

# DB 21

ICS xx.xxx.xx

CCS Pxx

## 辽宁省地方标准

DB 21/T XXXX—XXXX

JXXXXX—XXXX

# 完整社区建设规程

## (征求意见稿)

Technical regulation of integrated residential community

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

辽宁省住房和城乡建设厅  
辽宁省市场监督管理局

联合发布

辽宁省地方标准

完整社区建设规程  
(征求意见稿)

Technical regulation of integrated residential community

DB 21/T XXXX—XXXX

主编单位：辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司

批准部门：辽宁省住房和城乡建设厅

施行日期：20xx 年 xx 月 xx 日

20xx年 沈阳

## 前 言

根据辽宁省住房和城乡建设厅《关于印发<2024年辽宁省工程建设地方标准编制修订计划>的通知》（辽住建科〔2024〕40号）的要求，由辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司等单位经过广泛调查研究，参考国内相关标准，经反复讨论、修改，编制了本标准。

本标准的主要内容包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.基本公共服务设施；5.便民商业服务设施；6.市政配套基础设施；7.公共活动空间；8.物业管理；9.社区管理。

本标准由辽宁省住房和城乡建设厅和辽宁省市场监督管理局批准，由辽宁省住房和城乡建设厅负责管理，由辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司负责具体内容的解释。本标准的某些内容可能涉及专利，本标准的发布机构不承担识别专利的责任。

本标准执行过程中如有意见或建议，请将有关资料反馈到辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司（地址：沈阳市和平区南五马路185巷3号，联系电话：024-23863202）。

本标准主编单位：辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司

本标准参编单位：沈阳建筑大学

本标准主要编制人员：张立鹏、滕文超、方尔贤、袁敬诚、程新婷、刘大明、马健、魏玥峰、李雯菲、周冰、韦翔宇、刘宇晴等。

# 目次

1.总则 .....	1
2.术语 .....	2
3.基本规定 .....	4
4.基本公共服务设施 .....	6
5.便民商业服务设施 .....	13
6.市政配套基础设施 .....	16
7.公共活动空间 .....	21
8.物业管理 .....	23
9.社区管理 .....	25
附录 A 完整居住社区建设内容设置规定 .....	27
附录 B 完整居住社区规划建设控制要求 .....	28
本标准用词说明 .....	33
引用标准名录 .....	34
条文说明 .....	36

# 1.总则

## 1.1 制定目的

为提升居住社区建设质量，提高居住社区服务水平和管理能力，完善居住社区各类配套设施，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区，制定本标准。

## 1.2 适用范围

本标准适用于辽宁省行政区域内县级及县级以上城市新建、改建完整居住社区建设。

## 1.3 制定意义

完整居住社区是居民生活和社区治理的基本单元，应配有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动场地、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，营造具有共同精神的社区文化，增强居民对社区的认同感、归属感。

## 1.4 其他规范标准

完整居住社区建设除应符合本标准外，尚应符合国家、行业和辽宁省现行有关标准的规定。

## 2.术语

### 2.1 完整居住社区 integrated residential community

在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业服务和健全的社区管理机制的居住社区，且居民归属感、认同感较强的居住社区。

### 2.2 十五分钟生活圈 15—min pedestrain—scale neighborhood

以居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路或用地边界线所围合，包含若干个居住社区，居住人口规模为 50000—100000 人，步行距离 800—1000m，与街道办事处管理和和服务范围相衔接。

### 2.3 五分钟生活圈 5—min pedestrain—scale neighborhood

以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上级城市道路或用地边界线所围合，居住人口规模 12000 人以下，步行 300m 可到达托幼和养老等社区服务设施的地区。

### 2.4 社区服务配套设施 community service supporting facility

对应居住区分级配套规划建设，并与居住人口规模或住宅建筑面积规模相匹配的生活服务设施，主要包括基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施。

### 2.5 基本公共服务设施 neighborhood public service facility

五分钟生活圈居住区内住宅建筑配套建设的公共服务设施，主要包括社区综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等设施。

### 2.6 便民商业服务设施 neighborhood commercial facility

五分钟生活圈居住区内住宅建筑配套建设的商业服务设施，主要包括综合超市、便利店、餐饮店、理发店、药店、洗衣店、维修点、家政服务网点、邮政与快递寄送点等设施。

## 2.7 市政配套基础设施 municipal infrastructure

居住社区内住宅建筑配套建设的市政基础设施，包括供水、排水、供电、道路、供气、供热、通信、安防设施，以及停车及充电设施、慢行系统、无障碍设施、环境卫生设施等。

## 2.8 公共活动空间 public space

居住社区内住宅建筑配套建设的公共活动场地和公共绿地，包括以铺地为主的室外综合健身场地和以植被为主的社区休闲绿地，满足不同年龄段人群的日常公共活动需求，兼有应急避难场所功能。

## 2.9 物业管理 property management

居住社区内的房屋所有权人自行或通过选聘物业服务企业等方式，对房屋及配套的公共设施、设备和相关场地等进行维修、养护和管理，维护管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动，涵盖物业服务及物业管理服务平台的建立和运行等全方位内容。

## 2.10 社区管理 community management

居住社区的基层组织与社区居民、社区单位等部门或机构，为了维护社区整体利益、推动社区全方位发展，采取一定的方式，对社区的各种事务进行有效调控的过程，涵盖管理机制建立、综合管理服务和社区文化建设。

## 2.11 慢行系统 slow traffic system

即慢行交通，包括步行、自行车、公交车等慢速出行方式及相关设施，在社区层面建设的慢行系统设施包括步道、自行车道等。

## 3.基本规定

### 3.1 完整居住社区规模

完整居住社区应根据儿童、老年人等社区居民的步行能力、基本服务设施的服务能力以及社区综合管理能力等，合理确定完整居住社区规模。一般以居民步行距离 300—500m，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。

单个完整居住社区以 0.5—1.2 万人口规模为宜。辖区人口规模或用地规模较大的社区，按设施服务半径划分为多个完整居住社区基本单元。辖区人口规模小于 0.5 万人的居住街坊，由上级行政机关或部门协调，与邻近社区共建共治完整居住社区，共享配套设施与服务。

### 3.2 完整居住社区建设目标

完整居住社区应达到基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖和社区管理机制健全的要求。

### 3.3 促进构建十五分钟生活圈

完整居住社区建设应促进十五分钟生活圈构建，完善社区步行与骑行网络建设，加强邻近居住社区联系。若干完整居住社区统筹配建中小学、养老院、社区医院、运动场馆和公园等设施。

### 3.4 完整居住社区建设规定

既有居住社区未达标者通过补建、购置、置换、租赁、改造等更新方式，补齐建设短板，完善社区功能。新建居住社区应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，其中，商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不低于 10%。

### 3.5 完整居住社区建设原则

完整居住社区各类服务设施的配置应规模适宜、功能完善、经济实用、安全可靠，布局应遵循集中为主，分散为辅的原则。

完整居住社区应优先满足、充分保障儿童、老年人和残障人等特殊群体的使用需求，营造高质量、无障碍、全龄友好的宜居生活环境，促进公共服务的均等化。

### 3.6 完整居住社区建设内容

完整居住社区的建设内容应符合附录 A 的规定，其规划建设应符合附录 B 的规定。

## 4.基本公共服务设施

### 4.1 一般规定

#### 4.1.1 基本公共服务设施类型

完整居住社区应建设完善的基本公共服务设施，包括一个社区综合服务站、一个幼儿园、一个托儿所、一个老年服务站和一个社区卫生服务站，保障居民获得基本公共服务的权益。

#### 4.1.2 基本公共服务设施建设原则

基本公共服务设施建设应包括房屋建筑、设备和场地。社区综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等公共服务设施宜集中布局，提供一站式高品质社区服务。

### 4.2 社区综合服务站

#### 4.2.1 一般规定

完整居住社区应建设1个社区综合服务站，建筑面积以800m<sup>2</sup>为宜，设置社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等，涵盖社区工作用房和居民活动用房。

#### 4.2.2 建设原则

既有居住社区未达标者应充分挖掘和利用存量资源，通过改造其他公共设施、综合配置等方式配建社区综合服务站。用地紧张的社区，宜在同一辖区内，分开建设房屋建筑和场地，或利用边角地配置社区可移动服务设施。

新建居住社区宜以社区综合服务站为核心，建设功能复合、服务高效的社区综合服务中心，提供社区养老、卫生、助残、文化娱乐、物业管理等多元化服务，并合理确定建筑规模。

#### 4.2.3 功能布局

新建城市社区综合服务站应选择市政设施条件较好、交通便利、便于居民到达的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间。城市社区综合服务站与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口。社区综合服务站用房和有关设施应根据使用功能要求合理布局，做到流线清晰、服务方便。

#### 4.2.4 使用面积建议比例

社区综合服务站的社区工作用房与居民活动用房的使用面积宜参照表 1 确定，居民活动用房建筑面积不应低于总建筑面积的 60%。

表 1 社区工作用房与居民活动用房使用面积比例表

类别	房间组成	面积比例 %	备注	类别	房间组成	面积比例 %	备注
社区工作用房	社区服务大厅	15.5	—	居民活动用房	居民议事室	5.2	—
	调解室	1.7	—		社会组织活动室	1.7	—
	警务室	3.5	—		文体活动用房（文艺、健身、棋牌、乒乓）	21.5	—
	党群活动中心	5.4	—		阅览室	11.5	—
	社区居委会办公室	6.9	—		多功能室	13.3	—
	慈善物品保管室	3.5	—		残疾人康复室	3.3	可兼做健身室
	辅助用房	3.5	—		公共卫生间	3.5	—
	合计	40	—		合计	60	—

