

# 海盐县城镇社区 (共同富裕现代化城市基本单元)

## 建设专项规划

SPECIAL PLANNING FOR URBAN COMMUNITY CONSTRUCTION IN HAIYAN COUNTY

海盐县城乡风貌整治提升工作专班办公室

长三角(嘉兴)城乡建设设计集团有限公司

2022年08月



# 背景与总则

---

## 浙江加快开展城镇社区建设专项规划编制工作

### ■ 工作目标

——贯彻全省域推进“未来社区”建设的部署要求，推动以“三化九场景”为标志的优质城镇公共服务从局域供给向**全域覆盖布局**。

### ■ 工作任务

——结合社区单元划分统筹社区公共服务设施布局，落实全面推进城镇社区建设提升的工作计划，为后续**制定实施各社区建设提升实施方案、衔接优化城镇控制性详细规划、设定地块规划条件、老旧小区片区化改造等工作**做好基础。

### ■ 工作任务

——**社区设施配置标准（生活圈配置标准），结合地方特色，因地制宜。**

浙江省住房和城乡建设厅  
浙江省自然资源厅文件  
浙江省城乡风貌整治提升（未来社区未来乡村建设）工作专班办公室

浙建风貌发〔2021〕69号

### 省建设厅 省自然资源厅 省风貌办关于加快 开展城镇社区建设专项规划 编制工作的通知

各市、县（市、区）城乡风貌（未来社区未来乡村）专班办公室，各市、县（市、区）自然资源主管部门，建委（建设局）：

按照全域推进未来社区建设的要求，为加强社区公共服务设施的统筹规划布局，全面有序推进城镇社区建设提升工作，请各地建设部门会同自然资源部门共同开展城镇社区建设专项规划组织编制工作，具体牵头部门由各地结合实际确定，也可由专班办公室牵头负责组织编制工作，要求在2022年9月底前完成编制工作。同时将《浙江省城镇社区建设专项规划编制导则（试行）》印发各地，请结合实际执行。

## 特色目标：突出共富共享，打造高品质生活“海盐样板”

十四五期间，海盐县聚焦高质量发展、现代化先行、高品质生活，深入实施“六大战略”，高水平建设“一带三城”，逐梦全面建设社会主义现代化国家新征程，全面谱写新时代共同富裕示范样板新篇章。

六大任务之一便是：**突出共富共享，以更深情怀打造高品质生活“海盐样板”。**

### 围绕“民富”拓展增收渠道

打响**“宜业在盐”**品牌。

### 围绕“民惠”提升保障水平

大力发展社会福利和慈善事业，打响**“温暖在盐”**品牌。  
加快保障性住房和农民公寓房建设，重视农村危旧房改造和农民建房需求，多途径解决重点群体住房问题，打响**“宜居在盐”**品牌。

### 围绕“民享”完善公共服务

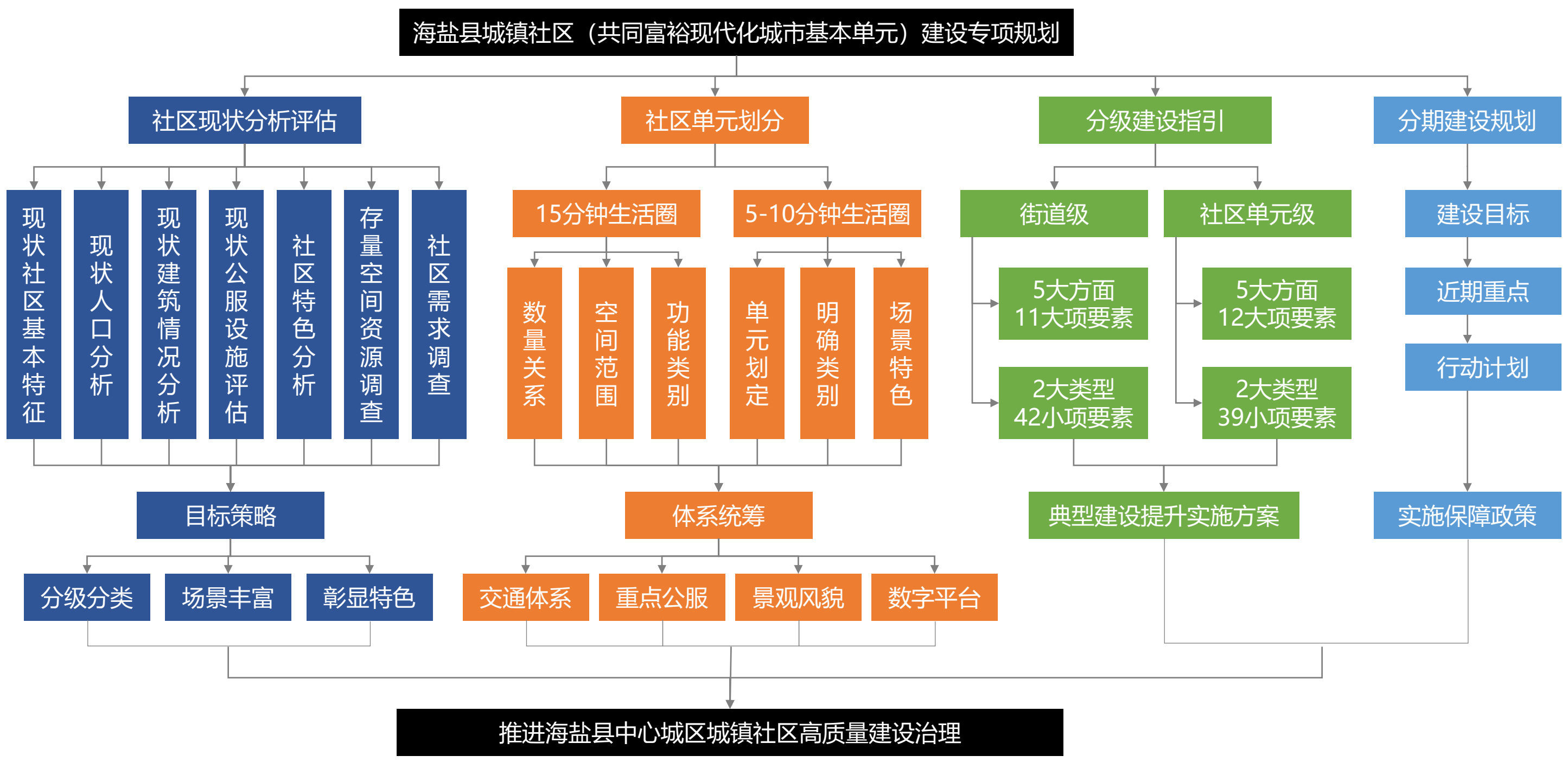
建成投用职教中心，新建改扩建中小学、幼儿园，打造**“优学在盐”**品牌。  
加强社区体育设施建设，打造**“健康在盐”**品牌。  
推进老年人家庭适老化改造，打造**“颐养在盐”**品牌。

### 围绕“民安”维护安定社区

深化**“平安海盐”**建设，守牢社会稳定“底线”。

# 技术路线

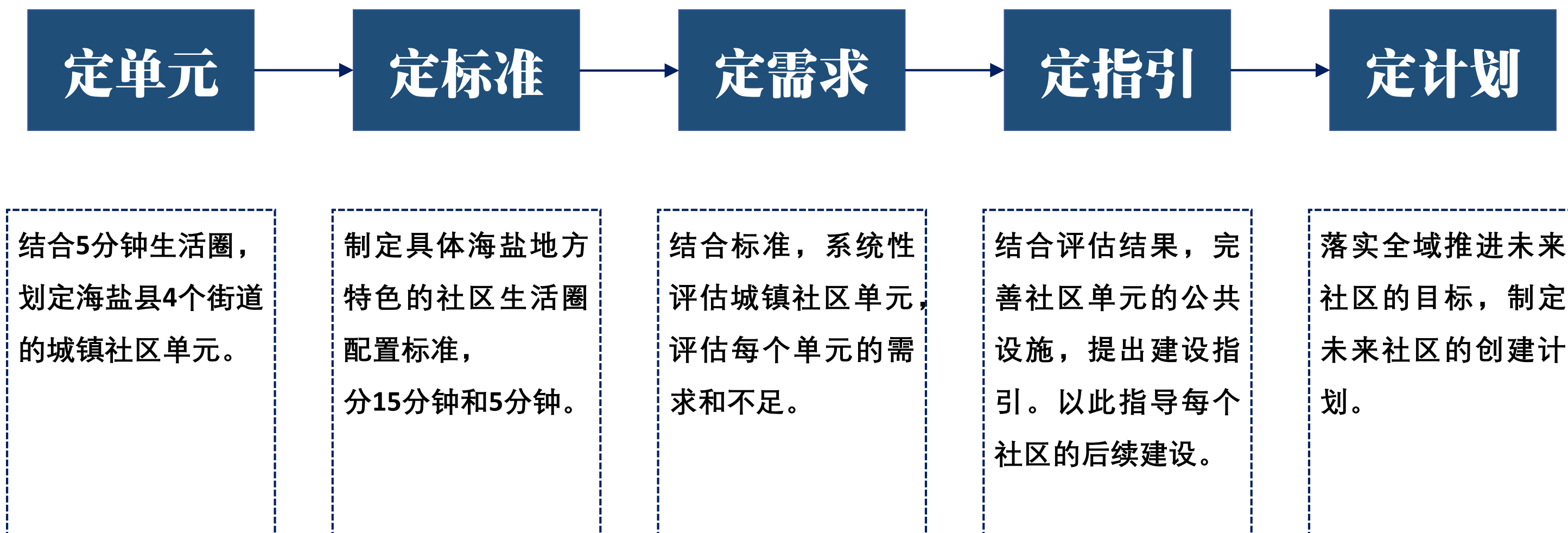
本次专项规划以“社区现状分析评估—社区单元划分—社区单元建设指引—分期建设规划”为流程主线，挖掘海盐地方特色，凝练适应当地发展建设情况、人口分布水平的生活圈划分标准及建设提升策略，指引社区建设品质提升，更好的便民利民。



