

余杭区城镇社区建设专项规划

 **ZPDI** 浙江省城乡规划设计研究院
Zhejiang Urban & Rural Planning Design Institute

2022年8月

1 规划范围

- 研究范围：余杭区全域
- 规划范围：**七街道二镇** ——以城区与镇区为主

中心城区七街道二镇：余杭街道、闲林阳街道、仓前街道、中泰街道、五常街道、良渚街道、仁和街道、瓶窑镇、径山镇

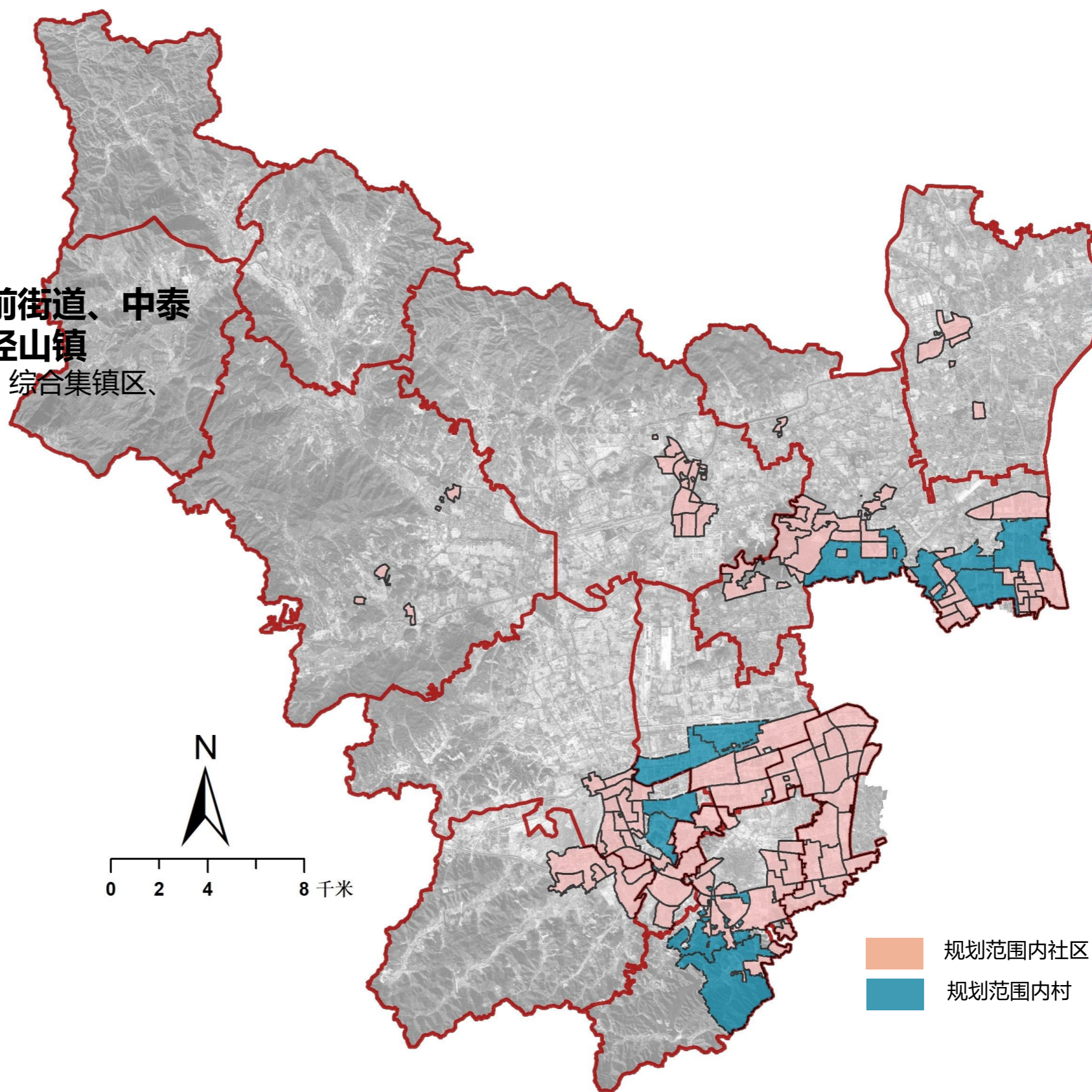
- 社区单元划定规划范围：以城区与镇区的城镇开发边界为主，综合集镇区、城中村行政边界，划定社区单元规划范围
——外围村庄等不纳入，村庄居住片区的建设可参照城镇社区。

涉及：

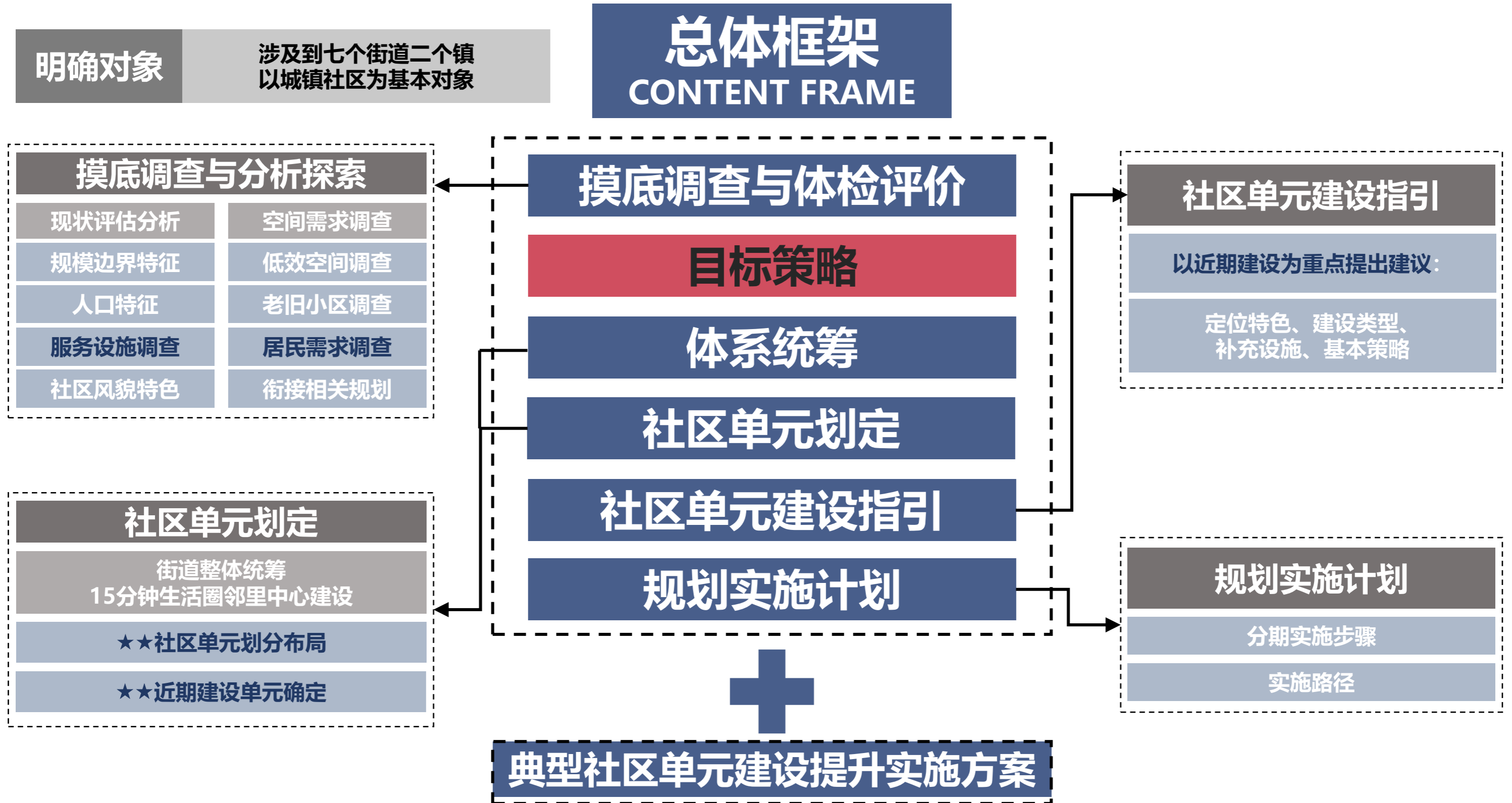
街镇名称	社区个数	村个数
余杭街道	16	2
闲林街道	12	4
仓前街道	7	2
中泰街道	5	0
五常街道	20	0
良渚街道	23	4
仁和街道	4	0
瓶窑镇	8	0
径山镇	2	0
合计	97	12

规划期限

- 近期：2022-2025年
- 远期：2026-2035年



2 规划总则



3 余杭特质

特色文化城区——历史底蕴深厚，“双世遗”+“四大千年文化”

