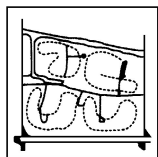


基于社区生活圈理念的社区家园体系规划*

——以重庆市两江新区翠云片区为例

黄 瓴 骆骏杭 宋春攀 赵 畅 李 茜 周 觅



提 要 新发展阶段我国城市新区土地开发面临从基础整治到精品整治、从土地整治向城市综合运营转型,传统规划方法难以满足新时代背景下土地开发、品质生活和治理创新等需求,亟需从社区生活圈视角对城市新建区社区规划进行理论和方法创新。以重庆市两江新区翠云片区为例,综合统筹空间、功能、服务、效益四大目标,提出构建社区家园体系。结合在地自然生态与人文特征,分析其组成要素,依据上位规划人口与用地规模预测,因地制宜地测算社区家园体系建设模块规模与构成。通过功能模块集合与空间结构植入,形成一个智慧、共享的高品质社区生活圈。研究与规划实践成果为精细化城市发展与多元主体协同社区治理创新提供一种新模式和新规划方法。

关键词 社区生活圈;社区家园;社区家园体系规划;协同治理;开发运营

中图分类号 TU984 文献标识码 A
DOI 10.16361/j.upf.202102016
文章编号 1000-3363(2021)02-0102-08

作者简介

黄 瓴,重庆大学建筑城规学院,山地城市建设与新技术教育部重点实验室,教授,博导,

hwawa1025@vip.163.com

骆骏杭,重庆大学建筑城规学院,山地城市建设与新技术教育部重点实验室,博士研究生

宋春攀,重庆市规划设计研究院,硕士

赵 畅,中国城市规划设计研究院西部分院,硕士,工程师

李 茜,重庆市地产集团,高级工程师

周 觅,重庆市规划设计研究院,高级工程师

Community Home System Planning Based on the Concept of Community Life Circle——A Case Study of Cuiyun Area, Liangjiang New District in Chongqing

HUANG Ling, LUO Junhang, SONG Chunpan, ZHAO Chang, LI Qian, ZHOU Mi

Abstract: The development of new urban districts is in a transition from basic to refined renovation, and from land consolidation to comprehensive city operation. The traditional research methods, planning strategies, and implementation approaches built around the concept of community life circle of urban built-up areas are incapable of satisfying new requirements for land development, quality of life, and governance innovation in the new era. Therefore, innovative adaptation of the concept of community life circle and the community planning methods for new districts are called for. Taking Cuiyun Area of Liangjiang New District in Chongqing City as an example, the study applies the integrated objectives in space, function, service, and efficiency to the conventional idea of community life circle to construct the new concept of Community Home System (CHS). Based on the analysis of local natural ecology and cultural characteristics, the study calculates the scale and composition of an appropriate CHS development unit (functional module). In the community home system planning, urban public elements are taken as key considerations. The planning helps build smart and shared high-quality community life circles by assembling functional modules according to specific spatial structures. The paper provides a new perspective for fine-tuning urban development and promoting multi-stakeholder collaborative governance.

Keywords: community living circle; community home; community home system planning; collaborative governance; development and operation

2016年联合国人居Ⅲ大会反映出人类对理想人居环境的共同期待,会议强调“城市转型发展”,以“人人共享的城市(cities for all)”共识提出了建设可持续城市与社区目标(SDG)^①。我国城市发展逐渐从过去关注大尺度的宏大叙事走向重视小微尺度的社区空间品质提升,居民对美好生活的向往逐渐明晰为对高品质人居环境的追求,即对社区宜居环境的高品位与社区服务的高要求(周碧茹,2018)。新型城镇化阶段城市发展的核心在于“人的城镇化”。2017年《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》发布,肯定了城乡社区作为社会治理基本单元在国家发展、居民获

* 国家自然科学基金面上项目“基于社区资产的城市社区更新研究——以重庆为实证”(项目编号:51778078)资助;本规划获得2019年度重庆市优秀城乡规划设计一等奖

利与社会稳定上发挥的重要作用,并明确了新时代以治理理念引领社区发展的重要方针。一系列国际国内动态反映出我国新发展阶段的“人本”和“治理”转向,社区成为改善城市生活品质、推动社会治理创新的基础单元与重要抓手。在此背景下,传统空间规划方法与土地利用模式在改善人居环境品质、提升城市治理与服务水平上逐渐暴露出局限性,迫切需要因地制宜地创新规划理念与技术方法。基于时空行为视角的社区生活圈理念正是从居民角度出发优化社区空间规划的重要工具之一。当前我国城市发展增存并举,城市土地资源弥足珍贵,如何在新区土地开发中运用社区生活圈理念,以规划手段实现社区未来价值,具有重要研究意义。结合时代需求与重庆城市特征,本文在“邻里中心”基础上提出“社区家园”理念,并以重庆市两江新区翠云片区社区家园体系规划实践为例,为城市新区未来社区生活圈的落实提供可行策略,为精细化城市发展与多元主体协同治理创新提供一种新模式和新方法。

1 现实矛盾

1.1 传统用地规划难以满足新时代社区生活需求

传统土地出让和规划模式与建成后居民日益增长、愈加综合的社区生活需求难以精准匹配,其矛盾主要体现在:一是大尺度功能分区尤其是居住用地的单一功能布局与居民综合服务需求间的矛盾。由于空间规划在社区尺度的长期缺位,传统规划用地分区尺度过大,公共资源无法延伸服务至社区,使得居住区与商业区、城市公园常常“遥遥相望”或“格格不入”,居民日常购物、出行、游憩等需求难以在步行可达范围内得到有效满足;二是粗放的服务设施规划与精准便利的社区服务的矛盾。传统服务设施规划以“保障基本生存需要”为导向,采用“按人口规模分级、按设施分类,以千人指标控制最低配置标准”的配建方法,而社区级公服设施往往由于体量较小、不具备独立占