注 1：表中所列比例可根据实际需要适当调整，但用房面积调整范围不应超过 10%。  
 注 2：使用面积系数按 0.68 计算。  
 注 3：本表参照建标 167 “社区工作用房使用面积比例表” 与 “居民活动用房使用面积比例表”，其中，部分功能用房按完整居住社区建设要求作调整。

### 4.3 幼儿园

#### 4.3.1 一般规定

完整居住社区应建设 1 个不小于 6 班规模的幼儿园，建筑面积不小于 2200 m<sup>2</sup>，用地面积不小于 3500 m<sup>2</sup>，为 3 岁~6 岁幼儿提供普惠性学前教育服务，其服务半径宜为 300m~500m。

#### 4.3.2 建设原则

幼儿园配套不全的既有居住社区，应依据国家和地方配建标准通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式解决。若经核实，社区老龄化严重，且不具备足够适龄儿童以及未来新生儿，则可适当下调幼儿园建设规模，并相应提高老年服务设施比重。

新建居住社区按照标准和规范建设，确保配套幼儿园与首期建设的居民住宅区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。应坚持“以幼儿为本”，符合幼儿身心发展规律。园区布局、房屋建筑和设施应功能完善、配置合理，适合幼儿生活和开展游戏活动，绿色环保、经济实用。

四个班及以上的幼儿园建筑应独立设置。新建、改建、扩建幼儿园应符合《幼儿园建设标准》(建标 175—2016)、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39)和国家相关抗震、消防标准的规定合理布局,保障安全。

### 4.3.3 功能布局

幼儿园应当包含建筑空间和室外场地两个部分。

幼儿园房屋建筑由幼儿生活用房、服务管理用房、附属用房三部分组成,其中,幼儿生活用房不应超过 3 层。生活用房应布置在当地最好朝向,冬至日底层满窗日照不应小于 3h。活动室与寝室合并建设时,人均使用面积不少于 3.5 m<sup>2</sup>。分开设置时,活动室人均使用面积不少于 2.4 m<sup>2</sup>,寝室人均使用面积不少于 2 m<sup>2</sup>。

幼儿园每班应设专用室外活动场地,人均面积不应小于 2 m<sup>2</sup>,各班活动场地之间宜采取分隔措施;应设全园共用活动场地,人均面积不应小于 2 m<sup>2</sup>。活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

### 4.3.4 建筑面积指标

幼儿园各类用房人均使用面积和建筑面积指标应符合表 2 的规定。

表 2 社区幼儿园各类用房人均使用面积和建筑面积指标

单位: m<sup>2</sup>/每人

用房类别	面积指标		
	6 班 (社区 3—6 千人)	9 班 (社区 6—9 千人)	12 班 (社区 9—12 千人)
幼儿生活用房	5.10~6.30	5.00~6.20	4.90~6.10
服务管理用房	0.99~1.24	0.84~1.07	0.69~0.90
附属用房	1.22~1.34	1.15~1.26	1.08~1.18
人均使用面积合计	7.31~8.88	6.99~8.53	6.67~8.18
人均建筑 面积合计	K=0.6	12.18~14.80	11.65~14.22
	K=0.7	10.44~12.69	—

注 1: 楼房使用面积系数 K 值取 0.6, 平房使用面积系数 K 值取 0.7。  
 注 2: 办园规模大于 12 班时, 应参照 12 班的人均面积指标。  
 注 3: 各类指标按平均班额 30 人测算。  
 注 4: 本表参照建标 175 “幼儿园各类用房人均使用面积和建筑面积指标” (全日制)。

## 4.4 托儿所

### 4.4.1 一般规定

完整居住社区要为 0—3 岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务,建设 1 个托儿

所，建筑面积不小于 200 m<sup>2</sup>，可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施，其服务半径宜为 300m~500m。

#### 4.4.2 建设原则

既有居住社区无婴幼儿照护设施的，要限期通过购置、置换、租赁、改造等方式建设。在加快推进居住社区设施改造过程中，通过做好公共活动区域的设施和部位改造，为婴幼儿照护创造安全、适宜的环境和条件。

新建居住社区应规划、建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护设施，并与住宅同步验收、同步交付使用。

四个班及以上的托儿所建筑应独立设置。托儿所应以婴幼儿为中心，立足于婴幼儿的生理、心理需求及发展特点进行设计，符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39)和国家相关抗震、消防标准的规定。

#### 4.4.3 功能布局

托儿所一般包含建筑空间和室外场地两个部分。

建筑空间依据规模和实际情况，可包含乳儿班、托儿班等若干生活单元，以及服务管理用房、附属用房、交通空间。

托儿所室外活动场地人均面积不应小于 3 m<sup>2</sup>。城市人口密集地区改、扩建的托儿所，设置室外活动场地确有困难时，室外活动场地人均面积不应小于 2 m<sup>2</sup>。其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3 h 的日照标准，活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

#### 4.4.4 建筑设计

独立婴幼儿照护设施在总体设计、建筑布局等方面与幼儿园类似，但由于使用对象的特殊性，生活单元（乳儿班单元和托儿班单元）的设计存在不同。

表 3 乳儿班单元和托儿班单元设计区别

乳儿室（一体化活动、睡眠空间）	托儿班		
门厅	活 动 室	门厅	储藏室
衣帽间		衣帽间	卫生间
母婴室—配餐室		餐食—配餐室	清洁间
储藏室		卧 室	阳光室
清洁间			
阳光室			

## 4.5 老年服务站

### 4.5.1 一般规定

完整居住社区应为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务，与社区综合服务站统筹建设1个老年服务站，建筑面积不宜小于300 m<sup>2</sup>。具备条件的社区宜建设1个建筑面积不小于500 m<sup>2</sup>的老年人日间照料中心，为生活不能完全自理的老年人、残疾人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。

### 4.5.2 建设原则

老年服务站的建设须遵循国家经济建设的方针政策，符合国家相关法律法规，综合考虑社会经济发展水平，因地制宜，满足老年人、残疾人在生活照料、保健康复、精神慰藉等方面的基本需求，做到规模适宜、功能完善、安全卫生、运行经济。

既有居住社区因地制宜配置老年服务站，统筹整合利用闲置资源，通过置换、划转、移交使用权等方式，补齐社区养老服务设施短板。按照每百户不少于20 m<sup>2</sup>配建社区老年服务站。

新建居住社区按照每百户不少于30 m<sup>2</sup>配建老年服务站，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

老年服务站及老年人日间照料中心的建设应符合GB 50763、建标143、JGJ 450等标准的规定。

### 4.5.3 功能布局

老年服务站及老年人日间照料中心宜临近医疗机构等公共服务设施。老年人日间照料中心宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上的社区老年人日间照料中心应进行无障碍设计；应根据日托老年人的特点和各项设施的功能要求进行合理布局，分区设置；有条件的养老设施宜安排充足的健身空间。居室应具有天然采光和自然通风条件，日照标准不应低于冬至日日照时数2h。

### 4.5.4 使用面积建议比例

老年服务站及老年人日间照料中心建筑应包含生活服务区、康复医疗区、娱乐活动区以及后勤服务区。其建筑比例宜参考表4确定。

表 4 老年服务站及老年人日间照料中心各类区域使用面积占比

区域名称		使用面积比例 (%)
老年人使用区域	生活服务区	35.7
	康复医疗区	20.3
	娱乐活动区	15.5
后勤服务区		28.5
合计		100
注 1: 平均使用面积系数按 0.65 计算。		
注 2: 表中所列各项功能用房使用面积所占比例为参考值, 各地可根据实际业务需要在总建筑面积范围内适当调整。		
注 3: 本表参照建标 143 “社区老年人日间照料中心各类用房使用面积所占比例表”		

## 4.6 社区卫生服务站

### 4.6.1 一般规定

完整居住社区应提供预防、医疗、计生、康复、防疫等服务, 建设 1 个社区卫生服务站, 建筑面积不小于 150 m<sup>2</sup>。

### 4.6.2 建设原则

社区卫生服务站的建设, 必须遵守国家有关法律、法规和国家有关卫生工作的政策, 应适应项目所在地区社会、经济发展状况, 正确处理现状与发展的关系, 做到规模适宜、功能适用、布局合理、流程科学、装备适度、安全卫生、运行经济、节能环保。

社区卫生服务站不设病床, 但至少应设日间观察床 1 张。

新建、改建的社区卫生服务站应符合 GB 50763、建标 163 等标准的规定。

### 4.6.3 功能布局

社区卫生服务站宜设置在居住社区内相对中心区域, 建筑宜为相对独立的低层、多层建筑。如设在公共建筑内, 应为相对独立区域的首层, 或带有首层的连续楼层, 且不宜超过 4 层。用房层数为 2 层及以上宜进行无障碍设计。

### 4.6.4 建筑面积指标

社区卫生服务站业务用房使用面积参照表 5 确定。

表 5 社区卫生服务站业务用房使用面积控制表

单位：㎡/每人

	类别	使用面积	备注
1	挂号收费室	10	包括健康信息管理室
2	全科诊室	12	—
3	治疗室	10	—
4	处置室	8	—
5	观察治疗室	28	—
6	预防保健室	18	—
7	办公	12	—
业务用房使用面积合计		98	—
业务用房建筑面积合计		150	—
注 1：表中所列各项功能用房使用面积指标为参考值，可根据各地社区卫生服务站实际业务需要在总建筑面积指标范围内做适当调整。			
注 2：使用面积系数设定为 0.65。建筑面积可增加 4%。			
注 3：本表参照建标 163 “社区卫生服务站业务用房使用面积分配及建筑面积控制表”。			