文化高地

余杭区拥有5项国家级、22项省级、46项市级、137项区级非物质文化遗产，在浙江省非物质文化遗产保护发展指数评估中连续四年蝉联冠军，文创产业实现千亿级发展目标。

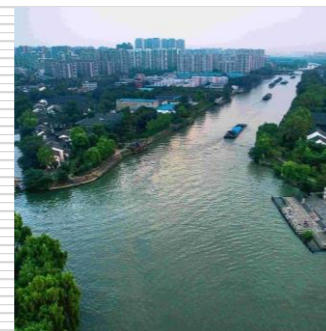
5000年 良渚文化

实证中华五千年文明史的圣地：五千年之前的良渚水利工程与良渚古城，是史前文明时期的营城典范。



2000年 运河文化

杭州及余杭作为大运河的最南端，有着富有地域特色的文化沉积，在世界文化遗产中占据了重要一席。



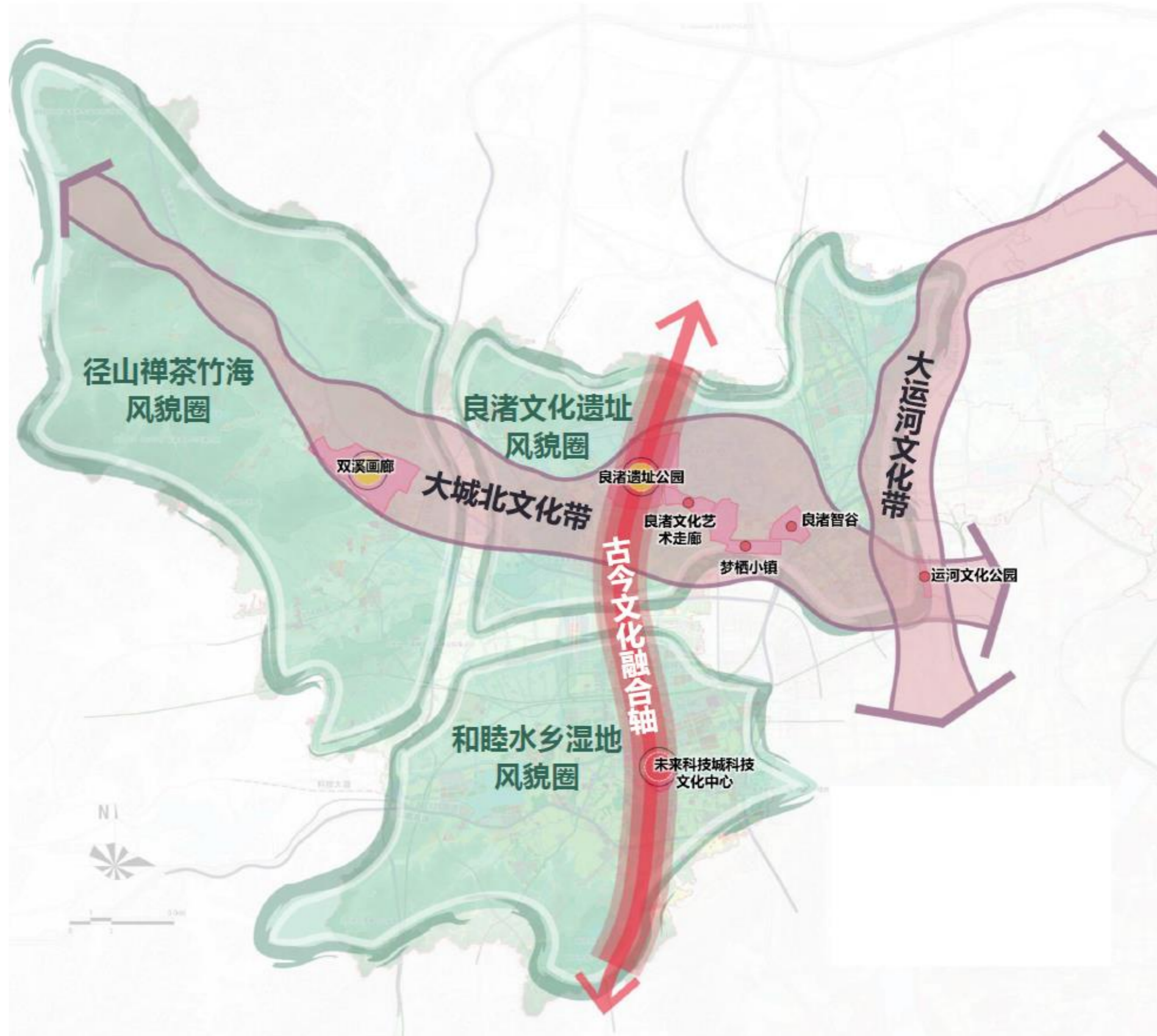
1000年 径山禅茶文化

1300年的以径山为源点的径山禅茶文化，承载着中华民族悠久的文明，见证着杭州历史文脉深厚的根基。



2200年 古镇文化

老余杭古镇被列入浙江省首批千年古镇地名文化遗产名单中，也是省内唯一一个双千年古镇。



3 余杭特质

绿色生态城区

——山水相融，林田相间

生态格局：四山一水五分田

全区地貌类型多样，山水资源丰富多姿：

- **四山：40%林地** 天目山、千里岗山两大山脉。
- **一水：9.3%水系** 京杭运河、上塘河、苕溪。
- **五分田：613平方公里农用地+241平方公里建设用地**，田水相依。五千年农耕文化的发源地、现代农业发展的先行区。

生态文明建设全省标杆

- 2019年余杭区**绿色发展指数**居浙江省县（市、区）第一
- 2018年余杭区**生态文明建设年度评价**位列全省89个县（市、区）第一



天目山



径山



大运河（余杭段）



西溪湿地国家公园

3 余杭特质

快速城市化城区——人口规模增速快，职住关系尚不平衡

高素质人口持续递增：

余杭所在圈层成为杭州中心城区人口增长主要成在地：杭州人口增长空间分化明显，主城区人口外溢至第二圈层（余杭、临平、萧山）等。

- **七普常住人口：122.67万人**，全市各辖区排名第**3**位；
- **占全市常住人口比重**：由六普的**6.69%**提升至**10.28%**；
- **常住人口增长数量**：10年共增长约**64.5万人**，仅次于萧山区排名第**2**位；
- **常住人口增长率**：10年增长率**110.81%**，年均增长率**7.74%**，排名第**1**位。

职住比例有待优化：

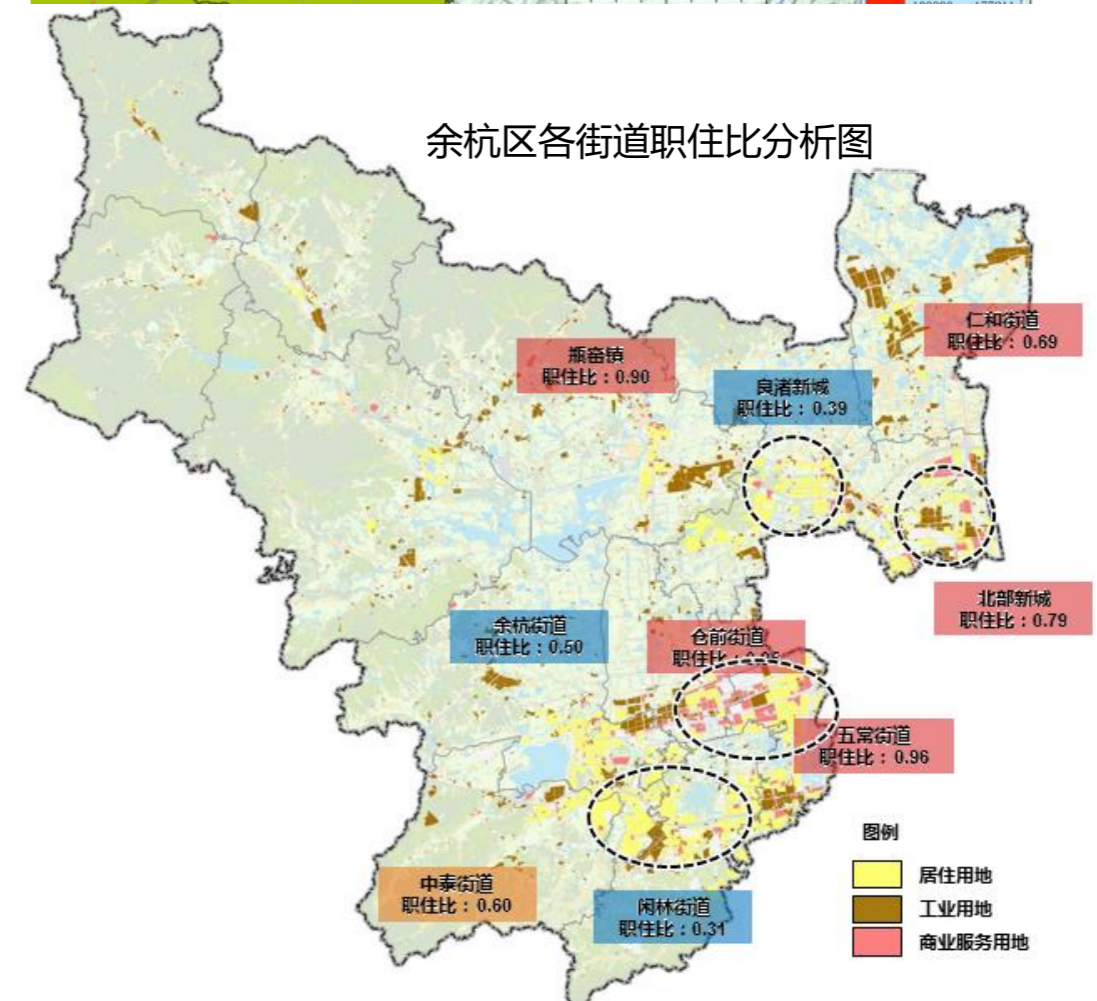
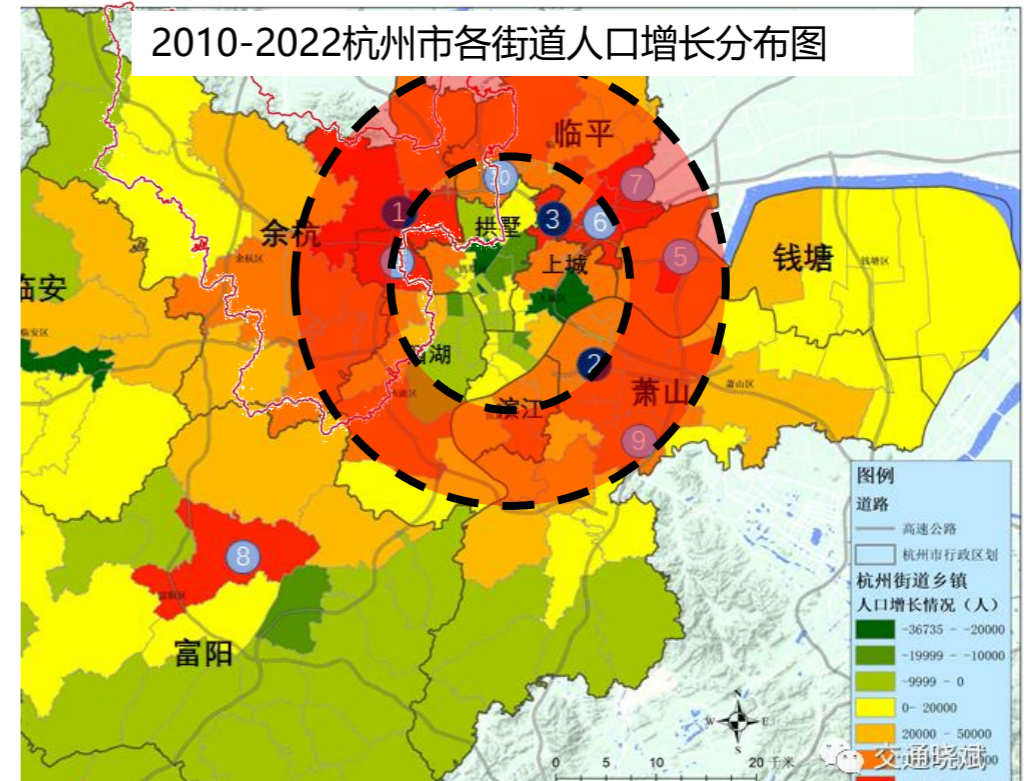
- 余杭区整体职住比：**0.69**：

