



# 分钟城

分钟城市是什么样子？

WHAT DOES THE CITY LOOK LIKE IN 15 MINUTES

。城市 / 社区 / 进化论

# 2021

## 中国城市生活圈活力指数

中国社科院财经战略研究院和贝壳研究院城市居住联合课题组



# 目录

# CONTENTS

## 引言 01

---

## Part1 2021 城市生活圈“分钟城”活力指数 06

- 1、“城市生活圈活力指数”指标体系说明 07
  - 2、“城市生活圈活力指数”60城评分速览 10
  - 3、60城“生活圈活力”聚类特征分析 14
- 

## part2 “分钟城”典型城市分析 17

- 1、上海：“分钟城”活力水平浦江西岸更高 18
  - 2、成都：“分钟城”水平由内向外辐射，依次递减 23
  - 3、北京：核心城区生活圈活力更强 28
- 

## part3 典型社区“分钟城”生活圈分析 34

- 1、超大社区“睡城”天通苑 36
  - 2、城市“蜂巢”-MASTER领域 40
  - 3、“孤岛”社区-青青家园 44
- 

## 结语 48

# 什么是15分钟城市？

新冠疫情以来，自家门口和近邻的社区空间成为全球城市居住者和规划者的关注热点。疫情期间的封城政策、居家办公、物资紧张、社交疏离等，为城市生活带来极大考验，也成为人们重新思考城市的契机。

当人们在家工作，没有了长时间通勤的消耗以后，有机会将活力在邻里住区释放，由外而内的反省美好生活的影 响因子，消失的“附近”重现，是否美好？如何美好？“生活圈”的概念受到更多期待。

是时候让城市对于我们的需求做出响应了。巴黎城市规划师卡洛斯·莫雷诺（Carlos Moreno）2020年在介绍“15分钟城市”概念的TED演讲开头这样说道：“很久以来，无论生活在大城还是小镇，我

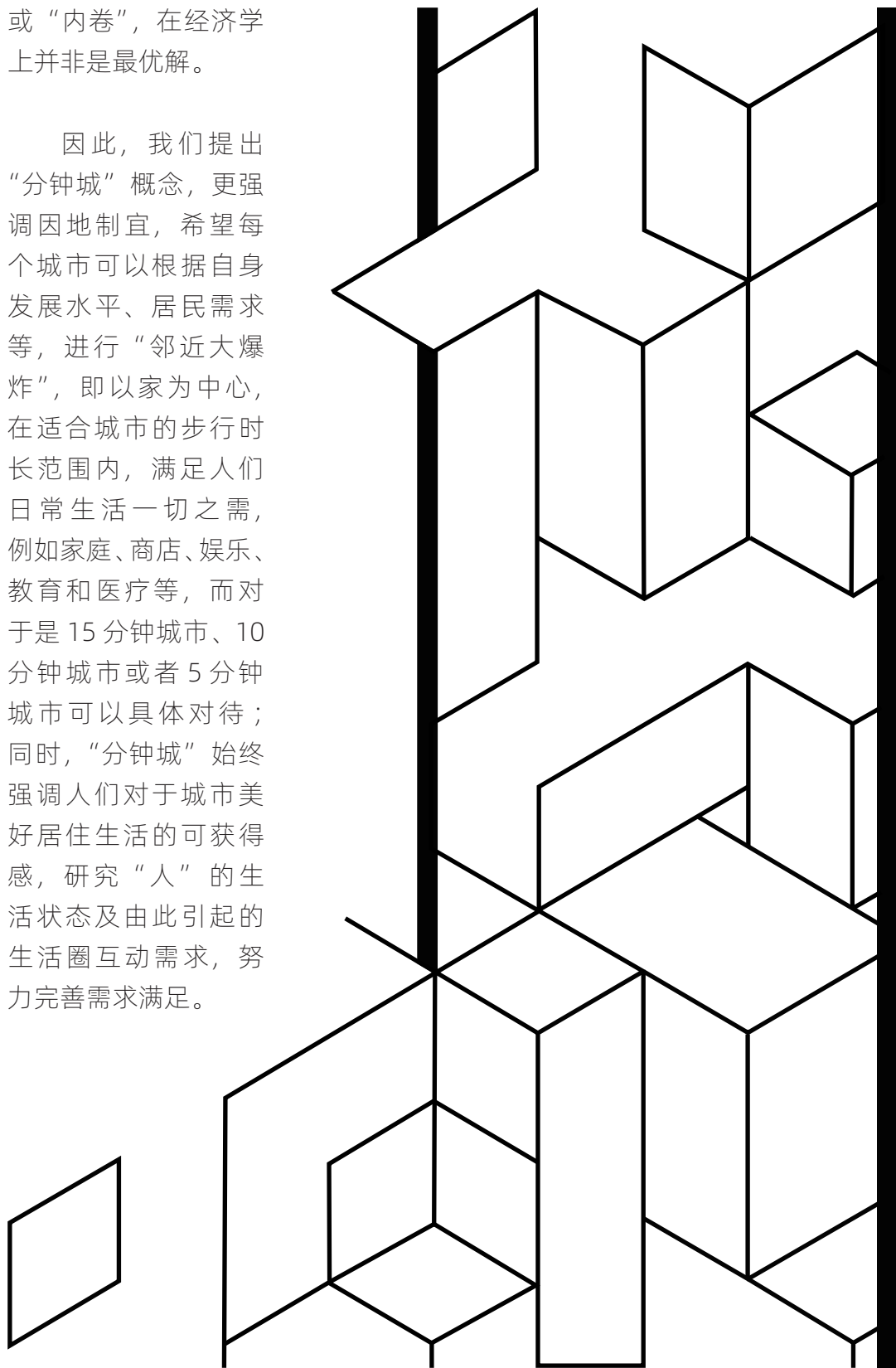
们都忍受着在城市中的时间感被退化，因为我们为了适应今天大多数城市荒极不合理的空间组织和漫长的距离而耗费了大量时间。为什么我们必须牺牲生活品质呢？为什么不应当是城市对于我们的需求做出响应和改变呢？”

卡洛斯“15分钟城市”的中心思想部分来自于过去邻近性和可步行性的论证，以生态学为指导，强调邻近居住，打造人与人之间的联系，让人们积极参与社区建设。

但在中国，大规模的城市化进程，以及人们对于美好生活的追求需求层次差异，让问题变得更加复杂也更加迫切。由于中国城市发展的非均衡化，而且也不可能均衡化，全都“15分钟城市”建设会让一些城市发展或“外张”

或“内卷”，在经济学上并非是最优解。

因此，我们提出“分钟城”概念，更强调因地制宜，希望每个城市可以根据自身发展水平、居民需求等，进行“邻近大爆炸”，即以家为中心，在适合城市的步行时长范围内，满足人们日常生活一切之需，例如家庭、商店、娱乐、教育和医疗等，而对于是15分钟城市、10分钟城市或者5分钟城市可以具体对待；同时，“分钟城”始终强调人们对于城市美好居住生活的可获得感，研究“人”的生活状态及由此引起的生活圈互动需求，努力完善需求满足。



为什么今天我们要关注

# 分钟城

MINUTES CITY

新冠疫情让人们回归“附近”生活方式只是表象原因，更重要的是中国城市发展的逻辑在改变。

过去四十多年里中国的造城运动高速发展，城市发展以经济（生产）空间为导向，在关注数量规模增加之下，造就了一批“摊大饼式”的城市。如今伴随着人口红利的减弱以及后城镇化时代的到来，一方面，以往靠城市规划、扩张等增量模式的发展效果减弱；另一方面，经济发展人民生活水平提高，人们对于城市美好生活的需求得

到更多关注，城市发展的逻辑正在发生改变。

“十四五”规划就提出，要“坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略”，在以人为本、重视人的需求的背景

下，城市发展正在从过去“以物为本”“见物不见人”的发展得到反思，转向以人为本的城市发展观；从过去依靠城市空间拓展“新区开发的增量发展”，转向“城市中心重构的存量挖掘”。

中国城市发展逻辑的改变，本质上是要实现从“土地的城镇化”到“人的城镇化”的转变，让人与城市建立更加密切的联系，挖掘城市发展活力新源泉，其重点在于“日常生活空间”城市生活圈的营造，重构紧凑、完整、便利的生活空间。

**WHAT  
DOES  
THE  
CITY  
LOOK  
LIKE  
IN  
15  
MINUTES**

# 如何建设“分钟城”

## 以满足人们对美好生活的追求？

关键是坚持以人为本，考虑人的需求。

过去几十年的造城运动，让大城市的规模已经达到过去的好几倍甚至几十倍，有些城市从一端到另一端的路程按小时计，有了“远方”却推平了“附近”，造成越是现代化的地区和城市，越没有附近的生活，人的需求被忽视。

“分钟城”的建

设就是要找回“附近”，因为这种“附近”让人们与城市保持着扎根式的联结，从中获得的是个人生活的意义和城市发展的活力。过往我们把更多的精力放在家和城市发生的事情上，对人们居住生活的“附近”、社区的“附近”不关心或者无感，某种程度上也造成人们，特别是新市民对城市的疏离和冷漠。

此外，“分钟城”建设以人为本，还需要考虑让人们有更多的生活需求获得感，促进更美好的生活。例如在当下的城市更新过程中，在老旧小区改造中，更多关注能让人们“生活更新”的部分；在城市生活圈建设中重点关注薄弱环节、突出方面，既解决教育、医疗、文化、商业、交通等普遍性需求，也关照个人、区域的特定需求，提升生活体验。

心的“分钟城”气质，寻找社区进化的痕迹。

研究对中国大城市提供了一个可比较的方案，以期引起更多关于城市发展的讨论，加深新城市发展逻辑下城市进化的理解。但需要特别指出，研究的分析和结论也受限于几个方面：一是对城市生活圈的研究不足以覆盖中国城市全貌，一些城市、居住小区暂时没有标准化的相关研究数据，没能在研究中进行更充分的比较分析，分析结论仅表示样本 60 城范围内情况；二是城市生活圈发展品质高低与小区居民的需求水平也有很大关系，受限于数据的理性维度，我们对于服务业态的形态、层次难以把握，对于城市小区居民的复杂多元的需求特征了解未能充分，是基于现有客观指标维度的研究。

## THE VITALITY INDEX OF URBAN LIFE CIRCLE

基于以上认知，我们对中国城市邻里住区“分钟城”发展水平进行了测度，以期给中国不同的城市发展建设提供可参考的依据，从人本视角探索城市未来趋势，引发更多的讨论带来真正的变化，为城市进化提供我们新的理解。

本报告将分为三个部分阐述我们对于“分钟城”的理解和分析，第一部分重点介绍测量“分钟城”的工具——城市生活圈活力指数，并对很多城市关心的“15分钟城市”进行评价、解析；第二部分选择部分重点典型城市，就城市内部的更细颗粒度的“分钟城——15分钟城市”进行临摹，以期看到更细致的城市“分钟城”模样；第三部分我们选择了几个典型的居住小区，通过区位分析等多角度，挖掘以居住小区为中

# PART 1

---

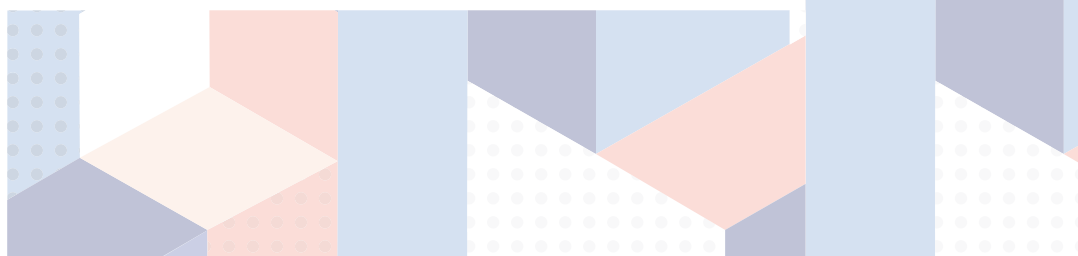
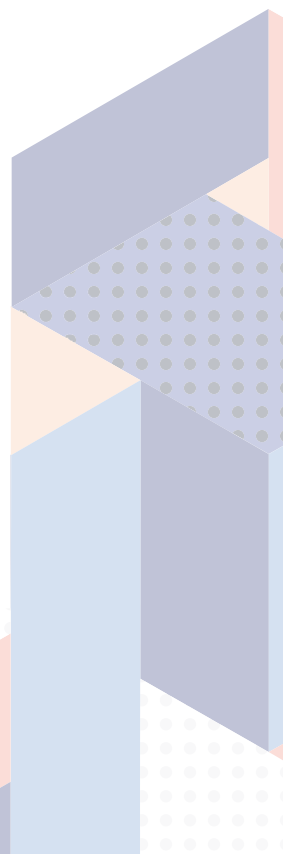
## 2021

### 城市生活圈 “分钟城” 活力指数

60 城 15 分钟城市生活圈活力指数

---

城市繁荣的本质，应是每一个普通市民、普通家庭都能过上美好安定的幸福生活。要做到这一点，我们需要对与人们生活密切联系的“分钟城”发展均衡状况进行测度，以期找出当前城市发展突破的关键环节。