## 5.便民商业服务设施

### 5.1 一般规定

#### 5.1.1 便民商业服务设施类型

完整居住社区应提供便民商业服务设施，包括综合超市、邮件和快件寄递服务设施和其它便民商业网点，满足居民日常生活基本消费和品质消费。

#### 5.1.2 基本公共服务设施建设原则

既有居住社区结合城市更新、老旧小区改造，补齐设施短板、增加商业面积、提升设施水平。新建居住社区优先考虑发展集聚式商业形态。

社区便民商业服务设施的建设宜与智慧社区建设相结合，促进线上线下服务业的融合发展，提供个性化定制商品及服务，提升居民消费体验。

社区便民商业服务设施的建设规模应与社区的人口规模相匹配，适当考虑发展需要，商业业态功能及组合应符合 GB/T 37915 的规定，建筑面积按照 GB 50180 千人指标配置。

### 5.2 综合超市

#### 5.2.1 一般规定

完整居住社区要满足居民基本购物需求，建设 1 个综合超市，建筑面积不小于 300 m<sup>2</sup>，提供蔬菜、水果、生鲜、日常生活用品等销售服务。

#### 5.2.2 建设原则

综合超市的设置应与城市建设及商业网点布局相协调，合理布局，因地制宜，与环境相协调。以生活宜居为原则，综合超市的选址及经营应便捷可达，且不干扰居民生活。

城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，可以建设 2 至 3 个 50—100 m<sup>2</sup>的便利店提供相应服务。

新建居住社区综合超市宜与其他便民商业网点、公共服务设施集中建设，形成社区综合便民商业服务中心。

#### 5.2.3 功能布局

综合超市和便利店可利用沿街商业店铺进行配置，方便居民就近使用。建

筑层数不应超过 2 层，入口处宜配置一定规模的疏散场地，并与居住区的无障碍系统相衔接。综合超市附近应设置机动车和非机动车停车位。

综合超市建设应符合 GB/T 17110 等标准的规定。

### 5.3 邮件和快件寄递服务设施

#### 5.3.1 一般规定

完整居住社区应建设多组智能信包箱、智能快递箱，宜以居住小区为单位，提供邮件快件收寄、投递服务，格口数量为社区日均投递量的 1—1.3 倍。

#### 5.3.2 建设原则

快递接收点或快递自提柜等设施可配置在社区与外部城市道路连通处，方便快递配送和社区居民取件。条件具备的社区，宜配置“无接触式配送”接收设施，保障卫生安全。

城镇老旧小区等受场地条件约束的既有居住社区，因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。其使用面积不宜小于 15 m<sup>2</sup>。

新建居住社区建设使用面积不宜小于 30 m<sup>2</sup>的邮政快递末端综合服务站。

#### 5.3.3 功能布局

快递接收点应包括业务接待区和暂存区，两者应物理分隔。有条件的场所宜增加独立的操作、停车及装卸、充电等功能区。

邮件和快件寄递服务场所应设置在楼房地面层，具有便捷使用通道，方便邮件、快件的收投，且不干扰社区交通，其设计与建设应当符合 YZ/T 0137 等标准的规定。

### 5.4 其他便民商业网点

#### 5.4.1 一般规定

完整居住社区应满足居民日常生活需求，建设理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等便民商业网点。应设置在交通便利、人流相对集中的位置，以集约布局为主，多点发展为辅。

#### 5.4.2 建设原则

其他便民商业网点可与综合超市结合设置，形成一站式便民商业服务网点。既有居住社区未达标者可通过改造、购买、租赁等措施，增加商业服务网

点的配置。

新建居住社区应优先配齐居民日常生活必不可少的基本保障类业态，因地制宜发展老年康护、特色餐饮、运动健身、新式书店、幼儿托管等品质提升类业态，营造优质、安全的消费环境。

完善适老化服务，依托社区养老服务设施做好助餐、采购等老年消费配供，及理疗养生、居家照顾、紧急援助、助洁助浴等服务。鼓励企业设立线上线下融合、为老年人服务的专柜和体验店，大力发展养老相关产业融合的新模式新业态。

### **5.4.3 功能布局**

便民商业服务网点的店招、店牌、灯光等形象设计宜统一规范设置，与社区的建筑风格相协调。商业网点与住宅结合建设时，需有独立的出入口，并做好防火疏散措施。

## 6.市政配套设施

### 6.1 一般规定

#### 6.1.1 市政配套设施类别

完整居住社区应建设完备的市政配套设施，包括水、电、路、气、热、信等设施、停车及充电设施、慢行系统、无障碍设施和环境卫生设施。

#### 6.1.2 市政配套设施建设原则

市政配套设施建设应注重社会效益、经济效益和环境效益相协调，应与城市基础设施有机衔接，与社区既有建筑、道路、绿地、景观水体等充分整合。

鼓励建设符合节能减排、智慧运维等高品质要求的市政基础设施。智慧社区建设应符合 GB/T 42455.1—2023 等标准的规定。

### 6.2 水、电、路、气、热、信等设施

#### 6.2.1 一般规定

完整居住社区要建设供水、排水、供电、道路、供气、供热、通信等设施达到设施完好、运行安全、供给稳定等要求。实现光纤入户和多网融合，推动5G网络进社区建设社区智能安防设施及系统。

#### 6.2.2 建设原则

既有居住社区和城镇老旧小区重点提升改造和补齐设施短板，优先改造供水、雨水、污水、供热、燃气、电力、通信等地下管线，改造提升道路、消防、充电、照明等公共基础设施。保障居住社区安全和正常运行。

新建居住社区应综合规划建设市政基础设施；鼓励有条件的社区，建设达到节能减排智慧运维等高品质要求的市政基础设施。

表 6 水、电、路、气、热、信等设施建设原则

设施类型	建设原则
供水	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.供水设施完好，水压稳定，水质达标。</li> <li>2.使用高效节水器具和设备。</li> <li>3.有条件的社区，配备高品质供水系统，实施智能供水检测和收费。</li> </ol>
排水	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.实现市政雨水与污水管网覆盖，生活污水规范接入市政管网，无雨污管网混接错接问题。</li> <li>2.排水设施完好，排水通畅，无易积水问题。</li> <li>3.有条件的社区，配备雨水渗蓄收集和净化系统，达到海绵社区建设要求。</li> </ol>
供电	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.供配电设施安全可靠，无漏电、超负荷运行等问题。</li> <li>2.供电线路规整，无“蜘蛛网”现象。</li> <li>3.有条件的社区，实施电缆入地，建成智能用电小区。</li> </ol>
道路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.路面平整，无坑洼、破损等安全隐患。</li> <li>2.通行顺畅，与城市路网联系便捷，满足消防车、急救车通达要求。</li> <li>3.照明设施节能，满足夜间照明要求，有条件的社区配备智慧化节能控制系统。</li> </ol>
供气	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.用气供应稳定，满足居民日常需要。</li> <li>2.用气安全，配备泄漏报警系统，定期检修，无安全隐患。</li> <li>3.有条件的社区，实现管道供气入户，配备智能化供气监控系统。</li> </ol>
供热	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.供热设施完好，达到采暖区供热要求。</li> <li>2.新建建筑符合保温要求，既有建筑实施保温改造。</li> <li>3.有条件的社区，供热管网实施地下敷设，供热效能提高，做到供热监管与温控调度。</li> </ol>
通信	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.实现光纤入户和多网融合，移动通信网络覆盖社区。</li> <li>2.通信线路规整，无“蜘蛛网”现象。</li> <li>3.有条件的社区，实现通信线路入地，物联网、AI 等技术进入社区，建成智慧社区。</li> </ol>
注 1：本表参照住建部《完整居住社区建设指南》水、电、路、气、热、信等设施建设原则。	

水、电、路、气、热、信等设施的建设应符合 GB 50289、CJJ 83 等标准的规定。

## 6.3 停车及充电设施

### 6.3.1 一般规定

完整居住社区应提供安全、便捷的停车及充电设施，满足居民停车需求，并制定规范有序的社区停车管理措施。

### 6.3.2 建设原则

社区停车和充电设施的建设应贯彻资源节约、环境友好、社会公平、安全便捷、可持续发展的原则，根据当地机动车化发展水平、居住社区所处区位、用地条件、居民需求等因素综合确定停车和充电设施的供给方案。

既有居住社区统筹空间资源和管理措施，利用楼边、路边等边角地以及改造既有平面停车设施等，增加停车位，协调解决停车问题，防止乱停车和占用消防通道现象。

新建居住社区按照不低于每户 1 车位配建机动车停车位，100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。社区公共停车位按照不低于停车位总数量 10%的比例建设充电基础设施。具备条件的居住社区，建设电动车集中停放和充电场所，并做好消防安全管理。

机动车停车位（场）设置合理，停车管理规范有序，不占用、堵塞消防通道；推行错时停车，鼓励与周边商业办公类建筑共享利用停车泊位；有条件的社区，配置智能停车管理系统；居住社区停车场和车库按照不少于总停车位 0.5%的比例设置无障碍机动车停车位，如停车场规模较小应设置不少于 1 个无障碍机动车停车位。

非机动车停放点应小规模分散布置，配置非机动车停车棚、停放架等设施；增设电动自行车充电桩；电动自行车集中停放及充电场所宜优先设置在户外地面，与其它建筑物之间防火距离不应小于 6 m，避免设置在人防工程内，不应与幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等弱势群体密集的场所毗邻设置。

机动车停车及充电设施建设应符合 GB 50067、GB 51149、GB/T 51313 等标准的规定，电动自行车停车及充电设施建设应符合 GB 17761、GB 55037 等标准的规定。

## 6.4 慢行系统

### 6.4.1 一般规定

完整居住社区应建设联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅的慢行系统，并与城市慢行系统相衔接，方便社区居民步行 10 分钟到达公交站点。

### 6.4.2 建设原则

社区慢行系统建设意在加强社区与公园绿地、公共活动场地、公共交通站点、各类公共服务设施较集中的场所之间的有效联系。慢行系统中应明确骑行空间，确保非机动车道连续顺畅。