经验职住比：近期0.6-0.65，远期0.55-0.6

国内外案例对象	职住比
东京都市区	0.51
巴黎大都市区	0.47
北京主城区	0.57
上海中心城	0.59
上海五大新城	平均0.53

各街道职住比差距大，空间不均衡

- **住大于职**：闲林街道、余杭街道、良渚新城，**居住用地分布广泛且以中低密度住宅为主，产业用地少、档次不高。**
- **职大于住**：未来科技城核心区（仓前街道、五常街道）**科创办公等就业岗位多**；钱江开发区、北部新城住宅用地少。
- **钟摆现象南北分化，职住结构上不平衡**
- 文一西路：“早高峰东向西、晚高峰西向东”、“工作在未来科技城，居住仍然在主城区”；**职大于住，大量双向通勤**
- 天目山路：早高峰西向东(占比75%)、晚高峰东向西 “**居住在闲林，工作在主城区**”；**住大于职，单峰钟摆通勤突出。**

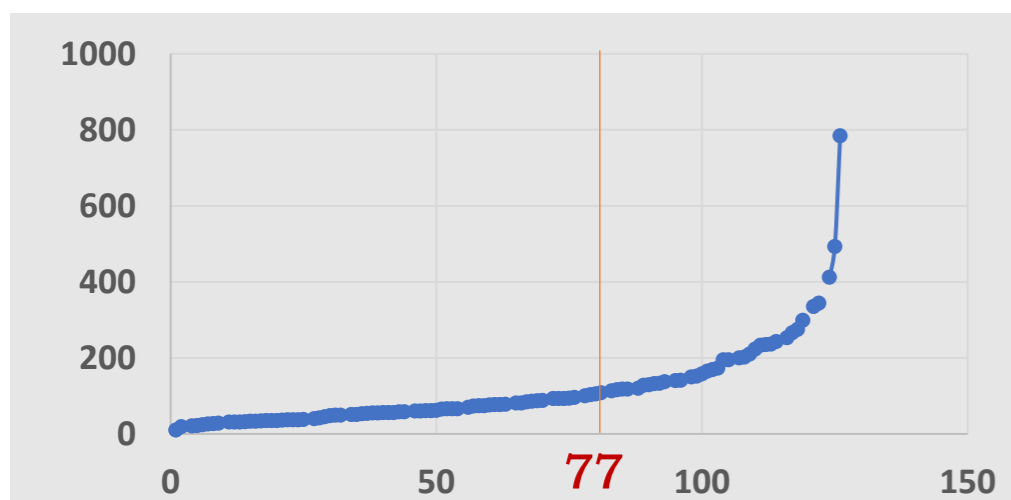


4 社区特征——面积分析

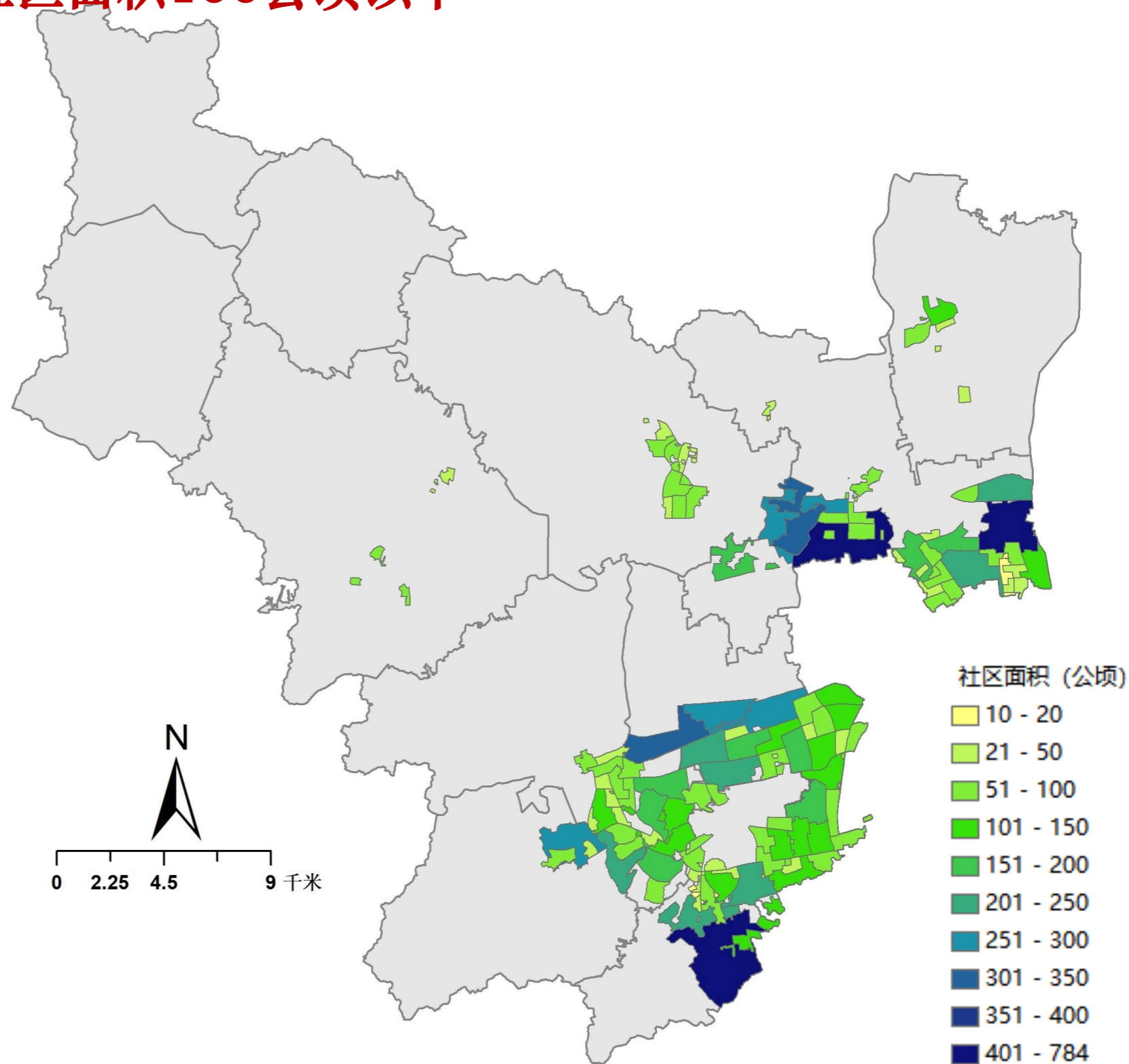
社区面积中位数77公顷，62%的社区面积100公顷以下

中位数77公顷更能反映余杭社区的划分实际的平均大小，其中面积过大的是纳入城镇社区的村

规划范围内社区/村面积最小值10公顷（吴家库社区），最大值784公顷（西溪源村），平均值112公顷，中位数77公顷。



面积	个数	百分比
10-20	2	1.83
20-50	27	24.77
50-100	39	35.78
100-150	16	14.68
150-200	8	7.34
200-250	8	7.34
250-300	4	3.67
300-350	2	1.83
350-400	0	0.00
400-800	3	2.75



4 社区特征——现状老旧小区分析

老旧小区主要分布在余杭街道、良渚街道和瓶窑镇，年代主要集中在1990-1999之间

(1) 老旧小区主要分布在余杭街道、良渚街道和瓶窑镇

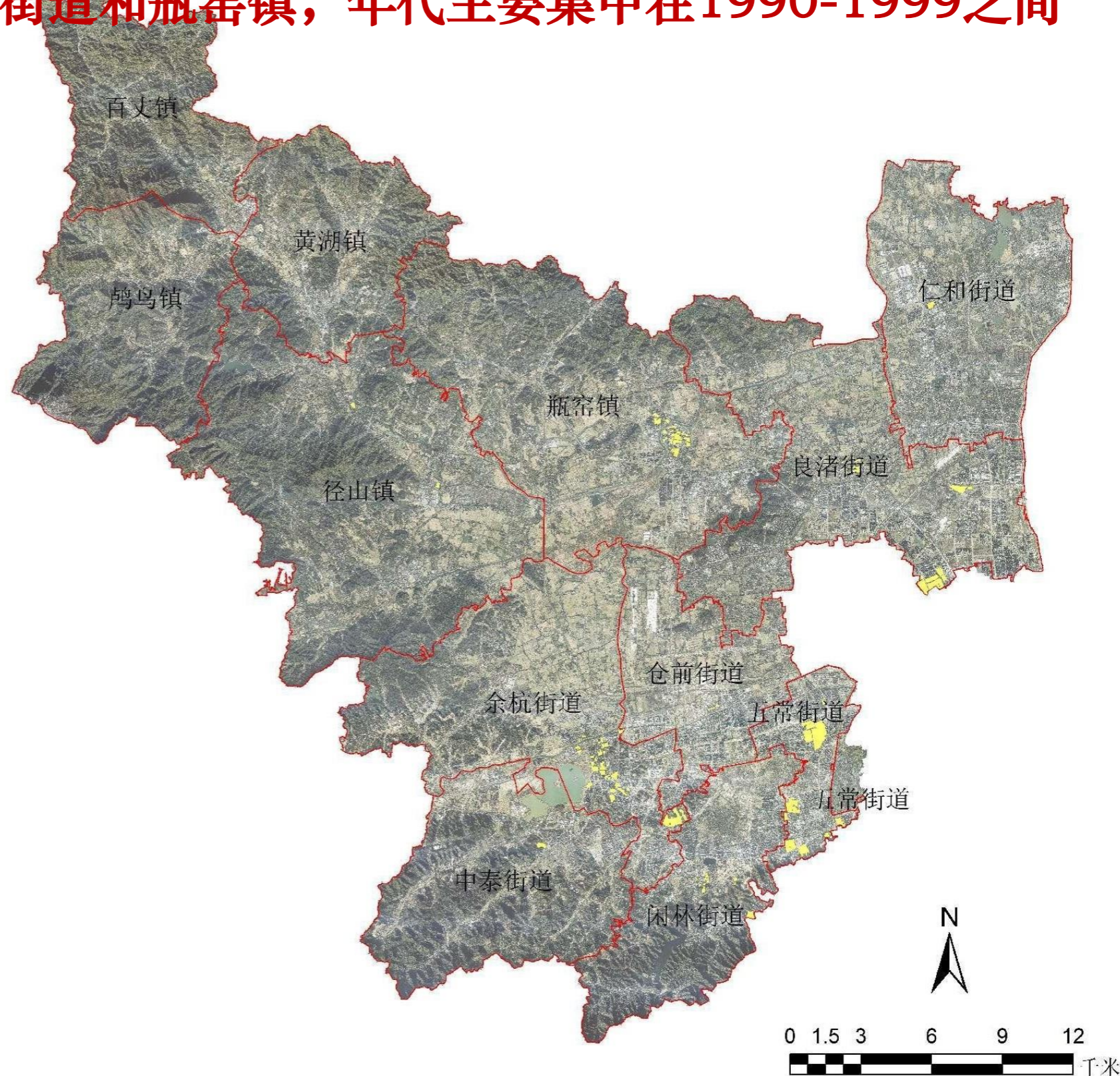
类型上以单位宿舍、房改房等为主。

(2) 建造年代主要集中在1990-1999之间

余杭街道总体建设年代在1995年和1999年；

良渚街道总体建设年代在1989-1995年之间；

瓶窑镇道总体建设年代在1990-2005年之间。



5 九大场景实现度评估

- 得分较高的社区**结构明显**，更多布局于**未来科技城中心、城西科创大走廊、良渚城北新城**。
- 得分**最高**的社区为**翡翠社区、葛巷社区、里窑社区、南滕社区、良渚文化村社区**等已创建的未来社区。

