

深圳市福田区发展和改革局

福田区发展和改革局关于对深圳市福田区第七届人民代表大会第六次会议代表建议第20200144号的答复函

刘鸣宇、李锋、方成群、刘茜莹、苏锐钊、杨露、肖才元、余海蓉、陈仁武、陈洁、周建明、周晓梅和袁淑堂代表：

您提出的《关于探索打造福田区“未来社区”的建议》收悉。我局高度重视，经认真研究，现答复如下：

一、关于“要科学规划，充分调研，让未来社区的规划更加符合福田区发展实际”的建议

一是衔接已出台的《梅林-彩田片区质量型开发建设实施细则》和《梅林-彩田片区城市更新统筹空间规划》等规划成果，通过前期实地调研，研究梅彩片区相关产业规划及各类近远期设想项目，大量学习国内外相同案例经验成果等方法，落脚于福田区及梅彩片区发展实际开展福田区未来社区课题研究（以梅林-彩田片区为试点）。4月22日，我局邀请浙江省发展规划研究院、香港科技大学智慧城市研究中心、华为、腾讯、深圳市城市规划设计研究院等单位行业专家、以及梅林-彩田片区相关管理职能部门和产业园区运行单位等，召开未来社区课题研讨会，充分探

讨未来社区建设方式、应用场景等。5月28日-29日我局组织项目组对梅彩片区各产业园区进行充分调研及走访，了解园区未来发展诉求以及智慧化、未来化相关技术的应用场景实际需求，着手开展构建面向实施的未来社区的建设运营标准体系。

二是本次课题研究工作由深圳市城市规划设计研究院与华为技术有限公司联合承担，其中深圳市城市规划设计研究院承担了深圳市多个重点片区规划设计，熟悉梅彩片区现状和规划，对于以梅林-彩田片区为例的福田区未来社区课题研究具有更充分的实践基础、理论支撑与框架构建能力。同时华为技术有限公司作为信息技术行业龙头企业，其技术先进性全球领先，将从5G与物联网、云计算、大数据、人工智能等为代表的新一代信息技术的深度融合，催生出众多新兴的城市应用场景和创新管理模式，为智慧城市的建设带来更多可能性等角度为本次课题提供技术支撑，两者各取所长，可最大可能地实现即未来又具有实施操作性的福田区未来社区模式。

二、关于“明确重点，建议以改造更新为主，着力推进老旧小区改造，让城市有机更新惠及更多群众”的建议

一是针对福田及梅彩片区为存量高密度中心区，以及生活生产空间高度融合等特点，本课题秉持人本和谐、美好宜居、绿色低碳、引领创新等目标理念，针对老旧小区与产业空间的改造更新，共同提出了“8+3”的未来社区场景体系，内容涵盖低碳、双创、建设、治理、服务、教育、医疗、交通、交往等方面。并

提出一系列主要结合改造更新方法实现的场景内容，包括以满足使用功能为前提，鼓励提倡绿色建筑的设计打造；鼓励进行社区“灰空间”的更新改造，增加“口袋公园”等绿色开放公共空间等。让城市有机更新惠及居民生活生产的方方面面。

二是为解决老旧小区更新改造中常出现的资金筹备难、协商协调难等问题，本课题提出相应的政策机制创新思路与建议，包括结合深化投融资改革背景，提出 PPP 模式基础设施低息融资、Reits 试点、专项债等方式推进基础设施建设，通过容积率奖励、地价优惠、租金补贴等方式推进市场参与未来社区设施建设。重点构建社区改造协调协商平台，提出出台相应规划标准、专家及社区规划师长期技术服务、构建线上线下多方协调共商平台等路径，实际解决居民矛盾与问题，推动城市更新改造实施。

