

九江市城市居住区 配套设施设置指南 (试行)

二零二二年三月

前言

preface

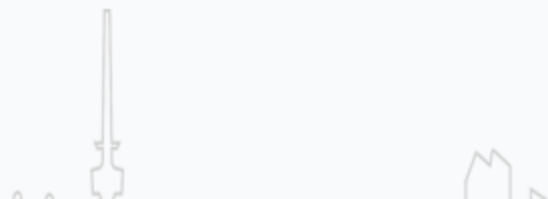
党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央提出，要坚持以人民为中心，把人民群众的获得感、幸福感和满意度作为检验工作成效的第一标准。习近平总书记多次强调，要不断完善城市管理和公共服务，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好；要打造共建共治共享的社会治理格局，加强社区治理体系建设，推动社会治理重心向基层下移，实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动。

九江市人民政府为补齐城乡社区配套设施短板，经市政府同意，决定实施城市居住区配套设施建设专项行动，全面提升我市城市居住区的建设质量和服务管理水平，由九江市住房和城乡建设局委托九江市建筑设计院组织编写《九江市城市居住区配套设施设置指南》（以下简称《指南》）。

《指南》是根据住房和城乡建设部的《城市居住区规划设计标准》（GB/50180-2018）为基础，结合根据住建部等13部委联合发布的《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》等有关标准、规范和政策文件，借鉴省内外相关经验成果，广泛征求意见建议，作为指导九江市城市居住区配套设施建设的技术文件，提出城市完整居住社区的具体操作方法和设计导则。

《指南》共分4个章节和2个附录，主要内容有：总则、居住区规模，配套设施建设指引，工作指引等基本要求。

《指南》由九江市住房和城乡建设局负责管理和解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送《九江市城市居住区配套设施设置指南》编制组（九江市建筑设计院，地址：九江市浔阳东湖252号，邮编332000），以供今后修订时参考。



01、总则

- 1.1 编制目的
- 1.2 指导思想
- 1.3 工作目标
- 1.4 适用范围

02、居住区规模

- 2.1 生活圈分级
- 2.2 完整居住社区定义

03、配套设施建设指引

- 3.1 15分钟生活圈居住区
- 3.2 10分钟生活圈居住区
- 3.3 5分钟生活圈居住区
- 3.4 居住街坊
- 3.5 完整居住社区

04、附录

- 4.1 术语

05、工作指引

- 5.1 深解读
- 5.2 组队伍
- 5.3 找短板
- 5.4 定任务
- 5.5 推行动
- 5.6 评成果

06、附则

- 6.1 生效日期
- 6.2 动态更新

01、总则

1.1 编制目的

1.2 指导思想

1.3 工作目标

1.4 适用范围

1.1 编制目的

为加强九江市城区居住区、居住组团及零星住宅（以下统称居住社区）配套公共服务设施规划管理，保障居住社区配套公共服务设施合理配置，确保居住生活环境宜居适度，科学合理、经济有效地利用土地和空间，保障城市居住社区规划设计质量，规范城市居住社区的规划、建设与管理，根据有关法律、法规和相关规范等，制定本指南。

1.2 指导思想

贯彻落实《九江市人民政府办公室关于实施完善城乡社区配套设施建设专项行动的通知》关于“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，围绕九江市建设宜居宜业宜游的文旅休闲之城、绿色生态之城、创新创业之城、高端商务之城、儿童友好之城、魅力美丽之城的总体要求，形成本市城区居住社区规划编制、管理和实施的工作要求。

1.3 工作目标

- 明确各级生活圈标准。聚焦居民日常“衣、食、住、行”，形成各级生活圈规划和建设标准，提高社区生活的幸福指数。
- 完善社区功能。为建设完整居住社区制定标准，指导城区更新发展，使九江特色日益彰显，居住环境更加良好。
- 促进自下而上的社区治理。提高社区规划和建设工作的有效性，进而提升社区的凝聚力。

1.4 适用范围

- 本市涉及到居住社区的总体规划、单元规划、控详规划及建设项目，宜参照本指南开展编制、管理和实施工作。本《指南》未涉及的内容，应当按照国家、本省现行的相关规范、标准执行。

- 本《指南》既指导新建社区，也指导已建社区，两者的工作思路和重点分别为：

新建地区

规划要求中，新建地区直接参考《指南》中的各类规划要求和建设导引开展规划编制建设实施工作。行动组织时，按照既有规划和建设审批流程推进，公众参与环节重视征询周边已有居民、地方政府和相关利益群体意见。

已建地区

规划要求中，以“循序渐进、因地制宜、分类施策”为原则，已建地区以《指南》为参考目标，结合居民实际需求，以及改造可行性等因素综合确定具体更新任务，补充短板，完善社区生活圈。针对与导则的相关规划标准存在差距的方面，可通过对既有建成设施、通道的共享、开放以及综合设置补充提升等方式，来补齐短板；与相关实施导引存在差距的方面，通过对建筑、环境改建的方式，来提高品质。



02、居住区规模

2.1 生活圈分级

2.2 完整居住社区定义



15 分钟生活圈示意

完整居住社区示意



- ▶ 步行时间  15 分钟
- ▶ 面积范围  3-5 平方公里
- ▶ 常住人口  5-10 万人
- ▶ 住宅数量  1.7-3.2 万套

10 分钟生活圈示意



- ▶ 步行时间  10 分钟
- ▶ 面积范围  1-3 平方公里
- ▶ 常住人口  15-25 万人
- ▶ 住宅数量  0.5-0.8 万套

5 分钟生活
圈示意

- ▶ 步行时间  5 分钟
- ▶ 面积范围  0.04-1 平方公里
- ▶ 常住人口  0.5-1.2 万人
- ▶ 住宅数量  0.15-0.4 万套

居住街坊
示意

- ▶ 步行时间  - 分钟
- ▶ 面积范围  0.02-0.04 平方公里
- ▶ 常住人口  0.1-0.3 万人
- ▶ 住宅数量  0.03-0.1 万套