## 核心内容

贯彻全域推进“未来社区”建设的部署要求，本次规划通过定单元、定标准、定需求、定指引、定计划的五大核心内容，形成海盐城镇社区建设的发展路径。

## 五大核心内容，形成海盐城镇社区建设的发展路径



# 贰 认知社区

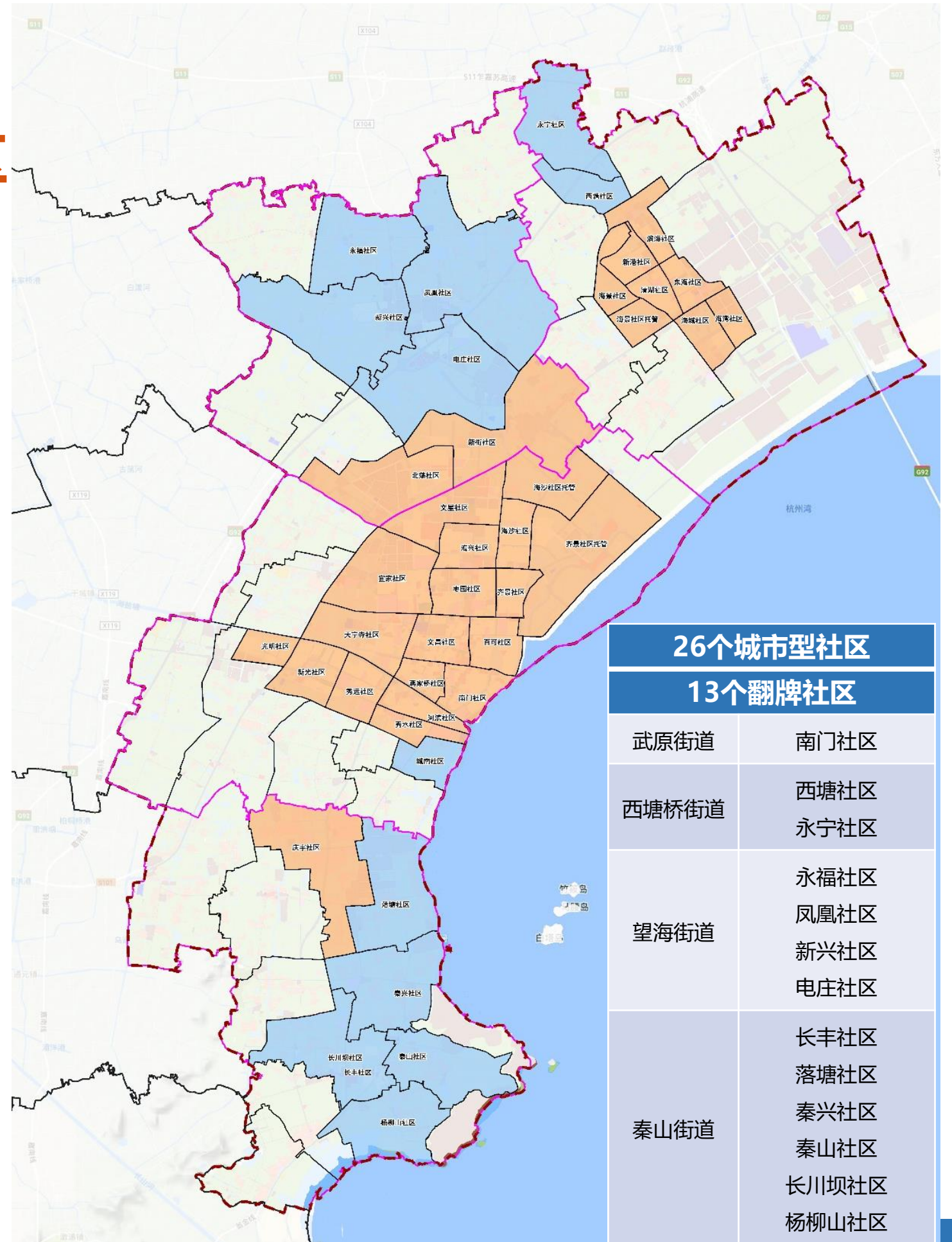
---



社区概况

中心城区现状共4个街道、39个社区

街道	社区	街道	社区
武原街道 17个	海沙社区	望海街道 6个	凤凰社区
	文星社区		新兴社区
	海兴社区		电庄社区
	枣园社区		滨海社区
	宜家社区		新港社区
	齐景社区		清湖社区
	天宁寺社区	西塘桥街道 9个	东海社区
	文昌社区		海城社区
	百可社区		海湾社区
	蒋家桥社区		海景社区
	南门社区		西塘社区
	光明社区		永宁社区
	新光社区		庆丰社区
	秀远社区		落塘社区
	河滨社区		秦兴社区
	秀水社区		秦山社区
	城南社区		长川坝社区
望海街道	永福社区	秦山街道 7个	杨柳山社区
	新街社区		长丰社区
	北荡社区		





## 社区人口

### 现状各社区人口规模、人口比例差距较大

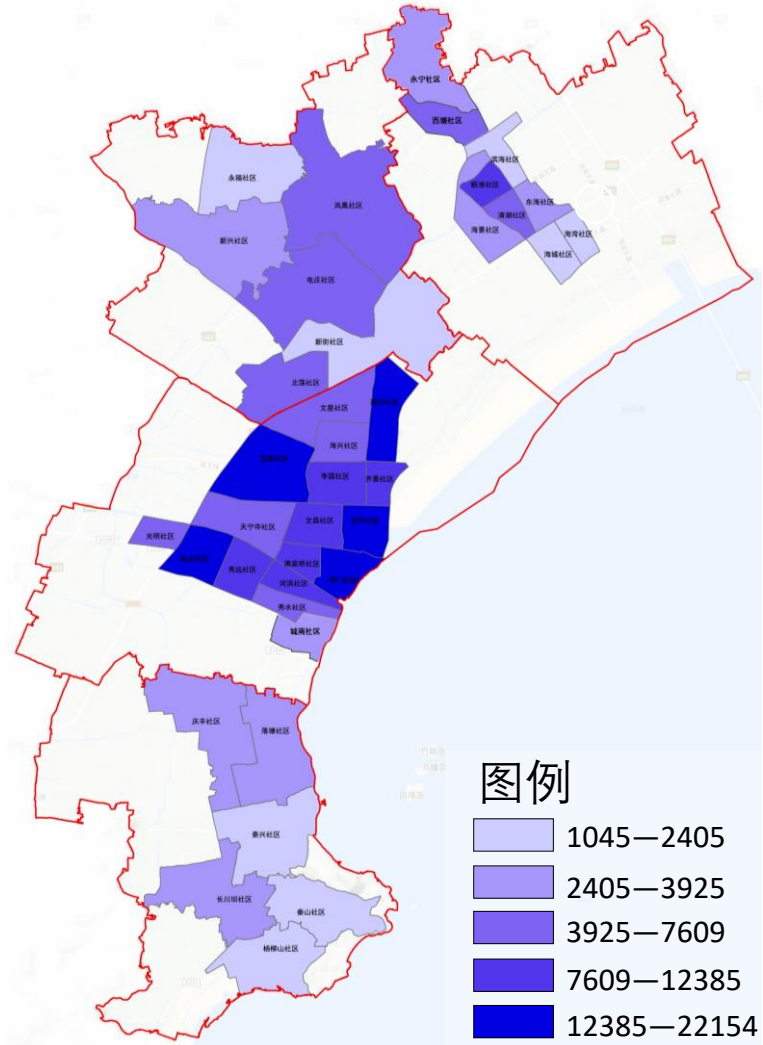
35个社区，常住人口共26.84万人，户籍人口共16.12万人，外来人口9.85万人；

