

中房研协 | 行业研究

专题组

☎：(010) 68323566-8068

✉：yjzx.zf@cric.com

报告说明：

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件，并分享行业研究观点。如需更多信息和服务，欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描以下二维码，与我们进行互动。

**今日关注：****住建部等 13 部门联合发文推动完整居住社区建设****【热点聚焦】**

8月26日，住房和城乡建设部、教育部、工信部等13部门联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（以下简称《意见》），提出“到2025年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升”的工作目标，并具体明确了五项重点任务：

（一）合理确定居住社区规模。以居民步行5—10分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则，以城市道路网、自然地形地貌和现状居住小区等为基础，与社区居民委员会管理和服务范围相对接，因地制宜合理确定居住社区规模。

（二）落实完整居住社区建设标准。按照《完整居住社区建设标准（试行）》（附件），结合地方实际，细化完善居住社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间建设内容和形式，作为开展居住社区建设补短板行动的主要依据。

（三）因地制宜补齐既有居住社区建设短板。结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。

（四）确保新建住宅项目同步配建设施。新建住宅项目要按照完整居住社区建设标准，将基本公共服务、便民商业服务等设施和公共活动空间建设作为开发建设配套要求，明确规模、产权和移交等规定，确保与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照规定和合同约定做好产权移交。

（五）健全共建共治共享机制。按照基层党组织领导下的多方参与治理要求，推动建立“党委领导、政府组织、业主参与、企业服务”的居住社区管理机制。

【热点评析】

《意见》旨在改善人居环境、提升居民的生活品质

《意见》适用范围覆盖既有小区和新建住宅项目，以建设安全健康、设施完善、管理有



序的完整居住小区为目标，对居住社区规模、居住社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间建设等内容作出具体要求和规范，同时要求各地区要统筹配建中小学、养老院、社区医院、公园等设施，为居民提供更加完善的公共服务，有助于全面提升社区居住环境和居民生活幸福指数。

《意见》对开发商在建设和运营等方面提出了更高的要求

根据最新发布的《完整居住社区建设标准（试行）》，一个完整的居住社区，应当包含一个 800 平方米左右的社区综合服务站、一个幼儿园、一个托儿所、一个老年服务站、一个社区卫生服务站、一个综合超市、多个邮件和快递寄递服务设施以及建设涵盖理发店、洗衣店、药店、餐饮店、家政服务网点在内的便民商业网点等 20 项配套和服务。此外，《意见》对各个配套项目还进行了更加细化具体的要求，例如，幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施，需建设在居民步行 5—10 分钟的路程范围内；幼儿园不小于 6 班，面积不小于 2200 平方米；综合超市不小于 300 平米等。完整居住社区的规范，将促使开发商由单纯的住宅开发向覆盖开发、运营、服务等业务在内的综合性服务商转变，对开发商的综合实力提出了更高的要求。

《意见》的印发是一个良好开端，但全面落实仍需时日

从当前现实情况来看，由于开发商综合实力、社区地理位置、社区入住率等因素差异，各个小区内部相关配套设施及小区周边学校、公园、医院等外部配套设施差异明显，尤其在交通条件较差或入住率相对较低社区，相关公共服务设施长期运营压力较大甚至难以为继。因此，完整居住社区的建设，不仅需要开发商具备更高的建设和运营能力，同时也要求地方政府作出更加合理有序的统筹规划，只有进一步加强政企合作，才能更好地服务于民。

（内容来源：中房研协 测评研究中心）