完整居住社区



步行时间  5~10 分钟

面积范围  3-5 平方公里

常住人口  1.0 万人

住宅数量  3000 套



03、配套设施建设指引

3.1 15分钟生活圈居住区
(5~10万人居住单元)

3.2 10分钟生活圈居住区
(1.5~2.5万人居住单元)

3.3 5分钟生活圈居住区
(0.5~1.2万人居住单元)

3.4 居住街坊
(0.1~0.3万人居住单元)

3.5 完整居住社区
(1.0万人居住单元)

3.1.0 应配建配套设施 4类13项



按需配建配套设施 4类14项



3.1.1 应配建公共管理和公共服务设施

3.1.1.1 基础教育设施

初中

- (1) 应独立占地，选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；
- (2) 服务半径不宜大于1000m；
- (3) 学校规模应根据适龄青少年人口确定，且不宜超过36班；
- (4) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地；

3.1.1.2 多功能运动场

- (1) 宜独立占地，宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局；
- (2) 服务半径不宜大于1000m；
- (3) 宜集中设置篮球、排球、7人足球场地满足两种或两种以上体育项目转换使用，向公众开放的公益性体育活动场地设施。一般由运动场地、体育器材、围网设施、照明系统、标识系统共同组成。
- (4) 整合社区体育服务资源统筹建设全民健身场地设施，推动学校体育设施向社区居民开放，实现社区15分钟健身圈全覆盖。

3.1.1 应配建公共管理和公共服务设施

3.1.1.3 卫生服务设施
社区医院

- (1) 宜独立占地，一般结合街道办事处所辖区域进行设置，且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻；
- (2) 服务半径不宜大于1000m；
- (3) 建筑面积不得低于1700m²。

3.1.1.4 卫生服务设施
门诊部

- (1) 可联合建设，宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段；
- (2) 服务半径不宜大于1000m。



3.1.1 应配建公共管理和公共服务设施

3.1.1.5 卫生服务设施 养老院

- (1) 宜独立占地，宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心；
- (2) 一般规模宜为200床~500床。

服务内容：对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务。

3.1.1.6 卫生服务设施 老年养护院

- (1) 宜独立占地，宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心；
- (2) 一般中型规模为100床~500床。

服务内容：对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务。



3.1.1 应配建公共管理和公共服务设施

3.1.1.7 文化活动中心

青少年、
老年活动中心

(1) 可联合建设，宜结合或靠近绿地设置；

(2) 服务半径不宜大于1000m。

服务内容：开展图书阅览、科普知识宣传与教育，影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类，科技与艺术等活动；宜包括儿童之家服务功能。

3.1.1.8 社区服务中心

街道办事处

(1) 可联合建设，一般结合街道办事处所辖区域设置；

(2) 服务半径不宜大于1000m；

(3) 建筑面积不应低于700m²。



3.1.1 应配建公共管理和公共服务设施

3.1.1.9 司法所

- (1) 可联合建设，一般结合街道所辖区域设置；
- (2) 宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口。

服务内容：法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等。

3.1.2 应配建交通场站设施

3.1.2.1 公交车站

- (1) 宜独立设置，服务半径不宜大于500m；

交通场站设施根据实际情况需配建的项目：轨道交通站点、公交首末站、非机动车停车场(库)、机动车停车场(库)等。



3.1.3应配建商业服务业设施

3.1.3.1 商场、餐饮设施

- (1) 可联合建设，应集中布局在居住区相对居中的位置；
- (2) 服务半径不宜大于500m。

3.1.3.2其他设施

银行营业网点

- (1) 银行营业网点 可联合建设，宜与商业服务设施结合或临近设置；
 - (2) 邮政营业场所 可联合建设，宜与商业服务设施结合或临近设置，服务半径不宜大于1000m。
- 服务内容：包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快递营业设施。

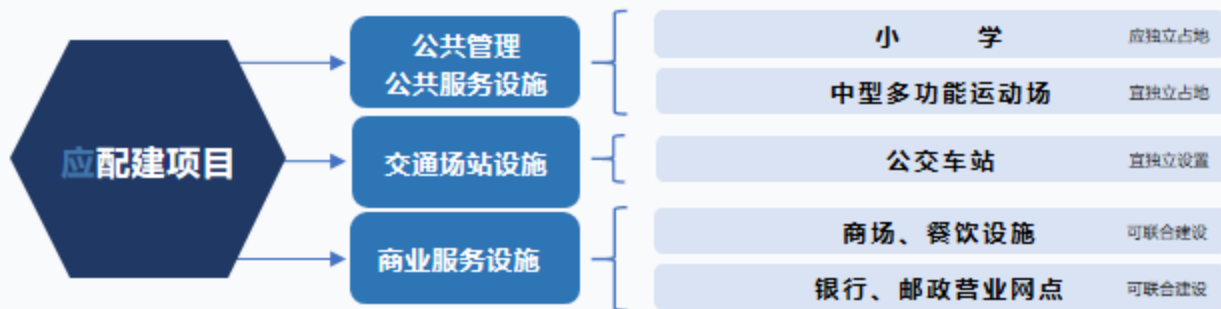
3.1.4应配建市政公用设施

3.1.4.1 开闭所

- (1) 可联合建设；
- (2) 0.6万套~1.0万套住宅设置1所；
- (3) 用地面积不应小于500m²。

3.1.5应配建防空地下室（按人防有关规定）

3.2.0 应配建配套设施 3类5项



按需配建配套设施 4类12项



3.2.1 应配建公共管理和公共服务设施

3.2.1.1 基础教育设施

小学

- (1) 应独立占地，选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；
- (2) 服务半径不宜大于500m；学生上下学穿越城市道路时，应有相应的安全措施；
- (3) 学校规模应根据适龄儿童人口确定，且不宜超过36班；
- (4) 应设不低于200m环形跑道和60m直跑道的运动场，并配置符合标准的球类场地；
- (5) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地。

