

城市更新白皮书系列

未来人居社区



savills
第一太平戴維斯

ECADI



朱兆荣 Siu Wing Chu

第一太平戴维斯中国区首席执行官

衣食住行历来是人们最为关心的民生话题，而“居住”无疑又是其中更重要的命题，据统计国内家庭近七成的财富沉淀在房子中。基于人们对未来美好生活的畅想，更怀着对未来人居社区的憧憬，我们希望以此书抛砖引玉、与大家共同探讨未来人居社区的蓝图。未来人居社区应是个包罗万象的体系，不仅体现在社区环境或户型配置等物质层面，也需照顾到心理健康等以往被忽视的需求。

从硬件角度来看，会有更完善和舒适的人性化配置：大小适中的社区规模或更受青睐、避免过大难以管理或过小配置匮乏，更为关注社区内部的人

居环境和健康配套，更为聪明的智能化社区管理等。其中有些部分会在疫情的催生下，不久后会加速步入我们的日常生活。在房屋内部，基于家庭结构的改变和生活习惯的变化，传统的格局正在悄然升级，多套房、或者可变户型等设计，正不断迎合人们对私密空间和彰显个性的需求。

在软件管理层面，对服务提升的呼声不断提高，并赋予社区文化塑造、定制人文关怀等更多层面的软性内涵，在服务管理和精神需求上给社区注入更多的思想和灵魂。还有对邻里关系的思考，随着国内住宅格局的几经变化，邻里关系曾经从熟悉变为陌生，

历史正在回归到对睦邻关系的重新梳理，随着家庭结构简单化，更需要在社区中找到归属感。

同时，在未来的人居中，我们也会思考 and 环境的相容、对低碳的贡献、突发情况下的社区韧性、与优秀历史建筑相融等各种课题。新的时代正在来临，人们对于未来居住功能的深度思考和不断探索，让人们更清晰地了解到自己想要居住在怎样的社区、环境和空间中。让人与社区的关系更为和谐美好。



第一太平戴维斯

朱兆荣 Siu Wing Chu

第一太平戴维斯中国区
首席执行官

siuwing.chu@savills.com.cn
+8621 6391 6688

简可 James Macdonald

第一太平戴维斯中国区
市场研究部 主管、高级董事

james.macdonald@savills.com.cn
+8621 6391 6688

唐华 Shirley Tang

第一太平戴维斯中国区
住宅销售部 主管、高级董事

shirley.tang@savills.com.cn
+8621 6391 6688

陆云生 Louis Lu

第一太平戴维斯华东区
住宅销售部 助理董事

louis.lu@savills.com.cn
+8621 6391 6688



张俊杰 Zhang Jun Jie

教授级高级工程师

华建集团华东建筑设计研究院有限公司总经理、总建筑师



社区是组成城市形态的细胞单元，也是承载国家治理的基层空间。同时社区的建设也与社会形势的变迁有着千丝万缕的联系。我国的社会自新中国建立后经历了从农业时期的“乡土中国”到工业时期的“单位中国”，再到如今现代化的“社区中国”的演变。社区的物质形态和管理体制也随之发生了巨大的变化，从依靠社会伦理自治的传统民居集聚区，到生产生活高度统一的“单位制”社区，再到改革开放后逐步市场化、商品化的“小区制”社区，如今又呈现向多元主体“共建共享共治”发展的趋势。社区形态及其治理在不断现代化、规范化、民主化。

虽然在过去几十年间快速的城市化进程

中，我国已经累计建设了一批规模较大、品质过关的城市居住社区，使居民的基本生活得到保障。但不可忽略的是，一大批建成时间较早的社区已经或正在“老去”，成为城市中亟待更新的部分。伴随着新理念的不断提出、新技术的不断涌现，以及人们对环境品质要求的不断提高，对社区的更新改造将不再仅仅是对于基础保障设施的完善，如何更多地从“以人为本”的理念出发，满足多元个性化的需求、实践生态可持续发展的理念、普及智能数字化的应用、培养灵活弹性的应灾能力、延续深层内核的社区文化将成为新时代社区品质提升的重点和难点。

自中央提出“实施城市更新行动”以来，各地陆续出台以存量提质为目标的

发展指导文件，与片区更新一并，以“小”“精”“微”为特点的社区更新也是各地实施城市更新的重要方式之一。例如，上海于2014年就已率先提出“15分钟社区生活圈”的概念，自然资源部在2021年将其进一步规范，并向全国推广。毋庸置疑，社区更新将对城市竞争力及整体形象的提升起到同等至关重要的作用。

随着时代的发展，社区的内涵正不断丰富，社区更新的实践也在向更广的维度和更深的层次拓展。“未来人居社区”的建构不仅关乎物质环境，也关注居民的精神需求，实现“人民日益增长的对美好生活的向往”。

华建集团华东建筑设计研究院有限公司

叶锺楠

城市更新与历史建筑保护设计研究院
常务副院长

yzn14483@ecadi.com

+86 21 6321 7420

宋雷

城市更新与历史建筑保护设计研究院
副院长

sl0283@ecadi.com

+86 21 6321 7420

卓刚峰

城市更新与历史建筑保护设计研究院
副院长

zgf00918@ecadi.com

+86 21 6321 7420

寇志荣

城市更新与历史建筑保护设计研究院
城市更新咨询与研究中心 总监

kzrh9613@ecadi.com

+86 21 6321 7420

姚海容

宜居建筑设计研究中心
主任

yhr08013@ecadi.com

+86 21 6321 7420

马晓琼

绿色低碳设计与研发中心
执行总监

xiaoqiong_ma@ecadi.com

+86 21 6321 7420

目录

PART 1 人居社区发展综述

- 09 社区的广泛概念
- 12 社区的发展历程
- 16 社区的相关政策
- 32 更新时代社区发展的主要问题
- 35 未来人居社区的含义

PART 2 未来人居社区的综合发展趋势

- 37 人居社区的最新发展趋势
 - 37 幸福健康 / 人本
 - 40 生态低碳 / 生态
 - 42 智慧科技 / 数字
 - 44 创新设计 / 工具
 - 47 应对突发 / 弹性
 - 49 价值保护 / 文化
- 50 更新时代人居社区的典型案例





PART 3 5.0 未来社区的创新实践与探索

55 规划设计策略

55 案例 北蔡楔形绿地（罗山路以西）绿色生态城区更新

57 案例 黄浦区半淞园社区厅西路地块更新

59 案例 长宁区档案馆与周家桥社区文化中心更新

62 开发定位策略

62 案例 TODTOWN 天荟

66 案例 华侨城苏河湾

68 案例 建业里

70 案例 锦绣里

PART 4 5.0 未来人居展望

73 规划设计趋势

73 塑造多元包容的社区场所

74 打造生态低碳的人居环境

75 保护与挖掘社区人文内核

75 可持续的社区韧性提升

75 集思广益的参与式社区规划

76 运营管理趋势

76 基于住户需求的服务管理升级

77 多元融合的社区文化建立

77 应对不同需求的定制关怀

77 资源整合的社区一体化平台构建



PART 1

人居社区发展综述

社区的广泛概念

社区的概念

“社区”一词来源于社会学领域，多指具有某种互动关系和共同文化维系力的人类群体及其活动领域。1887年，德国著名社会学家斐迪南·滕尼斯（F.J.Tonnies）在其所著的《共同体与社会》（*Gemeinschaft and Gesellschaft*）一书中最早开始频繁使用“共同体”、“社区”（*Gemeinschaft*）这一概念。之后，美国学者查尔斯·P·罗密斯（Charles P. Loomis）在翻译滕尼斯的这一著作时，把德语“*Gemeinschaft*”翻译为英语“*Community*”，词根来源于拉丁文“*Communi*”，本意为关系密切的伙伴和共同体。

中文的“社区”一词属于舶来词汇，由英文“*Community*”翻译而来。汉语中虽然有“社”和“区”两个词汇，但二者相互分离，彼此少有联系。直到1933年，老一代社会学家费孝通先生以及部分燕京大学社会学系的学生在引入和翻译西方社会学经典著作时，才将英文的“*Community*”译成“社区”，

并在《社会学概论》一书中对其含义进行详细定义：“社区是若干个社会群体或社会组织聚集在某一地域里形成的一个在生活上相互关联的大集体”。至此之后，“社区”一词逐渐成为了我国社会学的规范术语，并沿用至今。

在学界定义的基础上，我国政府官方文件对“社区”一词的定义进行了一定简化，其被解释为“聚居在一定地域范围内的人们所组成的社会生活共同体”，同时还从行政的角度特别指出“我国目前城市社区的范围，一般是指经过社区体制改革后作了规模调整的居民委员会辖区”，这使得我国的社区含义具有了一定的行政管理意义，是社会治理的基石和基本单元。在2000年中共中央办公厅、国务院办公厅转发的《民政部关于在全国推进城市社区建设的意见》中，第一次以中央文件的形式明确提出“社区空间”的两个维度：一是有明确边界的物质地域空间——在居住过程中产生的具有特定性质的实体空间；二是没有明确界限的心理认知空间——基于居民认同感和归属感的精神认知空间。



社区的基本构成要素及主要特征

综上，社区具有地域性、功能性和情感性三大特征。构成社区的基本要素，国内外学者提出过三要素论、四要素论、五要素论等不同的观点。综合国内外学者的观点，可将组成社区的基本构成要素按照地域、功能及情感三个方面分为以下 7 点。



空间要素

社区是一个相对明确、相对稳定、相对独立的地域空间



人口要素

社区是以一定的社会关系为纽带组织起来的具有一定数量的人口群体



公共服务要素

社区具有维护公共利益与秩序的公共服务设施与社区组织机构



社会要素

社区具有各种社会活动与人际互动关系



文化要素

社区具有一定的社区文化



制度要素

社区具有共同的社会生活行为规范制度和社区意识



心理要素

生活在社区中的人们在心理上具有对社区的归属感和认同感



社区的分类

从现实情况来看，我国的城市社区分类与经济体制发展具有强关联性，城市社区类型随着计划经济体制向市场经济体制的转变，也发生了清晰可见的变化。总体来说，在改革开放前，我国城市中的社区分类较为简单，一种是在单一经济体制下形成的由各负责单位（党政军系统、国营、集体企业等）管理的“单位社区”；另一种则是由基层街道、居委会管理的街居制社区。80年代改革开放以来，社会形势及社会关系发生了巨大变化，城市社区的类型层次也逐步丰富，具体可见下表：

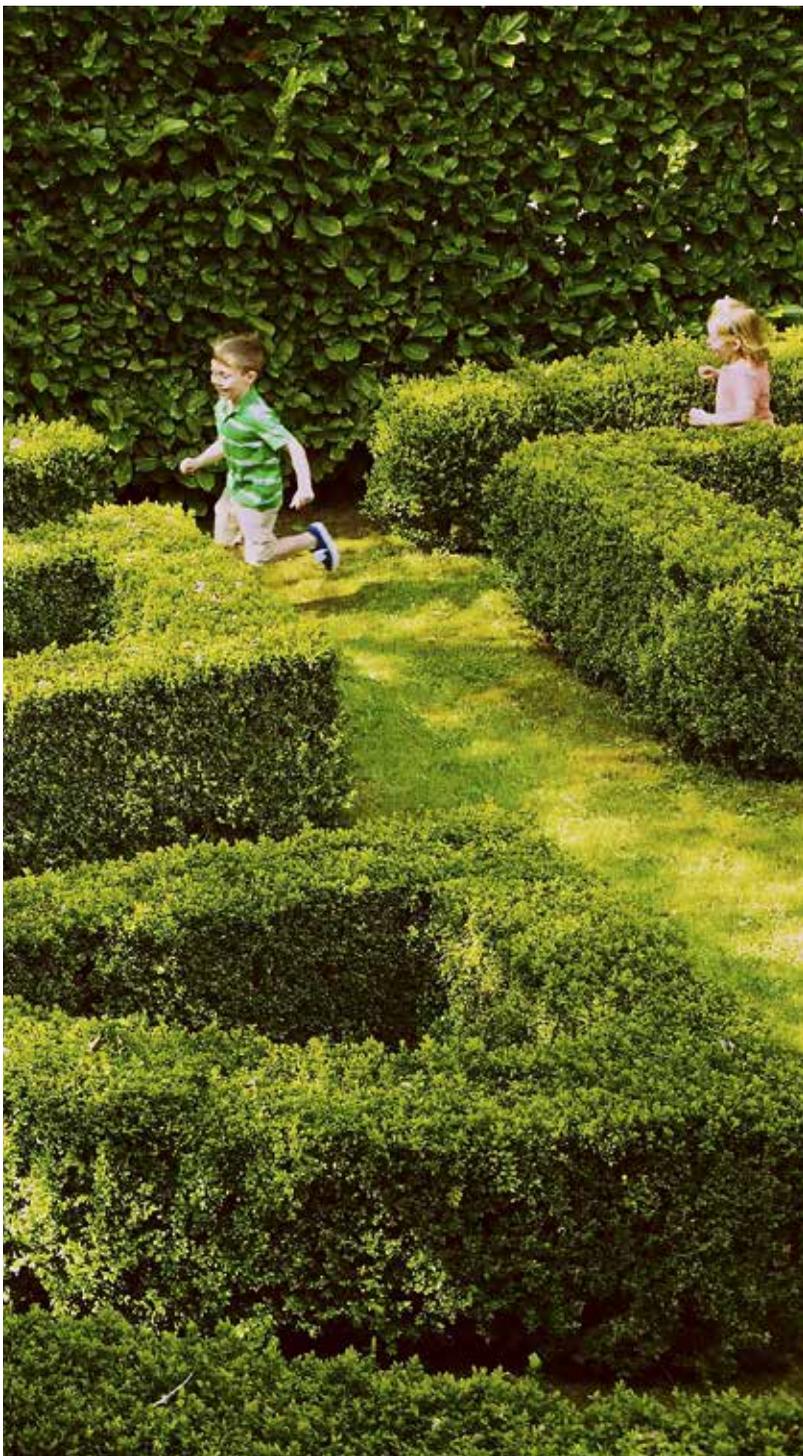
| 分类维度 | 类型 |
|---------------|---|
| 根据社区居民构成结构 | 传统居民社区、农转非社区、商住社区和单位社区 |
| 根据地理区位差异 | 旧城社区、单位社区、城中村和城乡结合部的边缘社区 |
| 根据居民收入水平等综合因素 | 高档别墅区、上层居住社区、中上层住宅区、中低收入工薪阶层居住区、城市贫困阶层与农民工居住区 |
| 根据住房形态 | 小康居住社区、旧有居住型社区、高级商住型社区、排屋别墅社区和撤村建居型社区。 |
| 根据城市发展阶段分类 | 传统式街坊社区、单一式单位社区、混合式综合社区、演替式边缘社区（包括城中村社区、村改居社区和城郊边缘社区）、新型房地产业务管理型社区五种类型。 |

社区的发展历程

从国内外社区的整体发展历程来看，随着 18-19 世纪的工业化与城市化所带来经济规模的扩大和人员流的增强，传统以社会人际关系为主的“熟人社会”迅速转变成为了现代以信誉契约关系为主的“陌生人社会”。随之而来的社会关系“原子化”、传统社会秩序瓦解、社区服务供给能力欠缺、贫困人口增加等一系列城市社会问题，对现代城市社区建设提出了更严峻、更多样、更高标准的挑战和要求。

国外社区建设发展概述

社区建设最先出现于率先完成城市化的英美等发达资本主义国家，其最早的社区建设活动可追溯到 18-19 世纪民间自发的社区援助行为，后逐步演化为 19 世纪中后期的“国家福利制度”。20 世纪初，现代意义上的社区发展在英、法、美等国家出现，广泛的“睦邻运动”和“社区福利中心运动”为当时面临种种社会问题的欧美各国开启了一条可行之路。世界上第一座睦邻中心于 1884 年建在伦敦东区的汤恩比馆；而美国早期的睦邻中心主要是用来帮助新移民尽快融入新环境，提供包括成年人教育、日托中心、图书馆和休闲设施等在内的综合服务。





社区建设的进一步推广 出现在二战之后， 其发展共经历了四个阶段

1

在联合国推动下提出“以社区为基础的社会发展运动”

2

60-70年代，社区建设成为解决社会矛盾和社会问题的出发点，成为实现社会管理和社会控制的有效手段

3

80年代，社区建设开始将社区规划、社区照顾、社区参与等原本相互分离的活动融合在一起，呈现出社区整合发展的趋势

4

90年代，社区建设更加强调政府与

社会的互动，成为国家用以贯彻决策实施过程、实行社会改革、实现社会控制和社会整合的基本手段和基本单位。

经过二战后近八十年的发展，世界科技创新水平和工业生产能力发生了质的飞跃，社区建设的国际实践也发生了巨变，涌现了众多先进的新理念与新模式。如，英国自2011年再度进行规划制度改革后，将“邻里规划”（neighbourhood plan）正式纳入法定规划编制体系，社区对于自身的发展目标和更新形式拥有了更多的“话语权”，同时，英国在社区的绿色低碳发展方面也做出了领先探索，例如第一个“零碳社区”——贝丁顿社区；日本于2016年提出“社会

5.0——超智能社会”的概念，将物联网、大数据、人工智能和机器人等领域的发展作为实现未来社区建设的重要基础。目前，日本已经开始了对“智慧社区”建设的前沿探索，如“柏之叶智慧社区”；新加坡在2019年发布了最新版的《总体规划》（Master Plan 2019）以及针对未来社区建设的“为生活而设计”（Design for Life）计划，提出打造“健康、智慧、有凝聚力的社区”（Live Well, Live Smart, Live Connected），按此目标设计和建设的“登加新镇”正在如火如荼地进行当中。



国内社区建设发展概述

国内的社区建设发展相较于西方发达国家起步较晚。此外，社区建设的过程也与当时、当地的社会发展水平、制度体系、文化传统和历史背景有着密切联系。因此，虽然中国的社区建设发展一定程度受到西方发达国家的影响，但其在形式、内容和方法上都具有明显区别于西方社区建设的自身特点。

从新中国成立到上世纪末近 50 年间，中国城市社区建设的模式大致经历了三个阶段，实现了从单位住房配给到商品房买卖的转变。 1

50 年代，法定社区与单位社区齐头并进时期。在国家行政制度体系完善

的同时，计划经济体制下单位经济得到初步发展，单位社区逐渐形成。

2

60 至 70 年代，单位制度拓展至国营集体企业领域，单位社区由此进入繁荣全盛时期。

3

80 年代至今，随着改革开放带来的社会经济体制改革，市场经济体制逐渐建立完善，单位社区逐渐萎缩瓦解，以商品房居住小区为代表的现代城市社区逐渐兴起。

根据央行 2020 年发布的城镇居民家庭资产负债情况调查报告数据显示，我国城镇居民家庭住房自有率达 96%，群众住房问题已基本得到解决，取得了改革开放以来我国城市居住社区发展的历史性成就。然而时至今日，大部分建于 20 世纪下半叶的居住社

区因当时的建设技术、建设年代等原因，逐渐开始出现建筑老化、功能缺失、不安全、不宜居、不节能、不适老、物业弃管等普遍性问题。“老旧小区”随着时间变化将在居住品质上不断降低，而在数量上不断增多，成为我国全面进入城市更新时代将要面临的主要问题之一。

因此，城市老旧居住社区改造工作从国家到地方层面都正在得到高度重视。2020 年 4 月，李克强总理在主持召开国务院常务会议时指出，“推进城镇老旧小区改造力度，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。”他提出，改造后的老旧小区不光要“好看”，还要“好住”。随后国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发【2020】23 号文），标志着城市老旧居住社区改造工作在国家层面按

下了“快捷键”。

除此之外，由于城市老旧居住社区改造关联行业多且产业链较长，对拉动投资、促进消费、增加就业也具有一定的积极作用。首先，其改造本身会增加建材、水泥、管线等工程建设原材料的需求；外部环境的改善也会在一定程度上促进居民对自家房屋进行装修，因此对家具和家电会有一定购置需求；同时，在小区完善社区综合服务设施后，居民对家政、餐饮、娱乐休闲等社区服务相关的需求也会呈现上升趋势。上述投资和消费的增加，还会带来当地就业机会的增加，对当地

