

平阳县昆阳镇城东环境改造提升工程 (未来社区)

WENZHOU PINGYANG KUNYANG CHENG DONG COMMUNITY

初步设计

杭州园林景观设计有限公司
2023 年 5 月

平阳县昆阳镇城东环境改造提升工程（未来社区） 初步设计

杭州园林景观设计有限公司
2023 年 5 月

平阳县第五批未来社区平阳太阳城、城东社区一体化方案评审会议纪要

平阳县城乡风貌整治提升工作专班办公室文件

平风貌办纪〔2022〕4号

平阳县第五批未来社区平阳太阳城社区、新城社区一体化方案评审会议纪要

2022年4月18日下午，平阳县城乡风貌整治提升工作专班办公室在县住建局六楼会议室召开第五批未来社区平阳太阳城社区、新城社区一体化方案评审会。会议由县住建局总工徐贤东主持，参加会议的有：县委组织部温正委、县委宣传部何必简、县发改局温建星、县经信局丁莉莉、县教育局庄迁景、县科技局缪雄伟、县公安局王求、县民政局刘荣都、县人力社保局林建、县自然资源和规划局周华金、县住建局孔云节、余新康、县水利局吴钦台、县农业农村局谢作区、县商务局陈玲丽、县旅游和体育事业发展中心魏红友、市生态环境局平阳分局徐步县、团县委周锡玉、县妇联黄煌、国网平阳县供电公司林启待。与会人员听取设计单位的有关介绍后围绕实施方案进行了充分讨论和审查，并提出了修改意见和建议。现将会议有关内容纪要如下：

一、总体评价

与会人员一致认为本次提交审查的平阳太阳城社区、新城社

区一体化方案编制内容较为全面，基础资料较为详实，现状分析较为到位，定位基本准确，行动任务安排基本合理，基本符合未来社区编制要求，会议原则同意实施方案。

二、乡镇及部门意见和建议

（一）县委组织部意见：1.“共享社·幸福里”的党建引领建设应与未来社区创建更充分结合，充分发挥党员带头作用；2.重点关注老少问题、汽车停车难、非机动车停车散等问题；3.居民知晓率不高，应加强宣传未来社区建设项目。

（二）县发改局意见：1.两个社区都是老旧小区改造，如果有基建项目，需要立项赋码，方便以后申报材料；2.请结合平阳县数字社会系统建设方案，要求在未来社区先行试点实施；3.数字化方案与十四五规划的数字化改革进行对比复核，避免重复建设。

（三）县经信局意见：1.加强规划衔接，根据《平阳县5G移动通信基站布局专项规划（2019-2025年）》布局，统筹考虑社区内5G基站建设，确保5G信号全覆盖；2.并参照《建设工程配建5G移动通信基础设施技术标准》设计及建设，需取得铁塔公司出具的5G基站及室内分布系统的相关意见书验收合格证。

（四）县教育局意见：1.太阳城中心幼儿园现已改为公办幼儿园，但现状设施较为破旧，不满足使用要求，改造需求较大，建议结合未来社区建设统筹考虑；2.新城小学地下车库已批未建，同时周边停车需求较大，建议结合新城社区打造未来教育、交通场景。

平阳县第五批未来社区平阳太阳城、城东社区一体化方案评审会议纪要

(五)县科技局意见:1.建议增加科技科普的建设运营内容,如增加创业工坊、实验室,培养学生、居民动手实践能力;2.进一步确认是否有专项资金;3.建议通过政策补贴,在老旧小区屋顶等设置光伏,全面推广新能源利用;4.充分考虑中水回用问题;5.对老旧小区网速提升要重点考虑,5G网络建设有助于解决网速问题。

(六)县公安局意见:1.监控、人脸识别等智慧安防系统可实现资源共享,接入政府端平台;2.“智慧安防小区”有专项资金补助申领政策,可按需申报;3.治理场景的群防群治内容需补充。

(七)县民政局意见:1.明确居家养老服务中心或照料中心对应的运营主体及策略;2.考虑居家养老服务的每月费用3800元/人费用合理性,如何保障居家养老服务中心的长效运营;3.居家养老机构的约300万元/年的运营补贴费用应具体测算并提供依据;4.改造的幼托设施及居家养老服务中心需满足消防要求。

(八)县自然资源和规划局:1.太阳城邻里中心若需调整用地性质应按先取得规划部门认可,并走土地出让程序,周期较长,建议综合考虑是否对地块性质做出调整;2.立体停车库存在利用率低、维护成本高等问题,需进一步考虑建设的必要性,且立体车库建设需按规报批;3.汽车站立面优化,榕树广场提升策略等,应进一步深化具体方案;4.水上巴士码头设置需充分考虑河道通行能力及游线分析;5.太阳城社区全民健身中心拆除重建需要走

审批流程;6.社区问卷调研工作要进一步落实;7.新城社区的街角商业裙房改造需要注意产权证的问题。

(九)县住建局:1.两个未来社区项目均需充分考虑共享社·幸福里的党建引领作用;2.各部门、各运营商整体统筹协调,争取在一年建设期内完成创建工作;3.深入推动居民意愿调研工作,在最终成果中根据民意因地制宜创建居民真正期盼的未来社区。

