



GENG XIN

更新

## 浙江省未来社区城市更新实践探索

文\_王元辉（中铁建城市开发有限公司，工程师，硕士）

“未来社区”概念在2019年浙江省政府工作报告中首次提出。2019年6月27日，浙江省发展和改革委员会正式发布了首批未来社区试点创建项目建议名单，全省共有24个项目入围，浙江省未来社区进入了实践探索阶段。实际上，第一批24个项目的共同点都在城市核心区，存在住宅质量差、基础设施不完善、急需改善、土地利用效率低等情况，其提出的未来社区实质上是在城市更新需求下以社区为单位的系统工程。未来社区是以美好生活为宗旨、支持人本技术、以多元场景为载体的社区，是新的社会、新的需要、新的场景、新的融合、城市更新的具体实践方式。

### 一、未来社区的内涵

未来社区提出以人为本，是以创造长期稳定有效的公共服务环境为目的的一种社会管理模式，让教育、医疗、交通运输、电力、新零售物流等新兴行业全面融入经济共生体系与社会，能有效提升政府部门的社会监管职能。数字化将给经济社会发展带来巨大机遇，有效提升居民的生产生活环境，为公司提供长久稳定的利润，进一步实现人民群众对美好生活的追求。

在此基础上，浙江省明确定义了未来社区，提出了“1—3—9”上层设计方案。即：“1”是美好生活这个根本目的；“3”是以人本、生态、智慧为3个次元的价值坐标，以人本化、生态化、数字化运营社区的价值原点；“9”是指邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理9大场景创新重点（见图1）。

**邻里场景。**邻里场景设计要求要突出“社区即城市文化公园”的定位，提炼社区特色文化，即邻里场景是跟城市、跟区域特色相协调，而非千篇一律。同时邻里场景应该开放与共享，在遵守社区公约的前提下，既服务于本社区，也服务于周边社区。

**教育场景。**教育场景要求社区提供3岁以下托育服务的幼儿教育覆盖、低年级段的托管服务、全年龄段覆盖的“幸福学堂”服务等。同时要求在数字化方面搭建学习平台和交流学习平台，做到可“随时随地学习”。

**健康场景。**健康场景围绕全民康养目标，提出社区的高品质医疗服务、数字化健康管理、智能应用健康终端应用、社区养老服务、活力运动健身、中医保健服务、健康点应用等方面的建设内容，做到社区形态下的医养结合服务。

**创业场景。**创业场景基于“未来创客厅”理念，要求在未来社区中为创业者提供社区共享办公、创业者服务中心、创客学院等创业孵化服务平台，为创业年轻人提供方便的同时，也带动就业机会和人口的聚集。

**建筑场景。**建筑场景要求以空间集约开发的革新为焦点，以构筑“疏密有度”的空间布局形态和“宜居”的社区环境质量为目标，提出基于“TOD”社区开发模型的土地混合使用、开发强度梯度配置、地上地下空间的复合利用、立体绿化全覆盖、提出建筑和公共空间的全时段融合利用等建设方针和组织方案，推广装配式建筑和建筑装饰一体化技术应用。

**交通场景。**交通场景主要围绕未来社区居民的出行、车辆通行和物流配送三个方面的交通服务需求，如社区TOD站的对外连接、内部街区道路网的配置、无障碍慢行交通系统、智能移动服务、智能共享停车、新能源汽车能源供应保障、非汽车管理、物流配送集成服务、车道协同接口预留等实施方案。

**低碳场景。**未来社区可适当采取“光伏建筑一体化+能源储存”供电系统、集中供暖（冷）系统、智慧能源网配置、可再生能源利用、非传统水资源利用、垃圾分类和回收利用等低碳节能场景建设，提出互利共赢能源供应模式改革。

服务场景。未来社区首次构建“平台+管家”的社区运行机制、社区应急系统、安全防护系统、便民生活服务、商业服务、智慧房地产运营平台。

社区治理场景。整合统一社区和居民委员会界限，围绕党建引领下的社区治理创新、社区自治组织、开放协议的议事机制、数字化精益管理机制等方面建设，实现“社区自治”的最终目标。