现状得分汇总

总得分 ≥ 50 **52个**

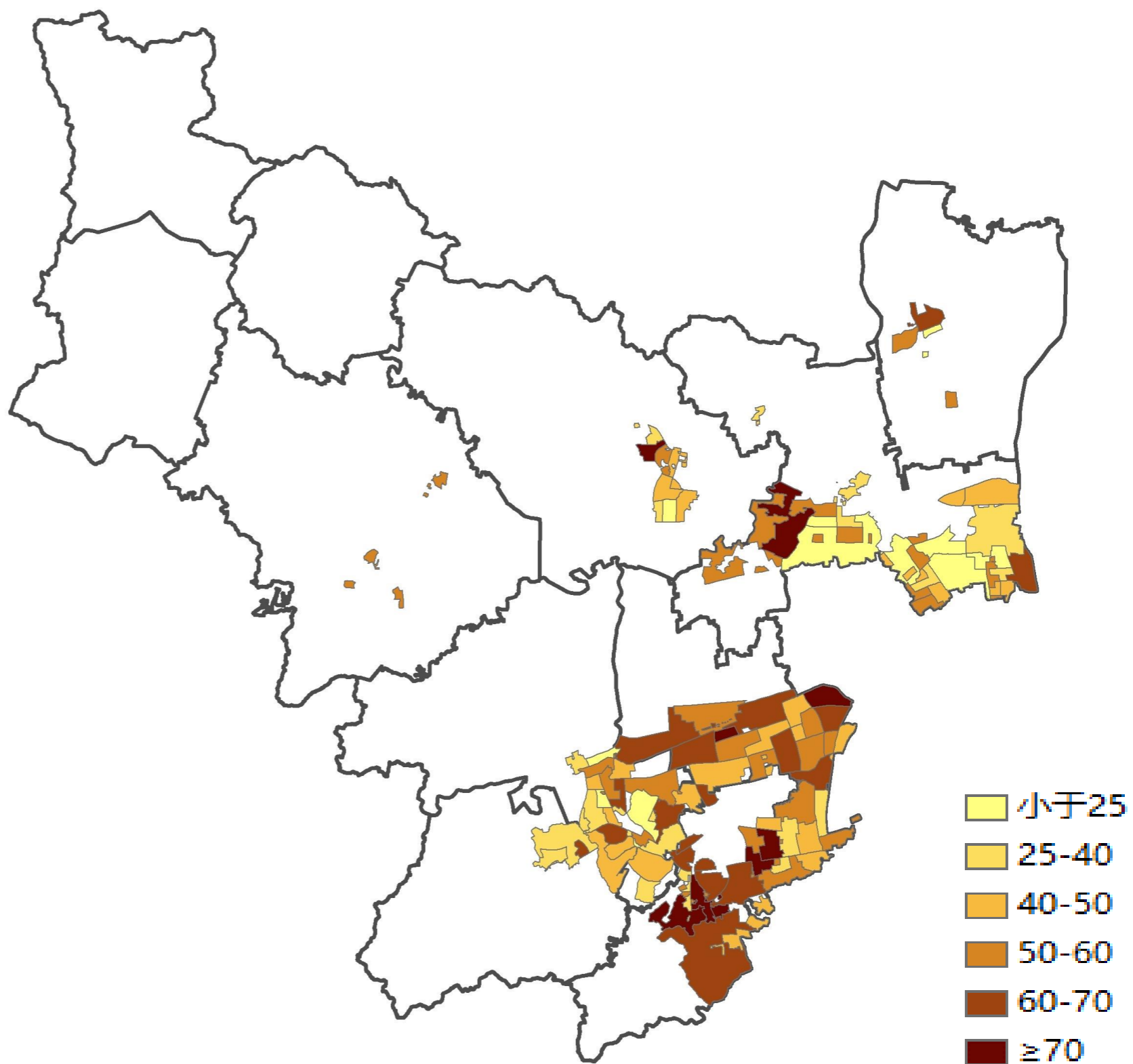
其中：总得分 > 60 **24个**

总得分 50-60 **28个**

总得分 40-50 **27个**

总得分 25-40 **20个**

总得分 < 25 **10个**



7 建设目标

打造**品质宜居、创新科技、文明现代**的城镇社区示范样板

国土空间规划目标定位：

高水平建设创新余杭、品质之区、文明圣地，打造“三地三区”：未来城市样板地、未来科技策源地、未来产业引领地。

十四五发展定位：

- 锚定打造“全域创新策源地”首位战略，全力创建“综合性国家科学中心核心区”。
- 丰富建设“全域美丽大花园”内涵实质，全力创建“全国共同富裕示范先行区”。
- 围绕实现“全域治理现代化”再上台阶，全力创建“全面数字化改革引领区”。



居

多样 舒适的品质住宅

服

丰富 便捷的社区服务



行

低碳 绿色的交通出行

业

创新 活力的就业空间

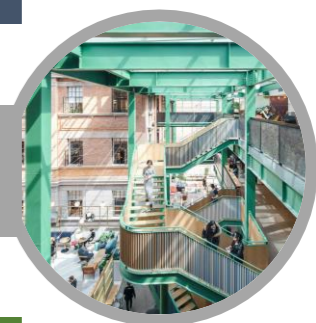


景

协调 开放的风貌空间

文

厚重 多元的文化场所



8 建设策略

建设策略：“余杭链”——人本价值链、创新产业链、生活配套链、数字服务链

社区概况差异	社区区位、交通条件、面积大小差异
	人口差异：规模、密度、年龄结构、素质
	社区新建、在建、老旧小区等差异
社区特色差异	科技创新特色
	历史文化特色
	流动人口特色
	拆迁安置特色
	……
社区创建基础	服务设施现状基础
	资源基础：闲置空间、集体经济等
	意愿基础：规划方向、创建意愿、民生需求



人本关怀、社群包容 响应多元需求，形成包容性社群文化， 关注拆迁安置人口、流动人口、不同年龄结构、高层次人才个性需求 ，增强他们的认同感、情感归属感和心灵愉悦感。
因地制宜、分类施策 立足余杭区 数字经济、生命健康、创新创业和生态人文本底 等基因优势，结合现状社区质地，分类分层推进，积极探索 产业与生活互融共促型、个性化主题型 未来社区等。
示范引领、标选结合 以现有省级未来社区试点为基础，高标准领跑，以重点区块特色个性化突破，带动全域覆盖， 重点社区鼓励新理念、新技术、新模式 ；一般社区鼓励5+4场景配套。
分级配置、差异划分 15分钟生活圈划分 ：考虑区域差异、交通出行方式差异等，如未科考虑结合地铁站的串珠式划分模式、良渚文化村结合一站式邻里中心的车行划分模式。 5分钟社区配套 ：老城区、人口密度高的社区单元面积偏小；新城区、人口密度小的社区单元面积偏大。
集散结合、布局创新 设施配套布局类型：一站集中式、主副配合式、串珠成链式、分散集合式。

