# 九江未来公园社区：引入城市合伙人 营造智慧美好未来生活

开栏语：

从公园城市到未来公园社区！

把城市发展的宏观战略谋划，转化为具体可感、可及的社区承载——这是成都推动未来公园社区建设的现实意义。

今年1月，国务院批复同意成都建设践行新发展理念的公园城市示范区。3月16日，《成都建设践行新发展理念的公园城市示范区总体方案》（以下简称《总体方案》）正式发布——蓝图绘就，当需踔厉奋发。

贯彻落实《总体方案》，成都提出，加快推进品质化未来公园社区建设，突出绿色低碳、安全韧性、智慧高效、开放复合、活力创新，聚焦国际时尚、运动健康、文化艺术等主题，以产城融合、职住平衡为理念，一体实施片区建设和运营管理，努力打造功能布局均衡、产业特色鲜明、空间尺度宜人、人城境业和谐的新型城市功能单元。

在此之前，2月15日，成都市未来公园社区建设正式启动。首批未来公园社区25个，预计实施项目372个。按照计划，“十四五”期间，成都将建设200个未来公园社区。

为人民创造美好生活，为城市构筑发展新优势。在城市的转型之路上，从最初的造房子变为造社区、造生活，并以此来构筑宜居生活和城市的核心竞争力。

即日起，本报推出《公园社区，一起向未来》系列报道，走访启动规划建设的未来公园社区，剖析其建设路径、未来规划，为读者展现践行新发展理念的公园城市示范区未来模样。

春日里、暖阳下，环城生态公园萌宠乐园里，市民带着宠物登记入场……来到这里，市民最大的感受就是：难得有这样一个场所，人和宠物都能轻松愉快地玩耍。

与萌宠乐园一路之隔的，就是正在规划、建设中的双流九江未来公园社区。“借势环城生态公园，并拥园发展，成为整个未来公园社区的最大优势。”作为项目开发的管理执行机构，双流国际空港产业促进中心规建部副部长李鹤介绍，今年计划启动实施10个项目，其中之一就是整个未来公园社区的“智慧发展治理中心项目”。“这个项目将构建覆盖生活、交通、安全等全方位的智慧平台和全域覆盖的感知设施。”在城园融合、引流聚人的基础之上，突出城市的安全智慧韧性，“营造智慧美好的未来生活。”

推动生态价值创造性转化

打造智慧社区、韧性城市

项目启动之初，问题就摆在眼前：由于九江区域发展较早，城镇化进程中存在诸如生态本底弱、公共服务欠缺、配套能级不足等短板；临近本区域的配套设施以教育设施为主，缺乏重大公共配套设施等。区域内街道及临街房屋在上个世纪80/90年代就已经形成，周边为之服务的公共配套，则于2000年前后甚至更早建成，“配套能级不足，仅满足区域医疗、教育的基本需求，缺乏片区级公共体育、文化设施。”

如何通过对区域的改造提升，回应群众诉求、提振区域发展信心、增强市民获得感，这是首先必须想清楚的事。

根据确定的目标定位，九江未来公园社区将坚持以人民为中心，创造幸福美好生活，突出“人本化、低碳化、智慧化”导向，着力营造七大未来场景，打造成为“时尚航都新客厅、理想生活新家园”。

借力环城生态公园的生态辐射效益，拥园发展，推动生态价值创造性转化——成为第一个考虑的关键因素。“按照规划，我们将在整个社区的中央，新增3.8公里城市主绿脉。”李鹤指着规划图介绍，从环城生态公园往外，依托江安河、泉水河规划的绿脉，呈东西走向，与环城生态公园的生态绿脉串联，将绿色引入整个社区，形成一道“绿脉中轴”；“同时，规划建设30万平方米的九江岛，融合时尚消费、休闲体验、创新创业等功能为一体，打造区域活力中心，为规划新增的近5万新职业人群提供配套服务和消费场景。”