经济的增长有一定的拉动作用。因此，城市老旧居住社区的更新改造既是一项民生工程，也是一项有效的投资举措。



| 政策名称 | 颁发部门 / 时间 | 要点 |
|--|---------------------------------------|--|
| 《住房和城乡建设部关于推进老旧小区试点工作的通知》 (建城函【2017】322号) | 住建部，2017 | 在秦皇岛、张家口等15个城市开展老旧小区改造试点工作，探索城市老旧小区改造新模式，为推进全国老旧小区改造提供可复制可推广的经验。 |
| 《城镇老旧小区改造试点工作方案》 | 住建部、国家发改委、 财政部、人民银行、 银保监会等，2019 | 组织山东、浙江两省和上海、青岛、宁波、合肥、福州、长沙、苏州、宜昌等8个城市开展深化试点工作，重点探索九大体制机制。 |
| 《开展城市居住区建设补短板行动的意见》 | 住建部等部门，2020 | 以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，到2025年前，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配套各类设施。 |
| 《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》 (国办发【2020】23号) | 国务院办公厅，2020 | 大力改造提升城镇老旧小区，2022年基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”末期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。 |

来源：张佳丽，《城镇老旧小区改造实用指导书册》，2021 表1 国家各部委出台的老旧小区改造政策

社区的相关政策

城市更新政策 大背景

2019年底，中国社科院发布《2020年社会蓝皮书》，其中提及我国在2019年底城镇化水平首次超过60%，城市发展将从“增量”时代逐步过渡到“存量”时代，发展重点将由新城建设逐步向旧城功能完善、城市健康运行、人居水平改善等方向转变。

2020年全国两会《政府工作报告》中，城市更新的核心内容首次被纳入中央官方文件。这意味着城市更新的先进

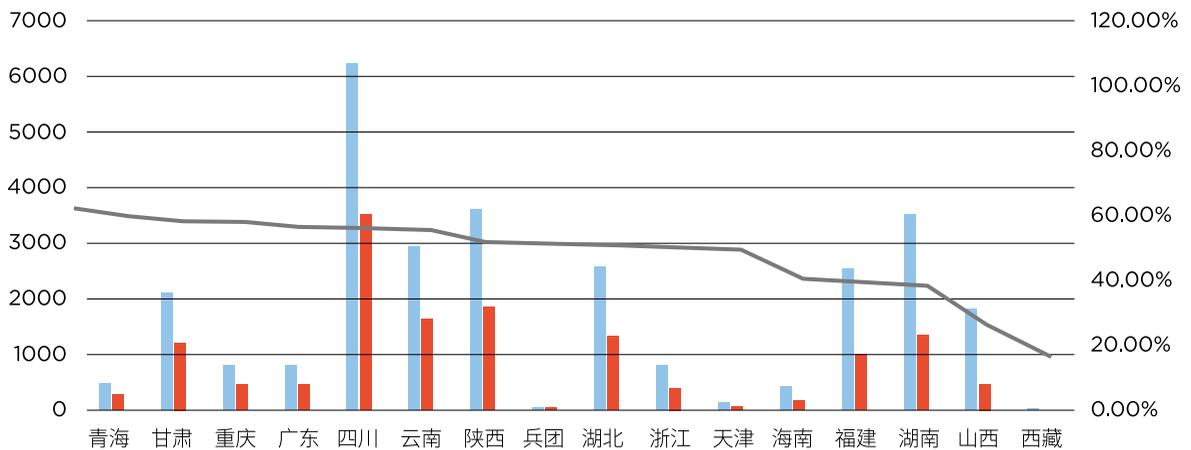
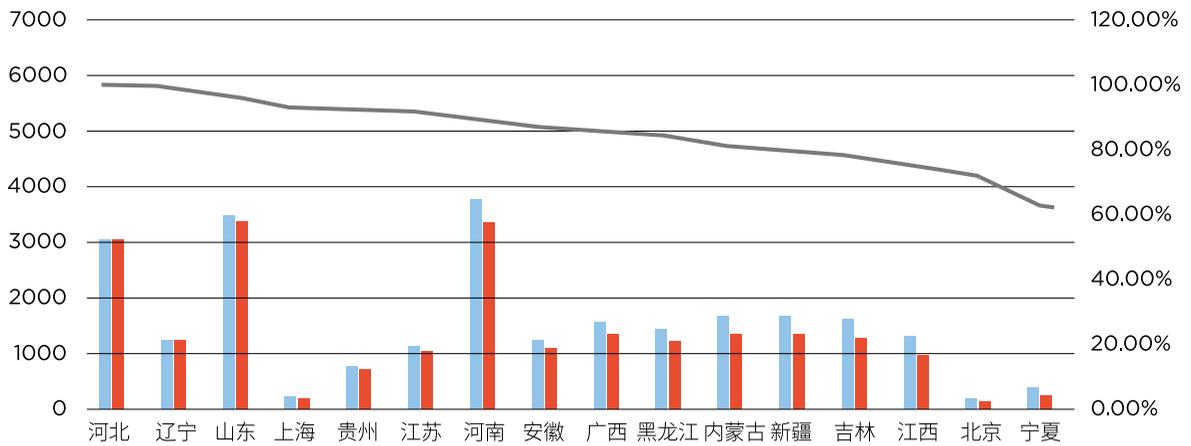
理念和实践不再集中于北上广深等超大型城市，而是将在全国范围内展开。未来在中国的许多城市，大面积的拓荒、拆迁、造城的时代将成为过去式，地方政府需要重新思考未来的城市发展方式。

2021年中下旬，中央部委针对各类城市更新乱象密集发文。8月，住建部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》；9月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》。“严格控制大规模拆除增建”和“尽可能保留”成为下一阶段城市发展的主基调。

城市老旧居住社区改造，是目前城市存量中占比最大、矛盾最突出、居民问题反映最集中的更新领域。全国有超过30万个城市老旧居住社区，涉及居民7000余万户、住宅建筑面积约为60多亿平方米，存在市政配套设施不完善、公共服务设施不健全等问题，亟需改造提升。党中央、国务院做出的大力提升城市老旧居住社区改造的重要决定和部署，是关系到大约4亿人居品质提升，直接关系到千家万户的获得感、幸福感、安全感，是为广大城镇居民拥护和支持的一项非常有意义的民生工程。



2021年全国城镇老旧小区改造进展情况（截至2021年6月末）



■ 新开工改造小区数 (个) 计划任务数
 ■ 新开工改造小区数 (个) 开工数
 — 新开工改造小区数 (个) 开工率





2022年3月，李克强总理在最新版《政府工作报告》中明确指出，2022年住房和城乡建设领域重点工作任务包括

- 1 加大社区养老、托幼等配套设施建设力度，在规划、用地、用房等方面给予更多支持；
- 2 再开工改造一批城镇老旧小区；
- 3 推进无障碍环境建设和适老化改造；
- 4 支持绿色低碳技术研发和推广应用，建设绿色制造和服务体系，推进钢铁、有色、石化、化工、建材等行业节能降碳；
- 5 继续保障群众住房需求；
- 6 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索新的发展模式；
- 7 坚持“租购并举”，坚持发展长租房市场；
- 8 推进保障性住房建设等。

与此同时，国家发改委在3月底同步推出的《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》中明确了“建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市”，以及“树立全周期管理理念，提高城

市治理科学化精细化智能化水平”的新型城镇化建设目标，其中重点阐述了“采用市场化推进老旧小区改造”、“健全便民服务设施”、“增强抵御冲击能力”、“提升智慧化水平”、“推进绿色低碳发展”、“加强历史文化保护传承”，以及“加强基层社会治理”等内容。

总结来看，“完善社区服务体系”、“全龄友好社区建设”、“智慧水平提升”、“绿色低碳技术应用”、“延续历史人文”、“促进职住平衡”等系列民生关键词，无疑成为了下一阶段城市发展过程中社区建设的重点发展方向。

社区类政策

纵观我国社区建设整体发展过程，社区类政策大致可以分为两种——一种关注于社区物质空间环境和服务设施层面，主要由国务院办公厅、国家发改委、住建部、自然资源部等部委出台颁布，在整体人居环境改善、基础设施设备提升、社区服务完善等方面做出原则性指引和策略性指导，如《“十四五”城乡社区服务体系建设

规划（2021-2025年）》（2021.12）、《完整居住社区建设指南》（2021.12）、《社区生活圈规划技术指南》（2021.12）等。另一种则侧重于社会治理、社区社会组织培育以及财政支持等非物质因素层面，主要由民政部、财政部等部委发布，如《民政部关于在全国推进城市社区建设的意见》（2000.10）、《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（2017.06）、《培育发展社区社会组织专项行动方案（2021-2023年）》（2020.12）等。

综合各类会议决议、发展规划、指导意见等，中国城市社区工作的基本职责和主要任务包括

- 1 美化社区环境
- 2 提供各类社区服务
- 3 推进社区居民自治
- 4 繁荣社区文化。

各项主要任务又可继续细化成对社区经济发展、社区信息化建设、社区减负、社区协商、社区网格化管理、建立社区基金（会）、发展社区社会企业、建立社会组织促进会、建立社区工作者协会、推进社区服务社会化及产业化等各类具体实施工作。

其他相关政策



数字智慧

2014 国家发改委等 8 部委

《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》

公共服务便捷化、城市管理精细化、生活环境宜居化、基础设施智能化、网络安全长效化；

2020 住建部

《智慧城市建筑及居住区 第 1 部分：智慧社区建设规范（征求意见稿）》

社区管理与服务科学化、智能化、精细化，实现共建、共治、共享管理模式；

2021 上海市人民政府

《上海市全面推进城市数字化转型“十四五”规划》

“数智赋能”的基础底座构建、“跨界融合”的数字经济跃升、“以人为本”的数字生活体验、“高效协同”的数字治理变革；



低碳绿色

2021 国务院

《2030 年前碳达峰行动方案》

总体部署、分类施策；系统推进、重点突破；双轮驱动、两手发力；稳妥有序、安全降碳；

2021 国务院

《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

人与自然和谐共生；整体与局部相协调；效率与均衡并重；公平与包容相融合；保护与发展相统一；党建引领与群众共治共享相结合；



全龄友好

2021 国务院

《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》

养老服务供给不断扩大；老年健康支撑体系更加健全；为老服务多业态创新融合发展；要素保障能力持续增强；社会环境更加适老宜居；

2021 国务院

《关于印发全民健身计划（2021—2025 年）的通知》

全民健身公共服务体系更完善；人民群众体育健身更便利；运动项目参与人数持续提升；三级公共健身设施和社区 15 分钟健身圈全覆盖；全国体育产业总规模扩大；



职住平衡

2020 广州市规自局

《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》

产城融合、宜居宜业



社区精细化建设治理

2020 民政部

《培育发展社区社会组织专项行动方案（2021-2023 年）》

培育发展、能力提升、作用发挥、规范管理

2021 上海市民政局

《上海市社会工作人才队伍建设“十四五”规划》

规模扩大、结构优化、水平提升、领域拓展、保障体系完善



资金

2021 国家发改委

《关于总结推广加强城镇老旧小区改造资金保障典型经验的通知》

“项目化”推动、统筹财力、金融支持、社会资本引入、居民出资、程序简化、“一钱多用”、长效运维；

2021 北京住建委

《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见（2021）》

多种方式引入社会资本参与、加大财税和金融支持、存量资源统筹利用、简化审批；

国内典型城市 社区发展

我国城镇老旧居住社区主要位于各个城市的中心城区，区位优势明显，生活较为便捷，房屋价值较高，见证和保存了城市发展的历史、文化与记忆，这些城市社区的居民通常普遍具有较强的社区归属感和认同感。然而，老旧社区空间环境品质的不断下降与居民对美好生活日益增长的需求之间已出现较突出的矛盾。为保障居住安全、改善居住环境，提高社区品质，部分省市（如北京、上海、江苏、浙江等）预见到了老旧社区改造的重要性，已展开此项工作多年，积累了较多丰富的实践经验。

北京 智慧社区 / 韧性社区

政策方面：早在 2011 年，北京市民政局就联合 14 个部门制定下发了《关于开展评选北京市建设和谐社区示范单位的工作意见》，此后，围绕“干净、规范、服务、安全、健康、文化”六个目标，在首都社区建设中推出“六型社区”的理念。

2012 年，随着“智慧化”、“信息化”成为“十二五”期间的重要发展战略，北京又颁布了《智慧北京行动纲要》及《关于在北京市推进智慧社区建设的实施意见》，顺势推出了“智慧社区”的建设理念。

2017 年，北京市公布《北京城市总

体规划（2016 年——2035 年）》，要求“以梳理整治促提升”，由此，从增量向存量转变的发展思路就成为北京城市建设的主要方向，老旧社区的综合整治和整体改造也就成为改善城市居住社区环境、完善市政基础设施和服务设施，提高建筑安全性和舒适性，提高城市环境品质和宜居水平的重要工作。

2021 年 5 月和 8 月，北京市政府密集发文，分别出台《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》、《北京市城市更新行动计划（2020-2025）》，“鼓励特色街区、生态街区、智慧街区建设，打造安全、智能、绿色低碳的人居环境”成为北京城市发展新阶段的主要建设目标，提出“共生院”、“申请式腾退 / 修缮”、“劲松模式”及“首开经验”等新理念和新模式，实现建筑共生、居民共生、文化共生。同时，由于受疫情影响，北京市委市政府为提升城市在面临自然灾害、安全生产、公共卫生等领域的重大灾害时的承受和恢复能力，推出《关于加快推进韧性城市建设的指导意见》，明确在“十四五”期间建成 50 个“韧性社区”，到 2035 年城市整体韧性显著提高。





重要政策

2012.09

《关于在全市推进智慧社区建设的实施意见》

在“十二五”期间建成1500个智慧社区，按照“便民、惠民、利民”的原则，建成智慧社区基础设施网络、智能高效便民的服务体系、安全高效的社区管理服务体系，实现社区居民“吃、住、行、游、购、娱、健”生活七大要素的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化。

2020.08

《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》

有序推进平房区申请式改善，推进‘共生院’模式，探索多元化改善平房区人居环境的路径，留住老街坊，延续街区历史记忆。

2021.05

北京市住建委《2021年北京市老旧小区综合整治工作方案》

制定老旧小区综合整治技术导则。按照基础类、完善类、提升类三类内容，进一步细化老旧小区改造的标准，分类推进。

2021.05

《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》

鼓励对城市公共空间进行改造升级，完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，优化提升城市功能。鼓励特色街区、生态街区、智慧街区建设，打造安全、智能、绿色低碳的人居环境。

2021.11

北京市住建委《关于加快推进韧性城市建设的指导意见》

到2025年建成50个韧性社区；到2035年，韧性城市建设取得重大进展，抵御重大灾害能力、适应能力和快速恢复能力显著提升。

统筹拓展城市空间韧性；

有效强化城市工程韧性；

全面提升城市管理韧性；

积极培育城市社会韧性。

2021.08

《北京市城市更新行动计划（2020-2025）》

首都功能核心区（平房）院落申请式退租和保护性修缮、恢复性修建：实施保护性修缮和恢复性修建，打造“共生院”，探索多元化人居环境改善路径，引导功能有机更替、居民和谐共处。

老旧小区改造 按照基础类、完善类和提升类进行改造，滚动实施。积极探索老旧小区改造多方共担筹资模式，推广“劲松模式”“首开经验”，完善市场化实施机制。

强化科技赋能 大力推进城市更新项目信息化、数字化、智能化升级改造，注重运用区块链、5G、人工智能、物联网以及新型绿色建材等新技术、新材料，以城市更新为载体，广泛布设智慧城市应用场景，进一步提升城市更新改造空间资源的智能化管理和服务水平，提高绿色建筑效能，打造智慧小区。



社区建设 关键词

安全、智慧、绿色低碳、共生、韧性



先进发展理念

智慧社区

社区居民“吃、住、行、游、购、娱、健”生活七大要素的数字化、网络化、智能化、互动化和协同化。

韧性社区

具备在逆变环境中承受、适应和快速恢复能力的城市，是城市安全发展的新范式。

“共生院”

对于部分腾退后仍有原住民居住的混居杂院，在拆除违法建设、恢复院落空间的前提下，将四合院传统空间布局同现代居住功能相结合，切实改善居民居住生活条件，实现建筑共生、居民共生、文化共生。



实践经验

朝阳区双井街道

运用的核心技术包括数字感知技术、增强设计技术、科学决策技术、智慧运营技术，辅助街道社区设计过程中的空间与行为观测、参与式设计、方案深化、方案决策和设计后评估五大阶段。

清华园街道、通州西铁营街道

以清华园街道、通州西铁营街道为试点开展针对社区的韧性评估。

东城区雨儿胡同

建筑共生

保留传统建筑与植入的现代建筑共生；

居民共生

留住的老居民与迁入的新居民共生；

文化共生

传统的院落居住文化与当代居住文化共生。



上海 15 分钟生活圈

在 2014 年的首届世界城市日论坛上，上海便已率先提出了“15 分钟社区生活圈”的基本概念，倡议构建低碳韧性、多元包容、公平协作的“社区共同体”。

2016 年，上海发布了全国首个《15 分钟社区生活圈规划导则》，并于 2019 年在各区选取了 15 个试点街道全面推动“社区生活圈行动”，针对空间品质和社区治理两大短板进行“问诊把脉”及“对症下药”。

2017 年上海市政府正式将“构建 15

分钟社区生活圈”纳入《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，强调“社区”作为城市生活的基本空间单元，促进生活、就业、休闲相互融合，构建紧凑复合的社区网络。

2021 年 6 月，自然资源部在总结上海等一线城市社区生活圈规划实践经验的基础上，发布了《社区生活圈规划技术指南》行业标准，规范指导全国社区生活圈规划工作的开展，开启了社区规划的新纪元。



重要政策

2016.05

上海市城市更新四大行动计划 共享社区计划

落实中心城“双增双减”要求，增加公共绿地和公共空间，控制建筑容量和高层建筑。打造 15 分钟生活圈，完善公共服务设施、历史文化建筑保护、生态环境、慢行交通系统、公共开放空间、城市基础设施、城市安全等公共要素。坚持 TOD（公交导向开发）导向，优化公共交通系统，缓解社区生活压力，营造良好的人居环境。

2016.09

《上海 15 分钟社区生活圈规划导则》

主要适用于以居住功能为主的地区和街坊的社区规划工作；

15 分钟社区生活圈是上海打造社区生活的基本单元，即在 15 分钟步行可达范围内，配备生活所需的基本服务功能与公共活动空间，行程安全、友好、舒适的基本生活平台；

居住 多样化的舒适住宅；

就业 更多的就近就业空间；

出行 低碳安全的出行；

服务 类型丰富、便捷可达的社区服务；

休闲 绿色开放、活力宜人的公共空间。

2021.08

《“15 分钟社区生活圈行动”上海倡议》

进一步强化“社区生活圈”顶层设计，结合“上海 2035”“一张蓝图”实施落地。

宜居

提供可负担、可持续的社区住房供应体系、健康舒适的居住环境、全龄友好的配套设施、保障社区公共卫生、韧性安全，依托智慧手段引领生活方式革新；



先进发展理念

宜业

提倡社区为就业人群创造更多的就业机会，提供更多便捷共享的运动、学习和休闲服务；

宜游

强调社区休闲空间丰富多样、体验多元，社区出行慢行友好、低碳便捷，社区文脉和风貌得到良好传承；

宜学

提供便捷可及的全年龄段学习空间，提升社区文化氛围和人文体验；

宜养

保障全生命周期的康养生活，实现机构养老更专业，居家养老更舒适；



社区建设 关键词

15分钟生活圈

宜居、宜业、宜游、宜学、宜养

15分钟社区生活圈

在15分钟步行可达的范围内，建设“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的美好社区。

共享社区

聚焦居民日常的“衣、食、住、行”、“文、教、体、卫”，构建15分钟社区宜居生活圈，即在15分钟步行范围内，配备生活所需的基本服务功能和公共活动空间，形成安全、友好、舒适的社区生活平台。

美丽家园

安全有序、整洁舒适、环境宜居、幸福和谐。



实践经验

新华路街道

活化利用历史建筑，重塑风貌人文特色；
持续多点微更新——完善慢行系统、落实睦邻设施、营造交往场所、再造花园社区、再生就业空间；
联合专业团队，营造社区文化；

创智农园

引入专业团队，引导居民共建共享共治；
拓展多渠道资金筹集方式；
打破社区间隔阂，形成社区凝聚力；

万里社区

三大行动计划

家园街计划

小型公共空间和邻里级设施全覆盖；

绿行万里计划

社区巴士服务路线+社区慢行步道，绿色出行串联公共服务；

邻里之家计划

以多种手法在有限空间中落实公共服务设施配置，补齐缺口；



广州

“微改造” / 绿色社区

2017年12月，广州市作为唯一的一线城市，入列全国首批15个老旧小区改造试点城市之一。

2018年6月，基于广州文化内涵丰富、历史建筑众多的特色，在全国率先编制印发《广州汇老旧小区微改造设计导则》，以打造品质社区、文化社区、智慧社区为愿景，提出了老旧居住社区“微改造”的理念，为全市一批老旧居住社区的更新改造提供了“教科书”般详细权威的指导。在更新改造中积极挖掘老城再