# 1、“城市生活圈活力指数” 指标体系说明

如何描绘出一座城市生活圈“分钟城”的成长现状和进化方向？研究以数据和方法论为基础，确定了一系列的指标，指标选取的过程，展现了我们对于城市生活圈“分钟城”成长与进化的基本理解。

研究中国城市生活圈“分钟城”，就必然要提及中国城市社区发展的变迁史。改革开放之前，新中国的城市基层管理形式以“单位制”为主，单位为其成员提供居住、教育、卫生、文化等生活服务，单位制社区（单位大院）是人们生活的重要载体；改革开放以后，社区发展政策发生变

化，但依然是自上而下式，这体现在一方面社区以基层建设为主要目的，缺乏对社会力量和居民参与的鼓励；另一方面社区建设缺乏对人的需求的关注，不能有效应对居民日趋差异化、多元化的需求。

随着经济发展、人民生活水平提高，城市居民多层次的生活需求与邻里住区有效供给能力不足之间的矛盾不断加深。以小区为中心的生活圈，对于当下的城市居民而言，已不仅仅是一个居住空间，更是一个生活场域。但现实是，在中国的很多城市，硬件设施、服务水平、专业能力等环

节存在着各式各样的限制。

未来城市生活圈进化，一定会更加关注居民生活幸福感的获得，这种获得肯定是一种可触及的感受，因此“分钟城”概念更强调多样化、可获得性，在我们构建的指标体系中，城市生活圈“分钟城”内部的服务可达度成为我们重要的考察指标之一；此外，居民需求层次增加，对提供的服务丰富度和多样性也提出了更高的要求，所以城市生活圈业态丰富度也在我们的考察范围内；而“分钟城”作为日常生活空间，环境的好坏也会在很大程度上影响居

民生活的幸福感的获得，因此小区环境品质度也被纳入到了我们的考察之中。具体而言：

服务可达度指标表示生活圈内各类服务设施的距离情况，各类服务设施包括基础教育设施、医疗设施、文体娱活动空间、商业服务、公共交通五大类设施，居民在“分钟城”内到达各类设施的最短距离。

业态丰富度指标表示“分钟城”内教育、医疗、文化、商业、交通五大类设施、业态的数量和规模情况，既考虑业态存在的种类规模，也考虑每个业态在生活圈内的数量情况。

环境品质度指标表示以小区为中心的生活空间居住环境水平，对影响小区的环境绿化、停车、物业等指标进行了量化考量。

**表：2021 “城市生活圈活力指数” 指标体系**

	维度	权重
城市生活圈“分钟城”活力指数	服务可达度	0.4
	业态丰富度	0.3
	环境品质度	0.3

**“分钟城” 基础设施考察目录**

基础教育设施	幼儿园
	小学
	中学
医疗设施	综合医院
	专科医院
	社区医院
文体娱乐设施	运动场所
	娱乐场所
	公园
	剧院
	图书馆
	高校
	电影院
商业服务设施	菜市场
	百货商店
	便利店
	超市
	购物中心
	银行
	atm
	中餐馆
	西餐厅
	加油站
	宠物服务
	物流公司
	培训机构
交通设施	地铁站
	公交站

在指标权重分配上，研究基于前期调研以及专家评分，服务可达性的权重占比最高，业态丰富度、环境品质度次之。这些指标的设定，一定程度可能会受限于数据本身，但研究希望能尽可能地体现出对于城市进化“以人为本”的价值判断，并希望通过最终的结果回答两个关键问题：

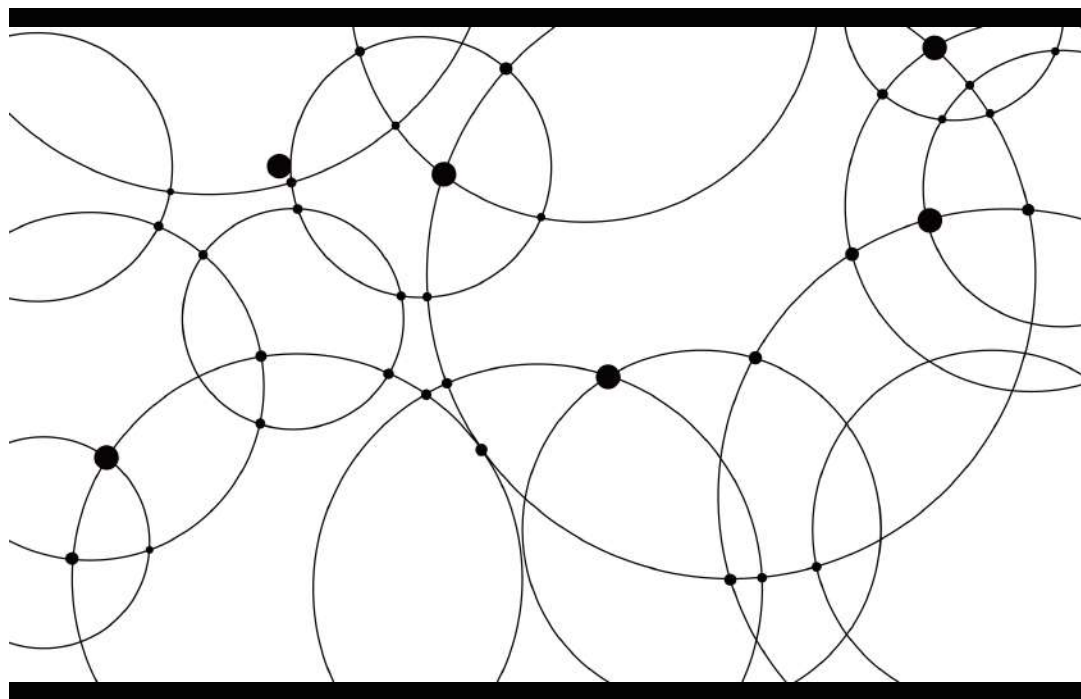
不同城市生活圈“分钟城”建设如何因地制宜？

什么样的“分钟城”才是城市未来发展和居民美好生活所需要的？

此外，就样本和数据做简要报告，就具体计算数据，研究根据百度地图、高德地图、贝壳、国家统计局等机构的数据，综合了28类日常生活相关POI（兴趣点）数据，60项数据指标，并对所有指标数据进行了多重标准化，便于城市内部各类指标比较，以及各个城市

之间对比。

就研究样本城市的选择，考虑到大城市居民对于生活空间提质的诉求更强烈，且原先以生产空间布局为导向的城市发展逻辑，在大城市造成的职住错位、公共服务空间分布不均衡等城市发展问题当前更突出。研究选取了2020年人口在500万以上的城市作为研究对象，以期让研究更聚焦。



## 2、“城市生活圈活力指数” 60 城评分速览

在中国还未快速城市化的时代，1978年以前，那时的北京还处在大院时代，北京城基本就是目前的二环以内；上海则是被黄浦江一分为二，浦东还是一片广袤的农田；而广州的低矮平房随处可见，深圳则还是个小渔村。

四十多年后，沧海桑田，从形态上看城市中的住宅楼鳞次栉比，高层、联排、独栋犬牙交错，一派蓬勃发展的新景象。为顺应城市发展，2018年住房和城乡建设部在新版《城市居住区规划设计标准》中，将“15分钟生活圈居住区”“10分钟生活圈居住区”和“5分钟生

分钟城

15 分钟城市

TAKE

A

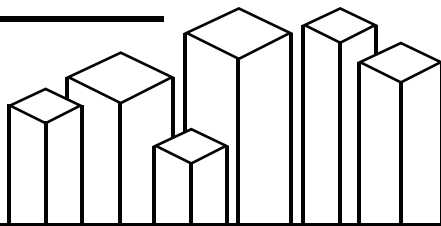
QUICK

AT

60

CITIES

RATING



活圈居住区”作为居住区规划和设施配置的核心对象。

近年来，不少城市也已经在尝试规划城市生活圈，比如北京、上海、广州、长沙、济南、厦门等城市都提出了“15分钟生活圈”相关打造计划。结合时下城市关注热点，我们将这些城市放在“城市生活圈活力指数”评价体系下，所勾勒出来的城市“分钟城”——15分钟城市表现如何呢？

表：60 城“城市生活圈活力指数”速览

城市		综合得分	城市		综合得分	城市		综合得分
1	深圳市	100	21	郑州市	81.20	41	湛江市	62.19
2	上海市	97.07	22	合肥市	80.74	42	常德市	60.12
3	贵阳市	96.76	23	南宁市	80.15	43	漳州市	59.84
4	昆明市	93.43	24	天津市	79.46	44	金华市	58.50
5	广州市	89.77	25	东莞市	79.22	45	烟台市	57.55
6	长沙市	89.12	26	西安市	78.12	46	绍兴市	57.47
7	成都市	88.89	27	苏州市	77.66	47	台州市	56.67
8	厦门市	88.59	28	徐州市	77.10	48	嘉兴市	56.31
9	武汉市	87.50	29	常州市	77.06	49	新乡市	56.18
10	北京市	85.91	30	佛山市	74.76	50	保定市	55.58
11	重庆市	85.81	31	济南市	74.39	51	惠州市	55.32
12	南昌市	85.18	32	石家庄市	73.92	52	济宁市	54.64
13	长春市	84.21	33	宁波市	73.88	53	廊坊市	54.20
14	杭州市	84.14	34	无锡市	73.70	54	南通市	54.12
15	沈阳市	83.68	35	温州市	72.67	55	太原市	53.74
16	哈尔滨市	83.55	36	南充市	70.50	56	唐山市	52.80
17	大连市	83.42	37	赣州市	65.30	57	临沂市	52.77
18	福州市	82.19	38	上饶市	63.75	58	盐城市	52.47
19	青岛市	81.87	39	泉州市	63.63	59	襄阳市	51.95
20	南京市	81.47	40	洛阳市	63.10	60	潍坊市	50

**(1) 在中国的大城市中，绝大多数区域重点城市表现都还不错，以直辖市、省会城市为代表。**在研究的60个中国大城市<sup>1</sup>中，城市生活圈活力指数综合评分前20的城市，除了深圳、厦门、大连、青岛四个计划单列市，其他16个城市均是直辖市或省会城市。在研究的24个直辖市/省会城市中，上海的城市生活圈活力指数得分最高。不过也有例外，厦门比省会福州得分更高，青岛比省会济南靠前。

<sup>1</sup>2020年全国人口普查数据，500万以上人口91个，但因为部分城市数据缺失较为严重，未纳入本次研究

**表：部分区域重点城市生活圈活力指数评分结果**

城市	得分
上海市	97.07
贵阳市	96.77
昆明市	93.44
广州市	89.78
长沙市	89.13
成都市	88.90
武汉市	87.51
北京市	85.92
重庆市	85.81
南昌市	85.18
长春市	84.21
杭州市	84.14
沈阳市	83.69
哈尔滨市	83.56
福州市	82.20
南京市	81.47
郑州市	81.20
合肥市	80.74
南宁市	80.15
天津市	79.47
西安市	78.12
济南市	74.40
石家庄市	73.93

(2) 南方城市整体要好于北方城市。在 60 个大城市中评分前十的城市，除了北京，其他均为南方城市；评分前二十的城市除了北京和东北四城，其他也均为南方城市。近些年来，伴随经济发展南方城市

建设更新较快，城市生活圈环境品质度南方城市得分普遍较高；而服务可达度、业态丰富度两个指标涉及服务业业态较多，南方城市服务业整体比北方发达。不过，东北地区的长春、沈阳、哈尔滨、大连也表现

不错，在东北地区整体人口净流出状态下这四城的人口还是净流入状态，这些城市城市化进程较早，城市发展基础实力都不错，城市社区发展水平也较高。

**表：东北地区四城市城市生活圈活力指数得分情况**

城市	服务可达性	业态丰富度	环境品质度	综合得分
长春市	85.62	84.11	76.65	84.21
沈阳市	84.12	81.02	80.46	83.69
哈尔滨市	88.72	86.60	68.61	83.56
大连市	84.41	77.55	83.30	83.42

(3) 一线城市比拼——“深上广北”。深圳除了在一线城市中第一，在全国 60 个大城市中也是第一名，深圳城市生活圈“分钟城”在服务可达度、业态丰富度和环境品

质度三个方面，虽然都不是全国最高，但都取得了较好的得分，最后综合评分最高，而上海、广州、北京则在三个方面，或多或少有丢分的地方，影响整体得分。相比

较其他城市，北京因为城市肌理的不同，地块尺度大、交通体系导致空间割裂，降低了服务业态的可获得性，拉低评分。

**表：一线城市生活圈活力指数得分情况**

城市	服务可达性	业态丰富度	环境品质度	综合得分
深圳市	97.08	95.43	92.11	100.00
上海市	89.53	89.29	100.00	97.07
广州市	87.84	86.09	86.44	89.78
北京市	80.89	76.87	94.63	85.92