地要求,只能以配建指标的形式散布于地块中并由开发商承担建设任务,导致其布局“零小散乱”、品质不一、识别性差、可达性弱且缺少关联与协作,出现使用、管理与维护上的诸多困难。此外,设施配置的非均衡性也可能造成城市公共资源浪费、非公正性频现等问题,对居民的便利生活与健康城市化造成不利影响。许多城市新住区建成后无法实现前期规划愿景,留下诸多遗憾。

1.2 空间规划与社区治理相对错位,公共目标难以实现

在传统新区土地建设中,难以实现从用地规划、土地开发建设到后期运营管理的全过程协同,规划目标与实施成果常常相去甚远。空间单元与治理单元相对错位,以及公共资源在规划、运营上的断层,致使治理与服务目标难以实现,造成极大浪费。一方面,现行的空间规划单元与社会治理单元无法一一对应,空间资源与社会资源不能在同一层面完成统一配置,空间规划难以回应社区治理与服务要求。另一方面,社区级公服设施管理面临运营困难、服务低效等问题,由开发商承建的服务设施在后期运营中常常无法摆脱服务内向化或运营主体不清、管理维护困难等困局。

1.3 传统土地利用方式难以满足精细化开发需求

城市新建地区待开发的土地资源为未来生活缔造提供了巨大的可能性。但当前我国的新区土地建设方法仍在延续传统土地整治开发模式,转型相对滞后,在满足人居环境品质需求上困难重重,迫切需要创新规划理念与技术方法以实现人本化的城市发展目标。2012年,国土资源部和国家发改委制定的《限制用地项目目录(2012年本)》发布实施,进一步给城市发展转型背景下的土地开发提出了精细化、品质化的新要求。在居住用地上体现为“减容积、小地块、限底商、集设施”(新开发片区控制住宅容积率,控制单宗土地出让面积,底商配建比下降,集中设置社区服务设施)等内容,客观要求传统规划标准和

技术方法与土地管理部门角色的变革,以发挥其在公共设施配建与公共环境塑造的关键作用。

2 社区生活圈与邻里中心既有研究与实践

2.1 社区生活圈

“生活圈”概念起源于日本(孙道胜,等,2018),指某一特定地理、社会范围内人们日常生产、生活诸多活动在地理平面上的分布,并按一定人口、距离圈域进行层级划分(朱查松,等,2010)。在“人本”思想引领下,生活圈概念的引入旨在从“人的行为”研究出发,探索与之适应的城市空间组织方法。早期多基于行为主义地理学、时间地理学、活动分析法等从居民时空行为特征、公共服务设施分布等方面探讨生活圈的对应概念、规划理论与划分方式(柴彦威,等,2015;柴彦威,1996;孙德芳,等,2012;黄建中,等,2019)。2016年《上海市15分钟社区生活圈规划导则(试行)》发布,以及上海市2035总体规划对“15分钟社区生活圈”的进一步强调,使得社区生活圈成为体现发展理念、引领规划实施、提升社区品质的重要载体(奚东帆,等,2017)。社区生活圈也由此成为热点讨论话题(孙道胜,等,2016;傅行行,等,2019;牛强,等,2019),如以提升社区空间品质为切入点,从开放活力、功能复合、服务精准、步行可达和绿色休闲五方面提出“15分钟社区生活圈”规划思路(李萌,2017);将社区生活圈归纳为“日常活动空间、服务共享单元、邻里感知社区”,在空间基础上讨论其与社区治理、社区文化与社区活动的作用(于一凡,2019);或是针对特定人群需要提出基于社区生活圈的规划提升策略(骆骏杭,等,2018;林小如,等,2019);以及从未来社区治理角度来探讨15分钟社区生活圈的“全要素规划愿景”与“全过程治理行动”对策等(程蓉,2018)。此外,不少学者也将视点转向对社区生活圈的规划方法与技术路径的研究中,认为生活圈规划体系应至少包含总体

规划和详细规划两个层面，以探索生活圈系统全周期的规划与实施机制（奚东帆，等，2017；廖远涛，等，2018；卞硕尉，等，2018）。

总体来看，尽管已取得一定成果与共识，但社区生活圈仍存在概念界定与范围划定等问题（柴彦威，等，2019）。同时，当前研究多基于建成区的居民行为、服务设施评估等存量数据提出空间优化策略与规划实施途径，对新区规划的关注以及新区社区生活圈理论的建构与技术方法研究相对缺乏。由于存在诸多现实差异，基于城市建成区的社区生活圈研究方法、规划策略与实施途径并不能直接适用于城市新区，应区别对待建成区与新建区的社区生活圈规划（黄瓴，等，2019）。

2.2 邻里中心

以改善社区服务为目标，邻里中心亦成为近些年规划研究与实践的关注热点（李炅之，等，2010；刘泉，等，2015；雷诚，等，2018）。借鉴新加坡经验，邻里中心经过我国多地规划建设实践（表1），其内涵已演变为“以建成家门口一站式服务中心为目标、功能综合的生活服务综合体”（宋春攀，等，2019）。邻里中心具备“集中设施、集成服务、集约用地”的特征，能有效满足居民的多样化需求，并以独立占地的综合体形式解决了传统服务设施“零散小”布局带来的使用与管理不便，在发挥集聚效应的同时也形成了一定体量的空间需求，为参与用地规划提供了客观条件。作为具象可实施的空间载体，邻里中心是提升社区服务质量、保障居住品质、促进社会和谐的有效形式。

总体来看，各地的邻里中心模式虽各有侧重，但也存在共性：有一定规模、需独立设置，以服务生活为主，便于居民日常使用，同时还体现“建成综合设施、集中多元服务、组织多元主体”的共同特征。从性质来看，邻里中心实践从“集中社区服务设施”向“构建社区公共服务中心与精神文化家园”这一更综合性、高层次的目标拓展；从功能来看，过去单一的商业服务逐渐转

变为集商业服务、公共服务以及交往娱乐、社区自治于一体的社区生活系统；从规模来看，从按服务半径与人口规模划分向按步行尺度结合公共服务圈、社会治理单元（街道——社区）等确定划分方式；从运营模式来看，当前主流的邻里中心运营采用“由政府或政府成立的平台公司负责建设与运营，由相关的企业与加盟经营户提供相关服务”的模式，同时走向“政府+街道/社区”“街道/社区+企业”“街道/社区+专业运营机构”等多种运行机制的积极探索阶段。