生资源，活化再利用历史建筑，以此延续城市文脉与记忆，同时鼓励引入社会资本参与城市老旧居住社区“微改造”，提高城市老旧居住社区改造的市场活力。

广州的社区更新实践也非常丰富，如永庆坊、旧南海县社区、泮塘五约、广船鹤园等，这些微更新品牌项目，增强了居民对城市空间的认同感及归属感。据调查，80%的市民认为城市老旧居住社区改造使其生活品质得到了提升，改造成效取得了社会各界

的广泛认可。

同时，作为全国建设密度最高、经济活力最强的区域之一，粤港澳大湾区提出了率先完成碳达峰碳中和的战略目标。由此，在2021年11月，广州市在《广东省绿色社区创建行动实施方案》的基础上，结合本市自身情况颁布《广州市绿色社区创建标准及创建要求》，细化得出17条绿色社区创建标准及41条相关创建要求。



重要政策

2018.08

《广州市老旧小区微改造设计导则》

三大愿景：

品质小区

致力改善人居环境、提升公服水平，打造人性化生活空间；

文化小区

延续街区特有文化，塑造特色空间，提升小区整体风貌；

智慧小区

引导共享、开放的小区管养方式，保证改造的可持续性；

2020.07

《广州市关于推进

城乡社区生活服务圈建设的意见》

学习推广越秀区北京街都府社区和荔湾区逢源街典型经验；

加强城乡社区基础公共服务设施建设；

完善城乡公共服务体系；

完善城乡社区便民服务体系；

提升社区文体服务品质；

打造线上线下社区综合

2021.04

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》

从单个小区改造为主转变为成片连片改造为主；

从政府投资为主转变为多渠道筹资，着力引入社会资本为主；

从硬件改善为主转变为硬件设施与配套功能同步推进为主。

2021.05

《广东省绿色社区创建行动实施方案》

使生态文明理念进一步深入人心，推动社区最大限度的节约资源、保护环境。以原“广东省绿色社区”、“广东省宜居社区”为基础，全面启动绿色社区建设，到2022年年底，基本实现社区人居环境整洁、舒适、安全、美丽的目标：

完善长效管理机制；

基础设施绿色化；

营造社区宜居环境；

提高社区信息化智能化水平；

培育社区绿色文化。

2021.11

《广州市绿色社区创建标准及创建要求》

根据《广东省绿色社区创建行动实施方案》五大内容，推进原有已经授予“广东省绿色社区”、“广东省宜居社区”的社区创建绿色社区，深化得出17条广州市绿色社区创建标准及41条创建要求。



社区建设 关键词

微改造、历史人文保护、绿色宜居



先进发展理念

老旧小区“微改造”

循序渐进的修复、活化、培育，让老城区保留生机，魅力常在。从源头上为老城居民解决生活难题，改善老百姓的生活状况，同时改善城市面貌。坚持以人为本，遵循创新、协调、绿色、开放、共享发展理念。

绿色社区

使生态文明理念进一步深入人心，推动社区最大限度地节约资源、保护环境。



实践经验

旧南海县社区

街道环境质量整体提升 “四网融合”、“雨污分流”、“三线下地”等；

历史文化遗存艺术改造 联合美术高校打造社区品牌；

针对社区老年人多的特点 推动基础设施适老化、无障碍化改造；

“智慧社区”管理 “发现--告警--响应--处置--办结”五步闭环；

泮塘五约

街巷空间格局保留；

闲置建空间活化改造；

多方参与，共同缔造；

政府投资，政府运营，严格审核商业引入；

永庆坊

历史街巷空间格局

政府与市场合作的 BOT+ 微改造模式

深圳

儿童友好社区

深圳作为全国改革开放的“排头兵”，近年来对年轻一代劳动力的吸引力不断增强，但生活成本的提高使得大批年轻人选择挤进租金较低，但环境品质较差的“城中村”社区。因此，早在2012年，深圳市便开始了对“宜居社区”建设工作的探索，从基础设施、生态环境、服务水平、管理机制、文化生活以及安全体系6个方面，对社区建设提出要求。

在经历一系列实践探索及模式创新后，深圳市结合本市年轻家庭占比大，低龄幼儿数量多且将持续上涨的城市人口结构特点（据第七次全国人口普查，深圳市0-14岁人口占比15.08%，15-59岁人口占比79.59%，远高于其它一线城市），参考国际实践经验，在全国首先提出建设“儿童友好社区”的新理念。

自2018年始，陆续推出《深圳市建设儿童友好型城市战略规划（2018—2035年）》（2018.02）、《深圳市儿童友好型社区建设指引（试行）》（2018.04）、《深圳市建设儿童友好型城市行动计划（2021—2025年）》（2021.08）等一系列聚焦儿童室内外生活环境及公共服务体系建设的相关政策。



重要政策

2012.04

《深圳市宜居社区建设工作方案》

完善社区基础设施
建设社区生态环境
提升社区服务水平
创新社区管理机制
丰富社区文化生活
健全社区安全体系

2018.02

《深圳市建设儿童友好型城市战略规划（2018—2035年）》

以校园周边环境改善、社区改造等为载体，参与友好建设试点工作，推动儿童参与公共事务和城市发展机制建设；

根据儿童年龄特点和活动需求，从城市、街区、社区三个尺度拓展与建设儿童友好型城市空间（城市尺度：构建儿童城市公共活动圈，提供充足多样的服务，并保障其便捷可达性。街区尺度：构建儿童独立安全活动圈，提供安全、趣味、绿色的街道、学校及周边环境，打造安全、连续的步行路径。社区尺度：构建5分钟儿童步行生活圈，打造儿童能够安全玩耍、与朋友交往，以及观察和学习他人活动的场所。）



2018.04

《深圳市儿童友好型社区建设指引（试行）》

空间建设

社区户外儿童游戏空间、儿童友好步行路径、社区室内儿童公共空间；

社区服务

提供多元化的儿童友好型社区服务、提供家庭教育、学校教育、社区教育融合服务、重视本土文化及中华传统文化的传承及创新；

儿童参与

社区儿童议事会、社区儿童参与机制、社区成人支持工作；

2021.08

《深圳市建设儿童友好型城市行动计划（2021—2025年）》

到2025年，力争实现儿童友好社区全覆

盖：加强社区儿童室内外生活环境、活动空间和公共服务设施的建设和提升，鼓励和支持儿童积极参与社区建设，营造更加儿童友好的社区公共生活。

2022.05

《儿童友好公共服务体系建设指南》

依托健康、教育、文体、游戏、出行、社区与家庭、社会保障、法律保护八个子体系构建儿童友好公共服务体系架构。



先进发展理念

儿童友好社区

以尊重并赋予儿童权利为基础，从社区政策、服务与空间环境等方面，为儿童提供满足其健康成长及天性需求的社区。



实践经验

水围柠盟人才公寓

城中村自建房综合整治；
创新形式的共享公共空间打造——空中连廊、屋顶花园、共享多功能厅等；
社区商业服务更新；

百花二路儿童友好街区

深圳首个儿童友好型示范街区

儿童户外活动“城市客厅”打造；
可参与式雨水花园建设；
童趣化街区公共空间改造；
安全放学路建设；



社区建设 关键词

儿童友好、宜居、绿色低碳





杭州

未来社区

2019年12月浙江颁布《关于加快推进全省城镇老旧小区改造工作的指导意见》，鼓励支持有条件的小区按未来社区建设模式改造。

2020年底发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，要求积极开展未来社区试点，鼓励城镇老旧小区分类开展未来社区试点，探索“三化九场景”体系落地有效路径，形成具有浙江特色的高级改造形态。

自2019年9月公布首批选定的24个省级未来社区建设试点项目以来，到2021年底，培育的省级试点已达100个左右，其中改造更新类试点85个左右。



重要政策

2019.11

《关于高质量加快推进未来社区试点建设工作的意见》

重点围绕土地利用、空间开发、资金保障、社区治理、公共服务、数字转型等方面提出政策支持。

2019.12

《关于加快推进全省城镇老旧小区改造工作的指导意见》

鼓励支持有条件的小区按未来社区建设模式改造。将老旧小区改造分为综合整治和拆改结合两种类型，这也是浙江省老旧小区改造比较独特的地方。

2020.06

《浙江省未来社区试点创建管理办法（试行）》

试点以 20 世纪 70—90 年代老旧小区改造更新为主要类型，兼顾重大高能级平台、交通节点新城开发等规划新建类型。

2020.12

《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》

对浙江省的老旧小区改造进行全面部署，是浙江省老旧小区改造的纲领性文件。积极开展未来社区试点，鼓励城镇老旧小区分类开展未来社区试点



先进发展理念

老旧小区改造 结合未来社区建设

六大内涵

美好生活是追求目标；
美丽宜居是环境底色；
智慧互联是基本特征；
绿色低碳是核心理念；
创新创业是时尚风范；
和睦共治是治理方式。

九大场景

未来邻里场景；
未来教育场景；
未来健康场景；
未来创业场景；
未来建筑场景；
未来交通场景；
未来低碳场景；
未来服务场景；
未来治理场景。



社区建设 关键词

美好生活、美丽宜居、智慧互联、
绿色低碳、创新创业、和睦共治



实践经验

上城区始版桥社区

从“高密度旧城中心”到“未来社区的国际化样本”：以立体市井、立体花园、立体联通为特色，提出“上城之上、空中坊巷”的设计思路，将打造“一主三副九街区”，建设邻里中心、公园、人才公寓、安置房等。

萧山区瓜沥七彩小镇

借鉴新加坡 TOD 理念建成符合居民生活习惯的“新城镇文化生活综合体”，“全新规划建设 + 老旧小区改造”于一体的试点项目。

钱塘新区云帆社区 (规划新建)

建设运营一体化，落实未来社区九大场景：集居住、商业、办公、双创、休闲娱乐及服务配套等功能于一体的未来社区包括双创空间、邻里中心、社区文化馆、幸福学堂、共享图书馆、养老中心、健身馆、一站式服务中心等内容。



成都

公园社区 / 市井生活圈

2018年2月，习近平总书记在考察成都天府新区时首次提出“公园城市”理念。

2019年8月，成都市规划和自然资源局印发《成都市美丽宜居公园城市规划（2018-2035年）》，并同步编制《成都市公园规划设计导则（试行稿）》，明确“三步走”的战略发展目标，实现城市建设模式“从产城人到人城产”、“从城市中建公园到公园中建城市”、“从空间建造到场景营造”的三大转变。

2020年12月，四川省委省政府在《关于支持成都建设践行新发展理念的公园城市示范区的意见》中提出，共建共享高品质的幸福城市需要“推进服务供给便民化、精细化，建设美丽宜居公园社区”，开启公园城市探索的社区表达。

2021年7月，四川省人大常委会正式批准《成都市美丽宜居公园城市建设条例》，提出“市和区（市）县人民政府有关部门应当统筹社区景观与城市公园设计，以简约适度、绿色低碳的方式，开展社区微更新，推进社区人居环境整治、既有建筑节能改造，指导发布社区低碳生活行为公

约，营造亲切自然、全龄友好的社区环境。”8月，成都市委主要负责人在“成都市研究未来公园社区规划建设和片区综合开发工作专题会”上明确表示，“十四五”期间成都将建设200个“未来公园社区”，2021年将率先启动建设25个已初步完成城市设计的试点创建点位。将未来公园社区建设分为规划新建和更新改造两大类，并创造性提出按照城镇社区、产业社区、乡村社区三类社区特点，重点围绕15分钟公共服务圈实施项目。





重要政策

2020.08

成都市委、市政府

确定以一环路环线为轴，深入左右1至2个街区，打造成都“市井生活圈”，彰显成都“慢生活”的独特气质。

2020.12

《关于支持成都建设践行新发展理念
的公园城市示范区的意见》

推进服务供给便民化、精细化，建设美丽宜居公园社区；

2021.07

《成都市美丽宜居公园城市建设条例》

市和区（市）县人民政府有关部门应当统筹社区景观与城市公园设计，以简约适度、绿色低碳的方式，开展社区微更新，推进社区人居环境整治、既有建筑节能改造，指导发布社区低碳生活行为公约，营造亲切自然、全龄友好的社区环境。

2021.08

成都市研究未来公园社区规划建设和片区综合开发工作专题会

“十四五”期间将建设200个未来公园社区；

2022.02

《成都建设践行新发展理念的
公园城市示范区总体方案》

宜居生活创建行动

绿色生活 到2025年，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准。推进既有建筑绿色化改造，推广超低能耗和近零能耗建筑。

养老育幼 按标准要求配套建设养老服务设施实现全覆盖。加强街区、社区、道路、公共服务设施和场地适儿化改造。

住房保障 加强人才安居服务。

社区服务 探索社区综合服务设施“一点多用”。

文化旅游 建设特色文化主题旅游，实施旅游景区街区提升工程。办好公园城市论坛、国际非物质文化遗产节和国际美食旅游节等活动。



先进发展理念

未来公园社区

公园社区具有“美好生活是目标追求、绿色空间是发展底色、持续发展是核心思想、无界融合是基本要求、文化彰显是内生动力、多元共治是治理方式”的六大独特内涵和“突出公园化环境的生态之美、突出人本化服务的生活之美、突出场景化感知的营城之美、突出人城景业融合共生的未来城市新形态”的四大基本特征。未来公园社区应集人文化、开放式、复合型、低密度、空间美、包容性、高智能、有韧性于一体。

市井生活圈

集文化旅游消费场景、“中优”示范区、高品质生活宜居地为一体。深度挖掘一系列的老街巷、老建筑的历史文化，赋予了新的内涵，激发出新的活力。



社区建设 关键词

生态为底、绿色低碳、开放复合、安全韧性、产城融合、市井人文



实践经验

锦江区白鹭湾 未来公园社区（在建中）

“碳中和”理念贯彻规划建设全过程——低碳能源体系、零碳社区、海绵城市、雨水花园等；

创新产业赋能——围绕主导产业，大力引进新一代信息通信技术及其应用产业细分领域头部企业，向产业链高端迈进；

自然与科技共融——科学配置生产用地和生活用地，吸引增加科技创新型人才，实现片区产城一体、功能复合；

天府新区麓湖国际社区

“形态、业态、生态、文态”四态合一的国际化典范社区；

可进入、可参与、可游玩的开放型景区型社区；

对各类年龄段的生活状态进行了深入研究，让生活在这里的每一个人各得其所；

区域水生态进行了研究与保护性修复，后期由专业水环境团队管理维护；

青龙场社区

重点打造特色步行街，以“生活”为线索，串联街道三大片区，展现有烟火气的市井生活百态；

差异化塑造空间形态；

系统化提升功能品质；

特色化营造城市风貌



更新时代社区

长期以来，我国的城市建设都是以规模和效率优先的大尺度城市空间扩张为主，欠缺了“以人为本”的精细化规划设计与运营管理。因此，各地城市所描绘的宏观发展战略和规划蓝图在落到最贴近个人生活的中微观社区层面时，往往面临着难以实施的困境，呈现出空间品质较低、布局碎片化以及组织混乱等社区环境建设滞后的问题，降低了广大居民共享城镇化红利所带来的幸福感和满意度。随着未来城市生活物质条件的愈发丰富，居民对日常生活的社区将会提出更为多元、更高标准和更加综合的发展诉求，如何在城市更新的时代背景下提升人居社区品质，增强城市生活体验将会是未来较长一段时间内城市朝着内涵式精细化方向发展所需解决的主要问题之一。从目前实际情况看来，现阶段我国的城市居住社区普遍面临以下六个方面的问题和挑战

个性化人本需求关注的缺位

由于我国早期的社区建设带有较为明显的计划性，以“千人配备设施”为主要考核指标的社区规划常会导致个性化需求供给不足的情况发生，进而使得居住社区在总体空间布局上较为均质化，在社区服务内容上也较为单一。



这种以保障基本服务水平为目标的建设模式在过去的社区建设中保证了一定的公益性和公平性，然而却难以满足现今社区发展日益精细化、个性化的品质需求。

随着发展方式的转型，社区建设应更加关注不同社区之间和同一社区内部在生活方式及空间诉求等方面的差异性。一方面，不同社区之间的需求会

因为建成时间、建设强度、地理区位以及人口结构乃至生活习俗等众多因素的影响而有很大不同。另一方面，同一社区中不同居民群体的需求也可能存在较大差异，比如老年群体较为注重社区整体治安环境、无障碍化设施布置以及周边生活照料、医疗保健服务的便捷程度等方面的内容，而年轻群体则更为关注社区功能多样化和



个性化的打造，更易被社区中独特的人文因素及时尚的新兴事物所吸引。可以预见，这些不同社区、不同群体之间的差异性将会要求未来社区的建设更加关注个性化的人本需求，而这在目前仍以硬性规划指标为导向的建设体系中还尚未得到足够重视及有效实施。

生态可持续理念实践的缺乏

作为城市居住功能的主要空间载体，社区是改善城市整体生态环境、实现可持续发展目标的具体实施单元。对标现阶段居民对社区居住环境的美好愿景，“生态可持续”已成为

当今时代社区更新的必然要求。然而在之前的社区建设当中，由于缺乏对此方面的理解，存在较多铺张浪费、破坏社区生态环境的行为，例如大范围无透水材质的使用、停车空间占据绿化空间等等。在如今提出“碳中和”重要发展目标的背景下，“绿色”、“生态”、“低碳”等相关要素高频出现在对社区居住环境的描述之中，成为新时代社区建设的重要目标之一。因此，“生态可持续”理念的适时补足将会是城市老旧居住社区更新过程中所面临的十分重要的挑战。

智慧数字化应用普及的不足

通过各地的实践经验可以看出，当前制约社区进行数字化更新的主要障碍并不在于技术层面，而更多是在于信息资源共享平台的搭建，以及对社区各类群体需求的精准感知与判断等方面仍有较多不足。

一方面，目前多数社区智能数字化管理平台的管理信息来源于横向职能部门和统计报表，更新频次相对较慢，因此对于社区内部信息的实时变更难以做到准确捕获和及时响应。同时，大部分社区现阶段对纵向的信息收集反馈重视程度不够，数字化应用的使用和推广还仅停留在单向的宣传和通



知等方面，尚未有效搭建起政府、社区、居民三方之间通畅、动态、共享的信息沟通渠道。另一方面，由于社区通常拥有大量老人和低龄儿童等“脱网群体”，若缺乏有针对性、易操作的数字化应用设计方便其使用，就难以满足“不落一户、不漏一人”的精细化社区治理要求。

因此，如何将日新月异的先进技术运用于更新规划及社区基层自治之中来有效提升居民及社会组织的参与度及参与水平还需要进一步的探索。

社区规划及治理工具的缺失

社区是国家体系的最末梢，但目前社区规划的精准落实有待提升。

首先，在多数情况下城市规划的范围停留在社区门口之外，仅覆盖政府市政道路、大型基础设施等。社区内部的规划和管理尚未全面纳入，因此很容易导致空间利用率低、物业失管等问题。

其次，社区规划及治理所面临的问题更

为复杂多元，这不仅体现在利益主体的多元性上，还体现在更新方案合规性、合理性及可行性三方面的矛盾上。面临这种复杂性，社区规划及治理工具的缺失一方面表现为传统自上而下的规划工具大规模的失灵，另一方面表现为面向社区工作所需技能的缺失，如高效沟通、全过程实施把控等等。除了需要协调不同主体之间的利益关系，还要在合理不合规（如消防、工商、城管等合规性问题）、合规不合理（如安全、品质、公平等合理性问题）以及解决措施的可操作性之间进行妥协与平衡。

多场景弹性应对能力的匮乏

未来的城市面临着诸如气候变化、公共卫生应急事件等多方面的不确定性。在过去几年内，突发性公共安全事件（如雨洪、新冠疫情等）愈发频繁发生，暴露出居民日常生活的社区单元在应急公共服务与治理能力方面的匮乏。这一方面源自社区仍过多地依赖于更高层级的资源配给与公共服务设施，因此极易出现资源挤兑或分配不均衡

