

基于完整社区理念的城市社区体检评估方法

——以湖北省大冶市为例

余春洪, 刘思杰, 鲁仕维, 谢来荣, 谢夏天

【摘要】针对当前城市体检要求以社区为基本单元进行评估,但缺少城市社区体检评估方法及指标体系的问题,从完整社区理念出发,在总结完整社区的概念内涵、建设核心内容及评估需求的基础上,尝试从逻辑思路、技术框架及指标体系3个方面构建完整社区“三次评估”方法:通过初评获悉社区建设的基本情况,通过再评厘清社区建设与完整社区的差距,通过终评获悉社区设施供给与居民需求关系,并将评估结果用于指导完整社区建设治理和支撑城市体检评估内容体系的构建。同时,结合湖北省大冶市实践对“三次评估”方法进行印证,以期为我国中小城市完整社区评估工作提供借鉴。

【关键词】完整社区;城市社区体检;评估方法;大冶市

【文章编号】1006-0022(2024)09-0063-08 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

【引文格式】余春洪,刘思杰,鲁仕维,等.基于完整社区理念的城市社区体检评估方法:以湖北省大冶市为例[J].规划师,2024(9):63-70.

The Evaluation Method of Urban Community Physical Examination Based on the Concept of Integrated Community: The Case of Daye City, Hubei Province/YU Chunhong, LIU Sijie, LU Shiwei, XIE Lairong, XIE Xiatian

【Abstract】 Current urban physical examination is carried out with community as the basic unit, yet relevant methods and index systems are absent. With a conclusion of the conceptual connotation, core content, evaluation needs of integrated community, a "tri-evaluation" method is established based on three aspects: logical thinking, technical framework, index system. In primary evaluation, the basic information of community construction is acquired. The gap between current community and integrated community is revealed by re-evaluation, and the relation between community facility supply and residents' needs is defined in final evaluation. The evaluation results serve as a guidance for integrated community governance and a support for urban physical examination system construction. The "tri-evaluation" approach is practiced in the case of Daye city, Hubei province, and provides a reference for the evaluation of integrated community in small and mid-size cities in China.

【Keywords】 integrated community; urban community physical examination; evaluation method; Daye city

0 引言

2019年12月,全国住房和城乡建设工作会议中首次提及“完整社区”。2020年8月,住房和城乡建设部等多部委联合发布《完整居住社区建设标准(试行)》

(以下简称《标准》),提出完整社区建设的6大领域20项内容的目标及指标性要求。随后几年内,针对完整社区的建设,住房和城乡建设部等部门从建设指南、局部建设试点、建设案例集、嵌入式服务设施、阶段实施及全面推广等多方面做出了统筹安排。住房和城

【基金项目】 国家自然科学基金项目(41901390)、湖北省自然科学基金项目(2021CFB012)、湖北省社会科学基金一般项目(后期资助项目)(HBSKJJ20243305)、中央高校基本科研业务费专项资金资助项目(YCJJ20242301)

【作者简介】 余春洪,华中科技大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

刘思杰,华中科技大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

鲁仕维,博士,华中科技大学建筑与城市规划学院副教授,湖北省城镇化工程技术研究中心研究员。

谢来荣,高级工程师,注册城乡规划师,武汉华中科大建筑设计研究院有限公司教师分院执行院长。

谢夏天,通信作者,武汉华夏理工学院土木建筑学院本科生。

乡建设部召开的 2024 年城市体检工作现场会议指出,要聚焦好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,通过建立和完善城市体检指标体系,以城市及社区层面体检出来的问题为重点实施城市更新和完整社区建设。完整社区建设已经成为一个政策风口,但现阶段仍缺乏一套完备的社区体检评估方法和指标体系,目前的做法是直接以《标准》的指标性内容进行评估,这给地方实践带来了一定的难度。

当前学术界对城市社区评估方法的研究主要有两个维度。一是以居民需求为导向的老旧小区评估,如:吴志强等^[1]认为需要采用“自上而下”与“自下而上”相结合的方式,广泛征求居民与相关利益人的意愿,从健康、安全、方便、宜居的角度采取针对性的城市更新策略;刘焱等^[2]认为需要强调社区居民参与,并引入治理理论,从公平和效率的维度创建效益型的评估体系,兼顾效率、公平与效益;张永超等^[3]从居民的切实需求出发,从设施供给和居民需求的维度提出了社区更新改造评估的新思路。二是以精准服务为导向的城市社区体检评估,重点围绕城市各项建设所产生的“城市病”展开,如:杨静等^[4]按照城市体检评估体系,总结出社区体检的四级指标体系,对社区进行全要素全覆盖与重

点相结合的评估;唐继梁等^[5]利用多元数据等技术手段,建立多维度指标体系以体检评估分析社区的本体特征、建成环境特征、服务环境特征。自完整社区建设工作开展以来,逐渐开展了对多样化的完整社区评估方法的探讨,如:杨永兰等^[6]利用多元数据及技术方法综合评估社区的完整度;张乐敏、蔡兴飞等^[7-8]将社区级城市体检评估结果用于指导完整社区和社区生活圈的建设。总体而言,当前社区评估的内容逐渐趋于多样化和全面化,评估方法基本能满足大部分城市社区的一般评估需求,但当前对于完整社区评估的相关研究还处于偏于宏观视角的探索阶段,仍需要进行系统的研究和实践。