常住人口最少1045人（海湾社区），常住人口最多22154人（南门社区）

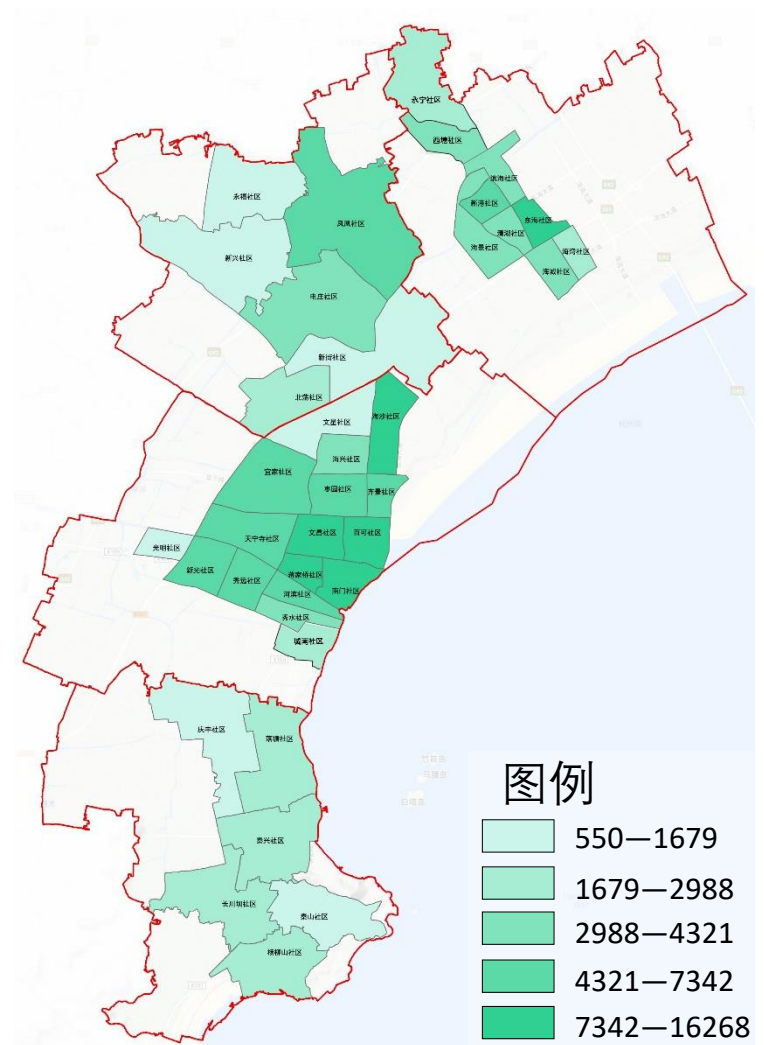
户籍人口最少550人（光明社区），户籍人口最多16268人（南门社区）

户籍人口与外来人口比值最大为12.65（杨柳山社区），比值最小为0.22（光明社区）

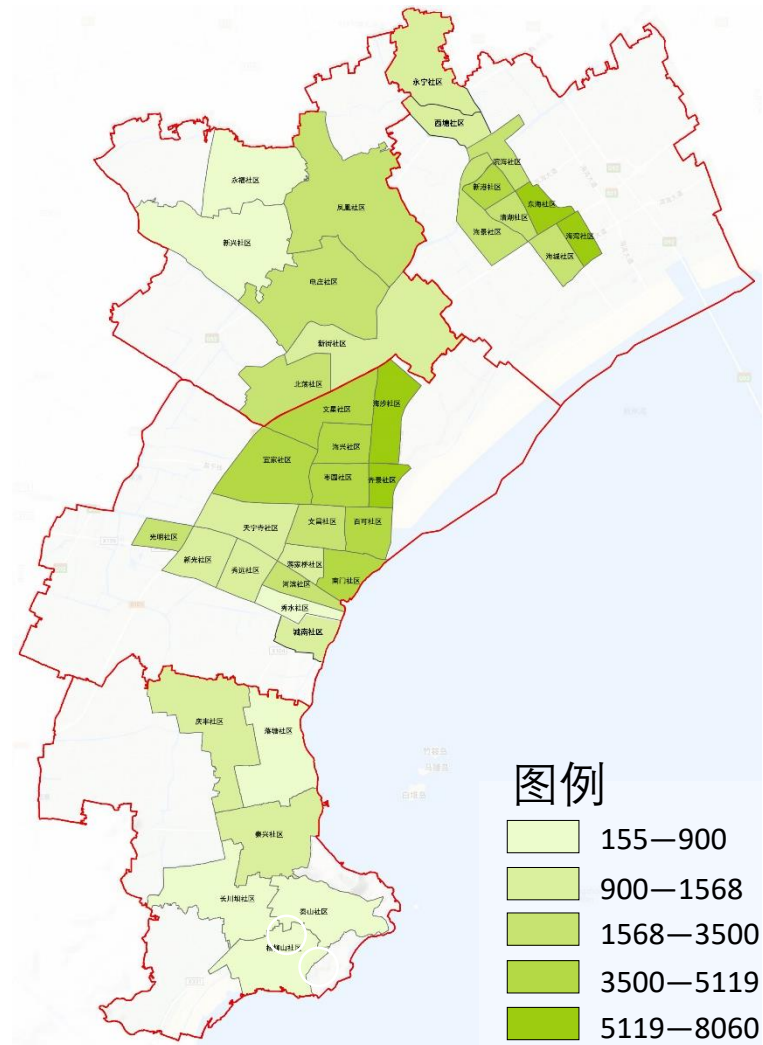
各社区常住人口数量



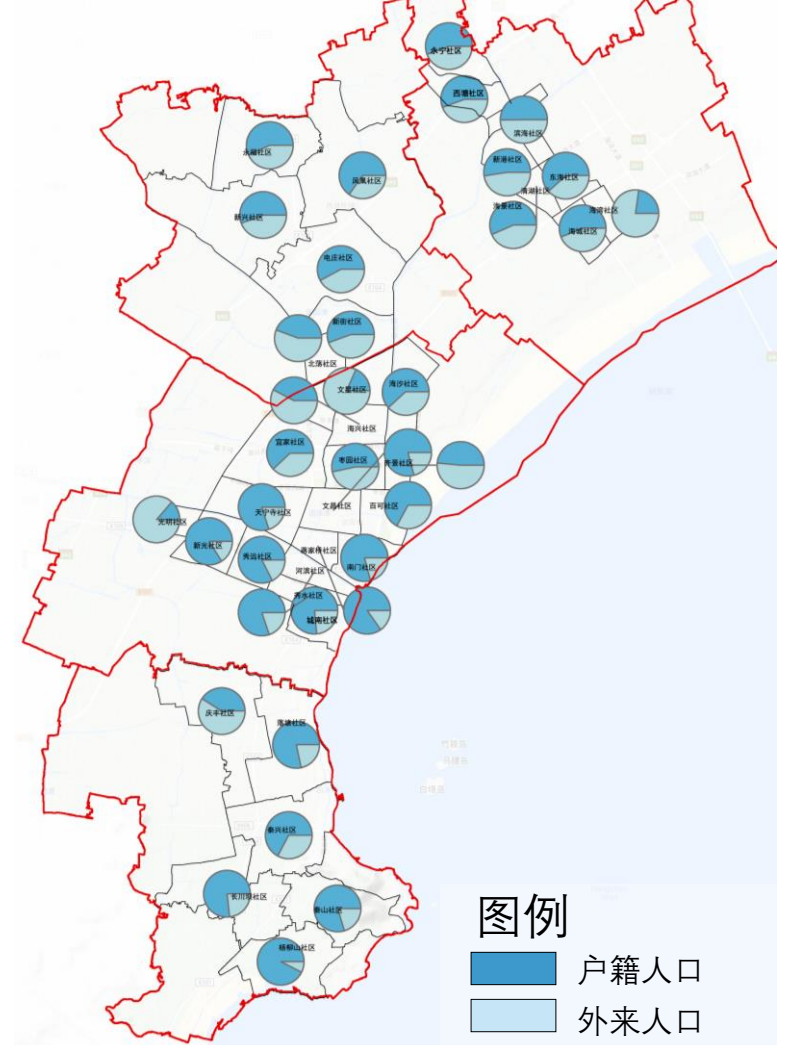
各社区户籍人口数量



各社区外来人口数量



