

城市更新这样推进⑤

居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元。有研究显示，我国城市居民平均约75%的时间在居住社区中度过；到2035年，我国约有70%的人口生活在居住社区。社区生活是否舒适便捷，设施是否齐全完备，服务是否细致周到，直接影响居民生活的品质和幸福感。

开展完整社区建设是城市更新的主要任务之一。社区如何完善基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地，如何构建一刻钟便民生活圈？记者探访了一些地区的成功案例。

浙江省宁波市云鹭湾社区：

儿童友好、青年融入、老年宜居

最近，家住浙江省宁波市云鹭湾社区的不少青年学会了一项新技能——桨板。要问他们在哪里学习到这项潮流的水上运动，就在家门口的青年夜校。

聚焦青年夏日技能提升需求，云鹭湾社区党群服务中心依托社区内“慈城水上休闲运动基地”天然优势，推出桨板技能培训特色夜校课程并邀请教练员进行专业指导，通过“岸上理论+模拟演示+下水实操”的系列教学，让青年在夏夜“点亮”新技能。

除了桨板，社区党群服务中心还针对青年实际需求，“量身定制”出网球课、咖啡冲调、吉他、爵士舞等多门暑期夜校特色课程。家门口的夜校，成了社区青年的“充电站”和“交友圈”。

云鹭湾社区位于浙江省宁波市江北区慈城镇，由江枫雪月、林霞溪雨等13个小区组成，常住人口8000余人。近年来，云鹭湾社区以“人本化”为核心、“生态化”为特色、“数字化”为路径，建设“儿童友好、青年融入、老年宜居”的完整社区，2025年4月成功入选住房城乡建设部发布的《完整社区建设案例集（第三批）》。

“我们立足居民实际需求，通过挖掘改造潜能、丰富服务功能、提升管理效能，打造多场景融合的高品质生活圈，将服务和资源延伸至居民家门口。”云鹭湾社区党委书记王柳娜介绍。

为了建设好完整社区，社区体检少不了。通过线上问卷、线下走访座谈等方式，社区向居民收集社区改造诉求和建议，内容涵盖社区环境、服务功能、数字化赋能、社区治理等，组织开展了专题访谈17场、专题会议21次，收集有效问卷1731份。根据体检结果，结合实际情况，最终确定了11个完善提升项目和6项重点工作。

许多居民提出希望建立食堂和托育园，云鹭湾社区改造社区服务用房2500平方米，打造集社区服务、居家养老服务、邻家托育、幸福学堂、社区食堂等功能为一体的社区邻里中心。2024年7月，社区食堂正式营业，居民花15元就能买到一份三菜一汤的餐食，尤其受到老年群体欢迎。为了解决辖区青年双职工家庭的带娃难题，云鹭湾社区引入“星邻家”社区托育园，接收本社区3岁以下小朋友。托育园内，乐学课堂、启蒙课堂、儿童培训教室等配套设施齐全。

背靠慈城古县城、面朝中心湖的云鹭湾社区，本就是天然氧吧。为提升居住幸福感，社区将中心湖及周边改造成“会呼吸的健身房”——打造了2.5公里长的环湖健身跑道以及灯光篮球场、网球场等，为居民健身提供便利。

“为满足居民的精神文化需求，我们打造了两个社区书房，一个位于社区邻里中心，另一个位于中心湖的‘漫’生活邻里中心，都是免费开放。居民们可以去看看书，孩子放学后，也可以去那里做作业。”王柳娜说，未来，社区将不断迭代完善公共服务，营造更加舒适便捷的人居环境。

“从小区出发，步行不到15分钟，就能抵达健身步道、社区卫生服务中心、书房、食堂……很方便。”居民吴丽华点赞道，“不出社区，街区即景区、生活即风景。”



▲云鹭湾社区俯瞰。

# 住在完整社区，幸福触手可及

本报记者 叶子

重庆市九龙坡区民主村社区：

烟火气与商业活力并存



▲居民在民主村社区食堂用餐。  
▶改造后的民主村。  
曹鸣鹤摄

枝繁叶茂的黄桷树下，爷爷们正热烈地讨论着棋局，婆婆们在聊着家长里短；充满设计感的街巷里，不少游人慕名而来拍照打卡；装修一新的咖啡厅、火锅店等店铺里，人们欢聚一起……走进重庆市九龙坡区谢家湾街道民主村社区，既能感受生活的烟火气，也能体验商业的新活力。

对于社区居民来说，现今惬意的生活离不开城市更新的推进。

民主村社区建于20世纪50年代至90年代，随着城市发展变迁，这里成为老旧小区，旧房破旧、业态落后。2021年起，民主村成为城市更新试点，后又启动完整社区建设，在保留老工业社区独特文化韵味的基础上，创新优化社区功能布局。

