

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。

**savills**  
第一太平戴维斯

## 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年将其进一步规范化，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

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/996231015140010202>