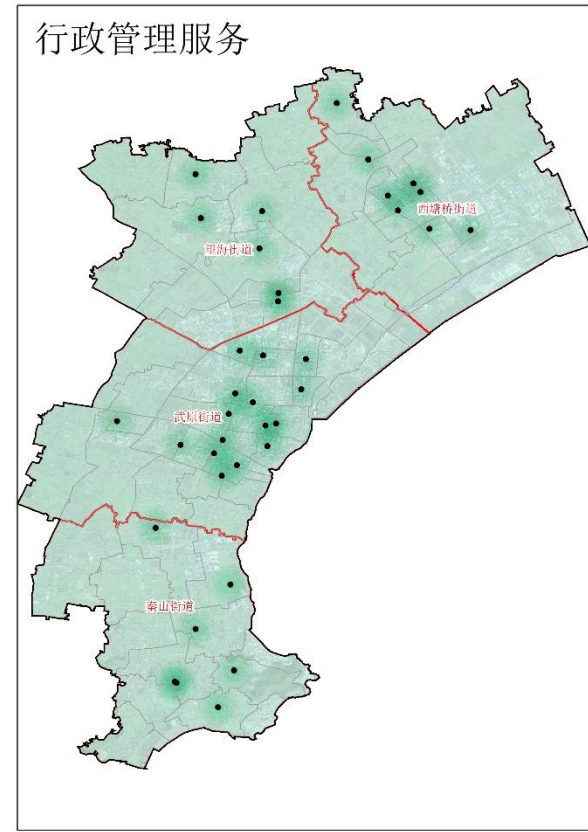
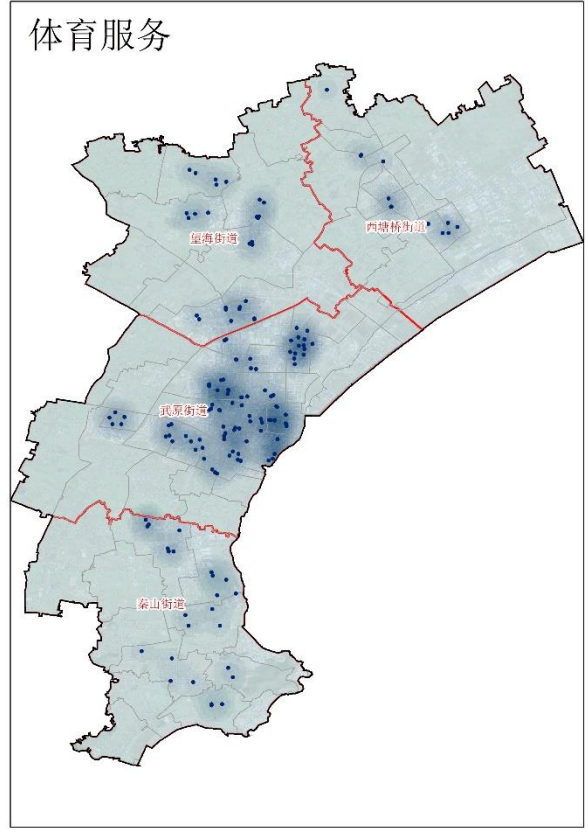
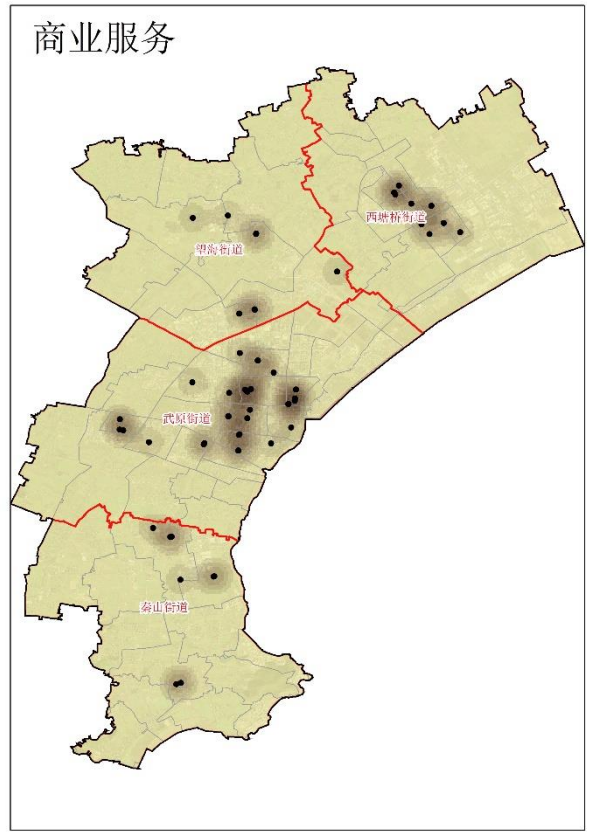
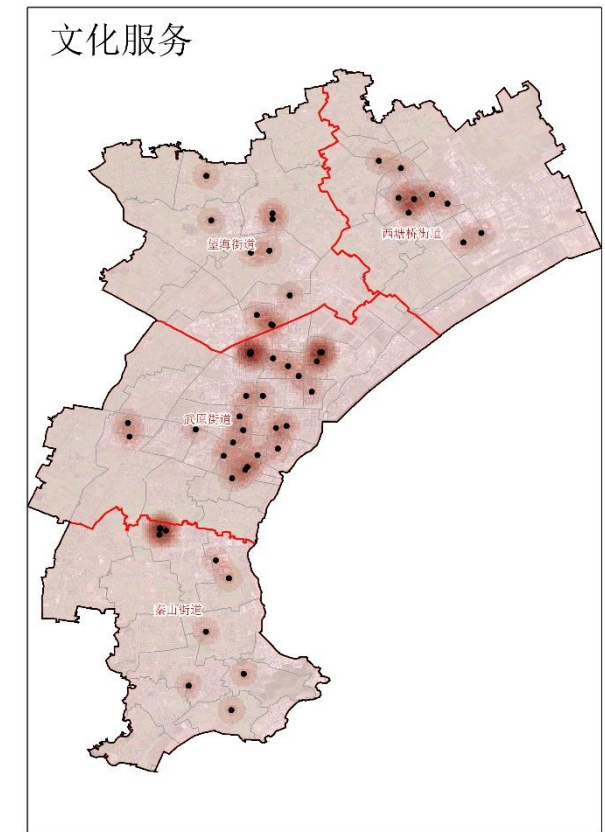
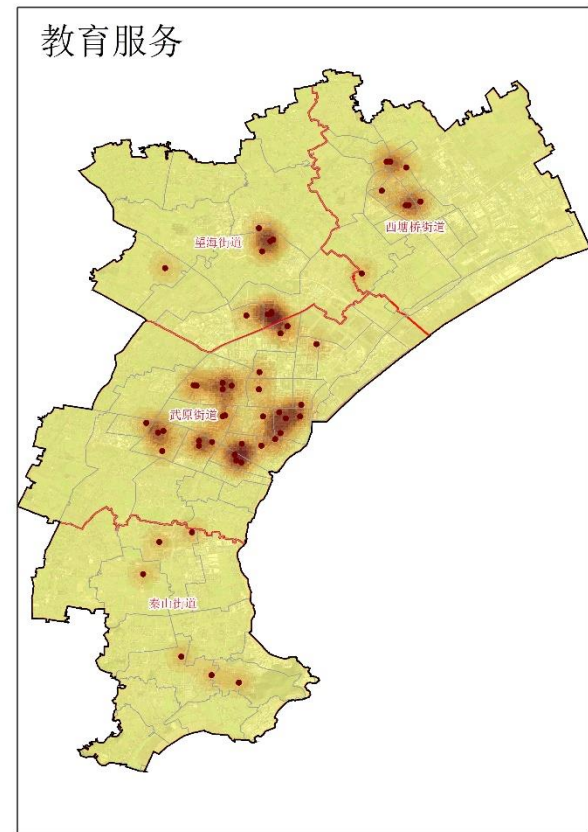
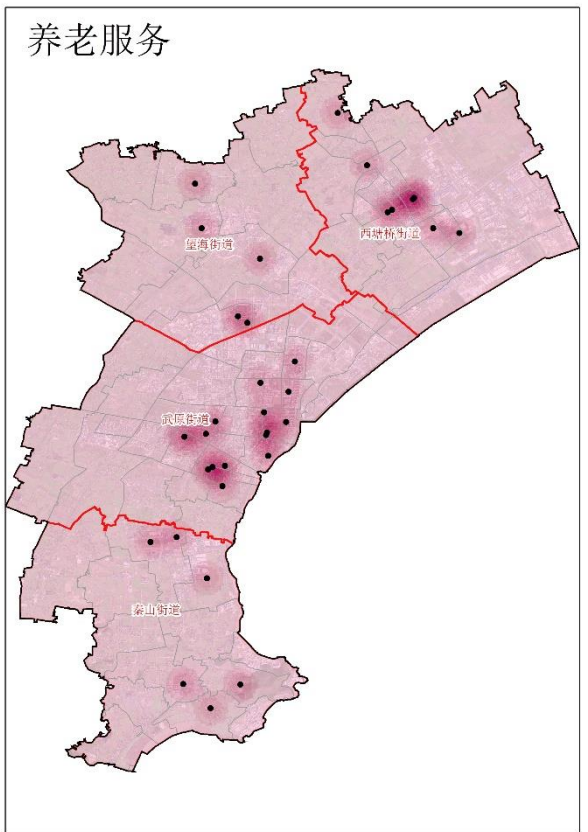
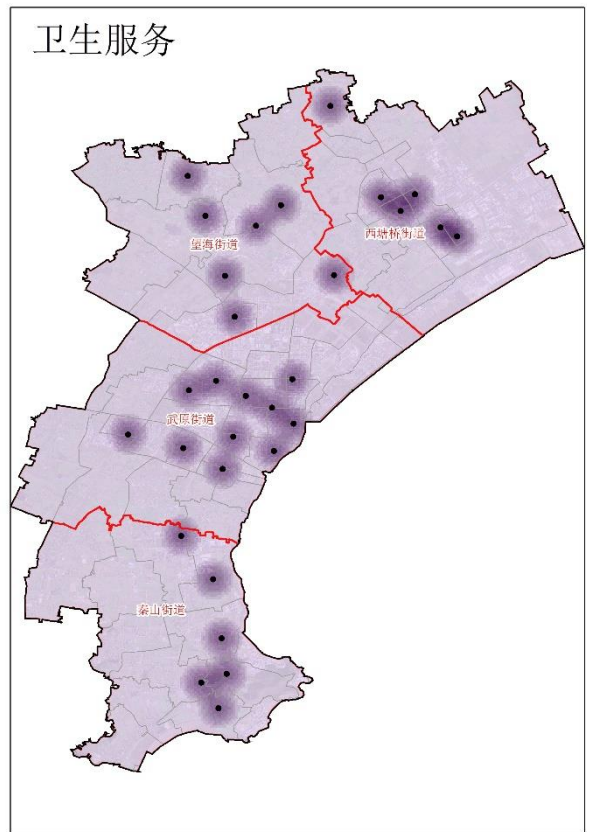
各社区户籍人口与外来人口比例





