

社区体检评估指标体系的构建与实践

□ 杨 静, 吕 飞, 史艳杰, 张 熙

【摘 要】在全面提升城乡社区治理精细化水平的要求和城市体检评估机制确立的背景下,社区作为推进上位规划行动的基本空间单元,面临着体检评估和有序更新工作的考验。在这个过程中,如何应对庞杂的任务清单和错综复杂的部门机制,需要进行系统的探索与实践。文章聚焦社区,从社区体检角度切入,构建社区体检评估指标体系,制定评估标准,厘清社区体检的实施主体、配合部门、指导单位与参与方之间的联系,优化社区体检的工作流程及成果呈现形式,并选取北京具有代表性的街道社区作为试点,辅以实例论证,用于指导社区的治理和更新工作。

【关键词】社区体检;城市体检;指标体系;评估机制;工作规程

【文章编号】1006-0022(2022)03-0035-10 **【中图分类号】**TU981 **【文献标识码】**A

【引文格式】杨静,吕飞,史艳杰,等.社区体检评估指标体系的构建与实践[J].规划师,2022(3):35-44.

Establishing Community Physical Examination Evaluation Index System and Its Practice/Yang Jing, Lü Fei, Shi Yanjie, Zhang Xi

【Abstract】With the requirement of refined community governance, community needs to carry out physical examination and renewal as a basic spatial unit. A systematic exploration is needed to deal with the massive job list and complex departmental mechanisms. The paper establishes an index system and evaluation standard of community physical examination, clarifies the relationship of subjects, supportive departments, guidance units, and participants, optimizes the working procedure and products, and practices the approach in some typical street-level communities in Beijing.

【Key words】Community physical examination, Urban examination, Indices system, Evaluation mechanism, Working procedure

《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》提出,要全面提升城乡社区治理精细化水平;2015年,习近平总书记在中央城市工作会议上提出要健全社会公众满意度评价和第三方考评机制;中共中央、国务院于2021年7月印发相关文件,要求建立健全城市体检评估制度、制定评估标准,要求城市政府定期开展体检评估,并制定年度建设和整治行动计划,依法依规向社会公开体检评估结果。可以看出,社区是顶层设计推进城乡走向精细化治理的重要载体,体检评估制度是带动城市、街道乃至社区实现更新和转型发展的媒介之一。而目前针对社区体检的相关研究尚未成型,亟需展开系统的探索与实践。

1 社区体检的概念解析

1.1 社区体检的概念界定

城市体检是指对城市总体规划中确定的各项指标和任务进行定期监测、分析及评估。社区体检可以看作是城市体检的一个分支,是城市体检评估工作下沉到基层的体现,也是掌握基层运行规律、反映基层短板问题的有效途径。具体来说,社区体检是在城市体检体系框架下联合职能部门、社区、居民和产权单位等多方主体,协同完成社区发展状况、社区规划落实情况检查与评估。需强调的是,社区体检要做的不仅是对基础数据的摸底调查工作,还包括在摸底调查

【基金项目】黑龙江省哲学社会科学研究规划项目(18GLH736)

【作者简介】杨 静,硕士,工程师,现任职于中国中元国际工程有限公司。

吕 飞,通讯作者,博士,苏州科技大学建筑与城市规划学院教授、博士生导师。

史艳杰,硕士,高级工程师,中国中元国际工程有限公司规划研究所所长。

张 熙,硕士,高级工程师,中国中元国际工程有限公司规划研究所总工程师。

基础上对社区进行一定的评估分析、整合诉求及提出规划建议等内容。

1.2 社区体检与城市体检的关联性和差异性

(1) 社区体检与城市体检的关联性。社区体检与城市体检在理念本质上是一脉相承的，社区体检是在城市体检工作框架下将聚焦到社区的检查指标进行提炼并进一步细化的过程；城市体检则是以每个社区为调研基本单元进行摸底检查，再汇总整合出影响城市运行和发展的共性结论。城市体检可反映出近几年城市在规划建设和管理方面的实践能力，但相较于社区体检，其对人居环境高质量发展的关注稍显不足。社区体检既是基层治理和以人为本关怀的缩影，又是一项具有精细化、精准化提升城市品质价值的工作。

(2) 社区体检与城市体检的差异性。城市体检方案涉及的内容偏向宏观层面，如《国土空间规划城市体检评估规程》

中提到的安全、创新、协调、绿色、开放、共享 6 个维度共 33 项基本指标，聚焦的是阻碍城市发展的要素和阶段任务。可以说，城市体检是对城市宏观构成要素的监测、分析和评价。城市体检方案中的指标设定更加注重达标性，体检过程中需要明确各项检查指标是否达到规范标准和建设要求，并得出评价结论，以保证城市发展目标的实现。而社区体检方案中的检查内容更加具体精确，如 15 分钟服务圈的服务能力和三大设施的配置水平等。社区的体检过程以社区画像描绘为基础，检查缺口、总结提升目标和侧重点等。社区体检方案中的指标设定则更加注重精准服务，体现出“体检—评估—更新规划”的工作衔接，直观有效地为下一阶段的更新实施提供指导依据。

2 社区体检评估指标体系的构建

2.1 构建原则

(1) 在框架上，自上而下与自下而上

相结合。基于社区体检的内涵，在搭建社区体检评估指标体系框架时，首先以自上而下的上位政策与规划理论作推导，总结出社区体检需要达到的目标与任务要求，构成具有引导作用的主指标层级；其次，以自下而上的实操工作经验为支撑，凝练出社区体检评估主指标下相对应的分指标项目。

(2) 在内容上，全面覆盖与重点突出相结合。为保障社区体检评估指标的完整程度和可操作性，在指标选取过程中，既要注重社区的构成要素无缺项、无交叉，以满足不同类型社区的体检评估需求，又要过滤在社区层面无法回应的矛盾和问题，抓住本源问题、布置重点任务。因此，对于社区体检评估指标内容的设计应采取社区要素全覆盖与任务重点突出相结合的模式。

2.2 指标项设定

(1) 主指标层级设定。本文利用自上而下的政策与理论切入法，借鉴国土空间规划体系、城市体检评估体系、健康城市理论等内容，总结出社区体检评估共性目标的 3 个关键点——可持续发展、安定有序、和谐宜居。①建立可持续发展的社区，需引导居民树立“主人翁意识”，通过问卷或访谈类的民意调查等，了解居民对社区的认知；需了解社区的基本概况，如所在区位、产业发展和文化活力等情况。②建立安定有序的社区，需明确资源、设施的需求和分配情况，“去乱求治”，以缓解因社区结构性紧张而激化的邻里矛盾。③建立和谐宜居的社区，需重点关注人居环境的内容，包括明确住房条件、道路交通、停车、绿化环境等方面的问题和需求。可以看出，在开展社区体检时，不仅需关注构成社区系统的物质要素（如资源、设施、住房、道路等内容），还需明确会在城市发展乃至社会发展中产生影响的人文要素条件（如满意度、文化活力等内容）。因此，本文设定社区体检的主指标层级为一级指标（物质需求指标、人文需求指标）和