# 3、60城“生活圈活力” 聚类特征分析

帕特里克·格迪斯在《进化中的城市》中提到，“城市必须不再像墨迹、油渍那样蔓延，一旦发展，他们要像花儿那样呈星状开放，在金色的光芒间交替着绿叶。”

城市发展逻辑转变之下，城市生活圈“分钟城”就如同城市之花一样，让人们的生活更美好，这也是一个好的城市应该具备的景致。但中国的城市，由于发展阶段、居民需求等影响，城市生活圈活力要素的混合度情况有明显差异，大大小小的城市生活圈面临的问题并不相同。

我们将全国60个大城市按照“城市生活圈活力指数”评价体系的分指标进行聚类，将特征相似的城市归为一类，得出4大聚类，并为每一类城市贴上了要素特征标签。借由这4大分类，我们清晰地看到了中国大城市生活圈“分钟城”具备的特质，其中既有各项指标均衡型，也有某项指标突出型，具体如下：

(1) 均衡发展型。60个中国大城市中有4个城市生活圈“分钟城”活力要素呈均衡发展态势，均分布在南方，其中深圳、上海属于一线城市，城

市经济发展水平高，服务业态发达，城市生活圈活力较高；贵阳、昆明则都有紧凑城市发展趋势，例如贵阳城市发展规划从“摊大饼”变“蒸小笼”，促进城市紧凑布局，提高城市的通透性和微循环能力，城市内部布局合理，生活圈便利可获得性也越高，活力指数得到相应提升。

(2) 服务业态发展型。在研究的60个大城市中，有约三分之一的城市属于服务业态发展型城市。这些城市生活圈活力指数整体上比均衡发展型城市略低，在三大



指标中存在短板，其中大部分城市服务可达性 > 业态丰富度 > 环境品质度，涉及小区外围的服务可达性和业态丰富度得分高，而涉及小区内部的环境品质度得分偏低。

(3) 环境品质发展型。对于环境品质发展型城市，生活圈“分钟城”三项指标得分情况为环境品质度 > 服务可达性 > 业态

丰富度，虽然城市小区环境品质度要比服务业态发展型城市高，但邻里住区服务业态发展相对不足，拉低了城市生活圈活力指数整体得分，因此环境品质发展型城市整体水平略低一些。

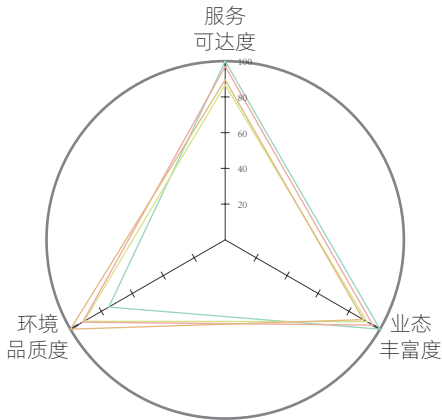
(4) 生活圈活力发展中型。这类城市生活圈“分钟城”还处在发展中，三大指标整体得分相对都不

高，环境品质度略好，涉及社区服务业态的服务可达性和业态丰富度均表现不佳。这些城市多是区域非核心城市，城市发展相对缓慢，城市社区更新不足、业态老旧难以匹配人们对于品质生活的追求，未来城市发展问题和机遇同在。

**表：城市生活圈“分钟城”四大类型城市**

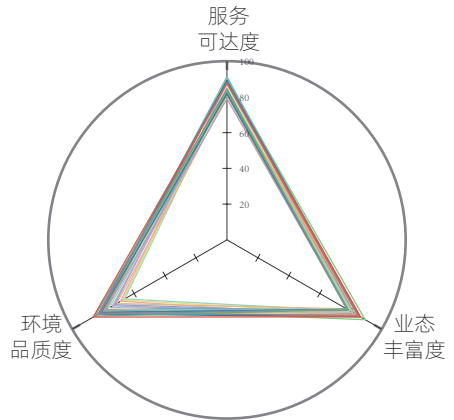
城市类型	服务可达性	业态丰富度	环境品质度	综合评分	城市数
品质均衡发展型	93.34	94.08	89.62	96.82	4
服务业态发展型	85.50	81.87	77.78	83.63	21
环境品质发展型	77.55	70.70	78.89	75.79	11
生活圈活力发展中型	56.69	57.32	68.72	57.01	24

贵阳市 昆明市 深圳市  
上海市



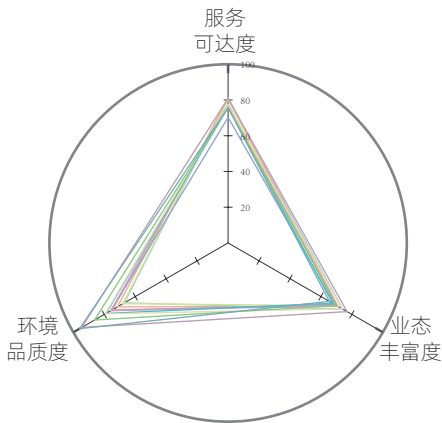
类型 1：城市生活圈活力均衡发展型城市

西安市 南宁市 哈尔滨市  
合肥市 长春市 成都市  
南京市 厦门市 南昌市  
大连市 杭州市 广州市  
徐州市 福州市 郑州市  
天津市 重庆市 沈阳市  
青岛市 武汉市 长沙市



类型 2：服务业态发展型城市

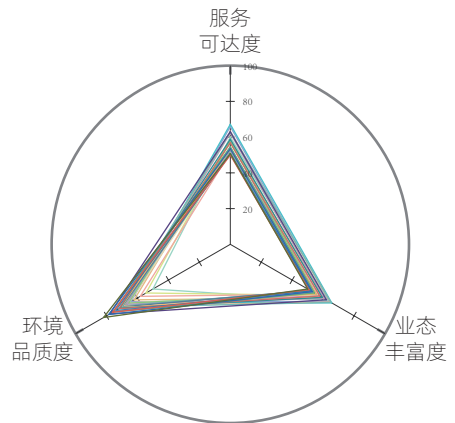
类型 3：环境品质发展型城市



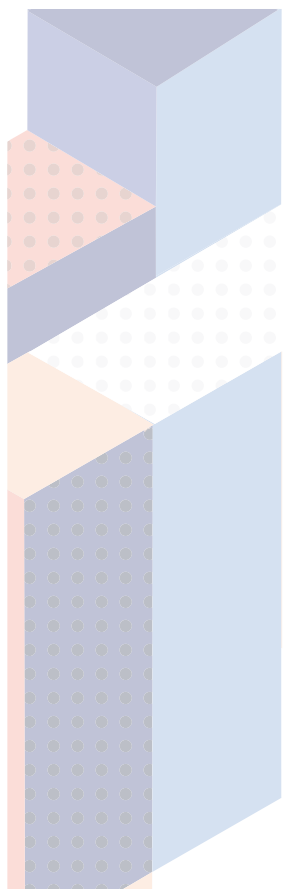
石家庄市 温州市 佛山市  
无锡市 常州市 苏州市  
宁波市 南充市 济南市  
北京市 东莞市



类型 4：城市生活圈活力发展中型城市



太原市 襄阳市 潍坊市  
上饶市 临沂市 惠州市  
盐城市 泉州市 保定市  
台州市 烟台市 南通市  
新乡市 湛江市 济宁市  
常德市 唐山市 洛阳市  
漳州市 金华市 廊坊市  
赣州市 绍兴市 嘉兴市



# PART 2

---

## “分钟城” 典型城市分析

---

### 分钟城—— 15 分钟城市是什么样子？

对于不同城市的人们来说，城市生活圈“分钟城”存在很大的差异。从时间维度看，中国城市发展从“造城运动”走到如今的“城市更新”，很多城市的面貌正在急速改变，这直接带来的是每个人城市生活圈的更新；从空间维度看，中国地域发展不平衡是客观存在，南北城市的差异、不同线级城市的差异由来已久，这种差异过去存在，未来还将继续，这也造成不同城市的人生活圈“分钟城”存在差异；而在城市内部，区域分化发展在近年成为新趋势，这是否会加重人们同城不同品质生活圈的趋势也有待观察。

我们选择了几个城市生活圈特征鲜明的城市，从城市、城区、商圈甚至是社区的维度，对“分钟城——15分钟城市生活圈”活力进行研究，尽可能细致的描绘出不同城市人拥有的生活圈。

# 1、上海：“分钟城”活力水平 浦江西岸更高

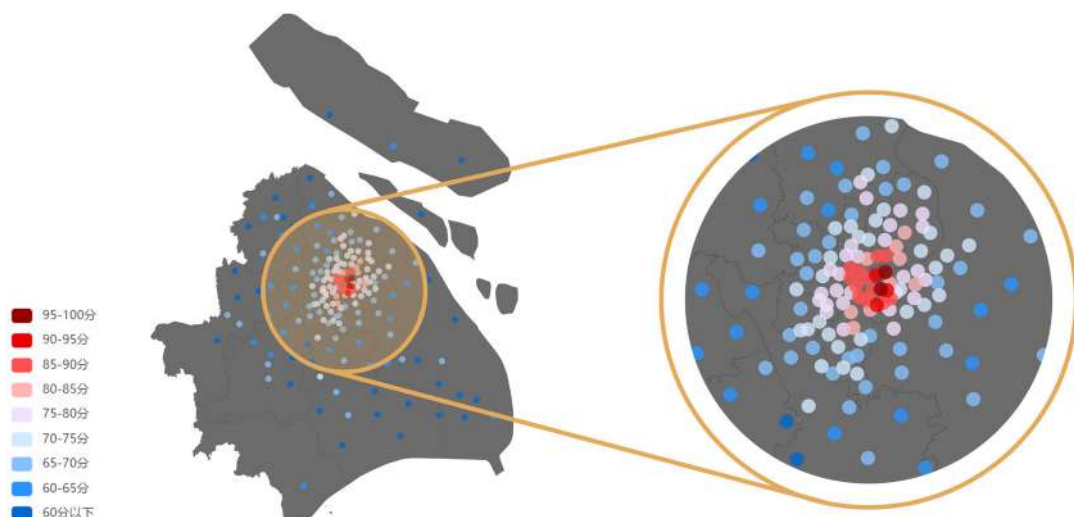
## (1) 空间分布特征

上海中心城区生活圈活力指数较高，黄浦区和静安区最为明显。从环线的角度看，上海社区生活圈活力水平呈现出沿内环 - 中环 - 外环依次递减的趋势，内环内

小区周边公共服务配套的便利程度整体较高。分城区看，以黄浦、静安、徐汇等为代表的中心城区社区生活圈活力水平较高，崇明、金山、青浦、奉贤等外围城区的生活圈活力程度仍有待提

升。此外，黄浦江如同一条“楚汉分界线”将上海众多社区划分开来，浦江以西生活圈活力水平超过浦江以东，且越靠近黄浦江沿岸社区生活圈活力越强。

图：上海商圈“生活圈活力指数”分布情况



数据来源：贝壳研究院

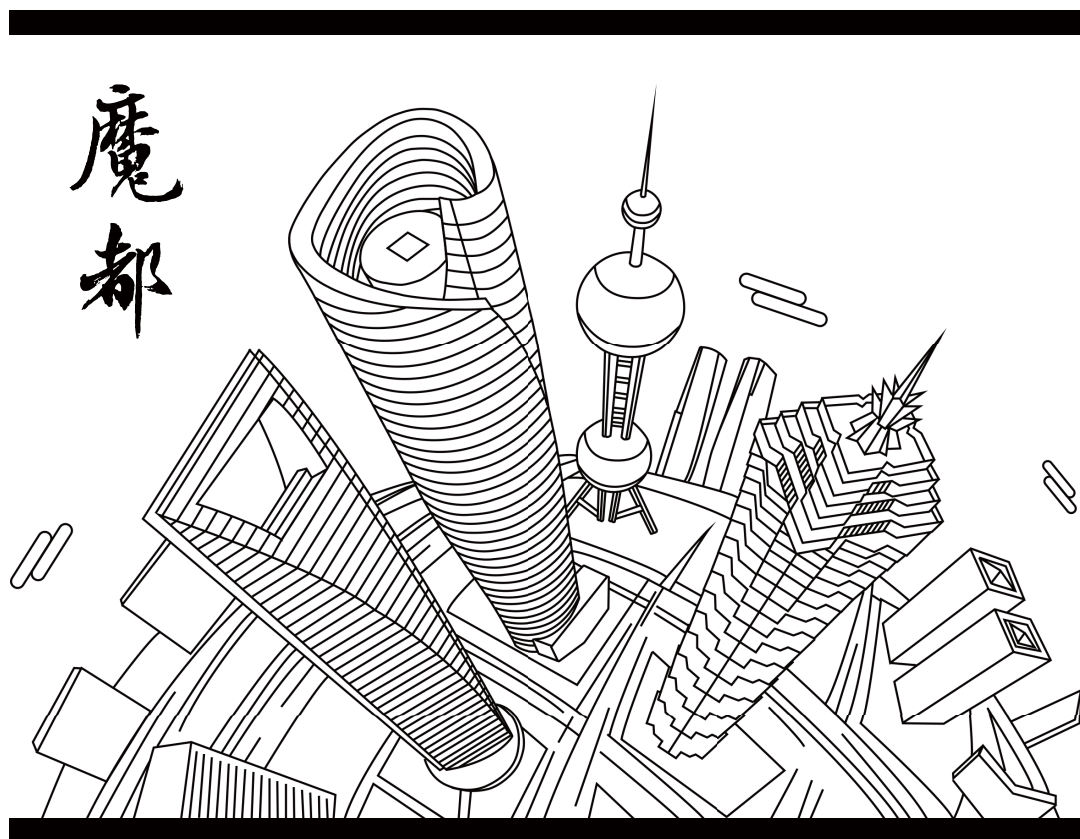
## (2) 商圈分析

上海众多商圈中，内环以内社区生活圈活力程度整体较高，TOP20 活力商圈均集中分布在内环线内，包括南京东路、新天地、人民广场等商圈。这些商圈在商业发展、生活便利、交通便捷、医疗服务、文体娱乐等方面均处于较优水平，以南京东路商圈为例，该商圈成为集商业、办公、住宅为