的问题。另一方面，社区内部较少引入模糊功能和留白用地等弹性手段，导致大部分社区在面临多变的突发性事件中缺乏及时灵活转变的应对能力。

社区文化保护与延续的困难

社区与城市文脉割裂也是当代城市居住社区所面临的主要挑战之一。新建社区与“大拆大建”式的城市老旧居住社区更新在过去几十年中往往忽视

了社区自身与当地人文背景之间的联系，呈现“孤岛式”、“碎片化”的发展样态，也因此导致了现代城市居住社区中关系网络弱化，人文内核缺失的现象频发。

随着公众素质的普遍提升，居民对社区生活中文化及精神层面已经提出了更高的要求。在强调城市有机更新的新理念下，如何对社区文化内核进行深度挖掘和延续，并对新旧社区文化进行有机融合将是未来社区建设的重难点之一。

未来人居社区的含义



基于上述，随着时代的发展，社区概念的内涵及类型正在不断地丰富与饱满。

早期关注于物质优化的社区建设与社区更新也逐步向更广的维度和更深的层次拓展。本次白皮书提出的“未来人居社区”在地理区位上重点聚焦于问题与矛盾更为综合复杂的城市中心区，通过理论分析和实践探索两个角度来深入总结其典型类别、更新模式、核心策略及发

展趋势，将不仅关注包括安全、卫生等方面在内的社区基本底线诉求，还将着眼于多元人群多样多维的社区生活需求，比如幸福健康的人本关怀、生态低碳的居住环境、智慧科技的生活场景等。同时，在城市更新的时代背景和新冠疫情的持续影响下，对于未来人居社区含义的思考还需站在更为宏观的角度，在社区建设和社区更新中为城市可持续发

展提出可行的解决方案，具体来说，可分为智慧管理体系建立、创新设计工具使用、地域人文脉络延续以及应灾韧性能力提升等等。总而言之，“未来人居社区”的建构需要推动城市的品质化发展和精细化治理，满足人们日益增长的对美好城市生活的向往。

PART 2

未来人居社区的 综合发展趋势



未来人居社区的最新发展趋势

幸福健康 / 人本

畅想未来人居除了对物质享受的更高追求以外，也更注重精神层面的丰富、对健康生活方式的追求。所以要达成幸福健康的生活，既包括了丰富的社区配套、身体机能的健康，更包含了精神层面的健康。特别是应对于未来的单身人群及老龄化趋势，在人居的设计和管理层面会出现更多的创新，会出现几个方面的发展趋势，一是通过设计布局、借助共享空间，重塑和睦的邻里关系。二是应对居家养老需求的增加，在适老化设施层面体现更多人本关怀。三是优化社区的资源配套及布局。



塑造睦邻关系

现代社会生活节奏加快，让处于这个时代旋涡中的人们疲于应对，手机等智能化设备的普及更是减少了人们面对面的交流。现有独立成套的房屋，使以前那种曾经的睦邻关系都停留在记忆中，成为了现代人的向往和奢望，在未来的人居社区中，可通过合理的设计来拓展更多社交和团聚的空间，唤醒对睦邻生活的向往。现在针对年轻人群的租赁社区中，已有共享空间方面的体现，满足对社交活动的需求。

基于现代社会的发展轨迹，预期未来独居人群及简单家庭将会越来越多，工作

的忙碌使自己做饭成为一种较低频事件，故在建筑设计中套内可仅保留简餐功能的小型厨房，如需做一顿丰盛大餐，则可借用共享厨房完成，此举节省了套内面积，也可将成果与邻居分享，让下厨成为一种邻里社交。如此既保留了充分的私人空间，也节约了套内空间利用，又在社群中找到更多的存在感和归属感。

类似这种共享空间的社区及人居概念，将有助于重新塑造更好的邻里关系。除了国内的青年公寓已经在实践外。国外也不乏类似案例，例如马德里设计师通过改造一栋 60 年代的传统老建筑，作为功能共享型住宅的探索，在这里居民们共享厨房和活动空间，体现了可分可合、可进可退的自然生活理念，邻里关系自然得以更好的维系和增长。

健康适老设计

据统计，截止 2020 年底，国内 60 岁以上老年人口已有 2.5 亿左右，以目前的生育率来看老龄化已成未来趋势。按照国内的传统习惯，有超过九成的老年人在家中养老，虽然已有各种层次不一的养老机构出现，但考虑到供需矛盾、费用承担、及生活习惯等诸多问题，以家庭为核心的居家养老方式仍然是主流。而当下社区与住宅的配置，显然并没有针对适老问题有过多考量，伴随着老龄化越发严峻，适老化装修及社区配套成为未来社区重点关注。

在家庭硬件层面，除了必要的报警呼救系统，会升级成通过 Ai 技术，让机器可以智能化判断老人是否遇到危险并触发报警。在淋浴房等多处安装扶手，采用防滑的专用地板等。但这套设施的

运转也离不开社区的软性服务，未来的物业可增加适老专项服务，如定时派专人上门探望，报警设施接入中控由专人 24 小时监控等，虽然住户会适当增加运维支出，但与入驻专业养老机构而言，这些费用也更易接受。

例如在综艺《暖暖的新家》中，有设计师做了一个有益的尝试。他在房屋设计中加入了一套设置于房顶的滑道系统，通过连接一个悬挂式扶手，便可以沿着轨道进行纵横移动、到达房间内任何一个位置，帮助行动不便的老人完成一些简单的活动。类似的系统和设备未来有望为更多长者提供便利。

丰富社区配套

在社区范围提供更完善和舒适的生活配套。首先较大体量的社区人口密度过大，管理难度明显增加，而中等规模的社区居住密度适中，且有一定的人口支撑，各项配置易于完善，故此会更受到青睐。在后疫情时代，人们也希望减少与外部流动人口的接触、避免潜在风险，由此社区内专属的会所、健身设施、小型运动休闲场馆会成为理想的选择，满足住户对活动场所的需求。同时，从广义的社区范围来看，进一步优化外部的生活配套，以更好服务于社区居民，如超市、医疗、学校等资源更为合理的配置和布局。

例如在上海的徐汇滨江地区，沿江而设的健康跑道很好的契合了健康生活的理念，逐渐形成了崇尚健身的整体社区氛围。同时对外输出正能量的生活范本，从而极大提升了整个片区的美誉度和价值，吸引更多精英群体的向往。

国外案例

1221 百老汇街项目

1221 Broadway Lofts 德州，美国

项目概况

1221 Broadway Lofts 是德克萨斯州圣安东尼奥市重要的社区开发项目，其由前工业区改造而成，如今成为区域内的高级公寓，拥有先进的设施、一流的居民服务。

该项目共计建成四层共 307 套公寓和 10,000 平方英尺（930 平方米）的底层办公空间，该项目主要的目标人群是寻求健康的生活方式，且认可租房模式的年轻的工作人士和空巢老人。社区充满现代气息，通过混凝土饰面、开放式阁楼等，为住户带来艺术生活的高档环境和积极的生活气息，周边配套众多，距离美食餐厅、河滨步道和知名啤酒厂仅几步之遥。

更新原因及目标

该建筑是对 2007 年施工期间烂尾的住房进行的适应性开发，通过对原有的废弃混凝土上层进行建筑改造，同时注入“以人为本”的现代建筑理念，使之成为“废弃空间再利用”的典范。

更新措施

在本项目中，主要通过增加建筑采光、设置全维度健身中心、提高社区互动三方面，使得原有的工业建筑更新为符合现代审美及生活方式的高级公寓。

1 增加建筑采光

本项目更新后配备超大落地窗，为住宅带来更多的日光，使房间的感觉比实际更大；优良的视野也为住户提供市中心的美妙景色。





2 设置全维度健身中心

本建筑的五楼在过去是一个较少被使用的空间，如今更新为覆盖着金属屋顶、有充足的采光及较好的市中心风景的露天锻炼空间。在这里，每周举办两次 HIIT（高强度间歇训练）课程，且费用较低，可激励居民的锻炼积极性。健身房进行分区配置，一侧带有重型哑铃和工作室地板，另一侧配备有氧器材和轻量级器械，选择较多。

除此之外，本项目也设置了双泳池，居民可以在屋顶小型游泳池、一楼度假式游泳池之间进行灵活选择。

对于热爱骑行的居民，开发商在社区附近设置了多功能自行车站并整合了较多户外自行车架等相关设施，供居民存放自行车，提高生活便利性。

3 提高社区互动

项目共有两个庭院，一个庭院有一张 12 英尺长（19.3 米）的桌子，方便居民可通过饮食汇聚；另一个庭院则配备烧烤区，可用于多种形式的社交活动，如户外电影之夜、健身课程和每周数晚的食品卡车晚餐。

该项目为宠物友好型公寓，有超过 100 只宠物居住在这里，在项目北端配备狗公园，这里也是居民最喜欢的设施和聚集地之一，大大提高了社区的互动性。

生态低碳 / 生态

当

下低碳生活已渐成趋势，谈到未来的社区构建，离不开生态环保、降低碳排放的话题。结合人们对景观环境需求的升级，绿色生态的空间则是在钢筋丛林中生活人们的普遍向往。丰富的植被和绿地，宽阔的公共空间与视野，富有设计感的绿化园林等都将会成为生活品质的象征。因此，未来社区如何通过生态构建、达成景观环境升级，建筑如何实现低碳排甚至形成能源自给，引出我们对此领域新的思考

高层立体绿化

我们看到坐落于成都的示范区麓湖生态城已经做出了这类的实践探索，但是当土地面积变得日益有限，这种低密度生态人居范本或只能小范围的存在于个别项目中。

如果既想要都市的便利快捷，又想要自然的生态野趣。在寸土寸金的城市如何能做到呢？小区内的公共绿化纵然千变万化，也难满足所有楼层的景观需求。但或许换一种模式，未来森林会真正搬到家门口，纵然不是别墅，也能体会真正生机盎然的丛林感受——那就是通过立体式的绿化设计，扩大阳台以专门辟出特定空间用于私属花园的打造。在高层中实现私人庭院，体现生态康养生活。在这方面，已有不少成功探索的先例。

例如台北的“陶朱隐园”所秉承的“环保级艺术品”概念，据悉采用了4万

余棵树木装点建筑立面及环境，以达到抗暖化和自我生态平衡的目标，这些绿植使每户都拥有了一座私人庭院，在享受自然景观之余，更做到每年吸收二氧化碳约130吨。

又如设计之都米兰的垂直森林，最大的特点就是外墙葱翠的绿植，其外墙的绿植包括了730多棵乔木、5000多株灌木，1.1万株草本植物，在建筑里实现了人与自然情感的互融。夏日可以遮挡阳光，平日可阻挡交通噪音。利用居民生活废水来支撑植物的灌溉，这种建筑模式有望在未来得到广泛应用。

在重庆南滨特区的“垂直绿洲”将天空森林城市概念融入建筑，除了丰富的地面绿植外，还将绿色景观引入空中架空层的花园中，这些空中花园还被打造成不同主题的场所，如茶社、音乐吧、健身房、私人影院等，便于拓展邻里社交，俨然已是一座立体城市。

清华大学的专家已经给出了一个概念——高层庭院房，它也被定义为第四代住房，其主要特征是：每层都有公共院落，每户都有私家庭院，建筑外墙种满绿植，可实现养花种菜遛狗等功能。甚至可将车开到空中家门口，如此在高层建筑中也可实现庭院式的生活方式，居住的舒适性也会得到很大提升。

建筑能源自给

众所周知，2020年9月中国明确提出2030年“碳达峰”与2060年“碳中和”目标，据统计，在我国，建筑

能耗与工业、交通并驾齐驱，成为三大“耗能大户”，约占全社会能源消耗总量近1/3。管理和优化建筑的能源消耗，对实现整体双碳目标意义重大。

根据中国建筑科学研究院的数据显示，在我国已有的500亿平方米存量建筑中，97%以上都是高能耗建筑。推广绿色星级建筑标准，提升装配式建筑标准化、系统化，鼓励社区应用装配化装修技术都是实现建筑进行减排的有力手段。在使用层面，未来建筑将能够更多的实现能源自给，此举意义非凡，在不少发达国家，有机建筑、自持续建筑、零能耗建筑纷纷涌现。例如采用环保材料、依靠外墙保温、遮阳系统、阻热玻璃、太阳能等节能技术，实现了大幅减低能耗，甚至出现零能耗的建筑。

以日本为例，政府要求到2030年，所有新建住宅必须按照零能耗标准建造，即消耗的能源少于获取的能源。就需要将上述各种新技术综合运用，确保室内维持10°C-15°C的恒温状态，以此大幅



国外案例

ECO Modern Flats

阿肯色州，美国

减少空调等高能耗设备的使用，实现极致节能和能源的循环再生，为此政府会发放专项补贴资金以进行扶持。

项目概况

屡获殊荣的 ECO Modern Flats 是阿肯色州最环保的公寓，也是获得 LEED 白金级认证的多户社区综合体，位于费耶特维尔的中心，距离阿肯色大学、迪克森街、沃尔顿艺术中心、贸易市场、费耶特维尔公共图书馆等仅几步之遥。这组四栋建筑包括 96 套一居室公寓，每套 600 平方英尺（约 56 平方米）。项目内外配备大量绿色设计，可大幅提高住户的居住健康。

更新原因及目标

ECO Modern Flats 是对 1960 年代公寓大楼的修复，该项目贯彻“绿色生态”这一现代建筑前沿理念，通过符合宗旨的精细设计，使之成为“城市绿色生态建筑”的典范。

更新措施

本项目在室内、室外通过包括禁烟、使用保温及环保材料、使用环保家具以及使用盐水泳池水等方式多方位提升项目的绿色生态指数，使其成为可持续发展的居住典范。

1 实行禁烟政策

Eco Modern Flats 是该地区第一个也是唯一一个室内、室外完全禁烟的公寓大楼，吸引了大量居民入住，且鼓励了其他在建的公寓大楼对无烟政策的实施。

2 使用保温及环保材料

使用的生物基喷涂泡沫保温材料获得 GreenGuard 认证，代表对良好室内空气质量属性的独立验证；整个建筑群中的油漆和饰面均使用非 VOC 油漆和饰面，杜绝有害气体和化学物质的排放；而在加热和冷却系统上，使用的是无管、节能、小型分体式系统，与传统 HVAC 系统相比，可减少积聚的霉菌和灰尘量。

3 使用环保家居

家具及窗帘由不散发 VOC 的合成材料制成；厨房台面由浇注混凝土制成，无需使用传统的化学密封剂；地板使用原始混凝土材料，除了创造有趣的美感之外，还消除了地毯中常见的有毒胶水和甲醛的使用，且坚硬、光滑的表面也减少尘螨和其他过敏原的藏匿。

4 使用盐水泳池水

以盐水取代传统重度氯化泳池水，这对游泳者来说更舒适，也更健康。尽管需要稍高的前期投资，但后期运营海水池的年度运营成本与氯化系统的运营成本相似。



智慧科技 / 数字

传 统和简单的管理系统，无法满足疫情等特殊情况下安全、有效地人员及生活管理。随着科技发展一日千里，特别体现在智能芯片将更快更强，正带动社会全面进入智能化，畅想先进的智能化设备及管理模式在未来人居上必然会得到更深层次的渗透。我们认为科技既赋予建筑本身以新的生命，同时科技也能帮助建筑行业进行革新，从这两个维度都可一窥未来人居在智慧科技上将有长足发展。

聪明智慧社区

智能科技发展当下，已经渗透至生活的方方面面，在社区中的体现自然并不例外，我们可见市场上的高级社区，已经将社区智能化作为标配，例如国内的开发商朗诗科技的社区配备有集成屏幕，把室内的温度、PM2.5 等所有的指标集成显示，同时实时反映室外对应的指标。业主可以随时掌握家里数据和信息，调节各项指标，让全家生活在健康舒适的环境中。此外还有金茂府、中鹰黑森林的科技社区等，都将恒温、恒氧、恒湿等健康科技作为项目的最大亮点。未来基于人脸识别的人员管理，智能快递运送车，环境消杀车等为居民生活带来更智能及安全的生活体验，将可能逐渐推广。但纵观全局，当前的人居智能化产品尚处于发展中，距离真正的“智能”还有不短的路要走。例如很多产品的所



标榜的智能还是仅限于集成灯光控制、窗帘控制，或者 App 远程控制空调温度等。即使带有语音命令的人机交互系统，相信用过的人应该能感觉到，这些语音控制的产品时至今日还并不特别“聪明”。现在具备自然语音交互、图像识别等真正 AI 能力的智能家居产品已经初见雏形，例如谷歌研发的 Connected Home over IP Project，联合了亚马逊、苹果、Zigbee 众多龙头企业，以期带来更高效、快速、方便的家居智能交互体验。

未来真正的智能化房子应该学会自己管理，可以学习主人的习惯来自己思考如何去动态的调整房屋各设备状态，符合使用习惯、舒适且更节能。所谓真正的智能生活，应该是减少人为干预，让电脑更多地自己主动解决问题。

助力产业革新

在未来社区的打造中，还会引入广泛的新技术，在建筑领域更加成熟的装配式建造，取代现有传统施工中采用现场浇筑方式，装配式建筑把现场作业转移到工厂，预制梁柱、阳台、楼梯等零部件，再运输至施工现场进行

装配即可完成。以这种方式进行建造，具有标准统一、节约工期，有效减少建筑垃圾等优点。如江苏省已在十四五期间大力推广装配式混凝土建筑，也包括了装配式钢结构建筑和装配式木结构建筑；并推进装配化装修，不但可加快建筑的速度，对于能耗也可望得到明显的降低。

此外还有新型的打印式建筑、生物材料建筑已经在海外出现。已经出现通过大型建筑打印设备在 24 小时之内，完成一套两居室房子的建造工程。这种采用了新型材料，突破性的建造技术或许是未来住房解决方案的一个组成部分。

先进科技还会在建造中大展身手，AI 和自动化机器可以提高生产效率和精度，减少浪费和成本，让工人们可以专注于其他任务。例如国外已经采用专业的砌墙机器人与工人进行配合，机器通过承担重复性和高强度的起重任务，不但大幅降低人工强度，还提高了数倍的生产效率。

国外案例



项目概况

Lendlease Podium 是一个新型数字平台，为房地产和建筑行业提供前所未有的洞察和感知。凭借集团多年的开发经验，该平台整合了从设计自动化到物业洞察、资产服务的数字产品和服务，通过对流程的数字化，达到优化资产设计、建设和运营的目的；Podium 通过对所生成的数字建筑模型的充分解析，从工程、性能和财务角度深度提供建筑解决方案，可帮助开发商在短期内设计一栋多层公寓楼，大幅缩小工程时间，节省项目成本。

更新原因及目标

当前房地产项目开发面临越来越多的客户需求及时代命题，所考虑的因素众多，复杂性提升，部分命题如气候变暖、海平面上升等问题，缺乏更多科学指导及项目模拟，为项目的长期发展带来更多不确定性。集成化数字

平台成为时代趋势，而 Podium 系统便是其中的佼佼者。

更新措施

Podium 结合虚拟现实技术等现代前沿科技，通过对所生成的数字建筑模型的充分解析，从工程、性能和财务角度深度提供建筑解决方案，可在几天内设计一栋多层公寓楼，通常这个过程需要一个设计师团队几个月才能完成；其系统后台为管理人员和企业提供了存储、分析数据并从数据中获取价值的工具，从而提高资产的价值和性能。Podium 使用机器学习将多重基础数据通过模拟运算，从土地的识别和开发、建筑物的组装和管理、业主与租户公用事业服务等方面为建筑行业提供技术支持。系统包括 PODIUM ENVISION、PODIUM SUPPLY AUTOMATION、PODIUM PROPERTY INSIGHTS 三个主要部分：

1 PODIUM ENVISION

该生成式设计工具可简化和改进从可行性到设计、施工的房地产开发过程中的决策。

2 PODIUM SUPPLY AUTOMATION

该工具使供应商、开发人员和项目经理能够实时沟通、共享和跟踪产品和零件的供应。

3 PODIUM PROPERTY INSIGHTS

该工具可连接来自建筑硬件、资产和企业系统的数据，使客户能够在投资组合中通过数据分析获得更多项目价值。Podium 提供可视化工具、报告和仪表板，以支持您在工作场所的决策。



