

面向完整社区的城市体检评估指标体系构建与实践

□ 张乐敏, 张若曦, 黄宇轩, 刘丽芳

【摘要】城市体检作为近年来城市工作的重点, 已经成为发现、研究、治理“城市病”的重要抓手。厦门市连续三年作为住建部城市体检工作的试点城市, 在城市体检工作方面积累了一定的经验。文章重点阐述了面向完整社区建设目标的社区级城市体检评估研究, 在多级城市体检传导体系下, 构建社区级城市体检指标体系, 将社区级城市体检评估结果用于指导完整社区建设、社区更新改造和社区治理, 并以厦门市典型旧城街区营平片区的体检实践为例, 提出社区更新措施和治理对策, 以期为我国城市精细化开展体检工作提供借鉴。

【关键词】完整社区; 城市体检; 社区级城市体检; 厦门市; 营平片区

【文章编号】1006-0022(2022)03-0045-08 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

【引文格式】张乐敏, 张若曦, 黄宇轩, 等. 面向完整社区的城市体检评估指标体系构建与实践[J]. 规划师, 2022(3): 45-52.

Urban Physical Examination Evaluation Index System Research and Practice Towards Integrated Community Development/Zhang Lemin, Zhang Ruoxi, Huang Yuxuan, Liu Lifang

【Abstract】 Urban physical examination has become an important approach in discovering, studying, and healing urban diseases. Xiamen has accumulated experience in physical examination as a pilot city appointed by the Ministry of Housing and Urban Rural Development. The paper studies the community level physical examination for the development of integrated community, establishes an indices system under the multi-level urban physical examination system, and applies examination and evaluation results in integrated community development, community renovation, and community governance. With the physical examination practice of Yingping district, Xiamen city, the paper puts forwards community renovation and governance measures for the integration of this work.

【Key words】 Integrated community, Urban physical examination, Community level physical examination, Xiamen city, Yingping district

快速城镇化发展过程中产生的一系列“城市病”, 是阻碍当前城市健康发展的突出问题。如何建立更健康、更安全、更宜居的高品质城市, 成为近年来我国城市工作关注的重点。2015年, 中央城市工作会议要求建立常态化的城市体检评估机制, 将其作为发现、研究、治理“城市病”的重要抓手; 2019年以来, 住建部推动了城市体检从国家战略落实到城市高质量发展的具体实践, 探索建立了“一年一体检、五年一评估”的城市体检工作制度。城市体检的内涵逐步清晰, 即对城市实际运行状态进行实时监测、定期检查、分析评价、反馈校正, 评估诊断“城市病”并提出治理策略, 目的是不断

提高城市的承载力、宜居性和包容度, 确保城市人居环境建设所确定的各项任务和目标指标得到有序落实, 为城市的精细化管理提供决策依据。

在实践层面, 2018年北京市率先进行城市体检示范; 2019~2021年, 在住建部主导下, 城市体检工作制度和评估内容逐步完善, 在全国范围内选定的试点城市从11个增加到59个, 体检指标从7类、36项扩展到8类、65项, 并于2021年明确了城市体检的评估标准、年度建设和整治行动计划。在研究层面, 目前主要关注体检评估理论基础和体系构建^[1-2]、新兴数据方法和技术的应用探索^[3-5]。

【基金项目】 教育部协同育人项目 (202002111075、202002193014、202002193001)

【作者简介】 张乐敏, 博士, 厦门大学建筑与土木工程学院助理教授。

张若曦, 通讯作者, 博士, 厦门大学建筑与土木工程学院副院长、副教授。

黄宇轩, 厦门大学建筑与土木工程学院硕士研究生。

刘丽芳, 硕士, 高级工程师, 厦门市规划数字技术研究中心主任工程师。

城市体检在地方探索城市特色、解决特定问题上取得了一定的成效。例如，北京市运用大数据技术对社区、街区治理进行评价，提出了街区、社区也应通过体检诊断的方法进行系统的城市更新^[5-7]；上海市探索完善了城市体检的监测评估和传导机制，围绕社区生活圈建设进行指导优化^[2-3]；广州市优化技术方法，通过技术指南规范指导市、区两级城市体检工作，并创新公众参与方式，招募“城市体检观察员”进行社会满意度调查^[2]。随着全国城市体检工作内容的逐年拓展，城市体检将成为城市治理的常态性工作。引导多空间层级的城市治理，即从关注宏观层面的战略指导到重视中、微观层面的实施和管理，是对城市体检工作提出的更高要求。

1 面向完整社区的城市体检

完整社区是近年来住建部推动的又一项重要工作，建设重点围绕三方面展开，即提供完善的公共服务、建设安全的环境设施及建立协同的治理体系。随着城市体检工作逐步精细化、下沉至社区，与完整社区的建设要求相结合，精细落实、指导街区和社区的更新改造，是目前城市体检工作重要的实践趋势之一。

1.1 完整社区的建设背景

我国最先提出“完整社区”理念的是吴良镛先生，他认为“人作为城市的

核心，社区是人最基本的生活场所，基层居民的切身利益是完整社区规划与建设的出发点”^[8]。2019年，全国住房和城乡建设工作会议中首次正式提出“完整社区”一词；2020年，多部委联合发布《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》^[9]（以下简称《意见》），并在《完整居住社区建设标准（试行）》（以下简称《标准》）中明确了建设完整社区的目标包括基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖和社区管理机制健全6个方面（图1）。

