

《关于高质量推进通州区家园中心规划建设运营的指导意见（试行）》起草说明

一、工作背景

《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》（以下简称《副中心控规》）提出规划36个美丽家园（街区），在每个家园建设1处家园中心，统筹核算公共服务设施配置，构建方便快捷的“一刻钟服务圈”，就近满足居民工作、居住、休闲、交通、教育、医疗等需求；同时建立以家园为单元的城市管理服务体系，推进家园中心作为公众参与城市治理的平台。为深入实施党中央、国务院批复的《副中心控规》，建立健全体系完善的公共服务体系，扎实回答好市委提出的“二十年之问”，紧扣“七有”目标和“五性”需求，加快推动家园中心规划实施，有效引导家园中心可持续运营，结合副中心实际，特制定本指导意见。

二、主要内容

《指导意见》主要分为总体要求、加强项目谋划和规划设计、加强实施建设、加强运营服务、加强组织保障5个部分，共提出18项指导意见。

（一）项目谋划和规划设计部分。一是明确功能定位，细化建设标准。鼓励家园中心进行复合利用，优先保障群众急需的公

共服务功能，合理配置社区商业，有条件情况下，适度完善行政管理服务功能。重点提出建筑空间预留弹性，便于多种功能灵活调整布局。与周边住宅项目同期实施的，可适当降低居住区内各类公共服务设施建设比例，避免重复建设。二是加强项目谋划，优化家园中心选址布局。建立家园中心项目储备库，梳理问题清单和建议清单，实现清单化管理、项目化推进。对于已建成符合家园中心功能要求的配套设施，可重新认定为家园中心，享受家园中心相关政策支持。三是科学确定家园中心规划条件。避免根据上位规划或根据相关规范简单核算“一刀切”，以问卷调查、详细调研为依据，充分考虑周边既有设施，深入对接行业主管部门、属地和居民意见，结合大数据等技术手段，摸准周边居民的真实需求。做好产业策划和运营方案，细化建设和运营资金测算。

（二）建设实施部分。一是多途径支持项目开发建设。针对不同的土地和房屋性质，提出带条件入市、自主更新、平台公司主导、集体土地流转等实施模式，并提出操作路径及鼓励政策。建立政府引导、市场主导的投资建设管理模式，将家园中心建设与区域重点建设工程捆绑实施，探索跨项目资金平衡模式，统筹资金预算。二是优化家园中心审批机制。规划设计阶段，引入家园中心运营团队或区属平台，全面参与家园中心规划研究。确需补充公共服务、市政、交通等公益性功能的，可给予建筑规模奖励，增加指标单独核算，区域内统筹平衡。三是降低项目建设运

营成本。（1）采用带条件招拍挂的方式获取土地且主体长期持有的，可适当降低地价。（2）在出让条件中明确项目公共服务职能，须移交政府部门使用的公共服务功能，在相应部分地价评估中酌情考量，并由政府相关主管部门确定回租租金标准。（3）使用国有企业土地和建筑的，适当降低国有资产考核的标准及租金水平。（4）对于公益设施，可通过政府购买服务、专项经费补贴等方式进行支持；对于市场经营的民生保障功能，可通过租金补贴等方式进行支持。（5）发改部门积极争取超长期国债、平急两用专项资金支持。

（三）运营服务部分。一是规范家园中心运营主体。家园中心应坚持“谁投资、谁运营”的理念，依法依规明确投资主体和运营主体。二是优化家园中心经营环境。按照“一家园一特色”的原则，鼓励各投资主体积极培育和引入家园中心运营服务市场主体或社会主体，通过招商、引入等方式，引导各类经营主体开展各类服务，激发市场和社会供给潜力。三是做好后续运营评估。避免产生家园中心过度商业化、公益性服务缺失、服务品质下降等问题。结合城市副中心体检评估工作及实际运营情况，综合运营评估成果，结合周边居民实际需求，可在规划认定为同一类型的公共服务配套之间进行灵活转换。

特此说明。

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2024 年 8 月 28 日