创新设计 / 工具

人们在买房的时候多会非常关注户型设计，不管是小面积产品控制总价的要求，还是大面积产品提升舒适度的考量，在户型设计上已经越发精细，领先型开发商也不断尝试推出可以根据生活的不同阶段，来适度改造户型的产品，比如2居室预留了空间规划伏笔，可通过简单分隔改造成3居室，受到市场良好反馈。预计在未来此方向会更加进化，使建筑可灵活的适应全生命周期使用。

可进化的房子

人的一生在不断的切换生活状态。从

单身、结婚生子、再到养老，所以产生了置换升级的需求，费心劳神且支出巨大，且有不少人因为负担困难而无法有效改善生活。全生命周期设计的房子则力争做到“一二十年不落后，三四十年的可改造”，从二人世界，到三口之家，甚至是多孩家庭，房子始终在自我进化满足各周期所需，这对于广大普通人而言确实可以省却大量的精力和财力，更好的享受生活。未来的人居所提倡的标准应该是“百年住宅”，期待房子可以满足不断进化，对全生命周期都具有良好的适应性。如何做到？主要依靠在设计之初对未来的空间规划做好预留，通过简单的空间分隔，让房子的内部布局发生改变。在法国，获得2019年欧盟当代建筑奖的一栋公寓楼改造项目就是这样的

一个例子。经过改造布局，每户都有了新的阳台，居民可以在这些延伸出的空间上获得更多私享空间。该项目的总体考量是基于对现有建筑的改造，进行添加和扩展，而不是结构性的重大改动，这是以可持续的方式改善居住质量和空间的关键。纵然这样的改造在国内可能会遇到合规性等问题，但其思路确实值得我们在未来建筑设计上予以借鉴。

不但在国外，国内也在积极探索，通过合理的空间规划、自我进化，使房子可以避免频繁的置换和改善，并多方位体现高效低碳、装配建造等未来元素的社区，也已经初见雏形，例如位于南京江北新区的人才公寓项目，部分楼栋为了适应各阶段对居住的不同需求，设计了8种基本户型单元模



块，可以按照房主生命周期的变化，创造性地组合空间，可以把两套 65 平米的单身公寓拼接，简单的拆装组合后，形成新的大户型空间使用。同时这个项目也采用了预制装配、多重智慧化的建造、能源、健康管理系統，可作为对未来人居的理想参考模型之一。

空间场景优化

未来在户型的功能设计中，预先考虑多场景使用的变化，既具备成员独立空间、又可满足居家办公场景、学习场景、家庭娱乐场景等。疫情后还会更多考虑照顾老人等需求，加入对于二代、三代共同居住的思考，设计上对双套房、双主卧需求更为凸显。在同等面积下，空间尺度让步于功能布局，传统设计之外增

设多功能房作为多用空间。保证家庭成员都有独立私享区域的同时，兼顾其他使用功能的需求。

一梯一户的独立门厅成为首选，加强私密性的同时可减少与同层其他业主直接接触、降低潜在健康风险。入户独立玄关做到内外分隔；现有住宅设计中，回家洗手等必然经过家庭内部区域，会形成污染的可能性，未来玄关空间设计可以设置脏、净分离区域，有条件再增加玄关的小型洗手台、除臭鞋柜、紫外线杀菌灯等，进一步提升对健康生活的保障。

通过客餐厅空间的合理布局，优化更多场景下的使用。如现有主流的客餐厨分离式设计，对于小户型而言，空间难以融合运用发挥最大效用，未来或考虑融

合“客厅”这个分区概念，以家庭“核心区”来替代，融合起居、餐厅、厨房一体成为全开放式大空间，这样就能扩大可用面积并叠加不同功能，提高空间利用率。对于大面积产品，则可以做成客厅+多功能厅，根据不同需求设置成亲子活动区、休闲茶室、影音空间、健身空间等。如此可分可合，成员各得其所，相处也变得更加温馨。

多阳台设计也体现使用功能的区分，全封闭和半开放式阳台可形成使用上的互补。半开放式生活阳台主要用于栽培绿植，打造惬意空间，用于休闲健身等生活场景。而工作阳台主要承担设备摆放，晾晒收纳等操作功能。



国外案例

Mountain Dwellings

丹麦，哥本哈根

项目概况

Mountain Dwellings 是丹麦哥本哈根的一栋建筑，是一个拥有 11 层、80 套公寓的新社区，由多层停车场上方的公寓、零售、办公和娱乐空间等组成。该建筑由丹麦建筑事务所 PLOT (BIG+JDSA) 设计。在整个建筑中，以山为隐喻，提供了一种现代生活里往往难以两全的创新体验：同时拥有毗邻市中心繁忙地段的都市生活，同时也享有宁静的郊区生活，是结合城市氛围和郊区生活方式的绿色生态创新建筑。

该建筑的设计赢得了多个奖项 2009 年 ULI 卓越奖和 MIPIM 最佳住宅建筑奖；2008 年 WAF 最佳住宅建筑奖和 Forum AID 奖。

更新原因及目标

Mountain Dwellings 是对车库、居住两个传统概念的颠覆性创造，该项目通过“共存共生”理念，创新地结合城市与郊区生活的优势，使之成为“未来式城市混合体”的颠覆之作，激发现代建筑更多创造力。

更新措施

该建筑突破停车与居住这两个在过去彼此独立的功能区，在最高达到 10 层的停车空间上方，打造花园居住社区，使得其产生共生关系。公寓将停车场的斜屋顶从街道层延伸到 11 层，形成了一个人工的、朝南的“山坡”，通过山坡上的花园，带来“郊区后院”生活特色与“城市生活方式”两种固有模式的平衡。

斜屋顶从街道层延伸到 11 层，形成了一个人工的、朝南的“山坡”，通过山坡上的花园，带来“郊区后院”生活特色与“城市生活方式”两种固有模式的平衡。

1 屋顶花园

每间公寓的前后房顶均包含朝阳式“屋顶花园”，由此产生众多庭院顶层公寓，每个花园都位于下方的公寓的屋顶。屋顶花园由一个露台和一个花园组成，花园里的植物会随着季节的变化而变化；且该建筑包含一个巨大的灌溉系统，用于维护花园。

2 多层车库

巨大的停车场包含 480 个停车位，通过所配备的电梯，居民可轻松到达所在楼层，该项目的居民亦成为当地首批可在自家单元门口停车的“未来居民”。

3 可持续发展

该项目高度重视可持续发展功能，通过组装式元件及低维护率的木质立面的利用、优化采光及太阳能功能、注重自然通风，且注重资源循环利用，其雨水收集系统收集所有雨水并用于项目的景观美化。



应对突发 / 弹性

一场突如其来而又漫长持久的疫情，打乱了人们的生活和工作节奏。在这场事件中也暴露了很多现有居住社区设计建设和管理上的弊端，相信经历过的人都有感同身受的体会。在社区打造上如何充分考虑应对疫情等情况的特殊提升，相信通过这次疫情的洗礼，在未来的人居层面会有更多适应化的设计，以防将来再次遇到类似情况，应对起来也将更显从容。

认证建筑运用

疫情极大地影响了国人的生活，所有人都在重新审视自己的居住环境，可以预见疫情后的居住社区和户型格局将会有更多的变革发生。在城市空间层面应准确把握突发情况过程中对空间的人本需求，如以疫情变化精准预测和推演所揭示的规律为导向，科学理性地开展社区韧性空间设计。

在此前提下，各种绿色健康建筑的认证体系将会更加得到重视和应用，例如借助 LEED 认证、或涵盖面更广泛

的 WELL 认证，多维度的从环保节能、空气、水、营养、光、运动、热舒适、声环境、材料、精神、社区、创新等各个类别关注建筑中的居住体验。满足认证标准的建筑能更好的应对类似疫情或隔离过程中人们遇到的生理、甚至是心理方面的主要痛点问题。

健全应急机制

重新审视物业管理需求，在提升服务品质之外，增加突发情况下的应对机制。例如优质物业在本轮疫情管控中应急响应速度、秩序维护、外部资源调动能力等，带给住户更大的安全感、将来会成为评估社区物业水平的重要因素。

专业的规模型物业公司会更受青睐，其拥有丰富的管理经验和足够的人员配置，防灾性应急预案经验及相关物资准备的配置充足，可在最短时间内适应变化，调配人员，持续保障社区享有高水准服务。同时对从业人员的素质提出了提高的要求，平时的管理与训练都是物业队伍保障的关键。

管理能级进一步提升，除了传统管理项目之外，应对突发、卫生防范及未来可能涉及的私密居住防范等将渗透到未来日常的管理工作中。而且会衍生出更多的个性化服务，例如独居老人关怀、宠物看管等方向。同时加强外部资源导入及联动能力，如外部医疗服务、生活资源组织和导入，居委社区管理沟通等职能，都成为后疫情时代对物业管理的新需求。

国外案例



Treasure Island

旧金山，美国

项目概况

Treasure Island 金银岛位于前海军基地的旧址上，是美国旧金山湾里一个位于旧金山和奥克兰之间的人工岛。2011年起，在此启动了一项可容纳 1.9 万人的新社区开发案，由威尔森米林苏利文、林纳城市房地产公司和肯伍德投资顾问公司在未来的 20 至 30 年间进行。该项目由大约 8,000 套房屋、三家酒店、一个零售和商业混合用途空间以及广阔的公园和设有步行和自行车道的开放区域组成，是旧金山自 1871 年以来最大的开发项目。

更新原因及目标

近 30 年来，全球海平面正在以每年 3.3

毫米的速度上升，与此同时，陆地高度也并非一成不变，旧金山 Treasure Island 沉降也非常显著，每年沉降超过 10 毫米，部分归咎于该岛曾有作为固体废弃物填埋场的历史原因。改造方案中强调开发与自然环境的协调，以促进该区域未来持续性发展，成为“气候变化下的城市更新”代表项目。

更新措施

该项目通过提取湾区建筑数据库信息，据此计算建筑结构本身重量及其内容的重量，以详细制定下一步“适应性混合功能开发策略”改造方案；与此同时，项目组建了一个工程师团队来解决海平面上升和土壤稳定性的重要问题。

1 提升街道海拔高度

开发过程中，通过测试和建模，制定了一项计划，使所有街道至少比基准洪水高程高 36 英寸。(0.91 米)

2 提升土壤承受力

为加强岛上的土壤承受力，防止液化 and 沉降的影响，该项目当前已开展了一项复杂的土壤改良计划，耗资超过 2 亿美元。

3 栽种植物

与开发商、开发管理局、当地非营利机构等共同协作，在岛上播种和栽植本地回收的植物和种子，以降低气候带来的影响。

4 木材循环利用

提升区域内木材的再利用和回收，以最小化人类的碳足迹，将大量为恢复栖息地而被移除的入侵树种制成项目场地的景观小品，在充分利用了岛上的资源的同时形成资源可持续发展。



价值保护 / 文化

在很多城市中，老旧的社区都背负了更多历史和文化文脉，如伦敦的古堡、北京的四合院、上海的石库门，他们是一座城市发展过程中的文化肌理，循着这些建筑的轨迹，我们才能读懂这座城市的过往。但时至今日这些建筑已经无法更好的承载生活所需，面对这样的情况，建筑自身也有提升发展的需求，这就变成了一个较为棘手的问题。以我们的价值观来看他们的肌理对于人们的记忆、文化延续都有很重要的作用，所以作为未来社区综合发展的趋势，我们认为其中一个重要的课题就是对于地块中历史建筑的保护和活化利用。

保障完善制度

至今为止，已有多个具有历史文化沉淀的城市相继发布了城市更新的规范文件。例如上海市第十五届人民代表大会于2021年8月25日通过《上海市城市更新条例》，已于2021年9月1日起施行。主旨就是为了践行“人民城市”重要理念，着重提到了弘扬城市精神品格、传承历史文脉、增强城市软实力等表述。在相关法规的导向下，城市更新会坚持“留改拆”并举、以保留保护为主，由政府推动、市场化运作，数字赋能、绿色低碳，民生优先等原则。即以后城区内具有历史文化价值的老建筑，在得到妥善保护的前提下，会有市场化的运作进行保护性更新，使其焕发新的活力并继续得到使用。

建筑活化利用

在上海，将会出现较多留存有传统石库门建筑、新式里弄等地块，通过转

让等方式交由开发商来进行城市更新，除了新建部分建筑以外，这些老建筑可望通过合理的规划和设计，以修缮、复建、风貌还原等方式焕发新生，他们与周围的新建筑相融合，不但可以继续发挥其使用价值，并对整个城市而言，留下了宝贵的文化遗产和城市景观。

以上海的建业里来看，始建于1930年的建业里位于建国西路和岳阳路交界处，原是上海最大的一片可改造石库门建筑，分为东弄、中弄和西弄3部分，有近200幢石库门房子。2005年初，建业里原有居民搬迁完成，项目进入综合改造和修缮性开发，通过修建，新的“建业里”仍保留了清水红砖、马头风火墙、半圆拱券门洞等建筑特色，除用于居住以外，还赋予了酒店及商业的功能，成为上海石库门建筑群活化利用的范本案例。

但是在修缮和开发过程中，仅原汁原味保留了部分建筑，而其中的东、中弄是在推倒了之后重建起来的复制品，只是在概念上保留原有的外观，也是颇有遗憾之处，期待未来在类似项目的更新改造过程中可以运用更为成熟的技术，尽量将历史建筑更多的予以原汁原味的留存。

与此同时，还有更多的历史建筑通过活化，成为了新的商业地标，例如上海新天地、成都太古里、重庆十八梯、广州北京路等都成为代表城市印记的热门IP，人们之所以喜爱这类的场所，正是因为从中可以解读更多的城市历史、文化风貌，都是城市更新的典范之作。

更新时代人居社区的典型案例





静安国际中心

项目概述

静安国际中心是静安苏河北岸的高端城市综合体项目，总建面约 60 万方，分三期建造。一期由五星级酒店和大型国际会议中心组成；二期集办公和商业于一体；三期涵盖商业广场、写字楼、酒店及住宅。项目拥有得天独厚的枢纽型地理位置，完善的商业环境，三公里范围内通达全市各大地标及商圈。

更新目标

随着上海“一江一河”沿岸地区建设规划公布，苏州河沿岸着重提升两岸生活品质，打造未来宜居生活示范区。静安国际中心集滨河生活，古建风貌，文化艺术于一体，将是一张上海的“文化名片”，成为上海软实力的展现。

重难点问题

- 1 历史建筑与现代建筑的更新融合
- 2 历史建筑保护修缮

区域型

区域型更新项目注重对整片区域的贡献，需融合区域的整体规划综合考量，将成为新的城市天际线。整体更新后也将受惠于更多的人口，并更好的满足新时代下人居范本的要求。

更新成果

通过修缮后的历史建筑，静安国际中心在传承文化的同时，重塑苏河城市功能与建筑形态，在与历史对话的同时，打造了上海城市新地标，可谓是两全其美。

曹杨新村

项目概述

曹杨新村是新中国成立后建立的第一工人新村，是上海工人之家的摇篮。入住的第一批居民中，许多是劳动模范、先进工作者，因此，曹杨新村也是远近闻名的“劳模村”，它是一个时代独特的记忆，具有重要的社会和文化价值。

更新目标

通过综合改造，修复环境问题、社会问题，更新老化设施，让老旧住区恢复活力，让原住民更有获得感，恢复自豪感；提升新上海人在曹杨安居落户的意愿，同时通过公共空间适应化更新提升，再现曹杨新村现代住区规划经典。

重难点问题

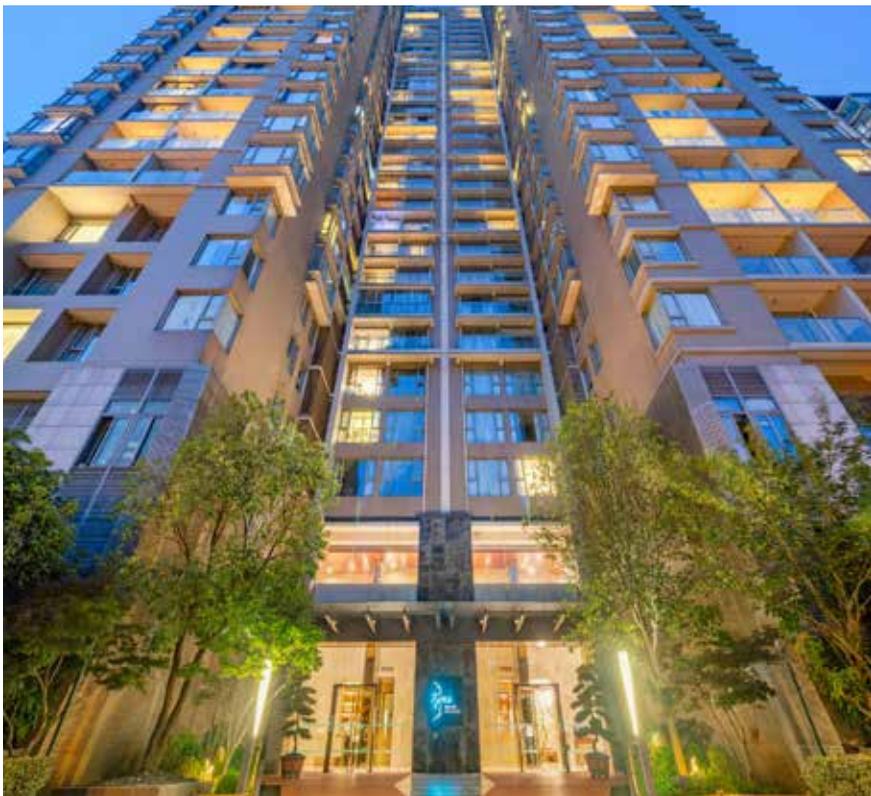
- 1 有限条件下的成套改造
- 2 社区空间与人口的双重问题
- 3 整体片区环境劣化

更新成果

纵观曹杨发展历史，虽数次历经岁月考验，但在政府合理规划，城市更新的大框架下不断自我更新，从“城市伤疤”到“宜居花园”，再一次见证了一座人居典范的不断新生，历史的纹理通过城市更新变成富有活力的一笔。

单体型

单体型更新项目注重建筑本体的升级打造，外部提升项目质感及与周边环境的和谐、成为城市新景。内部发力提升居住品质，应对客户不断提升的舒适、健康、安全的居住需求。



永新世纪

项目概述

永新世纪位于徐家汇核心地段，与永新花苑一、二期隔街相望，地块地形整体条件较为完善，交通便利，距地铁徐家汇站及多条公交站仅数百米。永新花苑三期以居住为主，兼容办公与商业空间。

更新目标

作为住宅重新面世，永新世纪的更新目标是要树立徐家汇核心住宅的典范，打造具有标杆意义的人居社区，不仅仅要重新塑造项目形象，且要作为新的媒介带动周边人气提升。

重难点问题

- 1 建成年代已久，展示面欠佳
- 2 日系简约装修，风格具有年代感

更新成果

永新世纪从租赁式公寓转型，完成 114 套房源的销售仅用了半年的时间，成为近年租赁公寓改造入市的成功典范，也成为徐家汇核心高端住宅的标杆，是徐汇区近年来同时拥有酒店式服务和豪宅品质的项目，给予高净值客群对于未来人居社区更多的想象空间和期待。

武康大楼

项目概述

始建于 1924 年的武康大楼，位于徐汇区淮海中路，大楼因地块限制，整体呈 30 度夹角，从而形似“巨轮”。武康大楼隶属衡复历史文化风貌区内，作为上海历史建筑的一部分，它以一种见证者的身份，在上海伫立了百年之久，见证了上海的繁荣兴衰。

更新目标

武康大楼于 2009 年和 2019 年进行了两次保护性修缮工作，从而恢复原有的建筑风貌。随后 2020 年 10 月起，武康大楼街区也进行了“微更新”，相对于以往的大规模旧城改造，城市规划和建设高度重视历史文化保护显得尤为重要。

重难点问题

- 1 建筑历史与人居环境的平衡
- 2 架空线缆造成景观界面欠佳
- 3 商业升级与现有业态之间的矛盾

更新成果

武康大楼是上海历史标志性建筑，见证了上海百年的繁华。在城市更新的推动下，作为历史建筑保护中的一员，给与了重要的待遇。修复对建筑本身做到了“修旧如故”，也对城市更新下的政策要求，做到了积极的响应，给后续更新的历史建筑提供了支持性作用。