1 完整社区的概念内涵、建设内容及评估需求

1.1 完整社区的概念内涵

完整社区的概念由我国两院院士吴良镛先生于 2010 年首次提出,他强调完整社区包括住房、治安、服务、卫生、教育、交通、娱乐等多方面因素,既有硬件设施,又有软件设施^[9]。2021 年住房和城乡建设部印发的《完整居住社区建设指南》(以下简称《指南》)对完整社区的概念内涵进行了详细界定,将完整社区定义为居

民生活、社区治理和城市结构的基本单元。同时,《标准》对完整社区的规模进行了界定,其原则设定为居民能够在步行 5~10 min 内便捷地到达老年服务站、社区综合服务站等社区基本公共服务设施。这一界定以城市道路网、现状居住小区、河流水系等自然地形地貌为基础,与社区居民委员会管理和服务范围相对接,从而确定单个完整社区的人口规模以 5 000~12 000 人为宜^[10]。因此,完整社区是指那些能够确保居民在 5~10 min 内满足其基本生活服务需求的城市社区,这些社区不仅具备较为完善的物质设施等硬件条件,还涵盖了高效的管理与服务等软件要素,规模恰当、治理有效,能够使居民具有较强的归属感和认同感。

1.2 完整社区建设的核心内容

目前,国家级完整社区相关政策文件相继出台,涉及 10 余个中央部门,10 多个省份出台了地方专项政策。结合国家层面出台的政策文件以及地方层面完整社区建设的情况,可将完整社区建设的核心内容归纳为硬件设施和软件设施两个维度共 6 个方面(图 1)。

(1) 硬件设施维度。一是基本公共服务设施完善,根据各类人群的需求特征,持续推动公共服务均等化。当前,社区

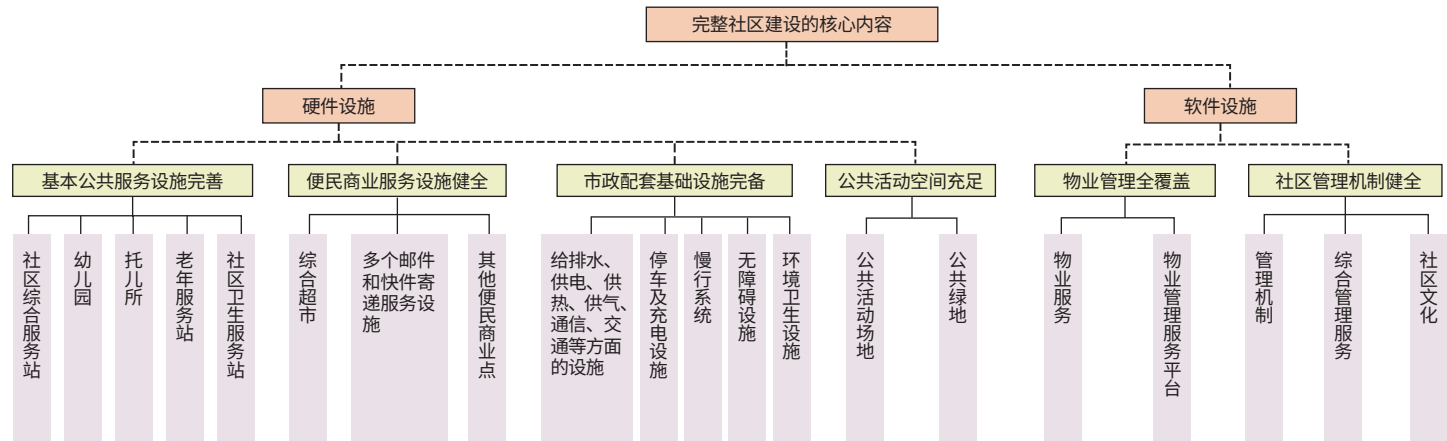


图 1 完整社区建设的核心内容

内老龄化加剧及婴幼儿照护服务缺乏等问题日益凸显,满足“一老一小”群体的综合服务需求已成为完整社区建设的重要方向^[1]。二是便民商业服务设施健全,创建多类型的生活服务设施及营造便捷的购物环境,满足居民的日常生活服务和娱乐休闲需求。三是市政配套基础设施完备,保障居民基础生活设施(如水、电、气)的安全稳定,建设高品质的市政基础设施。四是公共活动空间充足,提供多样的活动空间和公共绿地,满足老年人和幼儿等居民的日常活动需求。

(2) 软件设施维度。一是物业管理全覆盖,开展线上与线下相结合的物业服务,利用大数据等智能化管理平台,实现高效精准的数字化社区管理。二是社区管理机制健全,联动政府、居委会、企业单位、居民组织等共同建设管理平台,完善社区居民公约,定期开展有特色的社区文化活动和志愿服务活动。