三、关于“创新方法，探索市场化方式推进，优先采取‘全过程咨询 工程总承包’模式，确保未来社区建设运营全过程有序可控”的建议

在未来社区建设中坚持有为政府和有效市场并重，通过强化顶层设计、政策引导，充分调动市场主体、投资主体积极性，激发社会活力。建设实施以政府作为试点主体，鼓励和支持优质国资、民资、外资参与建设运营、管理服务。根据我市出台《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）相关要求，明确未来社区试点项目优先采取“项目全过程咨询+工程总承包（EPC）”等建设模式，并鼓励未来社区试点项

目开展全生命周期运营，明确运营主体、运营成本收益测算、运营财务平衡方案等，确保未来社区建设运营全过程有序可控，并探索形成产业联盟支持未来社区模式更可持续发展。

四、关于“试点先行，创新支持政策，加快政策处理，保障项目推进，打造出样板示范”的建议

福田区未来社区课题研究（以梅林-彩田片区为试点）基于片区现状特征及打造深圳智谷的规划定位，形成有效指导福田区未来社区试点建设的一套建设指标体系，结合片区现状社区条件及可实施项目，面向行政主管部门与市场主体，分别制定建设方案和实施项目库，并在顶层设计中注重结合福田开发建设以城市更新为主的特点，在现行市、区城市更新政策的框架下，提出开发强度、以奖代补、财政金融等方面政策保障机制建议。一是针对基础配套设施建设一方面通过深化投融资改革，PPP模式下低息融资，Reits 试点以及专项债倾斜等完善资金来源，另一方面以改善社区公共服务供给，服务设施长期运营收入作为盈利点鼓励社会资本和社会力量参与改造运营。二是对改造更新项目借鉴浙江省建设未来社区经验通过测算容积率，提升开发强度，对于贡献未来社区设施空间，超出单元平均贡献率，新增或扩建公共产品，获得容积率奖励等探索实现资金平衡路径。三是对规划新建项目借鉴浙江省建设未来社区经验探索带方案出让模式，适度降低用地成本，约束未来社区试点项目落实相应建设标准。

五、关于“结合福田实际，征集各类人群代表的意见，描绘

出福田“未来社区”的图景”的建议

福田区未来社区课题研究（以梅林-彩田片区为试点）由福田区发改局牵头组织，各职能部门、街道、社区协同参与，自上而下保证课题社区公共利益优先的研究导向；由深圳市城市规划设计研究院、华为技术有限公司在规划建设、科技创新领域的领先单位联合承接编制，同时探索构建由涉及未来社区相关领域的龙头企业所形成的产业联盟，为课题提供技术创新支撑与解决方案。课题编制过程中多次召开研讨会，征询人大代表、智慧城市、规划建设和社区治理等领域专家学者，吸取采纳宝贵意见与建议；课题强调企业、设计师、社区居民等多方主体共同参与，充分了解社区各方的实际需求、意愿和诉求，参与具体项目选择、实施、监测与评估等。通过以上多种途径，集汇众智，实现自上而下与自下而上的有机结合，保证课题更科学、更全面、更具实施性。

六、下一步重点工作

（一）开展专家论证，加强实际需求调研

召开未来社区课题专家论证会，深入学习国内外案例，如腾讯海纳智慧社区等，进一步开展梅彩片区未来社区场景实际需求调研，并开展浙江未来社区实施成效实地调研。重视公众参与，开展社区居民、企业问卷调查、座谈等公众意见征询工作，进一步优化完善课题思路与内容。

（二）深入课题研究，尽快出台成果体系

深入课题研究，于今年三季度出台《福田区未来社区课题研究（以梅林-彩田片区为试点）》初步成果体系。在政策创新方面，提出政策机制创新建议，支撑未来社区推进实施；在试点深化方面，以梅彩片区为试点，细化未来社区建设场景，并结合各方意见，优化指导建设实施的项目库；在市场参与方面，鼓励吸纳更多市场企业为福田区未来社区献言献策，并参与建设。

感谢您对福田发展的关注和支持！

福田区发展和改革局

2020年7月15日

（联系人：张婧，联系电话：83299583、13823399172）