表 1 社区体检评估工作的指标内容

序号	指标	内容	主体对象	指标类型	影响目标
1	社会满意度	通过问卷形式了解居民的满意度情况	社区	人文需求	可持续发展
2	社区韧性	针对城市韧性与安全等方面，发现包括但不限于应急避难场所、消防设施等问题及镇（乡、街）提出的解决对策等，以及一些危险因素（如积水点、易发生交通事故点、地质灾害隐患点，危险品仓库、加油 / 加气站、大型燃气设施）	社区	物质需求	和谐宜居
3	15 分钟社区服务圈	包括基本公共服务、志愿互助服务、便民利民服务及特色服务等，如幼儿园、社区养老设施、社区文化设施、社区卫生服务设施、社区活动场地、日常购物（便利店、超市、市场）、餐饮、美容美发、末端配送、洗染、家政、维修等	社区	物质需求	安定有序
4	社区整治	包括整治违法建设、开墙打洞、群租等内容	社区	物质需求	和谐宜居
5	小微公共空间	了解社区小微公共空间的情况及改造可能性	社区	物质需求	和谐宜居
6	社区文化	对社区范围内的文化进行挖掘、调研	社区	人文需求	可持续发展
7	生产活力	了解社区范围内的企业、商户数量及产值或纳税额	社区	人文需求	可持续发展
8	社区人口	收集社区的最新人口数据	社区	人文需求	可持续发展
9	住房条件	了解小区的建成时间、房屋质量等情况	社区	物质需求	和谐宜居

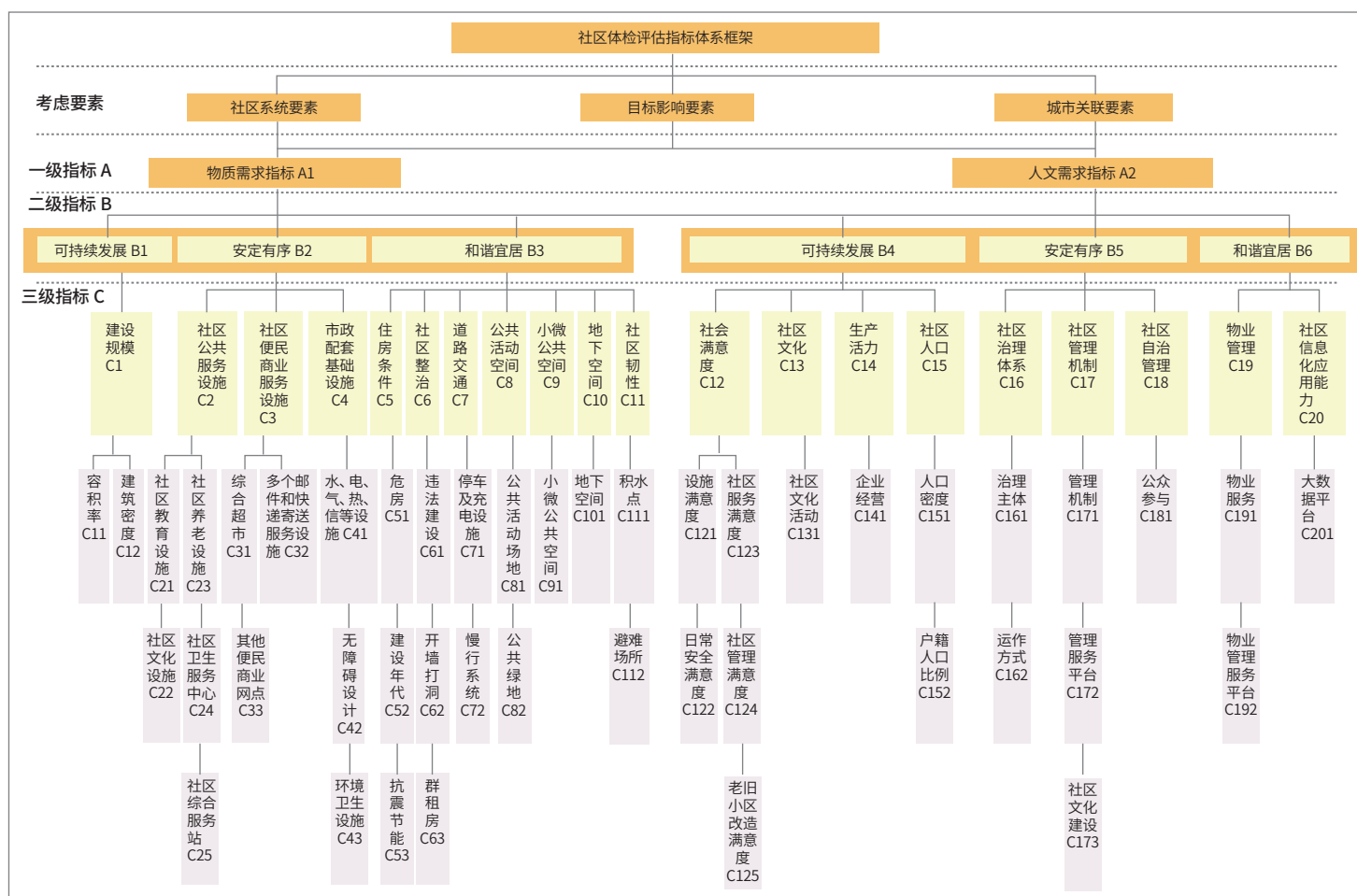


图 1 社区体检评估指标体系框架图

二级指标 (可持续发展指标、安定有序指标、和谐宜居指标)。

(2) 分指标项目筛选。本文利用自下而上的工作经验提炼法,按照“规定动作+自选动作”原则制定城市体检评估指标体系的指导方针,并在 2021 年住房和城乡建设部下发的城市体检评估 65 项指标的基础上,结合责任规划师在基层社区服务的实际工作经验,最终筛选出适宜在社区层面推进的体检评估分指标项目。具体可依照责任规划师在社区层面进行的体检评估工作内容,结合社区体检评估主指标层级的划分逻辑,明确社区体检评估工作的指标内容(表 1)。首先,在城市体检评估 65 项指标中选取与社区关联密切的指标,对责任规划师社区体检评估工作指标框架进行补充完善;其次,检查在社区治理过程中发现的其他影响社区健康运转的要素,对社区体检评估指标体系进行两轮完善与

