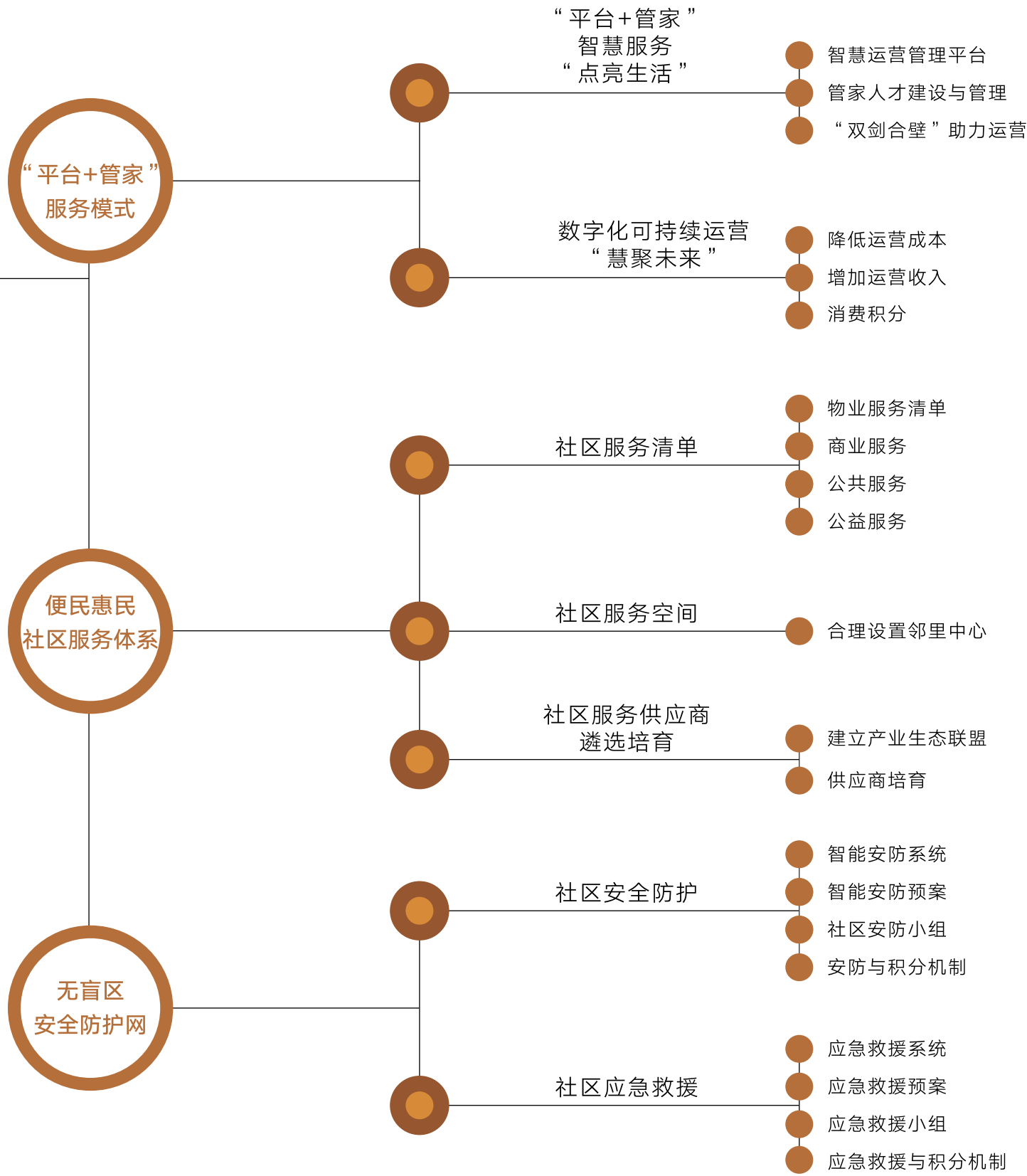
- 探索“住房按套内面积销售”转变中的配套政策创新；探索“带方案出让模式”的规则制订，确保社区公共空间、社区配套服务用房、建筑共享空间等规模配置。
- 探索引入“生态强度”指标管控。探索建筑日照、建筑限高、建筑间距、容积率等标准修订。