3.2.1.2 多功能运动场地

中型

- (1) 宜独立占地，宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局；
- (2) 服务半径不宜大于500m；
- (3) 宜集中设置篮球、排球、5人足球场地。



3.2.2应配建交通场站设施

3.2.2 公交车站

(1)宜独立设置，服务半径不宜大于500m；

交通场站设施根据实际情况需配建的项目：轨道交通站点、公交首末站、非机动车停车场(库)、机动车停车场(库)等。

3.2.3应配建商业服务业设施

3.2.3其他设施

(1) **商场** 应集中布局在居住区相对居中的位置，服务半径不宜大于500m。

(2) **菜市场或生鲜超市**服务半径不宜大于500m，应设置机动车、非机动车停车场。

(3) **银行营业网点**宜与商业服务设施结合或临近设置。

(4) **电信营业网点**根据专业规划设置。

(5) 均可联合建设。

3.3.4应配建防空地下室（按人防有关规定）

3.3.0 应配建配套设施 1类10项



按需配建配套设施 1类6项



3.3.1 应配建社区服务设施

3.3.1.1 社区服务站

居委会

治安联防站

残疾人康复室

- (1) 可联合建设;
- (2) 服务半径不宜大于300m;
- (3) 建筑面积不得低于600m²。

服务内容: 含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房, 活动室、阅览室、残疾人康复室。

3.3.1.2 文化活动站

青少年活动站

老年活动站

- (1) 宜结合或靠近公共绿地设置;
- (2) 服务半径不宜大于500m。

服务内容: 书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等, 可供青少年和老年人活动的场所。



3.3.1 应配建社区服务设施

3.3.1.3 多功能运动场地

小型

- (1) 服务半径不宜大于300m;
- (2) 用地面积不宜小于800m²;
- (3) 宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个;
- (4) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。

3.3.1.4 室外综合健身场

- (1) 服务半径不宜大于300m;
- (2) 用地面积不宜小于150m²;
- (3) 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所;
- (4) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。



3.3.1 应配建社区服务设施

3.3.1.5 基础教育设施

幼儿园 托幼机构

- (1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；
- (2) 服务半径不宜大于300m；
- (3) 幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过12班，每班座位数宜为20座~35座；建筑层数不宜超过3层；
- (4) 活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。
- (5) 有条件的新建幼儿园按有关标准配备托班招收2-3岁的幼儿。新建居住区,按照每千人口不少于10个托位规划、建设婴幼儿照护服务设施及配套安全设施。已建成无婴幼儿照护服务设施的居住小区,可通过购置、置换、租赁等方式,按每千人口不少于8个托位建设婴幼儿照护服务设施。

3.3.1.6.老年人日间照料

- (1) 建筑面积不应小于200m², 服务半径不宜大于300m;
服务内容：老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等。

3.3.1 应配建社区服务设施

3.3.1.7 商业网点

超市

药店

洗衣店

美发店等

(1) 服务半径不宜大于300m;

3.3.1.8 再生资源回收点

(1) 1000人~3000人设置1处;

(2) 用地面积不宜小于6m², 其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。

3.3.1 应配建社区服务设施

3.3.1.9 垃圾收集站

- (1) 居住人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站;
- (2) 采用人力收集的, 服务半径宜为400m, 最大不宜超过1km; 采用小型机动车收集的, 服务半径不宜超过2km。

3.3.1.10 公共厕所

- (1) 宜设置于人流集中处;
- (2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置。

3.3.2 应配建防空地下室 (按人防有关规定)



3.4.0 应配建配套设施 1类8项



3.4.1 应配建便民服务设施

3.4.1.1 物业管理与服务

(1) 宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房。

3.4.1.2 活动场地
儿童、老年

- (1) 宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施；
- (2) 用地面积不得低于170m²。

3.4.1.3 室外健身器械

- (1) 宜结合绿地设置；
- (2) 宜在居住街坊范围内设置。

3.4.1.4 便利店

- (1) 1000人~3000人设置1处。

3.4.1.5 邮件和快递送达
设施

- (1) 应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。

服务内容：智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所。

3.4.1.6 机动车停车
场(库)

