

附件 1

浙江省全域推进未来社区建设的指导意见

（征求意见稿）

为贯彻落实省委、省政府关于共同富裕示范区建设战略部署和《浙江高质量发展建设共同富裕示范区实施方案》，推动未来社区理念全域落地见效，现制定以下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实省委、省政府关于高质量发展建设共同富裕示范区决策部署，聚焦人民对美好生活的向往，强化改革创新、系统集成、规划统筹、数字赋能、共建共享，将“一统三化九场景”的理念要求贯彻落实到城市规划建设管理全过程，推动未来社区成为城市现代化建设的普遍形态和普适要求，打造共同富裕示范区基本单元和人民幸福美好家园。

（二）基本原则

——**政府引导、市场推动**。坚持有为政府和有效市场并重，加强未来社区建设的政策创新集成和落实见效，充分发挥市场在资源配置中决定性作用，建立串联产业链、打通供

应链、统筹价值链的未来社区建设全域推进大格局，让更多市场主体和人民群众共享改革红利。

——**统筹布局、系统谋划**。坚持系统思维和全局观念，注重部门协作、上下联动、行业协同，科学编制规划，统筹制定计划，整合配置资源，将未来社区建设与城乡风貌整治提升、未来乡村建设、老旧小区改造、美丽城镇建设打通联动，系统集成展现共同富裕现代化基本单元标志性成果。

——**以人为本、因地制宜**。立足不同地域特色和人群特点，将广覆盖、深挖掘的居民需求调研作为工作开展的先决条件，将居民满意度作为衡量工作成效的重要标准。聚焦育儿友好、老年友好，加强5分钟、15分钟生活圈建设。打造体现地方文化内涵的特色场景，推动形成百花齐放的建设格局。

——**党建引领、整体智治**。优化基层治理模式，完善党建带群建制度，构建社区自治载体空间和应用场景，激发多方主体参与，打造基层治理典范。充分运用数字化手段搭建数字化治理和智慧服务平台，集成社会各类配套服务功能。

（三）工作目标

到2022年底，全省城镇未来社区试点创建项目达到500个左右，建成命名40个左右，基本完成城镇社区建设专项规划编制，评选出一批未来社区典型标杆，形成一批可复制可推广的阶段性标志性成果，加快推动全域未来社区建设；

到 2025 年底，全省累计创建未来社区 1300 个左右，覆盖全省 30%左右的行政社区，累计建成命名城镇未来社区 350 个，全域推进未来社区的体制机制更加完善，未来社区理念贯彻落实到城乡规划建设管理全过程，打造共同富裕现代化基本单元和人民幸福美好家园取得实质性进展；到 2035 年底，未来社区理念成为城市社区新建、改造的普遍形态和普适要求，成为共建共享品质生活的省域范例。

二、主要任务

（一）统筹规划谋划

1、加快城镇社区建设专项规划编制。按照全域推进未来社区的要求，片区统筹定规划、定布局、定计划。各市县要在今年 9 月底前基本完成城镇社区建设专项规划制定工作，明确城镇社区公共服务基本单元，对社区行政区划调整提出优化意见，并根据实际推动社区行政区划调整；梳理明确短板问题，将场景要求落实到社区服务设施布局；提出全域未来社区建设总体安排和年度计划，落实责任主体。城镇社区建设专项规划编制要依据市县国民经济和社会发展规划和国土空间总体规划，加强与相关基础设施、公共服务设施专项规划相衔接。要将社区服务设施的布局要求落实到城镇控制性详细规划、土地出让条件中，建立城镇社区建设专项规划—控制性详细规划—土地出让条件的传导实施机制。

2、加快完善未来社区建设标准。结合城镇社区建设专项规划编制实施，进一步加强教育、医疗、养老、体育健身、交通物流、商业服务、物业服务、社区安防等各类设施的统筹配置，进一步梳理整合产权，完善部门协同机制，加强统筹建设和运营。按照“标配场景+选配场景”“普惠共享+全龄友好”“做优特色+文化彰显”的要求，结合完整社区建设要求，迭代优化未来社区创建指标体系和验收办法，并逐步形成社区建设提升的普适要求和标准。鼓励社区做优长板，打造健康养老、儿童友好、活力青创等特色主题。全方位挖掘社区文化内涵，突出文化特色和文化认同。