完整社区建设体现了国家层面聚焦以人为本理念，以社区为核心推动城市基本生活单元更新和治理的决心。《标准》提出“以0.5万~1.2万人口规模作为完整居住社区基本单元”“以居民步行5~10分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则”，强调在适宜的日常步行范围内，满足城乡居民全生命周期工作与生活等各类需求。“若干个完整社区构成街区，与15分钟生活圈相衔接”，体现了政策与近年来广受关注的社区生活圈研究的紧密衔接。完整社区构建的5~10分钟社区生活圈是形成15分钟社区生活圈的空间基础，也是提高居民生活品质的保障^[10]。

新型冠状病毒肺炎疫情防控对社区空间提出了新的需求和挑战。实践证明，社区不仅是配置居民生活服务设施和公共活动空间的基本单元，未来的完整社区建

设也必定是以促进人群健康为前提^[11]，突出社区医疗、配套设施及公共治理等的重要性。目前，虽然云浮市、杭州市、厦门市等地较早开展了完整社区的建设探索^[12-13]，但是总体而言我国的完整社区建设仍处于初期阶段。根据《意见》中所提出的目标，到2025年实现全国范围内完整居住社区的覆盖率得到显著提升^[9]，可见在城市建设进入存量发展的时代背景下，以建设完整社区为目标，推动面向城市基本生活单元的更新改造，补齐城市居住品质短板将是未来城市建设的重要工作内容。

1.2 完整社区建设的体检需求

将城市体检工作和完整社区建设相结合具有重要的意义，体现在以下3点：

(1) 建设目标一致。城市体检工作和完整社区建设都是国家的战略引领，与各部委的相关工作部署密切衔接。在城市层面关注阻碍当前城市健康发展的突出问题、诊断“城市病”，在社区层面梳理短板、构建城市健康安全单元，目的都是为了建设更健康、更安全、更宜居的高品质城市，构建完善的治理体系和完整的基础设施体系，形成完备的社会服务体系和共同的精神文化^[14]，从而提升城市居民的获得感、幸福感和安全感。

(2) 多级统筹关联。城市级体检评估从关注城市层面的系统性城市问题，为城市管理决策提供依据，逐步发展、精细化落实到街道和社区，同步关注人的综合需求和满意度，掌握城市基本单元的服务和治理短板，体现了自上而下的多层级传导。而完整社区建设则是自下而上的资源统筹，由针对城市基础生活单元的补短板、提品质，到若干个完整居住社区构成的15分钟生活圈的公共服务联动配套。城市级体检评估的战略性和系统性将为完整社区建设提供与城市层面衔接的上位指导，而社区级城市体检评估将为完整社区建设提供精准、可量化的现状评估支撑，两者体现了自上而下和自下而上相结合的多级统筹关联性。