校正,综合选取社区体检评估的分指标项目,包括建设规模、社区公共服务设施、住房条件等三级指标,以及容积率、社区教育设施、物业服务等四级指标。最后,形成涵盖 2 个一级指标、3 个二级指标、20 个三级指标和 45 个四级指标的社区体检评估指标体系(图 1)。

(3) 应用指标内容选取。鉴于城市体检方案中强调的“规定动作+自选动作”原则,可将上述 45 个四级指标作为概念性框架,并将其作为指导建议,同时应视社区的表征及其成因的区别进行差异化选取,划分出相应的必检指标和可检指标项。以常见的社区类型为例,在老旧商品房社区,“四老一差”(即街老、院老、房老、设施老、生活环境差)是常见困局,在对此类社区进行体检评估时,可选取社区公共服务设施、市政配套设施和住房条件等 7 个指标作为重点关注的必检指标,其余指标设定为可检

指标。而新兴商品房社区一般依托重大项目及设施辐射效应而建,社区呈现出显著的内部功能完善、管理水平先进、人口密度大且阶层相对复杂等特点。因此,此类社区的体检评估工作应聚焦于道路交通、社会满意度和社区文化等 7 个需求指标,并将其与慢行系统、设施满意度、社区文化活动等 13 个四级指标设定为新兴商品房社区体检的必检指标,其余指标设定为可检指标。

2.3 评估标准

为保障指标评价的科学性和合理性,建议将社区体检评估指标体系分为总体定性控制指标和分级定量控制指标,以定性与定量相结合的方式对所有指标进行赋值,提出社区体检评估的综合评价指标体系。总体定性控制指标需因地制宜地评价,根据社区所属类型、当地经济/社会发展水平及专家经验进行评分,

为尽可能降低主观因素引起的评价差异，建议由多位体检专员分别进行打分，取相对一致性数值作为指标的最终评价结果。分级定量控制指标可以采用行业标准规范和定额数值方法，根据相关规定将评分标准设为3个级别：完全符合取满分，完全不符合取零分，若仅符合有无要求、未达到标准的则取中间分数。例如，在评价社区文化设施时，若有文化设施且建筑面积为4 000～6 000 m²，可评为10分；若没有社区文化设施，则评为0分；若有社区文化设施但不足4 000 m²，则评为5分(表2)。

3 社区体检评估工作规程结构

3.1 工作组织机制

社区体检评估工作应由市规划和自

表2 社区体检指标评估标准

三级指标	序号	四级指标	性质	评价标准
建设规模	1	容积率	分级定量	①1～3层住宅建筑，建筑气候区划Ⅰ区、Ⅶ区的容积率为0.7～0.8，Ⅱ区、Ⅵ区的容积率为0.8～0.9，Ⅲ区、Ⅳ区、Ⅴ区的容积率为0.8～0.9；②4～6层住宅建筑，建筑气候区划Ⅰ区、Ⅶ区的容积率为0.8～1.1，Ⅱ区、Ⅵ区的容积率为0.9～1.2，Ⅲ区、Ⅳ区、Ⅴ区的容积率为1.0～1.2；③7～9层住宅建筑，建筑气候区划Ⅰ区、Ⅶ区的容积率为1.2～1.3，Ⅱ区、Ⅵ区的容积率为1.2～1.4，Ⅲ区、Ⅳ区、Ⅴ区的容积率为1.3～1.6；④10～18层住宅建筑，建筑气候区划Ⅰ区、Ⅶ区的容积率为1.4～1.8，Ⅱ区、Ⅵ区的容积率为1.5～1.9，Ⅲ区、Ⅳ区、Ⅴ区的容积率为1.6～2.0
	2	建筑密度	分级定量	①建筑气候区划Ⅰ区、Ⅶ区的低层住宅建筑密度最大值为35%，多层住宅建筑密度最大值为28%(25%)，高层住宅建筑密度最大值为20%；②建筑气候区划Ⅱ区、Ⅵ区的低层住宅建筑密度最大值为40%，多层住宅建筑密度最大值为30%(28%)，高层住宅建筑密度最大值为20%；③建筑气候区划Ⅲ区、Ⅳ区、Ⅴ区的低层住宅建筑密度最大值为43%，多层住宅建筑密度最大值为32%(30%)，高层住宅建筑密度最大值为22%
社区公共服务设施	3	社区教育设施	分级定量	幼儿园班数不少于6班，建筑面积不小于2 200 m ² ，用地面积不小于3 500 m ² ；托儿所的建筑面积不小于200 m ² ，可联合建设
	4	社区文化设施	分级定量	建筑面积以4 000～6 000 m ² 为宜，用地面积以8 000～12 000 m ² 为宜，可联合建设
	5	社区养老设施	总体定性	因现多为居家养老形式，建议以独居老人的有无和数量进行定性评价
	6	社区卫生服务中心	分级定量	建筑面积不小于120 m ²
	7	社区综合服务站	分级定量	建筑面积以800 m ² 为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等
社区便民商业服务设施	8	综合超市	分级定量	原则上建筑面积不小于300 m ² ，受场地条件约束的老旧小区，配套50～100 m ² 的便利店提供相应服务
	9	其他便民商业网点	总体定性	设置理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点
	10	多个邮件和快递寄送服务设施	分级定量	建设多组智能信包箱、智能快递箱，格口数量为社区日均投递量的1～1.3倍。新建居住社区应建设使用面积不小于15 m ² 的邮政快递末端综合服务站。城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站
市政配套基础设施	11	水、电、气、热、信等设施	总体定性	评估供水、排水、供电、道路、供气、供热(集中供热地区)、通信等设施是否达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求
	12	无障碍设计	总体定性	评估住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手、公共活动场地、道路等户外环境建设是否符合无障碍设计要求。具备条件的居住社区，评估实施加装电梯等适老化改造的可能性
	13	环境卫生设施	分级定量	实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点，新建居住社区宜建设一个用地面积不小于120 m ² 的生活垃圾收集站；建设一个建筑面积不小于30 m ² 的公共厕所，城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区可以采用集成箱体式公共厕所
住房条件	14	危房	总体定性	对1990年以前建成、尚未完成抗震节能改造的楼房，1990年以后建成、住宅楼房性能或节能效果未达到民用建筑节能标准50%的楼房，以及经鉴定为危房的楼房均划为危房，原则上需全部清零，危房数越多得分越低
	15	建设年代	总体定性	评估2000年后建成的楼房占比是否超半数，比例数值与得分成正比
	16	抗震节能	总体定性	1980年以前建成的城镇房屋建筑占比，1980～2002年建成的学校、幼儿园等公共服务设施房屋建筑占比
社区整治	17	违法建设	分级定量	排查社区内未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证或者未按照许可内容内容进行建设的工程，若有则打最低分，若无则打最高分
	18	开墙打洞	分级定量	排查社区居民楼一层开墙打洞、违规设店情况，若有则打最低分，若无则打最高分
	19	群租房	分级定量	排查居民楼内有无将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住的情况，若有则打最低分，若无则打最高分
道路交通	20	停车及充电设施	总体定性	新建居住社区按照不低于1车位/户配建机动车停车位，全部停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。既有居住社区评估停车空间统筹和资源管理能力。综合评价非机动车停车棚、停放架、电动车集中停放和充电场所的建设水平