- (1) 根据所在地城市规划有关规定配置，服务半径不宜大于150m。

3.4.1 应配建便民服务设施

3.4.1.7 生活垃圾收集点

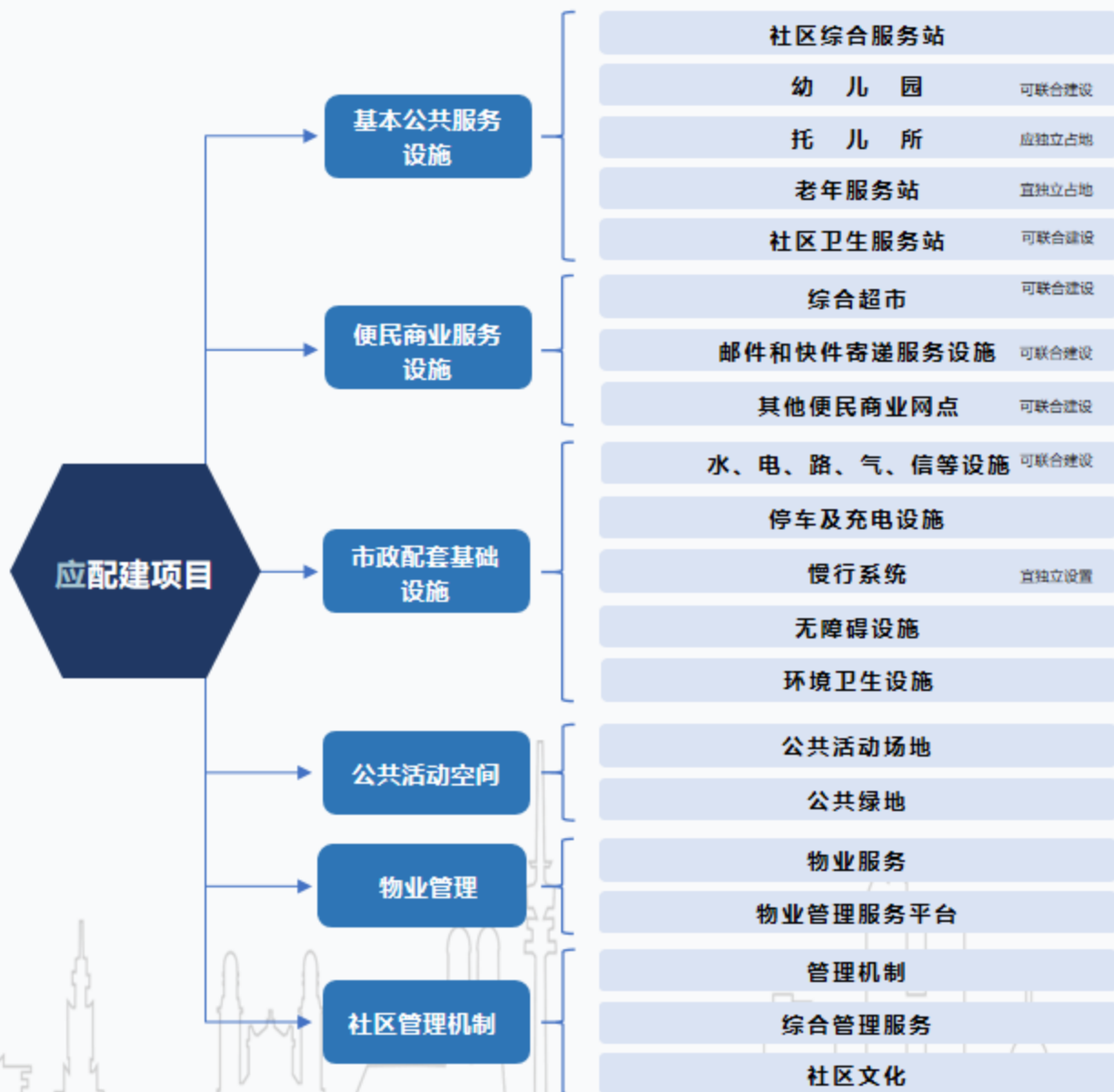
- (1) 服务半径不应大于70m,生活垃圾收集点应采用分类收集,宜采用的密闭方式;
- (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式;
- (3) 采用混合收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 5m^2 ;
- (4) 采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 10m^2 。

3.4.1.8 非机动车停车场(库)

- (1) 宜设置于居住街坊出入口附近;并按照每套住宅配建1~2辆配置;停车场面积按照 $0.8\text{m}^2/\text{辆} \sim 1.2\text{m}^2/\text{辆}$ 配置,停车库面积按照 $1.5\text{m}^2/\text{辆} \sim 1.8\text{m}^2/\text{辆}$ 配置;
- (2) 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场,并宜配置充电控制设施。

3.4.2 应配建防空地下室 (按人防有关规定)

3.5.0 应配建配套设施 6类20项



3.5.1 应完善基本公共服务设施

3.5.1.1 社区综合服务站

- (1) 建筑面积应大于800平方米；
- (2) 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、儿童之家、阅览室、党群活动中心等。
- (3) 社区服务站的建设应规模适度、配置合理、功能多元、经济实用，具备组织开展社区居民自治、向社区居民提供基本公共服务的功能。新建居住社区应当建设功能复合、服务高效的社区综合服务站，综合提供社区养老、卫生、助残、文化娱乐、物业管理等多元化服务。城市中心区内社区应当充分挖掘和利用存量资源，通过改造其他公共设施、综合配置等方式配建社区综合服务站，也可利用边角地配置社区移动图书馆等设施。
- (4) 新建城市社区综合服务站应选择市政设施条件较好、交通便利、便于居民到达的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。城市社区综合服务站与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口。

社区综合服务站用房和有关设施应根据使用功能要求合理布局，做到流线清晰、服务方便。

《城市社区服务站建设标准》(建标167-2014)中规定“城市社区服务站建设宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料、残疾人康复等基本公共服务设施统筹建设，发挥社区综合服务效益，增强服务功能。城市社区服务站与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口。用地紧张的社区，可在同一辖区内，分开建设房屋建筑和场地。”