基于以上对社区生活圈、邻里中心概念的梳理以及对相关规划实践研究的回顾，不难看出，社区生活圈愈发需要进一步从理论概念走向落地实践，而邻里中心模式日益走向服务功能多元化、服务设施公益化、配套设施系统化以及设施与社区集合并设的发展趋势。从生活圈“理念的虚”到邻里中心“应用的实”，为适应我国社区建设提供了一种落地实施的可能性。

表1 邻里中心规划实践探索一览表

Tab.1 Synopsis of neighborhood center planning and practice

	邻里单位中心	新加坡邻里中心	苏州工业园区邻里中心	天津生态城社区中心	成都市社区综合体/邻里中心	杭州市邻里中心
时间	1920年代	1970——	1997——	2008——	2015——	2017——
性质	公共活动中心	商业综合体	商业+公服综合体	治理+服务中心	15分钟生活圈服务核心	街道、社区公共服务中心升级版
功能	绿地+公共设施(小学、教堂、活动室等)	服务综合体(商业+公共设施+公交站点+公园+预留用地)	生活服务综合体(社区公共服务+社区商业)	社区公园+教育设施+邻里中心(管理、生活服务、经营商业)	公共服务中心(管理、商业、文体、医疗、市政)	公共服务中心(文体、医疗养老、管理、商业)
规模	—	占地1.8—3hm ² 建筑面积0.5—1.0hm ²	中型5—10hm ² 小型2—5hm ² 建筑面积1.0—4.0hm ²	占地约1.5hm ² 建筑面积1.5—2.0hm ²	建筑面积基层级≥1.2万m ² 居住区级≥1.3hm ²	建筑面积街道级1.0—1.5hm ² 社区0.2—0.25hm ²
服务单元	邻里单位	区域中心——镇中心——居住区中心(邻里中心)——组团中心	中型R=800—1500m 5—10万人；小型R=500—800m 2—5万人	生态细胞—生态社区—生态片区 服务生态社区R=500m 约3万人	15分钟基本公共生活圈 基层级1.5—3万人；居住区级3—5万人	街道——社区 街道级R=800—1000m 社区级R=300—500m
规划类型	—	城市总体规划	园区总体规划	城市总体规划	社区综合体规划	“邻里中心”规划研究
开发运营	—	规划建设——建屋发展局；运营服务——多方参与	建设、运营——苏州工业园区邻里中心发展有限公司	建设、运营——天津生态城城市资源经营有限公司	社治委社区发展处发布运营需求，与社会组织合作探索专业化运营	试点项目阶段，不同城市区域进行多元运行机制试验
发展特征	居住区规划理论探索	形成独立占地的综合体	社会服务功能逐步加强	与治理单元——社区相对应	强调治理目标弱化经营功能	先多元试点再研究推广

资料来源：作者整理绘制。

3 理念建构——从“邻里中心”到“社区家园”

基于上述梳理，笔者认为随着治理能力现代化要求的提出，传统邻里中心模式在空间治理视角下与我国行政管理体制的结合上出现明显缺口，其对单一“综合体”形象的偏侧也反映出邻里中心与城市各功能结构在系统上存在衔接断层。针对重庆自然与人文的差异性地方特征，笔者提出基于社区生活圈的“社区家园”理念，以应对当前城市从粗放式管理到精细化服务的转型需求，同时以社区家园体系规划为抓手整体提升片区价值，构建城市高品质未来社区。

借助对居民公共服务需求和社区家园愿景的问卷访谈分析，笔者总结出理想社区家园应具备的特征：①位于住区中心、临近公交站点且步行距离控制在15min内；②提供商业、文化、体育、医疗、游憩等相对高品质的基础性设施；③应具有社区公共服务与增进社区

居民交往的功能。

由此，针对新区土地开发现状，结合重庆山地城市地形特征，并以《重庆市城市提升行动计划》中构建“10分钟社区基础生活圈和20分钟街道公共服务生活圈”为目标，形成社区家园理念内涵：在空间治理视角下，社区家园以10min社区生活圈为基本单元，高效集成空间服务资源与服务机制有效协同，旨在构建城市社区中人——空间——服务三位一体的有效链接（图1）。社区家园是对城市基本单元的进一步落实与强化，以社区家园为空间抓手，在10min社区基础生活圈框架下，通过一体化构建高效能的公共空间系统与公共服务体系，营造有温度的城市社区；通过系统性串联历史文化要素与当下生活需求，传承有厚度的城市文化。这种将住——娱——学——商——医集中在居民基础生活圈范围内实现的方式，不仅能增强社区居民的归属感与认同感，满足其对高品质生活的需求，同时也能良好地提高城市韧性，为城市应急防控系统提供有力支撑（图2）。

参照《重庆市主城区街道与社区综合服务中心规划》等相关规定，明确社区家园的功能组成与控制指标（表2），并以高品质社区生活为建设目标，进一步提档升级，将各功能模块分为普惠型、品质型两大类别。以重庆市确定的社区综合服务中心2700㎡规模为依据，综合社区家园各项功能配套要求，最终确定一个社区家园配置标准：即其服务规模为1—3万人左右、占地面积为2—3hm²，包含1—1.5hm²社区服务综合体、1.2—1.8hm²社区公园以及不低于2000m²的户外运动场地（图3）。

同时，以20min街道公共服务生活圈划定街道级公共服务设施规模与数量，并与片区商业服务设施结合，形成片区商业中心。运用结构规划思想，由多个社区家园联合商业中心，共同串联片区内的交通、生态、文化等多种城市级公共要素，由点及面，结面成网，构建结构化、复合化、高品质的社区家园体系（图4），通过统筹空间（以结构植入实现模块集合）、功能（以公共服务突显交往纽带）、服务（以社群组织打