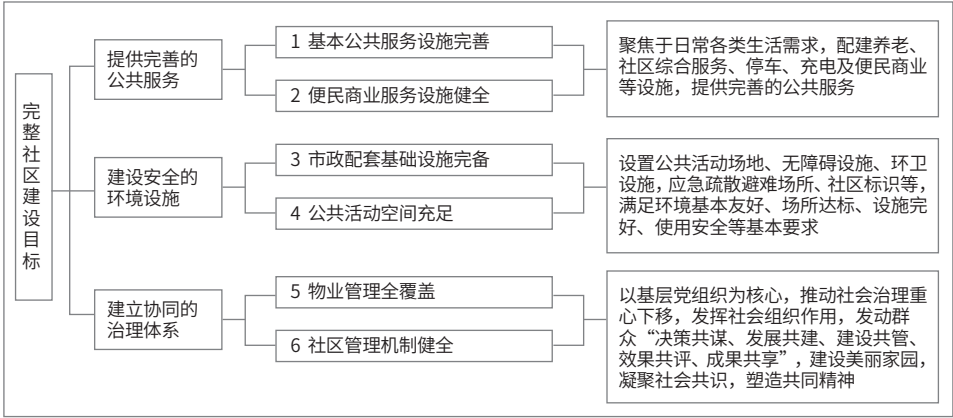


图1 完整社区建设目标

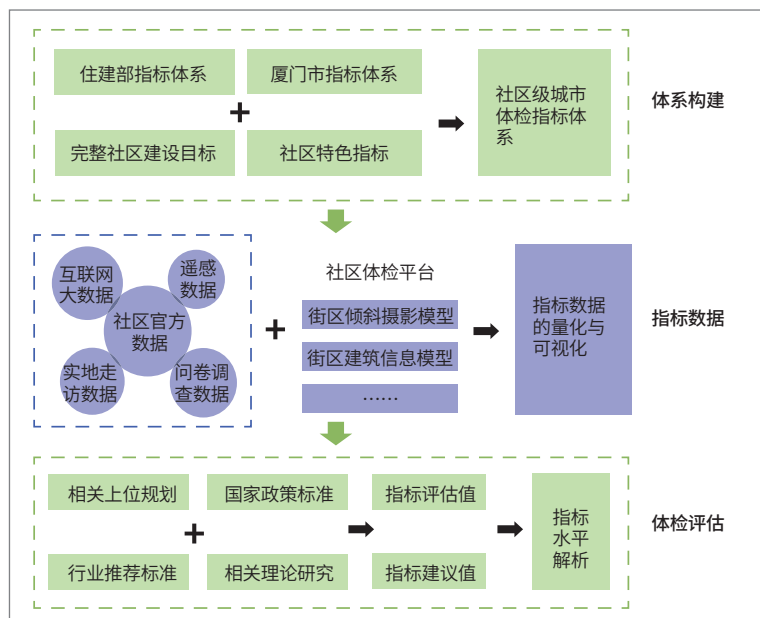


图2 社区级城市体检评估核心技术框架



图3 社区级城市体检指标体系

(3) 技术方法支撑。在城市级体检评估中，指标分析数据以部门统计数据为基础，结合大数据、遥感、实地走访和问卷调查等多元数据相互比对，指标分析数据的准确性和计算精确度较高。在社区级城市体检评估中，还可通过体检可视化平台，实现遥感底图、街区倾斜摄影模型与建筑信息模型等的叠合，将评估内容的空间覆盖度、服务人群及可达性等情况进行三维可视化。为对标完整社区建设标准、制定建设清单、完善设施布局 and 提出更新计划等决策提供了重要的技术支撑。

综上所述，完整社区建设有较强的城市体检协作需求，以社区级城市体检评估支撑完整社区建设，具有重要的现实意义。

2 面向完整社区的体检指标体系构建

2.1 技术框架

在《标准》的指导下，本研究对面向完整社区的社区级城市体检评估做出如下定义：社区级城市体检评估为针对范围在 20 ~ 50 hm²、规模为 0.5 万 ~ 2 万人、人口密度为 100 ~ 300 人 / 公顷、步行时间在 5 ~ 10 分钟的空间所进行的

城市体检评估。研究关注的重点一方面是在社区级城市体检评估中对城市级体检评估中暴露出的“城市病”进行精准诊断；另一方面是聚焦具体社区的短板，侧重城市居民的现实生活需求，围绕社区共享联动的公共服务设施、市政设施、公共空间环境、居民生活安全、社区治理等进行综合评估。社区级城市体检评估应与完整社区建设、老旧小区改造等工作紧密结合，在社区更新及社区治理中精细落实具体实施方案。

社区级城市体检评估以“体系构建—指标数据—体检评估”三部分为核心技术框架（图2）。该框架以住建部指导的城市级体检指标为基础，明确以建设完整社区、推动社区更新为目标导向，聚焦社区尺度的典型特色与存在的突出问题；重点关注、梳理社区现状配套设施，将社区现状设施数量、规模、服务范围等与完整社区的设施体系标准进行比对，检验社区现状设施是否存在数量缺口、规模不足、服务范围覆盖不到位等问题，在建议中针对性地引导设施补齐短板、配足规模、改善服务半径，完善社区服务设施体系，作为后续规划指引的重点；同时，对社区公共空间、社区风貌、创新活力等方面存在的问题进行梳理，对

文化特色、场所品质进行评估，发现存在的不足。

最终根据体检指标的评估结果，提出指标评估值、指标建议值，对标相关政策及标准，提出相应的改进措施与治理对策以提升社区的宜居性和完整社区的建设水平。

2.2 指标体系构建

社区级城市体检指标体系聚焦社区尺度，针对具体社区的特点和典型问题，对标完整社区的建设目标及建设内容要求，基于住建部提出的八大评价版块构建而成（图3），共包括 17 项一级评价指标、54 项二级评价指标（表1）。八大评价版块分别是：

(1) 生态宜居版块。生态宜居是历史街区延续生活居住功能的基础，是完整社区建设的重要目标，主要体现在生态可持续性和生活宜居性两个方面。目前，建成区社区内普遍存在缺乏公共空间和休闲设施的问题，严重影响居民的生活居住品质。社区级城市体检重点从街区的绿地、采光、排水、噪音等各类环境要素和人居环境设施数量与覆盖率进行评估。