(十)县水利局意见:1.河道改造内容缺失,且社区建设不应占用河道空间;2.涉河码头不能占用瑞平塘河(重要水线),只能向两岸开挖。

(十一)县商务局意见:1.新城社区800m范围内已有菜场,应重新规划考虑新增的智慧菜场的选点合理性问题,建议换成智慧生超;2.太阳城服务场景中的社区特色商业街若要重点打造,需进一步深化方案。

(十二)县旅游和体育事业发展中心意见:1.文化设施与公共体育设施的具体方案可下一步具体对接探讨。

(十三)市生态环境局平阳分局:1.结合平阳县“无废城市”创建的要求,合理设置垃圾站的点位;2.加强未来社区内基础设施的建设(特别是污水排放和河道治理)。

(十四)团县委意见:1.需考虑志愿服务队的室内场地。

(十五)县妇联意见:1.温州全力推动儿童友好城市建设先行示范,新城社区已列入第一批儿童友好城市建设范畴,应结合未来社区建设全面推进相关工作;2.充分从儿童友好视角进行社

平阳县第五批未来社区平阳太阳城、城东社区一体化方案评审会议纪要

签到表

区基础设施的提升改造。

(十六) 国网平阳县供电公司意见: 1. 考虑高低压用电的安全性; 2. 充电桩、新增部分的电力扩容需求, 与电力部门做好对接工作; 3. 考虑重点公建的后备电源建设。

(十七) 县城投意见: 1. 社区内水系较多, 需检查现状水质是否达标, 后期维护应纳入运营管理中, 保障水清岸绿的优美自然环境。

(十八) 昆阳镇政府意见: 1. 平阳车站、太阳城文体中心、昆阳镇卫生院(原)需与产权单位确认改造方案可行性及是否有专项资金来源; 2. 增加数字化建设、人才政策、养老政策方面的政策支撑; 3. 风雨连廊的合规性问题, 应避免成为违章构筑物。

三、相关要求

请设计单位根据本会议纪要精神, 贯彻落实未来社区编制要求, 做好实施方案设计修改、完善工作, 县风貌办做好省市部门衔接及审查审批工作。

平阳县城乡风貌整治提升

工作专班办公室

2022年4月20日

办公室

平阳县城乡风貌整治提升工作专班办公室 2022年4月20日印发

时间: 2022.4.18 第五批未来社区一体化方案评审会

序号	签名	单位	联系电话	备注
1	村志	人社局	665611	
2	陈永清	住建局		
3	孔江	县住建局	636311	
4	何永清	组织部	663804	
5	陈永清	组织部	651101	
6	林启清	供电局	1857067826	
7	魏永清	文经局	13958921098	
8	李永清	县妇联	656888	
9	李永清	住建局	618508	
10	李永清	民政局	1980691	
11	李永清	经信局	629278	
12	李永清	内务局	689196	
13	李永清	科技局	660285	
14	李永清	教育局	13868558216	
15	李永清	财政局	1396668370	
16	李永清	发改局	12586218158	
17	李永清	生态环境局	669560	
18	李永清	县资规局	695312	
19	李永清	县妇联	674121	
20	李永清	昆阳镇	622660	
21	李永清	县妇联	076492	
22	李永清	国卫委	669296	

初步设计评审会意见及回复响应

序号	各部门意见	意见回复	备注
各部门意见	县住建局 1、装修设计内容应明确位置、面积规模、并注意要符合房屋功能使用性质。 2、托幼机构不得与住宅共用楼梯，须设置一部专用疏散楼梯。 3、未来交通场景建设考虑将所有以上地下车位统筹纳入数字化管理，上学路径应完整、便捷。 4、场景详细设计指标需评估完成度及预得分。 5、投放智环保箱要结合公益活动，积分换购活动。如积分换流浪动物喂养计划等。 6、搭建一个统一基底平台，不要重复建设，纳入整体考虑。 7、景观方面，主要非必要的移栽行为，尽可能保留原生树种，加以配植低矮灌木，特别是转角公园植物配置不要遮挡行车视线。	1、在技术图纸中已明确装修涉及到的房间的位置、面积。房屋使用性质将和主管部门作进一步复核。 2、托育机构均设置单独的疏散楼梯，不与住宅共用。 3、数字化内容将作进一步完善。 4、完善预得分表格内容。 5、结合数字化与运营内容作进一步完善。 6、建设内容与范围将和主管部门进一步沟通，避免重复建设。 7、复核景观专业的技术图纸，尽量保留原生大胸径乔木。	
	县规划局 1、涉及小区内部改造项目，要与小区业委会做好沟通。	1、建设过程中将密切与社区内各校区业委会保持沟通，争取尽早发现问题、解决问题。	
	县财政局 1、优化数字化建设章节，最后要达到什么样的效果，形成什么样的平台，应在文本中体现，硬件、软件方面分别描述。 2、运营费用不应在概算中，建议优化。	1、完善数字化专篇内容。 2、城东社区将以 EPC+O（设计、采购、施工及运营一体化的总承包）模式，是在 EPC 总承包模式基础上向后端运营环节的延伸，通过该种整合方式提高项目的运营效率，降低全生命周期的成本。运营费用需要在前期一并考虑。	
	城管局绿化办 1、在保持原有公园的基本框架的基础，建议对公园内的设施、小品、植物进行修缮或者替换。 2、公园内大于 20cm 胸径的乔木建议保留、部分乔灌木予以补植。 3、樱林胜雪这一场景建议选择更加合适的植物，因为硬化的花期很短，实际养护	1、复核景观相关内容。 2、设计已作相应考虑，尽量保留大胸径乔木。 3、樱花补种数量较少，且景观绿化主题均从社区整体出发考虑，少量樱花将对社区绿化形成有益补充。	