PART 3

5.0 未来人居社区的 创新实践与探索



创新实践类型一 / 规划设计策略



北蔡楔形绿地 / 罗山路以西 绿色生态城区更新

更新概况

浦东新区北蔡楔形绿地，北起龙东大道及王家浜、高青路，西至高压走廊绿带及锦绣路，东起景明路、集慧路，南至外环高速 S20、临御路、大浦港，项目区域总面积约为 902 公顷，范围内规划以生态用地为主，绿地、水域及其他绿地共约 556 公顷；其它居住用地约 66 公顷，公共服务设施用地约 77.6 公顷。基于项目独特的区位优势，其不仅是保障上海中心城区生态环境质量、提升区域整体功能的重要结构性绿地，还是“金色中环发展带”上改善城区

居住面貌的重点建设项目之一。

项目以建设“绿色浦东、生态北蔡、森林小镇”为发展愿景，将着力打造以生态绿地公园为主导功能，同时包含文化休闲、商业服务、创新创业、居住及生活服务等功能在内的大型开放式城市绿地。其首要任务是锚固生态基底，保护生态廊道，实现区域生态廊道南北贯通、东西联动的总体构架，体现北蔡楔形绿地在中心城区内重要的生态功能。其次充分利用区域内的自然资源，合理统筹绿地层级和空间布局，创造丰富且有差异性的功能

性景观的公共绿地空间。最后，以生态基底串联融合各功能组团，打造生态、生活、产业三位一体的“乐活森林城市”。

更新目标

2020 年底，《上海市浦东新区北蔡楔形绿地控制性详细规划》正式获批，其中沿罗山路以西的 A 片区作为北蔡产业片区，规划用地面积约为 1.92 平方公里，将引进教育资源、研发机构等，形成产教研高地。同时，片区内还包括一个住宅组团，将以“15 分钟生活圈”为更新原则，通过大型开放式城市森林绿地与产业社区、居住社区的有机融合，建成集绿色、健康、安全、智慧、人文于一体的低碳国际产业社区。项目已于 2022 年 1 月正式通过绿色生态规划评审。

重难点问题

大型基础设施 造成场地割裂，连接性差

受高压线、高架路、地铁和磁悬浮等大型基础设施限制，场地原有社区与绿地之间连接性差，社区居民临近自然而不亲近自然。

城市绿地立项实施条件受限

项目初期由于暂时无法按城市绿地立项实施，该项目只能以“先林后绿”的方式，先行启动高标准公益林乔木种植，形成森林，后续逐步提升改造为城市绿地。建设时序周期延长。

资金平衡压力大

项目规划生态控制指标较高，涉及较多居民的拆迁和重新安置工作，对于项目的建设实施存在一定影响，实施主体承受较大资金平衡压力。

更新策略

多层次的绿色生态社区构建

该社区以打造浦东低碳国际产业社区为目标，注重绿色低碳环保理念的应用。城市建设方面，通过海绵城市理念的运用，增强社区资源循环利用能力。建筑方面，鼓励以气候特征为引导的建筑方案，借鉴本地传统建筑被动式措施进行建筑平面总体布局、朝向、采光通风、室内空间布局的适应性设计。同时执行绿色建筑相关标准要求，对既有建筑实施绿色改造，打造绿色建筑群，并通过光伏或光热系统，增强社区对清洁能源的利用。在社区生活服务方面，通过在



理念进行固废收集。通过区域、建筑、配套等多层次设计，将该社区打造为生态环保的可持续社区，迎合国家低碳零碳目标。

人性化的慢行交通网络构建

由于更新区域需要重新塑造自然格局，区域内的河网水系、绿地格局均有所改变。慢行交通网络的更新按上海市街道设计导则的要求，以周边道路的改造提升为目标，需要结合规划范围内乃至周边区域河网水系、集中绿地、道路、河道两侧绿带形成连续的公共步行系统。另外，从社区角度出发，也需要强化公建与集中公共绿地和公共中心、河道的慢行交通联系，改善无障碍服务设施，考虑老年人步行距离的局限性增设休

过慢行网络的构建，将产业社区与生态绿地完美串联，塑造高连通性的人本生态产业社区。

数字化的智慧生活场景构建

为打造具有示范性的未来社区，增强社区的数字化互联互通，设计团队以智慧人文的理念实施更新。实行交通智能化管理，车路协同的智慧道路、智慧停车场覆盖率 80%，智慧人行导览网络覆盖率 100%，社会治理神经元感知网络覆盖率 90%。深度应用互联网、大数据、人工智能等技术，支撑传统基础设施转型升级，融合社区范围内的各类基础设施，形成完整的数字型智慧社区。



黄浦区半淞园社区 厅西路地块更新

更新概况

黄浦区半淞园社区厅西路地块位于上海市黄浦区半淞园街道北部，与浦东隔江相望，曾经是兴旺的民族工业聚集区，后经历战争与重建，逐渐发展成为环境、医疗、教育、文化、交通等配套完善的聚居区域。社区总共包括以厅西路为中心的8个地块，总占地约4.61公顷，以居住用地和公共服务设施用地为主，含部分市政设施和遗留工业用地，是半淞园街道内面积最大的一片待更新聚居区。社区现状

包含多栋一到三层的老旧危宅、沿街布局的老旧商住混合住房、一处菜场、一所民办初中、一幢不可移动文物（原上海市地方审判厅旧址）。更新前，该社区面临较大的开放空间使用功能混杂且规模不足的问题，同时，社区房屋质量老化严重、基础设施能级不足，难以满足居民日益增长的使用需求。

更新目标

针对社区所面临的主要问题，设计团队设置了三大主要目标原则。一是建设新时代开放共享的社区环境；二是

塑造具有上海特色的高密度城市宜居环境；三是集约高效利用资源。通过集约利用土地资源，盘活存量用地，提高区域租赁住房供给。同时植入多元复合的社区功能，以此提升社区居民的生活质量，满足其对生活配套服务的需求。以开放和共享为原则，创造促进居民日常社交活动的公共空间，加强社区与城市之间的互动联系，营造新时代的新型租赁社区。

重难点问题

多样功能需求与有限土地资源之间的矛盾

社区现状存在较多资源不足及需求冲突的矛盾，因此该社区更新时需要综合考虑复杂条件下的多样化需求。既要满足更新区域内的基础教育设施、体育设施、生活设施等多样化的居住区配套设施需求，又要满足市公安局技侦和网安业务用房亟待增容的要求，同时还要增加租赁住宅的有效供给。如何在社区更新中平衡、满足不同利益相关方的多元需求，为项目的前期规划设计提出了诸多的挑战。

为了满足社区配套服务补足的需求，还需要将包括居民需要的菜场、综合体育健身场馆、可回收物中转站、室外运动场地等社区设施在内共约六千平方米的社区配套设施置入同一地块中。同时，还需在地下空间置入与地上设施量相匹配的机动车库。由于该社区更新范围有限，地上地下资源紧张，对土地资源的集约利用提出了很高的要求。如何在有限的土地条件下置入完整的社区功能，成为了项目的挑战之一。



更新策略

连续完整的沿街城市界面

原社区沿街城市界面风貌不佳，与城市外部互动性较差，城市界面活力不足。作为开放共享的租赁社区，为最大程度激活沿街城市界面活力，社区外部设计了围合的两层高的连续完整体量，全部做为社区配套及开放空间。一方面，在空间上保证了住宅外部沿街界面的连续完整，优化了城市空间肌理。另一方面，在功能上既满足了社区自身的配套需求，又为外部提供了公共开放空间，增强了沿街界面的活力。同时，沿街界面入口空间的设计采用矩阵方格梁的开放空间模式，充分体现了空间的开放感与标志性，促进人群交往的产生，使得入口空间成为发生故事的地点。更新后的社区通过沿街界面与关键节点的开放式设计，在空间与功能上创造了社区与街道的互动界面，激发了开发共享式社区的城市活力。

安全开放的内部庭院空间

原社区空间布局紧凑，社区居民缺少相对私密安全的内部公共开放空间，相应的配套休闲服务也严重不足。为此，设计团队利用沿街的两层高围合体量作为安全边界，在社区内部塑造了安全的内部庭院。在空间上利用沿街二层建筑，增强了内部庭院的围合感，并通过内部楼宇底层架空的方式，塑造了安全边界内的开放环境，在安全性与开放性之间

形成完美的平衡。在功能上，将公共活动区与生活区严格区分，一二层全部为配套服务、庭院等开放活动空间，三层及以上为安静的住宅区域。更新后的社区拥有了安全开放的内部活动空间，既满足了社区内部的需求，又保证了社区的开放性。

功能配套丰富的新型社区

为进一步完善更新后社区的开放共享属性，设计团队充分借鉴国际优秀实践，引进了一系列新型社区功能，例如城市农场、共享咖吧、音乐盒子、健身盒子等新兴城市共享功能。在有限的社区空间中植入多样化公共功能，充分集约利用土地资源，丰富社区活动。同时利用二层绿化步道，既为居民提供休闲散步的空间，也串联了各项配套设施，增强了社区内部的连通性，为居民提供了更多的交往空间与便利。更新后的社区为年轻人提供了更多新兴潮流的配套服务，也为居民提供了更多的社交空间，为新型社区注入更多的活力。





长宁区档案馆与周家桥社区文化中心更新

更新概况

长宁区作为上海中心城区之一，近年来一直重视区域更新、存量利用等政策，在创新实践上也是成绩不斐，在“微更新”理念下产生了如共享客厅、共享晾衣场、共享书吧等一系列共享式社区服务。在“共享社区”模式的不断探索下，长宁区档案新馆、周家桥社区文化中心的新建计划，作为上海市“城市更新四大行动计划”的24个更新试点之一，力图充分利用存量用地、以新功能注入区域、激活老旧社区。新建计划选址于长宁区原电子学校地

块，位于以老旧住区为底色的天山社区A06A-02街坊单元内，地块内旧建筑长期闲置，长宁区机关事务管理局作为建设方，决心在既有地块上去旧革新，通过该项目的置换解决存量地块的再利用，并通过新建建筑提供的服务、活动场所重新激发社区活力，用生态演替的更新理念完善既有环境公共空间的缺失和空间品质的提升。

更新目标

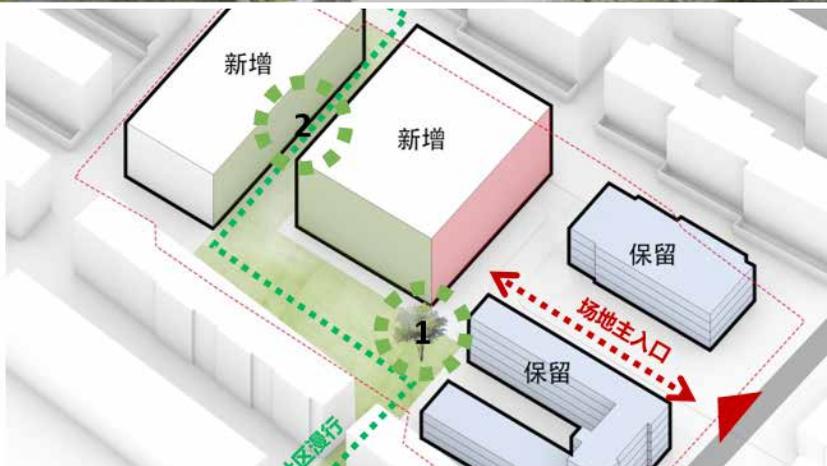
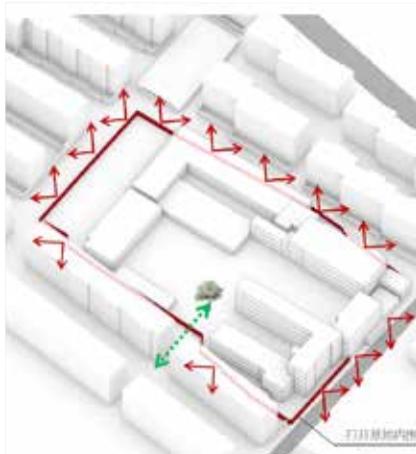
由于该项目周边社区居住密度极高，严重缺少室外开放空间和活动场所，居民生活品质较低，因此，设计团队

摒弃了将新建的档案馆与居住社区完全分离的想法，而是以资源共享、服务社区、服务人民为目标，将档案馆与社区中心有机结合，更好地为社区居民提供配套服务。通过空间连通共享、风貌整体协同、公共功能植入，将档案馆植入社区功能，为周边社区营造一个融入日常活动的空间场所。

重难点问题

多元需求下的资源分配矛盾

该更新地块周边居住环境敏感，同时涉及众多的利益相关方，在功能需求上呈现出四种相互矛盾的要求。既要满足



长宁区档案新馆、社区文化中心的建设，又要扩展实验幼儿园的教学规模，再要保证原有社区事务受理中心对居民的日常服务，还要注重开放共享、与周边的居住建筑和谐共处。在这样的背景下，该地块客群广泛、功能综合、且空间的动静属性相反。因此，如何合理分配、利用现有资源，重新界定新老建筑的关系是一个模糊而敏感的问题。

场地条件限制下 难以满足规划建设指标

项目既有的场地容量、市政条件基础不佳，新建建筑需要在闭塞而敏感的环境内达到一系列长宁区新建建筑的建设标准，包含绿色建筑、装配式、BIM 等技术应用，地块内新建和保留的总停车位指标，以及海绵城市的城市雨洪管理等要求。面对诸多的限制因素，新建建筑的设计对于项目的推进是一个重点难题。

更新策略

立体复合的社区开放空间体系

地块原有的四周围墙严重阻断了社区邻里的联系，侵占了公共开放空间，具有强烈的封闭感与消极感。利用本次更新契机，设计团队打开地块围墙，将地块向周边居民敞开，并通过多个空间节点的连通，形成了 24 小时开放共享式社区活动空间体系。场地方面，通过在建筑南侧形成下沉广场，以此连通首层



大厅、社区地下健身中心、以及档案馆专题展厅。空中部分则是通过室外连廊，串联空中廊桥、空中花园、社区屋顶运动场地、以及地面广场，最终形成完整开放的立体活动空间体系。两栋建筑之间的活力内街通透而极具展示性，有意将人群从南侧引向北侧的公共绿地，促进居民休闲活动。通过立体复合的空间设计，形成 24 小时开放共享的社区活动空间，将新建建筑完美融入既有的社区环境，是居民重塑邻里关系的关键。

部分私有空间半公共化

新建建筑虽然服务于其他主体，空间并不属于公共设施，但为了营造活力开放的情况，选择将部分空间向社区开放。例如社区文化中心所有的室内外流线、地上下的活动场地均对外开放，而档案馆新馆在首层的服务大厅、阅览室等均对外开放。老建筑改造后的幼儿园则将在周末提供亲子活动场地，改造后的社区事务受理中心将全年对外服务。不同

的主体以服务社区为目的，将自身空间向社区开放，助力共享式社区的塑造，以首层广场为节点，共同成为社区居民聚合的理由，激发社区活力。

生态低碳更新，加强社区韧性

为符合绿色社区、韧性社区的新型未来社区理念，以及满足上海市新建筑绿色节能的标准，建筑外立面采用了遮阳金属幕墙、大大提升建筑的节能效果，同时降低对周边居民的光污染。建筑的四周绿地、广场采用雨水花园、透水砖等景观设施，满足城市雨洪管理的要求，实现海绵城市的建设指标，增强了社区面对气候变化时的城市韧性。以此进一步保证了社区的安全性，提升了社区居民的安全感与幸福感，同时助力国家的双碳发展目标。

数字科技赋能智慧社区生活

本次更新新建的档案馆拟引入数字档案馆、科技展厅等专项，采用电子档案、全市区档案数据后台协同管理，为前来查阅、调档、参观的客群提供更佳的经验，更高效的服务。社区文化中心则采用活动预约 app、智能化多功能厅、多功能活动室等软、硬件提供更加有温度、人性化的文化活动现场。街道内将利用室外广场、下沉庭院、架空通廊等场所营建居民共制的议事厅，让居民可以沉浸式的参与社区共建，实现全过程民主参与的生活体验，营造数字化人本社区。

创新实践类型二 / 开发定位策略



TODTOWN 天荟

更新概况

TODTOWN 天荟是上海市闵行区莘庄地铁站的上盖项目，也是全国第一个边运营边改造的地铁上盖开发工程。项目在 2014 年 6 月 26 日正式动工兴建，目前预计 2025 年全面建成，建筑面积约 700000 平方米，未来将打造为功能齐全的城市综合体，包含居住、工作、休闲及购物等多种功能，成为引领未来城市发展和都市生活方式的城市地标。项目包含住宅“悦麓”、甲级办公楼、凯悦尚萃酒店、TOD 系创新艺筑“悦麟”及大型商业中心，均搭载于离地 14 米高的新建平台之上。

从 2018 年完成控规并通过审批开始，TODTOWN 天荟确定了“具有区级公共活动中心综合服务能力的市域性综合交通枢纽”的整体功能定位、“上海西南最重要公交枢纽”的核心功能，以及“以交通、商业、办公、酒店等为主要功能的闵行新城公共活动中心重要组成部分”的主导功能，能改善区域环境、促进城市空间布局和功能提升，更好地支持莘庄、闵行乃至上海的未来发展。

建成后的 TODTOWN 天荟不仅将接入地铁 1 号线、5 号线、铁路沪杭客运专线和众多公交线路，还规划为国铁

金山支线设站。地铁、公交、通勤铁路等不同类型、不同部门管理的交通工具将在项目区域内得到有效整合，实现无缝便捷的换乘。

更新目标

高速发展 导致上海土地资源面临不足

上海作为中国最重要的城市之一，经过长达约 30 年持续的大规模建设，城市规模不断扩大，轨道交通总运营长度约 700 千米、是全球轨道交通最发达的城市之一。在早期的高速建设发展中，城市和轨道交通由于各自因素



制约，较少能兼顾土地的综合开发；但随着人口和新需求的不断增长，部分地区已经陆续出现城市更新和交通整治的刚需，但可利用土地却屈指可数，土地使用进入“负增长”时代。

闵行 - 莘庄区域 人口、产业、交通结构迎来变化

闵行区紧邻徐汇，以住宅和第二产业为主，居民购物休闲基本通过周末前往徐家汇及市中心区域完成，区域自身配套能级较弱，无法完全满足居民需求；高档酒店和高级办公楼缺乏，大型企业总部数量稀少。随着近年闵行城市发展，已经自然形成了一个足以支撑城市副中心的基础，却又缺乏区域核心来引导未来进一步升级发展：

1

人口不断流入聚集，对商业配套、休闲娱乐等要求不断提升。

2

因地铁1号线、5号线在闵行设置多个站点，大幅增强闵行与市区、老闵

行、奉贤等地区的通达性，导致近年闵行交通的潮汐特征明显，上下班高峰时段交通拥堵。

3

地铁莘庄站附近，除了地铁带来的交通流量外，亦有大量过境交通流量在此汇聚，如铁路沪杭客运专线金山支线、10余条公交线路，交通线路多且分散，缺乏合理组织；莘庄交通枢纽南北广场相距较远，需借助地道、站厅穿行，立体集约性低，使用便利性有待改善。

这些在地铁1号线开通后10年内出现的问题，却因莘庄站附近的核心区域无地可用，而陷入于解决困境。

原有闵行莘庄交通枢纽有待改善

原有的莘庄站厅层公共区域建筑面积约为7300平方米，中间为南北向过街通道，在早晚高峰时人流量较大，空间局促，当前采用限流措施保证地铁运营安全，但仍存在一定安全隐患。

TOD 是城市发展的选择

TOD 是一种以公共交通为导向的发展模式，最早由新城市主义代表人物彼得·卡尔索尔提出，是为了解决二战后美国城市的无限制蔓延而采取的一种以公共交通为枢纽、综合发展的步行化城区。长期以来，我国交通枢纽功能较为单一，基本只承担交通运输功能而缺乏城市功能，难以将交通客流转化为城市消费客群。TOD 模式具有公交/步行主导、功能复合、集聚开发以及串珠式的城市空间结构等特性，与我国当前所倡导的集约节约开发利用土地、品质优先、以人为本的现代城市发展模式完美契合，且有香港的成功经验可供参考。近年来，国家频繁发布相关政策法规倡导 TOD 规划，包括《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》《城市轨道交通沿线地区规划设计导则》等。当前我国各大城市正经历着轨道交通大量、快速建设过程，而在此过程中，应用与实践 TOD 模式能充分挖掘轨道交通的资源价值，高效利用土地，鼓励低碳环保的生活方式。