(2) 健康舒适版块。健康舒适是城市

表 1 社区级城市体检指标体系

评价 板块	一级评价 指标	二级评价指标	评价 板块	一级评价 指标	二级评价指标
生态 宜居	生态环境	街区公园绿地服务覆盖率	风貌 特色	文化特色 历史建筑 保护	万人文化建筑面积
		采光较差的巷道长度比例			街区历史建筑挂牌率
		地面潮湿的巷道比例			街区历史建筑空置率
		环境噪声达标的巷道比例			街区历史建筑保护修缮率
健康 舒适	人居环境	垃圾收集点的数量与覆盖率	整洁 有序	街区风貌	街区内具有特色风貌的街道长度比例
		环卫设施的数量与覆盖率			特色风貌立面质量较差的立面面积
	老年保障	社区便民商业服务设施的数量与覆盖率			历史风貌保存完好的街区面积
		社区老年服务站的数量与覆盖率			历史风貌保存完好的单一成片的最大街区面积
	健康医疗	社区老年服务站的床位数与老年人口数量比例	多元 包容	街面整洁	街道立杆与空中线路规整率
		社区医疗服务站的数量与覆盖率			建筑立面整洁率
	教育配套	社区医疗服务站的床位数			街道车辆停放有序率
		人均社区体育场地面积			道路无障碍设施设置率
安全 韧性	设施安全	普惠性幼儿园覆盖率	住房保障	群体包容	街区低保人数比例
		幼儿园每千人学位数			街区流动租住人数比例
		小学覆盖率			街区老龄化比例
		小学每千人学位数			街区公租房中人均住房面积低于国家标准的比例
	居住安全	重要城市管网完好率	创新 活力	原有产业 状况	街区成套住房占总住房数量比例
		街区内涝点密度			街区主要的店铺类型
		人均避难场所面积			重点街道的特色店铺数量比例
		消防服务点覆盖率			重点街道的创新店铺数量比例
交通 便捷	交通出行 便捷	街区年安全事故数量	新兴产业 发展		重点街道的流动性店铺数量比例
		街区内的危房数量			重点街道的重点购物场所客流量
		街区内的危房面积占街区总建筑面积的比例			品牌档次比例
		公共交通站点覆盖率			业态数量
	停车设施 配置	连续步行道路设施占整体道路数量比例			购物环境体验
		断头路占整体道路数量比例			
		人均停车面积			
		住宅停车位数量与街区总户数比例			
		商办及公共停车位配比			

更高的发展目标，也是完整社区的基本功能要求，特别是在新型冠状病毒肺炎疫情发生后，健康舒适将是城市建设发展的重中之重。为了能有效构建便民服务网络，补齐社区公共卫生服务短板，改善全龄人群的生活质量，在构建社区级城市体检指标体系时，需重点从老年保障、健康医疗、教育配套 3 个方面入手。可根据社区便民商业服务设施和老年服务站的数量与覆盖率、社区老年服务站的床位数与老年人口数量比例，对老龄人口的保障配套方面进行评估；根据社区医疗服务站的数量与覆盖率、社区医疗服务站的床位数和人均社区体育场地

面积，对健康医疗方面进行评估；根据普惠性幼儿园和小学的覆盖率及千人学位数对教育配套方面进行评估。

(3) 安全韧性版块。社区安全韧性的核心是设施安全和居住安全。在设施安全方面，分别从重要城市管网完好率、街区内涝点密度、人均避难场所面积、消防服务点覆盖率和街区年安全事故数量情况进行评估；在居住安全方面，从街区内的危房数量、危房面积占街区总建筑面积的比例两项指标，对片区内老旧建筑的安全性进行全面体检摸查、评估。

(4) 交通便捷版块。系统评估社区交通系统的通达性和便利性情况。在动态

交通方面，根据公共交通站点覆盖率、连续步行道路设施占整体道路数量比例、断头路占整体道路数量比例 3 项指标，对居民的交通出行便捷情况进行评估；在静态交通方面，分别从人均停车面积、住宅停车位数量与街区总户数比例、商办及公共停车位配比 3 项指标对停车配置进行评估，并测算社区在商业及居住功能复合情况下的停车配套需求。

(5) 风貌特色版块。如何保护、挖掘和传承骑楼建筑风貌特色和传统文化，对于展现社区风貌、塑造精神文化尤为重要。该版块从文化特色、历史建筑保护和街区风貌 3 个方面进行系统评估。

在文化特色方面，根据万人文化建筑面积指标进行评价；在历史建筑保护方面，根据建筑的挂牌率、空置率和保护修缮率3项指标，对街区历史建筑的修缮和再利用情况进行评估；在街区风貌方面，根据街区内具有特色风貌的街道长度比例、特色风貌立面质量较差的立面面积、风貌保存完好的街区面积等4项指标进行动态跟踪评价。

(6) 整洁有序版块。为了评价社区的环境、综合管理水平和物业管理水平，社区级城市体检对街道立杆与空中线路规整率、建筑立面整洁率、街道车辆停放有序率3项指标进行评估，直观有效地反映社区物质空间环境的管理水平。

(7) 多元包容版块。在完整社区建设中提升对社区老年人、残疾人、低收入人群、外来务工人员等不同人群的包容度和住房保障水平等尤为重要。在群体包容方面，根据道路无障碍设施设置率、街区低保人数比例、街区流动租住人数比例、街区老龄化比例4项指标进行评估；在住房保障方面，根据街区公房中人均住房面积低于国家标准的比例、街区成套住房占总住房数量比例两项指标进行评估。

(8) 创新活力版块。社区产业的发展能够为社区持续带来活力，在存量社区中，除了保护原有产业，还需加强对创新型产业的扶持和引导。在产业现状评估中，对街区主要的店铺类型和经营情况进行时空调研；在新兴产业发展评估中，分别从重点街道的特色店铺数量比例、重点街道的创新店铺数量比例、重点街道的流动性店铺数量比例和片区重点购物场所客流量、品牌档次比例、业态数量、购物环境体验7项指标进行系统调研评估，为未来社区更新中的产业规划提供量化数据支撑。