3.5.1 应完善基本公共服务设施

3.5.1.2 幼儿园

- (1) 建筑面积不应小于2200平方米，用地面积不应小于3500平方米
- (2) 独立设置，不应小于6班。

服务内容：为3—6岁幼儿提供普惠性学前教育服务。

- (3) 幼儿园建设应坚持“以幼儿为本”，符合幼儿身心发展规律。园区布局、房屋建筑和设施应功能完善、配置合理，适合幼儿生活和开展游戏活动，绿色环保、经济实用。

新建、改建、扩建幼儿园应符合《幼儿园建设标准》（建标175-2016）、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016, 2019版）和国家相关抗震、消防标准的规定，合理布局，保障安全。(4) 配套不全的居住社区要依据国家和地方配建标准通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决。

- (5) 推进儿童友好社区建设，依托社区综合服务设施拓展社区托育服务功能。推动在社区普遍建立青年之家和校外实践教育场所，开展学龄儿童课后托管和寒暑假集中看护服务，在社区推广建立家长学校或家庭教育服务站点。

省发改委 省妇儿工委办公室 省住建厅 关于推进儿童友好城市建设工作的通知：开展儿童友好社区建设。建设社区儿童之家等公共空间，为儿童提供文体活动和阅读娱乐场所。增加社区儿童“微空间”，鼓励社区打造儿童“游戏角落”，提供适龄儿童步行路径和探索空间，合理增设室内外安全游戏活动设施。

3.5.1 应完善基本公共服务设施

3.5.1.3 托儿所

- (1) 建筑面积应大于200平方米;
- (2) 可结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。

服务内容：为0~3岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。

- (3) 托儿所应以婴幼儿为中心，立足于婴幼儿的生理、心理需求及发展特点进行设计，符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016, 2019版)和国家相关抗震、消防标准的规定。

新建居住社区规划、建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护设施，并与住宅同步验收、同步交付使用；老城区和已建成居住社区无婴幼儿照护设施的，要限期通过购置、置换、租赁等方式建设。在加快推进居住社区设施改造过程中，通过做好公共活动区域的设施和部位改造，为婴幼儿照护创造安全、适宜的环境和条件。

- (4) 独立婴幼儿照护设施在总体设计、建筑布局等方面与幼儿园类似，但由于使用对象的特殊性，生活单元（乳儿班单元和托儿班单元）的设计存在不同。

2019年5月，国务院办公厅印发《关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见》，提出“地方各级政府按标准和规范在新建居住区建设婴幼儿照护服务设施；已建成居住区无婴幼儿照护服务设施的，要限期通过购置、置换、租赁等方式建设。”

3.5.1 应完善基本公共服务设施

3.5.1.4 老年服务站

- (1) 建设1个建筑面积不小于350平方米的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。
- (2) 老年服务站及老年人日间照料中心宜临近医疗机构等公共服务设施。
- (3) 开展社区残疾人康复，做好家庭医生签约、康复训练、辅助器具适配、支持性服务等。为重度残疾人提供日间照料、居家服务等多种形式的托养和照护服务。

老年人日间照料中心宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上的社区老年人日间照料中心应进行无障碍设计；应根据日托老年人的特点和各项设施的功能要求，进行合理布局，分区设置；有条件的养老设施宜安排充足的健身空间。

2019年4月，国务院办公厅印发《关于推进养老服务发展的意见》，提出“持续完善居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系。按照国家相关标准和规范，将社区居家养老服务设施建设纳入城乡社区配套用房建设范围。对于空置的公租房，可探索允许免费提供给社会力量，供其在社区为老年人开展日间照料、康复护理、助餐助行、老年教育等服务。”

2020年10月，国务院办公厅印发《关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》，提出“在养老设施规划建设中，要安排充足的健身空间。”

2020年12月，国务院办公厅印发《关于促进养老托育服务健康发展的意见》，提出“在城市居住社区建设补短板 and 城镇老旧小区改造中统筹推进养老托育服务设施建设，鼓励地方探索将老旧小区中的国企房屋和设施以适当方式转交政府集中改造利用。支持在社区综合服务设施开辟空间用于‘一老一小’服务，探索允许空置公租房免费提供给社会力量供其在社区为老年人开展助餐助行、日间照料、康复护理、老年教育等服务。”

3.5.1 应完善基本公共服务设施

3.5.1.5 社区卫生服务站

(1) 建筑面积应大于150平方米;

服务内容: 提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务。

(2) 社区卫生服务站的建设, 拓展医养结合服务, 推进社区医院建设工作, 必须遵守国家有关法律、法规和国家有关卫生工作的政策, 应适应项目所在地区社会、经济发展状况, 正确处理现状与发展的关系, 做到规模适宜、功能适用、布局合理、流程科学、装备适度、安全卫生、运行经济、节能环保。

(3) 社区卫生服务站宜设置在居住社区内相对中心区域, 建筑宜为相对独立的低层、多层建筑。如设在公共建筑内, 应为相对独立区域的首层, 或带有首层的连续楼层, 且不宜超过四层。用房层数为二层及以上宜进行无障碍设计。

2008年3月, 国务院印发《关于发展城市社区卫生服务的指导意见》, 提出“推进社区卫生服务体系。在大中型城市, 政府原则上按照3~10万居民或按照街道办事处所辖范围规划设置1所社区卫生服务中心, 根据需要可设置若干社区卫生服务站。”

2020年3月, 国家卫生健康委办公厅印发《关于基层医疗卫生机构在新冠肺炎疫情防控中分类精准做好工作的通知》, 提出“各地社区卫生服务中心(站)、乡镇卫生院、村卫生室等基层医疗卫生机构要结合区域疫情防控态势, 进一步强化工作责任, 统筹做好疫情防控和日常诊疗、慢性病管理、健康指导等工作, 确保城乡居民及时、就近获得基本卫生健康服务。”