民主村社区党委书记伍成莉告诉记者，民主村综合运用“留、改、拆、增”多种措施，解决大片区域范围内房屋老旧、交通拥堵、停车位不够、配套缺失等痛点问题。“过程中，我们广泛征求居民的改造意见，充分运用多方参与社区共建共治共享的基层治理机制——四方议事会，起到了很好效果。”

围墙变栏杆、“蜘蛛网”下地、院坝添了新桌椅……一场场四方议事会聊下来，一项项更新改造落了地，民主村社区的诸多变化让居民感慨“巴适得很”。

中午时分，在社区食堂里，秦嬢嬢和几位邻居边吃饭边聊天。自从社区食堂开业，她就成了常客，“这里的饭菜干净卫生，价格实惠，品种

也多，非常适合我们老年人。”

社区食堂不仅受到社区居民欢迎，也吸引不少周边工作的白领、游客等群体。伍成莉介绍，社区食堂日常定价18元/位，社区60岁以上的老人来吃只需15元。自助餐每天提供20多道主食、菜品、水果等供大家自选，会定期向居民征集菜品建议，再根据反馈调整菜单。13时后，外卖小哥等来用餐也可享受优惠，还能乘凉、休息。

在改善人居环境、完善公共配套的同时，民主村社区还注重商业氛围营造，规划了两条烟气息与市井活力并存的街区。新业态、新商业的涌入，既补齐了便民服务短板，也打造了消费新场景，提升了社区商业品质和整体服务便利性。

“让更多年轻人和新业态进入社区，增强了社区的活力，把我们这个老龄社区，变成适合各个年龄段的创业新天地和居民新家园。”

今年77岁的冯文初已在民主村住了52年，是社区发展的见证人。

她说，社区吸纳居民建议保留修鞋铺、配钥匙摊等传统营生，并将其纳入统一规划的“惠民巧匠坊”，不仅方便了居民生活，更承载起一份联系往日岁月的情感。

目前，民主村社区已入选住房城乡建设部发布的《完整社区建设案例集（第一批）》、商务部办公厅发布的首批城市一刻钟便民生活圈优秀实践案例等。

在伍成莉的工作规划里，要做的事情不少：新建社会工作实训基地、停车规范化管理、打造独特的文旅线路、举办常态化的村晚活动……她说：“民主村的完整社区建设，不仅是让居民安居，更是让生活美好。未来还要继续努力，探索社区智能管理模式，构建15分钟高品质生活服务圈，增强群众的获得感、认同感。”

湖北省十堰市顾家片区：

老工业社区焕发新光彩

顾家片区，这个有着温馨名字的社区位于湖北省十堰市茅箭区。

作为东风公司的老工业社区，顾家片区始建于1969年，主要由武当路街道顾家村、路北社区、龚家湾社区等社区（村）组成，片区内17个小区的居民大多为东风公司退休职工及家属，是十堰“先有厂后有城”这一历史进程的缩影。

由于片区建筑多建于上世纪七八十年代，房屋老旧、配套缺失、环境脏乱等问题逐渐显现，影响居民生活品质。2023年2月，茅箭区启动“幸福顾家”共同缔造完整社区示范区项目，将流域治理与城市更新相结合，重塑城市空间，打造完整社区标杆。

如今，走进顾家片区的部件厂小区，一栋颇有年代感的红砖平房映入眼帘，这是由废弃锅炉房改造成的“顾家客厅”。整修一新的外立面上，几十年前汽车生产使用的工具、零件作为装饰品点缀其上。锅炉房内部，变成集看书、练字、托幼等功能于一体的服务综合体。不少居民家里来客了，都会带过来“顾家客厅”转转。

“从存量中找增量，让旧资源焕发新活力。”在茅箭区城区改造更新中心党组书记、主任龚睿看来，作为老工业社区，东风公司迁移后遗留下的闲置厂房、废弃锅炉房等都是宝贵的资产资源。通过改扩建一批、提档升级一批、招商引资一批，既能有效降低改造成本，又能变废为宝。

让居民眼前一亮的，还有改造升级后重新开放的五二市场。

占地近2300平方米的五二市场，始建于上世

纪70年代。由于年久失修，过去市场内光线昏暗、杂乱不堪。纳入“幸福顾家”片区改造范围后，当地在原址新建便民市场及观景平台约2000平方米，新建商业街630平方米。其中，新建便民市场总共两层，一层以农副产品的销售为主，二层以餐饮和商业为主，涵盖修配店、理发店、缝纫店、早餐店、水果店等，构建起一刻钟便民生活圈。

改造后的五二市场，颜值和功能显著提升，成为充满烟火气息的集聚地。“环境变美了，生活便利了，心情舒畅了。”居民纷纷为这一民生工程点赞。

顾家片区属于典型的老龄化社区。为满足居民对养老服务的需求，街道引进海南一家专业养老机构，对占地3000平方米的原东风退休管理办公室进行盘活改造，打造成居家养老综合体，同时嵌入全托日托、幸福食堂、健康医养等民生服务。现在，老年人不出小区就能享受便捷优质有