### 3. 现状公共服务设施评估

依据标准进行评估，其中5分钟生活圈设施服务配置要求，对以下几类设施进行空间分析。





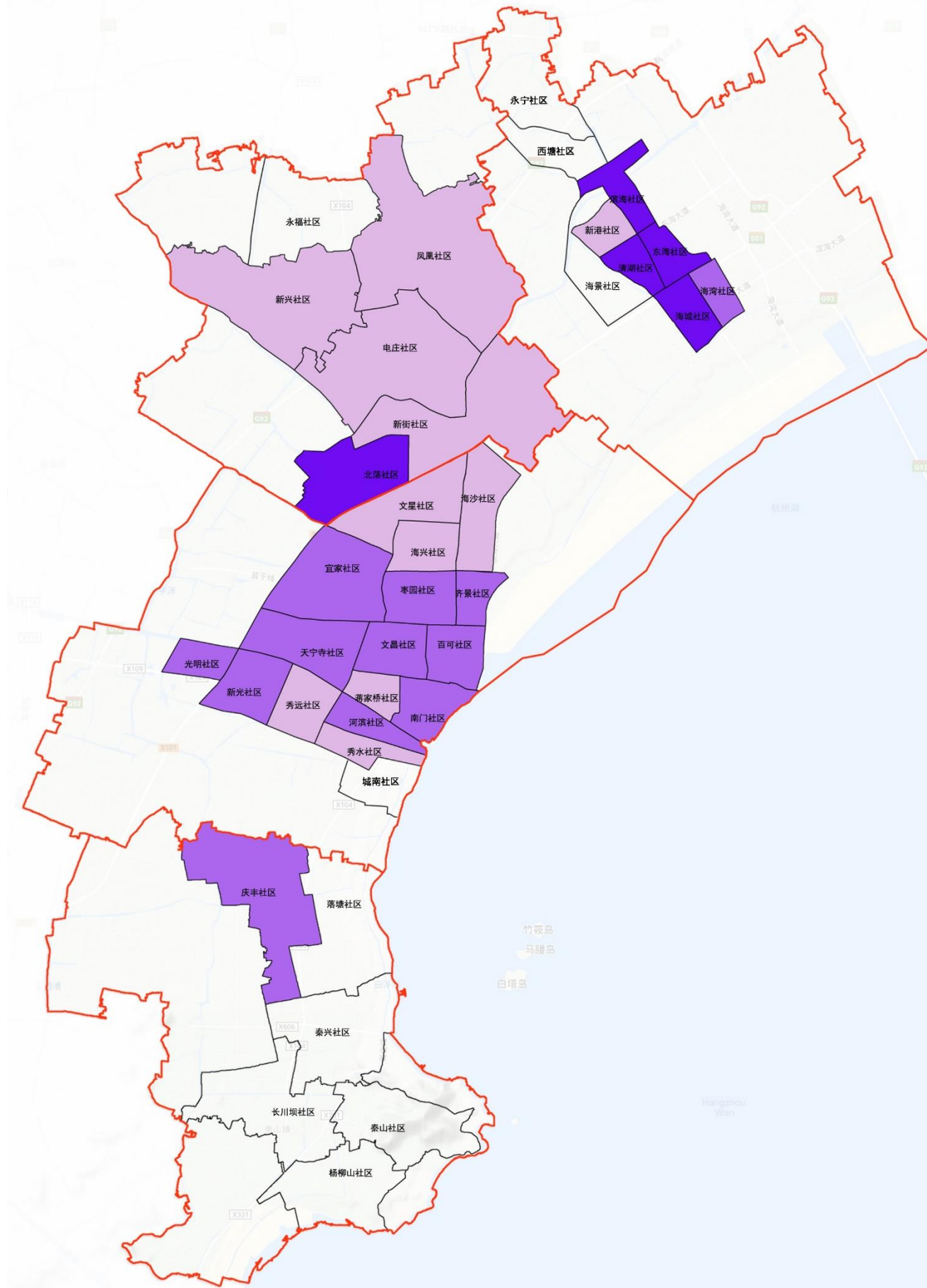
#### ➤ 现状社区九大场景基础评估

对28个社区评估打分，最高为90分（海城社区），最低为25分（秀水社区）。平均为48分。

60分以上6个社区，40分——60分之间12个社区。

街道	社区	分值	街道	社区	分值	
武原街道	光明社区	62	望海街道	新街社区	33	
	齐景社区	57		新兴社区	30	
	宜家社区	57		凤凰社区	26	
	文昌社区	54	西塘桥街道	海城社区	90	
	新光社区	53		清湖社区	73	
	天宁寺社区	51		东海社区	71	
	百可社区	47		滨海社区	64	
	河滨社区	46		海湾社区	53	
	枣园社区	45		新港社区	35	
	南门社区	44		海景社区	—	
	文星社区	41		西塘社区	—	
	海兴社区	39		永宁社区	—	
	蒋家桥社区	35		秦山街道	庆丰社区	44
	海沙社区	34			落塘社区	—
	秀远社区	29			秦兴社区	—
	秀水社区	25			秦山社区	—
	城南社区	—			长川坝社区	—
	望海街道	永福社区			—	杨柳山社区
北荡社区		75	长丰社区		—	
电庄社区		35				

各社区评估分值分段图



叁

## 制定规划目标



# 规划目标

打造浙江省城镇社区建设的创新标杆、示范样板

打造**生态友好、全龄包容、健康宜居、高质服务**的城镇社区单元





## 规划原则



### 关注人本，引领未来

以人民为中心，建设富有未来感的现代化高品质城镇社区



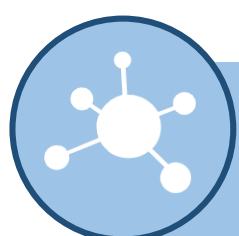
### 公平效率，差异特色

注重公平与效率，突出个性与特色，推进协同健康发展



### 精细更新，持续运营

禁止大拆大建，采取精细化渐进式更新，保持可持续利用



### 数字赋能，智慧提升

强化城镇社区的数字化、智能化建设治理，打造智慧社区





## 规划策略

因地制宜塑造特色城镇社区，注重文化性、地域性，加强分类引导、差异管控、特色塑造和有序实施，结合未来社区的场景建设要求，提供包容和谐的多样化的公共服务、住房、休闲和交往场所等，考虑建设用地情况、地形条件和环境特点提出分区引导和分类引导的要求。