1.3 完整社区的评估需求

目前,全国各地正如火如荼地开展完整社区建设。住房和城乡建设部在2023年12月公布了第一批完整社区建设案例集,优先确定了第一批完整社区建设样板^①。对完整社区进行评估,既是对当前城市体检评估的重要补充和支撑,同时也在一定程度上完善了当前社区评估的理论体系。完整社区的评估主要围绕3个方面的需求展开(图2):一是保障社区居民的基本生活需求;二是为社区治理营造具有共同精神的社区文化;三是优化调整城市结构以推动城市转型发展。

从居民需求层面来看,完整社区的评估需要考虑居民的物质需求、精神需求和安全保障,系统性地识别设施类型、设施数量和设施质量,了解居民的客观需求与心理预期,厘清现状问题、潜在风险和挑战,采取有针对性的措施完善

社区建设;从社区治理层面来看,社区评估为社区管理提供了关键的数据和信息支持,可制定更为精准和有针对性的举措,提高社区管理的响应能力和治理能力,营造具有共同精神的社区文化,以推动社区的发展和改进社会福祉;从城市结构层面来看,当前城市面临不集约、舒适度低及居住品质不佳等挑战,需持续优化城市社区体检评估体系,精准定位并构建规模合理、功能齐备的社区单元,进而营造完整、宜居、具备韧性与智慧的社区环境,一体化推进城市体检和城市更新工作,推动城市高质量发展。

2 完整社区“三次评估”方法的构建

2.1 “三次评估”的逻辑思路

城市是一个复杂的巨系统,社区好比城市系统中的一个细胞,对于社区的评估往往需要综合考虑人口、经济环境、历史文化、社会关系等多方面的因素,故一次评估难以系统且精准地判断社区的全貌。同时,评估方法和评估标准的不同也会导致城市社区的评估难以精准

有效地反映其深层次的特征及问题。因此,构建完整社区“三次评估”方法,对社区进行多维度评估,可以为城市社区下一步的更新和发展提供精确的指导,并弥补完整社区建设的短板和不足。其中:第一次评估即基于社区级城市体检的初评,以线下调查研究为基础,对城市社区的建设状况进行分领域的全面普查,发现其共性和差异性特征;第二次评估即基于完整社区建设标准的再评,以《标准》为参考样板,评估当前城市社区与完整社区的建设差距;第三次评估即基于设施供给与居民需求的终评,结合前两次评估的内容和特征,分析当前城市社区设施供给和居民需求的供需关系。通过“三次评估”,能够对城市社区的建设状况进行更全面的认识,评估结果可以为完整社区的规划建设实施、标准的在地化调整等提供关键的数据信息支撑。

