

完整社区规划实施策略研究——以苏州市朱巷社区为例

张辛桐

启迪设计集团股份有限公司，江苏苏州，215000；

摘要：作为改善人居环境、重塑人文关怀的新手段及新热点，在全国“十四五”加快推进城市更新、加强基层社会治理的大环境中，“完整社区”已然成为一个充满张力的概念空间和社会场域^[1]。文章以住建部完整社区建设首批试点单位苏州相城区朱巷社区为例进行探索，形成一套“问题识别-价值导向-方法组合-工程实施”的系统化工作链条。朱巷社区立足自身“多元混合、产居交织”的复合本底条件，“6+2”推进特色化建设，也就是围绕住建部《完整居住社区建设指南》提出的六项基本要求基础上，突出“街道空间一体化”、“产业社区融合”两个方面的特色化发展路径。主要做法包括坚持以全龄友好、精准服务为目标提升公共设施水平，坚持以场景营造、科技赋能为抓手激活公共空间功能，坚持以党建引领、多方参与为保障完善共建共享机制三个方面，以纵向到底、横向到边、近期补短、远期提质为目标的产城融合型社区更新。朱巷案例显示，在全要素社区更新中，实现社区设计引领高质量生活的目的，重要的是在设计理念上完成由“空间营造”到“生活创造”，从“管控”到“共治”，从“均一供给”到“差异发展”的深刻转型，并提出可供其他多元功能片区参考的经验总结及模式指导建议。

关键词：完整社区；社区规划；实施策略；多元共治；产城融合

DOI：10.69979/3029-2727.26.02.063

引言

随着城镇化的深入发展，城市发展的主要矛盾已经由规模速度型向质量内涵型转变，社区作为城市的基本细胞单元及百姓生活的最小空间场域，已成为影响人们获得感、幸福感、安全感的重要方面。以中国工程院院士吴良镛为代表的学者提出了“完整社区”的愿景^[1]，并逐渐引起国家战略的关注。住建部等部门先后发布《完整居住社区建设标准(试行)》(2020)及《完整居住社区建设指南》(2022)，以期指导社区建设补齐短板、综合提升，构筑“安全健康、设施完善、管理有序”的宜居单元。

近年来，苏州市以长三角地区高质量发展的先行者姿态不断探寻打造高品质人居环境的方法。2023年，相城区朱巷社区成为全国完整社区建设试点单位，其特殊之处在于社区范围内集中了大量的拆迁安置小区、商品房小区、科技工业园、汽车商贸园区以及大型家具城等功能组团和业态类型，是社会、空间、经济的“微型综合体”。由此导致它的完整社区建设不仅仅是简单的“缺什么补什么”的补丁式修补工程，更是整体系统的改善完善、各要素之间的有机协同及创新管理的过程。为此，本文以朱巷社区为例进行探讨分析，试图梳理朱巷社区在社区规划设计上的思路方法，进而对当前全国范围内

掀起的完整社区创建浪潮，尤其是为功能复合、形式多元的城市片区更新，提供了可供借鉴的实操案例及思辨方向。

1 朱巷社区现状多维解析与核心挑战研判

朱巷社区地处相城高新区北面，总面积为3.43平方公里，常住人口约1.65万人。根据详尽的现状梳理及用户访谈挖掘其现状特征与痛点：

1.1 优势基础

交通区位便利，毗邻苏州北站，地铁二号线穿境而过，太阳路、相城大道等城市主干道路交叉成轴，里外可达性较强。设施配套方面，幼儿园—小学—初中—高中及社区卫生服务中心、日间照料中心、综合养老服务中心等基础公共配套设施较齐全，初步构建了“十五分钟服务圈”。生态本底良好，社区三面临水（元和塘、蠡塘河、北河泾），周边有中央公园等大面积生态斑块相辅，蓝绿比例较高，具有营造美好环境的先决条件。治理框架初具，已建立“党建+网格+智慧”的初步治理模式，设立了“红巷议事会”等协商平台，并开展了丰富的社区文化活动。

1.2 核心挑战与深层矛盾

资源配置不均衡与品质落差：公共服务设施西密东

疏，科技园片区服务覆盖不足；现有设施存在“有而不好用”的问题，如卫生服务中心候诊空间局促、文化设施短缺^[3]。便民商业以传统零售、餐饮为主，缺乏吸引青年人群的品质化、体验式消费业态。

公共空间系统性与活力缺失：尽管绿地总量不少，但口袋公园、滨水绿地等多呈“碎片化”状态，设计粗糙、设施陈旧、功能单一，缺乏连续舒适的慢行联系，滨水空间可达性与互动性差，未能有效转化为高活力的公共生活场所。