既有居住社区应提升慢行交通的比例与品质，建立便捷连通、舒适宜人的步行网络，促进居民健康。步行道宽度不宜小于 2m，非机动车道宽度不宜小于 2.5m。

新建有条件的社区宜结合慢行系统建设社区绿道，铺装应选择坚实、牢固、防滑和透水的材料，沿线设置休憩座椅、垃圾箱、指向和警示标识等辅助设施。步行道宽度不宜小于 2.5m，非机动车道宽度不宜小于 3.5m。

慢行系统建设应符合 GB/T 51328、GB/T 51439 等标准的规定。

## 6.5 无障碍设施

### 6.5.1 一般规定

完整居住社区应建设无障碍环境，住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手，公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。

具备条件的居住社区，实施加装电梯等适老化改造。

对有条件的公共服务设施，设置低位服务柜台、信息屏幕显示系统、盲文或有声提示标识和无障碍厕所（厕位）。

### 6.5.2 建设原则

无障碍环境建设应当与经济和社会发展水平相适应，遵循实用、易行、广泛受益的原则，为残疾人、老年人等社会成员参与社区生活提供便利。住宅、各类配套服务设施出入口有高差处应设置轮椅坡道及助力扶手，并采用防滑材料。

既有居住社区增设改造无障碍及适老化设施应符合相关规范要求。既有住

宅应结合实际，实施加装电梯改造，电梯轿厢应满足 1 位乘轮椅者和 1 位陪护人员共同乘梯需要，有条件时宜采用可容纳担架的电梯。

新建居住社区应当符合无障碍设施工程建设标准，无障碍设施应与主体工程同步规划、同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。

运动场地、活动场地、儿童游戏、棋牌区、健身步道等公共活动场地应满足无障碍设计要求，实现全龄友好。

社区出入口应与周边城市道路和公共交通站点无障碍接驳，设有联贯社区公共绿地、公共活动场所、各类配套服务设施和住宅的无障碍人行道系统。

无障碍设施建设应符合 GB 50763、GB 55019 等标准的规定。

## 6.6 环境卫生设施

### 6.6.1 一般规定

完整居住社区要实行生活垃圾分类，设置多处垃圾分类收集点。

### 6.6.2 建设原则

垃圾分类收集点应避开人流汇集区域，配置分类投放的垃圾箱，并设置相应的提示标识说明分类投放要求和收集管理方法，其服务范围不宜超过 70m。

既有居住社区至少设置 1 处公共厕所，累计建筑面积原则上不小于 30 m<sup>2</sup>。受场地条件约束的可以采用集成箱体式公共厕所。现有公厕改造应增设无障碍设施。

新建居住社区宜建设一个用地面积不小于 120 m<sup>2</sup>的生活垃圾收集站，且应密闭并设置给排水设施以及除臭设施，敞开式收集站应改造为密闭式收集站。建设一个建筑面积不小于 30 m<sup>2</sup>的公共厕所。有条件的社区，配置供老年人、残疾人和行动不便的人使用的无障碍专用厕所。

环境卫生设施的建设应符合 CJJ 27、CJJ 14、建标 154 等标准的规定。

# 7.公共活动空间

## 7.1 一般规定

### 7.1.1 公共活动空间类型

完整居住社区应建设充足的公共活动空间，包括硬质铺地为主的公共活动场地和植被为主的公共绿地，满足社区居民多样化的活动需求。

### 7.1.2 公共活动空间建设原则

社区公共活动空间建设应统筹庭院、街道、公园、小广场、运动场地等空间形成连续、完整的公共空间系统。

社区公共活动空间建设应考虑弹性使用，提高空间使用效率，方便不同人群分区共享、分时共享。社区公共活动空间的建设宜与智慧社区建设相结合，充分考虑与通讯基础设施、公共安防系统、公共设备系统、智慧健康服务系统等智慧设施结合的可能性。

## 7.2 公共活动场地

### 7.2.1 一般规定

完整居住社区至少有一片公共活动场地(含室外综合健身场地)，用地面积不小于 150 m<sup>2</sup>，配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施。

### 7.2.2 建设原则

公共活动场地的建设应遵循安全、舒适、多样的原则。

既有居住社区要因地制宜改造宅间绿地、空地，充分利用街头巷尾、闲置地块等增加公共活动场地。结合老旧小区改造，统筹建设社区健身设施，鼓励与周边小区共建共享活动场地。确实不具备标准健身设施建设条件的，可灵活建设非标准健身设施。

新建居住社区应营造良好公共空间环境，配置多样的运动场地，满足居民绿色健康生活需求。建设一片不小于 800 m<sup>2</sup>的多功能运动场地，配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地，在紧急情况下可以转换为应急避难场所。宜布置在社区公共服务设施、便民商业服务设施等公共建筑周边。

公共活动场地应坚持以人为本的原则，选择方便安全、便于群众参与活动、

对居民生活休息干扰小的地段；应结合居民人口结构，配置类型多样的设施，满足各类人群活动的需要。

社区公共活动场地宜提供夏季遮阴区域。宜设置夜间照明，且照明不应给居民产生光污染。

公共活动场地及设施的建设应符合 GB/T 34419—2017、GB/T 34284、GB/T 34290、GB 51192 等标准的规定。

### 7.3 公共绿地

#### 7.3.1 一般规定

完整居住社区至少有一片开放的公共绿地。社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵，在紧急情况下可转换为应急避难场所。

#### 7.3.2 建设原则

公共绿地应具有良好的空间环境品质，与城市风貌及周边环境相协调，彰显城市和社区的文化内涵。

既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”“袖珍公园”等。

新建居住社区至少建设一个不小于 4000 m<sup>2</sup>的社区游园，其中设置 10%—15%的体育活动场地。

公共绿地宜通过慢行系统，与城市综合公园、专类公园等绿地相衔接，形成连续的城市绿地系统。

公共绿地的设置应体现人性化的原则，根据社区居民的年龄构成与人群诉求，因地制宜布置功能与设施，满足居民日常游憩、休闲健身等使用需求。鼓励在养老设施、社区卫生站周边布置以康体运动场地为主的小微绿地，在托幼设施附近布置以儿童游戏场地为主的社区游园。

“口袋公园”“袖珍公园”具有小、多、散特点，可结合街道、公共建筑、名胜古迹，古树名木等因地制宜分散布局，也可结合城市更新和街区改造，通过留白增绿、见缝插绿拆违建绿、拆墙透绿等方式，灵活利用各类城市零散用地进行建设。

鼓励利用立体绿化的方式丰富景观层次，增加环境绿量。

公共绿地的建设应符合 GB 50180、GB 51192、GB/T 51346 等标准的规定。

## 8.物业管理

### 8.1 一般规定

完整居住社区应合理确定物业管理模式，实现物业管理全覆盖，规范物业服务，建立物业管理服务平台。鼓励采用新技术、新方法，运用信息化手段，提高物业管理和服务质量。

居住社区物业管理应遵循《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》等法律法规的规定。

### 8.2 物业服务

#### 8.2.1 一般规定

完整居住社区鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。

既有居住社区因地制宜配置物业管理用房，面积不宜低于 50 m<sup>2</sup>。

新建居住社区物业管理用房应不少于 150 m<sup>2</sup>，具体标准应符合辽宁省物业管理条例。其中业委会办公用房建筑面积按照 20—40 m<sup>2</sup>配置。

#### 8.2.2 建设原则

物业配套设施设备共用的，应当划分为一个物业管理区域。规模过大划分为一个物业管理区域不便于管理或者已经分割成多个自然街区，且其配套设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域；影响设施设备共有功能使用的，不得分割划分。

物业应从管理制度、秩序维护、环境卫生等方面规范相关管理服务内容，并向居民进行公示，接受业主监督。

在管理制度方面，应建立住宅专项维修基金，其管理、使用、续筹符合有关规定；建立 24h 值班制度，接受并及时处理业主对物业管理服务报修、求助、投诉等各类信息；建立并落实便民维修服务制度，制定合理的入户服务收费标准。

在秩序维护方面，应有专业保安队伍，实行 24h 值班及巡逻制度，合理配备出入口控制、楼宇对讲、视频监控等安防设施，保证设施运行良好；配备必要的消防设备设施，消防通道保持畅通，制定消防应急方案，定期组织消防演

习；机动车及非机动车停车场车辆停放有序，无安全隐患。

在环境卫生服务方面，清洁卫生应实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围；房屋公共部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象。

### 8.3 物业管理服务平台

#### 8.3.1 一般规定

完整居住社区要建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。

#### 8.3.2 建设原则

推进智慧社区建设，鼓励运用互联网、大数据、人工智能等技术，建设物业管理服务平台在公共服务、商业服务、设备管理、安防管理等方面提供智能、便捷的服务内容。推动社区生活设施智能化改造，推进智能停车、智能安防。大力发展线上线下服务业，提供社区养老托幼、助残、医疗、助餐、快递、家政等服务，满足居民多样化的生活服务需求。推进物业管理服务平台与城市政务服务一体化平台对接，促进“互联网+政务服务”向居住社区延伸打通服务群众的“最后一公里”。

## 9.社区管理

### 9.1 一般规定

完整居住社区应健全社区管理体系，完善管理机制、综合管理服务和社区文化的建设，构建和谐有序、绿色文明、创新包容、共建共享的幸福家园。建立和完善党组织领导的社区协商机制，推动基层治理与物业管理的深度融合。发动居民决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，不断完善基层治理体系，提升治理现代化水平。

增强社区信息化应用能力，提高社区信息基础设施和技术装备水平，加强公益性信息服务设施建设。

### 9.2 管理机制

#### 9.2.1 一般规定

完整居住社区要建立“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。推动城市管理进社区，将城市综合管理服务平台与物业管理服务平台相衔接，提高城市管理覆盖面。