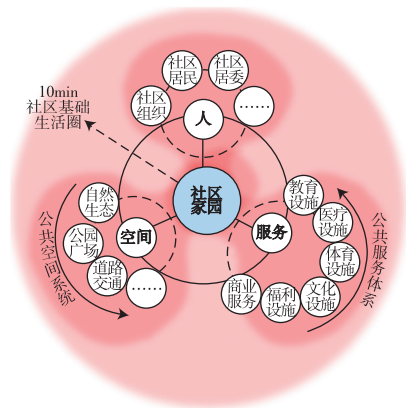


图1 社区家园模式图

Fig.1 The theoretical pattern of the community home
资料来源：作者自绘。

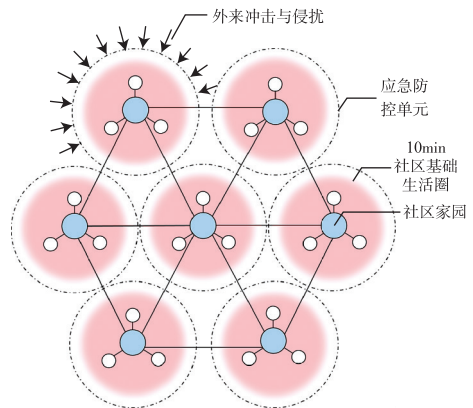


图2 社区家园与城市应急防控系统模式图

Fig.2 The theoretical pattern of the community home and the emergency system
资料来源：作者自绘。

表2 社区家园功能模块组成

Tab.2 The components of a community home functional module

功能模块	详细内容		配置标准	
公共服务	社区级公共服务设施	完善并提升社区层级的“文教体卫”等城市公共服务	教育设施	—
			医疗设施	社区卫生站服务半径0.3km,0.5—1.2万人,建筑面积120—150㎡,不独立占地,设于建筑首层,独立出入口
			体育设施	多功能运动场地服务半径0.5km,1.5—2.5万人,用地1310—2460㎡,结合公共绿地设置
			文化设施	文化活动站服务半径0.5km,0.5—1.2万人,建筑面积1200—2000㎡,服务人口低于0.5万人的也不能低于200㎡
			福利设施	日间照料中心服务半径0.3—0.5km,0.5—2.5万人,床位数10—30,建筑面积≥35㎡/床
商业服务	基本商业服务设施	保障与满足社区级“柴米油盐”等基本生活服务	菜店 超市 早餐店 快递站	——（市场调节）——
	其它商业服务设施	为丰富社区居民生活,引入具有一定交往功能的“文化、体育”等商业业态	健身房 社区书店 等商业业态	——（市场调节）——
游憩	社区公园与广场	为周边居民提供步行可达的游憩开敞空间	社区公园	服务半径1km,服务人口1—2万人,用地1.2—1.8hm ² ,配套各类体育活动设施,设置开敞的公园边界
交通	公共交通站点	让社区家园成为居民生活出行链的必要节点	公交站点 轨道交通站点	宜紧邻社区家园
	城市步行体系	让社区家园与周边居民生活联系更紧密	林荫步道 山城步道	串联社区家园
治理	社区基本治理职能	宣传法律法规,开展精神文明建设活动;协助办理居民公共事务;调解纠纷;向政府反映居民意见建议;开展社区服务活动	警务室 便民服务中心 社区居委会	依据民政社区划分
	社区志愿者	挖掘社区人力资源,组织社区相关活动,营造社区活动氛围,推进居民共治共建共享	广场及室内活动室	依据社区具体情况开展活动,室内活动空间不小于400㎡
	社区居民			
	邻里中心运营者			
	其他社会组织			

资料来源：作者自绘。

破邻里壁垒)以及效益(以聚合效应集成高效收益)四大目标,整体提升片区未来价值。

4 重庆实践——两江新区翠云片区社区家园体系规划

以重庆两江新区翠云片区为例(图5)。

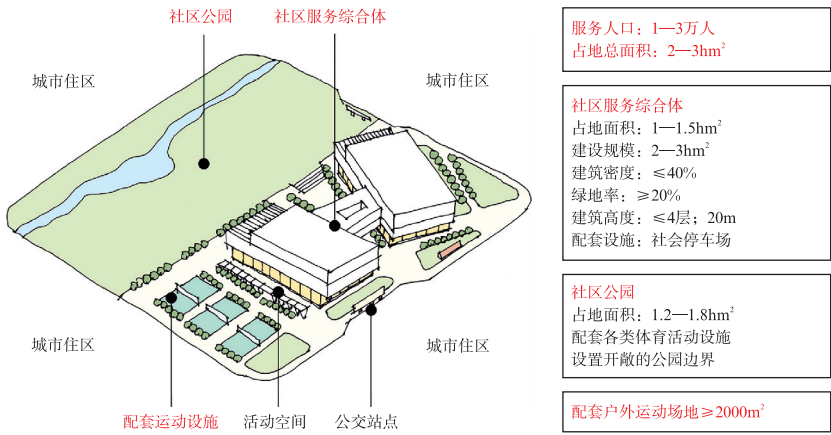


图3 社区家园示意图
Fig.3 The sketches of the community home
资料: 作者自绘。

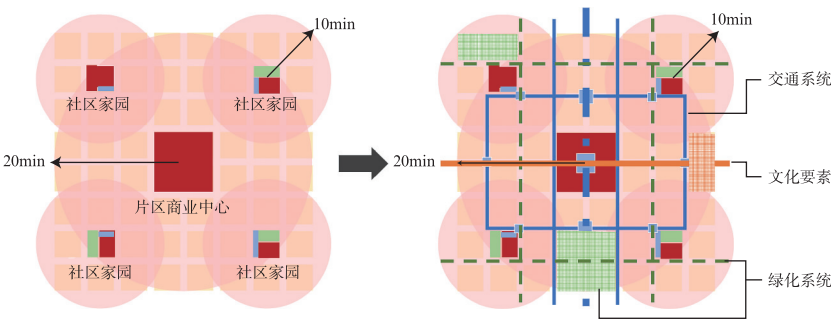


图4 社区家园体系构成示意图
Fig.4 The sketches of the community home system composition
资料来源: 作者自绘。