各部门评审会意见

附件 2

发改建设条件审查意见单

项目名称: 和顺县阳坡城乡环境改造提升工程(未建社区)

一、 强制性修改意见 (并注明依据):

无

二、 建设性修改意见:

优化数字化建设章节,最后要达到什么样的效果,形成什么样的平台,应在文中体现,硬件、软件方面分别描述。运营费用不应在概算中,建议优化

单位(盖章): 县财政局 审核人: 方红伟 电话: 680803 日期: 2023.5.26

(注: 本单需单位加盖公章, 于会议结束后三个工作日内反馈至主审单位)

附件 2

发改建设条件审查意见单

项目名称: 城东社区环境改造提升工程

一、 强制性修改意见 (并注明依据):

二、 建设性修改意见:

1. 在保持所有公园的基本框架的基础上,也对公园内的设施、小品、植物进行修缮或者替换
2. 公园内大于 20cm 胸径的乔木建议保留,部分乔木予以补植
3. 根据林相营造一场生态改造提升工程,公园的植物、树木的更新很难,支付养护费用较多。

单位(盖章): _____ 审核人: 董小勇 电话: 671632 日期: 2023年5月26日

(注: 本单需单位加盖公章, 于会议结束后三个工作日内反馈至主审单位)

各部门评审会意见

附件 2

发改建设条件审查意见单

项目名称: 桐庐县桐庐镇城南社区环境改造提升工程(桐庐社区)

一、 强制性修改意见 (并注明依据):

1. 装修设计内容应明确位置、面积规模,并应要求符合房屋功能使用性质。
2. 托幼机构不得与住宅共用楼梯,应设置一部专用疏散楼梯。
3. 未来交通场景建议考虑将所地上地下车位统筹纳入数字化管理,上落客货应宽敞、便捷。
4. 场景详细设计指标应评价完成度及得分。
5. 投放智能设备需符合公益目的,符合政府采购,如投放共享单车、健身器材等。

二、 建设性修改意见:

6. 搭建一个统一展示平台,不要重复建设,纳入整体考虑。
7. 景观方面,注意避免设置过多遮挡物,尽可能保留原生树种,加以种植低矮灌木,特别在东南公园植物配置处不能遮挡行车视线。

单位(盖章): 桐庐县住建局 审核人: 王作 电话: 636311 日期: 2023.5.30

(注: 本单需单位加盖公章,于会议结束后三个工作日内反馈至主审单位)

附件 2:

发改初步设计审查意见单

项目名称: 桐庐县桐庐镇城南社区环境改造提升工程(桐庐社区)初步设计评审会

一、 强制性修改意见 (并注明依据):

无

二、 建议性修改意见:

1. 涉及小区内都改造项目,要与小区业委会做好沟通。

单位(盖章): 桐庐县住建局 审核人: 王作 电话: 636311 日期: 2023.5.30

目录

CONTENTS



01

——核心观点

核心观点凝练

02

——区位概况

03

——创建目标

3.1 目标定位

3.2 创建思路

3.3 建设策略

3.4 创建亮点

04

——总体规划

4.1 存量空间

4.2 建设清单

05

——场景系统

5.1 场景建设

5.2 场景落位清单

06

——数字化专篇

07

概算及自评表

08

设计图纸

01

定义——核心观点



温州市平阳县昆阳镇城东未来社区

总体定位：生态花园新居所，健康智活未来城

一、申报类型：旧改类

二、建设目标：

党建引领下邻里多元融合的数字化未来社区

三、项目概况：

项目位于浙江省温州市平阳县昆阳镇。水网密集，交通便利，城东社区紧邻“花园城东”的城市新区公共核心，市政基础设施配套完备，周边 15 分钟生活圈内商业、教育、体育、生活服务等公共服务配套设施完备。

四、范围面积：

本次计划规划单元以平海大道、文昌路、飞鳌大道、自然河道为界划定规划单元范围。拟定范围内总面积约 64.80 公顷。实施单元位于规划单元北侧，辐射整个规划单元。北至河道，东至飞鳌大道，南至平海大道，西至文昌路。总面积约 36.60 公顷。

五、创建优势：

- 1、项目内陆上交通路网整齐丰富，公交线路基本覆盖，居民出行较为方便。
- 2、实施单元范围内建筑较新，建筑基础风貌较好，整治提升难度较低且见成效快。
- 3、15 分钟生活圈设施相对完善。
- 4、项目内有较多公园绿化，景观优美，自然生态基底优越。

六、特色定位：

以城市有机更新的方式，积极推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升，探索社区公共空间的可持续路径，关注全年龄层次的需求，重点打造健康、宜居、数字化三大社区主题，激发社区的发展潜能。