#### 9.2.2 建设原则

推进城市管理执法力量下沉，将城市管理、社会治理和公共服务事项纳入社区管理，打通服务联系群众、解决群众诉求的“最后一公里”。创新社区管理和服务模式，以智慧社区物业管理服务平台为支撑，促进公共事务和便民服务智能化，提升社区治理现代化水平，实现“运行更加安全、秩序更加良好、环境更加宜居、管理更加智慧”的目标。

### 9.3 综合管理服务

#### 9.3.1 一般规定

完整居住社区要依法依规查处私搭乱建等违法违规行为。组织引导居民参与社区环境整治、生活垃圾分类等活动。各地应综合考虑社区建设统筹、管理服务方面的痛点，细化针对性的管理规定。

#### 9.3.2 建设原则

以居住社区建设补短板行动为载体，大力开展美好环境与幸福生活共同缔造

造活动，搭建沟通议事平台，发动居民决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，发挥居民主体作用。引导各类专业人员进社区，辅导居民参与居住社区建设和管理。加强培训和宣传发掘和培养一批懂建设、会管理的老模范、老党员、老干部等社区能人。建立激励机制，引导和鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等方式参与居住社区建设。

应做到依法依规查处私搭乱建、违规占道、车辆乱停等违法违规行为。

## 9.4 社区文化

### 9.4.1 一般规定

完整居住社区要举办文化活动，制定发布社区居民公约，营造富有特色的社区文化。

### 9.4.2 建设原则

以满足人民精神文化需求为出发点和落脚点，社区可与党建和群团组织协作，结合传统节日和现代文化，定期开展各类主题活动，如文化讲堂、书画交流、亲子互动、舞蹈合唱等培育积极向上、多姿多彩的邻里文化，营造团结友爱、互帮互助的社区风尚，提升社区居民的认同感与归属感。

在充分征求广大居民意见的基础上，建立社区居民公约，引导居民养成文明礼貌的行为习惯，实现居民自我管理、自我教育、自我约束，维护社区的良好秩序，体现社区共治精神通过景观墙、告示牌、海报等方式宣传和展示社区居民公约，通过耳濡目染的方式影响居民行为习惯，体现有特色的社区文化，营造良好的家园氛围。

## 附录 A 完整居住社区建设内容设置规定

完整居住社区建设内容应符合表 A.1 的设置规定。

表 A.1 完整居住社区社区服务配套设施设置规定

类别	序号	建设内容	服务内容	建设方式
基本公共 服务 设施	1	社区综合服务站	社区各项行政性、社会性事务服务	宜联合建设
	2	幼儿园	3~6 周岁学龄前儿童保教服务	应独立设置
	3	托儿所	0~3 周岁的婴幼儿培育服务	4 班及以上独立设置
	4	老年服务站	老年人日托服务	宜联合建设
	5	社区卫生服务站	预防、诊疗、计生等基层医疗	宜联合建设
便民 商业 服务 设施	6	综合超市	生鲜食品、日杂用品销售	宜联合建设
	7	邮件和快件寄递服务设施	邮政快递服务	宜联合建设
	8	其它便民商业网点	餐饮、理发、维修、洗衣、家政、药品销售等服务	宜联合建设
市政 配套 基础 设施	9	水、电、路、气、热、信等设施	为使用水、电、路、气、热、信等设施提供支持	宜联合建设
	10	停车及充电设施	为停车及充电提供支持	电动自行车停放及充电场所宜户外独立建设
	11	慢行系统	为步行与非机动车出行及活动提供支持	宜联合建设
	12	无障碍设施	为老年人、残障人活动提供支持	宜联合建设
	13	环境卫生设施	为垃圾收集及转运、公厕使用提供支持	宜独立设置
公共 活动 空间	14	公共活动场地	为户外公共活动提供支持	宜独立占地
	15	公共绿地	为户外公共活动提供支持	宜独立占地
物业 管理	16	物业服务	物业维护与管理及拓展服务	宜联合建设
	17	物业管理服务平台	线上线下结合的物业服务	—
社区 管理	18	管理机制	共建共治共享	—
	19	综合管理服务	公共秩序维持	—
	20	社区文化	文化活动组织	—

## 附录 B 完整居住社区规划建设控制要求

完整居住社区规划建设应符合表 B.1 的规定。

表 B.1 完整居住社区基本公共服务设施建设要求

目标	序号	建设项目	建设要求		
			既有居住社区	新建居住社区	
基本公共服务设施完善	1	社区综合服务站	<p>1.建设规模：建筑面积以 800 m<sup>2</sup>为宜。</p> <p>2.建设内容：社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、阅览室、党群活动中心等。</p> <p>3.建设要点：市政设施条件较好、通达性较好地段，宜临近公共活动空间；合建时宜设置在建筑物低层部分并有独立出入口；功能复合多元为宜；居民活动用房不应低于总建筑面积的 60%。</p>	<p>未达标者通过改造其他公共设施、综合配置等方式配建。用地紧张的社区，宜在同一辖区内，分开建设房屋建筑和场地，或利用边角地配置社区可移动服务设施。</p>	<p>宜以社区综合服务站为核心，建设功能复合、服务高效的社区综合服务中心，提供社区养老、卫生、助残、文化娱乐、物业管理等多元化服务，并合理确定建筑规模。</p>
	2	幼儿园	<p>1.建设规模：不少于 6 班，建筑面积不小于 2200 m<sup>2</sup>，用地面积不小于 3500 m<sup>2</sup>。</p> <p>2.建设内容：幼儿生活用房、服务管理用房、附属用房及室外活动场地。</p> <p>3.建设要点：4 班及以上的幼儿园应独立设置；幼儿生活用房不超过 3 层，冬至日底层满窗日照不少于 3h；每班设专用室外活动场地，人均不小于 2 m<sup>2</sup>；设全园共用活动场地，人均不小于 2 m<sup>2</sup>；活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。</p>	<p>未达标者通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式解决。经核实既有社区可根据实际情况下调幼儿园建设规模。</p>	<p>与首期建设的居民住宅区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。</p>
	3	托儿所	<p>1.建设规模：建筑面积不小于 200 m<sup>2</sup>。</p> <p>2.建设内容：乳儿班单元、托儿班单元、服务管理用房、附属用房及室外活动场地。</p> <p>3.建设要点：4 班及以上独立设置；生活单元布局符合婴幼儿生理、心理，冬至日底层满窗日照不少于 3h；室外活动场地人均面积不小于 3 m<sup>2</sup>，确有困难，人均面积不应小于 2 m<sup>2</sup>。活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。</p>		

表 B.1 完整居住社区基本公共服务设施建设要求 (续)

目标	序号	建设项目	控制要求	
			既有居住社区	新建居住社区
基本公共服务设施完善	3	托儿所	未达标者通过购置、置换、租赁、改造等方式建设,为婴幼儿照护创造安全、适宜的环境和条件。	规划、建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护设施,并与住宅同步验收、同步交付使用。
	4	老年服务站	1.建设规模:老年服务站建筑面积不宜小于300 m <sup>2</sup> ,老年人日间照料中心不小于500 m <sup>2</sup> (具备条件者) 2.建设内容:生活服务区、康复医疗区、娱乐活动区和后勤服务区。 3.建设要点:宜与社区综合服务站统筹建设,宜临近医疗机构等公共服务设施。老年人日间照料中心宜在建筑低层部分,相对独立,并有独立出入口。二层以上的社区老年人日间照料中心应进行无障碍设计。应合理布局分区,具有天然采光和自然通风条件,不应低于冬至日日照时数2h。	
			因地制宜配置老年服务站,统筹整合利用闲置资源,通过置换、划转、移交使用权等方式,补齐社区养老服务设施短板按照每百户不少于20 m <sup>2</sup> 配建社区老年服务站。	按照每百户不少于30 m <sup>2</sup> 配建社区老年服务站,与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。
5	社区卫生服务站	1.建设规模:建筑面积不小于150 m <sup>2</sup> 。 2.建设内容:全科诊室、治疗室、处置室、观察治疗室、预防保健室等,至少应设日间观察床1张。 3.建设要点:宜为相对独立的低层、多层建筑;合建时有相对独立首层,不宜超过4层,用房层数为2层及以上宜进行无障碍设计。		
便民商业服务设施健全	6	综合超市	1.建设规模:建筑面积不小于300 m <sup>2</sup> 。 2.建设内容:经营区、库房、管理用房等。 3.建设要点:可利用沿街商业店铺进行配置,方便居民就近使用。建筑层数不应超过2层,入口处宜配置一定规模的疏散场地,并与居住区的无障碍系统相衔接。交通便利、附近设有适宜的机动车和非机动车停车位。	
			受场地条件约束时,宜建设2至3个50 m <sup>2</sup> ~100 m <sup>2</sup> 的便利店提供相应服务。	宜与其它便民商业网点、公共服务设施集中建设,形成社区综合服务中心。
	7	邮件和快递服务设施	1.建设规模:智能信包箱、智能快递箱多组,格口数量为日均投递量的1至1.3倍。 2.建设内容:信包箱、快递箱;邮政快递末端综合服务站(业务接待区和暂存区)。 3.建设要点:宜以居住小区为单位,提供邮件快件收寄、投递服务。快递接收点或快递自提柜等宜布置在小区与外部城市道路的连通处;应设在楼房地面层;站内业务接待区和暂存区分设;条件具备的社区配置“无接触式配送”接收设施。	
			因地制宜建设,场地受限时宜采用箱式快递站。使用面积不宜小于15 m <sup>2</sup> 。	宜使用面积不宜小于30 m <sup>2</sup> 的邮政快递末端综合服务站。