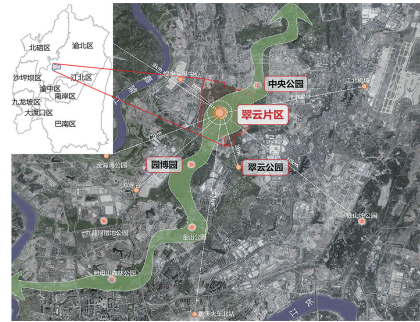


图5 翠云片区区位图
Fig.5 Location of Cuiyun Area
资料来源: 作者自绘。



图6 翠云片区现行控规平面图
Fig.6 The current regulatory detailed plan of Cuiyun Area
资料来源: 作者自绘。

翠云片区原规划人口9.5万,占地5.4km²,片区内以居住、商业商务及其配套服务设施用地为主,且以集中商业和连片居住为主要特点,共八个居住社区,分属两个街道办(图6)。从现行控规来看,片区存在商业服务层级体系失衡、社区内部游憩绿地缺失以及内外交通联系不畅等问题。通过引入社区家园理念,构

建社区家园体系,本次以社区家园体系规划为抓手,试图探索富于山地城市特色高品质社区的地方途径。

4.1 以社区行政边界和生活圈范围划定选址布局,精准性确定社区家园功能模块组成

在分级上,遵循层级清晰、范围合理等原则,以街道级片区中心和社区家园设置两级分级体系。在布局上,以社区行政边界作为划分依据、以10min社区基础生活圈为服务半径,每1—2个社区(约2—3万人)布局一处社区家园。同时以服务均好、结合优势、化解不利等原则,确定社区家园选址。依据20min公共服务生活圈划定片区公共服务设施规模与数量,并与片区商业相结合,最终形成1个片区商业中心、6个社区家园的布局形式(图7)。

以图7中的2#社区为例,该社区人口规模约2.25万人,西侧紧邻城市快速路,北侧为主干路,东侧为高压线走廊与山体崖线,社区空间相对独立,可与现行控规中的街道综合服务中心结合,单独设置社区家园用地。并考虑社区内现状自然水体,因地制宜营建临近湿地公园的社区家园(即社区家园B,见图8)。在功能模块组成上,依据该社区人口规模与10min社区生活圈首先配置普惠型公共服务设施,包含满足大众需求的社区综合服务中心、各类文、教、体、卫、福公共服务设施以及家政、综合修理等便民服务设施;同时围绕社区内的北宋翠云寺、南宋军事要塞多功城等历史文化遗址点,针对性配置品质型公共服务设施,包含服务于外来游客的主题剧场、特色工坊、遗址博物馆等,以及服务于社区内小众目标群体的健身中心、国际学校、涉外医疗等高端服务设施(表3)。基于以上方法,依据各社区实际差异,针对性配置并组合各功能模块,形成社区家园布点方案,精准供给社区在地化公共服务(图8)。

4.2 以公共优先整合城市多种单一要素,结构化植入复合公共结构

以社区家园为核心,以公共优先串联

整合城市多种单一公共要素：①生态要素：依据出门见绿、8min入园原则，打通山、水、绿三条城市级核心廊道，并结合自然微地形，引入同一健康（One Health）理念，关注人——动物——环境同一健康发展，结点成环，营造满足居民健身、儿童游憩、宠物休闲等生活需求为一体的翠云之链，将生态与绿色融入社区生活；②交通要素：结合城市公交站点，串联片区慢行系统、配置静态交通设施，构建舒适便捷、人性化的交通系统；③文化要素：充分识别多功城与翠云寺历史遗产价值，串联多功城历史文化保护区，促进社区文化与历史文化交融，链接社区公共空间系统，并通过文化要素活化与产业更新带动片区产业发展；④智慧城市要素：依托智慧社区技术集成，联合社区家园交互平台，提供线上、线下并行，智慧高效的一站式服务。

以社区家园为核心节点，整合城市公共空间要素，因地制宜，构建集交通——生态——文化——活动——智慧于一体的复合公共系统，形成结构化、复合化、在地化的高品质社区家园体系，整体提升翠云片区未来价值（图9）。

4.3 通过空间规划手段链接多元主体，整体性贯穿未来社区治理全过程

以社区家园为平台，一方面充分发挥规划引领作用，包含前期概念策划、中期协同各类规划、编制场地详规，到后期引导方案实施等（图10）。同时，借助社区家园体系规划的落地实施，可反向修正和调整现行控规，优化片区土

地功能布局与指标配置。如通过降低容积率减量居住来增加片区绿地、通过疏解片区中心商业和公共服务至周围社区家园来形成相对均好的公服布局，避免商业过剩、服务不均（图11），并独立设置社区家园用地，从法规层面保障社区家园体系规划的落地实施。

另一方面，借助社区家园体系规划对控规内容进行优化，可将过去处于后方的社区生活圈规划往前置放，将社区生活圈理念融入全过程规划。以片区整

体价值提升为共同目标，将过去各阶段分离的各多元利益主体整合协调，使之各自成为全程规划中目标统一价值一致的一部分。从前端开发角度，结合市场原则，探索差异化的土地开发与空间运营模式；从后端治理角度，探索社区家园可持续发展模式，形成不同类型的未来社区场景构想，并结合土地开发与建设运营要求，分类指引社区家园长效治理。由此，规划贯穿从开发运营到社区治理全过程，参与土地开发全生命周