文化生辉、服务生色、居住生趣、创业生机、社交生动、运营生根

8 建设策略

策略一：人本关怀、社群包容

响应多元需求，形成包容性社群文化，**关注拆迁安置人口、流动人口、不同年龄结构、高层次人才个性需求**，增强他们的认同感、情感归属感和心灵愉悦感。



■ 高层次人才



■ 老年人



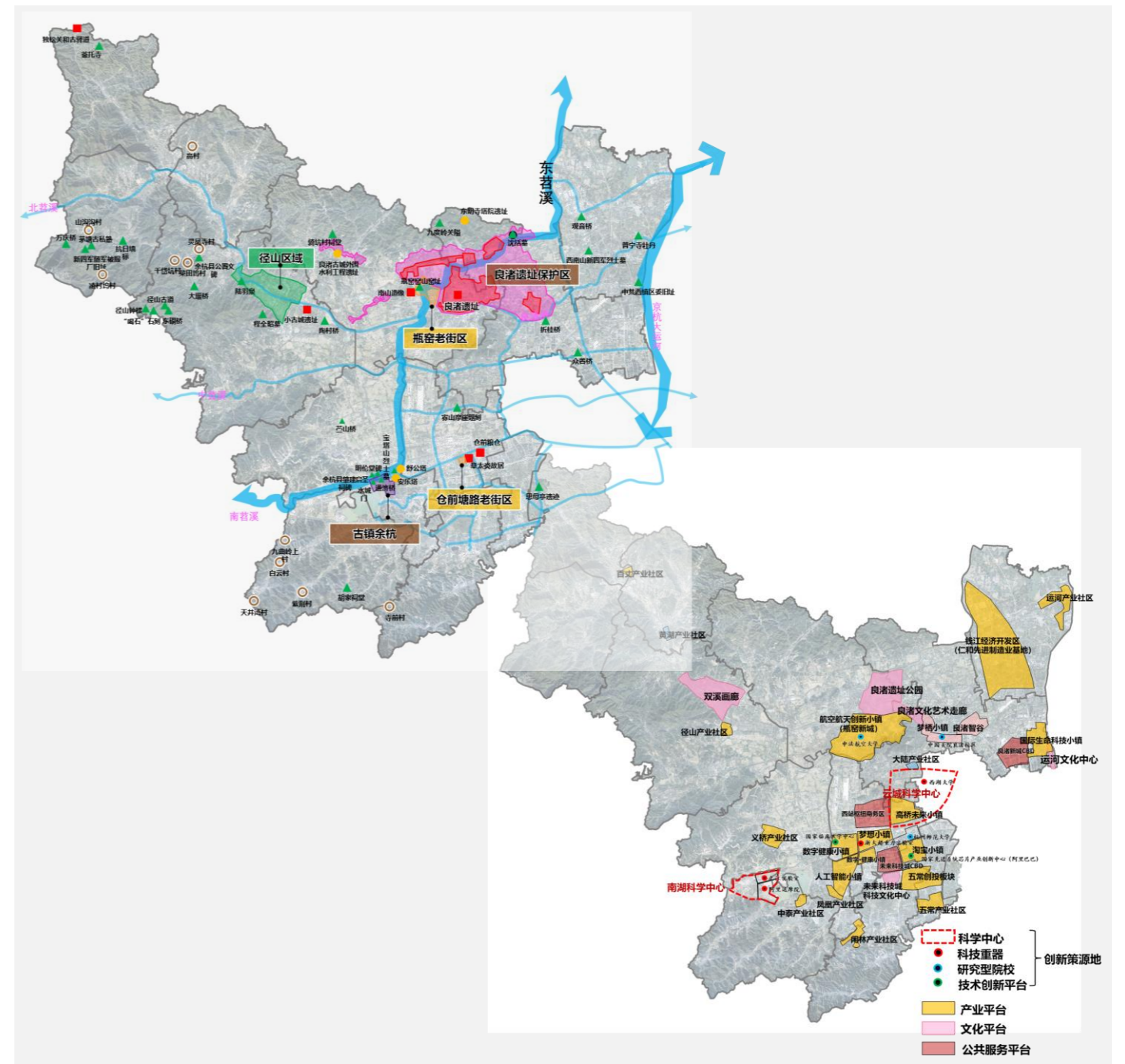
■ 安置居民



■ 流动人口

策略二：因地制宜、分类施策

立足余杭区**数字经济、生命健康、创新创业和生态人文**本底等基因优势，结合现状社区质地，分类分层推进，积极探索**产业与生活互融共促型、个性化主题型未来社区**等。



8 建设策略

策略三：示范引领、标选结合

以现有省级未来社区试点为基础，高标准领跑，以重点区块特色个性化突破，带动全域覆盖，**重点社区鼓励新理念、新技术、新模式**；一般社区鼓励5+4场景配套。

一般社区单元：5

“未来邻里”、“未来健康”、“未来教育”“未来服务”、“未来治理”5项为基础

较好社区单元——5+4

要求在原有“提升型”的基础上，增加“未来建筑”、“未来交通”、“未来低碳”、“未来创业”4大场景。形成以**“5+4”**的较好社区场景配置。

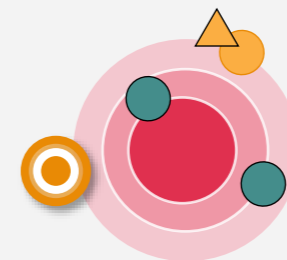
策略四：分级配置、差异划分

- **15分钟生活圈划分**：考虑区域差异、交通出行方式差异等，如未科考虑结合地铁站的串珠式划分模式、良渚文化村结合一站式邻里中心的车行划分模式。
- **5分钟社区配套**：老城区、人口密度高的社区单元面积偏小；新城区、人口密度小的社区单元面积偏大。

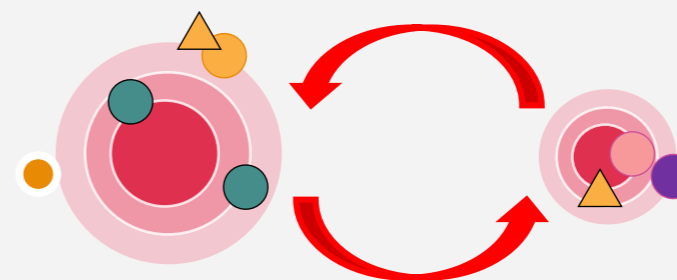
策略五：集散结合、布局创新

设施配套布局类型：一站集中式、主副配合式、串珠成链式、分散集合式。

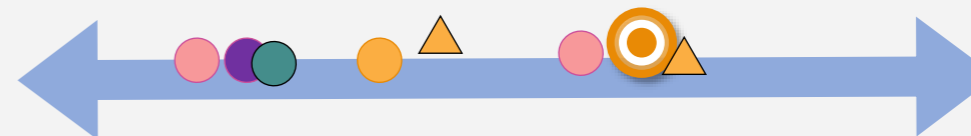
一站集中式



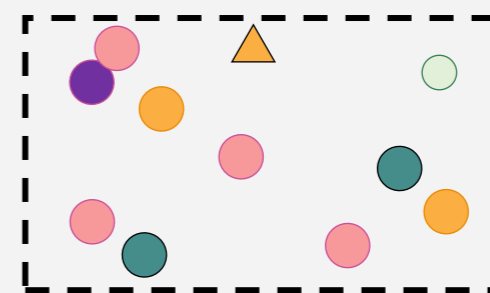
主副配合式



串珠成链式



分散集合式



9 空间布局结构

“两廊一带、一圈两心、两片多点”