2.2 “三次评估”的技术框架

“三次评估”是一个逐步递进的过程,旨在通过多维度视角厘清社区建设的状况,其核心技术框架围绕“初评—再评—终评”3个层次展开(图3):在初评

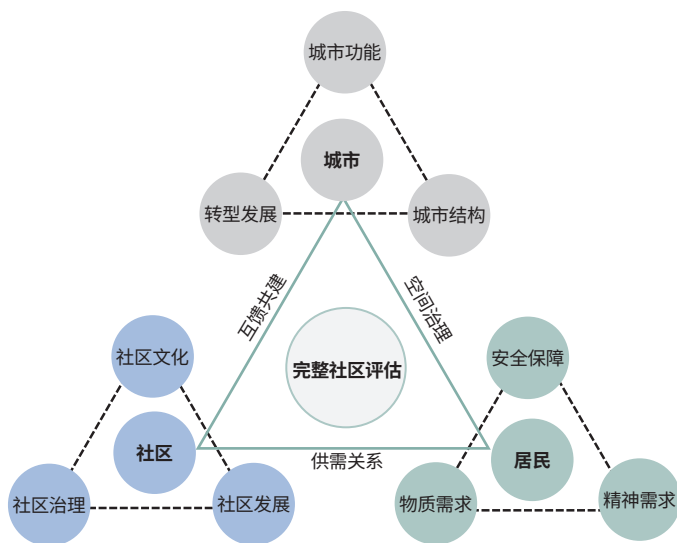


图2 完整社区评估需求

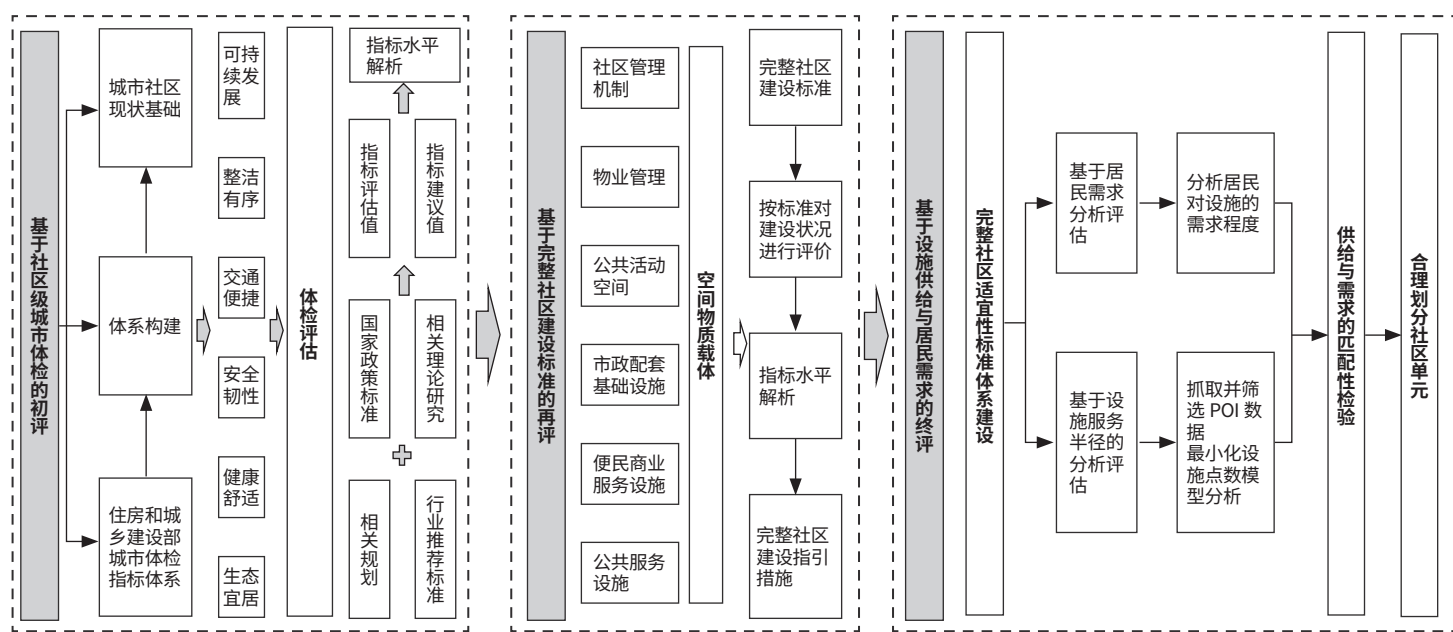


图3 “三次评估”的核心技术框架

阶段，依据城市体检指标体系^[12]，结合社区的特征和典型问题，对现状社区进行评估，摸清每个社区的“家底”，得出社区典型特征和存在的共性问题，在此基础上根据相关政策要求提出相应的改进策略；在再评阶段，以建制社区边界线为基准，评估完整社区建设标准的6项要求和20项指标，明确城市社区与完整社区建设的差距，同时对设施进行查漏补缺，提出完整社区建设的指引措施以及标准在地化调整的建议；在终评阶段，通过设施服务半径进行分析评估，确定不同类型社区的出行距离，并结合前期调查研究分析设施供给与居民需求的匹配性，进而对完整社区的规划建设提出参考建议。

2.3 “三次评估”的指标体系

“三次评估”在评估的各个阶段采用了不同的指标体系，具体指标数据如表1所示。初评的指标体系聚焦社区尺度，结合城市社区特点和典型问题构建而成，涵盖生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、整洁有序、可持续发展6大评价板块^[7]，共包括14个具体指

标。再评的指标体系对标完整社区的建设目标、内容与要求，从公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、物业管理及社区管理机制6个维度共20个指标对城市社区进行逐一评价。终评的指标体系聚焦设施供给和居民需求两个维度，其中：设施供给主要包括各类服务设施的覆盖率、社区的服务半径等；居民需求包括不同人群需求、不同类型社区需求以及普遍需求和个性化需求等。

3 大冶市完整社区评估实证分析

大冶市作为典型的资源枯竭型城市，在其发展历程中，重工业文化深深烙印于城市的文脉之中，孕育了众多具有时代和地域特色的单位大院、工矿住区等老旧居住社区。但随着时代的发展与岁月的流逝，这些社区逐渐暴露出难以满足现代居民多样化生活服务需求的弊端，亟须通过完整社区建设补齐城市社区的短板和不足。

本文选取大冶市中心城区内以居住功能为主的社区及城市后续发展中有潜

力转化为社区的城中村，包含东风路街道、东岳路街道、罗家桥街道、金湖街道及大箕铺镇5个街道（镇）内的58个社区（村），社区总面积为42.98 km²，常住总人口约42.55万。通过甄别分析后，可将规划范围内的社区（村）划分为老旧小区、新建社区及村庄社区等3大类型，其中：老旧小区主要为2000年建成的社区；新建社区为2000年后建成的社区；村庄社区主要为研究范围内尚未转化为城市社区的城中村。

3.1 基于社区级城市体检的初评

通过与大冶市城市体检指标体系充分对接，结合大冶市现状基础条件和可收集到的数据，确定此次评估的6大评估板块，涵盖14项具体指标数据。为确保数据的真实性和准确性，由每个社区居委会工作人员和体检专员对照指标体系，分别进行多次打分，取相近的分值作为该指标的最终评估结果。在评分标准的设定上，根据相关规定，将评分标准分为3个级别：若指标达到要求，取满分；若没有该项指标，取零分；若指标未达到标准，取中间分数。以教育配