3.5.2 应健全便民商业服务设施

3.5.2.1 综合超市

(1) 建筑面积应大于300平方米，既有居住社区，可建设2~3个50~100平方米的便利店。

服务内容：提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。

(2) 综合超市的设置应与城市建设及商业网点布局相协调，合理布局，因地制宜，与环境相协调。以生活宜居为原则，综合超市的选址及经营应便捷可达，且干扰居民生活。

(3) 综合超市和便利店可利用沿街商业店铺进行配置，方便居民就近使用。综合超市附近应设置机动车和非机动车停车位。

2019年8月,国务院办公厅印发《关于加快发展流通促进商业消费的意见》,提出“要加快连锁便利店发展,将智能化、品牌化连锁便利店纳入城市公共服务基础设施体系建设。”

2020年7月,国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,提出“提升类,为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。”

3.5.2 应健全便民商业服务设施

3.5.2.2 邮件和快件寄递服务设施

- (1) 建设多组智能信包箱、智能快递箱，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的1~1.3倍。
- (2) 新建居住社区应建设使用面积不小于15平方米的邮政快递末端综合服务站。
- (3) 城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可根据居住小区使用需求情况，清理楼道内散落的信报箱，推广并集中布置智能信报箱，合理设置智能快递柜，并根据使用需求，定期更新或增设。

3.5.2.3 其他便民商业

- (1) 建设早餐店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点

3.5.3 应完备市政配套基础设施

3.5.3.1 水、电、路、气、 信等设施

- (1) **建设：**供水、排水、供电、道路、供气、通信等设施。
社区智能安防设施及系统。
- (2) **要求：**设施完好、运行安全、供给稳定
- (3) **实现：**光纤入户和多网融合，推动5G网络进社区。
- (4) 新建居住社区应综合规划建设市政基础设施；既有居住社区和城镇老旧小区重点提升改造和补齐设施短板，保障居住社区安全和正常运行；鼓励有条件的社区，建设达到节能减排、智慧运维等高品质要求的市政基础设施。



3.5.3 应完备市政配套基础设施

3.5.3.2 停车及充电设施

(1) **新建居住社区**：按照不低于1车位/户配建机动车停车位，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。

(2) **既有居住社区**：统筹空间资源和管理措施，满足消防应急绿色交通的要求，结合小区道路交通条件设置机动车停车位和生态停车位，配置充电设施且应满足相关规范。有条件的宜增设立体车库。

(3) 机动车停车位(场)设置合理，停车管理规范有序，不占用、堵塞消防通道；停车困难的社区，可以利用楼边、路边等边角地以及改造既有平面停车设施等，增加停车位；推行错时停车，鼓励与周边商业办公类建筑共享利用停车泊位；有条件的社区，配置智能停车管理系统；居住社区停车场和车库按照不少于总停车位0.5%的比例设置无障碍机动车停车位，如停车场规模较小应设置不少于1个无障碍机动车停车位。

非机动车停放点应小规模分散布置，配置非机动车停车棚、停放架等设施；增设电动自行车充电桩；电动自行车集中停放及充电场所应加强消防安全管理。

2015年10月，国务院办公厅印发《关于加快电力汽车充电基础设施建设的指导意见》，提出“加快电动汽车充电基础设施建设；以用户居住地停车位、单位停车场、公交及出租车场站等配建的专用充电设为主体；原则上，新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%；鼓励充电服务、物业服务等企业参与居民区充电设施建设运营管理，统一开展停车位改造，直接办理报装接电手续，在符合有关法律法规的前提下向用户适当收取费用。”

3.5.3 应完备市政配套基础设施

3.5.3.3 慢行系统

- (1) 建设联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，与城市慢行系统相衔接。
- (2) 社区居民步行10分钟可以到达公交站点。

3.5.3.4 无障碍设施

- (1) 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符合无障碍设计要求。
- (2) 具备条件的居住社区，设置无障碍车位，加装电梯等适老化改造。
- (3) 对有条件的服务设施，设置低位服务柜台、无障碍厕所（厕位）给小区内有远程呼救需求的住户提供相关设备的安装条件。



3.5.3 应完备市政配套基础设施

3.5.3.1 环境卫生设施

- (1) **新建居住社区**：建设一个用地面积不小于120平方米的生活垃圾收集站，一个建筑面积不小于30平方米的公共厕所（内含母婴室、儿童厕位及低位洗手池）。
- (2) **既有居住社区**：可以采用集成箱体式公共厕所。
- (3) **实现**：生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点。

3.5.4 应充足公共活动空间

3.5.4.1 公共活动场地

- (1) 用地面积不小于150平方米
- (2) 有一片公共活动场地（含室外综合健身场地），配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。
- (3) 新建居住社区建设一片不小于800平方米的多功能运动场地，配置5人制足球、篮球、排球、兵乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。
- (4) 既有居住社区因地制宜改造宅间绿地、空地等，增加公共活动场地

3.5.4 应充足公共活动空间

3.5.4.2 公共绿地

- (1) 至少有一片开放的公共绿地。
- (2) 新建居住社区至少建设一个不小于4000平方米的社区游园，设置10%~15%的体育活动场地。
- (3) 既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等。
- (4) 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，在紧急情况下可转换为应急避难场所。
- (5) 居民小区实体围墙征得业主同意后改建透空围墙，提升环境品质。可结合区域街道特色，实施文化墙和生态墙。沿街有条件的居住区推进屋顶绿化、墙面立体绿化，提升院落景观，与街景呼应，彰显城市绿化品位。

