

台州市人民政府办公室文件

台政办发〔2019〕63号

台州市人民政府办公室关于高质量加快推进 台州市未来社区试点建设的实施意见

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

根据省委、省政府推进未来社区建设决策部署，为高质量加快推进台州市未来社区试点建设，经市政府同意，提出如下实施意见：

一、总体要求

（一）指导思想。高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，围绕人民美好生活向往这一中心，聚焦人本化、生态化、数字化三维价值坐标，构建未来邻里、教育、健康、创业、

建筑、交通、低碳、服务和治理等九大场景，深入融汇台州和合文化和现代化湾区建设“五美”目标，高质量推进未来社区建设，努力打造未来社区台州样本。

（二）基本原则。

1. 以人为本，聚焦民生。把推动人的全面发展和社会全面进步作为未来社区建设的出发点和落脚点。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，兼顾建设方案的朴实性、建造成本的经济性和社区智慧的先进性，确保原居民回迁未来社区“搬得进、住得起、过得好”。

2. 规划引领，集成场景。突出“回迁安置人数、引进各类人才数”两项综合指标，兼顾“约束性、引导性”分项指标，创新集成九大场景，构建全生活链图景，形成全功能链响应，推进全产业链支撑。

3. 分类推进，精准施策。统筹改造更新和规划新建两大类型，以改造更新类为主。改造更新类以 20 世纪 70—90 年代老旧小区为主体，鼓励采取全拆重建和插花式改修建等方式。规划新建类试点项目应在省重大发展平台，高铁、轨道交通站点，人口集聚潜力大等区块选择。试点原则上以 50—100 公顷为规划单元，实施单元不低于 20 公顷，建设期和运营期均实现资金平衡。

4. 因地制宜，彰显特色。在省“139”框架下，鼓励因地制宜，大胆探索实践，充分考虑台州本地的资源禀赋、经济水平、发展特色、产业基础、信息化水平、市民素质等各项因素，形成

符合台州实际的未来社区方案。

（三）工作目标。按照“三步走成形”要求推进。加快启动阶段，重点创建椒江心海社区、高新区沙北社区2个首批省级试点。增点扩面阶段，到2021年底全市力争培育建设省级试点10个左右，建立未来社区建设运营的标准体系，形成经验做法和典型范例。全面推广阶段，2022年开始全市复制推广，裂变效应显现，夯实未来城市发展基础。

二、创建程序

（一）前期谋划。在国土空间总体规划、专项规划、详细规划修编过程中，考虑现有居住单元建设未来社区的可行性，相应落实“三化九场景”要求。按照先易后难、滚动实施原则，以三年为一个周期，统筹制定未来社区建设行动计划，形成台州市未来社区试点项目储备库。

（二）试点申报。各县（市、区）政府作为申报主体，选择条件成熟的区块申报未来社区试点，明确实施主体，编制申报方案等相关材料。申报材料提交市发展改革委审核并经市政府同意后上报。由省发展改革委会同相关部门比选审核，最后经省政府批准通过的列入省级试点创建名单。

（三）试点认定。原则上要求规划新建类2年左右完成试点建设，改造更新类可放宽至3年左右。对如期完成规划建设目标、符合建设评价指标体系的试点，由各县（市、区）政府向省发展改革委提交验收申请报告。通过验收的未来社区，经省政府同意

后命名公布。

三、政策支持

（一）创新规划设计管理。未来社区试点实施单元和规划单元结合详细规划、城市设计等同步论证、同步优化。已批详细规划的调整程序，根据相关规定进行科学优化。按照“5、10、30分钟出行圈”要求，健全社区公共服务和基础设施配套，推动试点实施单元、规划单元与周边地区有机衔接。通过 TOD 土地复合利用开发、公共空间多样化设计、全步行城市社区、24 小时活力宜居街区等多领域实践，突出自然资源禀赋、城市特色风貌和历史文化传承，创新未来社区试点规划设计方案。

（二）高效集约利用资源。科学合理确定试点容积率、建筑限高等规划技术指标。防灾安全通道、架空空间和公共敞开空间可以不计入容积率；公共敞开的风雨连廊空间可以不计入容积率和建筑密度；空中花园阳台的绿化部分不计入住宅建筑面积和容积率。鼓励和扶持建立社区农业等立体绿化综合利用机制，试点建设工程按要求实施建（构）筑物墙面垂直绿化、屋顶及露台绿化的，按照《浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T1152-2018）折算绿地率，住宅立体绿化部分一并参照该规程中对应的绿化计算方式计入绿地面积。鼓励采取特许经营权等方式积极引进社区综合能源资源供应商，推广应用装配式建筑和被动房技术。试点全面执行绿色建筑标准，遵循《浙江省绿色建筑条例》并以国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T