表1 “三次评估”的指标体系

“三次评估”	一级指标	二级指标	评估标准
初评	生态宜居	生态环境	社区公共空间或绿地应配备休憩与健身设施，生态环境宜人
		人居环境	生活垃圾集中收集站的建筑面积不小于 120 m ² 、公共厕所的建筑面积不小于 30 m ²
	健康舒适	老年保障	社区老年服务站的数量与覆盖率
		健康医疗	社区卫生服务站的建筑面积不小于 120 m ²
		教育配套	幼儿园的建筑面积不小于 2 200 m ² ，班数不少于 6 班；托儿所的建筑面积不小于 200 m ²
	安全韧性	设施安全	给排水、供电、供热、供气、通信、交通等方面的设施完好、运行安全、供给稳定
		群体包容	评估适老化设计，如建筑出入口轮椅坡道和扶手、道路和公共活动场地的无障碍设计、加装电梯等适老化改造工程
	交通便捷	交通出行便捷	居民步行 10 min 可以到达公交站点
		停车设施配置	新建社区每户至少配备一个机动车停车位，老旧社区则评估其停车空间的整合能力与管理效率，同时综合考量非机动车停车设施（如停车棚、停放架）与充电区域的建设水平
	整洁有序	街区风貌	定性评价街区整体面貌，如建筑风貌、街巷格局等
		街面整洁	定性评价街区立面整洁率以及街道车辆停放是否有序
	可持续发展	建设规模	社区内建筑覆盖率
		社区文化	综合评价开展活动的多样性、居民参与情况及成效
		社区人口	评估人口密度，人口密度越高得分越低
再评	公共服务设施	社区综合服务站	建筑面积不小于 800 m ² ，包含健身、休闲、服务等多种功能
		幼儿园	建筑面积不小于 2 200 m ² ，班数不少于 6 班
		托儿所	建筑面积不小于 200 m ²
		老年服务站	建筑面积不小于 350 m ² ，可与社区综合服务站一体建设
		社区卫生服务站	建筑面积不小于 120 m ²
	便民商业服务设施	综合超市	建筑面积不小于 300 m ² ，设置多个便利店
		多个邮件和快件寄递服务设施	应设置多个快件寄递服务设施
		其他便民商业网点	满足居民日常需求
	市政配套基础设施	给排水、供电、供热、供气、通信、交通等方面的设施	给排水、供电、供热、供气、通信、交通等方面的设施完好稳定
		停车及充电设施	新建社区每户至少配备 1 个机动车停车位，老旧社区统筹空间资源和管理措施，建设非机动车停车棚、充电桩等设施
		慢行系统	居民步行 10 min 可以到达公交站点
		无障碍设施	公建出入口设置无障碍设施，活动场地实现全龄友好，有条件社区加装电梯
		环境卫生设施	设置多个垃圾分类收集点、公共厕所等
		公共活动空间	用地面积不小于 150 m ²
	公共绿地	公共绿地	结合边角地、置地等改造建设“口袋公园”
		物业管理	物业服务
	社区管理机制	物业管理服务平台	物业管理用房的建筑面积不小于 50 m ²
		管理机制	线上与线下相结合的物业服务，数字化、智能化管理服务
		综合管理服务	党委领导、政府组织、业主参与、企业服务
	社区文化	社区文化	规范治理、环境美化、居民参与、和谐共建
		综合评价开展活动的多样性、居民参与情况及成效	
		设施供给	评估设施服务范围，如商业、医疗、行政、教育、文化设施，评估不同类型社区的出行距离
		社区服务半径	评估社区服务半径覆盖度，根据适宜标准开展社区中心点缓冲区分析
终评	居民需求	不同人群需求	不同人群对设施的需求主要表现在“一老一幼”两类人群上，评估中应该充分考虑到老年人、儿童等弱势群体对于基础保障类设施的需求度
		不同类型社区需求	评估中需要体现老旧小区、新建社区及村庄社区这 3 类社区对于设施的需求差异性，同时这 3 类社区的服务水平可能也存在差异性
		普遍需求和个性化需求	评估设施类型需求的差异性，一般而言，不同人群对设施类型（如市政基础设施）的需求都能得到满足，但不同人群对基本公共服务设施的需求差异较大

套设施的评估为例,若社区内设有幼儿园且其建筑面积满足要求,可评为10分;若社区内没有幼儿园,直接评为0分;若社区内虽设有幼儿园,但其建筑面积不满足要求,则评为5分。

初评结果显示,评分较高的社区分别是东鑫社区、长安社区、向阳社区等,这些社区满足基本的配套设施要求,且基本上都属于新建社区;评分较低的社区有罗桥村社区、石花村等,这些社区大多属于村庄社区及老旧社区。此外,部分新建社区的评分也较低,主要是老年保障设施、健康医疗设施、教育配套设施、停车设施的配置比较缺乏。在6个评价维度中,安全韧性板块的总体评分最高,说明大冶市市政配套基础设施的配置整体上比较齐全;可持续发展、交通便捷、生态宜居、整洁有序板块的评分一般,说明大冶市在城市面貌、人居环境品质及慢行系统上还具备较高的发展潜力;健康舒适板块的评分最低,说明大冶市缺乏老年保障设施、教育配套设施及健康医疗设施。总体而言,大冶市城市社区在安全韧性和生态宜居方面表现较为