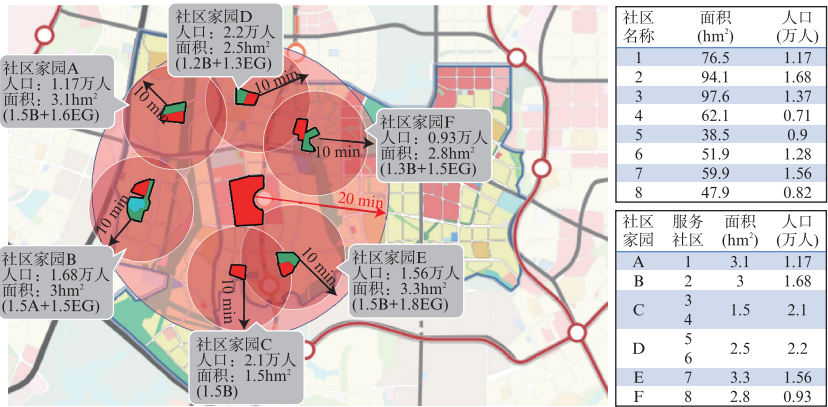


图7 翠云片区社区家园布局示意图
Fig.7 Sketches of the community home layout in Cuiyun Area
资料来源：作者自绘。

表3 社区家园B功能模块组成

Tab.3 The components of the community home B functional module

设施分类		设置内容	规模面积 (m²)
普惠型		社区综合服务中心	3000
		超市、银行、餐饮、邮局、药店、综合修理、社区图书馆、幼托、家政等	6000
		幼儿园	3600
		智能图书馆、文化馆	4000
		综合运动中心	4000
品质型	多功城遗址公园	游客服务中心	700
		多功城遗址博物馆	3500
		多功能演艺剧场	1000
		文创产品工坊	500

资料来源：作者自绘。

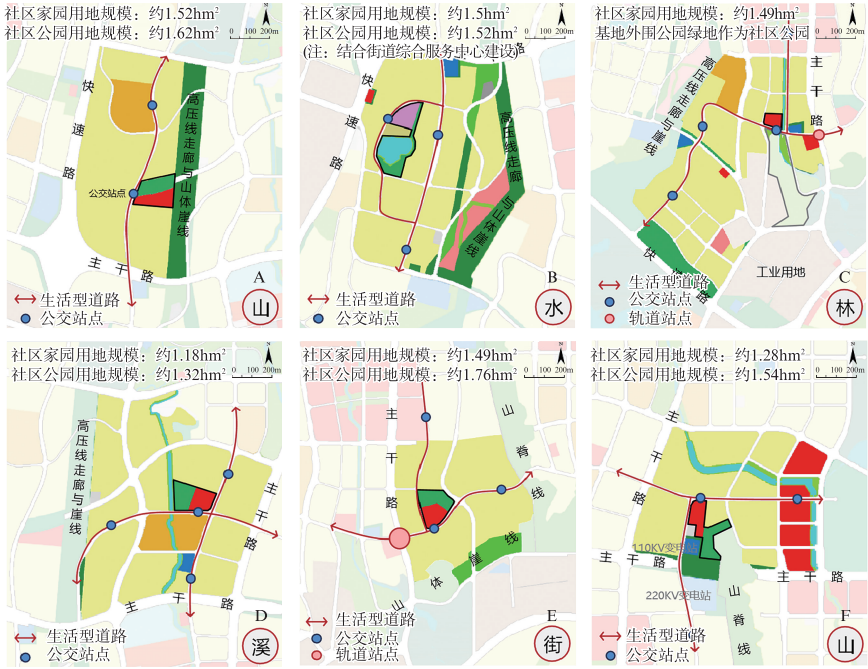


图8 翠云片区6个社区家园差异化布点方案
Fig.8 Distribution schemes of the 6 community homes in Cuiyun Area
资料来源：作者自绘。

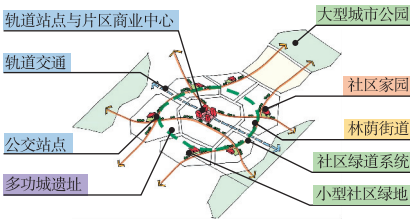


图9 社区家园体系示意图
Fig.9 Sketches of the community home system
资料来源：作者自绘。

期，各阶段分功明确、主体清晰，共同服务规划目标（图12）。这样不仅避免了过去各方在博弈过程中产生的公共利益损失，也在土地开发前端开始就保证了城市新区社区生活圈的形与落地。

5 结语

我国新发展阶段对城市日常生活品

质提出新要求，公共优先、公服先行为土地整治提供新目标。在城市发展增存并举的背景下，面对愈加稀缺的城市新区土地，需要以全过程的规划思维推进社区生活圈理念落地实施，进而实现从精细化空间规划到精细化空间治理。本文在梳理总结了社区生活圈、邻里中心概念及相关规划实践的基础上，针对城市新区土地开发相较建成区的特殊性，提出基于社区生活圈的社区家园理念和社区家园体系规划方法。从社区生活圈理念的“虚”到在地空间规划的“实”，是本项目的重要价值所在，对城市新区土地开发具有创新意义。

同时，以社区家园体系规划为抓手的社区公共结构植入城市开发运营全过程思路，打通了从前期土地供给到后期社区治理的关联。通过搭建政府部门、行政管理、地产集团、规划师、街道社区、居民以及社会组织等各利益相关者协同治理平台，将传统空间规划往两端延伸，覆盖土地开发全生命周期，从而实现规划引领，最终提升城市功能和土地价值，建设高品质社区生活。

基于社区生活圈理念的社区家园体系规划对于构建城市新区高品质未来社区具有示范意义。目前尚处于实施初期，在社区家园服务规模的量化指标、项目实施后的影响评估、多方主体的治理协同机制等方面仍需进一步探索。未来可借手机信令、居民活动GPS定位等多源大数据平台进行反馈验证，为分析未来社区目标使用群体的时空行为特征以及优化社区家园功能模块组成提供科学依据，将社区生活圈理念更好地落实于城市人居建设中。

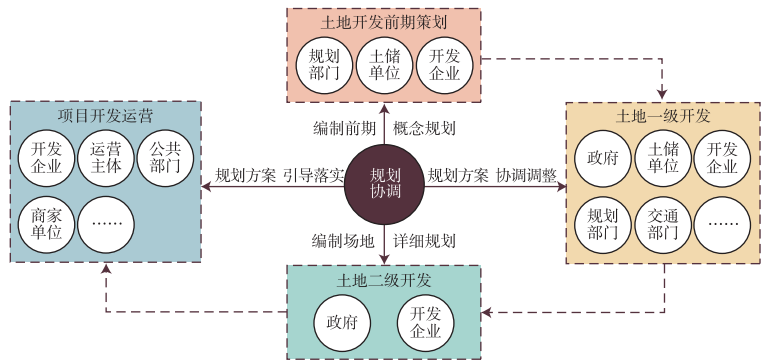


图10 规划引领空间治理全过程运作机制
Fig.10 Operational mechanism of planning steers the overall spatial governance process
资料来源：作者自绘。