3 厦门市城市体检模式

3.1 城市体检技术路线

2019年，厦门市被选为全国首批城市体检评估试点城市，目前已形成了较

为成熟的城市体检技术路线(图4)。厦门市城市体检在指标体系设计上结合现状问题，根据目标引领和特色导向，对标标杆城市并结合政府重点工作，紧扣城市特性，在数据采集上借助大数据采集与传统数据分析，辅以政府部门数据，形成多元数据支撑；在问题诊断上，通过对标国际标准、进行社会满意度调查等手段，针对问题的空间分布、程度等级和治理难度进行多维分析，最终形成年度城市体检报告、制定建设计划与政府行动清单，对接具体部门并精准施策^[15]。同时，厦门市搭建城市体检评估信息平台，统筹全市各部门城市管理及运行数据，构建地上地下、陆海相连、全域覆盖的城市空间大数据体系，将城市体检进一步地域化，为精细化城市建设和管理提供支撑。

3.2 “城市—社区”两级城市体检工作模式

连续三年的城市体检为厦门市积累了较为丰富的经验。按照“市级统筹、属地落实、市区联动、共同推进”的原则，厦门市构建了“市级—区级—社区”的

城市体检传导体系，其中市级层面起到战略性、纲领性和指导性作用；区级层面将城市体检的总体目标有效地传导至街道，引导多社区实施联动，具有结构性、约束性、传导性的特征；而社区层面则在体系中负责实施和具体管理工作。

在此基础上，厦门市采取了“城市—社区”两级同步体检、整治与体检同步开展的“双同步”工作模式，进一步将城市体检从考虑全市域的宏观系统性问题，聚焦到具体社区的中微观短板，将“城市病”细化到社区级细胞进行诊断和精准治理。社区级城市体检工作是厦门市城市体检工作的重要突破口之一，是将城市体检及精细化城市管理落到实处的积极探索。

3.3 完整社区建设研究

在《意见》和《标准》的引导下，厦门市于2021年启动完整社区建设工作，以《标准》为指导，与《厦门市城乡规划管理技术规定》等国家及地区有关规范和政策文件衔接，提出完整居住社区建设的内容，包含6个建设大类、21项规划要求和若干项基本保障类及品质提