然资源委员会区分局主持、街道办事处共同牵头，第三方体检机构、专家、社区代表和公众共同参与，共同完成组建社区体检工作营、提供数据和信息支持及开展体检评估、体检成果的审核与论证等工作。

为增强社区体检评估工作的客观性和公正性，体检工作营成员应由市规划和自然资源局委员会区分局及街道办事处共同任命。社区体检评估工作由市规划和自然资源局委员会区分局指导，街道办事处城建科、民政科、统计科和平安建设办公室等相关部门具体承担，即市规划和自然资源局委员会区分局主持社区体检评估工作并提出建议，街道各科室和社区居委会提供数据、信息及人员支持，协助第三方体检机构开展调研摸底排查工作。在体检评估过程中，参考社区体

表 2 (续)

三级指标	序号	四级指标	性质	评价标准
道路交通	21	慢行系统	分级定量	社区居民步行 10 分钟可以到达公交站点
公共活动空间	22	公共活动场地	分级定量	至少有一片公共活动场地 (含室外综合健身场地)，用地面积不小于 150 m ² ，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施及沙坑等儿童娱乐设施。新建居住社区建设一处面积不小于 800 m ² 的多功能运动场地，配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地
	23	公共绿地	分级定量	至少有一片开放的公共绿地。新建居住社区至少建设一个不小于 4 000 m ² 的社区游园，设置 10% ~ 15% 的体育场地。社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵
小微公共空间	24	小微公共空间	总体定性	小微空间认定条件: ①承载公共活动的开敞空间; ②面积原则上在 200 m ² 以下。评价依据: ①可达性，即与居住区的距离; ②功能，服务人群、空间划分、流线; ③环境，硬质景观、植被绿化、环境协调性; ④管理水平，设施齐全度、维护状况。根据上述 4 项的表现情况综合评分
地下空间	25	地下空间	分级定量	是否涉及地下空间使用负面清单内容，涉及的均设为平均分以下; 未涉及的根据使用频率、安全性、运营维护情况等综合评定
社区韧性	26	积水点	分级定量	排查社区内是否存在积水点，若有则打最低分，若无则打最高分
	27	避难场所	分级定量	排查社区内是否设置避难场所，若有且未被占用则打最高分，若有但被占用则评定为平均分，若无则打最低分
社会满意度	28	设施满意度	分级定量	根据满意度得分确定
	29	日常安全满意度	分级定量	根据满意度得分确定
	30	社区服务满意度	分级定量	根据满意度得分确定
	31	社区管理满意度	分级定量	根据满意度得分确定
	32	老旧小区改造满意度	分级定量	根据满意度得分确定
社区文化	33	社区文化活动	总体定性	根据活动多样性、居民参与度、实践效果综合评价
生产活力	34	企业经营	总体定性	根据科技企业数量、产值或纳税额情况综合评价
社区人口	35	人口密度	分级定量	对比城市、城区、街道多级平均人口密度进行评定。原则上，人口密度越高得分越低
	36	户籍人口比例	分级定量	根据户籍人口占常住人口比例确定
社区治理体系	37	治理主体	总体定性	①政府为治理主体，从 12345 接诉应答效率、问题需求解决率和意见回复时效性三方面综合评价。②社区及居民为治理主体，从居委会、党组织中社区居民任职人员占比及居民自治和自我管理程度两方面综合评价。③第三方机构为治理主体，从企业社区投资利润率、企业技术创新投资占比、社区项目平均周期三方面综合评价
	38	运作方式	总体定性	根据社区运作组织架构的完整性、运营方式的通畅性和维护工作的完成度综合评价
	39	管理机制	总体定性	评估“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”居住社区管理机制架构的成熟度
社区管理机制	40	管理服务平台	总体定性	评价社区应对民生服务需求、创新管理方式的能力
	41	社区文化建设	总体定性	评估文化活动和社区居民公约等文化建设水平
社区自治管理	42	公众参与	总体定性	评价居民的意见反馈途径和频次
物业管理	43	物业服务	分级定量	评估专业化物业服务引入能力和物业管理覆盖率。新建居住社区按照不低于物业总建筑面积的 2%且不低于 50 m ² 配置物业管理用房，既有居住社区因地制宜配置物业管理用房。对暂不具备引入物业条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式进行物业管理的社区，综合评价其管理覆盖能力
	44	物业管理服务平台	总体定性	综合评价物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务的能力
社区信息化应用能力	45	大数据平台	总体定性	综合评价社区政务大数据、产业大数据和社会公益大数据 3 项数据的收集、整合、存储与分析能力