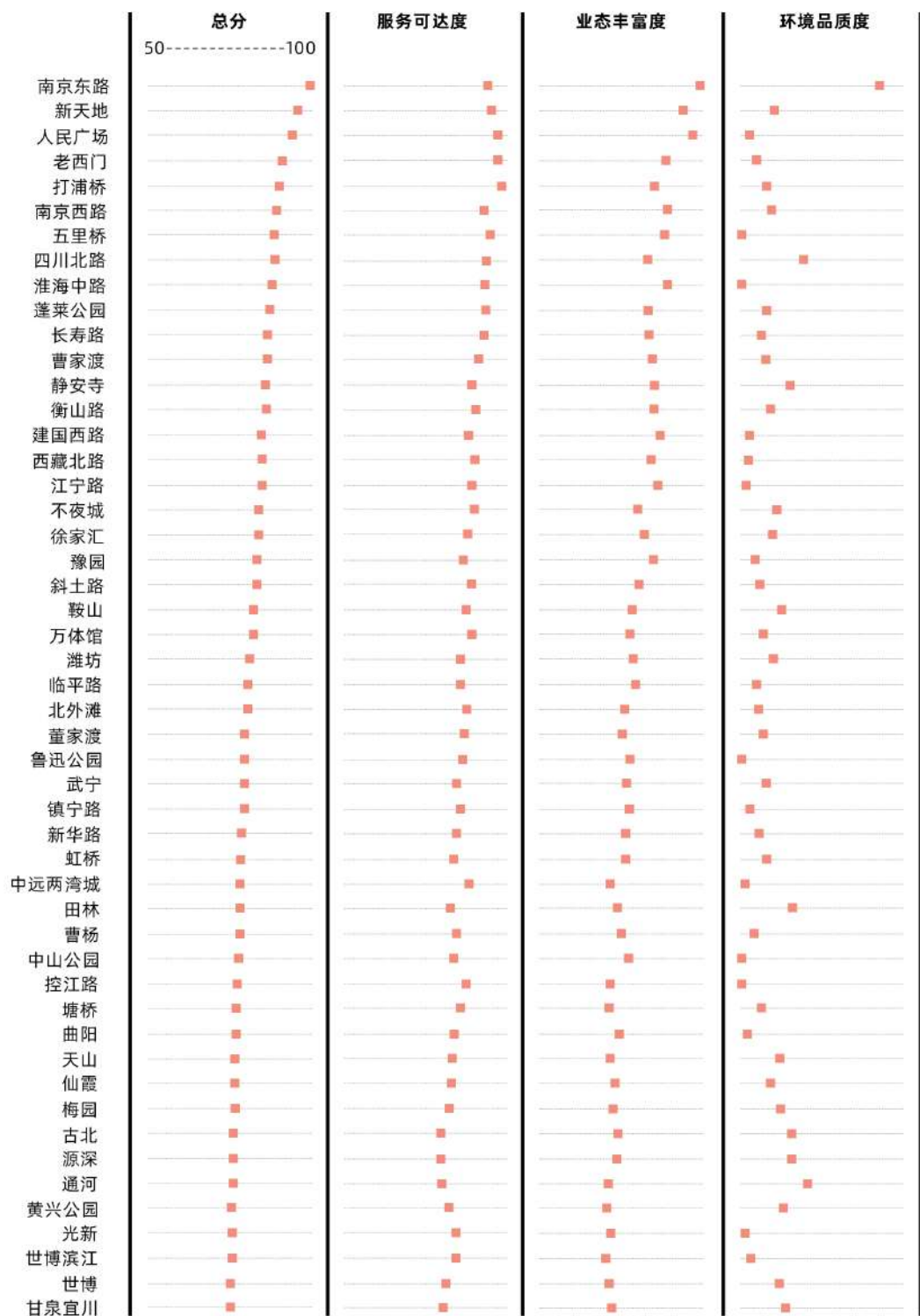
一体的城市中心地，连接多个轨道交通站点，汇聚上海世贸广场、来福士广场、南京路步行街等多家大型购物商场，在生活休闲娱乐方面优势突出，稳坐上海商圈居住活力首位。

细分维度看，新天地、打浦桥、老西门、人民广场等商圈在社区公共服务配套可达方面优势突出，其中

新天地稳坐上海商圈服务可达度的“第一把交椅”；南京东路、人民广场和新天地商圈在教育资源、医疗配套、文体娱乐、商业服务、交通设施方面占据绝对的数量优势，跻身于社区业态丰富度前三；环境品质度较高的商圈包括马桥、南京东路、陈家镇等。



图：上海商圈“生活圈活力”TOP50



数据来源：贝壳研究院

### (3) 典型商圈分析

根据服务可达度和业态丰富度两个维度，将上海众多商圈进行聚类分析，得到以下不同特征的商圈：

生活圈服务高可达度 - 高丰富度商圈。社区生活圈各类配套设施数量与可达水平

均较高的商圈有新天地、人民广场、老西门、南京东路、打浦桥等。以新天地商圈为例，服务可达度与业态丰富度在众多商圈中分别位居第一、第三位，地处市中心繁华区域，汇聚新天地时尚购物中心、香港广场、K11购物艺术中心等多家

大型购物商场，满足周边社区居民休闲娱乐购物需求；临近轨道交通站点、高架道路，去往各地可谓十足便利；商圈内外配套的瑞金等多家医疗机构，为社区居民带来就医方面的便捷。

## 新天地

服务可达度



业态丰富度



生活圈服务高可达度 - 丰富度一般商圈。以四川北路为代表的商圈社区公共服务配套的可达度较高，

但业态丰富度处于较弱水平。四川北路商圈社区服务可达度在众多商圈中排名第七，尤其是交通配套设施

的可达水平较为靠前，位列第五，而四川北路商圈的居住小区周边业态丰富度排名第十八。

# 四川北路

## 服务可达度



## 业态丰富度



生活圈服务高丰富度 - 可达度一般商圈。建国西路商圈社区公共服务配套设施数量整体较高，业态

丰富度在众多商圈中排名第八位，尤其是社区周边基础教育、文体娱乐设施配套水平平均挤进前三行列。

而服务设施可达度相对较低,排名第21位,社区周边医疗服务、商业服务、交通设施的可达度相较一般。

# 建国西路

## 服务可达度



## 业态丰富度





---

## 2、成都：“分钟城” 水平由内向外辐射，依次递减

---

### (1) 空间分布特征

总体而言，成都生活圈活力指数的空间分布特征是由内向外辐射，依次递减。我们以成都 168 个商圈为样本，测算出商圈的“生活圈活力”，并以此展开分析。

从商圈的地理空间分布角度看，成都高指数商圈集中分布在中心城区，具体而

言，活力指数较高的商圈集中分布在锦江、青羊、金牛、武侯及成华等成熟区域。从环线角度看，与上海类似，成都商圈的生活圈活力水平呈现出“内高外低，依次递减”的分布特征。

这种空间分布特征，与城市格局本身是直接相关的。如图所示，作为典型的放

射型城市，成都以天府广场为核心，人民北、中、南路为南北轴，蜀都大道为东西轴，以“环线+放射线”的结构，由内向外辐射。此类型城市格局的显著特征就是优质资源会集中分布在中心区域，沿着城市脉络由中心向外辐射，并呈现出逐渐衰减趋势。

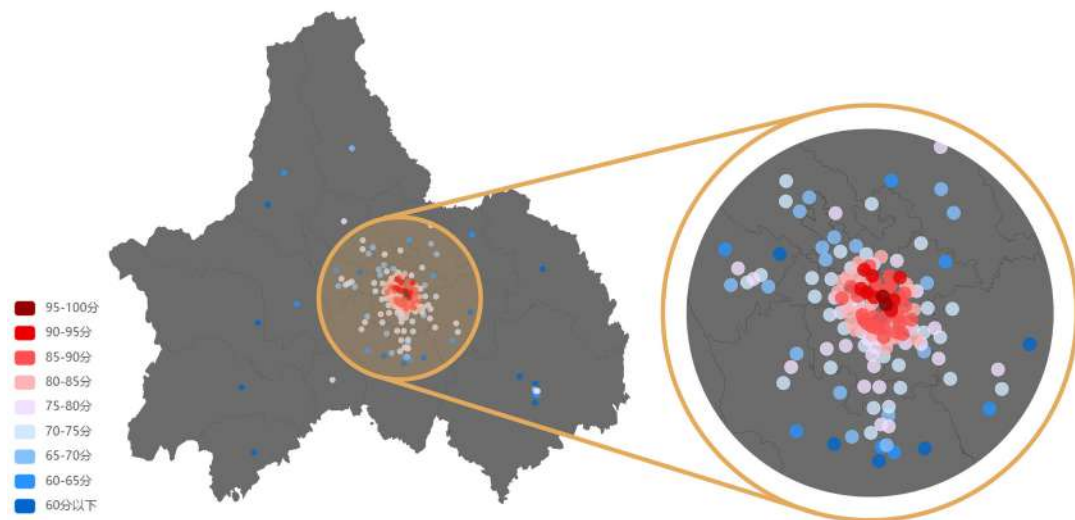


---

**RADIATING FROM INSIDE TO OUTSIDE**

---

图：成都商圈“生活圈活力”指数分布情况



数据来源：贝壳研究院

## (2) 商圈分析

我们把颗粒度降到商圈级别，成都生活圈活力 TOP 级别的商圈都有哪些？又表现出什么样的共性特征？

成都生活圈活力指数 TOP10 的商圈均位于二环范围内，包括盐市口、太升路、合江亭等商圈。如前所述，作为典型的环形放射状城市，成都以核心商圈为起点四面八方向外发展，逐

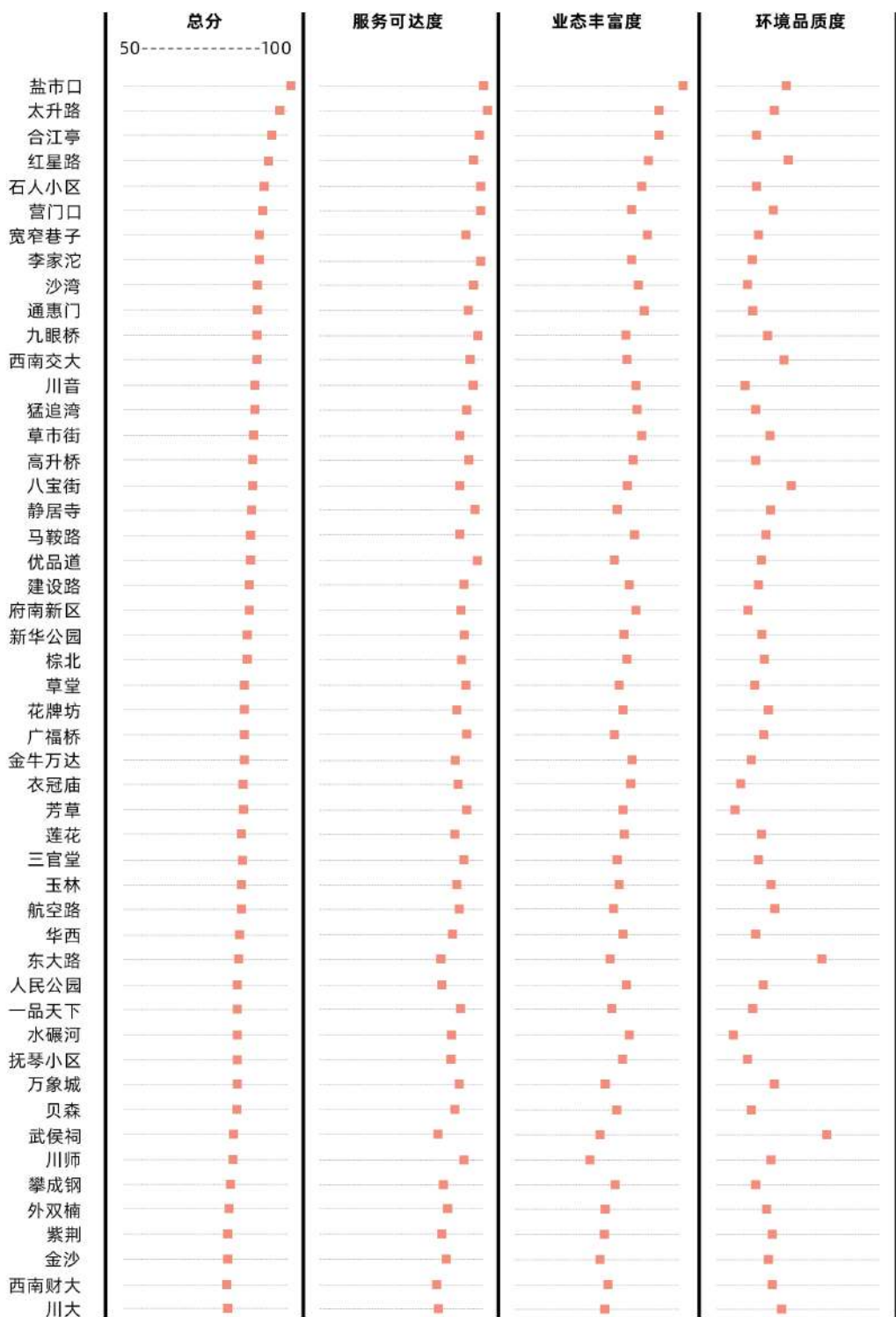
步形成核心、次级、近郊商圈的三级格局。

细分维度分析，业态丰富度方面，盐市口、太升路、合江亭、红星路、宽窄巷子、通惠门、石人小区、草市街、沙湾及猛追湾等商圈位居前列；可达性方面，太升路、盐市口、营门口、石人小区、李家沱、合江亭、优品道、九眼桥、静居寺及沙湾等商圈位居前列；环境品质度方面，青城山、牧