4.1.1 空间结构

(1) 两廊一带

两廊：城市科创大走廊、城市文化大走廊

一带：城市运河景观带

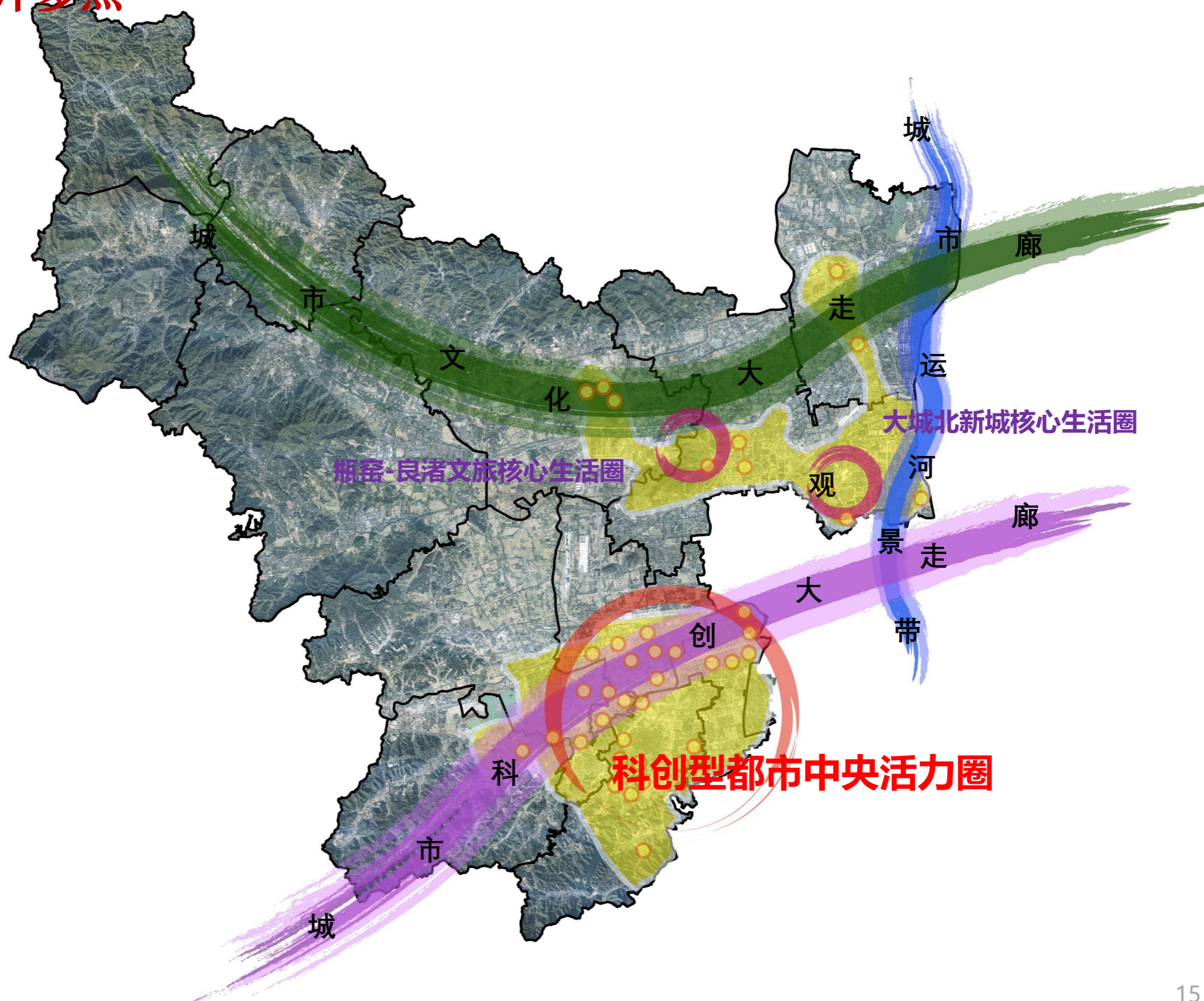
(2) 一圈两心两片多典

一圈：科创型都市中央活力圈

两心：瓶窑-良渚文旅核心生活圈、大城北新城核心生活圈

两片：北部新城全域未来社区片、南部科创全域未来社区片

多典：创建的多个典型社区



10 城镇社区单元边界划分

边界划分原则

以调研后优化调整的109个社区/村边界为基础，保持总体稳定

尽量不跨越街道界

参考国土空间规划“城镇开发边界”方案

参考控规“控制单元”边界，未开发地块参考控规路网

参考既有相关规划边界划定成果（如杭州城西科创大走廊全域未来社区建设中长期规划）

优化边界内“开天窗、相互嵌套”等情况

尽量不跨域大的河流、铁路、高速、高架、主要交通性干道等切割效益明显的现状地物

尽量不拆分属于同一小区（不同期）、同一开发商（邻近）的社区单元

面积控制在20-50公顷，尽量不要超过100公顷

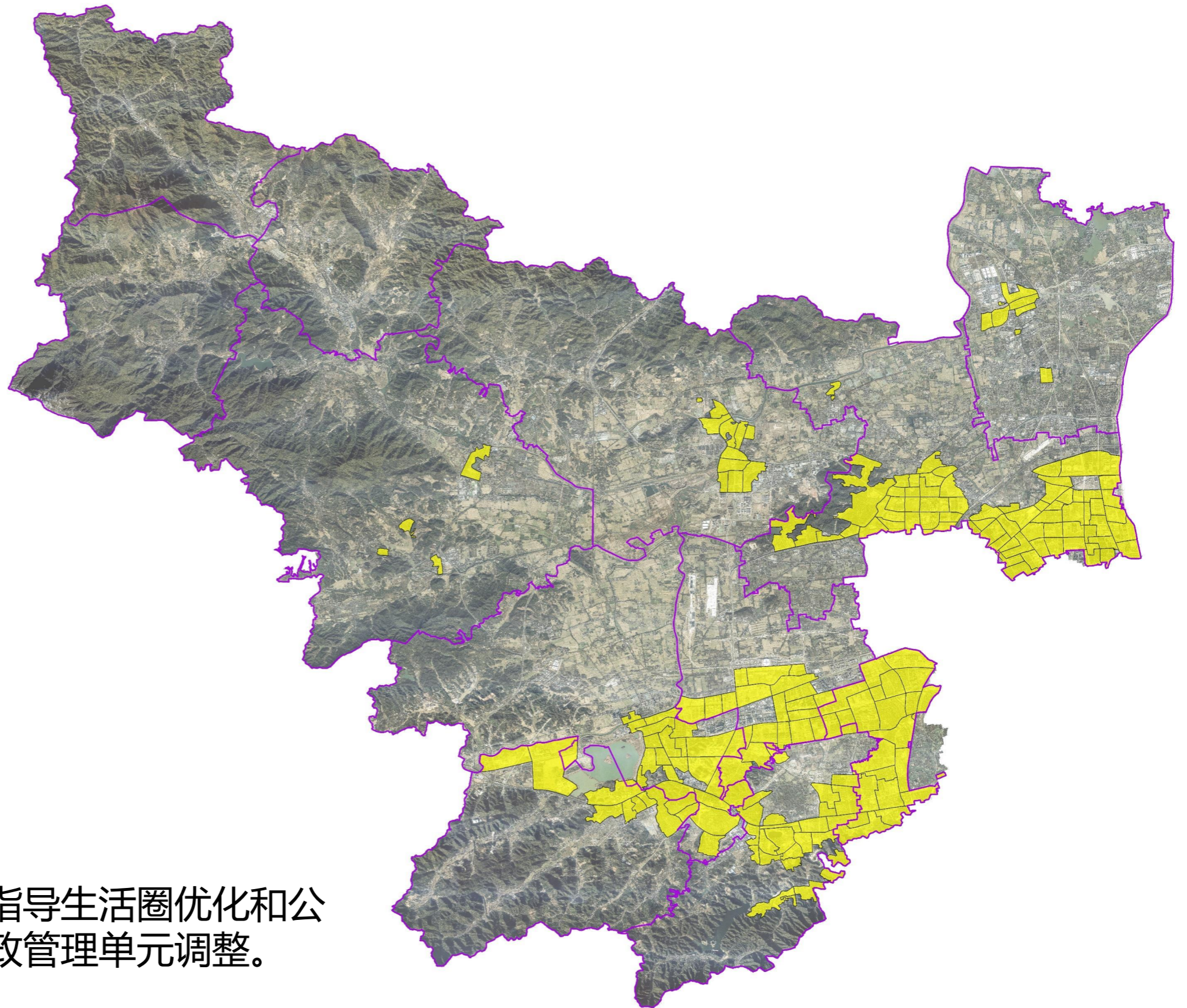
人口控制在5000-12000人左右

考虑设施服务半径，边界尽量规整，避免过长、过于奇形怪状的边界

10 城镇社区单元边界划分

边界划分方案

177个城镇社区单元



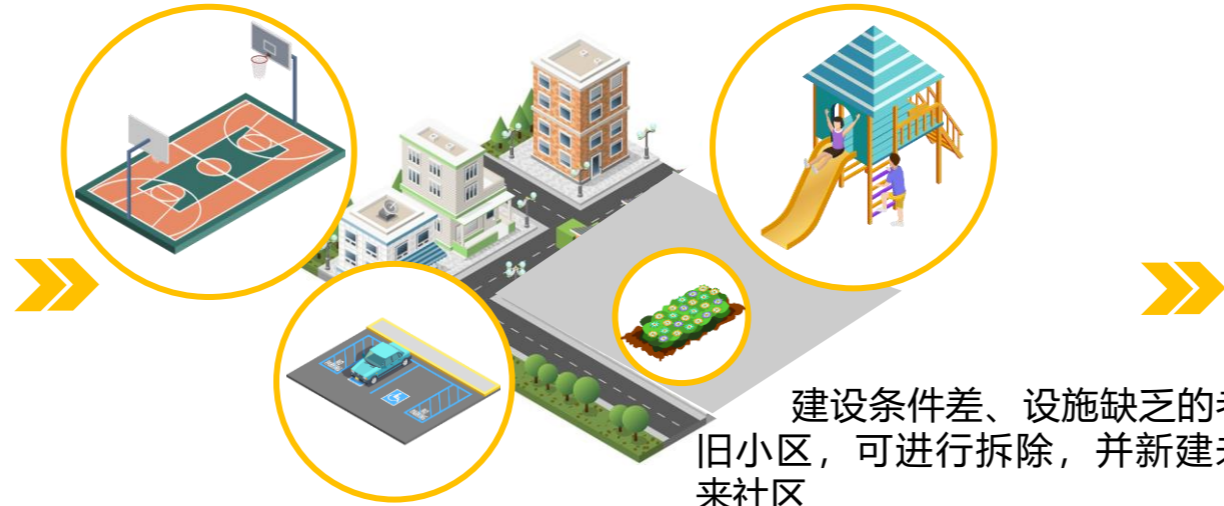
街道/镇	社区单元个数
余杭街道	22
闲林街道	22
仓前街道	17
中泰街道	10
五常街道	22
良渚街道	66
仁和街道	6
瓶窑镇	10
径山镇	2
合计	177

注：城镇社区单元划分主要用于指导生活圈优化和公共服务设施织补，不用于社区行政管理单元调整。

11 老旧小区改造指引

老旧小区改造类型

老旧小区整体拆除重建



建设条件差、设施缺乏的老旧小区，可进行拆除，并新建未来社区



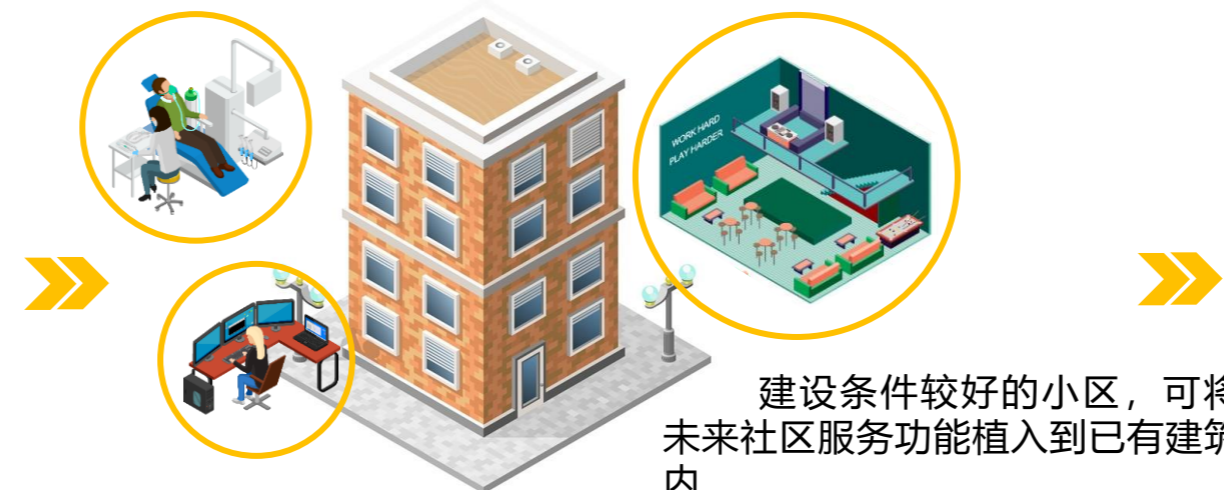
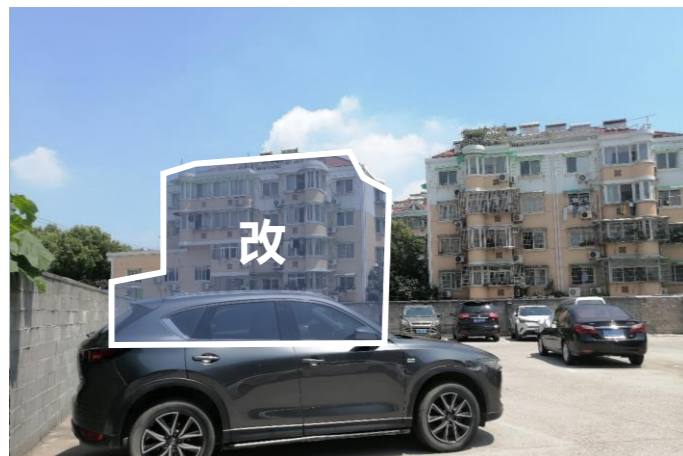
拆除部分建筑后新建邻里中心



小区内建设条件较差的建筑，可进行部分拆除（如拆一栋），并新建未来社区服务设施



不拆建仅功能植入



建设条件较好的小区，可将未来社区服务功能植入到已有建筑内



11 老旧小区改造指引

采取综合整治模式，包括五方面

➤ 老旧小区改造模式

(1) 完善基础设施

包括消防、安防、供水、排水、电力、通信、照明、燃气、环卫、停车、人防等基础设施建设。

(2) 优化居住环境

包括整治私搭乱建、楼道整修、地下空间整治、建筑外立面整治、道路整治、架空管线整治、绿化改造提升、电梯维护及加装、海绵城市等。

(3) 提升服务功能

包括健身活动场地及设施、无障碍及适老性设施、社区服务设施、充电设施等。

(4) 打造小区特色

包括小区形象打造、小区文化挖掘、围墙形象提升。

(5) 强化长效管理

包括落实责任、强化管理、智慧管理和辅助管理等。

建筑外墙面用不同颜色真石漆进行三段式设计且用eps线脚进行勾勒，丰富建筑外立面	铝板雨棚，除现状窗口有混凝土雨棚板外其余窗都做，统一正面外挑60公分，预留不锈钢晾衣杆。	拆除现状设备平台的铁艺栏杆，调整部分空调外机位置，新增带有金源公寓文化logo的铝格栅空调罩，新增空调外机有组织排水。	所有卷帘门（车库及底商）刷氟碳漆翻新，沿街商铺约4个考虑更换。	花架采用不锈钢，只做南立面主阳台处，净外挑尺寸40公分（若窗口有线脚，线脚外40公分）。	拆除现状铁窗，不返还。
---	--	---	---------------------------------	--	-------------



11 老旧小区改造指引

体现**未来场景**的公共配套服务设施

老旧小区改造应根据小区规模及实际情况，合理增设**居家养老、托幼服务中心、社区食堂、公共文化活动室、室内健身场所、社区卫生服务用房、物业用房**等公共配套服务性场所，增强社区服务功能。**与未来社区设施要求相一致，可同步进行。**