表 B.1 完整居住社区基本公共服务设施建设要求 (续)

目标	序号	建设项目	控制要求	
			既有居住社区	新建居住社区
便民商业服务设施健全	8	其它便民商业网点	1.建设规模: 满足居民日常生活需求。 2.建设内容: 理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点、餐饮店等。 3.建设要点: 交通便利、人流相对集中, 集约布局为主, 多点发展为辅, 宜与综合超市结合建设, 形成一站式便民商业服务网点。商业网点与住宅结合建设时, 需有独立的出入口, 并做好防火疏散措施。完善适老化服务。	
			通过改造、购买、租赁等措施, 增加商业服务网点的配置。	优先配齐基本保障类业态, 因地制宜发展老年康护、特色餐饮、运动健身、新式书店、幼儿托管等品质提升类业态, 营造优质、安全的消费环境。
市政配套设施完备	9	水、电、路、气、热、信等设施	1.建设内容: 供水、排水、供电、道路、供气、供热、通信等设施。 2.建设要点: 设施完好、运行安全、供给稳定、光纤入户、多网融合, 推动 5G 网络进社区建设社区智能安防设施及系统。	
			优先改造供水、雨水、污水、燃气、供热、电力、通信等地下管线, 改造提升道路、消防、充电、照明、生活垃圾分类等公共基础设施。	综合规划建设市政基础设施; 鼓励有条件的社区, 建设达到节能减排智慧运维等高品质要求的市政基础设施。
	10	停车及充电设施	1.建设内容: 机动车与非机动车的停车及充电设施。 2.建设要点: 机动车停车位(场)设置合理, 停车管理规范有序, 居住社区停车场和车库按照不少于总停车位 0.5%的比例设置无障碍机动车停车位, 如停车场规模较小应设置不少于 1 个无障碍机动车停车位。非机动车停放点应小规模分散布置, 配置非机动车停车棚、停放架等设施; 增设电动自行车充电桩; 电动自行车集中停放及充电场所宜优先设置在户外地面, 与其它建筑物之间防火距离不应小于 6 m, 避免设置在人防工程内, 不应与幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等弱势群体聚集的场所贴邻设置。	
11	慢行系统	提升慢行交通的比例与品质, 建立便捷连通、舒适宜人的步行网络, 促进居民健康。步行道宽度不宜小于 2m, 非机动车道宽度不宜小于 2.5m。	按照不低于每户 1 车位配建机动车停车位, 100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。社区公共停车位按照不低于停车位总数量 10%的比例建设充电基础设施。具备条件的居住社区, 建设电动车集中停放和充电场所, 并做好消防安全管理。	
			1.建设内容: 步行道、非机动车道。 2.建设要点: 联贯各类配套设施、公共活动空间与住宅, 并与城市慢行系统相衔接, 方便社区居民步行 10 分钟到达公交站点。明确骑行空间, 确保非机动车道连续顺畅。	
			宜结合慢行系统建设社区绿道, 铺装应选择坚实、牢固、防滑和透水的材料, 沿线设置休憩座椅、垃圾箱、指向和警示标识等辅助设施。步行道宽度不宜小于 2.5m, 非机动车道宽度不宜小于 3.5m。	

表 B.1 完整居住社区基本公共服务设施建设要求 (续)

目标	序号	建设项目	控制要求	
			既有居住社区	新建居住社区
市政配套基础设施完备	12	无障碍设施	1.建设内容: 无障碍通道(路)、扶手、电梯、平台、洗手间等。 2.建设要点: 建设无障碍环境, 住宅和公共建筑出入口设置轮椅坡道和扶手, 公共活动场地、道路等户外环境建设符合无障碍设计要求。对有条件的公共服务设施, 设置无障碍设计。	
			<p>增设改造无障碍及适老化设施应符合相关规范要求。既有住宅应结合实际, 实施加装电梯改造, 电梯轿厢应满足 1 位乘轮椅者和 1 位陪护人员共同乘梯需要, 有条件时宜采用可容纳担架的电梯。</p>	符合无障碍设施工程建设标准, 无障碍设施应与主体工程同步规划、同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。
	13	环境卫生设施	1.建设内容: 生活垃圾分类, 设置多处垃圾分类收集点, 建设公共厕所。 2.建设要点: 垃圾分类收集点应避开人流汇集区域, 配置分类投放的垃圾箱, 并设置相应的提示标识, 其服务半径不宜超过 70m。公共厕所增设无障碍设施。	
			<p>至少设置 1 处公共厕所, 累计建筑面积原则上不小于 30 m<sup>2</sup>。受场地条件约束的可以采用集成箱体式公共厕所。现有公厕改造应增设无障碍设施。</p>	<p>宜建设一个用地面积不小于 120 m<sup>2</sup>的生活垃圾收集站, 且应密闭并设置给排水设施以及除臭设施, 现有敞开式收集站应逐步改造为密闭式收集站。建设一个建筑面积不小于 30 m<sup>2</sup>的公共厕所。有条件的社区, 配置供老年人、残疾人和行动不便的人使用的无障碍专用厕所。</p>
公共活动空间充足	14	公共活动场所	1.建设规模: 用地面积不小于 150 m <sup>2</sup> 。 2.建设内容: 活动场地、健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及沙坑等儿童娱乐设施等。 3.建设要点: 至少应有 1 片可供室外综合健身的活动场地; 选择方便安全、便于群众参与活动、对居民生活休息干扰小的地段; 应结合居民人口结构, 配置类型多样的设施, 满足各类人群活动的需要。	
			<p>因地制宜改造宅间绿地、空地等空间, 增加公共活动场地。应结合老旧小区改造, 统筹建设社区健身设施。确实不具备标准健身设施建设条件的, 可灵活建设非标准健身设施。</p>	<p>建设一片不小于 800 m<sup>2</sup>的多功能运动场地, 配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等球类场地, 在紧急情况下可以转换为应急避难场所。宜布置在社区公共服务设施、便民商业服务设施等公共建筑周边。</p>
	15	公共绿地	1.建设内容: 植被、休憩设施、健身器械、体育活动场地等。 2.建设要点: 至少有一片开放的公共绿地。社区公共绿地应配备休憩设施, 景观环境优美, 体现文化内涵, 在紧急情况下可转换为应急避难场所。鼓励在养老设施、社区卫生站周边布置以康体运动场地为主的小微绿地, 在托幼设施附近布置以儿童游戏场地为主的社区游园。鼓励立体绿化。	
			<p>既有居住社区应结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”“袖珍公园”等。</p>	<p>至少建设一个不小于 4000 m<sup>2</sup>的社区游园, 其中设置 10%—15%的体育活动场地。</p>

表 B.1 完整居住社区基本公共服务设施建设要求 (续)

目标	序号	建设项目	控制要求	
			既有居住社区	新建居住社区
物业管理全覆盖	16	物业服务	1.建设内容：物业管理主体、物业服务制度、物业管理用房等。 2.建设要点：引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。物业管理区域可结合实际情况进行划分。物业从管理制度、秩序维护、环境卫生等方面规范相关管理服务内容，并向居民进行公示，接受业主监督。	
			因地制宜配置物业管理用房，面积不宜低于50 m <sup>2</sup> 。	新建居住社区物业管理用房应不少于150 m <sup>2</sup> ，具体标准应符合辽宁省物业管理条例。其中业委会办公用房建筑面积按照20—40 m <sup>2</sup> 配置。
	17	物业管理服务平台	1.建设内容：建立物业管理服务平台，推动物业服务企业发展线上线下社区服务业，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。 2.建设要点：推进智慧社区建设，鼓励运用互联网、大数据、人工智能等技术，建设物业管理服务平台在公共服务、商业服务、设备管理、安防管理等方面提供智能、便捷的服务内容。推动社区生活设施智能化改造。大力发展线上线下服务业，推进物业管理服务平台与城市政务服务一体化平台对接。	
社区管理机制健全	18	管理机制	1.建设内容：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，城市综合管理服务平台与物业管理服务平台。 2.建设要点：推进城市管理执法力量下沉，将城市管理、社会治理和公共服务事项纳入社区管理，打通服务联系群众、解决群众诉求的“最后一公里”。创新社区管理和服务模式，以智慧社区物业管理服务平台为支撑，促进公共事务和便民服务智能化，提升社区治理现代化水平，实现“运行更加安全、秩序更加良好、环境更加宜居、管理更加智慧”的目标。	
			19	综合管理服务
	20	社区文化		

## 本标准用词说明

1.为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

- 1) 表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2.条文中指明按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

1. 《完整居住社区建设标准（试行）》
2. 《完整居住社区建设指南》
3. 《住宅设计规范》 GB50096
4. 《城市居住区规划设计标准》 GB50180
5. 《城市工程管线综合规划规范》 GB50289
6. 《无障碍设计规范》 GB50763
7. 《城市停车规划规范》 GB51149
8. 《公园设计规范》 GB51192
9. 《住宅信报箱工程技术规范》 GB50631
10. 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》 GB50846
11. 《电动自行车安全技术规范》 GB17761
12. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067
13. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB55019
14. 《建筑防火通用规范》 GB55037
15. 《城市环境卫生设施规划标准》 GB/T50337
16. 《城市综合交通体系规划标准》 GB/T51328
17. 《城市绿地规划标准》 GB/T51346
18. 《城市步行和自行车交通系统规划标准》 GB/T51439
19. 《城市停车规划规范》 GB/T51149
20. 《城镇燃气规划规范》 GB/T 51098
21. 《城市供热规划规范》 GB/T 51074
22. 《电动汽车分散充电设施工程技术标准》 GB/T 51313
23. 《商店购物环境与营销设施的要求》 GB/T17110
24. 《城市社区多功能公共运动场配置要求》 GB/T34419
25. 《公共体育设施室外健身设施应用场所安全要求》 GB/T34284
26. 《公共体育设施室外健身设施的配置与管理》 GB/T34290
27. 《社区商业设施设置与功能要求》 GB/T37915
28. 《智慧城市建筑及居住区第 1 部分：智慧社区信息系统技术要求》