市政支撑有欠缺：静态交通问题突出，安置小区富元雅苑车位供给严重不足，科技园片区货车占道乱停；个别道路（齐门北大街、部分支路）没有独立的人行道、非机动车道，慢行安全性和连续性受到破坏。市政设施面貌杂乱，影响城市形象。

产业与社区关系疏离：“产”与“居”在空间上毗邻但在功能、人群、时段上割裂^[4]。产业片区（汽车城、科技园）以生产、销售功能为主，缺乏为产业人群和社区居民服务的共享空间与配套服务，未能形成“宜业宜居”的良性互动生态。

运行成效不足：居民主体性挖掘不够，社会组织广泛参与程度不高，“城市大脑”真正意义上服务于社会治理与生活的效率有待进一步提高 CO₂^[2]；物业服务存在良莠不齐的现象，在部分安置小区中物业费以及管理力均难以满足需求。

这些挑战相互交织，表明朱巷社区的更新建设必须采取一种综合性、系统性的规划干预，而非零散的修补^[4]。

2 “6+2”：朱巷完整社区规划实施的策略体系构建

为此，在面对上述困难时，并未简单套用指南，而是探索形成了 CO₂ “6+2” CO₂ 的总体工作思路。“6” CO₂ 指国家指南规定的六个基本领域，“2” CO₂ 是立足自身提出的工作拓展方向。

2.1 六大基础维度的策略深化与创新

基本公共服务设施：由“有”及“优”至“智”，在基础覆盖率外，注重质量优化与智能化创新。（1）补缺：增设社区护理院，就近应对失能半失能老人养老需求；（2）提质：将现有的卫生服务中心进行“儿童友好型”、“舒缓心情型”的环境改善，对现有的党群服务中心进行文化建设升级。（3）激活：创意性改造废弃核酸棚变成“外卖小哥驿站”“公共阅读室”等社

区小微节点；（4）信息化：设计智能化医疗、智能化配送（养老服务送餐）及智能化监控的智慧系统。

便民商业服务设施：“宜购亦娱”。坚持 CO₂ “存量提质+增量添彩”。一是推进朱巷农贸市场标准化、智慧化改造及 CO₂ “智慧菜篮” CO₂ 终端布局，二是加快在商业综合体中强场景营造：建设集球类运动中心、娃娃探秘馆、艺术展览馆和创意交流所为一体的沉浸式消费街区坚持以全年龄消费为目标，着力服务好年轻家庭和产业人群，实现由保障性商业到品质型商业、有活力商业的跨越升级。

口袋公园：让“绿岛”变“网红”。坚持“组团化、特色化、景观化”。打造形成“9个园中园+6条带状景观林荫道+若干楼宇庭院式小游园”的格局。主要思路是植入文化、提升品质：如在太阳路路口建设“未来世界公园”，在富元路边河打造“健身公园”，建造慢跑道及多功能球场；在富元雅苑小区内多个节点进行 CO₂ “儿童天地”、“中央花园”、“文化角落” CO₂ 等主题化微改造，在各处增加合适设施及文化小品，让消极空间变为可产生交往与认同感的空间。

市政配套基础设施：从“功能保障”到“有序美观”。聚焦停车、慢行、风貌三大痛点。停车上，采取“增供给（立体停车）、优管理（智能导引、分时共享）、严整治（规范货车流线）”组合拳。慢行上，着力打通断点，构建连续、安全的滨水休闲步道与生活性人行道网络。风貌上，推行市政箱柜“多箱集并”、艺术化彩绘或绿化遮蔽，实现功能与景观的协调统一。

物业：从“管理服务”到“智能服务”。开展 CO₂ “抓党建、三协同、慧服务”。健全 CO₂ “党建+业委会+物管会” CO₂ 治理体系，落地组织支撑力。关键是构建以物联感知、大数据、AICO₂ 为技术基础的智慧化服务体系，融合车行/人行进出闸口管理、治安巡逻、设施故障报修、公区环境监测和社区服务等，在完善物业管理服务模式，推进物业管理工作精细化、管理手段智能化和服务方式个性化发展，提高物业管理水平和业主满意度。

自治管理体系：“居之无倦，行之以忠。”完善“一核多元、协同共治”体制。“党组织”这一“核”，向下延伸到楼栋党小组，发挥好政治引领作用；把“红巷议事会”、“海棠议事厅”拓展做实，发展社区社会组织、培育社区志愿者。用好智慧社区平台，打造成集政务服务、物业服务、生活服务、信息传达、议事协商于一体的“云上社区共同体”，鼓励居民、政府、社会、