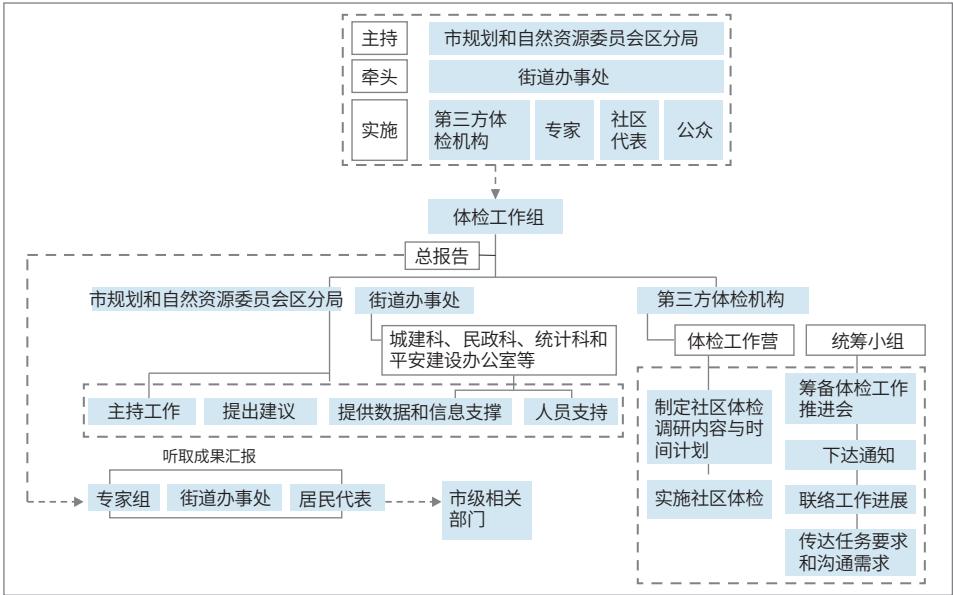


图2 社区体检评估工作组织机制框架图

表3 北京丰台区新村街道辖区社区信息统计

社区类型	特征与表现	涉及社区	建设时间	占地面积/hm ²	常住人口/人
新兴商品房社区	建设年代较新,设施配套基本完善	万年花城第一社区	2005年	10	约6 000
		万年花城第二社区	2008~2010年	7	约6 000
		三环新城第一社区	2006年	7	约5 000
		三环新城第二社区	2006年	13	约7 000
		三环新城第三社区	2004年	9	约6 000
		鸿业兴园社区	2004年、2010年	20	约8 000
		优筑社区	1995~2014年	17	约8 000
老旧商品房社区	2000年以前建设,设施老旧或缺失,缺少物业	怡海花园社区	1997年(一至五期),2004年(六期),2000年(怡锦园)	50	约13 000
		科学城第一社区	1997~2003年	7	约5 000
		科学城第二社区	1994~2001年	35	约7 000
保障性住房社区	居住条件相对一般,配套服务功能不完善	育芳园社区	20世纪80年代初	150	约3 000
回迁单位社区	私拆搭建较多,邻里凝聚力不强	造甲村社区	20世纪70~80年代	43	约6 000
		造甲南里社区	20世纪70~90年代	10	约3 000
		桥梁厂第一社区	20世纪80~90年代	60	约4 000
		桥梁厂第二社区	1961~2006年	31	约9 000
		韩庄子第一社区	20世纪80年代中期	80	约6 000
		韩庄子第二社区	1990年	21	约6 000

检评估指标体系的具体内容,由第三方体检机构因地制宜地制定社区体检调研内容与时间计划。另外,在社区体检评估过程中可能会涉及大量对接协调工作,如筹备召开体检评估工作推进会,下达相关部门协助采集数据信息的通知,与第三方体检机构联络工作进展、传达任

务要求和沟通需求等。因此,需在社区体检工作营内单独成立体检统筹小组,做好相应统筹对接工作。在社区体检评估工作完成后,所提交的体检成果需先上报到市规划和自然资源委员会区分局,由市规划和自然资源委员会区分局召集专家组、街道办事处和居民代表听取体

检成果汇报,并开展多轮问询和校正工作。形成多方一致认可的体检成果后,由区分局提交至市规划和自然资源委员会及其他市级相关部门(图2)。

3.2 工作流程

社区体检评估尚处于探索阶段,总结出一套扁平化的社区体检评估工作流程,有助于做到调研有准备、困难有应对、成果有质量,可短时、高效推进体检工作入社区。因此,本文通过回顾以往体检评估工作和城市体检评估的相关探索,最终形成“制定方案—收集信息—分析评价—形成成果—评价成果应用情况”的工作流程:①制定出本轮社区体检的总体工作方案。这一阶段的工作包括了解社区体检的工作背景、主要任务、工作内容及要求、技术工作协作机制、进度计划、组织保障等内容。②数据信息的收集与获取。这一阶段由区级部门向辖区街道办事处再到各社区委员会逐层发文要求配合,随后第三方体检机构根据社区体检指标体系明确的具体体检内容,向各部门报送提资清单,同时对所检社区进行多轮摸底调查和问卷访谈等补调工作,建立多源数据实时更新和动态监测机制。③分析评价。这一阶段需完成的口令动作包括总结出所检社区的短板问题、面临的机遇与挑战、实施改造意向与可行性分析等结论,另外可衍生一系列专题研究亮点工作,如机遇地块存量更新方案、无障碍设计推行计划、小微空间改造思路等专项研究。④体检成果的整合与输出。这一阶段根据相关标准、规范中规定的统一成果范式进行成果整合,如对CAD图层/图例的设计、文件命名形式、矢量编号或统计表编号的编码要求等进行详细规定。在这一过程中,市规划和自然资源委员会区分局、社区体检工作营、专题评审会等提供指导,同时广泛征求社区居委会及居民代表的意见。最终的体检成果输出应遵照“第三方负责制”,即由第三方体检机构完成社区体检报告并经由市规划和自

然资源委员会区分局审议通过，向市级相关部门反馈体检结果。同时，针对居民关心的问题，考虑采用不同的版本和形式向居民公示报告。⑤体检成果应用后的评价情况。这一阶段应建立长效监测维护机制，在周期内对所检社区进行定时、定向回访，了解体检评估成果在社区更新治理决策中起到的作用，监督和考核社区对体检结果的落实情况（图 3）。

3.3 社区体检评估成果体系

结合社区体检评估的调研摸底与分析评估结果，最终形成“1+N”的社区体检评估成果体系，其中“1”即一份社区体检总报告；“N”即多个成果附件，包括一张体检指标评估总表、一份社区画像、一份情况说明文字报告、一份社会满意度调查统计报告、一份工作记录表及若干专题研究报告等。社区体检总报告可分为简本和详细本两种，简本要求介绍社区体检工作的进展、社区基本情况说明、社区发展 SWOT 分析、存在问题与原因分析及提出针对性建议等内容。详细本可更为全面细致地阐述体检要点，增加体检指标的逐项图文说明和总结评价、社区治理引导策略、建议实施的重点任务清单等内容。而多个成果附件可以打包为一个基础工具箱，把在开展社区体检中形成的过程成果一并提交，为后续每年一检和社区更新规划工作提供便利。而这个基础工具箱应包含数据型工具、清单型工具和策划型工具等不同内容，如数据型工具应包含指标评估表、社区画像和调查统计报告等；清单型工具指建议的任务清单、项目菜单等；策划型工具可以是活动组织模式研究报告、新技术应用方式研究报告等。