12 社区单元建设标准

层级场景配置指引

□ **对标街道级标准 (15分钟生活圈)**：完善卫生服务中心、老年养护院、初中小学、文化活动中心、绿地、商场市场、就业服务中心、轨道交通站点等

□ **对标城镇社区单元标准 (5分钟生活圈)**：配建社区卫生服务站、幼儿园、公共活动场地、物流配送场等

要素大项	要素分项	要素类别	要素名称
社区服务	健康管理 (病有良医)	基础保障类	卫生服务中心* (社区医院), 门诊部
		品质提升类	工疗康体服务中心
	为老服务 (老有颐养)	基础保障类	养老院*, 老年养护院*
		品质提升类	综合为老服务中心
	终身教育 (学有优教)	基础保障类	初中*, 小学*
		品质提升类	社区学校
	文体活动 (娱有佳所)	基础保障类	文化活动中心* (含青少年、老年活动中心), 多功能运动场地, 绿道、步行道 (街区级), 公园绿地 (街区级)
		品质提升类	文化广场、文化展示馆、体育馆 (场) 或全民健身中心、健身房
	商业服务 (购有便选)	基础保障类	商场, 菜市场或生鲜超市, 餐饮设施
	行政管理 (居有所属)	基础保障类	社区服务中心 (街镇级), 街道办事处*, 司法所*
		品质提升类	派出所*
	安全防灾 (灾有避所)	基础保障类	固定避难场所, 避灾通道
		品质提升类	防疫场所
就业引导 (业有引导)	基础保障类	社区就业服务中心	
	品质提升类	文化创意、众创或创新空间	
住房改善 (居有其屋)	基础保障类	保障性住房-基础类	
	品质提升类	保障性住房-品质类	
日常出行 (行有通达)	基础保障类	公交站点	
	品质提升类	轨道交通站点*, 非机动车停车场 (库), 机动车停车场 (库)	
数字化应用 (智慧服务)	基础保障类	单元数治联办服务, 单元医养智慧服务, 入学就学智慧引导	
	品质提升类	文化资源智慧服务, 单元技能人才入库, 出行数字化服务, 车位共享管理机制	

街道级 (15分钟生活圈) 设施服务配置要求

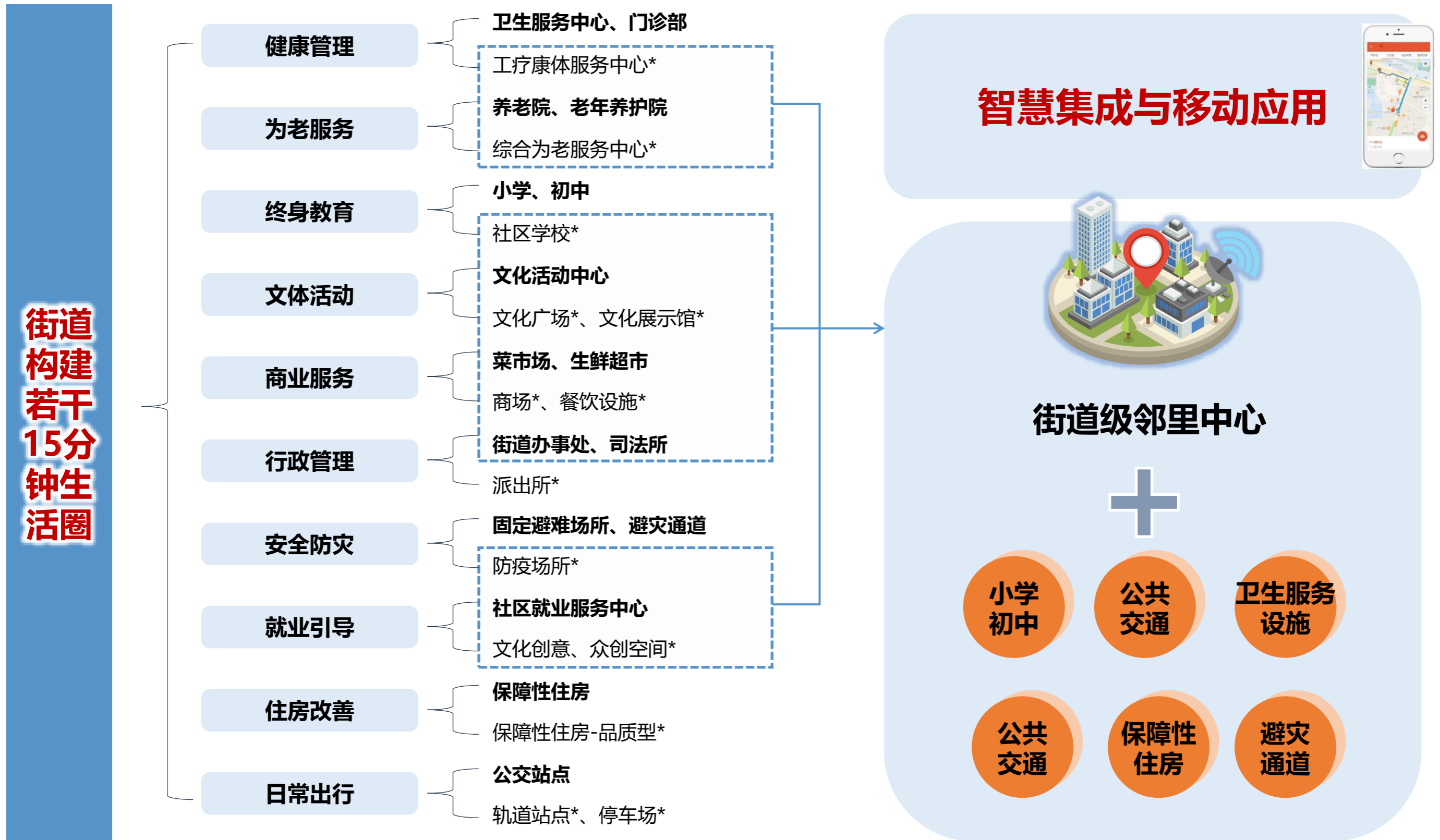
要素大项	要素分项	要素类别	要素名称	对应场景
社区服务	健康管理 (病有良医)	基础保障类	社区卫生服务站*	健康
		品质提升类	社会办全科诊所、智能医务室、Medical mall (医疗商场)	健康
	为老服务 (老有颐养)	基础保障类	社区级居家养老服务设施 (老年服务站)	健康
	终身教育 (学有优教)	基础保障类	幼儿园*, 托育托管点, 幸福学堂	教育
		品质提升类	共享书房	教育
	文体活动 (娱有佳所)	基础保障类	社区文化设施 (文化活动站), 特色文化公园 (社区级别)	邻里
			公共活动场地 (含室外健身点), 室内健身点	健康
	商业服务 (购有便选)	基础保障类	综合超市	服务
		品质提升类	社区食堂	服务
	行政管理 (居有所属)	基础保障类	社区服务大厅 (社区服务站)	治理
		品质提升类	社区议事厅 (社区客厅)	治理
		基础保障类	物业经营用房	服务
	安全防灾 (灾有避所)	基础保障类	紧急避难场所	服务
环境卫生 (卫有场所)	基础保障类	生活垃圾收集站*, 公共厕所*, 再生资源回收点*	低碳	
就业引导 (业有引导)	品质提升类	社区双创空间、社区创客学院	创业	
住房改善 (居有其屋)	基础保障类	适老化住宅 老旧住宅更新改造	健康建筑	
	品质提升类	人才公寓	创业	
日常出行 (行有通达)	基础保障类	社区慢行系统、机动车停车库 (社区内)、非机动车停车库 (社区内)、物流配送场所	交通	
		品质提升类	共享单车停放点	交通
	品质提升类	政务数字化服务	治理	
数字化应用 (智慧服务)	基础保障类	社区居家养老智慧服务、社区运动健康服务	健康服务	
		社区便民智慧服务	教育、健康	
		社区育儿智慧引导		
		社区积分数字化应用	邻里	
		社区数字化学习服务	教育	
品质提升类	创业者服务功能	创业		
	社区出行服务数字化服务	交通		