图1 “1-3-9” 上层设计方案

## 二、未来的社区改造方式

### （一）定义更新单元

更新单元被划分为规划单元和实施单元，实施单元首先启动单元，规划单元可以在后期条件成熟时启动。各未来的社区原则上以0.50平方千米~1平方千米为规划单元，实施单元不低于0.20平方千米。更新单元选择时需进行前期调查，除现状的原因需要尽早改造外，还需综合考虑改造居民意愿、居民对住宅的安置方式接受度等因素。

### （二）确定项目类型

浙江省第一、二批试点未来社区主要为拆除重建类、规划新建、改造提升类，第三批、第四批申报项目类型进一步多样化，逐渐有整合提升类、拆改结合类、全域类、乡村类。

### （三）计算资金平衡

资金平衡分为政府方面资金平衡和土地出让时开发者资金平衡的要求。政府方面的资金平衡主要指土地出让收入可以覆盖前期征迁成本、土地指标费及其他规定费用等。开发者的资金平衡主要指土地取得后的房地产销售收入可以覆盖开发过程的所有成本。实际上，这两个平衡相互对立，政府的高地价必将导致开发者的不平衡，有时候需要政府利益的适当让步。

浙江省未来社区应加强资金保障，给地方政府创造财政收入，让地方政府加快推进未来社

区建设。

一是老旧小区改造更新类试点不能纳入地方债券管理控制范围，其在库土地转让收益中的省、市都应归还县（市、区）级财政。二是城中村和郊外村的改造类试验，结合各地的实际情况，实行全部或部分归还，保障资金平衡和人民利益。三是支持未来社区建设，申请国家补助资金，银行等金融机构应加强对未来社区建设的信贷支持，提供利率优惠。

在项目申报阶段或实施方案阶段，邀请国内品牌开发商从自身角度对设计方案提出问题，方案不仅包括整体指标、功能配置，还包括布局住宅和人才住宅户型等。同时，开发者开展对地价敏感的测定、对自持规模的测定、对运营模式的建议等，有助于后期土地的顺利出让。

### （四）土地“带条件”出让

未来的社区项目与传统房地产项目不同，不仅地块量大、业态复杂，还对项目建设后的运营提出要求，要求9大场景能够真正运营，要求开发者资源整合、房地产管理。由于对智能化管理等也提出了较高的要求，未来社区土地出让需要对品牌、资金、开发运营能力强的开发者进行筛选。

土地“带条件”出让是指在土地出让前，政府明确城市规划设计、项目建设要求、城市功能运营、基础设施建设要求等相关条件，并作为土地出让的先决条件、土地出让合同约定条件，以及对建设项目的整个生命周期的运营监管。受让方获得土块后，应当根据协议规定的条件开展施工建设和运营，落实有关条件与规定，具体出让类型分为带城市设计条件、带建设工程设计条件、带基础设施条件、带功能运营要求。“带条件”出让，可以有效提升城市建设质量，提高土地利用综合效益。

### （五）全过程咨询

未来社区是一个全生命周期的过程，各地方政府可以申办全过程的咨询部门作为自己的“智囊团”，协助开展未来社区的建设。根据《浙江省未来社区试点建设全过程工程咨询服务指南（试行）》，全过程咨询服务可以以“1+N+X”方式组织。

“1”是综合性咨询，贯穿建设的整个周期，从申报阶段开始，具体包括选址咨询、场景系统咨询、资金平衡咨询、技术体系管理咨询、实施方案管理、土地供应和履行监督管理咨询、运营管理和评价审查咨询。

“N”是前期特别咨询，是土地供应前未来社区试验建设综合咨询以外需要的、关联性强的各种咨询服务事项，包括但不限于搬迁布局方案咨询、申报方案编制、计划研究咨询、特定政策研究咨询、土地使用权出让方案咨询、试投融资咨询、建设条件单项咨询。

“X”是工程建设特别咨询，是与土地供应后未来社区试验建设有关的、以单一代码授予项目为主体的各种咨询服务事项，包括但不限于项目申报咨询、工程测量咨询、工程设计咨询、招标咨询、工程价格咨询等。