4 社区体检评估实证分析

4.1 研究对象

本文选取北京丰台区新村街道辖区内 17 个社区作为研究对象，这些社区的所处区位呈现站城、产城、城乡交织的

表 4 社区体检指标筛选

社区类型	涉及社区	必检指标	可检指标
新兴商品房社区	万年花城第一社区、万年花城第二社区、三环新城第一社区、三环新城第二社区、三环新城第三社区、鸿业兴园社区、优筑社区	道路交通 C7	建设规模 C1
		停车及充电设施 C71	社区公共服务设施 C2
		慢行系统 C72	社区便民商业服务设施 C3
		设施满意度 C121	市政配套基础设施 C4
		日常安全满意度 C122	住房条件 C5
		社区服务满意度 C123	社区整治 C6
		社区管理满意度 C124	公共活动空间 C8
		老旧小区改造满意度 C125	小微公共空间 C9
		社区文化 C13	地下空间 C10
		社区文化活动 C131	社区韧性 C11
		生产活力 C14	社区治理体系 C16
		企业经营 C141	社区管理机制 C17
		人口密度 C151	
		户籍人口比例 C152	
		公众参与 C181	
老旧商品房社区	怡海花园社区、科学城第一社区、科学城第二社区	社区自治管理 C18	物业管理 C19
		社区信息化应用能力 C20	
		大数据平台 C201	
		社区公共服务设施 C2	建设规模 C1
		社区教育设施 C21	社区便民商业服务设施 C3
		社区文化设施 C22	道路交通 C7
		社区养老设施 C23	公共活动空间 C8
		社区卫生服务中心 C24	小微公共空间 C9
		社区综合服务站 C25	社区韧性 C11
		市政配套基础设施 C4	
		水、电、气、热、信等设施 C41	
		无障碍设计 C42	
		环境卫生设施 C43	社会满意度 C12
		住房条件 C5	社区文化 C13
		危房 C51	生产活力 C14
保障性住房社区	育芳园社区	建设年代 C52	社区人口 C15
		抗震节能 C53	社区治理体系 C16
		违法建设 C61	社区管理机制 C17
		开墙打洞 C62	社区自治管理 C18
		群租房 C63	
		地下空间 C10	
		地下空间 C101	
		社区韧性 C11	
		积水点 C111	
		避难场所 C112	社区信息化应用能力 C20
		物业管理 C19	
		物业服务 C191	
		物业管理服务平台 C192	
		建设规模 C1	社区公共服务设施 C2
		容积率 C11	
		建筑密度 C12	
保障型住房社区	育芳园社区	社区便民商业服务设施 C3	住房条件 C5
		综合超市 C31	
		多个邮件和快递寄送服务设施 C32	
		其他便民商业网点 C33	
		市政配套基础设施 C4	社区整治 C6
		水、电、气、热、信等设施 C41	
		无障碍设计 C42	
		环境卫生设施 C43	
		公共活动空间 C8	道路交通 C7
		公共活动场地 C81	
		公共绿地 C82	
		小微公共空间 C9	地下空间 C10
		小微公共空间 C91	
		社区韧性 C11	生产活力 C14
		积水点 C111	
		避难场所 C112	

表 4 (续)

社区类型	涉及社区	必检指标		可检指标
回迁单位社区	造甲村社区、造甲南里社区、桥梁厂第一社区、桥梁厂第二社区、韩庄子第一社区、韩庄子第二社区	社会满意度 C12	设施满意度 C121 日常安全满意度 C122 社区服务满意度 C123 社区管理满意度 C124 老旧小区改造满意度 C125	社区人口 C15
		社区文化 C13	社区文化活动 C131	社区治理体系 C16
		社区管理机制 C17	管理机制 C171 管理服务平台 C172 社区文化建设 C173	社区自治管理 C18
		物业管理 C19	物业服务 C191 物业管理服务平台 C192	社区信息化应用能力 C20
		建设规模 C1	容积率 C11 建筑密度 C12	小微公共空间 C9
		社区公共服务设施 C2	社区教育设施 C21 社区文化设施 C22 社区养老设施 C23 社区卫生服务中心 C24 社区综合服务站 C25	
		社区便民商业服务设施 C3	综合超市 C31 多个邮件和快递寄送服务设施 C32 其他便民商业网点 C33	地下空间 C10
		市政配套基础设施 C4	水、电、气、热、信等设施 C41 无障碍设计 C42 环境卫生设施 C43	社区文化 C13
		住房条件 C5	危房 C51 建设年代 C52 抗震节能 C53	生产活力 C14
		社区整治 C6	违法建设 C61 开墙打洞 C62 群租房 C63	
		道路交通 C7	停车及充电设施 C71 慢行系统 C72	社区人口 C15
		公共活动空间 C8	公共活动场地 C81 公共绿地 C82	
		社区韧性 C11	积水点 C111 避难场所 C112	
		社会满意度 C12	设施满意度 C121 日常安全满意度 C122 社区服务满意度 C123 社区管理满意度 C124 老旧小区改造满意度 C125	社区自治管理 C18
		社区治理体系 C16	治理主体 C161 运作方式 C162	
		社区管理机制 C17	管理机制 C171 管理服务平台 C172 社区文化建设 C173	社区信息化应用能力 C20
		物业管理 C19	物业服务 C191 物业管理服务平台 C192	

复杂特点(图 4)。这些社区在建设年代、使用功能及生活环境质量等方面存在差异,本文按其所表现出来的特征划分为新兴商品房社区、老旧商品房社区、保障性住房社区和回迁单位社区 4 类,并对不同类型的社区分别进行体检评估(表 3)。

4.2 社区体检评估指标选取

研究团队通过对新兴商品房社区的深入走访与调研发现,在此类社区中,居民对设施配置和住房居住条件等方面的认可度较高且评价口径趋同。基于此,研究团队另选取 7 个评价结论不明确、个体差异性较大的指标设定为必检指标(如道路交通、社会满意度、社区文化等),其余指标设定为可检指标。同理,在老旧商品房社区开展体检工作的目的是反映老旧问题的具体情况,所以研究团队将老旧商品房社区必检指标设定为社区公共服务设施、市政配套基础设施、住房条件等 7 个;将保障性住房社区的必检指标设定为建设规模、社区便民商业服务设施、市政配套基础设施等 10 个;将回迁单位社区的必检指标设定为建设规模、社区公共服务设施、社区便民商业服务设施等 13 个(表 4)。

4.3 社区体检评估结果

受篇幅所限,本文仅展示各社区必检指标的表现结果。对于总体定性控制指标,由 5 名体检专员分别对各社区进行打分评定,记录平均值作为指标的实际分值;分级定量控制指标依照上文梳理的评价标准进行赋值。