（二）统筹推进项目建设

3、全面加快项目建设进度。从2022年起，各县（市、区）每年新启动创建未来社区原则上不少于3个，26个山区县原则上不少于1个。逐步简化未来社区创建流程，从申报备案制转向按规划和标准建设的开放模式，并加强事中监督和事后验收工作。在项目设计规划阶段，按照“设计前移、运营前置”的要求，提升前期谋划的科学性；在建设实施阶段，加快推行未来社区全过程咨询+工程总承包管理服务模式，探索建筑空间的集成化设计研究及成品化工业生产。加快建立项目审批绿色通道，集成土地收储、控规调整、土地出让、审批许可等工作，进一步减流程、减环节、减事项，加快未来社区项目建设进度。加强城乡社区联动创建，鼓励未来社

区与未来乡村创建项目多种方式结对，加强创建经验交流、农产品进社区、城乡社区活动联动等。

4、有效提升社区公共服务水平。完善市政基础设施和公共服务配置，加快补齐设施服务短板，推动城市公共资源向基层社区下沉。加大公共服务供给力度，突出“一老一小”，加快完善0-3岁托育中心、养老服务设施、老年食堂等设施，推进老年友好型社区和育儿友好型社区建设。旧改类未来社区可以合理利用毗邻插花地、边角地、低效地等闲置存量用地增建公共空间和设施，明确未来社区内公共空间和设施的产权主体，对提供公共服务的空间和设施可以按规定转变用地性质，落实登记确权。新建类未来社区相关公共服务设施建成验收后，按事前约定及时移交相关部门或主体。

5、推进投建管运一体化模式。新建类未来社区创建项目实行带建设方案和运营方案土地出让，进一步研究明确建设方案的强制性内容和引导性内容，重点落实社区公共服务设施的配置内容、空间位置和产权归属。鼓励按照“限地价、限房价，竞配建、竞运营”的方式，将社区场景空间配置和功能要求、设施开放共享、运营维护等内容纳入国有土地出让条件，逐步实现标准化、常态化推进。旧改类未来社区的改造提升方案要重点明确社区公共服务设施的配置方案，并同步落实运营方案。鼓励旧改类未来社区建设项目与市政设施建设项目、商业开发项目等整体打包，实现长短结合、盈亏

平衡；鼓励开展“市政+物业+服务”的综合运营模式。

6、联动推进未来社区建设和城镇老旧小区改造。加强未来社区建设和城镇老旧小区改造计划共谋、标准共定、资金共享、政策共融。将城镇老旧小区改造项目优先纳入未来社区创建项目，鼓励城镇老旧小区与未来社区一体化同步开展改造创建，鼓励相邻的城镇老旧小区成片联动改造更新创建未来社区。按照未来社区理念进一步完善城镇老旧小区建设规范，加强空间挖潜和公共服务补短板，强化数字赋能，完善5—15分钟公共服务圈建设，落实“一老一小”的普惠服务。

（三）统筹运营管理

7、加强可持续运营。将运营思维整体贯穿到未来社区规划、设计、建设全过程，做到场景之间相互打通融合。构建综合运营体系，加强运营管理、拓展服务范围、丰富服务内容，为社区提供优质服务。鼓励与综合集成运营商签订履约协议，开展多片区总承包式、线上线下结合、长周期的运营服务。允许依法采用邀请招标方式、评定分离办法选择城市综合集成运营商。积极引导社区居民和社会公益组织参与社区运营，充分开展创建前居民需求调研、创建过程居民意见动态征询反馈和验收前居民满意度调研，营造“共建共治共享、交往交融交心”的良好氛围，切实做到问需于民、问计于民、问效于民，实现人民社区人民建。

8、培育市场主体。按照“商业化逻辑+专业化运营”原则，全力培育运营主体，建立运营商名录，积极发展壮大未来社区产业联盟，激发市场供给潜力。积极培育托幼、养老、社区商业等专项服务运营商，打造行业品牌企业。积极培育引入城市综合集成运营商，明确激励政策，引导房地产、物业企业和地方国有平台通过组建联合体、合资等方式加大转型力度，推动各设区市培育 2—3 家大型综合运营机构。为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，享受国家规定的相关支持政策。

（四）统筹治理现代化

9、持续迭代数字化平台。根据数字化改革“1612”体系构架，充分利用现有数字化资源体系，完善未来社区数字化建设顶层设计，形成低成本高效、共建共享、“标配+选配 平台+应用 治理+服务”的未来社区数字化建设推广模式。加快与一体化智能化公共数据平台、城市大脑和基层治理平台全面对接，强化人、房、社区空间等公共数据的基础支撑作用，实现跨领域数据共享和回流，落实信息安全和个人隐私保护，形成自上而下的数据治理生态。聚焦社区基层治理和服务需求，打造标准化、轻量化、开放可生长的社区智慧服务平台，配置物业服务、基层自治等标准公共组件，推进数字社会场景应用高效落地，统筹优质精准商业服务资源，线上线下融合打造高质高频应用，推动数字化运营全面融入整体