马山、新会展、武侯祠、锦江生态带、麓山、东大路、麓湖生态城、市一医院及雅居乐等位居前列。

由于核心城区多为老旧小区，环境品质方面不如周边新区，具体体现在容积率、绿化率及车位配比等方面。当下，随着成都老旧社区改造项目推进，核心城区的小区环境品质会得到进一步提升。

图：成都商圈“生活圈活力”TOP50



数据来源：贝壳研究院

### (3) 典型商圈分析

我们根据服务可达度和业态丰富度两个维度，将成都样本商圈进行聚类分析，得到以下不同特征的商圈：

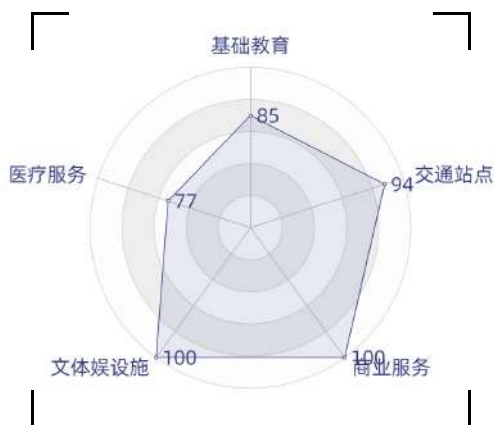
生活圈服务高可达度 - 高丰富度商圈。该类型商圈包括盐市

口、太升路、合江亭、红星路及宽窄巷子等。以盐市口为例，该商圈处于城市核心内，距天府广场约 150 米，新世纪广场、人民商场、成都百货大楼、仁和春天百货、摩尔百盛、大业百货等大型购物中心汇集其中，方圆 1 公里范围内，

有天府广场、春熙路及太升南路地铁站点，交通便利。根据我们的测算模型显示，在配套丰富度方面，盐市口居于样本商圈的首位；在服务可达度方面，盐市口仅次于太升路商圈。

## 盐市口

业态丰富度排名：1



服务可达度排名：2



生活圈服务高丰富度 - 可达性一般商圈。该类型商圈包括草市街、八宝街、马鞍路、衣冠庙及府南新区等。以草市街为

例，其社区公共服务配套的可达度较高，但业态丰富度处于较弱水平。具体在服务可达度方面，在众多商圈中排名 30，但是

在配套丰富度方面排名较高，尤其是基础教育、交通站点及商业服务等，指数均较高。

# 草市街

业态丰富度排名：8



服务可达度排名：30



生活圈服务高可达度 -- 丰富度一般商圈。该类型商圈包括静居寺、沙湾、红星路、川音及西南交大商圈等。以静居寺为例，

该商圈紧邻二环，配套服务可达性方面，在168个样本商圈中排名第九，其中，商业服务及交通站点方面优势比较明显；业态丰富

度方面，该商圈在样本商圈中排名35，医疗服务、文娱设施及商业服务等方面表现一般。

# 静居寺

业态丰富度排名：35



服务可达度排名：9



# 3、北京：核心城区 生活圈活力更强

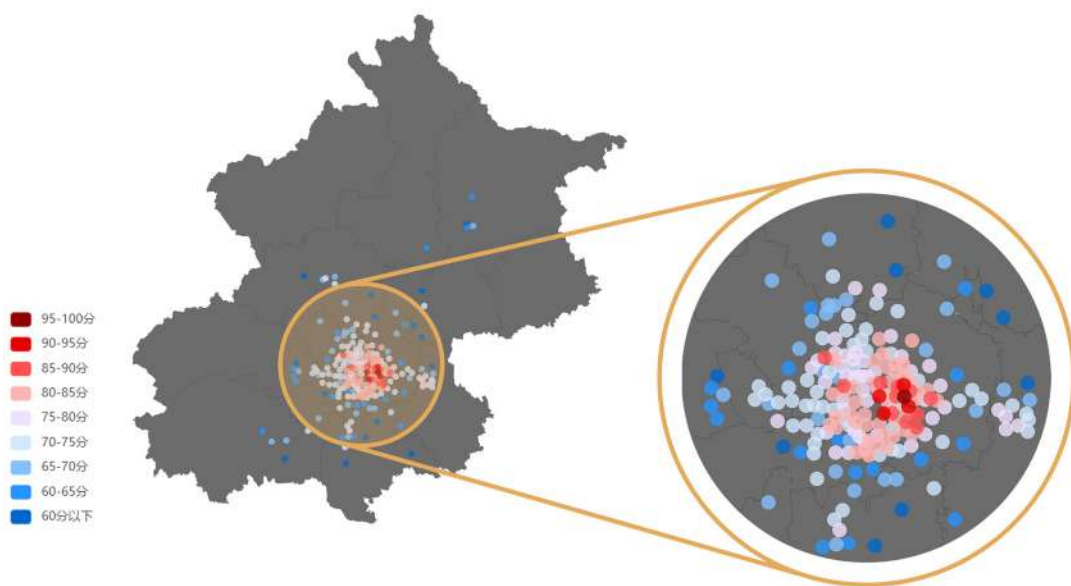
## (1) 空间分布特征

核心城区生活圈活力更强。从北京市226个商圈的空间分布密度看，总体上以天安门为中心较为均匀地向四周扩散。我

们对这些商圈的“生活圈活力”指数进行测算后发现，核心城区小区生活圈活力更强，活力指数从核心区向外围递减。北京生活圈活力的核心，

与商圈密度分布的中心点相比，从天安门向东部偏移，东城区和朝阳区西部的活力指数最高，西城区商圈的活力指数差异最小。

图：北京商圈“生活圈活力”指数分布情况



数据来源：贝壳研究院

# Welcome To



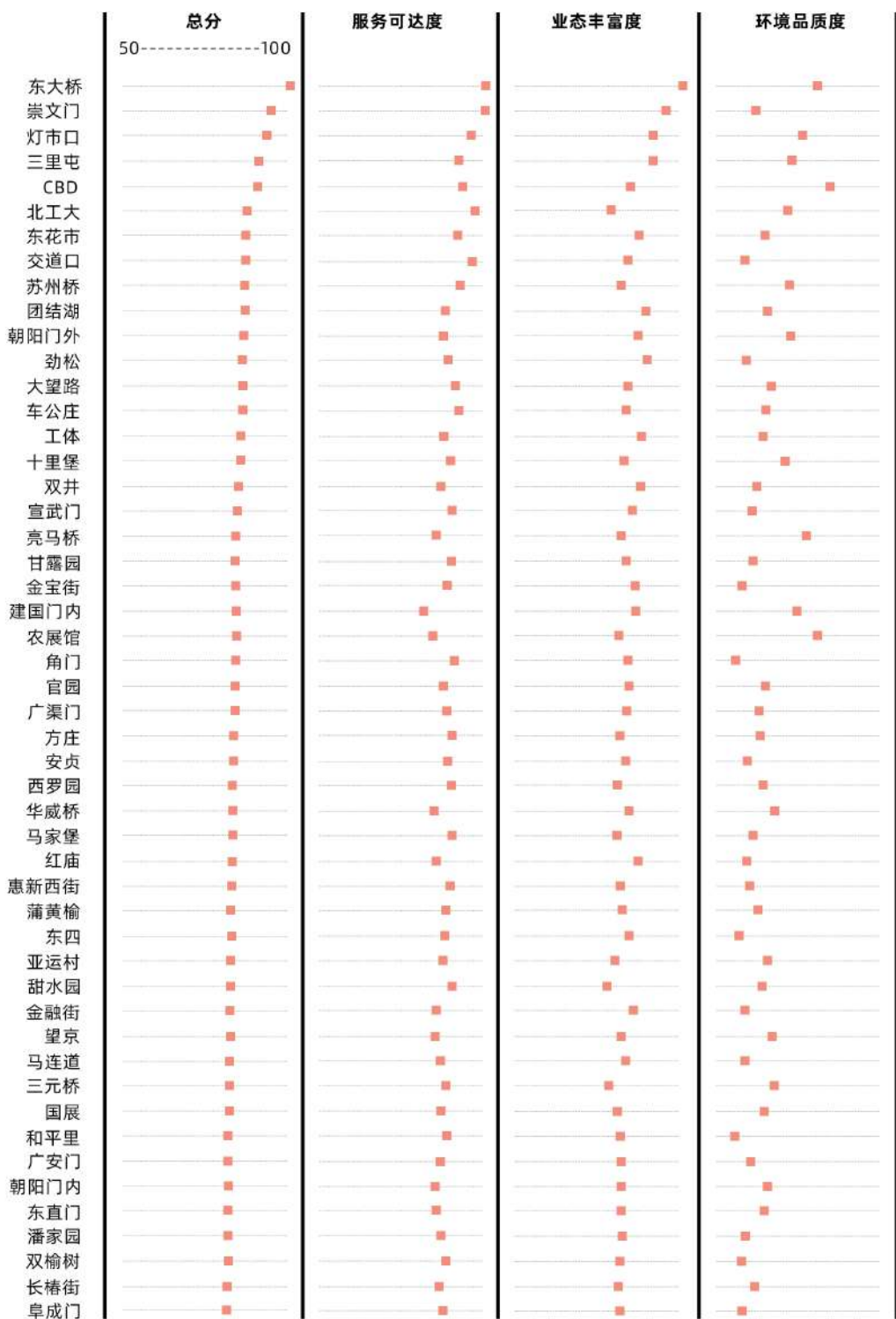
## (2) 商圈分析

北京商圈“生活圈活力”榜单TOP10显示，东大桥、崇文门高居前两位，排名3-10名的商圈分别为，灯市口、三里屯、CBD、北工大、东花市、交道口、苏州桥、团结湖。前十名的商圈中朝阳区占半数，东城区占四席，海淀区商圈首位苏州桥排名第九。

细分维度看：服务可达度方面，东大桥、崇文门优势明显，北工大、交道口、灯市口紧随其后；业态丰富度方面，东大桥、崇文门仍然保持领先，综合排名稍靠后的工体、双井和红庙在丰富度单项上跻身前十；环境品质度方面，活力指数较高的商圈有CBD、东大桥、农展馆、亮马桥等。



图：北京商圈“生活圈活力”指数 TOP50



数据来源：贝壳研究院



### (3) 典型商圈分析

根据服务可达度和业态丰富度两个维度，将北京商圈进行聚类分析，得到以下不同特征的商圈：

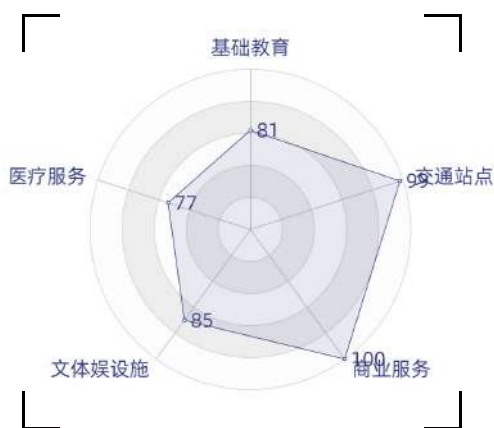
生活圈服务高可达度 - 高丰富度商圈。典型代表有：东大桥、崇文门、三里屯、灯市口等。以东大桥为