出色,但社区在健康舒适度方面普遍存在不足。值得注意的是,位于老城区的配套设施(如幼儿园、老年服务站等)明显多于位于外围的新建社区和村庄社区。

3.2 基于完整社区建设标准的再评

再评以《标准》中涵盖的6个领域共计20项指标为基准,通过各项指标打分评估得出每个社区的建设状况。评分细则以《完整居住社区建设标准自评表(征求意见稿)》^②为依据,每项指标满分为5分,根据指标的实际情况给定0~5分,20项指标累计总分为100分。同时,按照以下标准界定完整社区的建设水平:评分达到或超过90分的社区为达标社区;评分为70分(包含)至90分的社区为基本达标社区;评分在70分以下的社区为不达标社区。

由再评结果可以看到(图4),大冶市绝大多数的城市社区为不达标社区,这些社区主要为老旧社区和村庄社区,基本达标的社区大多数为新建社区,而达标社区只有一个,为位于罗家桥街道的长安社区,其同样属于新建社区。就大冶市的城市社区而言,其评估结果的平均分为64分,低于70分的达标门槛,由此可以判断大冶市的城市社区整体处于不达标状态,与完整社区的建设目标(90分)相去甚远。根据评估结果,进一步对大冶市不同类型的社区进行分析,发现这些社区不达标的原因各异:对于村庄社区而言,主要是因为缺乏物业管理服务平台、托儿所;对于老旧社区而言,主要是因为缺乏老年服务站、公共绿地、公共活动空间等。

3.3 基于设施供给与居民需求的终评

终评主要对大冶市城市社区的设施供给与居民需求进行评价,并分析其供需关系的匹配性。

首先,对设施服务范围进行分析评估。基于商业、医疗、行政、教育、文化设施的核密度分析结果,确定不同类型社区的步行距离,根据“老旧社区步行距离为200~300m,新建社区步行距离为300~500m,村庄社区步行距离为500~800m”的适宜性标准,以社区中心点为基础进行缓冲区分析。随后,将这一分析结果与原始社区边界线进行空间叠加,从而判断社区服务半径覆盖度。基于设施服务半径的分析评估结果得出不同类型社区的适宜性服务半径,能够有效解决“老旧社区人口基数大、路网密度高,村庄社区人口基数小、路网密度低,新建社区开发强度大、设施需求高”等问题。

其次,结合前期的调查研究,对设施供给和居民需求进行匹配性检验(图5)。结果显示:老旧社区在养老设施和托儿所方面的需求突出,呈现出供不应求的状况,特别是对于老龄化程度较高的老旧社区,其对老年服务站及托儿所的需求普遍较高;村庄社区在基本公共服务设施、便民商业服务设施的供需方面差异更大;新建社区对市政配套基础设施的需求较高。通过对比分析3种类型社区的供给—需求可知,不同类型社区在设施供给与需求上确实存在一定差异。具体而言,村庄社区在幼儿园、老年服务站等基本公共服务设施及便民商业服务设施方面存在明显的供不应求现象,而新建社区除对老年服务站、社区卫生服务站有一定需求外,还表现出对公共绿地、社区综合服务站、停车及充电设施有较高需求。

3.4 大冶市完整社区建设策略

根据“三次评估”结果可知,目前大冶市在推进完整社区建设的过程中主要存在3方面的问题:一是社区类型多样且差异显著,与现行《标准》难以

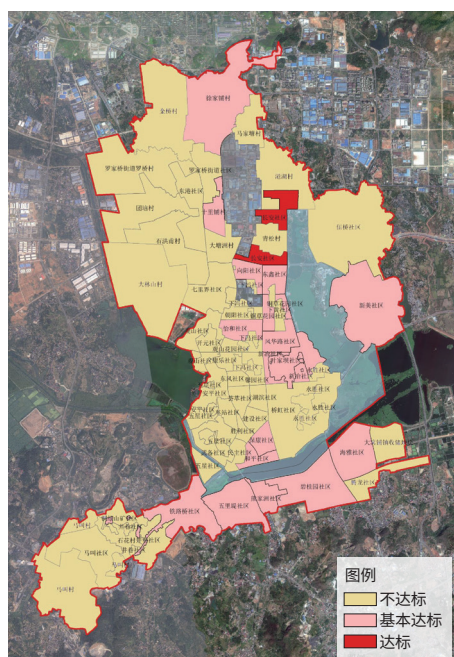


图4 再评结果

适配，如不同类型的社区在辖区尺度、人口规模及年龄结构上存在较大差异，使得《标准》中的配套要求难以直接应用于所有社区；二是部分设施存在供给与需求不匹配的问题，如老龄化程度较高的老旧社区对养老设施的迫切需求未能得到充分满足，供需矛盾突出，而村庄社区则对基本公共服务设施及便民商业服务设施的需求较高，但这些设施供给相对不足；三是设施布局不均衡，如公共服务设施覆盖率虽然总体达到 80% 以上，但是主要集中在老城区，村庄社区和新建社区的公共服务设施覆盖率整体较低。针对这些问题，以下主要从标准优化、供需匹配、总体统筹 3 个方面提出完整社区建设策略。