城镇社区单元 (5分钟生活圈) 设施服务配置要求

12 社区单元建设标准

层级场景配置指引

十五分钟生活圈以街道级邻里中心为核心，构建完善的服务设施体系。

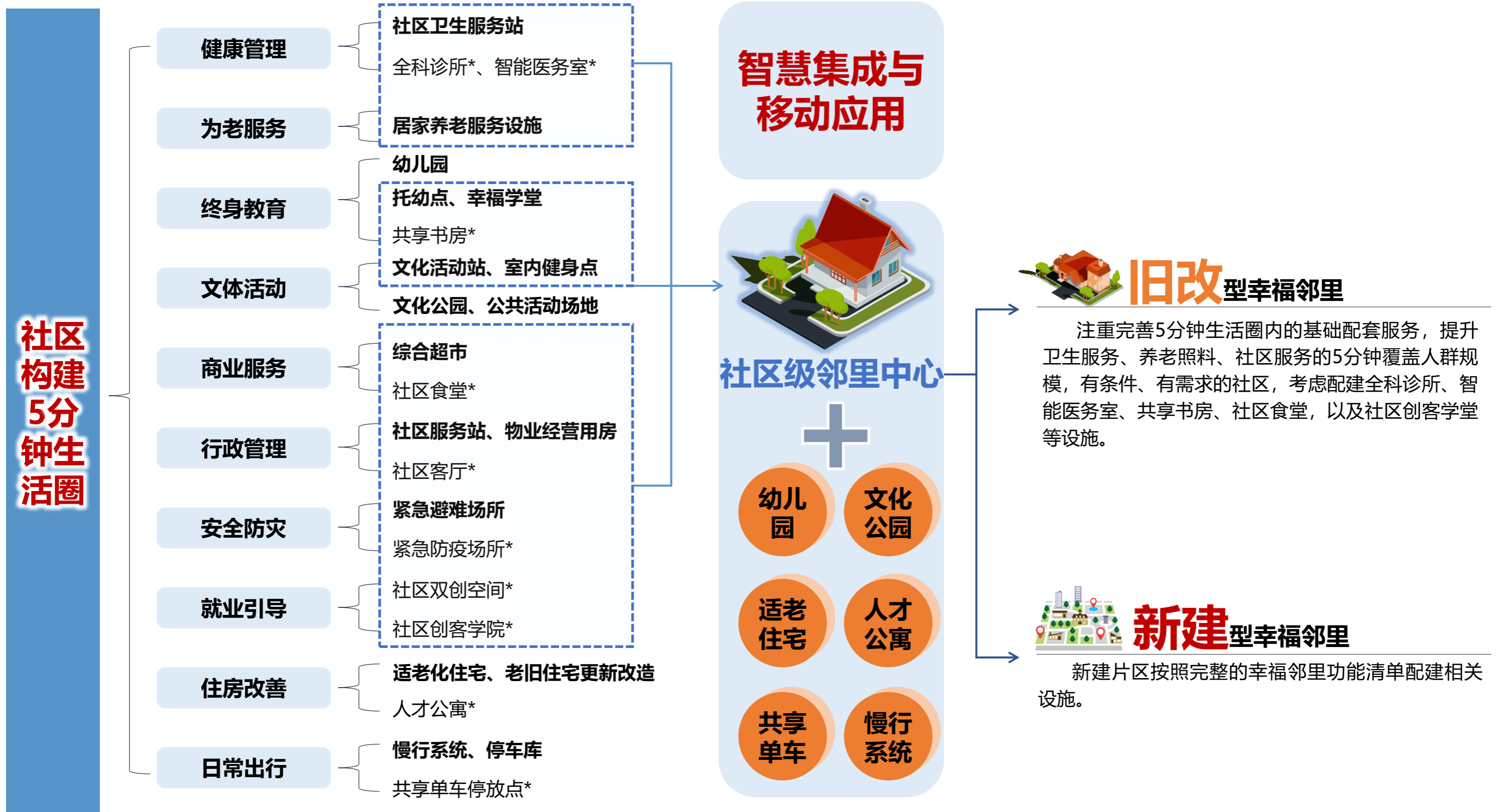


注：*设施为品质提升类设施。

12 社区单元建设标准

层级场景配置指引

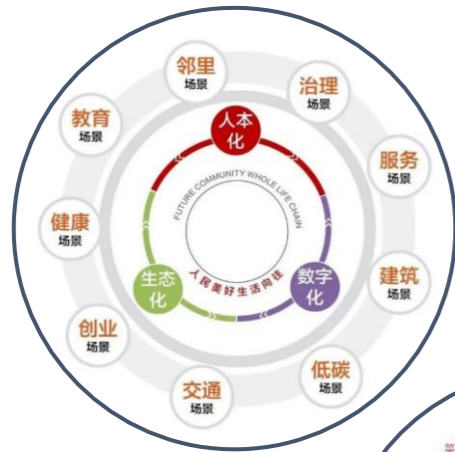
五分钟生活圈以社区邻里中心为核心，构建完善的服务设施体系。



注：*设施为品质提升类设施。

12 社区单元建设标准

社区单元设施补充总体原则



完善九大场景： 重点增补基本场景设施缺口



补齐社区短板： 结合调查增补最迫切的需求



结合人群特征： 针对性关注老人、儿童、年轻人群、高学历人群、外来务工人群的需求改善

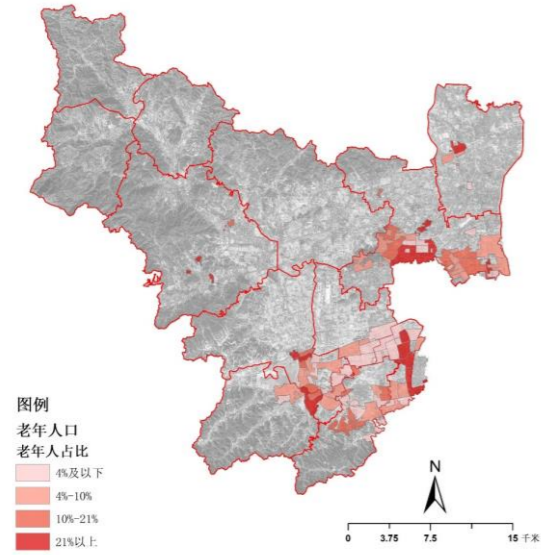


注重特色打造： 针对性关注文化彰显、风貌提升、创新创业等建设需求

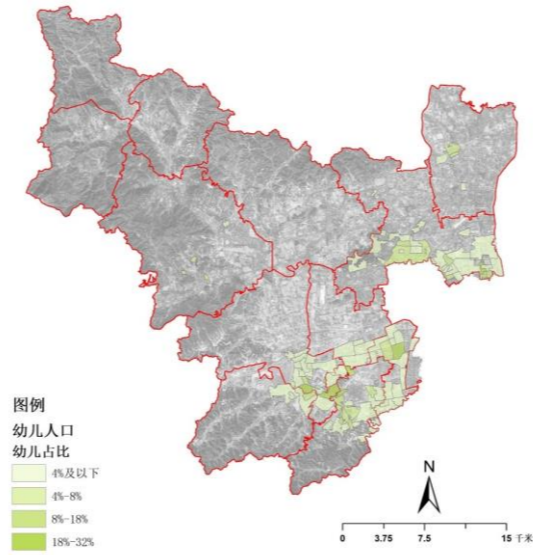
12 社区单元建设标准

结合人群特征

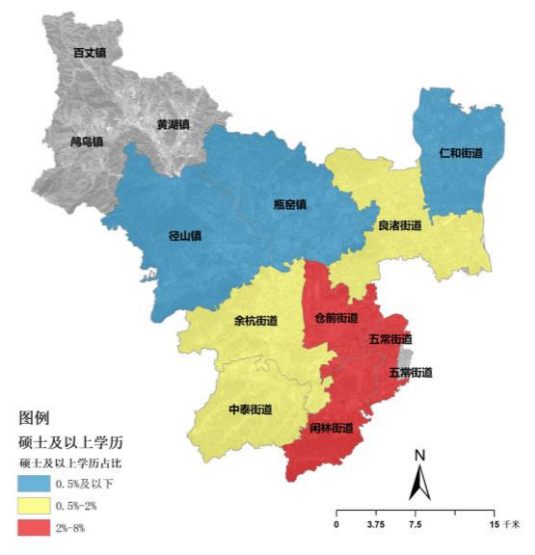
针对老年人比重较高的片区单元：



针对幼儿比重较高的片区单元：



针对高学历人才分布集中的片区单元：



增设社区居家养老设施

社区环境适老化无障碍建设

社区食堂、老年活动室

便捷的社区医疗卫生设施、健康服务平台



增设托幼设施

社区文化学堂、图书馆

儿童室外活动场地



引入咖啡餐饮、书吧

社区创新服务平台

便捷、品质较高的健身场馆

特色文化公园



13 规划实施计划

分期建设安排

已纳入省市级创建 14个

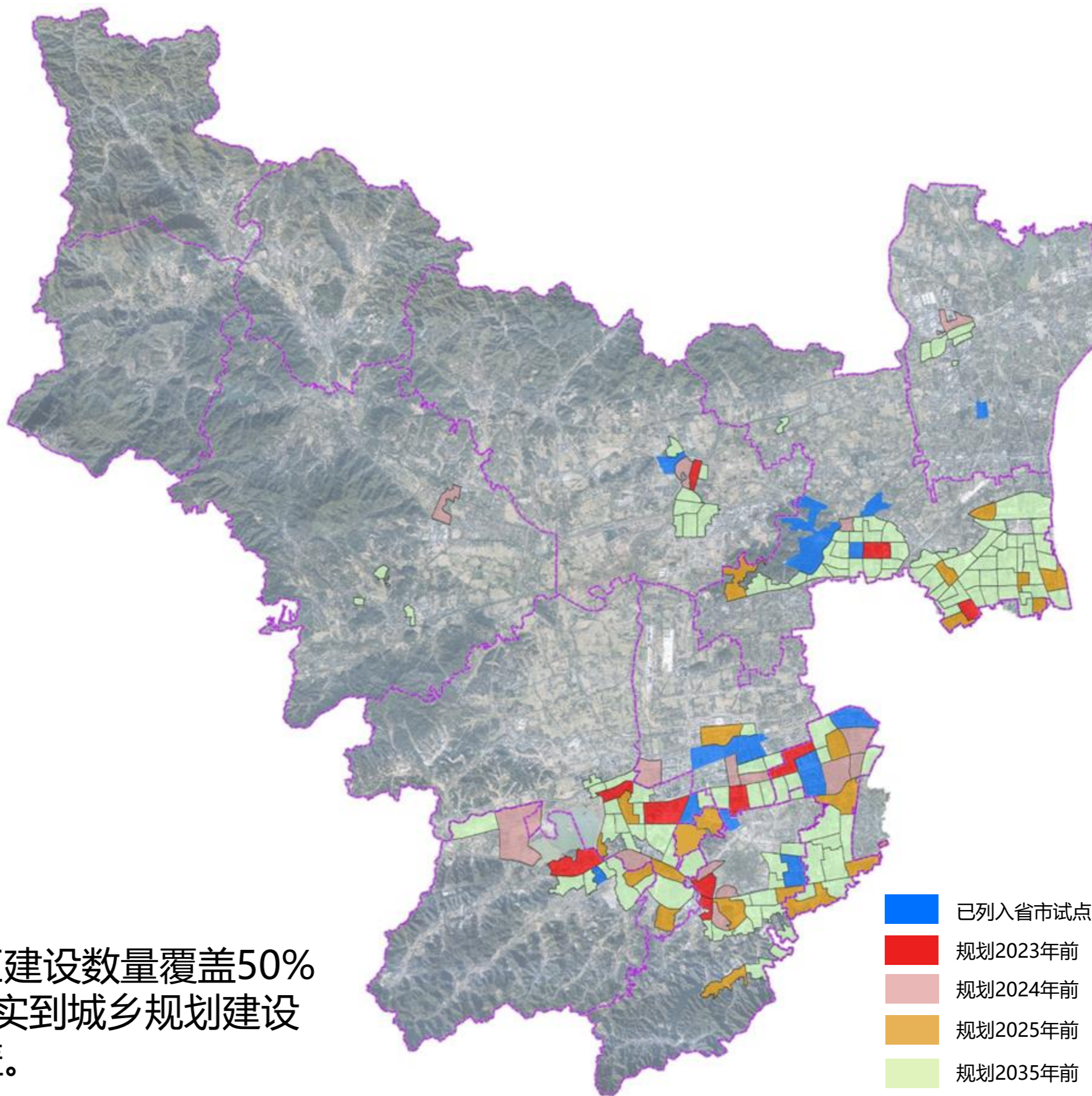
2023年 10个

2024年 15个

2025年 22个

远期 所有剩余社区

注：至2025年底，全区城镇未来社区建设数量覆盖50%左右城镇社区，未来社区理念贯彻落实到城乡规划建设管理全过程；至2035年实现全域覆盖。



14 设施完善策略

多管齐下，服务设施空间挖潜

存量空间挖潜利用

复合功能合理植入

新建配套保障配置

强化治理，探索智慧治理机制

多样共享灵活配给

数字网络联通服务

精雕细琢，大小兼顾渐进更新

保障风貌环境品质

精准评估助力自治

资源整合，优化邻里中心建设

多样邻里中心模式

串联服务相邻相连