### 三、未来社区城市更新的实践案例

#### (一) 杭州云帆未来社区——新建类未来社区

钱塘新区云帆社区是浙江省首批未来社区试验中的新建类未来社区项目，是集居住、商业、事务、双创、休闲娱乐和服务于一体的未来社区。云帆社区预计建设地上建筑约54万平方米，其中住宅约37万平方米、商业办公约17万平方米。云帆社区的核心理念是“智扬云帆创享钱塘”，引导生态发展，以社区全生活链服务需求开展设计，围绕9大场景打造包括邻里中心、未来体验馆、文化广场、党群服务中心、地下商业等核心空间。在邻里中心方面，云帆未来社区打造共享参与式咖啡屋，社区居民可以参与咖啡店的制作与运营，体验“一日店长”，营造邻里和睦互助好氛围。在共享空间方面，社区覆盖全年龄段的娱乐生活场景，举办社群活动增加“社区社交”。在数字化方面，云帆未来社区打通家门口的地铁站，实时更新公交站等通勤数据，帮助社区居民准确把握出行信息（见图2、图3）。



图2 云帆未来社区效果图



图3 云帆未来社区人才公寓及共享办公区效果图

#### (二) 始版桥未来社区——改造提升类未来社区

作为浙江省首批24个未来社区之一，始版桥未来社区位于杭州市上城区，属杭州老城区核心区域，房屋基本属于“老破小”，人口密集，拆迁难度较大，同时社区内部仍有部分需要保留的建筑，所以采用新建和保留相结合的方式。项目构建了“一主三副九街区”的空间布局，以立体市井、立体花园、立体连通为特色，建设互联开放型社区，牢牢把握“文化融合定位、功能复合定位、人多定位”三大核心定位，通过复合来活化城市，共同建设、共同管理、共享成果。始版桥未来社区在与周边保留设施融合上存在不少亮点，如通过智能绿道串联贴沙河运动广场、绿地广场与室内健身房，营造全年龄段空间；尽量满足未来社区低碳要求，在靠近高架段的安置房，通过屋顶花园、墙面绿化、配置智能滴灌系统实现降尘降噪，降低热岛效应带来的热排放（见图4—图6）。



图4 改造前的始版桥社区



图5 始版桥未来社区立体绿化效果图



图6 始版桥未来社区效果图

#### (三) 杭州城西科创大走廊未来社区——全域型未来社区

杭州城西科创大走廊全域未来社区，是浙江省首个全域类型未来社区，规划范围东起浙江大学玉泉校区，以西湖区紫荆花路为界，南至西湖区留和路南侧山脊线、杭徽高速公路，西至浙江农林大学，北至西湖区灯彩街、杭长高速公路、临安区中苕溪一线，总面积约390平方千米，整体跨越3个区。全域类型未来社区对区域资源有较高的要求，比如城西科创大走廊具有教育资源、产业资源、轨道资源优势，这3个资源分别代表着人才、就业、通勤。在教育资源方面，域内有浙江大学、西湖大学、浙江农林大学等高等教育资源，并有中国科学院、清华大学、浙江大学、同济大学、南京大学等国内一流院校合作创办研究机构等，是高级人才聚集地。在产业资源方面，

未来科技城聚集阿里巴巴、字节跳动、菜鸟、OPPO全球移动研发总部等移动互联网企业产业，电子信息、生物医药、新能源材料等企业分布在青山湖科技城。在交通基础设施方面，城西大走廊有地铁5号线、3号线、16号线，机场轨道快线等轨道交通，也有在建设中的杭州综合性交通枢纽杭州西站，完善的交通具备把各要素进行串联流动的基础（见图7）。



图7 城西科创大走廊全域未来社区——杭腾未来社区效果图

因此，全域未来社区内部的各个子未来社区均根据不同的特色优势进行创建，如依托于之江实验室和阿里达摩院的科学家小镇社区，依托于西湖大学和云谷小镇云计算产业园的国际精英人才社区，依托于独角兽类企业家、国家级创新人才的绿汀社区等。

#### 四、结语

“十四五”规划纲要提出，推进以人为核心的新型城镇化战略、实施城市更新行动、加强城市老旧小区改造和数字化社区建设等内容。浙江省针对未来社区提出了“一心三化九场景”的创新型顶层设计，通过具体的约束指标和引导指标构建了未来社区模型，是对城市更新的具体实践，对其他省份推进城市更新具有重大参考意义。（本文图片由作者提供）🏠