- ### 七、特色亮点：
- 打造三大社区主题，形成城东社区特色亮点
- 追溯绿色的健康记忆打造“花园型社区”
- 营造温情的邻里温度打造“宜居型社区”
- 激发高效的社区智慧打造“数字化社区”

02

探索——项目概况

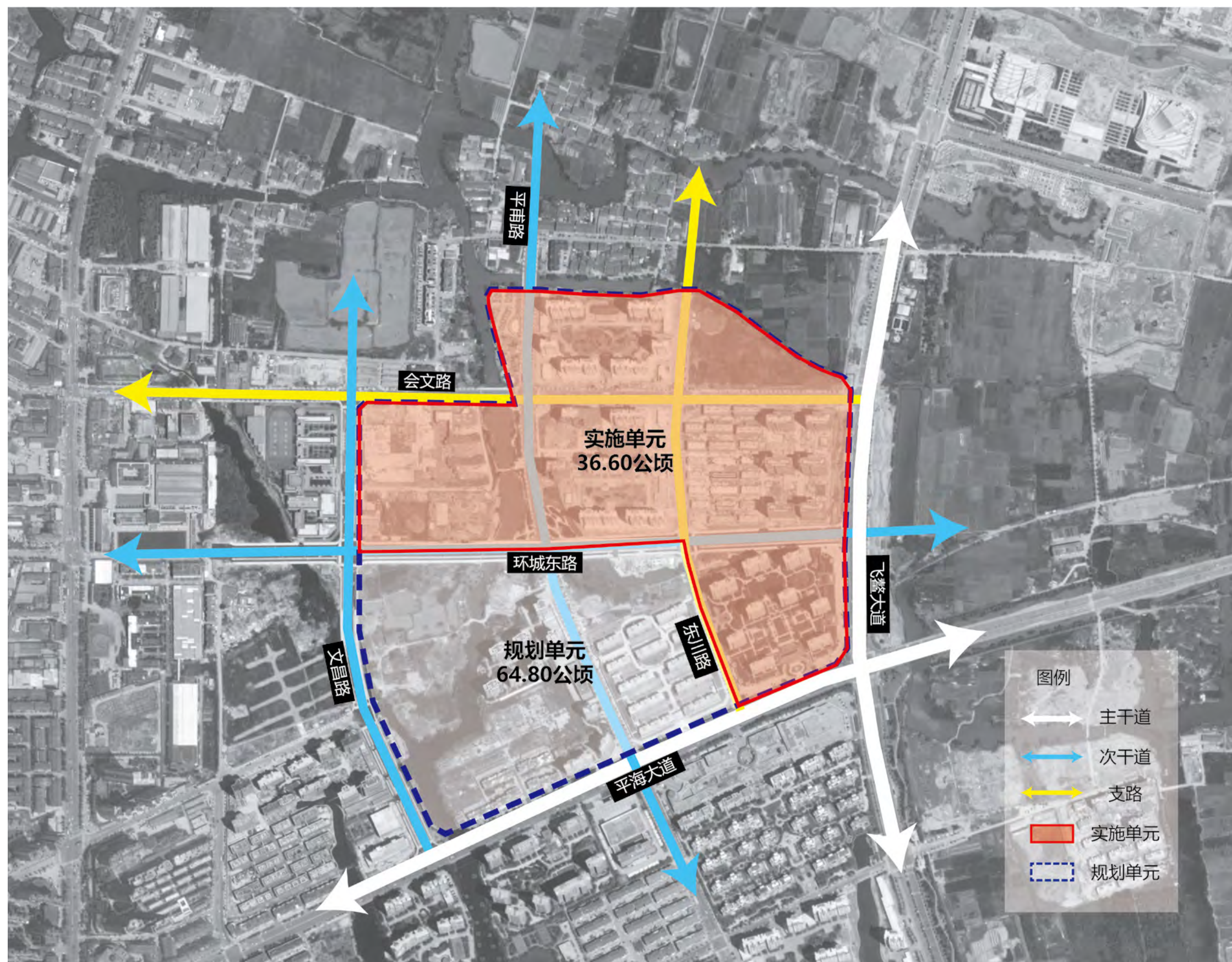


规划单元

以平海大道、文昌路、飞鳌大道、自然河道为界划定规划单元范围。北至自然河道，东至飞鳌大道，南至平海大道，西至文昌桥。拟定范围内总面积约 **64.80 公顷**。

实施单元

位于规划单元北侧，辐射整个规划单元。北至河道，东至飞鳌大道，南至平海大道，西至文昌路。主要包括泰和家园、泽丰家园、绿城品致居住小区，昆阳镇新城小学、昆阳镇新城卫生室、城东青少年公园，阅读公园等公共基础设施。总面积约 **36.60 公顷**。