市场等多主体经常性的交流沟通协作。

2.2 两大特色维度的策略延伸与融合

街道空间一体化打造：重塑“城市客厅”。将街道视为最重要的公共空间进行系统设计。依据产业区、生活区、滨水区等不同段落的功能属性，进行定制化的横断面优化（如拓宽人行道、增设非机动车道、设置“Parklet”街边公园）。同时，通过统一的风貌引导（植物配置、街道家具、标识系统、夜间照明），将街道从单一的交通通道转变为安全、舒适、富有活力的线性公共空间，促进沿街商业互动与市民交往。

产业更新+社区：形成“产城人”的共同体。这是朱巷策略最大的特色。对国际汽车城片区，规划不局限于单点销售，向“文化展示、沉浸式体验、综合服务”延展，并打造可持续的汽车文化生态圈。对科技园区则提出“工业上楼”，并以创新共享空间及生活性服务业态进行配套，同时，探索 CO₂ “政府主导+市场参与+企业配合” CO₂ 的更新模式。目的就是要打通产业与社区之间的物理界限及心理界限，实现功能互补、空间共用、服务共享，在吸纳人气的同时留得住人气，并让产城既有 CO₂ GDPCO₂ 也更有人气。

3 实施路径、保障机制与核心经验

规划的生命力在于实施。朱巷社区将宏大的策略体系转化为清晰的行动路线图：

项目库清单管理：“6+2”举措细化到上百个项目（“蠡塘河公园改造”、“农贸市场智慧升级”、“智慧停车系统建设”、“社区护理院建设”……），建立项目库，落实责任单位及概算资金，做到可实施、可评估。

宜建则建、打造样板：建议分两期推进项目建设，一期为急需建设部分（包括停车、环境整治及基础性服务），二期为特色创建和产业发展部分，并建议优先以富元雅苑小区和蠡塘河公园等为试点，率先建成，尽早出形象，形成经验，形成合力。

组织领导及经费支持：建立以街道主要领导为组长的全面开展完整社区建设试点建设工作领导小组。多渠道筹集建设资金，“争取上级政策性投入+引入市场主体资本合作+发动群众筹资”，申请专项资金，鼓励国有企业、市场企业参与城市更新项目投资以及经营主体培育等工作。

总结朱巷做法的经验：第一，“问题-对策”相适应，一切谋划是在充分分析现状和发展需求的基础上实

施规划干预措施；第二，“多规融合”，注重空间规划与社会管理、经济产业、科技手段相结合的整体性理念而非碎片化的规划；第三，“自成一格”，在遵守国家统一标准的前提下，是敢于基于自己的资源禀赋（尤其是产业资源）做文章；四是以“共建共治共享”的治理逻辑贯穿其中，在规划、建设、管理过程中，坚持居民参与、社会协同。

4 结语

朱巷完整社区规划实践是面对中国城市进入存量时代以来的城市复杂型社区综合、整体更新的一种积极探索。“6+2”策略是对完整社区不仅仅是空间上硬件设施简单叠加，“而是集成了功能上的有机联系、治理体系、文化认同以及社区氛围”的一种形象解读，并提出完整的社区规划落地需完成三次变革：一是从“空间供应”向“场景创造”的跨越。未来的社区建设更加注重空间使用的体验感和归属感，在空间精心规划设计的基础上进行主题赋能，让空间成为可承载一定事件发生、促进人们交往的“场景”。CO₂ 二是从“竖直治理”向“网络治理”的跨越。构建以基层党组织为核心、多元主体平等参与、信息技术强力支持的现代社区治理体系共同体，实现社会治理最大化。三是从“小区自治”到“片区统筹”。对于朱巷这类产居混合社区，必须将社区发展与更大范围的产业功能升级、城市功能优化联动考虑，通过规划引导，将产业优势转化为社区发展的持续动力，实现“产、城、人”的良性循环与融合发展。朱巷社区建设蓝图正在成为现实图景，在这个过程中积累的经验、遇到的问题以及未来的进一步发展变化情况，将为推动完善我国完整社区建设理论体系及拓展深入我国完整社区建设实践活动提供更多鲜活而具体的本土化样本支持。

参考文献

- [1] 吴良镛. 人居环境科学导论[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2001.
- [2] 黄璜, 杨永恒. 从“单位制”到“社区制”: 中国城市基层治理的转型与挑战[J]. 公共管理学报, 2013, 10(2): 1-11.
- [3] 王承慧, 王兴平. 基于社区生活圈的完整居住社区公共服务设施配置研究——以南京为例[J]. 城市规划, 2021, 45(5): 51-60.
- [4] 叶裕民, 王晨跃. 中国城市更新: 从“土地再开发”到“社区复兴”[J]. 国际城市规划, 2022, 37(1): 1-10.