50378-2019)为技术依据。

(三)强化资源要素保障。土地利用方面,鼓励两种或两种以上用地性质组合的混合用地性质开发方式,对符合条件的土地高效复合利用试点项目,纳入存量盘活挂钩机制管理,按规定配比新增建设用地计划指标。允许依法采用邀请招标方式、评定分离办法选择设计和咨询单位。在建筑设计、建设运营方案确定后,可以“带方案”进行土地公开出让。资金保障方面,积极争取国家和省相关补助资金,吸引省未来社区建设投资基金参与和支持我市试点建设,引导市级相关资金补助向试点倾斜。除国家和省另有规定外,改造更新类试点实施单元范围内对应的土地出让收益,剔除上缴国家部分,其余全部用于支持试点项目建设。金融支持方面,积极对接国开行、农发行等政策性银行,获取对试点的信贷支持。引导基金、上市公司资金等参与试点管理运营,试点建设盈余资金按一定比例纳入社区运营基金。鼓励给予试点实施主体房屋预售、按揭贷款等政策支持。

(四)支持人才创新创业。遵循“创社区所需,创生活所望”的基本导向,打造高性价比的社区创业新业态,建立引才、用才、留才新链条。落实《台州人才新政三十条》《台州社会事业人才发展三十条》及配套实施细则,对试点新引进的人才,根据人才评定给予人才房票补贴,推行试点人才公寓租购同权。鼓励试点入住人才利用居所、共享办公空间等开展自主创业,对符合条件的人才给予相应的政策补助和创业服务。

（五）注重服务集成供给。通过预留规划布点，推动模式革新、促进资源下沉等方式，优化配置社区文化设施、活力健身场馆、共享图书馆、0—3岁养育托管点、社区幸福学堂、社区医联体、日间照料中心等优质公共服务资源，实现社区必备服务全面提升。鼓励邻里中心一站式集约配置服务空间，一般按每百户不少于80平方米标准落实社区配套用房面积比例。研究出台《台州市区商业网点规划》，推动社区商业领域标准化建设，探索成立社区商业联盟，发展社区商业O2O模式。支持试点按照“基本物业服务零收费+增值物业服务”原则，统筹收支平衡。支持有关公共设施维保、社区绿化、垃圾分类等服务，通过产权移交、授权委托等方式，由政府部门和专业机构统一进行运营维护管理。

（六）优化社区治理模式。坚持党建统领、党员引领，构建以“政府导治、居民自治”为核心的未来社区治理架构。建强社区基层党组织，推进社区基层党建全覆盖。探索建立社区工作委员会，协调解决社区管理和 service 问题。推动居民参与社区治理，形成社区自治规则制度体系。加大社区社会组织的培育力度，推行“社区出场地、公益出服务”模式，动员专业化公益组织参与社区治理。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。

（七）促进社区数字转型。将未来社区作为数字经济“一号工程”创新落地单元，优先实现试点5G网络覆盖。推广应用社区信息模型（CIM）平台，集成数字化规划、设计、征迁、施工

管理，提升试点建设质量和效率。建设应用社区智慧服务平台，引导社区居民依托平台集体选择有关配套服务，探索“时间银行”养老模式，推广“平台+管家”物业服务模式，鼓励共享停车模式，推进社区智慧安防建设。在数据安全、风险可控的前提下，未来社区所有场景应用的数据通过省、市公共数据平台共享。

（八）提升行政审批服务。深入落实“最多跑一次”改革，建立未来社区试点行政审批服务“绿色通道”。在试点建设阶段，将土地收储、控规调整、土地出让、审批许可等工作集成，确保试点项目按照时间节点和计划要求规范有序推进。在试点运营阶段，推动政务服务下沉社区，通过在社区设置办事窗口、24小时自助文件交换柜等方式，在商事注册、税费缴纳、个人事项办理等方面打通社区服务“最后一公里”。

四、保障措施

（一）加强组织领导。成立台州市未来社区试点建设领导小组，统筹领导全市未来社区试点建设。建立“4+X”联席会议制度，由市发展改革委、市财政局、市自然资源规划局、市建设局四个部门牵头，其他部门根据实际情况参与，定期研究重大事项，协调解决重大问题。各县（市、区）落实主体责任，参照执行本实施意见，确保试点谋划、建设、运营等各项任务落到实处。

（二）引入市场运作。充分调动市场主体积极性，吸纳优秀企业参与台州未来社区建设。依托省未来社区产业联盟，紧密对接央企名企，积极推介试点项目，大力引进实力强的城市开发商、

一流的数字开发商、专业的运营管理团队。引导企业明确“城市运营商”定位，转变传统开发和盈利模式，为居民提供优质服务。

（三）推进资源整合。将未来社区建设与危房改造、老旧小区改造、城中村整治、老旧工业点腾换有机结合，整合资源，协调联动，相互促进。推动未来社区规划建设信息公开，鼓励社会公众共谋、共建、共享。通过媒体宣传、现场观摩等方式，及时总结推广成功经验和典型做法，营造比学赶超的良好氛围。

（四）强化考核评估。分解落实责任，对规划准备、申报方案、实施方案、施工建设、验收命名等全过程进行任务明确，实行项目化管理。以建设进度、指标执行、工作绩效三方面为重点，建立动态评价监测体系，落实跟踪审计监督制度，开展年度考核，及时发现、纠正和解决问题，确保试点建设“不走样”。

本意见自发布之日起实施。

台州市人民政府办公室

2019年12月26日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，军分区，市监委，市法院，市检察院。

台州市人民政府办公室

2019年12月27日印发