例，业态丰富度和服务可达度在北京众多商圈中排名均为第一。地处繁华的东三环，紧邻国贸，依托世贸天阶、朝外 SOHO、财富购物中心等大型综合体，商业气息浓厚，商业服务可达度和丰富度也均荣登榜首。东大桥商圈覆盖范围内有东大桥、金

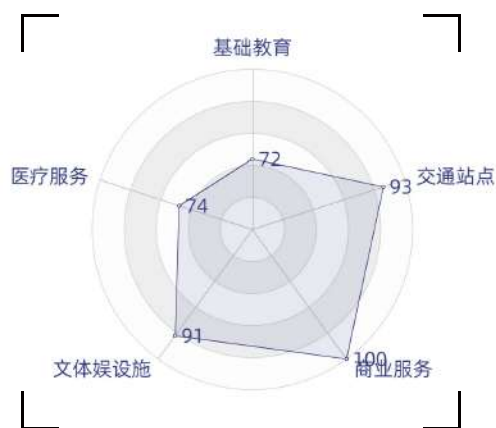
台夕照和呼家楼三个地铁站，向南 500 米有国贸、永安里站，向北 600 米有团结湖站，四通八达，未来的东大桥还可能是北京地铁 6 号、17 号、22 号、28 号线的换乘站，交通配套还会有进一步提升。

## 东大桥

业态丰富度排名：1



服务可达度排名：1



生活圈服务高丰富度 - 可达性一般商圈。典型代表有：劲松、团结湖、工体、双井等，以双井为例，商圈范围内有富力广场购物中心、乐成购物中心两大综合商业

体，同时还有北京歌舞剧院、朝阳区图书馆、北京东区儿童医院、国际幼儿园，配套丰富，商业、文娱、交通、教育、医疗等各方面相对均衡。这些配套大多都集中分

布在三环路和广渠路交叉口，形成商圈中心，因而商圈内小区的服务业态丰富度和可达度方差较大，尤其体现在可达度上。

## 双井

业态丰富度排名：8



服务可达度排名：47



生活圈服务高可达度 -- 丰富度一般商圈。典型代表有：北工大、交道口、CBD、苏州桥等。以苏州桥为例，文体娱和交通优势突出。商圈基本由北三环、北四环、万泉河路、中关村北大街四条主干围成，

仅在商圈范围内就有苏州街、人民大学、海淀黄庄、中关村四座地铁站，是海淀区最繁华的地段之一。苏州桥商圈文化气息浓郁，商圈内有中国人民大学，北邻北京大学、清华大学，南邻北京理工大学、北

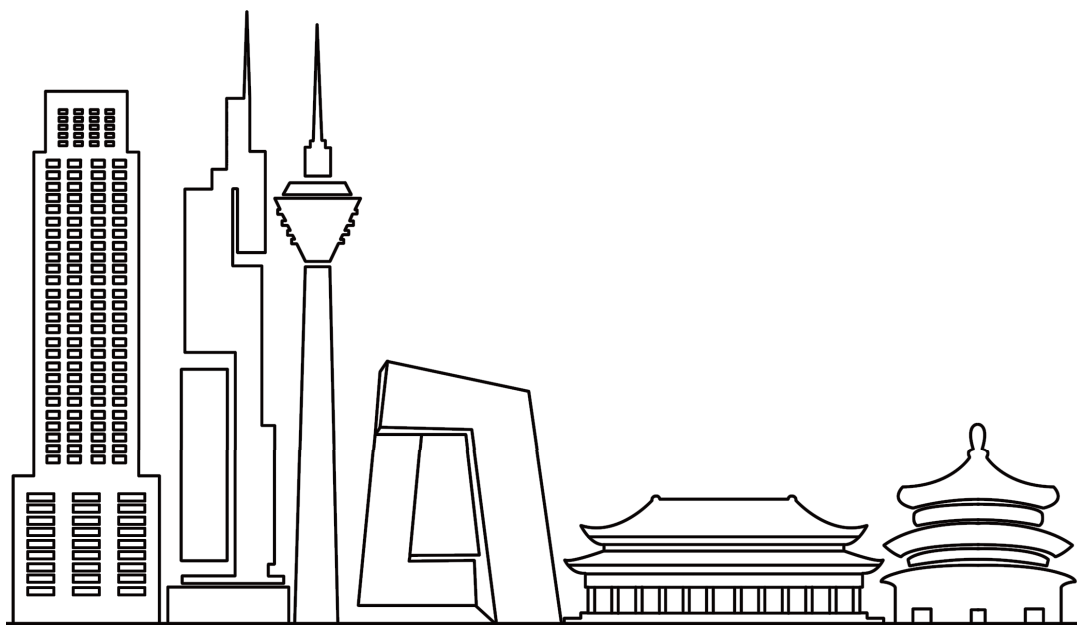
京外国语大学。从功能区上看，商圈北部办公楼林立，还有新中关、欧美汇等购物中心，商圈南部主要为中国人民大学和一些大型居住区，地块尺度较大，形成高可达度低丰富度的发展形态。

# 苏州桥

业态丰富度排名：8



服务可达度排名：47



**BEIJING IS A DIVERSE CITY**

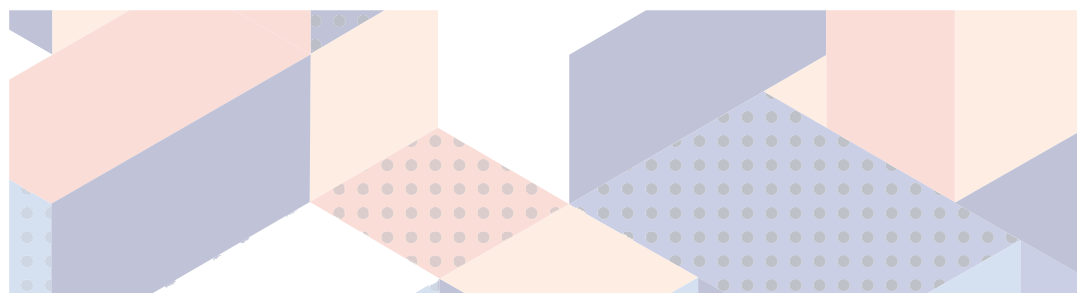


# PART 3

---

**典型社区“分钟城”  
生活圈分析：  
感受社区所传达的气息**

---



Paul Graham( 保罗·格拉汉姆)曾在《Cities and Ambition(城市与野心)》一文中提到,“特定的城市可以对人传递出特定的信息”,例如,纽约传达出来的信息是:你的钱包得再鼓点;剑桥则是:你应当多读书变得更聪明;硅谷则是:你应当更强大;巴黎则是:做事要有风格。

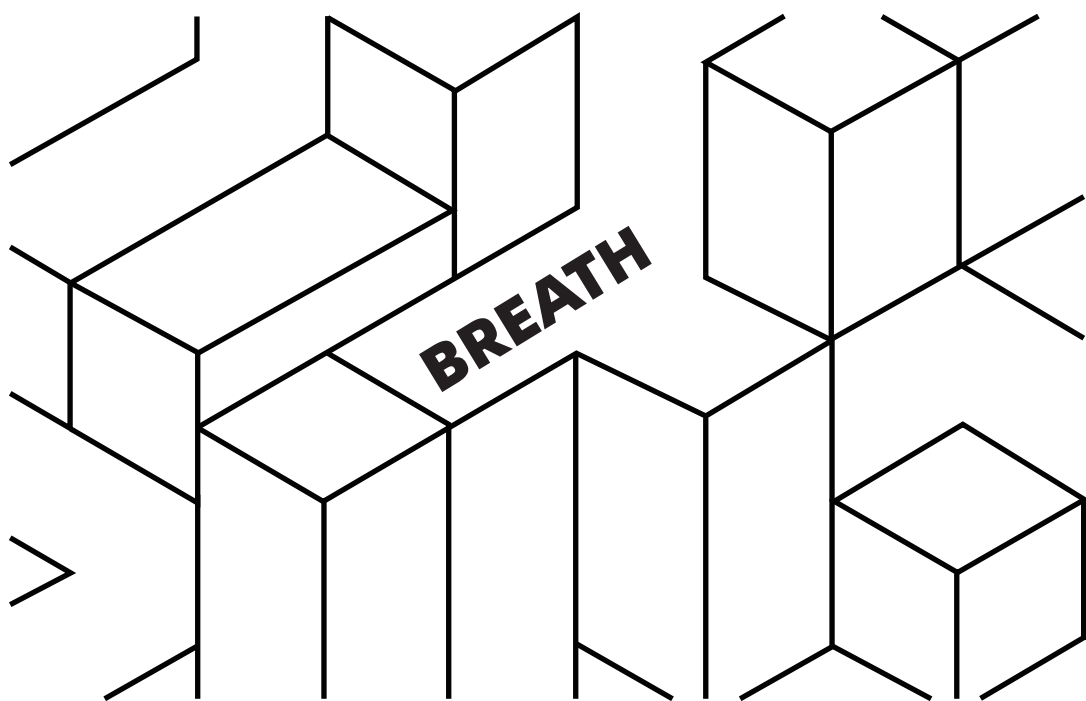
一座城市具备什么样的气质,传达出什么样的信息,就吸

引着什么样的人聚集此地,同时也让外来者感受到这座城市不一样的脉动。

那么,具体到城市内部的微观尺度-社区,对于长居于此的居民,是否同样会感受到其传达出的“独特”气息。本报告第三部分,我们以北京这座城市为样本,基于案头工作测算了约6800个社区的生活圈活力指数(15分钟城市),结合线上及线下访谈,最终选择有代

表性的社区,对其所展现的特质进行探讨。

我们将分析3类典型代表社区,分别是超大型社区、城市“蜂巢”、及“孤岛”社区。对于社区的定义,超大型社区来源于现有定义,而城市“蜂巢”及“孤岛”社区源于我们的自有定义。需要说明的是,对于不同类型的社区,我们选择了具体案例,但并不代表没有其他典型社区,也无意于比较孰优孰劣。



# 1、超大社区“睡城”天通苑

什么是超大型社区？对于这个问题，一说是建筑面积在 50 万平方米以上的社区，但并无明确信源。可以确认的是，超大型社区本身是一个相对概念。在比较样本中，

建筑面积或者居住人口总数居于头部位置的，是可以定义为大型社区甚至是超大型社区的。

天通苑，是 1999 年由顺天通房地产开

发集团建设的大型社区，位于北京立水桥北，行政上隶属于昌平区天通苑北街道和天通苑南街道，开发建设社区前该地称“太平庄”。



社区规划建筑面积 600 多万平方米，分为本区（或老区）、天通东苑、天通西苑、天通北苑与天通中苑，每个苑又按照数字分 1、2、3 区，天通中苑分为东区、西区、南区、北区，常住人口近 50 万，于 2001 年 - 2008 年陆续建成，以经济适用房为

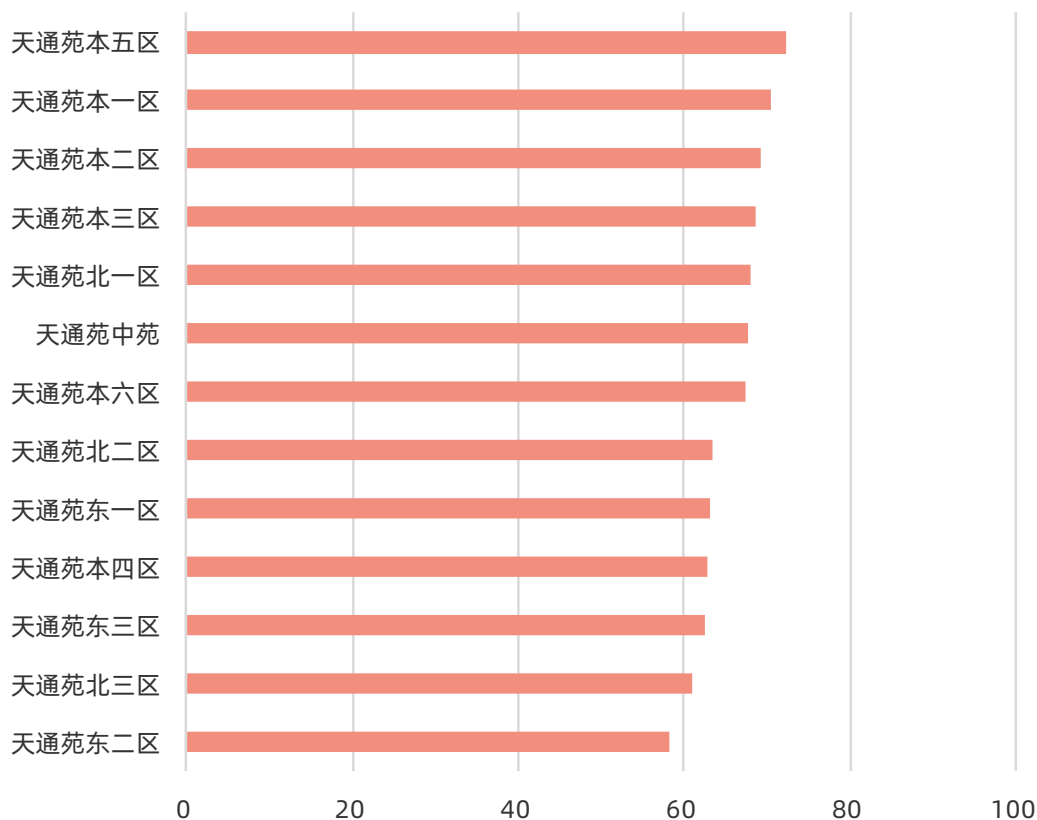
主，在户型方面，种类丰富，主力成交户型是 80 平方米 - 100 平方米的两居室和 150 平方米 - 160 平方米的三居室。