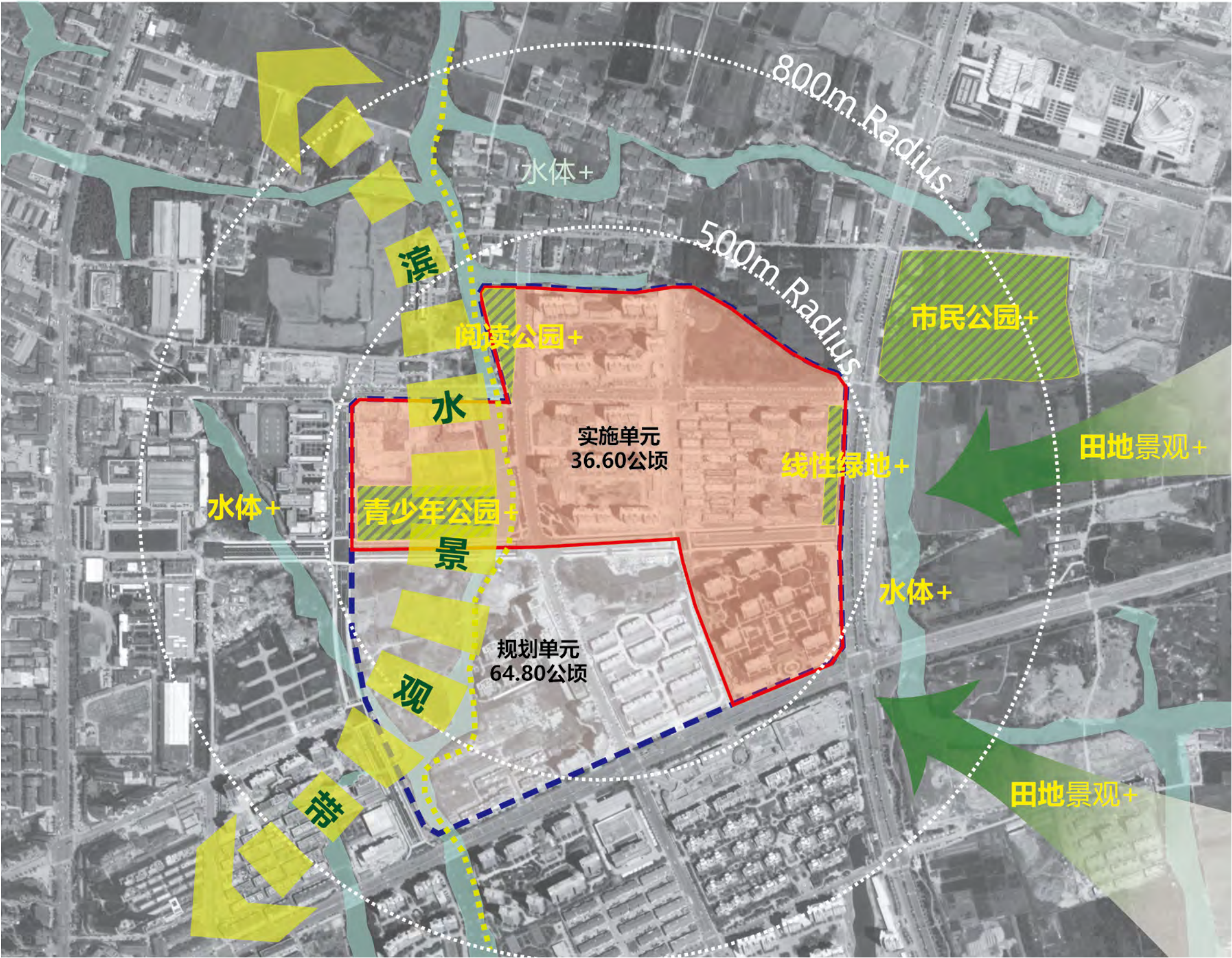


社区现状——周边景观配套

水网密布的城市肌理为社区带来丰富的景观资源，场地内**城东青少年公园、阅读公园以及红十字文化广场**等特色主题公园可作为社区邻里活动重要载体。

新桥河水体资源带来**滨河景观带**，田地景观也对社区景观有着影响。合理利用好周边丰富的景观资源，能成为本项目一大亮点。

项目	面积
市民公园	291 亩
青少年公园	9547.24 m²
阅读公园	5225.62 m²
红十字文化广场	3628.16 m²
线性绿地	5056 m²



社区现状 —— 公共服务配套

城东社区实施单元与飞鳌大道和环城路两个主干道相邻，现状公交线路基本覆盖，包括 006、009、108 和 123 等线路，区域交通便利。**10 分钟生活圈**内商业、医疗教育等设施齐备，基础设施配置已经比较完善。**15 分钟生活圈**内的教育、体育、商业设施已基本满足需求。

文化类业态主要以公园形式为主，**缺乏社区特色文化印记**。



03

立意——创建目标



- 3.1 目标定位
- 3.2 创建思路
- 3.3 建设策略
- 3.4 创建亮点

3.1 目标定位

生态花园新居所 健康智活未来城

全生态基底 | 全居民同乐 | 全服务共享

绿色可持续
的花园型社区

功能复合
的宜居型社区

智慧高效
的数字化社区

3.1 目标定位

城东社区的核心建设目标：

以城市有机更新的方式，积极推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升，探索社区公共空间的可持续路径，关注全年龄层次的需求，重点打造花园型社区、宜居型社区、数字化社区三大社区主题，激发社区的发展潜能。
建设党建引领下邻里多元融合的数字化未来社区