3.5.4.3 公共场地完善

- (1) 应坚持因地制宜、建管并重、服务群众的原则，考虑到使用人群的特点，满足不同年龄段居民对休闲场地的需求；
- (2) 宜打造儿童“游戏角落”，提供适龄儿童步行路径和探索空间，合理增设室内外安全游戏活动设施；
- (3) 供老年人、儿童、残疾人使用的设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施；
- (4) 应满足地势平坦、环境良好、排水通畅的要求，场地铺装优先采用透水性材料。

3.5.5 应全覆盖物业管理

3.5.5.1 物业服务

- (1) 鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。
- (2) 新建居住社区按照不低于物业总建筑面积2‰比例且不低于50平方米配置物业管理用房。
- (3) 既有居住社区因地制宜配置物业管理用房。

3.5.5.2 管理服务平台

- (1) 建立物业管理服务平台，推动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。
- (2) 推进智慧社区建设，鼓励运用互联网、大数据、人工智能等技术，建设物业管理服务平台，在公共服务、商业服务、设备管理、安防管理等方面提供智能、便捷的服务内容。推动社区生活设施智能化改造，推进智能停车、智能安防。大力发展线上线下服务业，提供社区养老、托幼、助残、医疗、助餐、快递、家政等服务，满足居民多样化的生活服务需求。推进物业管理服务平台与城市政务服务一体化平台对接，促进“互联网+政务服务”向居住社区延伸，打通服务群众的“最后一公里”。

3.5.6 应健全社区管理机制

3.5.6.1 管理机制

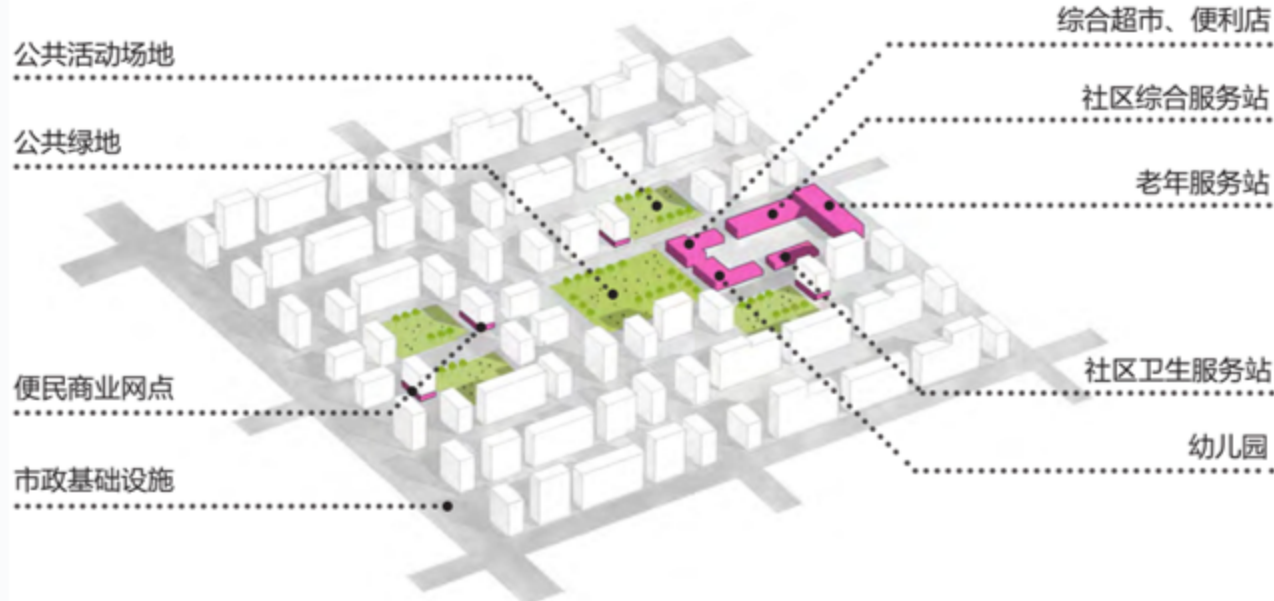
- (1) 建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。
- (2) 推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。

3.5.6.2 综合管理服务

- (1) 依法依规查处私搭乱建等违法违规行为。
- (2) 组织引导居民参与社区环境整治、生活垃圾分类等活动。
- (3) 加强社区警务工作保障，推进警务室与村(社区)“两委”同址办公，配齐必要装备设施，开展平安社区(村)建设活动。
- (4) 做好消防安全管理。

3.5.6.3 社区文化

- (1) 举办文化活动，制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化



完整居住社区和十五分钟生活圈设施配置示意图



04、附录

4.1 术语

4.2 一般规定

4.3 社区设施提升

4.4 编制依据

4.1.1 城市居住区

城市中住宅建筑相对集中布局的地区，简称居住区。

4.1.2 居住区用地

城市居住区的住宅用地、配套设施用地、公共绿地以及城市道路用地的总称。

4.1.3 公共绿地

为居住区配套建设、可供居民游憩或开展体育活动的公园绿地。

4.1.4 住宅建筑平均层数

一定用地范围内，住宅建筑总面积与住宅建筑基底总面积的比值所得的层数。

4.1.5 配套设施

对应居住区分级配套规划建设，并与居住人口规模或住宅建筑面积规模相匹配的生活服务设施；主要包括基层公共管理与公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施。