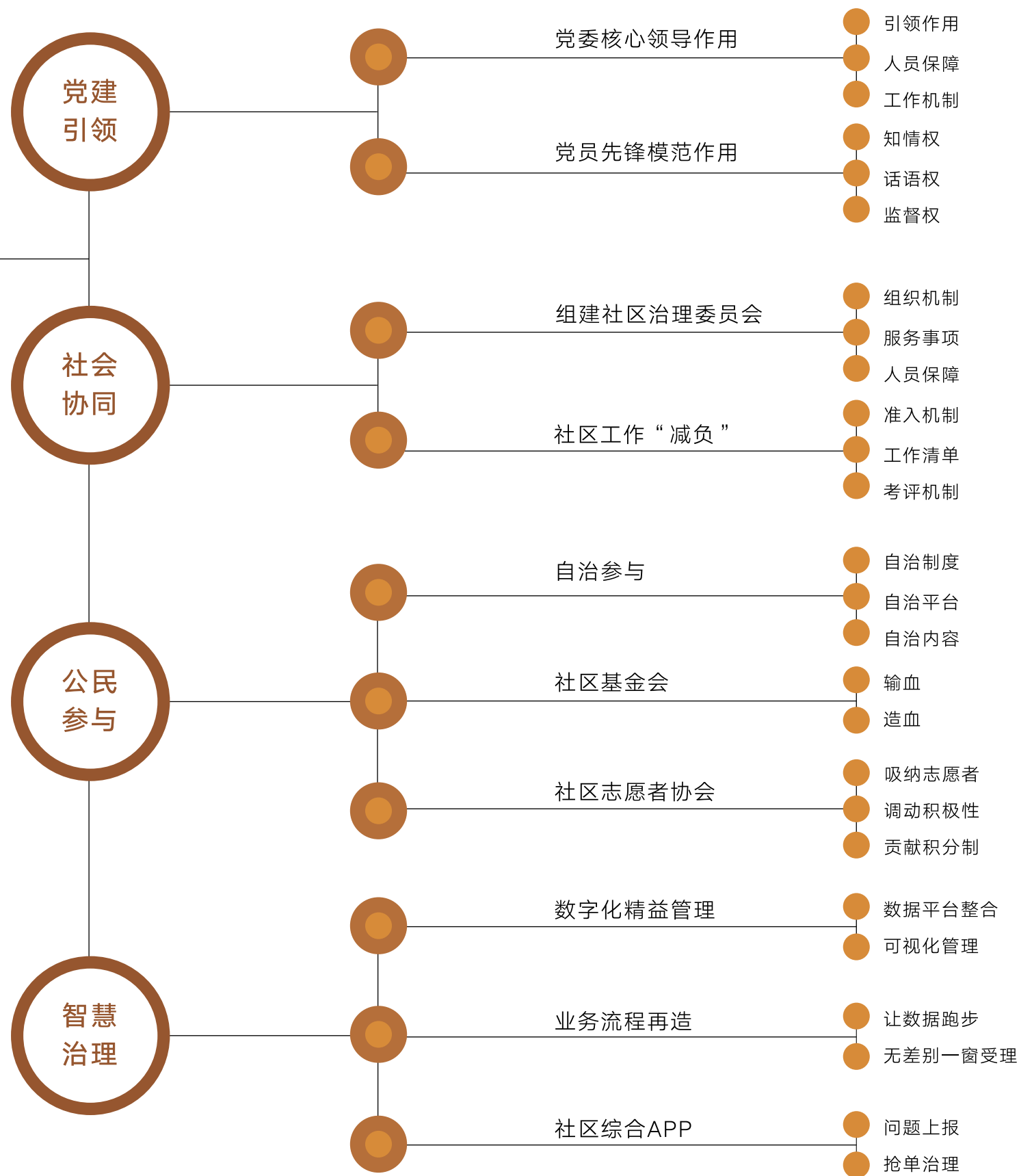
- 社区主出入口设计
慢行通道与公交站台无缝对接
社区周边公交站点换乘设施
- TOD综合体开发
围绕公交站点立体交通设计
- 道路横断面机非车道分离
街道纵断面坡道人性化设计
- 人行道无障碍设施全覆盖
重要建筑功能区之间风雨连廊和通道
“100-300-500米”街区步行生活圈
- 公交站点交通信息显示牌
大数据驱动的需求响应社区微公交
- 第三方一站集成出行服务运营商
社区智能出行助手APP服务
- “小街区、密路网”社区道路形态
全街道空间，“次街生活”
交通稳静化措施（隔离、限速、缓冲带）
- 街道功能矩阵分类
街道标准模块化设计
- 路侧传感器布设
硬件设施标准化接口
智能网联汽车应用接口
- 社区交通流线优化
单行导向标志标线
- 机非交通物理隔离
街道路口信号成片联控
- 社区公共停车位比例统筹
第三方共享停车运营平台
- AGV（自动导引设备）智慧停车技术
机械立体停车位
5分钟一键取停车APP服务
- 停车位充电桩设施100%覆盖
充电服务智能化平台服务
- 社区集成供能（加油、加气、充电）服务站
社区移动充电车投放
- 重点路口、路段封闭隔离
非机动车绕行、导向标志标线
- 非机动车停车泊位规划配建
共享单车、共享单车定点停放
安全出入口、消防通道等禁停管理
电动车智能充电第三方运营服务商
- 物流用房建设预留
智能快递柜、快件箱等终端布设
社区无人车、无人机配送试点
地下管道物流配送技术试点
- 快件物流、餐饮配送、垃圾回收等智慧集成平台
30分钟“社区—家庭”配送服务
区块链追溯技术，全过程物流配送安全管控