运营体系。完善省未来社区在线平台，全省统建上下贯通，实现创建全过程监管和运营全过程监测，探索社区动态运营评价体系。

10、提升基层治理能力。建立社区党建统领治理机制，创新建立未来社区党组织，将党建统领贯穿于未来社区规划建设运营全过程。深化社区治理体制改革，推动“红色微网格”、“红港驿站”、“红管家”、“红哨”系统等做法在全省未来社区项目中落地实践，建立运营企业、物业企业参与治理的协调联动机制。推行居民互助自治，推动自治、法治、德治、智治融合，明确居民参与社区管理的线上线下方式，建立积分换服务、服务换积分机制。鼓励通过社区基金会等公益性组织，对社区居民自治和公益性活动予以支持。建立社区文化体系，明确社区在地文化内涵、符号和空间载体，建立有奖有惩的邻里公约，组织开展多维度社区文化活动，引导形成统一的社区价值文化，提高居民的认同感和归属感，促进社区共建共治共享。

（五）统筹政策支撑

11、加大资金保障和金融支持。将未来社区建设资金纳入年度地方财政预算，合理引导各类专项资金向未来社区建设项目倾斜，发挥政策和资金的集成效应。未来社区创建项目中拆建出让地块对应的土地出让金，剔除上缴国家部分，各设区市应制定相应细则，按适当比例返还县（市、区）财

政。设立省级财政专项资金，对省政府命名的未来社区项目给予补助。符合专项债券申请条件的未来社区项目加大支持力度。加快梳理未来社区公共空间和商业空间的权属关系，有条件的可依法依规开展用地性质调整和登记确权，探索政府持有资产整体打包统筹、资产化运营。引导金融机构予以信贷支持，引导基金、保险资金、上市公司资金及其它社会资金参与项目管理运营。

12、建立成本共担机制。新建类未来社区落实市场化运作模式，旧改类未来社区完善多方共同参与的机制。强化财政资金精准投入和引导，重点支持公益性空间设施配置和完善。鼓励市场主体积极参与，有条件的地方可以整合让渡具有商业价值的运营空间，积极引进市场资金。探索居民共建模式，允许居民以部分出资、捐赠、人力资源置换等方式参与未来社区建设与运营。对城镇老旧小区改造升级未来社区的，可申请使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、住房公积金等。

13、支持存量空间高效利用。对符合条件的土地高效复合利用项目纳入存量盘活机制管理，继续加大存量空间复合利用的政策激励力度。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。通过闲置用地盘活、老楼老厂房租用、回购关键公共空间、产权置换

等多种途径，突破空间资源局限，鼓励空间共享、功能复合、分时共用、弹性调整等方式，实现资源整合和空间集约利用。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。支持合理确定的防灾安全通道、用于公共服务的架空空间和公共开敞空间不计容积率。加快研究制定存量用地增建公共服务设施的审批政策，完善存量用地更新的消防、绿化等方面建设标准规范和政策。

三、保障措施

14、加强组织领导。健全城乡协同的组织机制，完善“领导机构+工作专班”推进模式，落实主要领导亲自抓，分管领导具体抓。坚持上下贯通、条抓块统，充分发挥专班协同作用，统筹协调整合各部门力量与资源，梳理工作清单，排出工作计划。各相关部门要主动靠前作为，共同开展重难点问题的研讨攻坚，协同开展政策集成和创新，加快形成“一地试成、全省推广”的推进态势。

15、加强督查考核。以兼顾培育“全能选手+单项冠军”为导向，建立健全未来社区的考核评价体系。建立健全月报制度、各市、县（市、区）城乡风貌整治提升工作专班办公室、省直有关单位统计分析机制、领导联系制度，定期开展调研督导。对进展缓慢、群众满意度低、未达成目标的，及

时开展跟踪督导。对工作突出的市、县（市、区），省委、省政府予以通报表彰。对达到创建标准通过考核验收的示范项目由省政府命名公布。

16、加强宣传推广。加大舆论宣传，充分利用各类媒体开展广泛宣传，全方位报道未来社区的规划计划、政策创新、典型项目及突出成效等以及全域推广的理念，扩大工作影响力。定期总结提炼未来社区建设理论成果，全面宣传理念、模式、制度和品牌。引导社会各界广泛参与，鼓励相关个人、组织和企业开展未来社区的研讨活动，形成未来社区共建共创共享的社会格局。