更新过程需兼具公益性和商业性

因本项目兼具公益性和商业性，需建立符合项目特性，满足项目推进需要的团队架构。本项目组建“上海莘天置业有限公司”，由上海闵行城投、新鸿基地产、上海城开三方组成联合体，分别发挥各自特长：闵行城投重点关注项目的交通功能等公益性问题；新鸿基充分发

挥过去在香港丰富的交通枢纽综合体、地铁上盖开发经验实现产品定位策划和建筑设计；上海城开身为国企，在具备项目实操经验的同时能充分理解政府诉求，进行基调把控，成为沟通政府与市场的桥梁。

更新目标

施工技术

本项目需要在已经建成运营的地铁及铁路上方“创造”出一个崭新的大型平台，具备一定技术难度；且整个建设过程及后期运营需考虑对日常交通所带来的影响，同时需要考虑对周边道路交通以及附近小区和商业的冲击，对前期策划、产品设计带来重大挑战。

客群转化

本项目为闵行重中之重的城市更新综合项目，未来将对该板块带来配套能级的提升不言而喻，如何打造项目，使其成为区域性标杆之作。在服务包括居民、游客、周边人群及商务人士等多样化人群的同时，将相应客流进一步转化为消费、观光等消费客群，亦成为开发难点。

不同类型交通动线设置

因本项目容纳商业、办公、酒店、住宅、公寓式办公等多重模式，如何设计不同类型产品与交通枢纽之间的动线，是设计之初即存在的问题。

更新策略

TODTOWN 天荟以跨铁路与地面轨道的大平台为界，分为平台上和平台下两部分，下部空间以公共服务功能为主，包括交通枢纽、广场、设备设施等；上



部按动静配置分为东侧静态区和西侧动态区，静态区以居住功能为主，动态区建设商场、商办、公寓式办公、酒店等功能设施。

平台下部空间打造

重新整合莘庄站

这一西南门户第一大站

1

集成多重功能的公交枢纽 围绕乘客对便捷、舒适、安全等使用要求为核心，推动莘庄地区交通及步行系统改造，包括展厅公共区环境升级、站台候车区扩容、相关地铁线路运力强化，地铁-国铁-公交等交通方式的换乘时间整合等，交通功能建筑面积达到 30000 平方米。

2

原有空间设计及风格升级 在对莘庄站建筑实行结构保留的前提下，对原有的空间环境、功能布局、装修风格进行全方位改造升级，实现人们交通换乘过程中“风雨无阻”、“无缝连接”的夙愿，

如在站台加装空调系统、多部扶梯、垂直电梯增设、扩大候车站台面积。

3

连通莘庄南北广场 利用新建的 14 米高大平台将莘庄站南北广场相连，提高广场交通连通性，提升区域交通便捷度，吸引更多潜在人才流入闵行。

4

为不同类型物业设计专属动线 在设计过程中，考虑到多种交通功能，针对每种交通工具，包括自驾、公交、货运等，采用分楼层设置进行划分，可利用自动扶梯、垂直电梯，沿着明确醒目的导视牌，在相应楼层进行换乘。

平台上部空间打造

1

打造花园式温馨邻里居住生活 尝试恢复传统的人文社区生活，借助轨道交通与 TOD 项目压缩空间距离，拉近居民之间的社交距离。在 90000 平方米的



住宅面积上设计 500 余户公寓，形成稳定、具备归属感的邻里社区，除了在社区内部规划步行交通系统，更提供大面积社区“空中花园”，促进邻里社交，分享生活喜悦，在大都市里设置小社区般的温情，满足现代城市中人们精神渴求。

2

打造现代城市居住生活方式

TODTOWN 天荟的生活并不局限于社区内，而是通过与平台上下多个维度系统的联系，打造更符合现代城市生活的“新型居住方式”，在 10 分钟步行范围之内，通过交通枢纽、购物中心、酒店商务区等丰富配套实现居民生活、工作、社交、娱乐、健身等不同生活内容。

3

打造“城市客厅”级商业中心 商业中心是 TODTOWN 天荟的核心，定位“城市客厅”，面积高达 140000 平方米，所有轨道交通客流均汇至商业中心的中部进出站，形成自带巨大流量的门

户节点，以“探索、学习、体验”相结合的宗旨，通过独立、复式、开放式店铺等多种方式，满足不同零售商的要求和品牌战略，并点缀绿色自然空间，营造自然氛围，以充分的城市未来城市生活前瞻性，填补莘庄乃至闵行地区有所欠缺的特色商业，致力于成为上海时尚年轻人的新聚集地。

4

打造“城市绿肺” 在项目中精心设计三大花园，包括可供慢跑的中央花园、具备亲子功能的探索乐园及涵盖风雨连廊的休闲静谧花园，同时还配置商业屋顶露台，后续将成为晚宴、聚会等的高人气聚集地。

5

打造“舒适办公环境” 秉持可持续发展理念，为未来办公人群提供一个安全、舒适、高校、节能、绿色且功能全面的工作场所，私用 VAV 分区式空调系统、适宜的幕墙透光率、高能源效率的照明工具、智能运行的电梯系统等，一切以人为本，以健康为设计基础。

智慧城市探索

1

智慧生活 建立专属社区数据平台，通过 app 终端向整个社区提供全方位、高度整合的物流、人流、信息流数字平台，社区居民可通过平台数字管家提前安排周边生活项目，如美发、酒店 SPA、购物等，减少过程中所耗费的交通及时间，提高生活效率的同时遵循低碳发展目标，成为引领时代的未来社区。

2

智慧安防 除传统人防外，在小区边界设置智能化周界入侵探测报警装置、楼

栋内设置可视对讲系统和梯控系统，保障居民私密性与安全性。

科技元素运用

1

新风系统 选用全热回收新风系统，向室内提供新鲜空气，过滤 99% 的 PM2.5。

2

水系循环利用系统 由独立的虹吸雨水系统将降雨进行收集，经过滤设备处理后实现循环再利用，实现“海绵城市”功能。

3

隔震结构体系 有效减小地震对结构建筑物的破坏，对结构本身和住户提供更为周全的保护。

4

门窗幕墙系统 选用成熟的高性能门窗弹幕墙系统、合理选用窗框隔热方式，增强门窗幕墙气密性减少能耗；采取多种密度吸音材料，减小周边噪声印象及周边环境相互影响。

TODTOWN 天荟项目是跨界多元整合的超大型城市更新项目，更新过程复杂，考虑因素众多，旨在打造“以先见，见未来”的未来之城。在设计开发过程中，项目聘请十余家在各自领域具有丰富专业经验的国内外顾问公司辅助进行全方位产品设计，后续成功落成运营后，莘庄及闵行地区将迎来新一轮跨越式发展，形成经济效益与环境保护双赢的局面。

华侨城苏河湾



更新概况

华侨城苏河湾东起河南中路，西临西藏北路，北至天潼路曲阜路，沿上海母亲河—苏州河 1 公里岸线，与外滩一脉相连，与陆家嘴金融贸易区隔江相望，由南京路、淮海路、外滩、陆家嘴四大商圈围合，拥有城市中心苏州河、黄浦江以及陆家嘴等稀缺景观资源。项目定位为“上海城市中心地标，世界级滨水城市复兴”，通过借鉴国外许多延河流域的复兴过程和经验基础，推动上海“城市复兴”，项目保留历史元素，传承历史建筑底蕴及文化，打造成为一座融合艺术人文、时尚商业、高端居住、都市娱乐为一体，符合可持续发展理念的大型滨水城市综合体。

更新背景

知名央企打造

华侨城地产涵盖了传统意义上房地产开发的所有形态，包括住宅、别墅、公寓、商业、写字楼、酒店、创意产业园，是建筑类别最齐全、产品线最丰富的房地产企业之一。

闸北静安撤二建一

项目 2012 年入市，彼时项目位于的闸北南部内环板块是闸北区惟一属于内环的板块，虽然同静安、卢湾、黄浦同属内环，但却因原来区域内棚户区众多、人口密集度高、环境较差让人始终无法和“市中心”的概念划上等号。但从 2003 年开始，作为市旧城改造的重点区域，闸北区开始了大规模的旧城改造，其中的火车站北广场地区、

苏州河沿线地是重点区域，闸北南部内环板块借助城市更新，使板块环境得到了极大的改善。2015 年 11 月，静安区与闸北区撤二建一，成立以“一轴三带”为发展战略的新静安区，打造一条贯通南北、共享互融的复合发展轴，在经过一系列的旧改升级后，城市界面已具雏形。

借力苏河湾规划

苏河湾为十二五规划的重点改造项目之一，东至河南北路一直延伸至长寿路桥，北靠交通路，虬江路，全程 3.19 平方公里，彼时为闸北区政府重点规划改造的片区。十三五规划提出 4.3 平方公里苏河湾“一河两岸”规划，将以“绿地成系统、步行成网络、地下空间成街坊、高层建筑成组群”为目标，规划三个板块：西部地区形成

城市更新示范区，中部地区打造融合标杆区，东部地区建设金融创新拓展区（本项目所在）。

更新策略

整体规划设计

项目总规划设计团队把占地面积 7 万方，建筑面积 40 万方的地块打造成多层次新老建筑融合的综合体，提出一个中心，两条轴线，三个层次的规划理念。一个中心指 3 街坊，4 万平方米的中央绿地，通过覆土屋顶建筑模式打造多层次的绿化景观长廊。两条轴线为特色景观轴，人文景观轴贯穿整个新老建筑，将其自然融合，形成新老建筑的交替变幻，滨水景观轴规划为商业步行街，打造上海市中心亲水长廊。三个层次为地下、地上和空中连廊组成的立体交通网络，连接整

个社区。地上通过广场、绿地的设置隔离城市喧嚣，西藏北路与河南北路地下的人行和车行道，合理的分散人流与车流。空中连廊将所有的新老建筑完整的连接起来。

建筑立面设计

1 街坊滨水大宅在建筑材料与色彩、构图比例、门饰线脚细节等方面与原上海总商会大楼外立面遥相呼应（总商会大楼外立面采用 20 世纪初殖民地特色的新古典风格折衷主义手法）。立面整体以特殊定制的红色清水砖墙为主（价格是普通砖的 5~10 倍），并带有简化的装饰主义纹样及线脚，线脚采用进口浅色砂岩天然石材，门窗为深褐色实木门窗为主搭配局部铝合金幕墙，设计中采用四坡屋顶、多层挑檐、内凹阳台、横向石材线脚贯通等立面设计手法，在建筑形体及细部

上突显独院别墅优雅尊贵的造型韵律，使建筑达到与周围环境及历史建筑的充分协调，做到“形似”与“神似”。宝格丽公寓立面风格简约，高雅时尚，突出挺拔大气的竖向线条，通过不同划分的窗格错落划分以及顶部的高低对比，组合成充满表现力的建筑造型；超高层主楼采用玫瑰金铝板与玻璃窗虚实穿插的形式，外窗采用断桥型铝合金框双层中空 Low-e 玻璃窗，并采用超白玻璃减少自爆率。

历史保留建筑

华侨城苏河湾内拥有众多历史建筑，其深厚的文化底蕴可媲美外滩万国建筑群。上海总商会始建于 1913 年，是苏河湾历史繁荣的缩影，见证了民族工商业的发展史，华侨城对总商会进行整体修复，在保留其原有风貌的同时，进行内部整体装修。41 街坊拥有大量的银行仓库群的历史建筑，采用成片保护，点式开发策略打造，怡和打包厂的梁、柱和整个建筑都完整保留并做结构加固。

园林景观

滨水独院别墅景观规划将城市核心区公共水系及绿化带、浓厚街区历史风貌、小区内动静空间序列及整体奢侈品品质融为一体，采用林荫大道为主轴，穿插局部园林景观中心花园，并搭配水景雕塑，每户独立入户花园带私家空中花园的双院落布局，打造顶级中心城区别墅景观体验。



建业里

更新概况

建业里位于建国西路496弄，建国西路和岳阳路交界处，是徐汇区衡复历史文化风貌保护区的一部分，也是上海市优秀近代历史建筑保护单位。建业里建筑群始建于20世纪30年代，因由法商中国建业地产公司（FoncièreetImmobilieredeChine）建造，故命名为“建业里”。该建筑占地约1.8万平方米，建筑面积约为2.3万平方米，总体布局为行列式，按三个纵向组合，形成东弄、中弄和西弄（496弄）三条弄堂。每排房屋由14个单元组成，整个里弄共有260个单元，是上海最大的石库门里弄建筑群。

2003年，建业里被列为上海市保护整治试点项目之一。2005年，建业里改造项目正式启动。在经过了15年的修缮工作，建业里最终在2017年底以“全新”的面貌示人。在尽力还原修缮、复建的基础上，尽可能保留了原始建筑的风貌、空间、格局及外立面，存留了石库门建筑的文化底蕴。

修缮后的西弄被作为嘉佩乐酒店的客房使用，中、东弄则现为嘉佩乐管理的长租式公寓，以全新的酒店、服务式公寓、零售和餐厅构成了现今的“嘉佩乐建业里”社区。现今的建业里是上海市中心唯一一座全别墅设计的石库门风格酒店及公寓。



更新目标

旧改之下的文化建筑保护

在上海大发展时期，对老城进行了大刀阔斧的改造，共拆除危棚简屋500余万平方米，用来建造现代新式住宅。基于缺乏对城市历史的理解与尊重，高强度的开发建造，使得城市原有的文化风貌逐步消逝岌岌可危。

基于前者因素，为加强保护历史风貌区及优秀的历史建筑，上海建立了“最严格的历史文化风貌区和优秀历史建筑保护制度”，打造具有历史内涵的国际都市。在04年启动的成片保护改造8个试点项目中，建业里则是其中之一，与它一起列入的还有黄浦区外滩源及卢湾区思南路47街坊等，试点建筑主要围绕着“留、改、拆”的主旨来进行。在上海建筑文化遗产保护中，对于住宅建筑的保护是迫切需要解决的重要问题。建业里作为上海最大的石库门建筑群落，在改造更新的过程中始终遵循着以下三条原则：一是承袭原有

功能业态；二是传承石库门文化精髓；三是尝试探索一条可持续发展的成片历史建筑保护利用的市场化模式。

重难点问题

建筑陈旧，居住配套不完善

建国以来，尤其是改革开放之后，饱经风雨的建业里虽然经历了多次不同程度的修缮，但大部分建筑仍出现了结构性损坏，内部木结构部分开裂霉烂。原本的260栋房屋内居住了3000多人，加之全里弄内年久失修，搭建、拆改和结构破坏，使得原始建筑长期处于超负荷使用的状态。再加上房屋内无卫生设备，其使用现状、使用功能已不具备现有房屋居住标准。

建筑久远，未有车位配套

舒适、安全、健康是人们对于居住建筑的基本要求，在解决满足人们对于现代生活的各方面要求下，还需要满足诸如停车、消防、抗震、节能、无障碍、环保等各种规范要求，防止消防救援和生命救护较大的安全隐患，是急需



解决的问题。而停车难是所有里弄建筑的共有问题，并且还要尽量减少对立面和环境的影响。

更新策略

保留历史建筑原貌

由于建业里建造时存留的问题，及西弄和东、中弄不同的历史价值和建筑现状，最终分为两部分进行保护整治：“完整保留”西弄的历史原貌，东、中弄则为“翻修重建”。在空间、通风、交通、安保、厨卫等各方面满足人居需求后，最终建有 55 栋石库门别墅以及 40 栋豪华公寓，并按照划分起居区、卫生间、卧室等功能区。在过街楼处利用复合墙体的构造把接缝转到侧墙上以减少对立面的影响，从而尽可能的还原历史原貌。项目中唯一一处地标性现代建筑，则是位于总弄广场上的钢结构水塔。是历史建造初期的一座水塔，在根据市政城市规划局“创建一座更具现代风格建筑”的建议下，而衍生出来的。

重建的水塔作为整片建筑的制高点，顺

着楼梯拾级而上，便可一览“建业里”及社区的美景，这也是石库门建筑在现时代拓展的一个标志。

基础设施规划设计

基于初始建筑，并为拥有现代建筑所需的基本配套。所以在复建东区的时候提出了地下空间的利用问题，在每栋石库门都开展了地下开挖工作，增加了两层的地下室。一层用作客厅，一层用作车库，总共设置了 114 个停车位。并将车库出入口设置在总弄广场内，尽量减少对立面和环境的影响。

创新的运营规划模式

1

城市文化下的 高净值人群私属专享空间

基于石库门文化衍生出的商业街区，在具备现代商业消费、文化游览、社交休闲等多重功能下，精致的业态及开放式的空间吸引到了相当一部分客流。因大多是文艺小资游客及城市中产人士，这部分客流具有较高的审美及较强的消费诉求。

对比新天地、衡山坊与武康庭等石库门文化街区的消费标准及服务内容，建业里的客群定位可谓是高标准的高产及富豪圈层，这类客群更注重私密性、文化内涵与服务体验，也让整体业态的规划更加清晰。基于这样的消费定位情况，最终以独具特色的石库门文化的酒店为主营业务，附带搭配少量的顶级餐饮及零售商业的业态组合形式呈现出来。小众、稀缺使他更具有价值性，这对当时的上海来说也是绝无仅有。

2

“独一无二”的产品形态

嘉佩乐的出现使得建业里的产品形态变得“独一无二”，其沿袭了独具海派特色的石库门文化建筑特色，在建筑保护上保留了经典的建筑元素符号并利用“修旧如故”进行复建，此外还沿用了“外铺内里”的传统结构。从空间而言，狭小单一的入口及简洁的沿街立面将内部空间与外部喧嚣的进行了空间上的隔离划分。步入内部，可通过两侧的建筑风貌直观感受到富有上海精致主义腔调的风情。

区别于传统奢华酒店的平层居住体验，嘉佩乐的客房大多为三层的全别墅式客房其次还配套有少而精的顶级商业，为居住带来别的体验。

更新策略

项目在更新过程中，依旧沿袭了里弄住宅“外铺内里”的规划形式，既保留了原始里弄的静谧风貌，也驱动了商业价值。建业里探索出了一条成片历史保护建筑的可持续发展之路，既保留了城市肌理，又赋予了现代功能。改造对原有建筑安全性与舒适度的提升，并对建筑保护措施的不断探索与完善是一大挑战。但最大的遗憾莫过于，原本规划部分拆除、复建的方案：需保留的主要部件及材料等，后期进行原有建筑恢复。最终在执行过程中，也并未全数利用。格局以及外立面、门窗、石库门、天井等虽保留了原貌，但其内部实际上已经完全改头换面。如果说建筑可以修旧如故，我们更希望未来的历保更新案例对于传统文化的保留与传承可以做得更好。

锦绣里

更新概况

锦绣里位于普陀区安远路昌化路交汇处，地址为昌化路780弄，也是原“锦绣里”的旧址。该项目是集产品价值、文化价值、景观价值、教育价值、于一体的精品豪宅，公认的高品质的商务区 and 居住区。社区占地面积约2.4万方，房屋总建筑面积约11万方，由四栋22-25层高层公寓及六幢花园叠墅所组建而成。总户数384户，住宅329套，特色别墅55套。容积率2.5，绿化率35%。

项目紧邻苏州河，拥有一线景观资源，上海市政府将苏州河打造成中心城区一条重要的生态景观轴线，沿线将建设与周围自然、建筑环境相协调，体现不同的形态、风貌的集中绿地，依赖于近几年北苏州河沿线商业配套完善及区域概念的不断升级，更可以感受滨河的新一代生活方式。

更新目标

80年前，锦绣里所在的安远路昌化路为昔日沪西繁荣工业区，1920年秋，共产党人李启汉为提高工人的文化水平和阶级觉悟在该里三弄内开办工人半日学校，是共产主义者在全国开办的第一所工人学校，由李启汉主持办学并任教，陈独秀等人创办的外国语学社学员陈为人、雷晋笙等为教员。他们为工人讲授文化课，宣传十月革命和马克思主义，启发阶级觉悟、同时注重培养工人骨干，为成立工会组织打下基础，彼时锦绣里



两排共三十八栋旧式里弄砖木民居里曾住着几千名工人。

随着城市化进程的推进，城市更新成为了中国城市发展过程中的一个重要阶段。锦绣里有着独特的历史区域条件，丰富的人文资源和历史文化资源，是作为上海市普陀区城投公司城市更新的代表来改造的，在传承传统城市肌理的同时尽可能的维持传统城市原有天际线，使得上海传统城市肌理在视觉上保持很强的连续性。