### 策略1:



### 策略2:



### 策略3:



### 策略4:

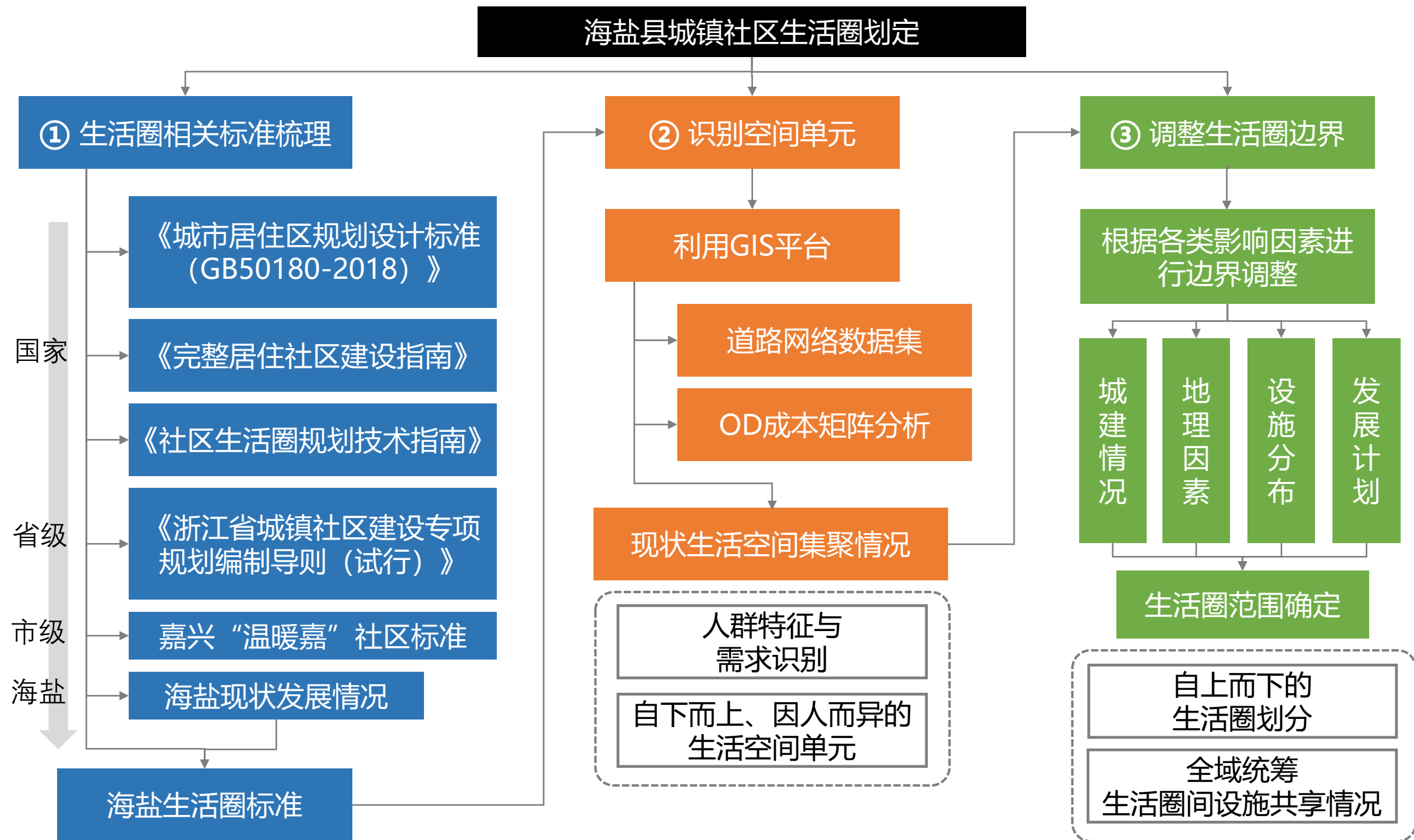


肆

划定社区单元

# 生活圈划定的海盐路径

采用“自下而上的生活空间单元识别与自上而下的生活圈划分”相结合的生活圈划定方法。





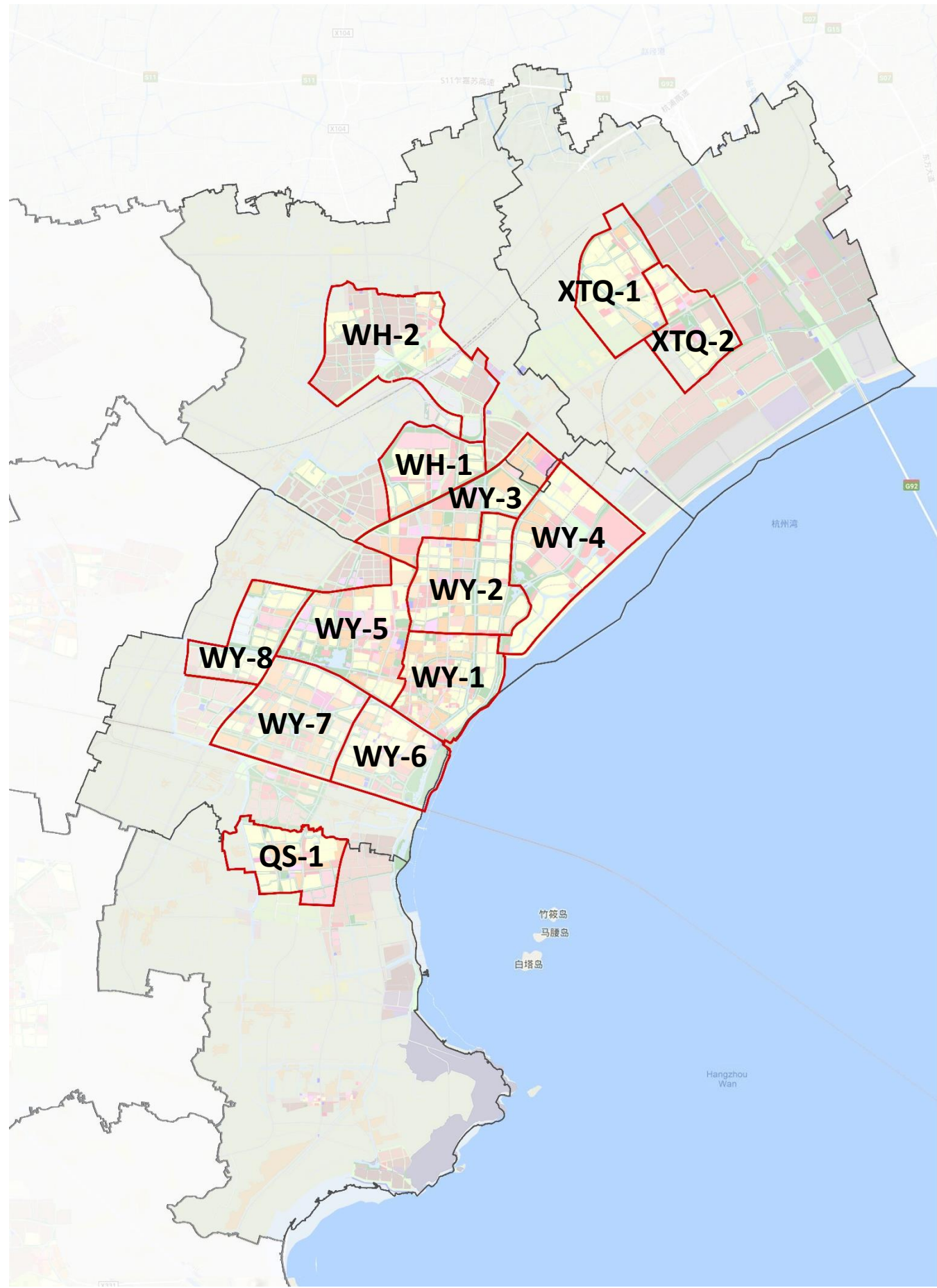
## 2. 社区单元划定

### 划定15分钟生活圈

对识别出的空间单元，根据实际情况与相关影响因素，进行边界的调整，得到海盐中心城区15分钟生活圈划定图。

### 划分13个“15分钟生活圈”

街道名称	武原街道	望海街道	秦山街道	西塘桥街道
15分钟生活圈个数	8	2	1	2





## 15分钟生活圈分类

### 根据建设时序将“15分钟生活圈”进行三类划分

#### 老城区生活圈 5个

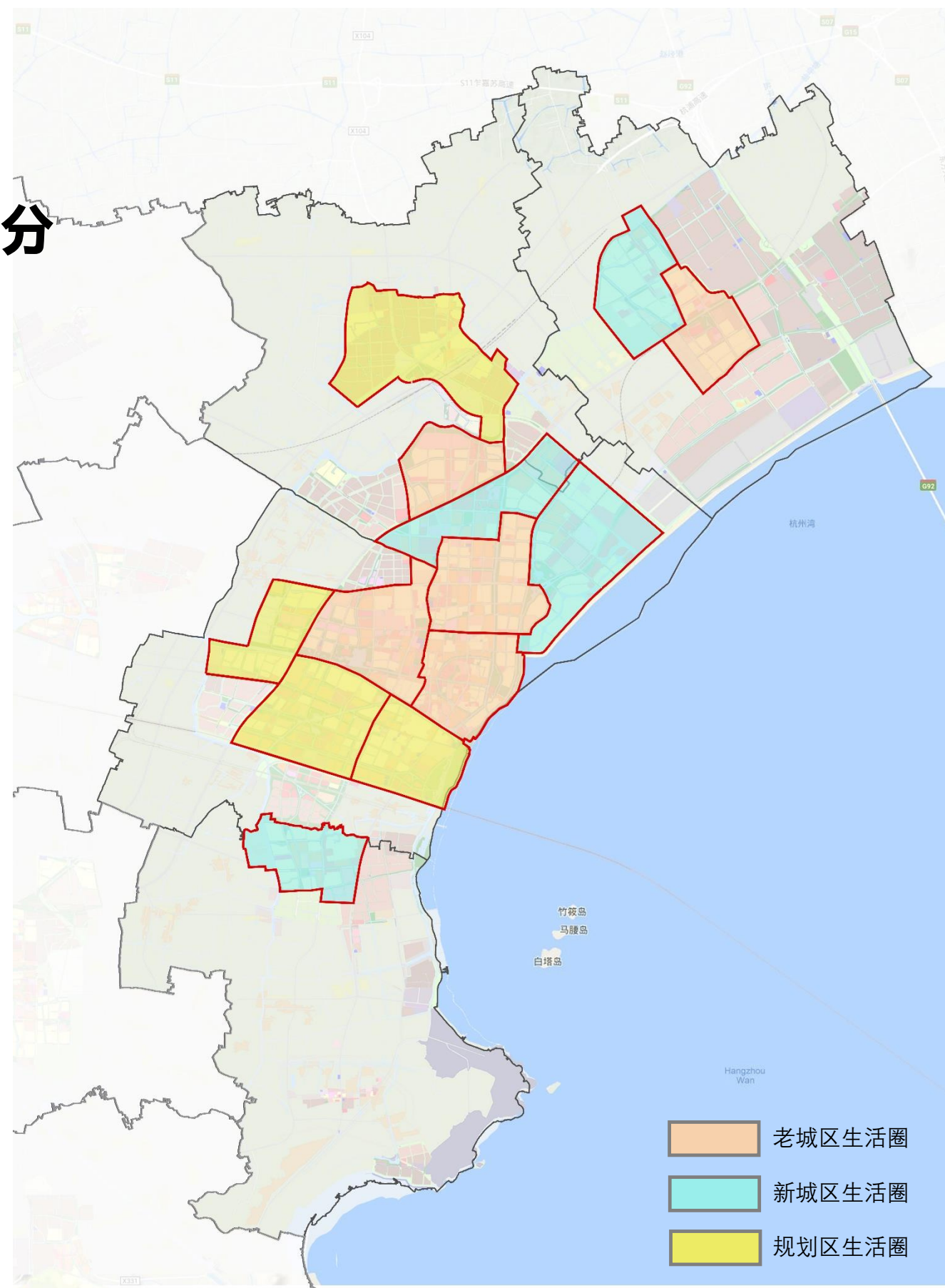
老城区街区尺度小、人群活动密集、空间资源紧张。街道级服务设施主要采用沿街分散式布局的模式，引导不同设施相对集聚。