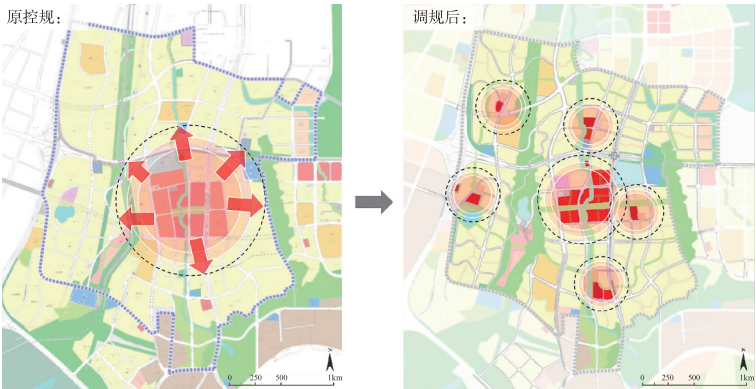


图11 借助社区家园体系调整控规优化翠云片区布局
Fig.11 The optimized layout of regulatory detailed plan of Cuiyun Area with the help of community home system
资料来源：作者自绘。

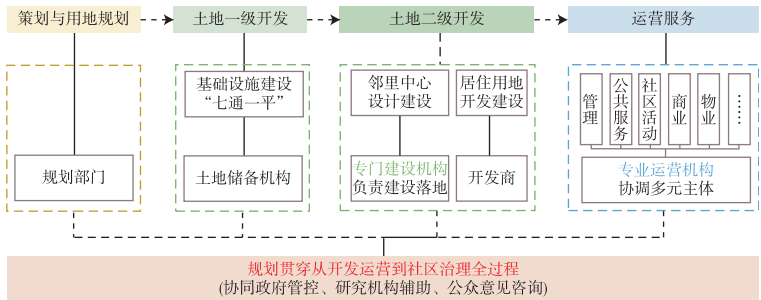


图12 规划参与土地开发全生命周期
Fig.12 Sketches that planning being integrated with the whole life cycle of land development
资料来源：作者自绘。

感谢参与此规划项目研究的重庆市地产集团、重庆市规划设计研究院以及重庆大学三方团队的所有成员。

注释

① 2016年联合国人居署在人居Ⅲ大会通过《新城市议程》(New Urban Agenda) 可持续发展目标, UN-Habitat Sustainable Development Goals, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>.

参考文献 (References)