花园型社区



生态空间
健康生活



宜居型社区



生活服务空间
社区温情感



数字化社区



智活未来
赋能管理

生态花园新居所，健康智活未来城

3.2 创建思路

1. 社区融合、老少皆宜

聚焦“一老一小”两个特殊群体，不断探索社区服务新模式，让老人安享幸福晚年，让孩子拥有快乐童年，持续提升社区群众生活幸福感、获得感。在主要场景中着重关注老年人和小朋友的需求，探索构建邻里、教育、交通、服务场景下新老平阳人融洽相处新局面。

2. 生态城东、花园社交

重点打造“三化”中的生态化场景，依托现有城东良好的城市景观平台，对不同年龄层次的人群需求进行总结分类，在场景内打造社交平台，吸引商品房居民下楼，逐步形成以公园为中心的社交熟人氛围，重塑、延续社区文化。结合未来社区“10分钟生活圈”，落位生态化社区功能。

3. 盘活存量，健康串联

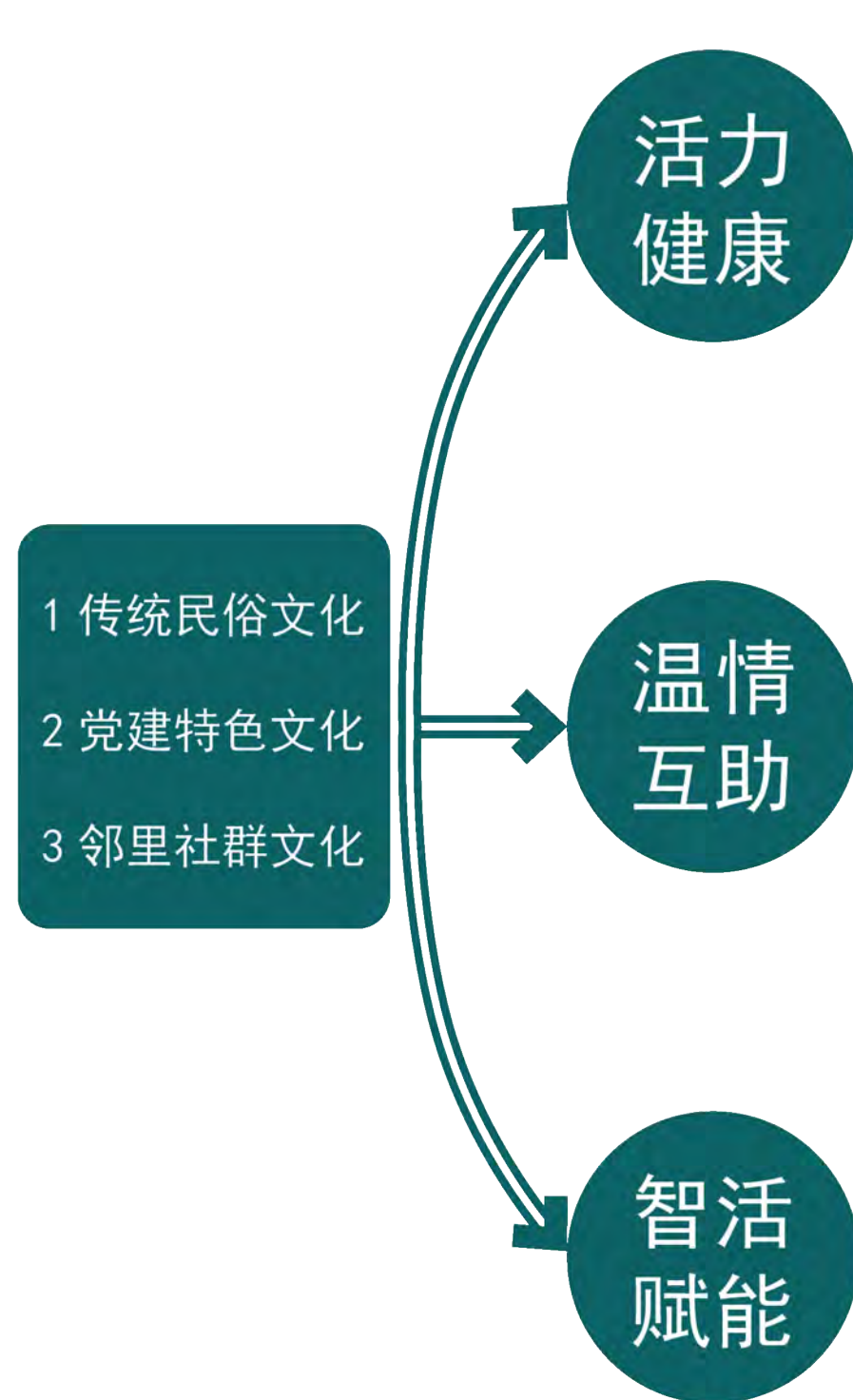
提升小区公共配套服务，聚焦社区内外两大健康路径：对内整合小区内部碎片化公共空间，保留熟人社区的社交空间；对外串联各个小区空间，通过健康步道、智慧斑马线联络公共社交空间系统，让社区的多元化人群从生人社会向熟人社会转变。