天通苑素有“睡城”之称，职（业）住（所）分离比较明显。昌平人力社保局与高德地图大数据分析显示，绝大多数回天地

区就业人口的就业半径在 10 公里以上，工作地点遍布主城区。

我们依据生活圈活力指数计算模型，测算了天通苑本区、天通中苑、东区及北区的指数情况，如下图所示：

### 天通苑品质社区指数



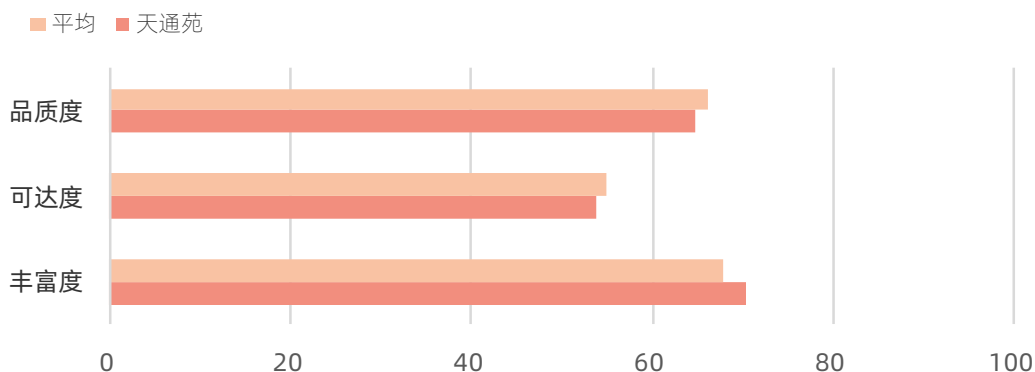
从指数排名情况看，其均值约为65.76，高于55.7%的样本社区，其中最大值为天通苑本五区，

约为72.28，标准差约为4.18。

就单个维度而言，我们分别从社区服务

可达度、业态丰富度及小区环境品质度出发进行探讨。

### 天通苑社区分维度指数对比情况

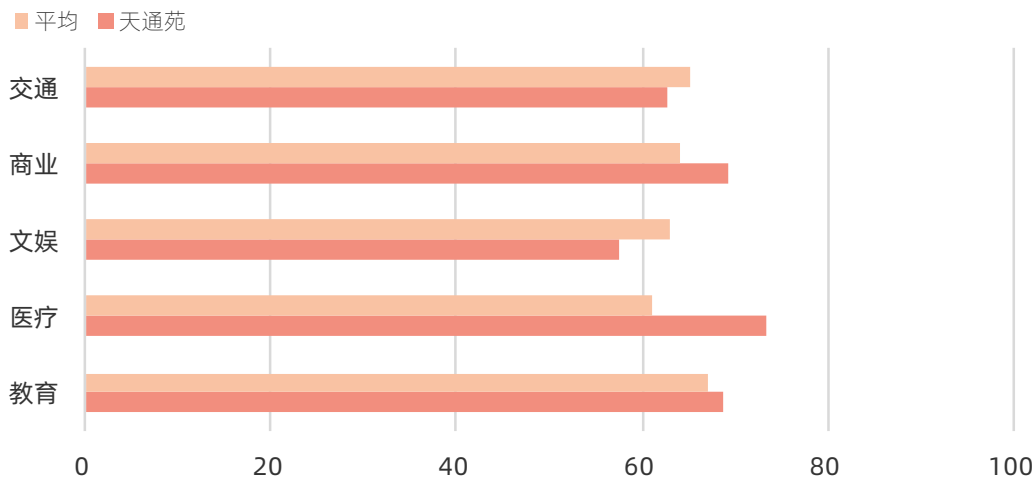


统计发现，相对于样本总体而言，天通苑社区的周边业态丰富度相对较高，庞大的人口基数要求的配套数量相应较高。

如下图所示，在所考量的5个细分指标中，教育、商业及医疗方面，天通苑高于样本社区均值，尤其是医疗配套，在数量上具

备相对明显优势，但在文娱及交通配套方面，数量上要低于样本社区均值。

### 天通苑社区丰富度明细对比情况



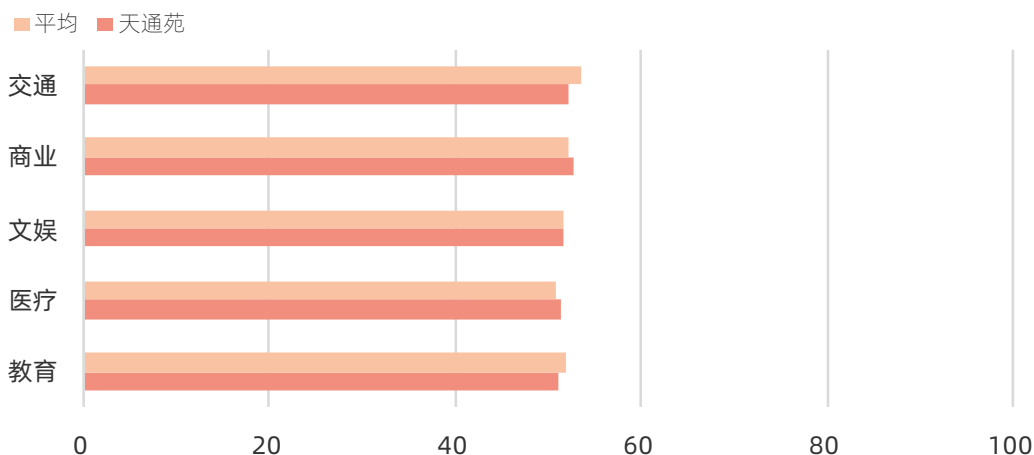


就服务可达度而言，天通苑可达度指数接近于样本均值水平，如下图所示，在所考量的5个细分指标中，商业及医疗配

套方面，天通苑高于样本社区均值，文娱配套与样本均值接近，交通及教育配套方面，可达性要低于样本均值。其中，交通配套

方面的差异相对明显，说明天通苑在交通配套方面，有进一步优化的空间。

### 天通苑社区可达度明细对比情况



作为超大型社区，天通苑还有很多值得改进的地方，比如内外部交通拥堵、环境嘈杂、居住体验不好等，此外，限于内部缺乏产业支持，导致职住均衡问题突出等。

当下，在政府主导下，针对于社区改造的“回天计划”正在持续推进，教育、

生活及商业配套项目陆续开工建设。届时，作为超大型社区的天通苑在居住体验、便利性及其可达性等方面，均会得到质的飞跃。

作为一个平均楼龄近20年，却又在焕发新春的超大型社区，天通苑社区所居住的人群，年龄层次老中少均有，以年轻人居

多。由于户型多样及配套相对完善，既适合刚需也适合改善，因此，无论是从居住人群还是从置业目的上看，天通苑并没有表现出显著特征，或者说，这恰恰也是超大型社区所要传达的信息——包容。

---

## 2、城市“蜂巢” -MASTER 领域

---

我们计算了租赁情况与小区户数的比值，同时要求小区总户数不低于 100，依据比值从大到小提

取排名靠前的小区。理论上，该比值越大，表示该小区的租赁流动性越大，因此，我们定义这样的小区

为——城市蜂巢。租客就是辛勤的蜜蜂而小区就成了供他们生活的蜂巢。

---

**我们总结了此类小区的特点：**

**公寓兼普通住宅；**

**地理位置优越，周边配套齐全，生活便利性高；**

**社区规模小，楼龄新，高密度；**

**以小户型或超小户型为主；**

**居住人群多为青年上班刚需群体，单身或两口之家。**

---

此部分我们以“MASTER 领域”社区为例进行探讨，该小

区位于三环内，属于老国展板块，绝大部分是一居室 LOFT 户

型，属于典型的“年轻范”品质社区。

## MASTER 领域周边配套



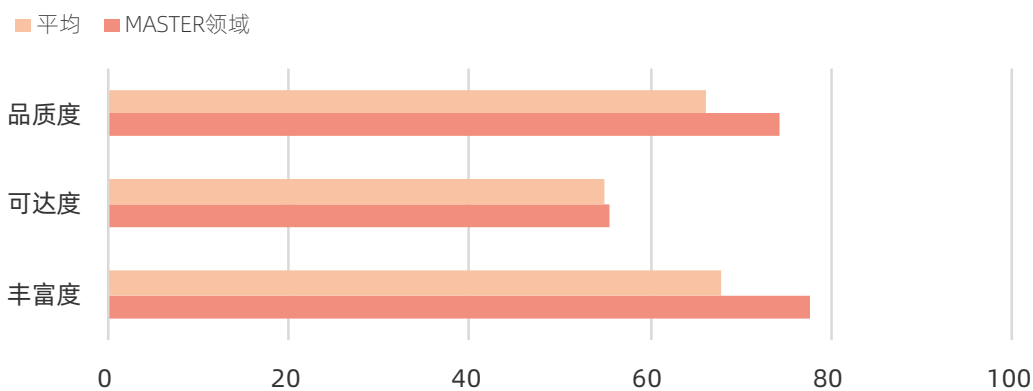
根据生活圈活力指数模型测算结果显示，该社区指数得分约为 74.91，高于 82.8% 的样本社区，属于高居住品质社区，其居住人群特征比较明显：两口之家的白

领，整体偏年轻化。

就单个维度而言，我们分别从社区周边服务可达度、业态丰富度及环境品质度出发进行探讨。如图下所示，在各细分维度

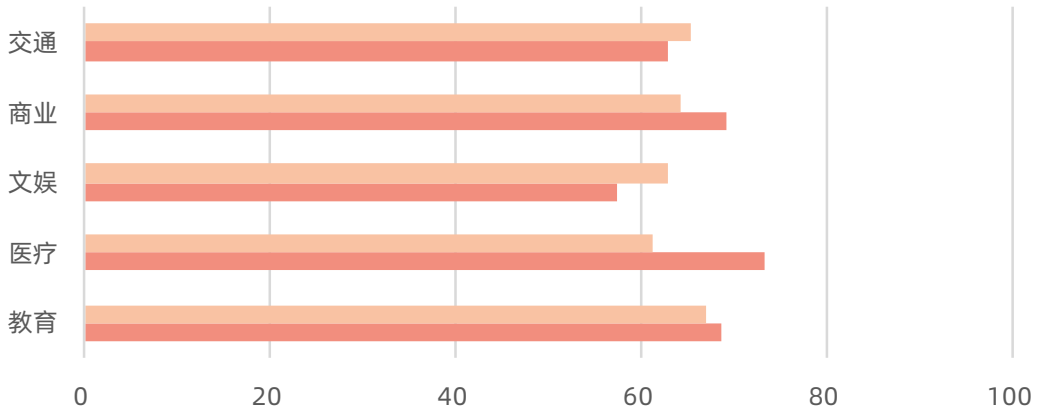
上，该社区指数均要高于样本社区均值。其中，在业态丰富度方面尤为明显，统计显示，该社区业态丰富度指数约为 77.71，高于 78.2% 的样本社区。

## MASTER领域分维度指数对比情况



# MASTER领域丰富度明细对比情况

平均 MASTER领域

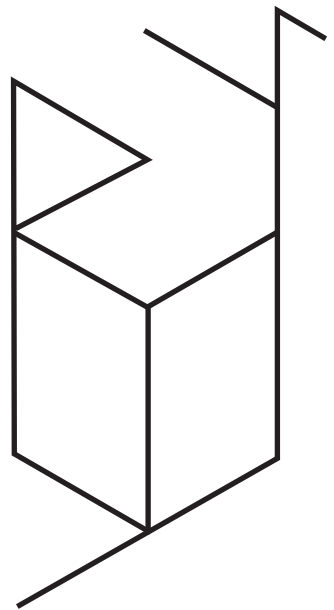


对于配套情况, 我们从业主的点评数据可见一斑, 如右图所示。

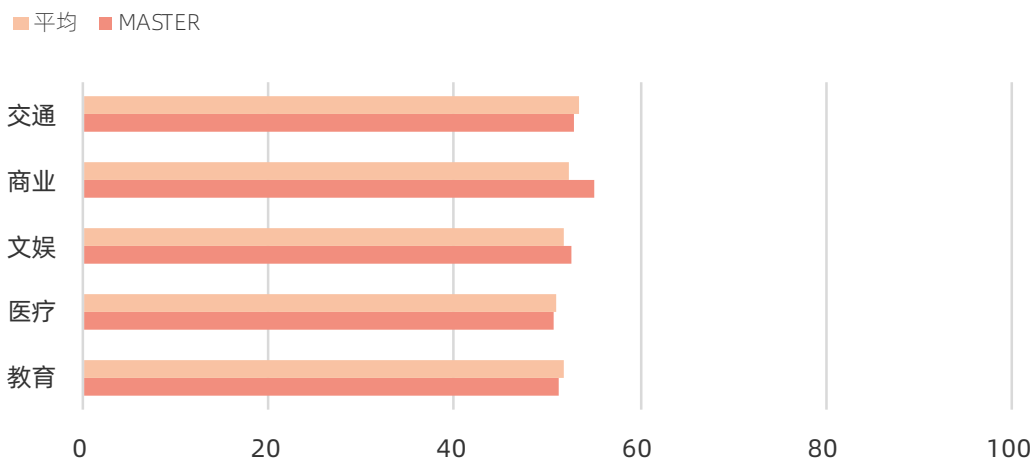
就业态丰富度而言, 在所考量的5个细分指标中, 教育、医疗、文娱、商业及交通等指标得分均要高于样本社区均值。其中, 商业及文娱配套要远高于均值, 可以满足年轻白领的日常消费需求。