- [1] 卞硕尉, 奚文沁. 城市15分钟社区生活圈的规划探索——以上海市、济南市的实践为例[J]. 城市建筑, 2018(36): 27-30. (BI-AN Shuwei, XI Wenqin. Study on 15-minute urban community life circle planning: case of Shanghai and Jinan[J]. Urbanism and Architecture, 2018(36): 27-30.)
- [2] 柴彦威, 李春江. 城市生活圈规划: 从研究到实践[J]. 城市规划, 2019, 43(5): 9-16+60. (CHAI Yanwei, LI Chunjiang. Urban life circle planning: from research to practice[J]. City Planning Review, 2019, 43(5): 9-16+60.)
- [3] 柴彦威. 以单位为基础的中国城市内部生活空间结构——兰州市的实证研究[J]. 地理研究, 1996(1): 30-38. (CHAI Yanwei. Danwei-based Chinese cities' internal life-space structure—a case study of Lanzhou city[J]. Geographical Research, 1996(1): 30-38.)
- [4] 柴彦威, 张雪, 孙道胜. 基于时空行为的城市生活圈规划研究——以北京市为例[J]. 城市规划学刊, 2015(3): 61-69. (CHAI Yanwei, ZHANG Xue, SUN Daosheng. A study on life circle planning based on space time behavioural analysis: a case study of Beijing[J]. Urban Planning Forum, 2015(3): 61-69.)
- [5] 程蓉. 15分钟社区生活圈的空间治理对策[J]. 规划师, 2018, 34(5): 115-121. (CHENG Rong. Spatial government measures of 15-minute life circle with a general perspective[J]. Planners, 2018, 34(5): 115-121.)
- [6] 傅行行, 申悦. 面向社区生活圈构建的郊区居民社区依赖性研究——以上海市为例[J]. 地理科学进展, 2019, 38(6): 818-828. (FU Xingxing, SHEN Yue. Neighborhood attachment of suburban residents in the context of community life circle construction: a case study in Shanghai[J]. Progress in Geography, 2019, 38(6): 818-828.)
- [7] 黄建中, 张芮琪, 胡刚钰. 基于时空行为的老年人日常生活圈研究——空间识别与特征分析[J]. 城市规划学刊, 2019(3): 87-95. (HUANG Jianzhong, ZHANG Ruiqi, HU Gangyu. A research of the elderly's daily life circle based on spatial-temporal behaviors—analysis of place recognition and spatial features[J]. Urban Planning Forum, 2019(3): 87-95.)
- [8] 黄钰, 明峻宇, 赵畅, 等. 山地城市社区生活圈特征识别与规划策略[J]. 规划师, 2019, 35(3): 11-17. (HUANG Ling, MING Junyu, ZHAO Chang, et al. The character analysis and planning strategy of community life circle in mountainous cities[J]. Planners, 2019, 35(3): 11-17.)
- [9] 雷诚, 刘媛. 集中式社区服务设施供给的规划理念与方法研究——基于国内外案例的比较与思考[J]. 城市规划学刊, 2018(4): 96-104. (LEI Cheng, LIU Yuan. The concept and planning of centralized community service facilities—an comparative study of international and Chinese cases[J]. Urban Planning Forum, 2018(4): 96-104.)
- [10] 李昊之, 王梦珂, 何丹. 社区商业模式选择的思考——以苏州工业园区邻里中心为例[J]. 世界地理研究, 2010, 19(4): 138-144. (LI Jiongzh, WANG Mengke, HE Dan. Choice of the community commercial model: a case study of neighborhood center in Suzhou industrial park[J]. World Regional Studies, 2010, 19(4): 138-144.)
- [11] 李萌. 基于居民行为需求特征的“15分钟社区生活圈”规划对策研究[J]. 城市规划学刊, 2017(1): 111-118. (LI Meng. The planning strategies of a 15-minute community life circle based on behaviors of residents[J]. Urban Planning Forum, 2017(1): 111-118.)
- [12] 廖远涛, 胡嘉佩, 周岱霖, 等. 社区生活圈的规划实施途径研究[J]. 规划师, 2018, 34(7): 94-99. (LIAO Yuantao, HU Jiawei, ZHOU Dailin, et al. A study on the implementation approach of community life circle planning[J]. Planners, 2018, 34(7): 94-99.)
- [13] 林小如, 吕一平, 刘凌云. “二孩”政策背景下厦门市社区生活圈单元中基础教育设施规划优化策略[J]. 规划师, 2019, 35(24): 13-18. (LIN Xiaoru, LÜ Yiping, LIU Lingyun. Basic educational facilities improvement within community life circle under the new birth policy, Xiamen[J]. Planners, 2019, 35(24): 13-18.)
- [14] 刘泉, 张震宇. 空间尺度的意义——邻里中心模式下珠海市住区公共设施规划的思考[J]. 城市规划, 2015, 39(9): 45-52. (LIU Quan, ZHANG Zhenyu. Significance of spatial scale: reflections on public facilities planning in residential area under neighborhood-centered pattern in Zhuhai[J]. City Planning Review, 2015, 39(9): 45-52.)
- [15] 骆骏杭, 黄钰. 社区生活圈视角下老龄化社区居住空间环境规划提升策略分析[J]. 城市建筑, 2018(36): 17-22. (LUO Junhang, HUANG Ling. Planning advancement strategy for living space and environment of aging community under perspective of community life circle[J]. Urbanism and Architecture, 2018(36): 17-22.)
- [16] 牛强, 易帅, 顾重泰, 等. 面向线上线下社区生活圈的服务设施配套新理念新方法——以武汉市为例[J]. 城市规划学刊, 2019(6): 81-86. (NIU Qiang, YI Shuai, GU Zhongtai, et al. New concept and approaches to the reconfiguration of service facilities of online and offline community life circle: a case study of Wuhan[J]. Urban Planning Forum, 2019(6): 81-86.)
- [17] 宋春攀, 黄钰. 提升社区品质目标下关于邻里中心功能选择的思考[C]//2019城市发展与规划论文集. 中国城市科学学会, 郑州市人民政府, 河南省自然资源厅, 河南省住房和城乡建设厅, 北京邦蒂会务有限公司, 2019. (SONG Chunpan, HUANG Ling. Reflections on the function selection of neighborhood center under the goal of improving community quality[C]//Conference on urban development and planning 2019. Chinese Society for Urban Studies, People's Government of Zhengzhou, Department of Natural Resources of Henan Province, Housing and Urban-Rural Development of Henan Province, Beijing Buddy Conference Co., Ltd, 2019.)
- [18] 孙道胜, 柴彦威. 日本的生活圈研究回顾与启示[J]. 城市建筑, 2018(36): 13-16. (SUN Daosheng, CHAI Yanwei. Review and inspiration of researches on sphere of life in Japan[J]. Urbanism and Architecture, 2018(36): 13-16.)
- [19] 孙道胜, 柴彦威, 张艳. 社区生活圈的界定与测度: 以北京清河地区为例[J]. 城市发展研究, 2016, 23(9): 1-9. (SUN Daosheng, CHAI Yanwei, ZHANG Yan. The definition and measurement of community life circle: a case study of Qinghe area in Beijing[J]. Urban Development Studies, 2016, 23(9): 1-9.)
- [20] 孙德芳, 沈山, 武廷海. 生活圈理论视角下的县域公共服务设施配置研究——以江苏省邳州市为例[J]. 规划师, 2012, 28(8): 68-72. (SUN Defang, SHEN Shan, WU Tinghai. Life circle theory based county public service distribution: Jiangsu Pizhou case[J]. Planners, 2012, 28(8): 68-72.)
- [21] 奚东帆, 吴秋晴, 张敏清, 等. 面向2040年的上海社区生活圈规划与建设路径探索[J]. 上海城市规划, 2017(4): 65-69. (XI Dongfan, WU Qiuling, ZHANG Minqing, et al. Exploration of planning and construction of community living circle in Shanghai facing 2040[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2017(4): 65-69.)
- [22] 于一凡. 从传统居住区规划到社区生活圈规划[J]. 城市规划, 2019, 43(5): 17-22. (YU Yifan. From traditional residential area planning to neighborhood life circle planning[J]. City Planning Review, 2019, 43(5): 17-22.)
- [23] 周碧茹. 基于生活圈的社区公共服务设施布局优化研究[D]. 苏州科技大学硕士学位论文, 2018. (ZHOU Biru. Layout and optimization of public service facilities in urban community based on the living circle theory: a case of SND, Suzhou city[D]. The Dissertation for Master Degree of Suzhou University of Science and Technology, 2018.)
- [24] 朱查松, 王德, 马力. 基于生活圈的城乡公共服务设施配置研究——以仙桃为例[C]//规划创新: 2010中国城市规划年会论文集. 中国城市规划学会, 重庆市人民政府, 中国城市规划学会, 2010. (ZHU Chasong, WANG De, MA Li. Basic educational facilities improvement within community life circle under the new birth policy, Xiamen[C]//Planning innovation: Annual National Planning Conference 2010. Urban Planning Society of China, People's Government of Chongqing, Urban Planning Society of China, 2010.)

修回: 2021-03