(1) 新兴商品房社区的体检评估结果。本轮体检的新兴商品房社区的所在区域正处于站城一体转型阶段,从体检结果来看,尽管社区建设年代较新,但是各社区指标总体水平不理想。三环新城第一、第二、第三社区的生产活力指标仅得 3 分,鸿业兴园社区的社区文化、社区人口、社区自治管理和社区信息化应用能力指标评价得分均处于及格线以下,优筑社区的生产活力和社区文化指标得

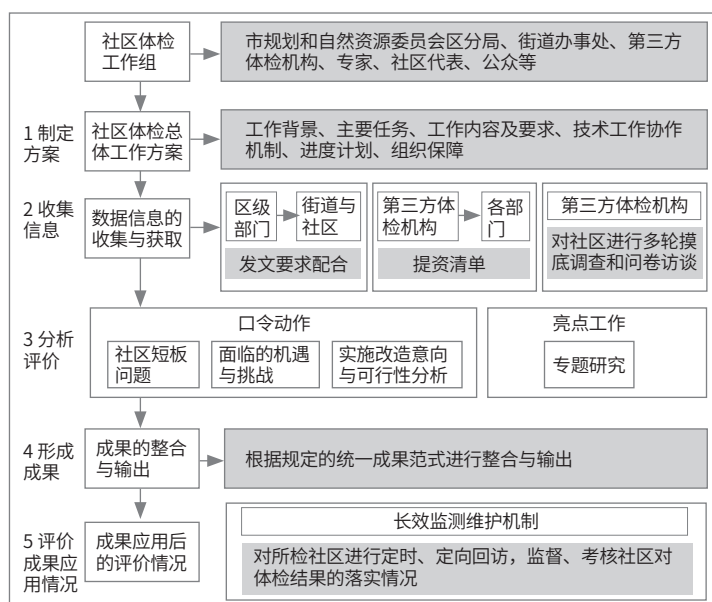


图3 社区体检评估工作基本流程图

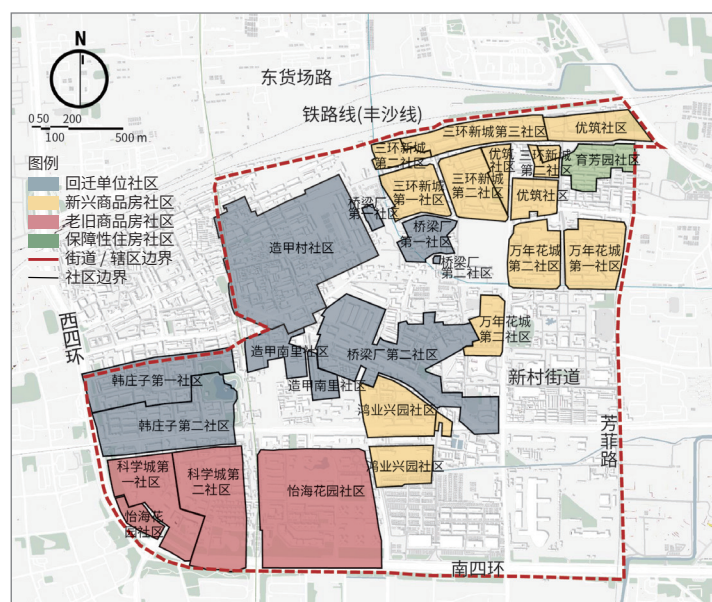


图4 北京丰台区新村街道社区分布图

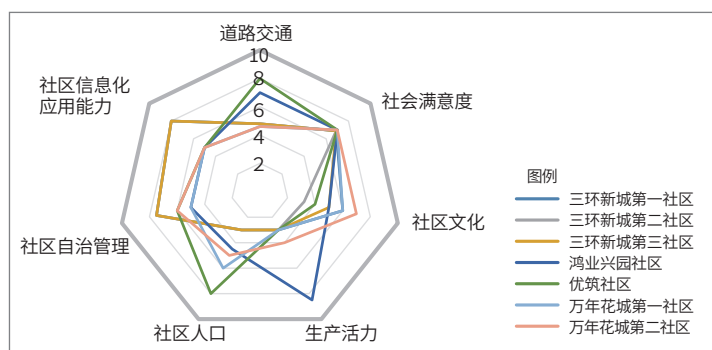


图5 新兴商品房社区的体检评估结果示意图

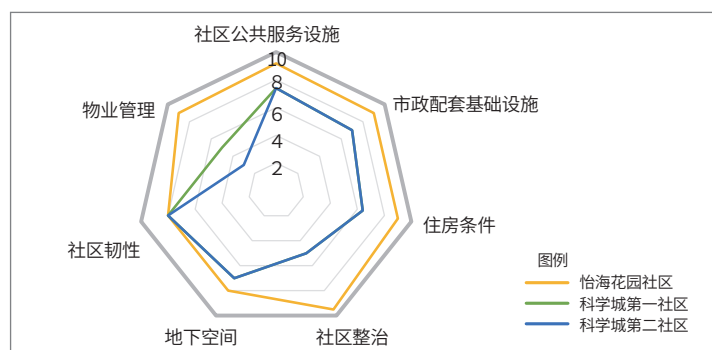


图6 老旧商品房社区的体检评估结果示意图

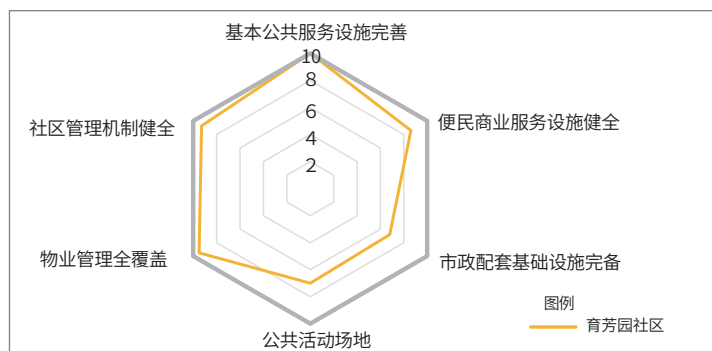


图7 保障性住房社区的体检评估结果示意图

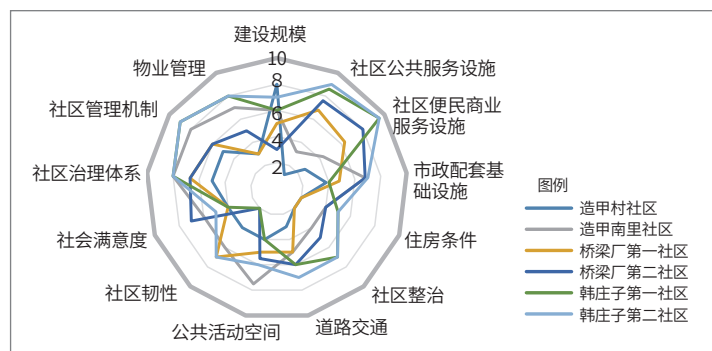


图8 回迁单位社区的体检评估结果示意图

分低于5分(图5)。可以看出,道路交通资源不足、生产活力低下、社区人口密度偏大是本轮所检新兴商品房社区的共性痛点。因此,在未来社区储备项目库中建议优先挖潜存量空间用以减缓道路交通压力,盘活低效楼宇,提高生产活力。