GB/T42455.1—2023

29. 《社区老年人日间照料中心建设标准》建标 143
30. 《生活垃圾收集站建设标准》建标 154
31. 《社区卫生服务中心、站建设标准》建标 163
32. 《社区服务站建设标准》建标 167
33. 《幼儿园建设标准》建标 175
34. 《城市公共厕所设计标准》CJJ14
35. 《环境卫生设施设置标准》CJJ27
36. 《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ83
37. 《生活垃圾收集站技术规程》CJJ179
38. 《城市综合管理服务平台技术标准》CJJ/T312
39. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39
40. 《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450
41. 《快递营业场所设计基本要求》YZ/T0137
42. 《辽宁省物业管理条例》
43. 《辽宁省城市生活垃圾分类导则》
44. 《沈阳市电动汽车充电设施建设技术导则》（试行）
45. 《沈阳市电动自行车停放充电场所消防设计导则》

辽宁省地方标准

## 完整社区建设规程

Technical regulation of integrated residential community

DB 21/T XXXX—XXXX  
JXXXXX—XXXX

条文说明

## 1.2

辽宁省各地市城市化进程普遍达到较高阶段，城市发展建设趋缓，城市更新将成为重点工作。本标准完善并区分了新建、改建社区建设完整居住社区的标准，为省内大量既有建成社区改造完善明确指引。文中既有居住社区即已建成的社区以及老旧居住小区。

本标准适用于县级及以上城市新建、改建完整居住社区的建设管理。乡镇中心区有建设完整居住社区意向的可参考本标准。

## 3.1

根据中共辽宁省委、辽宁省人民政府关于加强社区建设的意见（试行），社区户数一般为 1000 户至 3000 户。按照辽宁省第七次人口普查，平均每个家庭户的人口为 2.29 人。社区居民约 3000—7000 人，相比于完整居住社区规模偏小。

依据《城市居住区规划设计标准》，五分钟生活圈居住区步行距离 300m，居住人口 0.5—1.2 万人，住宅数量 1500—4000 套。从规模上，完整居住社区与五分钟生活圈居住区基本一致。

## 3.3

十五分钟生活圈居住区规模及建设要求为：建立社区步行和骑行网络，推进社区绿道建设，串联若干个完整居住社区，构建十五分钟生活圈，统筹相应规模等级的设施配套，如中小学、养老院、社区医院、运动场馆和公园等。十五分钟生活圈一般由城市干路或用地边界线所围合，居住人口规模为 5—10 万人，服务半径为 800—1000 米与街区、街道的管理和服务范围相衔接。

## 3.4

本条增加新建完整居住社区商业和综合服务设施面积比例相关内容。依据《商务部等 12 部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》：落实新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于 10% 的规定，做到社区商业设施与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。

## 4.2.2

本条依据《城市社区服务站建设标准》第二十一条：城市社区服务站与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口。用地紧张的社区，可在同一辖区内，分开建设房屋建筑和场地。

#### 4.2.3

本条增加建筑合建时出入口设置原则，同 4.2.2 条文说明。

#### 4.2.4

本条依据《城市社区服务站建设标准》第十七条：城市社区服务站社区工作用房和居民活动用房建筑面积应分别确定，居民活动用房建筑面积不应低于总建筑面积的 50%。考虑到完整居住社区应充分满足居民需求。因此，对此比例进行微调，将居民活动用房比例上调至 60%。

表 1 取值比例依据《城市社区服务站建设标准》第十六条：一类城市社区服务站建设规模对应社区常住人口 6000—9000 人，建筑面积 800—1000 m<sup>2</sup>；第十八条：城市社区服务站社区工作用房使用面积参照表；第十九条：城市社区服务站居民活动用房使用面积宜参照表。

考虑规模一致性，表 1 面积比例按一类城市社区服务站进行取值。考虑居民丰富多彩社区生活需要，对居民活动用房中文体活动用房和残疾人康复室比例上调。

#### 4.3.1

本条依据《幼儿园建设标准》第 9 条：幼儿园建设规模分类，3 班 90 人，服务人口 3000 人；6 班 180 人，服务人口 3001-6000 人；9 班 270 人，服务人口 6001-9000 人；12 班 360 人，服务人口 9001-12000 人。幼儿园办园规模不宜超过 12 班，城镇幼儿园办园规模不宜少于 6 班。

结合服务人口情况，规定完整居住社区幼儿园应不少于 6 班。其余建设面积指标采用《完整居住社区建设指南》规模。

#### 4.3.2

既有居住社区方面，结合各地市实际反馈情况，大量老旧社区幼儿以及新生儿严重不足，幼儿园多有倒闭。因此添加本条原则：若经核实，社区老龄化严重，且不具备足够适龄儿童以及未来新生儿，则可适当下调幼儿园建设规模，并相应提高老年服务设施比重。

幼儿园独立设置规模依据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》3.2.2 条。四个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。三个班及以下时，可与居住、养老、教育、办公建筑合建，但应符合下列规定：1 合建的既有建筑应经有关部门验收合格，符合抗震防火等安全方面的规定，其基地应符合本规范第 3.1.2 条

规定；2 应设独立的疏散楼梯和安全出口；3 出入口处应设置人员安全集散和车辆停靠的空间；4 应设独立的室外活动场地，场地周围应采取隔离措施；5 建筑出入口及室外活动场地范围内应采取防止物体坠落措施。

《幼儿园建设标准》第 6 条：新建、改建、扩建的幼儿园项目，均应先规划后建设。

#### 4.3.3

本条在《完整居住社区建设指南》基础上增加建筑层高以及活动场地日照规定。依据《幼儿园建设标准》第 20 条：幼儿活动用房应设置在三层及以下楼层，严禁设置在地下室或半地下室。《托儿所、幼儿园建筑设计规范》3.2.3 条：托儿所、幼儿园应设室外活动场地，室外活动场地应有 1/2 以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

#### 4.4.2

本条增加托儿所建筑独立设置规定，依据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》3.2.2 条。四个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。

#### 4.4.3

本条增加托儿所日照规定，依据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》3.2.3 条：托儿所、幼儿园应设室外活动场地，室外活动场地应有 1/2 以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。3.2.8 条：托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于 3h。

#### 4.5.1

本条对老年服务站与老年人日间照料中心建筑面积进行了修改提升。按照《指南》：与社区综合服务站统筹建设 1 个老年服务站，建筑面积不宜小于 200 m<sup>2</sup>。具备条件的社区宜建设 1 个建筑面积不小于 350 m<sup>2</sup>的老年人日间照料中心。

根据《中共中央国务院关于深化养老服务改革发展的意见》：大力发展嵌入式社区养老服务设施、互助性养老服务站点，完善老旧小区养老服务设施，加强与教育、卫生健康、文化等公共服务设施的综合利用，建设“一老一小”服务综合体。发挥设施站点连接家庭与社会服务的作用，及时收集和转介服务需求。扩大社区养老服务有效供给，依托社区为居家养老提供有力支持。发展嵌入式社区养老服务，大力培育专业化、连锁化、品牌化运营的社区养老服务机

构，整合周边场地设施等资源，推行“社区+物业+养老服务”，增强专业照护、日间照料、康复护理、上门服务能力。

根据《社区老年人日间照料中心建设标准》，1-1.5万人社区对应三类老年人日间照料中心，其房屋建筑面积750 m<sup>2</sup>，老年人人均房屋建筑面积0.39 m<sup>2</sup>。结合辽宁省实际情况，按第七次人口普查数据，辽宁省老龄化率约20%。通过对各市调研，城市中心区内老旧小区老龄化率接近30%。因此，以老龄化率25%，完整居住社区人口5000人计算，需要老年人日间照料中心房屋建筑面积488 m<sup>2</sup>。

此外，参考其他省份相关规定，例如《湖南省社区养老服务设施配建若干规定》：老城区和已建成住宅区的社区养老服务设施配建总面积不少于300 m<sup>2</sup>。

因此，结合辽宁省老龄化严重的实际情况，将此标准进行上调。

#### 4.5.2

本条增加既有、新建居住社区每百户配建社区老年服务站比例。主要参考其他省份相关规定，例如《湖南省社区养老服务设施配建若干规定》：老城区和已建成住宅区的社区养老服务设施配建面积应当达到每百户不少于20平方米的标准；山西省《社区养老服务设施配建移交管理办法》：新建居住区按照每百户不少于30平方米、已建成居住区按照每百户不少于20平方米的建筑面积配建社区养老服务设施。

考虑既有居住社区空间不足的情况，对配建指标进行区别化配置。

#### 4.5.3

本条增加日照规定。依据《老年人照料设施建筑设计标准》5.2.1条：居室应具有天然采光和自然通风条件，日照标准不应低于冬至日日照时数2h。

#### 4.6.1

本条调整了社区卫生站建筑面积规定。依据《社区卫生服务中心、站建设标准》第8条：社区卫生服务站服务人口宜为0.8万~1万人，建筑面积宜为150~220 m<sup>2</sup>。考虑到辽宁省老龄化严重，对社区医疗需要度更高，因此按照标准提升社区卫生服务站建筑面积至150 m<sup>2</sup>。