项目拥有高层公寓与花园叠墅两种产品，其中高层住宅为现代风格，为大平层、大落地玻璃窗设计；而花园叠墅为石库门弄堂风格，里弄空间层次分明、丰富的门楣装饰、中西合璧承袭老上海石库门建筑的优雅情怀，经典元素通过材质、空间、比例的转换形成文化共鸣。在新与旧之间、垂直与水平之间、传统与现代之间总是存在碰撞还是兼容这一对矛盾的关系，锦绣里寻找到了一个平衡点，在新与旧的碰撞中产生兼容。



在上海，苏州河是母亲河，是这座城市中不可复制的稀缺景观资源。苏州河不仅见证了上海的未来，更承载上海的未来。作为上海一河两岸区域的代表，锦绣里不仅以苏河18湾（商业、创意、文化、休闲、娱乐功能于一体的）“文化创意产业区”在发展，紧随苏河湾国际级商业街区为核心金字塔商业发展的新格局，终将打造苏州河两岸文人休闲聚集带，成就上海另一番新天地。锦绣里周围与静安区相邻，坐享四通八达的交通和深厚的人文底蕴，拥有完善的

商业环境和成片高档豪宅，是配套成熟，商业、艺术气息都极为浓厚的板块。项目处于苏州河梦清园主题公园和长寿公园两大城市绿肺之间，周边还有静安雕塑公园和不夜城绿地环绕，营造出绿意盎然的生活环境。

更新策略

项目的规划理念是依托苏州河人文景观，将锦绣里打造成及居住休闲为一体的高档社区。结合锦绣里特有的石

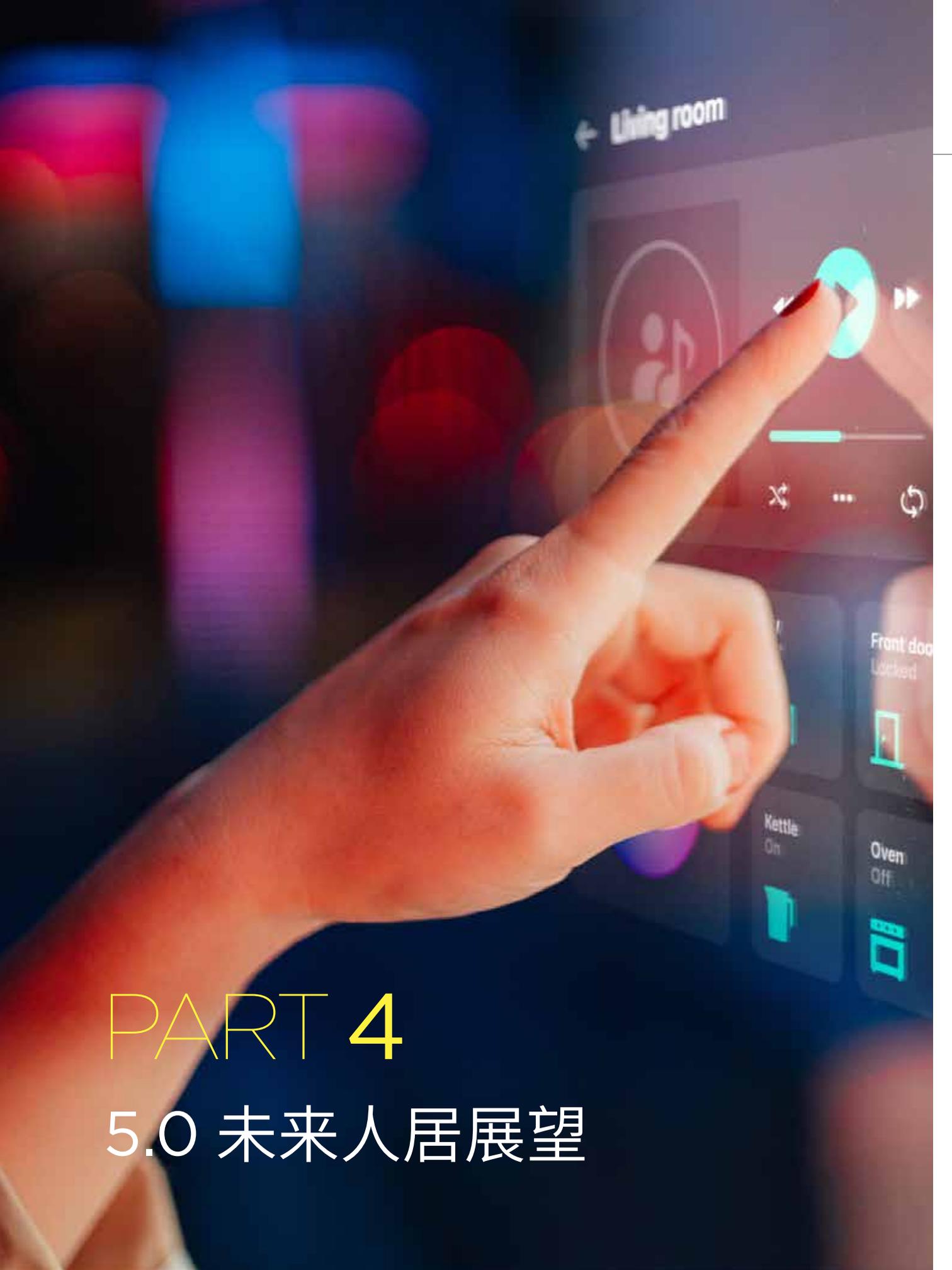
库门特色多元化的把老上海新式里弄融入到现代风格的建筑形态之中，让业主生活在记忆与期望之间，像这样的景观在市中心也是屈指可数。

社区共有三个出入口，为了能够形成整体和谐的交通体系，把主入口设在昌化路，两个次入口分别在安远路和新会路，人车分流的设计能够确保业主驱车的一个通畅性。

小区的园林景观同样富有特色，景观设计院通过社区东、北侧的苏州河拥有先天的景观优势，附和现代简约风格及石库门独特的建筑语言，不仅让社区的空间感变得丰富，也让社区生活充满趣味，构成锦绣里得天独厚的一道亮丽的风景线。

锦绣里高层采用银白色铝板搭配灰蓝色玻璃幕墙，花园洋房用红色面砖及瓦片加上深褐色的仿铜质门框搭配，增加建筑的精致感，高层与洋房之间相互衬托所碰撞出的火花，兼具东方和现代美学神韵。

锦绣里会所为下沉式双层设计，建面约1600平方米，会所上层为中央会客交流区，下层则包含以恒温泳池为主的多功能健身区、儿童嬉戏区和私人宴会厅。恒温泳池作为会所的主要设施之一，锦绣里所选用的智能泳池管理设备，不仅可以调节池水的深度、PH值，更可依据四季变化将水温控制在26-28℃人体舒适温度，泳池还配以豪华更衣室、淋浴间、桑拿房，最大限度的满足使用者的多种需求，同时又保证了使用者的私密性。



PART 4

5.0 未来人居展望

规划设计趋势

中

国城市已经迈入存量更新的新发展时期，人居社区作为组成城市基底的主要部分，

其更新提质工作不仅是政府近年来的关注重点，也是实现城市居民美好生活愿景的必然选择。因此，人居社区的更新工作无论是在数量增长上还是质量提升上，都将成为下一阶段城市发展的重中之重。未来人居社区的打造需以“人”为中心，坚持“民生属性”与“创新属性”并重，实现“人性化”、“生态化”、“智能化”的总体发展目标，对其具体的规划设计可从以下五个方面来深入：

塑造多元包容的社区场所

随着社会经济、人口结构的发展，居民对社区功能的需求将更趋多元化和综合化，除传统单一的居住用途外，塑造“以人的需求为导向”的教育、健康、休闲娱乐、社区商业等社区场所已成为未来社区环境品质提升的关键。在国家对“社区生活圈”及“完整居住社区”建设的指导意见中，也提出了包括社区服务中心、社区服务设施、社区公共空间、社区商业以及社区住宅等在内的多种社区场所的打造。

“一点多用”的社区中心

可结合片区内的 TOD 建设或小范围内以公交站点为基础的 mini-TOD 建设，实现社区中心在功能上的多元复合，在集约空间的同时减少社区居民非必要的重复出行。

“乐龄友好”的社区服务设施

根据不同社区或社区内部不同人群的生活特点进行差异化的产品设计和点位布置，营造“全龄段、全时段、全生活链条”的舒适生活圈。例如，针对老年群体的无障碍化的适老设施及安全保障设施；针对中青年人群的共享、休闲活动设施。各类公共服务设施可考虑开放式布局并开设有偿服务项目，一方面可促进更多市民共享社区服务设施资源，另一方面还可帮助社区实现可持续的后期运营。

“活力宜人”的社区公共空间

首先在总体布局上做到点状布局均衡、线性布局连续。其次，在规模及类型上进行差异化打造，如中心式的社区级绿地、散布式的街角口袋公园、业态混合的社区生活步行轴等等。除此之外，在公共空间的打造中应突出社区人文特征及历史文化内涵，塑造社区独特魅力形象。





“便民易达”的社区商业

在不干扰居民正常生活的前提下综合选取便捷易达的中心位置。可考虑底层架空空间或架空楼层开放成为社区商业空间，实现宜商宜居的无界社区。

“包容混合”的社区住宅的布局

遵循“大分散、小集中”的原则，适度混合商品房住宅与保障房住宅，在兼顾管理需要的同时避免物理空间隔离，以此引导不同类型居民在社区内部的融合，形成社区归属感和认同感。

打造生态低碳的 人居环境

围绕“尊重自然和人文环境”、“促进健康生活及出行方式”和“推动高效能

源使用和能效补给”的三大生态价值观，低碳社区的规划设计需要聚焦在自然景观、建筑载体、交通组织、基础设施建设等多个方面。

首先，应善用和尊重社区的自然生态条件，基于场地的原貌特征进行系统整体化的绿色公共空间布局，尽量保留原有的自然生态景观，降低对生态环境的干扰和破坏，同时结合建筑布局、居民实际需求、邻里公共活动的引入（如共享农田、社区餐厅等），形成“共治的生态景观”。

其次，在建筑层面，其整体布局需对日照、通风、噪声影响等进行科学分析和综合考虑，确定有利于营造社区微气候的规划布局。在建筑主体设计上加强保温隔热性能并优化能源基础设施配置，

其所带来的能耗降低是节能减排的最主要措施。建筑材料上则应尽可能优先选用“可重复使用、可循环使用、可再生使用”的本土建材，在提升建筑资源可回收潜力的同时降低因运输而产生的能源消耗和环境污染。除此之外，在建筑的空间形态上，可通过推行首层绿化、中层绿化、屋顶绿化或立面绿化等多种方式的结合应用，提高楼宇立体绿化率。

第三，在交通组织层面，应以“人物其行”、“车畅其道”、“物畅其流”为目标，形成以慢行交通系统为主的出行方式建设。加强停车引导技术智能化——实现5分钟停车圈，完善优化公共交通网络——实现10分钟出行圈，打造社区独立安全的物流系统——实现30分钟配送圈，同时，结合生态考虑进行创

新设计，如生态停车场等。

第四，在基础设施建设层面，增强雨水收集及社区水资源循环系统，科学规划布局社区垃圾分类投放系统，实行社区运行低碳化，以链接社区智慧管理平台为支撑，推动社区形成可持续发展的自我循环系统，打造无废社区。

保护与挖掘 社区人文内核

一方面，许多亟待改造的居住社区位于城市的历史文化保护区，或历史文化保护区建设控制地带。这些居住社区通常还保留着具有一定风貌价值的传统居住建筑形式，并且其社区联结经过长时间的沉淀已较为稳定，居民拥有无法替代的共同社区记忆。因此，对这部分居住社区的更新，应在积极保护其传统风貌的基础上再进行现代化的诠释，这不仅是对社区记忆的保留和延续，也是对社区新旧文化内核的有机融合。

另一方面，对于非历史保护的一般地区

居住社区来说，即使在建筑载体层面并无太多保留价值，也需要积极挖掘发现社区特点。通过打造特色邻里交往空间维护社区既存社交网络，如“睦邻友好空间”、“代际互助场所”等，增强居民的社区认同感与归属感，促进社区精神文明建设。

可持续的社区韧性提升

居住社区作为“城市减灾的基本单元”，其适应能力和恢复能力是影响城市在面临危机时能否正常运行的关键，因此，提升可持续的社区韧性在城市整体层面也具有重要的实践意义。尤其是在当前新冠疫情的影响下，如何推进社区向健康、安全、宜居的方向渐进更新已成为当下及未来相当一段时间内的热点。

从规划设计的角度，提升社区韧性可结合“社区生活圈”的建设同步打造基本防灾单元，以“平灾结合”为原则，在不影响居民日常生活的前提下，尽可能增强社区空间的多样性与灵活性。具体

实施手段包括：引入“模糊功能”的多样化用地配置方案、设置可变的空间边界、优化出入人流路线、使用易更换易维护的材料、预留冗余的弹性资源，以及创造开敞通风的社区微气候条件等。

集思广益的参与式 社区规划

随着居住社区的更新向着有机、渐进式的微更新转变，其规划设计也需逐渐从“单一专业设计”向“多元主体参与”下沉，前期资源排调、问题梳理、需求调查，中期居民参与式设计、方案民主决议，后期组织实施监督、资金引入等环环相扣。社区居民及其需求成为每一环节所围绕的主体和重点，集思广益、广纳建议是未来人居社区建设的必然途经。

近年来，国内各大城市都逐步推行“社区规划师”制度，其主要发挥“上传”与“下达”的双向“媒介”作用，具体工作可分为：

- 1 提供政策专业咨询
- 2 引导公众参与，调研社区难处
- 3 参与设计评审，协调把控实施质量
- 4 直接参与社区规划、建筑、景观设计

在社区规划师制度的试点实践中，各地涌现了多个具有代表性的优秀案例，如北京的双井社区、上海的创智农园、广州的泮塘五约、深圳的南头古城社区等。在可预见的未来，社区居民将更加活跃地参与“自下而上”的社区更新过程中，因此社区规划师的“沟通”及“辅助”角色功能将会愈加提升，成为完善居民品质生活不可或缺的重要一环。





运营管理趋势

未来人居要实现城市居民更美好的生活愿景，不仅要在设计规划、项目建造阶段进行创新突破和人本的考量因素，更应赋予人居社区以服务提升、文化塑造、人文关怀、资源整合等更多层面的软性内涵，在服务管理和精神需求上给予更多的思考。建筑和配套设施是硬件平台，运营管理则是为其注入了思想和灵魂，具体可从以下4个方面进行展开：

基于住户需求的服务管理升级

在经历了多年的疫情洗礼和人居追求不断攀升的前提下，对社区的综合管理或是物业管理提升的呼声，已成为风口浪

尖的话题。设想未来对社区的管理服务场景，必然会体现“能力全面化”、“服务细致化”、“需求定制化”、“管理智能化”等特征。

首先，是对管理方的能力全面性提出要求，例如近两年在疫情管控中应急反应速度、秩序维护、资源调动等能力优秀的企业，其具备丰富的管理经验和充足的人员配置，可在最短时间内适应环境变化，调配人员，持续保障社区享有高水准服务。故此将来更具专业体系的、成规模的物业企业更受青睐。

其次，服务范畴从粗放型向细致型转变，相较于过往对物业的服务标签停留在收发快递，保安保洁、抑或提供部分个性化服务等层面。近两年又通过疫情的磨练，衍生出了安全管理、卫生防疫、或

是物资保障等新课题，逐渐渗透到物业未来的标准化操作中。同时，智能化的管理手段会随着智能设备升级迭代、市场需求扩展的前提下获得长足发展。传统依靠堆人的管理方式，已是一种低效模式，并证实无法保障疫情等特殊情况下的绝对安全。通过物联网感知智能设备等先进化管理手段，降低服务人员工作强度，减少或避免人与人接触，提升社区卫生安全水平。此外智能快递运送车，环境消杀车，外卖/快递消毒柜等，可望在未来得到推广。当然社区管理智能化是个广泛的科学体系，牵涉的领域广泛，因疫情后人们更关注卫生安全，这会成为智能化管理落地的一个理想突破口。

当然，要实现以上目标，根本上提高从

业人员的素质也是当务之急，在本次疫情中物业人员的素养和能力得到考验，对于暴露出的不足，将促使行业吸纳更多专业人员的加入，并加强平时的管理与训练，都是保障队伍能力的关键。

多元融合的 社区文化建立

现代人居不仅是物质方面的需求，随着生活水平的提高，对精神生活有了更高的追求。而社区文化建设的价值主要体现在，弘扬美好风尚、展现社区精神、和谐邻里关系，从而达成舒缓精神压力，保持理想健康状态，这也是美好人居生活的重要构成。社区文化的形成和建立，应聚焦在文化环境塑造、活动丰富充实、良好制度保障等方面。

首先，善用社区硬件设施、文化活动现场，如社区图书馆或是会所的公共空间作为平台，引导城市公共文化资源落地，开展多层次的邻里休闲活动，如厨艺、收纳、花艺、小视频制作等，寓教于乐，这些文化活动通过轻松愉悦的平台环境，让居民可舒缓解压，减少孤独焦虑的心理症候，使社区真正成为心灵的避风港。其次，通过社区文化活动等载体，使邻居间增加认同感和归属感，培养和谐的邻里关系，进而使居民们乐于共参社区事务，以各自的才能和智慧为社区的繁荣作出贡献，由此产生的凝聚力和积极向上的乐观精神，反哺到工作生活领域均大有裨益。同时，为能有效组织各类活动的策划和开展，并保障运营的长久性，物业管理企业应作为社区文化打造的牵头人之一、联合居委、业委等

资源，确保活动场地、设施的高效利用，藉此推动社区精神文明建设水平的提升，更可藉由这些人性化的运营策略拉近管理方和住户的关系，创造和谐共赢。

应对不同需求的 定制关怀

对应社区内各年龄段居民的不同诉求，而形成的需求多样性。采用单一服务无法满足普适需求，例如当下的高端住宅物业已推行个性化服务菜单满足不同人群。相信定制化的服务未来将延伸到更多不同的社区，体现“因人制宜”的服务理念。

例如，社区应充分考虑学龄孩童的成长需求，创造条件设立亲子互动中心，针对家长可邀约相关的专家进行教育或心理成长的讲座。针对孩子可开设短托班，利用孩子放学后晚饭前的时间，设立四点半学堂的碎片时间进行作业辅导，有效缓解家长管理压力。又如，受“疫情后遗症”的影响而改变的人居习惯，更多人会希望避免暴露于密集的公共环境，就要求物业在社区健身及会所设施使用管理上，进一步迎合业主的需求，如错峰使用，定期消毒，来客登记等方式，将是居民们所乐于见到的。同时，针对独居、老弱群体应延伸出适合的个性化服务，他们在日常生活中虽可以自理，但最担心万一的突发情况，物业可按需为他们安装紧急报警装置并设立全天响应。以上诸如孩童看管、适老服务、甚至宠物看管等方向，也是物业管理未来新的盈利增长点。

资源整合的 社区一体化平台构建

基于上海此次疫情封闭过程中，各级基层管理组织体现出的问题，当在未来社区管理中吸取其中的经验，将围绕“管理条线清晰”、“资源整合共享”、“提升管理能效”等目标，构建资源整合的一体化平台。

首先，应从社区角度清晰梳理整合目前街道、居委、物业公司、业委会等管理各方的职权关系及管理内容，体现政策及相关应急指令能通畅的上传下达。其次，整合社区医院、物资平台等资源，将医疗服务、生活资源有序组织和导入。

街道及居委应有效整合这些外部资源，并解决在特殊情况下可能突发的医疗资源紧缺，配药困难，生活物资匮乏等问题，提升社区居民的安全感。同时，在日常情况下社区物业也可拓展联动，通过社区医院、康养中心等组织的合作等实现内部医疗、康养方面的功能，方便居家养老人群。甚至对于连锁物业或房企旗下物业，可实现跨区域的资源配置，为项目赋能的同时，也让客户对未来的生活场景有更多期待。最后，我们发现经过在疫情期间的不断磨合、群体消费意愿上升，已经逐步形成社区默认和接受的消费模式和喜好。后疫情时代，由同频同层消费主导的“团购”或将继续发扬，供需双方的资源整合将有机会使社区团购发展成一种潮流的消费模式。

66

结束语

随着未来科技的进步、文明的提升，随之而来的生活方式的改变，
引发了现在人们对于未来居住功能的深度思考，
也让人们更清晰地了解到自己想要居住在怎样的社区和环境中。
在未来社区里，人与人、人与社会、人与自然的的关系将更为和谐，共生共荣。 99