◀顾家片区尊老敬老文艺汇演。

▼改造升级后的五二市场。

受访者供图



温度的日间照料、健康管理、老年餐厅、保健康复、文化娱乐等服务。

“为了建设二汽，我从老家河南来到十堰，对我来说，这里就是我的家，承载着我们的情感和记忆。”东风公司退休工人李秀军感慨，“经过城市更新，小区环境越来越好，公共设施和服务也跟上了，老年生活越来越有滋味。”

武当路街道党工委书记张红表示，为盘活社区存量资源、增强长效运营自我造血能力，将积极探索政府引导、公众参与、市场运作的完整社区建设模式，促进片区可持续发展。

## 因地制宜推进完整社区建设

受访人：中国城市规划设计研究院城市设计分院院长 陈振羽

问：关于完整社区，如何通俗地理解这个概念？

答：完整社区这个概念由著名建筑学家吴良镛提出，他的阐释是：“不仅包括住房问题，还包括服务、治安、卫生、教育、对内外交通、娱乐、文化公园等多方面因素，既包括硬件又包括软件，内涵非常丰富……”

我个人理解这个概念包含“两个最”，一个是最舒适的步行可达范围，一个是最基本的生活服务需求。前者是尺度的要求，我们讲一个完整社区的范围，大概是在步行5到10分钟的区域，而且是针对社区内出行能力最低的人群，即老人和孩子步行5到10分钟的区域。在这个范围内，要配套一些服务设施，以满足人们最基本的生活需求。可以说，朝着这“两个最”方向努力的，就是推进完整社区建设。

问：对于“完整”，有什么评价标准吗？

答：住房城乡建设部于2020年发布的《完整居住社区建设标准（试行）》，明确了完整社区建设的6大目标和20项建设内容。6大目标为基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖。

盖、社区管理机制健全，涵盖了硬件和软件两个层面。例如在基本公共服务设施完善这一项，要求有社区综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站等，还对部分设施的建筑面积、服务功能等要求做了详细规定。

不过，标准中提到的量化指标只是参考，各地经济条件不一样、社区情况也不相同，应该因地制宜，以解决居民提出的问题为主，找到符合自己的发展模式，建

设后的使用效果、群众满意度是最重要的。

问：今年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》中，将“开展完整社区建设”作为八项主要任务之一。建设完整社区和城

市更新是什么关系？

答：完整社区建设，是基于城市更新大背景下来推动的一项重要的民生工程、城市建设工程。

我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。截至2024年末，中国城镇化率已达到67%，这意味着，未来城市建设要面对大量已经建有房子、有人居住、有城市功能的空间。这样一种存量更新的阶段，会一直延续下去。基于这样的背景，无论是加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区整治改造，还是开展完整社区建设，都是城市更新的重要组成部分。

问：全国启动完整社区建设试点工作以来，已涌现出不少优秀案例。在推进完整社区建设的各地实践中，有哪些好做法值得推广？

答：2023年7月，住房城乡建设部等部门印发通知，决定在106个社区开展完整社区建设试点。截至目前，浙江、重庆、湖北、湖南等18个省份扩大了试点范围，

共打造完整社区建设样板3000个。住房城乡建设部今年6月发布的数据显示，完整社区建设试点取得积极进展，共建设改造养老服务、托育、便利店等各类服务设施2000余个，新增机动车停车位2.47万个、社区公共充电设施5900余个、公共活动场地和公园绿地70余万平方米。

在我看来，以下工作方法值得借鉴推广。

一是建立协调统筹机制。许多试点建立了统筹的工作机制，整合各个部门在社区层面的资源、资金、技术力量，合力推动完整社区建设。例如江西九江的一个社区，在更新过程中成立了由区委主要领

整体来打造。这样既保证了建设的整体效果，也实现了各部门在社区层面工作的效率提升。

二是坚持体检先行。很多城市都开展了社区专项体检，这是非常重要的。因为一个社区有什么问题、不足，在社区里生活的人有着最直观的感受，每一个人都能从他的角度提出建议。通过把体检做细、做扎实，真正了解老百姓的急难愁盼是什么，再有针对性地进行改造更新，一方面能解决社区群众最关心的问题，另一方面也有助于有序开展城市更新的各项工作。

三是智慧社区建设。一些地方用数字化手段来赋能社区治理、提高管理效率，对满足老百姓生活服务需求起到很好效果。例如浙江杭州一个小区，通过布设智能感知设备，利用物联网、大数据等技术，建立起智慧物业管理平台，可以监测到高空抛物、占道违停、电动车进电梯等风险场景，快速通知物业来处理。对于社区居民，也可以通过小程序、APP等实现场馆预约、报修、查看活动通知等功能，非常方便。完整社区建设，不仅是补短板，也是增强优势，把我们的创新能力、现代化治理能力充分激发和发挥出来。

（本报记者 叶子采访）