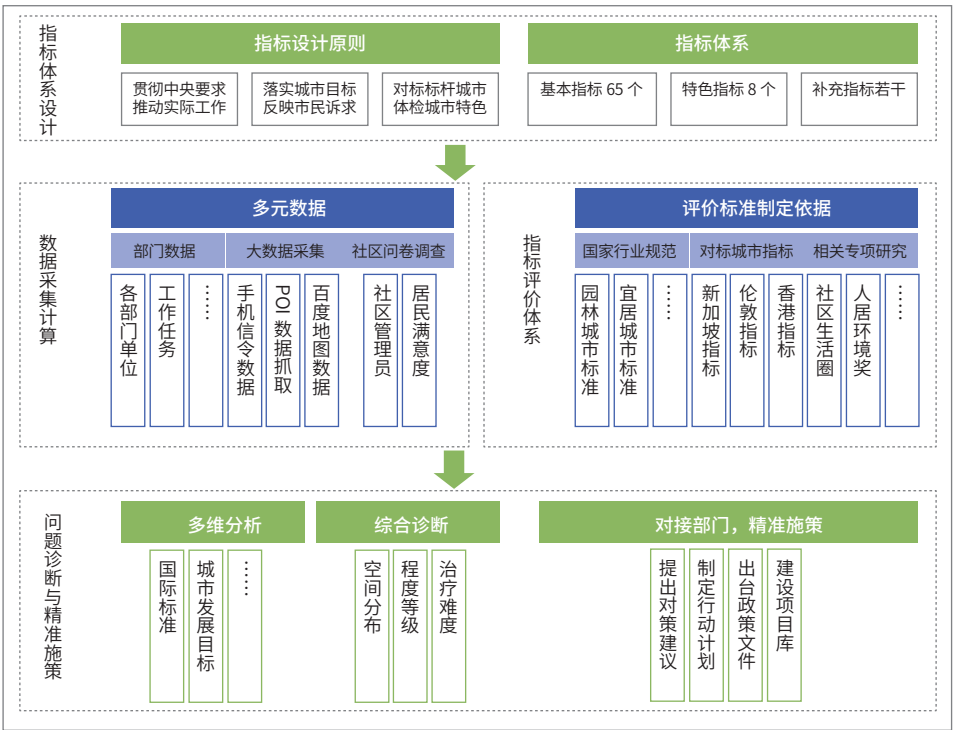


图4 厦门市城市体检技术路线

表 2 厦门市完整居住社区建设内容

建设大类	目标	规划要求	基本保障类建设内容	品质提升类建设内容
近邻公共服务设施完善	确保居民在近邻社区范围内能享受到全面、便捷、优质的公共服务	近邻治理，提供敬老、扶幼、文化、医疗服务	综合服务站、党群服务站、老年人日间照料中心、幼儿园、社区卫生服务站、社区文化娱乐室	托幼托教中心、四点半学校、议事会客厅
便民商业服务设施健全	以满足居民日常生活基本消费和品质消费等为目标，多业态集聚形成的近邻商业设施	配置生鲜超市、民生网点、物流配送、便民饮食、社区休闲等设施	市场或综合超市、便利店、其他便民商业网点、社区快递配送终端站	社区食堂、特色餐饮、保健养生、休闲娱乐、教育培训
市政基础设施完备	建立系统完善、运行安全、高效便捷及安全可靠的市政、交通及环卫基础设施体系	完善市政配套、交通出行、适老适残、环境卫生设施	市政道路、供水、排水、供电、供气、通信设施、公交站点、慢行系统、停车及充电设施、生活垃圾收集站、垃圾分类收集点、公共厕所、环卫工人作息站、再生资源回收点	无障碍设施
公共活动空间充足	保证居民在社区内有类型丰富、数量充足、高效可达、舒适且富有活力的公共活动空间	提供体育健身、日常活动的场地	社区运动场所	公共绿地与广场
安全有力的保障	提供安全可靠、应急能力强的公共安全保障	提供可靠的公共安全设施和人防设施	避难场所、应急通道、消防设施、人防设施、人防物资点	—
健全管理机制	建立健全保障社区物业服务、社区管理及社区安全的机制体制	构建社区物业、社区管理、智慧社区设施系统	物业服务、社区管理机制、综合管理服务、社区文化	物业管理服务平台、智慧社区平台

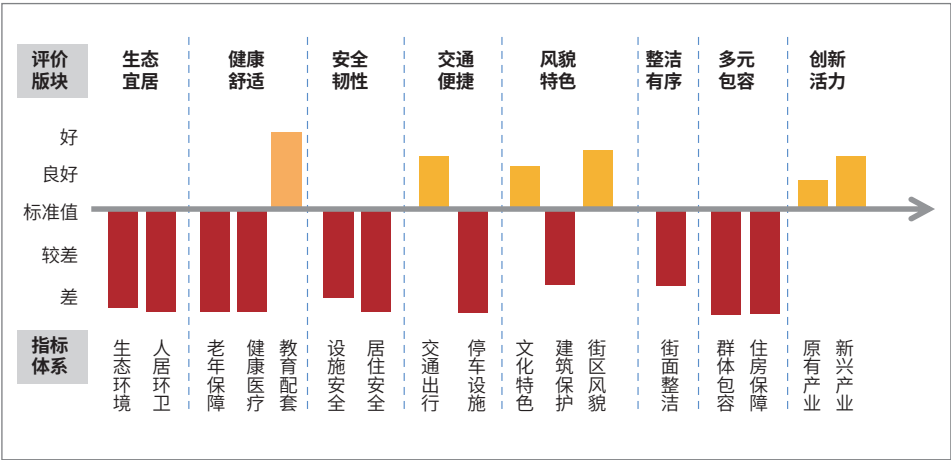


图 5 营平片区社区级城市体检评估结果

升类建设内容 (表 2)^[16]。从技术框架上，提出“现状摸底—问题评估—营造策略—规划统筹—行动计划—实施组织”的工作框架。其中，现状摸底及问题评估是核心工作基础，是统筹社区发展目标和营造理念、制定相应的补短板策略和行动计划的重要抓手。

4 营平片区社区级城市体检实践

4.1 背景

营平片区位于厦门岛西南部的核心历史街区，与鼓浪屿隔海相望，是厦门市的城市发源地，也是自明末清初起重要的对外海洋商贸口岸，仍保留典型的

民国时期建设的骑楼街区格局。片区面积约为 26.5 hm²，总人口约有 2.65 万，由营平、大同和鹭江 3 个社区组成，片区内的第八市场 (俗称“八市”) 是厦门市最大的渔货集散地，因此片区内人口密集、商贸活动丰富，商业与居住功能高密度混合。和大多数旧城一样，营平片区内建筑密度大且年久失修，片区整体功能老化、配套设施落后、居住条件恶劣，与城市的整体发展格格不入^[17]，迫切需要通过全面的城市体检评估来推动系统化、精细化的更新改造工作。

4.2 社区级城市体检实证

厦门市的“城市—社区”两级城市体检工作为完整社区的营造奠定了扎实的基础，为了更好地推进营平片区的完整社区建设工作，需要针对片区进行社区级城市体检评估。首先，通过部门访谈、实地调研和问卷调查等方式获取数据，并系统地对部门数据、网络大数据、倾斜摄影航拍数据等多元数据进行空间信息的匹配；其次，通过对各指标项进行计算，对标多维评价标准中的较高值，在社区级城市体检平台中进行数据可视化融合；最后，通过综合分析得出体检评估结果^[18] (图 5)，并与完整社区建设标准进行对标分析 (表 3)。

(1) 评估结果较好的版块。总体而言，营平片区在风貌特色和创新活力两个版块的评估结果较好。在风貌特色方面，虽然片区内的历史建筑修缮率 (50%) 不高，但是具有特色风貌的街道长度占比达 83.65%，有 19 片风貌保存完好的街区，最大单一成片的街区面积达 20 464 m²，整体风貌保存较好。在创新活力方面，从原有产业上看，虽然线上购物和新型冠状病毒肺炎疫情对许多店铺造成了较大冲击，但是片区目前依然保留较多经营了十年以上的传统老店；从新兴产业上看，重点街道的创新店铺占比为 4.5%，尽管数量不多，但是客流量较大且稳定，顾客的购物环境体验满意度较高。