(2) 老旧商品房社区的体检评估结果。

在横向比较中,怡海花园社区整体表现较好,必检指标得分均达到8分及以上水平;科学城第一社区的社区整治和物业管理指标得分不足6分;科学城第二社区的物业管理指标得分仅为3分(图6)。从老旧商品房社区指标中可以看出,此类社区在公共服务、地下空间和社区韧性方面表现尚可,但因建设年代久远,社区整

治问题和物业管理方面欠账太多。因此,在新村街道老旧商品房社区储备项目库中建议优先完善物业服务平台的搭建,利用老旧小区专项资金推进旧改整治工作。

(3) 保障性住房社区的体检评估结果。保障性住房社区选取对象仅育芳园社区一处,从体检结果中可看出,育芳园社区最突出的问题是社区韧性不足,存在

表 5 北京丰台区新村街道社区体检成果附件清单

成果形式	附件名称	内容
图册	《社区画像》	包括人口数量及密度画像、社区及小区边界画像、设施画像、用地及产权画像、建筑鸟瞰画像等内容
	《社区小微空间利用专题研究》	包括小微空间的位置与规模、空间现状、改造策略等内容
	《社区低效楼宇盘活专题研究》	包括低效楼宇区域、现状条件及再利用思路等内容
	《社区整治提升项目库》	包括项目清单、责任主体、改造建议与分期实施安排等内容
表格	《社区体检调研统计表》	包括社区体检调查问卷发放情况统计表、社区体检指标统计表、社区人口及房屋数据统计表等内容
	《社区韧性统计表》	包括大型燃气设施、加油 / 加气站、易发生交通事故点、消防设施、应急避难设施的位置、使用情况、存在问题、改造建议等信息
	《社区诉求台账》	包括社区存在主要问题、位置、是否立项、建议、项目进展、是否需要市级 (区级、街乡镇一级) 支持等内容
文档	《老旧小区综合治理意见文册》	包括将老旧小区划分为基础类、完善类或提升类, 并提出针对性的建议
矢量图件	《社区设施点位矢量图》	包括公共文化设施、基础教育设施、医疗机构设施等社区设施的分布位置
图片	《社区体检现场照片》	包括社区现场照片及现场调研工作照

多处积水点。另外, 育芳园社区的市政配套基础设施和社会满意度方面有所欠缺 (图 7)。

(4) 回迁单位社区的体检评估结果。回迁单位社区建设不够完善, 各项指标得分普遍偏低, 尤其在住房条件、社区整治、社区韧性、社会满意度和物业管理五方面, 有超半数社区处于及格标准之下。其中, 造甲村社区的住房条件和社区整治指标仅得 2 分; 造甲南里社区的社区公共服务设施、住房条件和社区整治指标得分在 3 ~ 4 分; 桥梁厂第一社区有 8 个必检指标得分在 6 分以下; 桥梁厂第二社区和韩庄子第一社区在社区韧性指标评价中仅得 2 分; 韩庄子第二社区的短板指标是住房条件和社会满意度 (图 8)。

4.4 社区体检评估成果形式

针对新村街道辖区内 17 个社区的体检评估, 最终形成了三部分成果: 一是《北京市丰台区新村街道社区体检报告 (简本) 》。简本用于社区体检成果的汇报与总结, 方便市规划和自然资源委员

会区分局、专家及各方代表快速掌握体检结论。简本中包含了社区基本情况、社区 SWOT 分析、社区存在主要问题及原因分析、针对性建议等内容。二是《北京市丰台区新村街道社区体检报告 (详细本) 》。详细本用于为城市体检提供基础资料, 以及向社区公布体检结果, 其内容是在简本的基础上扩展了社区体检的内容介绍、调研问卷发放情况及反馈、社区各项体检指标的现状情况等内容。三是《北京市丰台区新村街道社区体检 (成果附件) 》。成果附件以图册、表格、文档、矢量图和图片等多种形式呈现, 共计完成了 10 份成果附件 (表 5)。

5 结语

社区体检的目的是有效引导社区走向精细化治理道路, 根据社区的体检评估结果, 有针对性地进行规划与策划, 以策划转行动, 以行动推项目, 最终促成社区的有机更新和持续运作。然而, 社区体检工作仍有待优化之处: 一是体检指标体系仍需持续更新, 且根据民生

诉求的不断发展, 规划出的指标需要进行长期监测和动态整合; 二是社区体检各环节尚未全部打通, 待今后社区体检工作形成统一的规定性任务后, 一定程度上可以消减上下级、部门间的管理壁垒。未来在基层城市更新行动中, 要用好社区体检这一工具, 把控好政府决策的方向和节奏, 确保社区乃至城市规划建设管理各项目标任务顺利完成。□

[参考文献]

- [1] 中国共产党中央委员会. 中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见 [Z]. 2017.
- [2] 佚名. 住房和城乡建设部副部长黄艳: 统筹城市规划建设管理 提高城市治理水平 [J]. 城市规划通讯, 2021(20): 4.
- [3] 北京市人大常委会. 名词解释: 城市体检 [EB/OL]. http://www.bjzx.gov.cn/ztzl/zxqh/zxh2020/mcjs202001/202001/t20200113_27466.html, 2020-01-13.
- [4] 自然资源部. 国土空间规划城市体检评估规程 (TD/T 1063-2021)[S]. 2021.
- [5] 中华人民共和国中央人民政府. 住房和城乡建设部通知要求开展 2021 年城市体检工作 [EB/OL]. http://www.gov.cn/xinwen/2021-05/07/content_5605075.htm, 2021-05-07.
- [6] 刘继恒, 徐勇, 刘晓俊, 等. 基于指数法评价中部某城市健康城市建设状况 [J]. 公共卫生与预防医学, 2020(4): 4.
- [7] 中国城市规划学会. 王凯: 开展城市体检评估工作, 建设没有“城市病”的城市 [EB/OL]. <http://www.planning.org.cn/news/view?id=11971>, 2021-12-10.
- [8] 何正国, 周方, 胡海. 广州市国土空间规划的体检评估 [J]. 规划师, 2020(22): 60-64.

[收稿日期] 2022-01-20