就可达度而言, 如图示, 在所考量的5个细分指标中, 商业及文娱配套方面, 该社区要高于样本社区

均值, 医疗及教育配套与样本均值接近, 交通配套方面要低于样本均值。总体而言, MASTER社区在可达性方面并不具有显著优势, 居于城市样本社区的平均水平。



## MASTER领域可达度明细对比情况



MASTER 社区小户型的 LOFT 格局也决定了其只能作过渡使用，生活在该社区的年轻白领，为了实现美好生活的愿望在持续拼搏奋斗，随着财富积累及家庭结构转变，他们中的多数终将进行置换。因此，该类型小区所传达的信息就是：活力！

---

## 3、“孤岛”社区 - 青青家园

---

当前，人们对于居住需求的内涵和边界正在发生深刻变化，正在从居者有其屋向居者优其屋的方向迈进。我们认为，居住生活质量不仅取决于房子本身，也取决于配套设施、物业服务、

邻里关系等。

“孤岛”本意为远离陆地的孤立岛屿，现实生活中，我们也可将系统内环节孤立、脱节的现象称之为孤岛现象，比如信息孤岛、业务孤岛等。在

居住方面，我们将在城市化过程中，由于拓展城市郊区而形成的低密度、单功能，通常依赖汽车出行并且能够内生出一套封闭“生态系统”的社区称之为孤岛社区，其特点总结如下：

---

**地理位置一般比较偏僻，甚至处于城市边缘；**

**功能单一，商业及交通配套缺乏，职住距离偏远；**

**交通便利性一般，日常出行以汽车为主；**

**低密度，楼盘品质一般较高，楼层较低且间隔远，**

**以大户型为主；**

**业主追求居住品质。**

---

我们以青青家园为样本进行探讨，如地图所示，该社区北临京哈高速，西临东五环，南邻地铁7号线，被三条线路及周边道

路“切割”，同时低密度社区导致商业生活配套供给不足，从而形成了社区孤岛。该社区2000年建成，楼栋数55,共计1956户，

以大户型为主，主力户型为120-180平方米三室及150-210平方米四室，属于典型的“品质居住”社区。

### 青青家园地理位置分布图

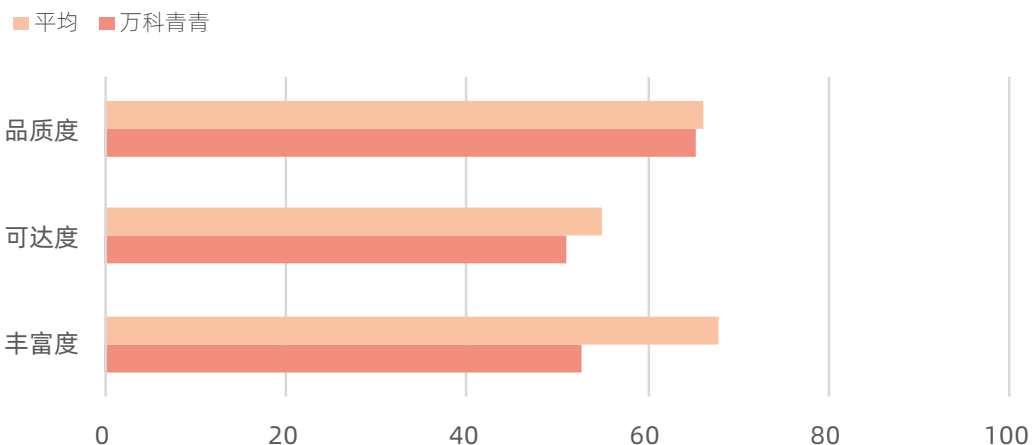


根据生活圈活力指数模型测算结果显示，该社区指数得分约为53.49，环境品质较高，居住人群特征比较明显：追求居住品质的中产家庭。

就单个维度而言，我们分别从社区周边服务可达度、业态丰富度及环境品质度出发进行探讨。如图所示，在业态丰富度及服务可达度方面，与样本社区均值相比，

青青家园均存在一定差距，特别是在业态丰富度方面，但是在环境品质度方面，该社区远高于样本社区均值。

## 青青家园分维度指数对比情况



就就业态丰富度而言，在所考量的5个细分指标中，教育、医疗、文娱、商业及交通等指标均低于样本社区均值。经过20年发展，该社区已然

内生出一套相对完善的生态系统，可以满足居民日常生活、教育及医疗所需。如图所示，社区配有相应的学校及社区医院，教育可不出社区就近

入学，日常病患可不出社区就近就医。同时，社区内部配有日常商业及文娱配套，可满足业主的基本生活所需。

## 万科青青家园周边配套



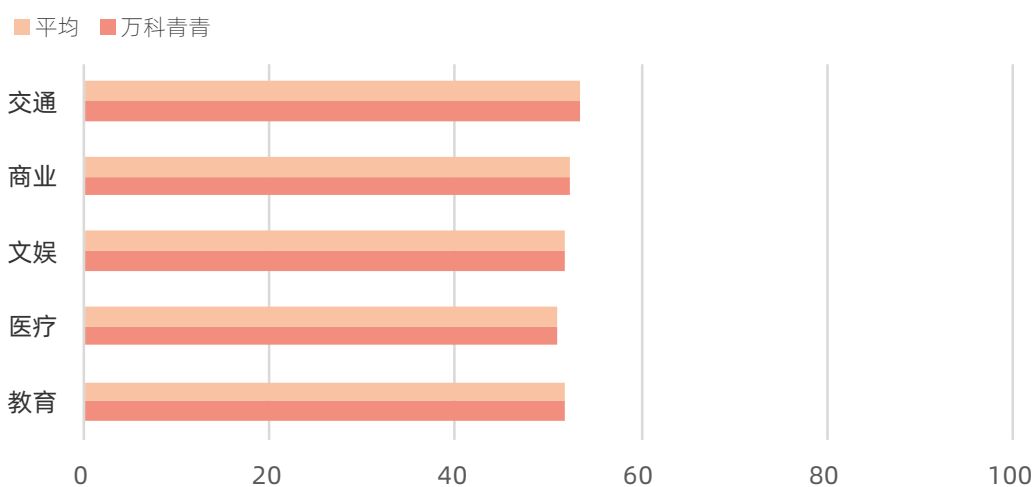


就服务可达度而言,如下图所示,在所考量的5个细分指标中,均与样本社区均值接近,其中,教育及医疗要高于均值,

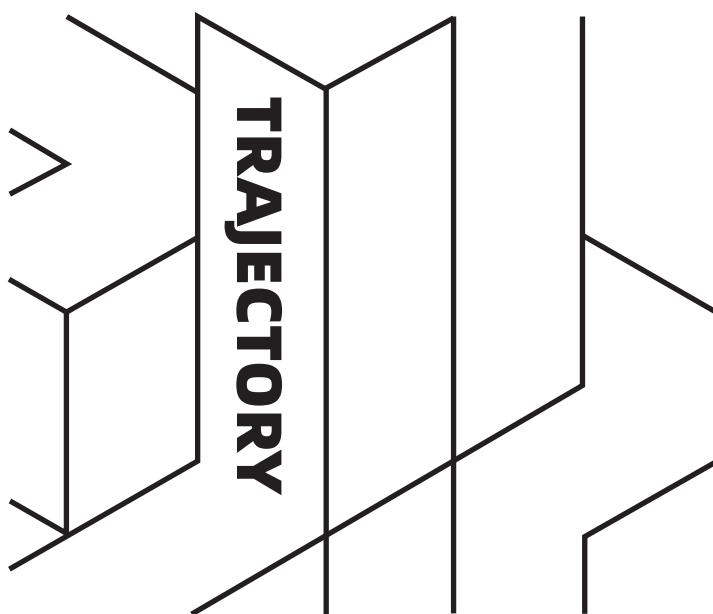
文娱与均值接近,商业与交通存在差距。这也与孤岛型社区的特征相符,受到地理位置及人口需求因素影响,商业及交通配

套的供给相对滞后。通过访谈发现,该社区业主日常通勤以开车为主,能够满足工作生活所需。

### 青青家园可达度明细对比情况



青青家园低密度、大户型的定位决定了其居民多为追求品质居住的置换群体。我们将换房轨迹分为“首套刚需 - 首套刚改 - 品质改善 - 豪宅改善”,按照这个逻辑,我们认为这种类型的社区所传达出的信息是“品味”。



---

# 结语

---

当前很多城市的建成状态与“分钟城”愿景还有距离，长期以来，我们的城市发展多以生产为导向，强调土地功能划分，而忽视了“日常生活空间”的营造，“分钟城”提出基于人的需求和城市发展水平，进行适度“邻近大爆炸”的理念，不仅要建设邻近住区，还要重建人与城市的关系，回归城市的本质内涵——使人们生活更美好，这不是蜻蜓点水似的小改造，而是转变城市发展逻辑，持续、系统推进才能慢慢绘出的未来。

这些需要持续系统推进的工作，包括对城市老城区的更新和对新区的完善。在城市内部生活圈活力指数评价过程中，我们发现大城市新老城区邻近住区面临的问题截然不同，老城区服务资源丰富，但房屋老旧、交通拥挤、规划不合理等脏乱差问题突出，直接影响居民生活圈品质；郊区新城，往往城市功能还不完备，居住小区附近有的交通站点稀少，有的缺乏优质教育、卫生等公共服务资源，完善基本的居住配套，能大幅提高这里的居民美好生活获得感。因此，在城市更新、老旧小区改造中，如何让居民生活得到美好更新，而不是无效“内卷”？新城建设满足人们生活需要时，如何减小城市资源被透支的风险？这些问题都值得深入地探讨。

此外，对于多元需求的回应也是应有之义。城市美好生活获得感来源于需要得到满足，人们对于城市社区生活的追求正在品质化、多元化，从“住有所居”向“住优所居”发展的新需求，新中产崛起、三胎开放、老龄化加速带来的新需求……未来城市生活圈“分钟城”建设，在教育设施、医疗设施、文体娱活动空间、商业服务、公共交通、环境建设等方面都需要做出具体的回应，对于社区商业、社区养老、社区育儿服务等更细致维度需要进一步研究和实践。

最后，不同城市还需要根据自身需要结构，推进“分钟城”建设。目前，大部分城市将关注的焦点放在“15分钟城市”（或称“15分钟生活圈”），本研究报告中关于城市及城市内部生活圈

活力的讨论也以 15 分钟为衡量尺度，但这并不代表 15 分钟的标准在建设实践中适合中国所有城市，如果都在 15 分钟标准下，在某些城市人们美好生活的需求不能得到满足，而在另一些城市又可能造成资源浪费，未来需要根据中国国情、城市特色，探索实现“分钟城”建设分层，持续、系统提高城市居民美好生活水平。

如果说大国大城是市场的选择，那么大城小圈就是人们美好生活的愿景，未来“分钟城”的探索和建设还有更多期待。



# 分钟城 · 15分钟城市

2021中国中国城市生活圈活力指数报告

## 贝壳研究院

致力成为新居住领域领先智库



真实的数据

有料的研究

及时的解读

贝壳研究院隶属于贝壳找房，依托于贝壳交易平台的海量真实交易数据，丰富的房屋交易场景和多元的产品，围绕新居住产业互联网发展的焦点问题，坚守开放、前瞻的研究视野，致力于成为新居住领域的领先智库。

通过开放合作的研究平台，贝壳研究院与国内外研究机构、智库开展多元化的合作，汇集各方智慧，围绕市场与公共政策、新居住产业互联网、大数据与科技创新等研究方向，不断推出面向新居住领域的数据和报告。

为政府部门、平台组织和行业合作伙伴提供专业、有洞察的学术研究，为产业发展和政策制定提供有力的研究支持，为社会公众提供通俗易懂、内容丰富的市场信息和趋势洞察。