- “呼吸式”智慧光伏幕墙、阳台和屋顶花园光伏玻璃、社区公园光伏长廊、光伏瓦、光伏路灯等
- “光伏+储能”、双向充（放）电电动汽车等
- 区域综合能源站提供集中供热（冷）等
- 预留氢能和燃料电池等新技术应用接口
- 绿色建筑三星、超低能耗建筑、近零能耗建筑等
- 照明、梯控、动力、配电等智慧节能
- 智能家居和家电，家庭能效管理终端
- 微电网、直流供电等智慧电网，智慧热（冷）网，智慧气网等
- 采用“高效热泵+蓄冷储热”的集中供热供冷系统，实现四季如春的环境体验
- 开展能耗和环境舒适度监测与分析
- 采用节水型洁具等
- 通过雨水回收、雨水花园、透水铺装、下凹式绿地等打造海绵社区
- 中水回用于景观园林等
- 厨余垃圾、其它垃圾等分类智能投放，大件垃圾、装修垃圾分类投放
- 互联网+再生资源回收，实现线上交投线下回收
- 餐厨厨余垃圾分类运输，建筑垃圾资源化利用
- 提供规划设计、系统建设、运营维护服务等
- 提供社区内的供电服务、供热（冷）服务、供气服务、供水服务等
- 多元化供应套餐定制、全生命周期运维服务、差异化节能方案推送
- 搭建社区能源资源供需协同优化管理、能源需求侧响应和能效管理、能源资源设施运维与智慧调控、能源资源消耗和环境舒适度监测分析、能源资源缴费和定制服务等五大模块
- 以数字化管理实现“源网荷储”万物互联，能源信息广泛交互和共享



- 功能：物业服务、智慧服务、智慧生活、智慧政务 CIM基底：GIS+BIM+IoT 构建数字孪生社区
 - Paas平台：依托阿里云，接入大批智能设备，实现智慧化综合体验场景
 - 开放平台：公开API或Fuction接入外部程序或第三方合作伙伴开发的功能
 - 数据中台：数据模型、数据服务、数据开发
 - 管家要求：精服务、懂管理、擅经营 培养机制：建立健全管家职业技能培训和认证体系
 - 评价机制：由业主、第三方等通过平台对管家进行服务评价
 - 助力社区精准服务：大数据分析居民生活需求，为管家精准服务提供依据
 - 助力社区空间管理：CIM平台汇聚GIS+BIM+IoT数据，为社区管理提供空间基底
 - 助力社区资产运营：管理社区实体和数字资产，协助管家运营 助力匹配优质服务商：平台为管家推荐 政府认证服务商
- 物业服务智能化，降低人力成本 物业管理信息化，降低管理成本
 - 资产经营收入：经营性用房、车位出租等 智慧运营收入：二手房交易和租赁的佣金、周边电商生态系统收费盈利、合作广告媒体盈利、社区O2O服务收费盈利、电信运营商等合作收费、医疗服务收益等
 - 鼓励消费在社区，成为“服务换积分、积分换服务”的重要一环
- 基本物业服务：全天候安保服务、环境维护服务、工程设备管养服务、社区活动和日常接待服务、档案管理服务增值物业服务：房屋增值服务、O2O服务、其他特色服务
 - “10+X”的商业业态：10项必备业态，包括超市、银行、邮政（快递）、餐饮、洗衣、美容美发、医药零售、文化用品、电器维修、菜场；若干项深化业态，如中介服务、家具饰品等线上线下相结合，线下是邻里中心，线上是O2O服务模式
 - “最多跑一次”社区服务站：八小时之外的查询服务和材料提交等
 - “一站式”服务中心：社区政务服务、民情联络、义工联络、基层组织联络、基本公共卫生服务、图书馆和文体活动服务（有偿低价）等
 - 少儿生活体验、互动交流服务 老年人心理健康知识教育、青春期心理与情绪辅导、居民心理咨询与辅导创新创业、社团孵化、社区活动的平台载体
 - 共享服务：通过“服务换积分”等方式，鼓励居民为社区提供共享化的公益服务/有偿低价服务
- 每6000~8000套住户配套建设一个邻里中心，提供商业服务（10+X商业业态）、公共服务和公益服务等
- 由政府部门牵头，根据综合实力、相关业绩、诚信情况等，在全省范围内精选优质供应商，建立未来社区服务供应商产业联盟
 - 根据未来社区服务品质和满意度等情况，采用政府购买服务等形式给予适当扶持
- 技术要求：互联网、物联网技术+数字身份识别管理技术
 - 设备要求：移动端（无人机、巡航机器人等）+固定端（摄像头、智能门锁、电子围栏等）
 - 服务范围：非隐私区域全覆盖（社区出入口、主要道路、电梯、楼梯、停车场等）
 - 第一等级：系统故障、误触安防设备等 第二等级：居民矛盾、停车场事故、设备硬件故障等
 - 第三等级：重大治安问题
 - 专业安防人员+社区互助志愿者
 - 正面清单：加入安防小组、响应积极、完成安防任务等
 - 负面清单：消极怠工、造成事故和不良影响
- 设备要求：传感器、网关、流量计、智能阀门、逻辑模块、光通信产品等
 - 服务范围：电梯系统、消防系统、公共区域照明系统、能源资源管理系统等
 - 功能应用：预警救援功能、地图定位功能、一键式求助对讲功能、联动报警功能等
 - 第一等级：系统故障、设备临时故障等
 - 第二等级：环卫问题、电梯故障、照明故障、家用能源故障等
 - 第三等级：重大消防事故、重大环卫事件等
 - 专业应急救援人员+社区互助志愿者
 - 正面清单：加入应急救援小组、响应积极、完成应急救援任务等
 - 负面清单：消极怠工、造成事故和不良影响