(2) 评估结果一般的版块。营平片区

在健康舒适、交通便捷和整洁有序板块的评估结果一般。在健康舒适方面，虽然片区的教育配套良好，但是老年人保障和健康医疗方面仍较为薄弱；在交通便捷方面，公共交通配套较好，但在停车位配比上问题较大，根据标准配比来看，停车位缺口超过 1 000 个；在整洁有序方面，建筑立面不整洁的情况较为明显，街道立杆和空中线路规整度不足 60%，客观体现出旧城空间环境品质不高的突出问题。

(3) 评估结果较差的版块。营平片区在生态宜居、安全韧性和多元包容板块的评估结果均不理想。在生态宜居方面，片区整体生活环境条件较差，体现在绿地等公共空间严重不足，部分巷道存在通风采光不良的问题；在安全韧性方面，历史建筑集聚区的管网铺设覆盖率低，内涝点密度较高，片区的危房数量和比例较高；在多元包容方面，片区整体缺乏无障碍设施，流动人口和老龄化人口

表 3 营平片区完整社区建设整体评估结果

目标	建设内容	社区现状	达标度	目标	建设内容	社区现状	达标度
近邻公共服务设施完善	一个社区综合服务站	√	达标	公共活动空间充足	公共活动场地	√	可提升
	一所幼儿园	√	达标		公共绿地	√	可提升
	一个托儿所	√	可提升		避难场所	√	可提升
	一个老年服务站	√	可提升		应急通道	√	可提升
	一个社区卫生服务站	√	可提升		消防设施	√	可提升
便民商业服务设施健全	一个综合超市	√	达标	安全有力的保障	人防设施及物资点	—	—
	多个邮件和快件寄递服务设施	√	达标		物业服务	—	—
	其他便民商业网点	√	达标		物业管理服务平台	—	—
市政基础设施完备	水、电、路、气、热、信等设施	√	可提升		管理机制	√	可提升
	停车及充电设施	√	可提升		综合管理服务	—	—
	慢行系统	√	可提升		社区文化	√	可提升
	无障碍设施	—	—				
	环境卫生设施	√	可提升				

注：“√”表示已建设或配套。

表 4 营平片区城市体检的治理对策（健康舒适版块）

目标	子项	具体指标	现状		建议更新后		
			指标数值	指标评价	指标建议值	建议措施	指标评价
健康舒适	老年保障	社区便民商业服务设施的数量与覆盖率	100%	良好	100%	建议增加 2～3 处社区智慧快递点，增加菜鸟驿站和鸟箱服务点的数量	良好
		社区老年服务站的数量与覆盖率	1 座、30.71%	较差	2 座、100%	建议在片区西南侧新建 1～2 座社区老年服务站，建筑面积不小于 350 m ²	达标
		社区老年服务站的床位数与老年人口数量比例	0.004 8 个 / 人	差	0.04 个 / 千人	建议扩大现有老年服务站点规模，增加 111 个床位数	达标
	健康医疗	社区医疗服务站的数量与覆盖率	2 个、100%	一般	3 个、100%	建议扩大现有医疗服务站点规模，并增设 1～2 座建筑面积不小于 120 m ² 的医疗服务站，增加覆盖率	良好
		社区医疗服务站床位数	0 个	差	30 个	建议增设医疗服务站的床位数，达到 30 床以上，改善社区的医疗服务能力	达标
		人均社区体育场地面积	0.001 1 平方米 / 人	差	室外: 0.30～0.65 平方米 / 人 室内: 0.10～0.26 平方米 / 人	建议在片区内增加大于 3 134 m ² 的室外活动场地，可结合公园绿地进行设置；增加不少于 1 030 m ² 的室内活动场所，可结合民办文化场所设置	达标
	教育配套	普惠性幼儿园覆盖率	21.22%	良好	—	目前，幼儿园集中于营平片区北面，对于片区中部、南侧的幼儿家庭不够友好，上学路程较远，建议布局调整平衡	良好
		幼儿园每千人学位数	54.43 座 / 千人	良好	30 座 / 千人		良好
		小学覆盖率	99.79%	良好	100%	建议与片区北侧大同小学、南侧民立小学的教学资源进行统筹，提供更充足的学位数	良好
		小学每千人学位数	43.14 座 / 千人	一般	84 座 / 千人		良好

比例较高,人均住房面积小、条件差。

4.3 面向完整社区的营平片区建设策略

整体而言,社区级城市体检评估结果体现出营平片区距离完整社区的建设标准还有一定差距。本研究针对各指标的量化评估数据,对标指标建议值,有针对性地提出精细化治理对策和建设建议(表4)。

针对营平片区体检评估中呈现出的显著短板,本研究建议针对以下方面进行改造治理:

(1)在生态宜居方面,应积极改造和新增公共活动场所以激活街区活力,并提升避难场地的承载力;同时,完善环卫设施配套、垃圾收集和转运服务,系统地提升改造八市生鲜农贸区并为巷道增设照明设施。

(2)在健康舒适方面,应在街区内增设养老服务站点和照料床位,为老年人提供居家照料服务,提高其生活品质;增设社区医疗服务站和床位,为社区居民提供便捷的就医服务。

(3)在安全韧性方面,应尽快针对片区内老化、堵塞的管网进行更新改造,提升居民的生活质量和居住安全水平;加快认定登记在册的危房,制定危房更新修缮的策略和制度,对具有保留价值的危房进行加固重修;考虑适当拆除一般建筑,在排除安全隐患的同时疏解出公共场地,为社区内的居民提供良好的居住环境。

(4)在交通便捷方面,建议有针对性疏通片区内部的交通网络系统,打造出行无忧的社区环境;结合公共空间改造增设地下停车场,以解决片区内部和周边停车难的问题。

(5)在风貌特色方面,对空置的历史建筑进行活化利用,挖掘街区文化资源,建设文化空间,并引入相关文化创意产业,增强片区的文化体验感。

(6)在整洁有序方面,对空中线路、建筑立面等进行整治、修缮;提高街区

物业的服务水平;进一步优化片区中幼儿园的空间布局,均衡不同区域的教育资源。

(7)在创新活力方面,扶持具有特色的传统业态,积极引入创新、创意型店铺,优化片区营商环境。

总体而言,体检评估以“循序渐进、因地制宜、分类施策”为原则,以完整社区建设标准为参考目标,结合营平片区居民的实际需求及改造可行性等因素综合确定具体更新任务,完善社区生活圈。针对与完整社区建设标准存在的差距,通过对既有建成设施的共享、开放及补充提升等方式补齐短板;对于与相关实施导引存在的差距,则通过对建筑、环境的更新改造来缩短,从而提升社区品质。

5 结语

以社区为核心推动城市基本生活单元的更新改造是当前城市发展的迫切任务,面向完整社区建设目标的社区级城市体检评估为其提供了重要支撑。厦门市典型旧城街区营平片区的体检实践中所构建的社区级城市体检指标体系,在一定程度上体现了城市继续更新改造的存量居住社区中存在的普适性问题,通过社区级城市体检指标量化评估从而提出社区更新治理对策的实施方法具有一定的参考价值,是精细化开展城市体检工作、建设完整社区所做出的探索性尝试。

【参考文献】

- [1] 张文忠. 中国城市体检评估的理论基础和方法[J]. 地理科学, 2021(10): 1 687-1 696.
- [2] 石晓冬, 杨明, 金忠民, 等. 更有效的城市体检评估[J]. 城市规划, 2020(3): 65-73.
- [3] 林文棋, 蔡玉衡, 李栋, 等. 从城市体检到动态监测——以上海城市体征监测为例[J]. 上海城市规划, 2019(3): 23-29.
- [4] 王灿, 陈晨. 新技术支持下的第三方城市体检评估框架研究[J]. 规划师, 2021(19):

20-25.

- [5] 龙瀛, 张昭希, 李派, 等. 北京西城区城市区域体检关键技术研究与实践[J]. 北京规划建设, 2019(增刊2): 180-188.
- [6] 崔博庶, 高硕, 张云金, 等. 基于大数据技术的北京城市体检街区治理评价[J]. 北京规划建设, 2020(增刊1): 130-135.
- [7] 叶锺楠, 韦寒雪. 城市诊断方法在社区更新规划中的应用——以北京石景山区八角社区为例[J]. 规划师, 2020(12): 51-57.
- [8] 吴良镛. 住房·完整社区·和谐社会[J]. 住区, 2011(2): 18-19.
- [9] 住房和城乡建设部. 住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见[Z]. 2020.
- [10] 江曼琦, 田伟腾. 中国大都市15分钟社区生活圈功能配置特征、趋势与发展策略研究——以京津沪为例[J]. 河北学刊, 2022(2): 140-150.
- [11] 张若曦, 殷彪, 林怡, 等. 平疫结合的新加坡社区设施规划与社区治理[J]. 北京规划建设, 2020(4): 42-46.
- [12] 王蒙徽, 李郁, 潘安. 建设人居环境实现科学发展——云浮实验[J]. 城市规划, 2012(1): 24-29.
- [13] 王贵美. 构建完整居住社区的实践——以浙江省杭州市德胜新村老旧小区改造为例[J]. 城乡建设, 2021(4): 18-23.
- [14] 吴志强, 王凯, 陈韦, 等. “社区空间精细化治理的创新思考”学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2020(3): 1-14.
- [15] 厦门市规划设计研究院. 厦门完整社区营造规划研究[R]. 2021.
- [16] 张若曦, 张文浩, 李颖洁. 旧城集市型社区耦合型微更新路径研究——以厦门营平片区为例[J]. 上海城市规划, 2018(4): 15-21.
- [17] 清华大学中国城市研究院. 厦门城市体检2020年度第三方评估报告[R]. 2021.
- [18] 厦门大学. 厦门营平片区城市体检报告[R]. 2022.

【收稿日期】2022-01-16