#### 新城区生活圈 4个

新城区尺度较老城区普遍偏大，局部社区建设较为完善。街道级服务设施鼓励采用一站集中式或沿街分散式相结合的布局模式。

#### 规划区生活圈 4个

规划区城市空间尺度较大，空间建设余地较大。街道服务设施鼓励同质服务设施一站式集中布局，引入各类社区商业业态，有利于规模效应和出行便利。







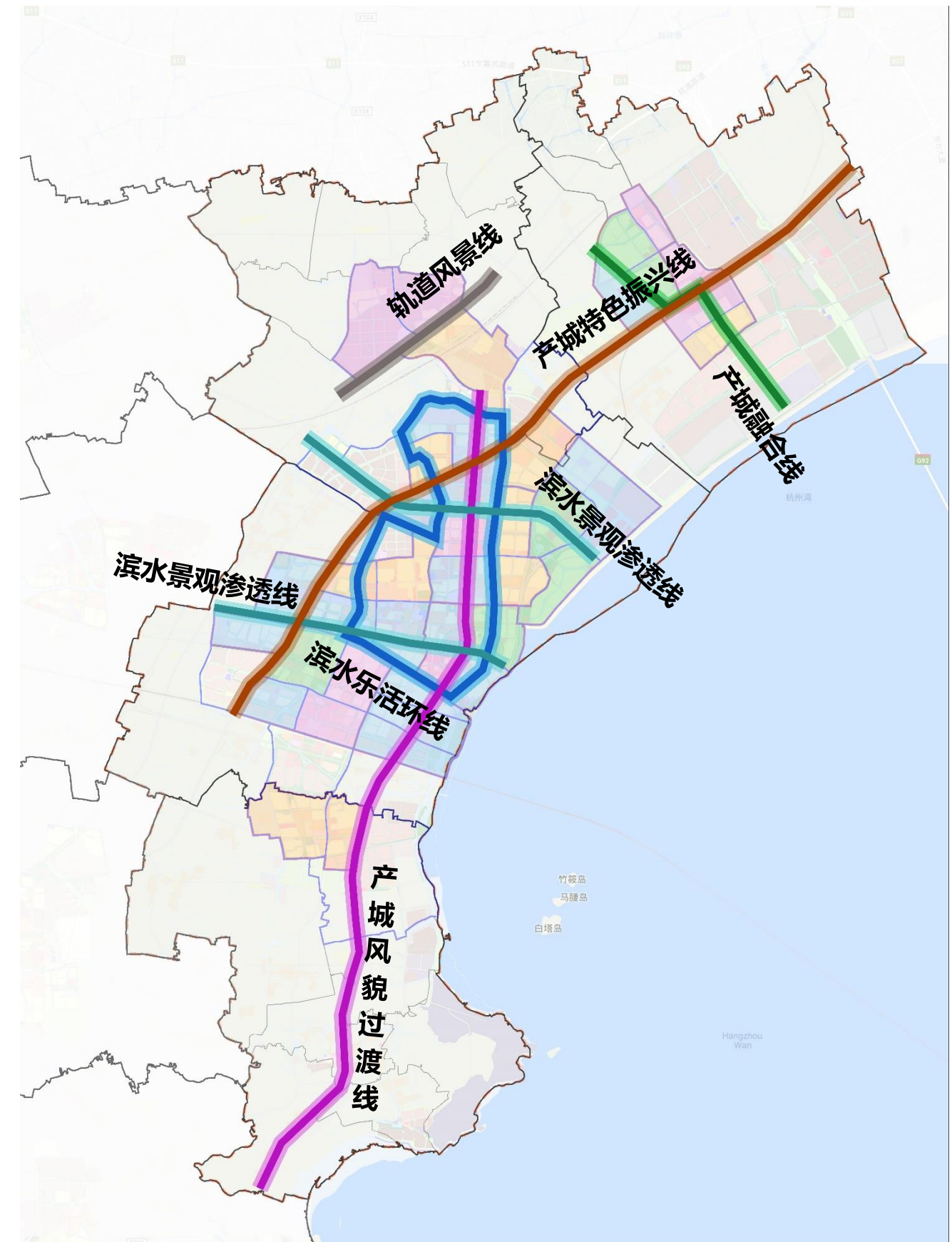
**伍**

**体系统筹与  
与生活圈建设标准**



# 全域整体抓提升，全域联动成特色

结合中心城区整体的风貌发展格局，以及各社区特色发展方向，同时考虑区域未来发展定位与侧重、及全域未来社区推进顺序，划定六类七条统筹线路。





# 合理协调设施布局，逐步开展提升工作

统筹考量现阶段社区的综合设施情况，结合远期社区单元划分情况、及未来开发建设情况，合理协调邻里中心设施布局，均衡有序的推进提升工作。

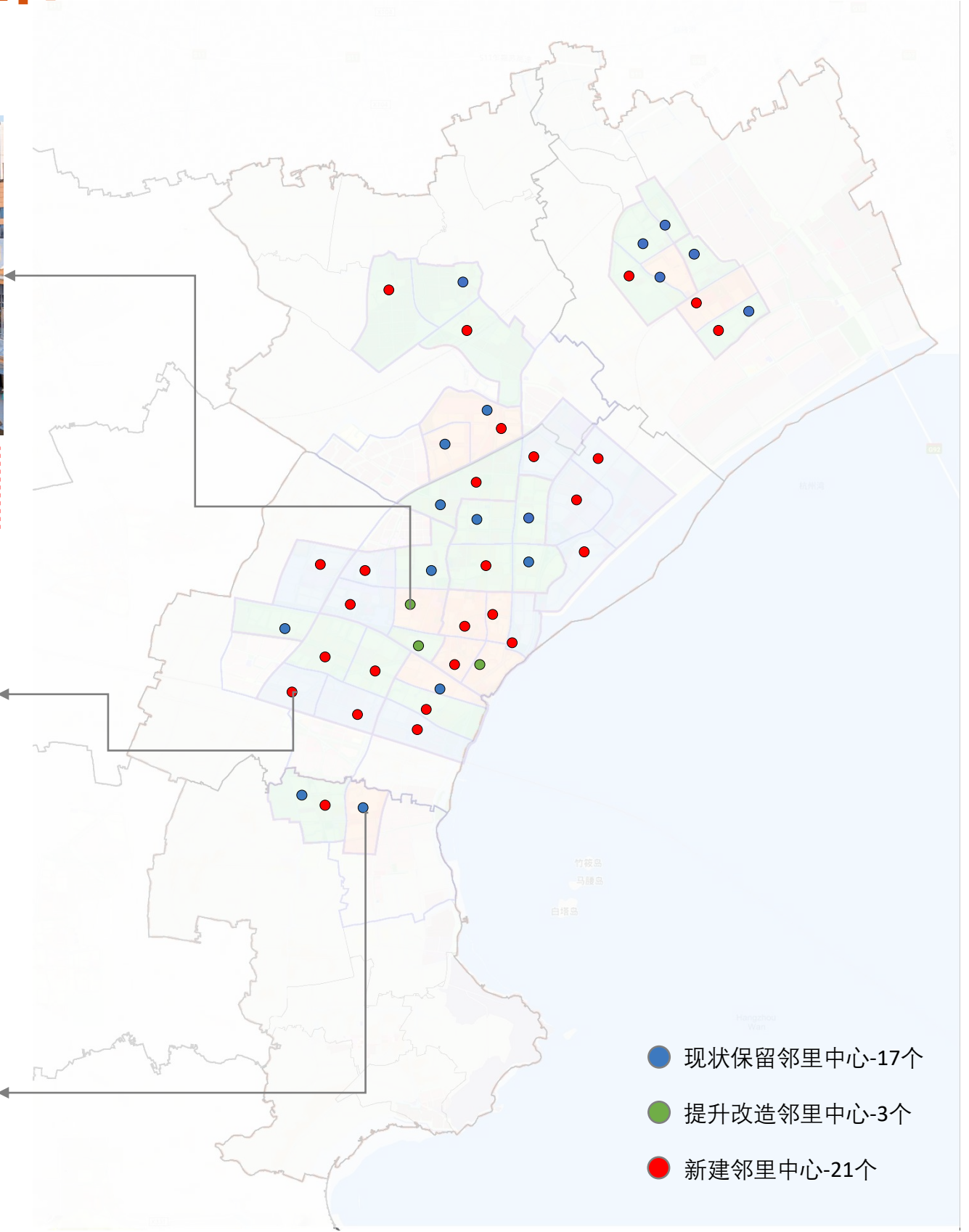
提升改造邻里中心：在现状空间的基础上增补特色设施，重点关注老幼群体



新建邻里中心：利用可建设用地布局邻里中心，保证设施服务的均衡与公平



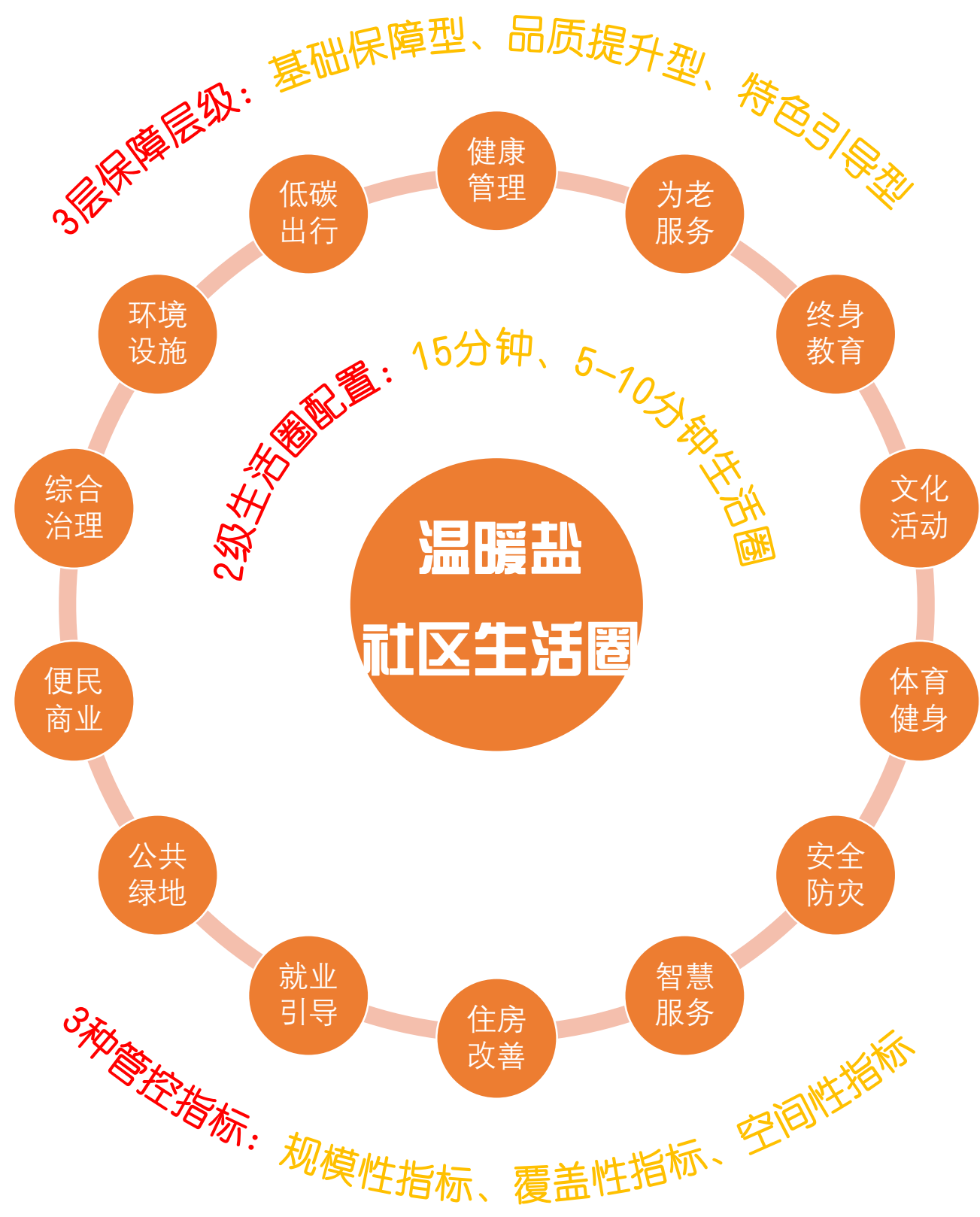
现状保留邻里中心：商业、文化、服务设施功能齐全、规模达标





# 温暖盐—海盐社区标准

构建2-14-4-3的多维管控配置指标体系：**2级配置、14类要素、3个层级、3种指标**



**2级配置：**以街道级（15分钟生活圈）和社区级（5-10分钟生活圈）为公共设施服务配置层级

**14类要素：**健康、养老、教育、文化、体育、商业、休憩、防灾、管理、环境、交通、住房、就业、智慧服务.....

**3个层级：**基础保障型、品质提升型、特色引导型

**3种指标：**覆盖性指标（服务半径）+规模性指标（最小规模）+效率性指标（设置形式）

本次专项规划围绕社区标准，对各级社区设施提出建设指引，具体建设选址结合实际建设方案落实。

# 温暖盐—15分钟层级

## 面向全体城镇居民，完善服务要素配置

——优化2项要素(1项为特色引导类)、新增6项要素(4项为特色引导类)、减少1项要素

### “温暖盐”导则

#### □ 街道级（15分钟生活圈）设施服务配置

大项	分项	一致要素	优化要素	减少要素	新增要素
社区服务	健康管理	卫生服务中心、门诊部、工疗康体服务中心			“嘉心人”健心客厅
	为老服务	养老院、老年养护院		综合为老服务中心	街道居家养老服务中心
	终身教育	初中，小学，社区学校			
	文化活动	文化活动中心、文化广场、文化展示馆			“涵芬”智慧书房
	体育健身	多功能运动场地、全民健身中心			游泳馆
	休闲游憩	街道级公园、绿道			
	邻里商业	商场、生鲜超市、餐饮设施	“幸福里”菜市场		
	行政管理	街道办事处、司法所、派出所	街道党群服务中心		
	安全防灾	固定避难场所、避灾通道、防疫场所			
	环境卫生				“温暖盐”驿站
就业引导	社区就业服务中心、文创众创或创新空间				
住房改善	基础类保障性住房、品质类保障性住房				
低碳出行	公交站点、轨道交通站点、非机动车停车、场(库)、机动车停车场(库)			“最美丽”通勤道/通学道	
智慧服务	单元数治联办服务、单元医养智慧服务、入学就学智慧引导、文化资源智慧服务、单元技能人才入库、出行数字化服务、车位共享管理机制				