- 党建引领，突出社区党委在社区管理中的领导、动员、监督、指导作用
- 推行兼职委员制度，兼职委员定期参与社区党组织重大决策和重要活动，并通过现场调研、电话咨询、信函建议等方式参与社区重大失误研究、商讨、决策
- 完善社区党委决策机制、监督机制
- 联系党员和职工、居民，广泛搜集社情民意
- 向所在党组织提出意见和建议
- 听取、审议社区党组织工作报告
- 吸纳居委会、社区工作站、业委会、驻辖区单位、社会组织及社区其他贤能人士组成社区治理委员会
- 定期、不定期召开协调会解决社区管理、服务的问题
- 引入职业社工入职、探索兼职委员
- 建立社区工作准入机制
- 明确社区协助行政事务清单和公章使用范围清单
- 以群众满意为导向，探索建立未来社区自下而上的考评机制
- 形成以社区自治章程为核心，以社区公约为重点、各类决策议事规则相配套的自治规则制度体系
- 搭建社区议事会、社区客厅等自治载体和空间
- 把物业管理、环境卫生、社区安全、违建群租等社区管理难点问题作为居民自治的基本内容
- 嵌入社区生态，对社区居民的社会治理和服务的项目提供资金、资源、服务等各类保障
- 推进基金会商业化、规范化、组织化，使基金会具备造血功能
- 从社区吸纳志愿者，引导志愿活动从“要你做”到“我要做”的实质性转变
- 培育自治精神，激发居民参与社区公共服务，以此增进邻里联系
- 建立社区时间银行，为居民提供统一的时间支付平台；将志愿服务行为折算成时间单位和积分的形式，建立志愿服务兑物品、志愿服务兑服务的激励机制
- 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，以社区人口基础信息和条线信息数据为基础建设未来社区数据中心,解决数据孤岛问题
- 打造可视化的“数字孪生社区”。实现IT基础设施、地理信息平台、物联监控平台、建筑房屋数据库、人口法人数据库、社区服务数据库互联互通，打造未来社区大数据可视化平台和智能化应用
- 对社区工作任务进行精益梳理，通过业务去重和流程再造
- 采集+提交办理+审批+反馈+对接的业务流程，将原有社区办事大厅“多平台、多窗口、多人”的局面转变为“一平台、一窗、一人”的全能社工服务模式
- 小的社区治理问题，居民可通过拍照、录像、语音等形式上传，后台AI系统对各项数据进行统筹分析，快速响应
- 抢单参与问题的处理和化解，积极引导全民参与社区治理，开启互联网+治理新模式

研究总牵头单位：

浙江省发展规划研究院

参与单位：

中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司

中国美术学院

阿里巴巴集团

中国联合工程有限公司

中国能源建设集团浙江省电力设计院有限公司

浙江省建筑设计研究院

浙江省交通规划设计研究院有限公司

浙江大学建筑设计研究院有限公司

浙江大学公共管理学院

浙江省省直建筑设计院

浙江绿城建筑设计有限公司