3.4.1 因地制宜优化标准：根据评估结果对规模标准进行分类调整

根据“三次评估”结果，如果依照《标准》要求，由于人口和用地问题，大多数既有社区明显不符合要求，也难以改造成为完整社区单元。老旧社区由于存量空间有限，难以对现有设施进行全面改造或扩建，且部分老旧社区和新建社区的人口密度较大，严重超出了《指南》的要求。另外，不同类型的社区对《标准》中的配套要求也要有一定的差异性，不能要求所有的社区完全按照《标准》进行“一刀切”式的设施配套。因此，需要结合大冶市的实际情况，因地制宜地确定其完整社区的建设标准。

本文针对老旧社区、新建社区、村庄社区 3 种类型社区，就完整社区空间单元的划定提出优化建议。在原有步行时间、步行距离、常住人口、公交距离 4 项指标的基础上，建议增设空间单元规模的要求（表 2）。鉴于不同社区类型在空间规模、人口数量及设施配套建设上存在较大的差异，在划定大冶市完整社区单元时应重点考虑社区类型的差异性。具体而言，老旧社区的空间规模一般较

小、人口规模较大，新建社区的空间规模和人口规模都较为适中，而村庄社区则往往人口规模较小、空间规模较大，因此在完整社区单元划定时需要统筹考虑不同类型社区的差异和联系，如空间规模较小且邻近的老旧社区和村庄社区可考虑联合共建。同时，完整社区单元应保证边界线完整，符合城市道路网、自然地形地貌，符合 5 分钟、10 分钟生活圈及完整社区的建设要求。此外，需要比较不同类型社区的设施需求，以社区“人口—设施”关系为基准，合理调整各类型社区的设施配套标准。

3.4.2 供给与需求相匹配：基于社区需求及现状设施布局按需补足

基于需求与供给的匹配分析，需要对设施进行分类按需增补，优先增补“一

老一幼”设施，保障社区老年人和儿童的基本生活需求。对于老旧社区，可利用微改造手段，增补供给缺口。鉴于老年服务站和托儿所在老城区的高需求特性，应进一步利用现有存量基础，通过功能置换、微改造、社会力量参与等多种途径灵活补充设施。在空间不足的情况下，可考虑将幼儿园、卫生服务站等进行合建，以优化资源配置。对于村庄社区，可利用集体建设用地发展“一老一幼”设施和便民商业服务设施，并联合其他企业共同建设，同时应积极盘活乡村闲置的校舍、厂房等。此外，应推进社会惠民停车，落实大冶市停车相关政策，对社区停车位进行增补以缓解停车难的问题，优先利用社区内闲置空地、绿化带下方空间及地下空间建设停车库

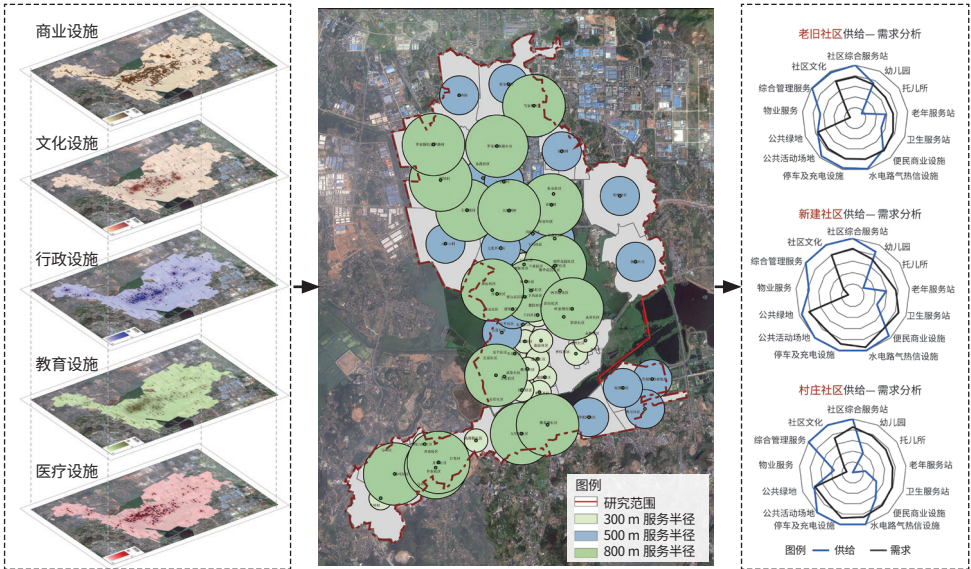


图 5 终评供需关系分析

表 2 大冶市完整社区规模标准调整建议

对比项	《标准》	老旧社区	新建社区	村庄社区
步行时间 /min	5 ~ 10	5 ~ 10	5 ~ 10	10 ~ 15
步行距离 /m	300 ~ 500	200 ~ 300	300 ~ 500	500 ~ 800
常住人口 / 人	5 000 ~ 12 000	5 000 ~ 12 000	8 000 ~ 12 000	5 000 ~ 8 000
公交距离 / 站	1	1	1	1 ~ 2
空间单元规模 / hm ²	—	≤ 50	50 ~ 100	50 ~ 100