4. 共建共治、数字赋能：

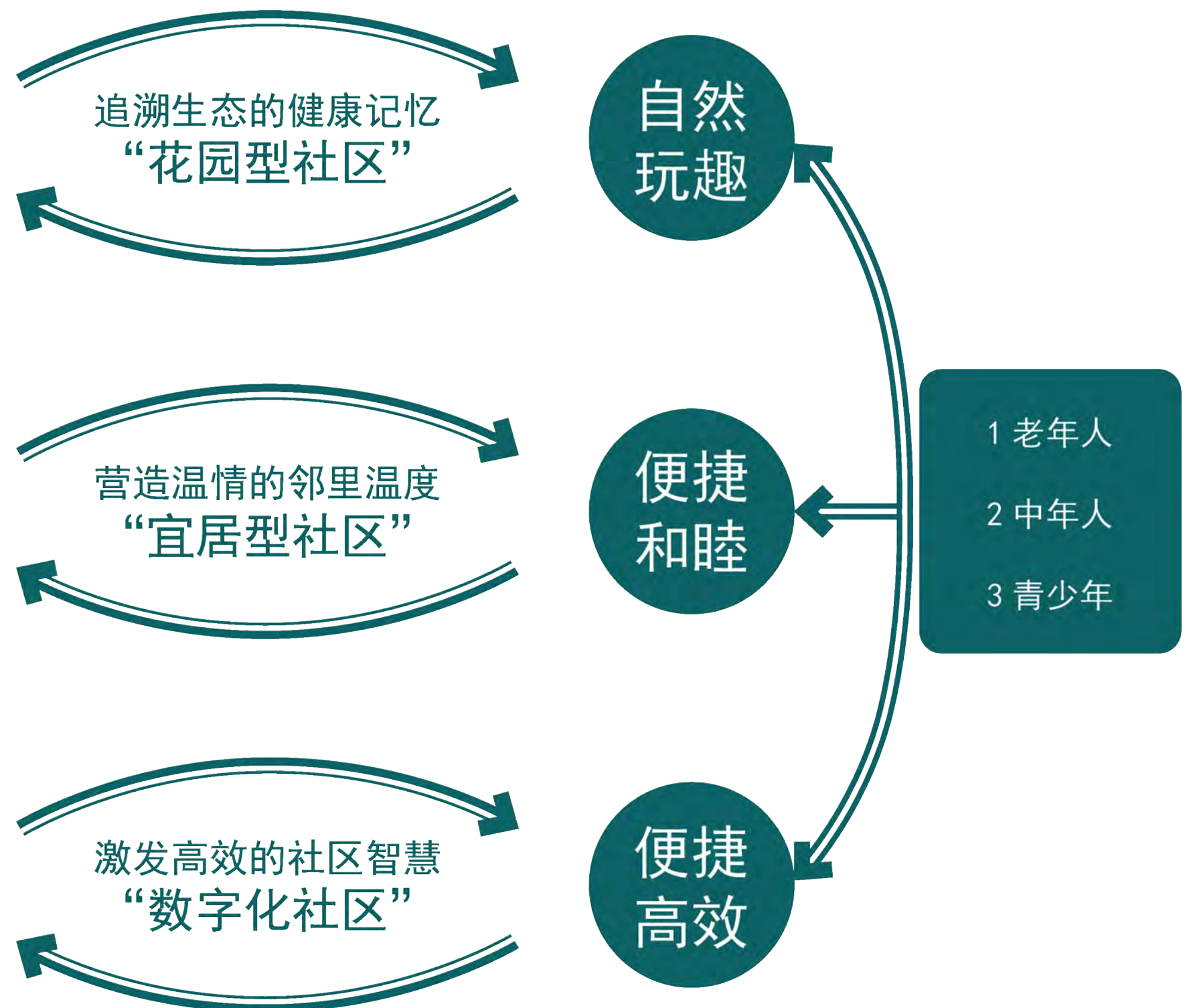
按照省委“数字赋能、整体智治、高效协同”的要求，创建以城东社区数字化治理平台为核心，实现“党建引领”+“数智治理”+“居民自治”的特色治理模式，以线上+线下结合的方式，充分激活居民活力，让城东未来社区创建充分尊重民意，成为数智共治的治理样板。