智慧社区、韧性城市，则是另外一个必须想清楚的因素。根据规划，九江未来公园社区将突出智慧韧性，建设未来公园社区发展治理中心，构建覆盖生活、交通、安全等全方位的智慧平台和全域覆盖感知设施，打造一个“平时风险防控、特时精准预警、急时高效处置”的综合应用平台。李鹤介绍，智慧中心，需要把分散的、独立的政务信息系统整合为互联互通、信息共享的“大系统”，迁移上云，提升“城市大脑”全域感知能力，满足“城市大脑”开展现场处置指挥调度等方面的需要，比如：大数据分析、智慧安防、智能照明、智能雨洪管理，甚至包括无人驾驶汽车等，都在应用场景之列。“项目预计今年10月开工建设，除了城市发展规划展示之外，更重要的是，将涉及市民的相关服务，在居民家门口集中。”

厘清片区开发投资逻辑

确保相关主体利益均衡

九江未来公园社区规划面积5.13平方公里，区域现有人口3.8万，“区域内大致分4种情况：一是保留提升，占比42%；二是转型升级，占比8%；三是拆旧建新，占比30%；四是拆而未用，占比20%，”李鹤告诉记者，整个区域保留提升、转型升级区域的占比就达到50%，“完全杜绝大拆大建，坚持分类施策、少拆多改，拆改并举、功能复合，更多的是在原有基础上进行城市更新。”

在打造策略上，将按照“滚动开发、自求平衡”的逻辑，以片区综合开发模式推动“投融建管营”一体化实施，引入城市合伙人共同开发打造，实现职住平衡、产城融合发展。

在这个基础上，厘清投资的逻辑，解决“钱从哪里来、用到哪里去”最为关键。成都认为，片区综合开发有利于把公园城市形态和高质量发展的要求，具化为城市的基础单元和生活场景，有利于创造一大批城市综合运营商和公共服务的专业性企业——用功能提升片区价值、用生态提升片区品质、用配套提升片区能级，用滚动开发提升片区效益。

去年12月底，九江未来公园社区通过招投标方式，确定了区域开发建设的城市合伙人，按照“投融建管营一体化”综合开发模式实施。“经过测算分析，九江未来公园社区总支出约96.93亿元，总产出约165.39亿元，可达到自平衡。”整个项目包含土地整理，市政道路新建及改建、绿化、水系治理以及其他基础设施建设投资，学校、医院、文化设施以及福利设施等配套服务设施建设投资，社区智慧平台建设投资以及城市有机更新投资；城市运维以及产业导入等。

曾经打造出著名“长阳模式”的北京荣邦瑞明投资管理有限公司，负责整个项目投资、建设的咨询服务。“片区综合开发模式，会更科学按照区域人口、资源等匹配相应的配套，做到配套在前、建设在后。”该公司业务总监戴维介绍，和单个土地出让开发项目最大的不同在于：片区综合开发，“不仅仅是算开发商和政府的账，还在促进城镇开发建设、保证整个区域城市功能复合的同时，确保政府、开发商、集体和个人等相关利益主体的利益均衡。”

■新闻多一点

长阳模式：长阳模式即长阳开发投融资规划方案，是北京荣邦瑞明投资管理有限责任公司以及相关城市建设投融资专家，以北京市房山区长阳镇的城市建设管理实践为蓝本，编制的片区开发投融资规划方案。

投融资规划以城镇规划为依据，通过确定资金统筹范围、区分公共产品供应方式，并根据土地开发和项目建设需求，进行融资方式和建设模式的选择，为政府综合利用财政和市场力量，系统解决城镇建设中的资金来源、投向、投放次序和回报方式问题提供决策分析。

业内专家称：长阳模式的关键核心，就是确立资金统筹的范围，在这个片区范围内的收益，应确定在这个固定的片区范围内使用。

成都日报2022-3-23