或立体停车楼，以最大化利用土地资源。对于卫生服务站、便民商业服务设施、市政配套基础设施、公共活动空间、物业管理设施等，则按需求度进行分类增补。

3.4.3 加强城区总体统筹：合理布局基本公共服务设施及市政配套基础设施

根据“三次评估”结果，大冶市的城市社区仍存在设施配置不均衡等问题，因此在设施配置层面，对于基本公共服务设施和市政配套基础设施，需要加强城区的总体统筹，而对于便民商业服务设施、公共活动空间等，则可根据社区自身供给能力和需求按需配置。

以总体规划中的公共服务设施及市政配套基础设施布局为基础，对社区综合服务中心、社区养老设施、幼儿园等15分钟生活圈层级的公共服务设施以及市政配套基础设施进行增补与完善，实现布局均衡，并提升服务水平与服务层级；对于便民商业服务网点、公共活动空间、公共绿地等，可根据社区居民的需求度以及社区的服务供给能力进行综合布置。在具体实施层面，需要把握不同社区的需求结构特征，针对大冶市不同社区因地制宜地制定建设策略，同时实施城市社区嵌入式服务设施建设工程，在城市社区公共空间嵌入功能性设施和适配性服务。重点加强老旧小区及村庄社区的基本公共服务设施建设，补齐配套以老年服务站、托儿所为主的“一老一幼”设施及社区卫生设施等公益性公共服务设施，通过拆除、腾退老旧小区现有空间，整合社区用房、产权置换、征收改建等方式，补建、改建一批居民急需的社区嵌入式服务设施。

4 结束语

完整社区建设作为当前城市更新的有效途径和重点任务，目前其评估仍处

于探索阶段。本文从完整社区的理念出发，提出基于“初评—再评—终评”的完整社区评估方法，以期填补完整社区评估领域的空白，弥补城市社区评估工作的不足，完善当前城市体检评估制度，并进一步推动城市体检和城市更新工作。值得注意的是，本文针对当前城市更新背景下完整社区建设中存在的普适性问题，提出了完整社区评估的逻辑思路、技术框架和指标体系，但由于完整社区建设地域差异性较大，在完整社区评估中还应充分考虑在地化因素，根据地方特色及社区类型的不同对评估方法及指标体系构建进行调整，切忌一概而论。

[注 释]

- ①完整社区建设实践案例包括2022年9月中国城市规划设计研究院编著的《完整居住社区建设指南与实践》一书中涉及的12个案例，以及2023年12月住房和城乡建设部发布的《完整社区建设案例集（第一批）》中的10个典型案例。
- ②住房和城乡建设部与民政部联合下发过将20项指标量化打分的《完整居住社区建设标准自评表（征求意见稿）》，规定得分在90分及以上的社区为达标社区，得分在70分（包含）至90分的社区为基本达标社区，得分在70分以下的社区为不达标社区。

[参考文献]

- [1] 吴志强，伍江，张佳丽，等．“城镇老旧小区更新改造的实施机制”学术笔谈[J]．城市规划学刊，2021(3)：1-10．
- [2] 刘焱，周可斌，陈晓雨．广州老旧小区微改造实施评估及延伸思考：实践、成效与困境[J]．城市发展研究，2020(10)：116-124．
- [3] 张永超，陈东田，曹庆义，等．人民城市理念下老旧小区公共空间品质测度研究[J]．建筑经济，2021(增刊1)：354-358．
- [4] 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．
- [5] 唐缝梁，邢跃，蔡良娃，等．多元数据

支持下的“社区体检”方法探究及应用：以天津市某地区为例[C]//人民城市，规划赋能：2022中国城市规划年会论文集，2023．

- [6] 杨永兰，孙丛毅，屠正伟，等．基于多源数据融合的完整社区建设评估及优化研究：以武汉市为例[J]．华中建筑，2023(4)：82-88．
- [7] 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．
- [8] 蔡兴飞，王浩，李莉，等．社区生活圈评估应用实践、挑战及展望[J]．规划师，2023(5)：47-52．
- [9] 吴良镛．住房·完整社区·和谐社会[J]．住区，2011(2)：18-19．
- [10] 王凯，刘晓丽，陈振羽，等．完整居住社区建设指南与实践[M]．北京：中国建筑工业出版社，2022．
- [11] 魏维，马云飞，纪叶．补齐居住社区建设短板 培育发展内生动力：国家标准《完整居住社区建设标准（试行）》解读[J]．工程建设标准化，2020(10)：53-58．
- [12] 住房和城乡建设部．住房和城乡建设部关于开展2022年城市体检工作的通知[Z]．2022．

[收稿日期] 2024-07-02