3.3 建设策略

提取社区文化关键词



提取服务人群关键词



3.4 创建亮点

打造三大社区主题，形成城东社区特色亮点

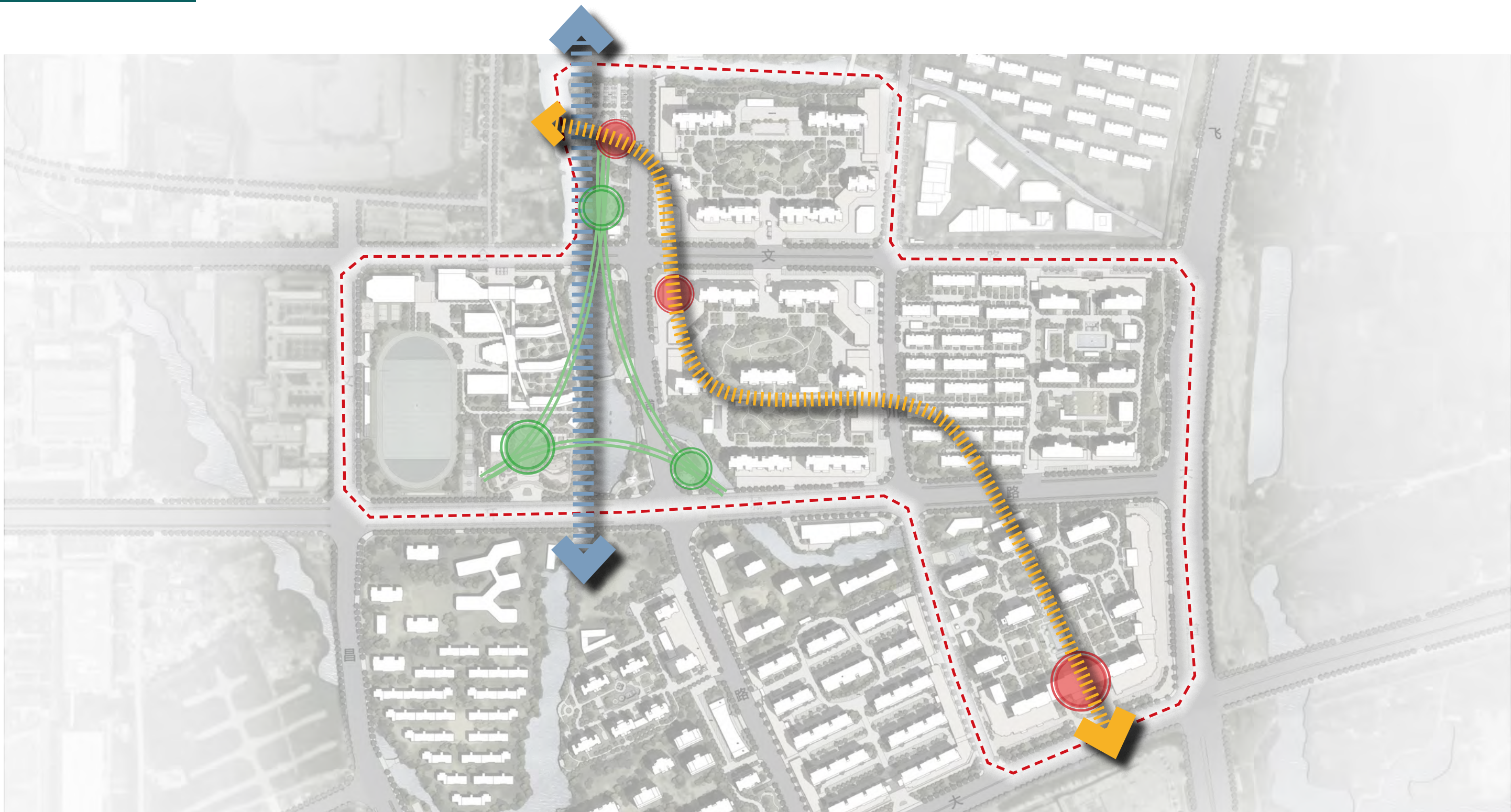


04

重构——总体规划



4.1 存量空间——规划结构



一实一虚链整体 三心三点创社区

一实：以实际存在的新桥河水系为枝，以新桥公园为叶，打造一条生态活力廊道，此廊道将整个社区划分为西侧的教学区和东侧的生活区。

一虚：将三个邻里中心串联起来的虚的路径，也穿越了社区全部四个住区，其路径的一头一尾也恰恰是社区两个重要的邻里中心布点。

三心：位于社区东南角的邻里中心和位于社区西北侧的两个次级邻里中心，智慧公共服务设施布点能覆盖社区所有居民。

三点：生态活力廊道串联的三处景观节点，既营造了良好的生态环境，也提供了充裕的邻里交往场所。

- 生态活力廊道
- 智慧服务路径
- 景点节点
- 邻里中心

4.1 存量空间——总体布局

项目		数量	单位	备注
总用地面积		366112.78	m²	
其中	建设用地面积	239067.00	m²	
	道路用地面积	9889.69	m²	
	绿化用地面积	117156.09	m²	
总建筑面积		669233.66	m²	
其中	地上建筑面积 (计容)	542527.31	m²	
	住宅	463746.92	m²	
	公共用房	645.00	m²	
	商业	40500.80	m²	
	物业	4375.59	m²	
	教育	28438.00	m²	
	其他配套设施	4821.00	m²	
地下建筑面积		126706.35	m²	
总户数		4053	户	
总人数		10538	人	
容积率		1.83		地上建筑面积/建设用地面积
绿地率		32.11%		
建筑密度		17.5%		建筑占地面积/建设用地面积
机动车停车位		3842	辆	

❌ 实施单元

- ❶ 阅读公园
- ❷ 泽丰家园
- ❸ 昆阳镇新城小学
- ❹ 城东青少年公园
- ❺ 新桥河公园
- ❻ 红十字文化广场
- ❼ 泰和家园
- ❽ 新鸿国悦府
- ❾ 绿城品致

ⓧ 规划单元

- ⓫ 新鸿大隐湾
- ⓬ 世纪之星幼儿园
- ⓭ 嘉华景苑
- ⓮ 平阳牙科医院
- ⓯ 曼谷屋
- ⓰ 东川景苑
- ⓱ 吴禧中央广场