## 温暖盐—5-10分钟层级为社区范围

### 配置居民日常使用，注重面向老人儿童的基本服务要素

——优化6项要素(1项为特色引导类)、新增9项要素(4项为特色引导类)、减少4项要素

#### “温暖盐”导则

##### □ 社区级（5-10分钟生活圈）设施服务配置

大项	分项	一致要素	优化要素	减少要素	新增要素
社区服务	健康管理	社区卫生服务站、社会办全科诊所	社区智慧健康站	医疗商场	AED应急救援点
	为老服务		社区居家养老照料中心		“嵌入式”社区照护床位
	终身教育	幼儿园、养育托管点、幸福学堂			“四点半”课堂
	文化活动	社区文化设施（文化活动站）、共享书房			
	体育健身	室外综合健身场地、室内健身点			社区“运动家”设施
	休闲游憩	社区游园（社区文化公园）			“温暖盐”微公园
	邻里商业	综合超市、社区食堂	便民商业网点		
	行政管理	物业用房	社区党群服务中心、“零距离”居民会客厅		
	安全防灾	紧急避难场所			微型消防站、低影响开发设施
	环境卫生	公共厕所、再生资源回收点		生活垃圾收集站	
就业引导	社区双创空间、社区创客学院				
住房改善	老旧小区改造、人才公寓	适老化和无障碍建设			
低碳出行	社区慢行系统、共享单车停放点、物流配送场所		机动车停车场库、非机动车停车场库	充电设施、共享停车\错时停车场地	
智慧服务	政务数字化服务、社区居家养老智慧服务、社区运动健康服务、社区便民智慧务、社区育儿智慧引导、社区出行服务数字化服务……				

# 陆 建设计划

---





# 柒 实施保障政策

## 强化对接，明确与专项规划的协调方式

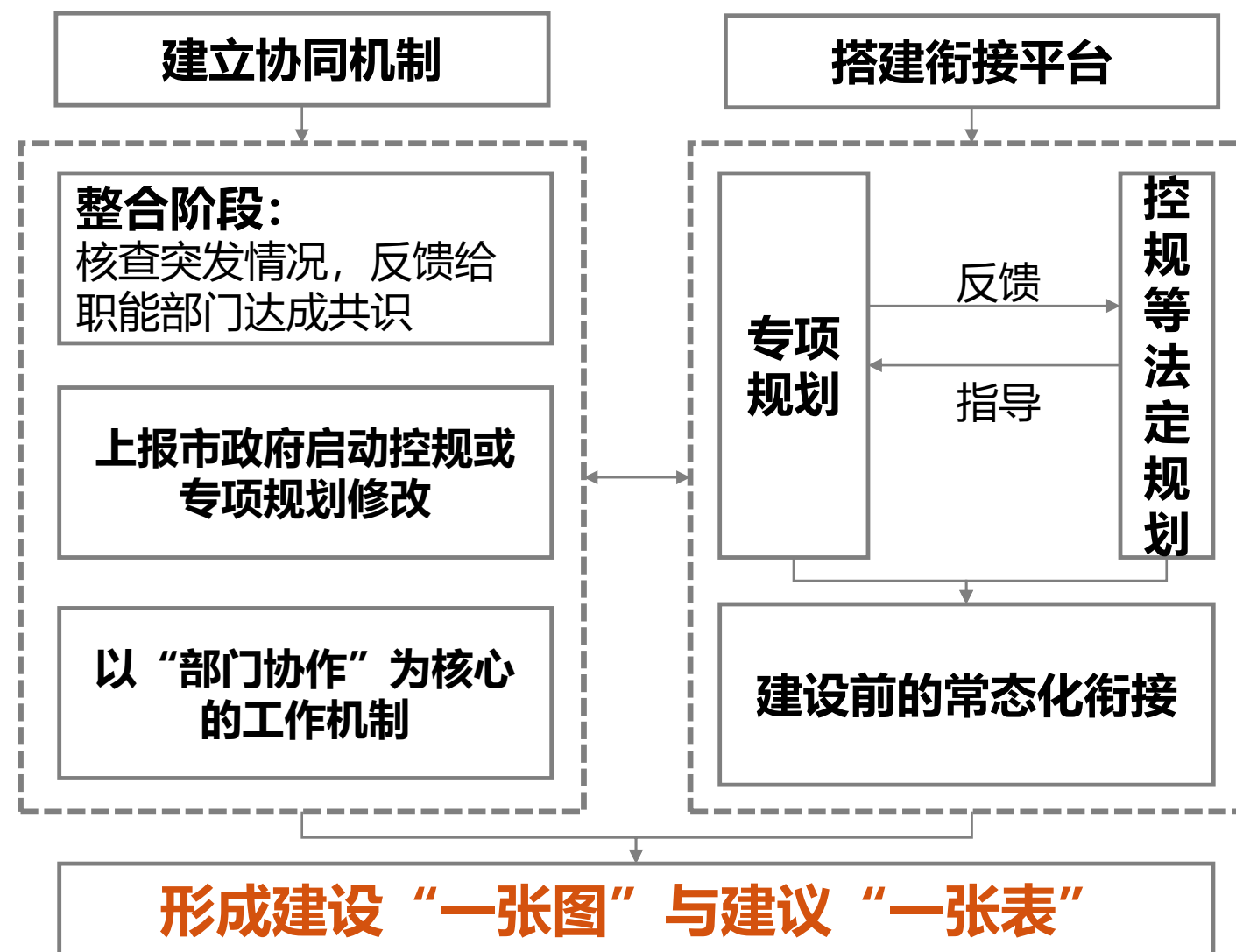
专项规划是对控规的深化与补充，通过将本次城镇社区专项规划与控规的衔接融合，也是“多规合一”的一个代表与体现。

### 依托省级信息平台库，整合完善相关数据

完善不同类型公共服务设施数据信息库，充分利用资规局“空间智治”平台整合现状数据，作为今后科学规划依据。

### 构建联动调整机制，为设施建设保驾护航

涉及一方规划调整的，应同步提出另一方规划调整方案并征得相关主管部门同意”，构建控规与专项规划联动调整机制，确保公共服务等各类设施落地实施。

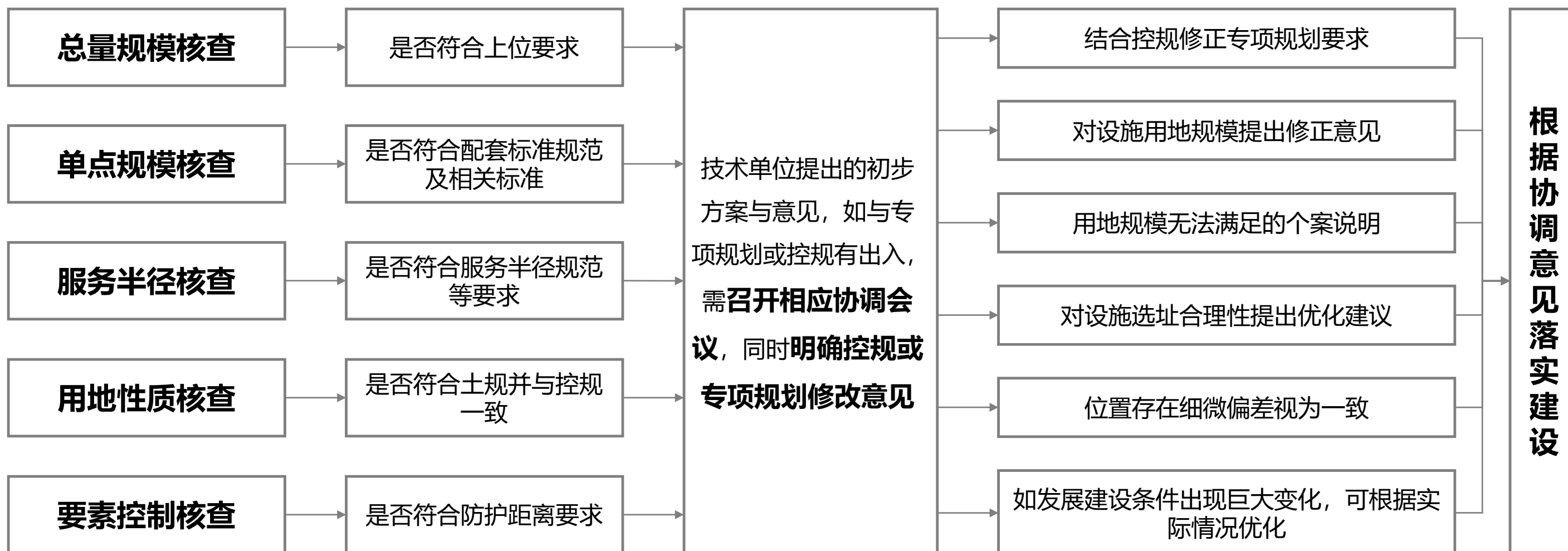


## 保证落地，衔接土地出让相关条件设定

专项规划对土地出让条件的设定具有一定引导，土地出让前对本次城镇社区专项规划的有关布局充分衔接与落实，可以有力保证公服设施的合理建设。

### 构筑以“五项指标”为重点的核查协调体系

通过对项目“五项指标”的核查，既保证发挥专项规划的传导作用，又可以针对性的协调项目中各项指标的硬性指标与弹性，在各个建设项目前期，充分考量专项规划的规定与当时的建设与发展背景，由规划部门形成是否修改的意见或方案，反馈落实，指导建设。



## 确保各方面政策措施的充分完善与有力支撑

要把社区服务设施建设作为一个充满温度的民生实事，摆在城镇老旧小区改造的突出位置，纳入城镇化建设的重要内容，在各个方面给予充分的政策支持。

### 资金方面

- **从政府包办到市场深度参与：**针对资金来源的渠道问题，需要结合未来社区建设经验，进一步探索提高旧改类项目收益性，引导旧改市场化运作，拓宽社会力量和居民参与渠道。

### 土地方面

- **进一步落实部门职责：**推动形成完善的配套设施审批、验收、移交、使用工作机制，重点解决配套设施“小、散、偏”问题。
- **加强出让土地前配套核查意见落实情况的督查：**确保项目红线内、外的配套设施均落实到位。

## 建设措施

### 人力方面

- **创新构建党建统领运营模式：**积极培育社会组织与公益慈善力量，实现社区级公共服务运营的“降本提质”。
- **积极引导居民参与自治：**引导社群培育，推广“生活合伙人”“社区工作坊”“社群创造营”模式，培养社区规划师，引导居民参与社区生活、社区管理。

### 运营方面

- **以场地换服务：**对于建成后的设施，鼓励采取各种创新方式，引入社区社会组织或者企业，开展标准化、连锁化经营，形成规模优势，提高运营效益，提供多元化服务。