#### 4.6.2

本条增加了床位规定。依据《社区卫生服务中心、站建设标准》第9条：社区卫生服务站不设床位。考虑实际使用、老龄化等情况，建议设置至少1张

日间观察床。

### 5.2.3

本条综合超市增加层高、疏散、无障碍规定。依据《建筑防火通用规范》4.4.3条：商店营业厅、公共展览厅等的布置应符合下列规定：1 对于一、二级耐火等级建筑，应布置在地下二层及以上的楼层；2 对于三级耐火等级建筑，应布置在首层或二层；3 对于四级耐火等级建筑，应布置在首层。《商店购物环境与营销设施的要求》4.2.2.3条：安全出口的疏散门应向疏散方向开启，商店应确保安全出口畅通，不得封闭、堵塞；出口处不得设置门槛，不得堆放、悬挂或者张贴影响疏散的物品。安全出口数目、安全疏散距离等疏散条件，应当符合国家有关标准。4.2.2.4条：商店通道、电梯、楼梯、卫生间等处应实现无障碍通行。

### 5.3.2

本条调整快递末端综合服务站面积规定。依据《快递营业场所设计基本要求》6.1条：基本型营业场所面积不应小于15 m<sup>2</sup>，拓展型营业场所面积不应小于30 m<sup>2</sup>，且营业场所的面积应与快递业务量大小相适应。拓展型营业场所在基本型营业场所的基础上，增加独立的操作、停车及装卸、充电等功能区。

考虑到既有居住社区空间紧张，可采用最低标准。新建居住社区应依据拓展型营业场所标准配建。

### 5.3.3

本条增加快递服务场所功能布局内容。依据《快递营业场所设计基本要求》6.2.1条：自有营业场所应根据现场实际，在场所内划分接待、暂存、操作、停车及装卸、充电等相关功能区域各功能区域可用标线进行分隔，保持出入畅通，方便人员、车辆及快件的进出。7.1条：自有营业场所应设置和配备与所经营业务相适应的设施设备，设施设备的摆放和设置应满足安全条件，不应影响人员通行、大件物品进出和业务操作。

### 5.4.2

本条增加了新建居住社区其他便民商业网点的规定。依据《城市一刻钟便民生活圈建设指南》第五条业态配置要求：（一）优先配齐基本保障类业态。（二）因地制宜发展品质提升类业态。根据社区发展基础和居民消费需求，引进知名品牌连锁企业，渐进式发展品质提升类业态。优先发展居民对生活品质

提升最迫切需要的老年康护、特色餐饮、运动健身、新式书店、幼儿托管等业态。第六条管理运营要求：（五）完善适老化服务。加快建设改造一批充分兼顾老年人及特殊群体生活便利需要的无障碍服务设施，依托社区养老服务设施做好助餐、采购等老年消费配供，及理疗养生、居家照顾、紧急援助、助洁助浴等服务。鼓励企业设立线上线下融合、为老年人服务的专柜和体验店，大力发展养老相关产业融合的新模式新业态。保留现金、银行卡等传统支付方式和面对面人工服务，探索简便易行、符合相关人群特点的服务方式，提高便民服务的“温度”。

#### 5.4.3

本条增加便民商业服务网点功能布局内容，对整体设计、防火提出要求。依据《社区商业设施设置与功能要求》5.2.3 条：社区商业设施的店招、店牌、灯光等形象设计宜与社区的建筑风格相协调。《建筑防火通用规范》4.3.2 条：住宅与非住宅功能合建的建筑，住宅部分与非住宅部分的安全出口和疏散楼梯应分别独立设置；住宅与商业设施合建的建筑按照住宅建筑的防火要求建造的，应符合下列规定：1)商业设施中每个独立单元之间应采用耐火极限不低于 2.00h 且无开口的防火隔墙分隔；2)每个独立单元的层数不应大于 2 层，且 2 层的总建筑面积不应大于 300 m<sup>2</sup>；3)每个独立单元中建筑面积大于 200 m<sup>2</sup>的任一楼层均应设置至少 2 个疏散出口。

#### 6.3.2

本条增加了停车位配建充电基础设施的内容。依据省内各市的相关标准，如《沈阳市电动汽车充电设施建设技术导则》4.1.2 条：新建建筑物要将预留建设安装条件列入建设规划，并明确配建充电设施停车位比例。新建住宅小区配建停车位 100%建设充电设施或预留建设条件，与项目同步交付车位中，配建充电设施的不少于车位总数的 10%。

增加电动自行车停放充电安全要求。参考其他省市相关规定，如江苏省《电动自行车停放充电场所消防技术规范》5.2.1 条：电动自行车停车场场地边界与建筑物外墙门、窗、洞口等开口部位，以及安全出口之间最近边缘的水平间距不应小于 6.0m。当建筑物外墙保温或装饰材料燃烧性能等级低于 B 级时，电动自行车停车场场地边界与建筑物外墙之间最近边缘的水平间距不应小于 6.0m；6.2.3 条：地上电动自行车库不应与托儿所、幼儿园、老年人照料设施、

中小学的教学楼及其集体宿舍、医院病房楼和门诊楼等贴邻布置。《沈阳市电动自行车停放充电场所消防设计导则》5.1.2条：电动自行车停放充电场所不应与甲、乙、丙类厂房、仓库及托儿所、幼儿园等儿童活动场所和老年人照料设施等建筑贴邻或组合建造；5.2.1条：电动自行车停车场场地边界与建筑物外墙门、窗、洞口等开口部位，以及安全出口之间最近边缘的水平间距不应小于6.0m。当建筑物外墙保温或装饰材料燃烧性能等级低于B1级时，电动自行车停车场场地边界与建筑物外墙之间最近边缘的水平间距不应小于6.0m。

#### 6.4.2

本条增加对既有、新建居住社区慢行系统宽度规定。依据《城市居住区规划设计标准》6.0.3条：道路断面形式应满足适宜步行及自行车骑行的要求，人行道宽度不应小于2.5m。《城市步行和自行车交通系统规划标准》5.3.3条：人行道宽度步2级最小值2.0m、一般值3.0m；5.3.5条：非机动车道宽度自2级最小值2.5m、一般值3.5m。

结合实际情况综合取值，对既有居住社区采取最低标准，新建居住社区人行道宽度依据《城市居住区规划设计标准》取值，非机动车道按照一般值取值。

#### 6.6.2

本条增加对垃圾收集点的规定。依据《环境卫生设施设置标准》3.3.2条：城市垃圾收集点的服务半径不宜超过70m，镇(乡)建成区垃圾收集点的服务半径不宜超过100m，村庄垃圾收集点的服务半径不宜超过200m。

调整对既有居住社区公厕设置的规定。依据《指南》：建设一个建筑面积不小于30m<sup>2</sup>的公共场所。考虑到既有居住社区空间不足的情况，调整为公厕可放置多处，累计面积不小于30m<sup>2</sup>。

增加对新建居住社区垃圾收集站的规定。依据《环境卫生设施设置标准》4.2.5条：垃圾收集站应密闭且设置给排水设施，并应有除臭措施现有敞开式收集站应逐步改造为密闭式收集站。

#### 8.2.1

本条调整了物业管理用房的配置要求。依据《指南》：新建居住社区按照不低于物业总建筑面积2‰比例，且不低于50m<sup>2</sup>配置物业管理用房。《辽宁省物业管理条例》第十二条：1.房屋总建筑面积五万m<sup>2</sup>以下的，按照不少于建筑面积150m<sup>2</sup>配置；2.房屋总建筑面积五万m<sup>2</sup>以上二十五万m<sup>2</sup>以下的，按照不少

于总建筑面积千分之三配置；3.房屋总建筑面积超过二十五万m<sup>2</sup>的，超过部分按照不少于千分之一的标准配置；4.分期开发建设的，首期配置建筑面积不得少于150 m<sup>2</sup>，且集中建设；5.物业服务用房应当在地面以上，相对集中，便于开展物业服务活动，并具备采光、通风、供水、排水、供电、供热、通信等正常使用功能和独立通道。第十三条：物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等。其中业委会办公用房建筑面积按照20-40 m<sup>2</sup>配置。

综合考虑，建议既有居住社区因地制宜配置物业管理用房，面积不宜低于50 m<sup>2</sup>。新建居住社区物业管理用房标准应符合《辽宁省物业管理条例》的要求。

### 8.2.2

本条增加物业管理区域划分原则。依据《辽宁省物业管理条例》第八条：物业管理区域的划分，应当遵循规划优先、相对集中、功能完善、资源共享、便民利民的原则，以土地使用权证或者不动产登记证确定的用地范围为基础，综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、社区布局建设、利于自治管理等因素。

物业配套设施设备共用的，应当划分为一个物业管理区域。规模过大划分为一个物业管理区域不便于管理或者已经分割成多个自然街区，且其配套设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域；影响设施设备共有功能使用的，不得分割划分。

### 8.3.2

《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》（建房〔2020〕99号）中，关于“构建智慧物业管理服务平台”的内容，要求“广泛运用5G、互联网、物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，对接城市信息模型（CIM）和城市运行管理服务平台，链接各类电子商务平台”。

## 9.1

本条明确完整居住社区建设中社区管理方面的三项内容：管理机制、综合管理服务和社区文化，并根据《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（2017）的总体要求，指明社区管理的目标是建设和谐有序、绿色文明、创新包容、共建共享的幸福家园。

### 9.3.1

本条明确完整居住社区的综合管理服务应在查处违法违规、环境整治等活动之外，根据当地实际情况，针对社区建设统筹管理服务的重难点问题提出细化深化的管理规定。辽宁省各市自然地理情况不同，有平原、山地丘陵、沿海等多种情况。在实际生活中，社区存在具有地方化的问题，如部分老旧社区内存在定级以及未定级文物，此类社区的管理工作应当增加对管理范围内历史文化资源的保护利用；又如本溪等山地地形城市，雨季社区内挡土墙多有坍塌，有严重的安全隐患。此类社区的管理工作应当增加对管理范围内挡土墙的定期安全检查。

### 9.3.2

本条增加针对现状社区“乱”的问题提出治理内容。