4.1.6 社区服务设施

五分钟生活圈居住区内，对应居住人口规模配套建设的生活服务设施，主要包括托幼、社区服务及文体活动、卫生服务、养老助残、商业服务等设施。

4.1.7 便民服务设施

居住街坊内住宅建筑配套建设的基本生活服务设施，主要包括物业管理、便利店、活动场地、生活垃圾收集点、停车场（库）等设施。

4.1.8 为便于各地准确执行本指南，对改造内容要求严格程度不同的用词说明如下：

1. “必须”表示很严格，反之为“严禁”；
2. “应”表示严格，居住小区一般情况下应当完成相应内容，反之为“不应”或“不得”
3. “宜”或“可”表示在条件具备的情况下，鼓励进行相应内容的改造，但不做严格要求。

05、工作指引

5.1 深解读 5.4 定任务

5.2 组队伍 5.5 推行动

5.3 找短板 5.6 评成果

5.1 深解读

补齐城市居住区配套设施短板，实施城市居住区配套设施建设专项行动，全面提升我市城市居住区的建设质量和服务管理水平。

重点内容：

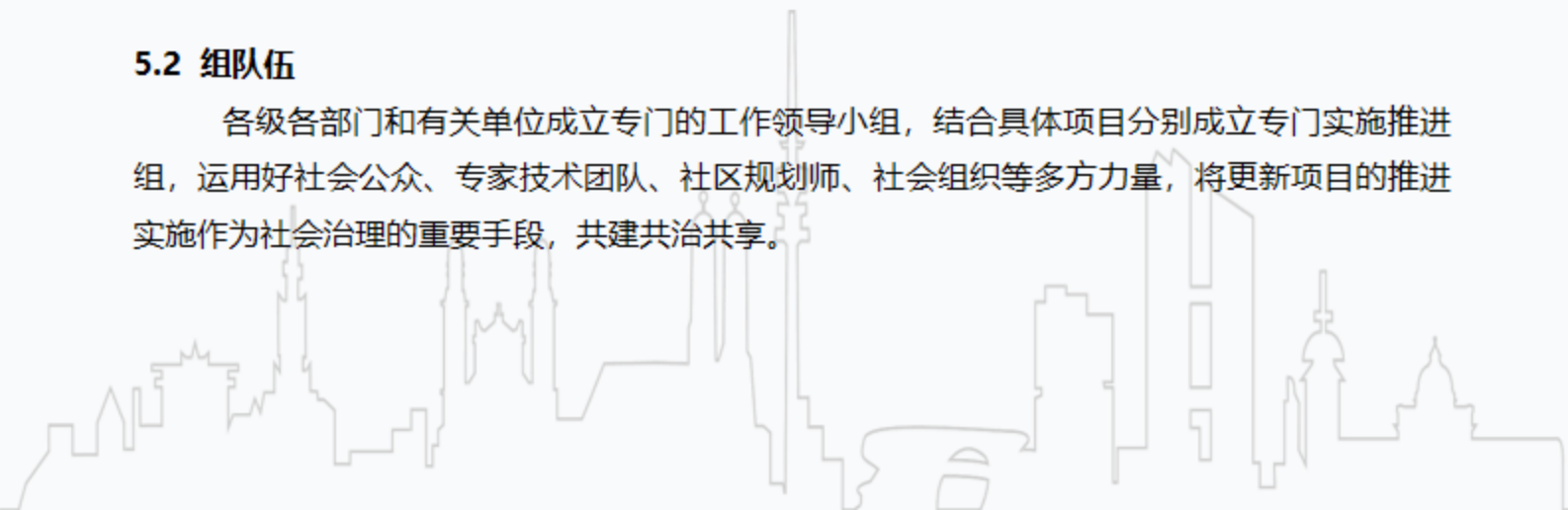
聚焦完整居住社区建设，关注新建居住区公共服务的“基础保障”与“品质提升”两大方面，

基础保障：实现各类设施的空间布局与使用频率的高效契合，满足不同群体活动圈层的可达要求，同时加强设施的步行关联度，并对新建地区和有条件进行改造的区域，引导设施的“一站式”布局，推广基础设施的建设。

品质完善：更加关注生活方式，由保障至提升逐步完善社区生活圈服务体系，同时由普适策略走向针对人口结构与活动特征的差异化配置引导。

5.2 组队伍

各级各部门和有关单位成立专门的工作领导小组，结合具体项目分别成立专门实施推进组，运用好社会公众、专家技术团队、社区规划师、社会组织等多方力量，将更新项目的推进实施作为社会治理的重要手段，共建共治共享。



5.3 找短板

以市民需求为导向，对更新社区进行综合评估，重点聚焦中心城老旧地区内社区、历史风貌保护区内社区及大型居住社区等现状诉求矛盾较多的成熟社区，关注社区公共服务设施水平的提升，明确生活圈中“缺什么”，“补什么”，从而提供更加宜人的社区生活方式。

5.4 定任务

针对综合评估清单，结合需求紧迫度、实施主体积极性、实施难易度等因素，明确具体工作任务，形成“分期任务包”

5.5 推行动

促进城市共享发展，坚持以民为本，探索“政府-市场-市民-社团”四方协同的机制，注重物业权利人和设计师及政府部门的协作，发挥市民协商自治作用。

5.6 评成果

形成宣传和评选工作方案，明确工作主体、评选流程、评选标准等，通过展示、论坛、公众投票等方式予以推进。



06、附则

6.1 生效日期

6.2 动态更新

6.1 生效日期

本《指南》自发布之日起试行。。

6.2 动态更新

根据使用中出现的的具体情况，九江市人民政府将及时增补和完善本《指南》，并授权九江市住房和城乡建设局负责解释。



二零二二年三月