

# 浙江省杭州市余杭区： 高质量开展城市更新社区试点建设

■中国城市报记者 胡安华

4年前，浙江省杭州市对部分行政区划进行优化调整，这是杭州立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局的重大战略部署。

其中，撤销了县级余杭市，设立了新的杭州市余杭区，余杭区自此迈入打造“杭州城市重要新中心”的发展新阶段。作为杭州“数字经济第一区”，余杭区是如何让活力奔涌的产业新城，同时成为“此心安处”的宜居之所？其动向备受社会各界的关注。

在余杭，共有106个社区，404个住宅小区。余杭如何平衡好社区建设、治理与服务？为解码余杭社区治理的温度与精度，中国城市报记者展开报道。

## 打造“新老社区”标杆项目 推动社区试点建设

未来社区建设是焕新现代城市品质、提供优质公共服务、践行共同富裕的基本单元，是增进民生福祉、提高人民生活品质的重要举措。

值得一提的是，截至2024年底，余杭区共有60个社区纳入省级未来社区建设名单，建设覆盖率为59%。

通过全域打造“功能完善、住有宜居、品质彰显”的现代化居住社区，余杭区持续坚持党建引领，完善社区服务设施，打造宜居生活环境，推进智能化服务，健全社区治理机制，因地制宜实施未来社区建设，形成了一系列可复制、可推广的经验成果。

其中，余杭区建设了一批功能现代化、居住理念新颖的“投建管运”一体化房产项目。比如，五常街道南睦社区，建立以公共交通为导向的TOD开发模式，外部依托地铁和公交，实现步行10分钟到达公共交通站点的便利出行方式，社区内部构建无风雨归家和自行车友好的多维度慢行交通系统，实现人车“5—10—15”分钟环通的畅捷线；同时，创新打造未来式慢行交通系统，串联邻里中心、健康中心、文化艺术中心、婴幼儿托育中心等公共服务设施，主要包括1条天空之径慢行道路、6座天空连桥、1条800米长的地下通道与地铁站点联通。

在推进新建类未来社区建设的同时，余杭区结合老旧小区改造、电梯加装等专项行动，大力推进旧改类未来社区建设。比如，瓶窑镇华兴未来社区以“老旧小区改造+危房自主更新+社区

试点建设”联动推进为路径，成立“桃源监督团”“桃源宣讲团”“桃源帮帮团”等居民自治组织，坚持“众人的事众人商量”的原则，通过规划梳理有效挖掘空间4732平方米，打造一站式邻里中心、百姓健身房、卫生服务站等6大功能的公共服务矩阵，补齐老旧小区功能短板，形成了“5—10分钟”品质生活圈；同时，构建区域大物业服务模式，建立基础物业费缴存与服务托管机制，推动片区统筹调配小区物业管理服务。

## 建立“三级邻里中心”体系 推动数智服务落地

用居民获得感衡量发展成效，余杭区让幸福成为实在的民生答卷。据了解，余杭区推动仓前、瓶窑等基础条件较好的镇街进一步实施街道级全域未来社区建设，规划建立“街道级—社区级—小区级”三级邻里中心体系，全面提升了城市人均公共服务设施面积。

其中，仓前街道以“青年发展型国际品质社区样板”为目标，全力推进街道全域未来社区建设；4年来，完整构建了“三级邻里中心”服务体系，升级了辖区内107个共计19.1万方的室内场景空间，全面提升公共服务

设施均衡性、可及性，建成后每百户居民拥有社区综合服务设施面积从92.07平方米提升到130.87平方米。在提升公共服务设施面积的同时，余杭区大力推动数智服务建设。余杭区将原有未来社区数字化平台“创享未来”统一整合至余杭区民生服务统一入口“看余杭”，积极推进“公共服务一张图”应用，打通了点位导航、空间和活动预约、社区食堂配餐、学校场地预约等功能，增加了一键“去阅读”“去健身”“去就餐”“去就医”等高频应用，只要点一点，就能找到并导航到公共服务设施，大大方便了社区居民，“看余杭”受到大家的广泛好评。仓前街道创新统一街道各条线积分体系，深度激发运营商、居民等多元主体积极性，2025年以来，累计上线230个商家、640件商品，兑换超2.67万次。累计发布活动2731场，累计参与39122人次；可预约场地219个，累计预约7121次。

## 探索“片区赛马”运营机制 推动社区服务可持续

如何让未来社区的幸福图景转化为居民可持续的获得感？余杭区正通过探索可持续运营路径来作答。

据了解，余杭区出台未

来社区长效运营绩效评价办法，鼓励各社区通过具体实践，培育一批适应本地发展、运营能力良好的城市综合运营服务商。同时通过政府适当补助的形式，激励运营商探索更多的运营模式。

今年，余杭区下达了第一批共计270万元的长效运营奖补资金，为全省探索做好未来社区“后半篇文章”提供了有益尝试和借鉴。

其中，仓前街道构建“大市政、大物业、大运营、大资产”一体化的整合式城市服务综合运营模式，以3个街道级邻里中心为原点划分3个片区建立“片区赛马”运营机制，三大综合运营商立足片区资源禀赋，紧扣居住人群特征与产业定位，分别聚焦青年家庭及“一老一小”需求、青年创业就业服务、8小时外商务社交配套，探索差异化运营模式，实现政府降本、企业增效、服务提质。

目前，“和合万家”“科创未来”“产居梦想”三大功能片区综合运营商绿城、万科、七彩均已进场，通过实践，“和合万家”片区每年节省运营费用120万元；“科创未来”片区每年节省运营费用80万元；“产居梦想”片区每年节省运营费用57万元。

# 6户居民自筹200万元 江苏省扬州市启动危旧房自主更新项目

■中国城市报记者 胡安华 通讯员 顾 潇

近日，江苏省扬州市广陵区汶河街道水文局宿舍自主更新项目正式启动。这是扬州市首个危旧房屋自主更新项目，6户居民共同出资200万元，在扬州市区两级住建、资规部门指导和街道社区帮办下，探索出“居民出资、政府搭台、市场参与”的危旧房改造新模式。

在开工仪式上，6户居民悉数到场参加了仪式。“这座房子已经有将近60年历史了，现在终于可以在原址进行翻建，以后我们的居住条件会有巨大的改善。”

居民张先生告诉记者，水文局宿舍始建于20世纪70年代，主体为两层砖混结构，历经50多年的风雨，现在建筑风貌已经很差，并且当时也没有配套建设厨卫等设施，上下楼的楼梯也在室外，安全问题比较突出。最让居民担忧的是，每到恶劣天气，房屋风雨飘摇，大家总是担惊受怕。近年来，经专业机构检测，该房屋被认定为C级危房。

为了排除安全隐患、改善居住环境，6户居民一致决定共同出资，自主更新改

造家园。据汶河街道相关负责人介绍，2024年以来，“两办”提出“分类分批稳妥推进危险住房改造”，倡导建立“政府引导、市场运作、公众参与”的可持续模式。扬州也开始探索“居民出资、政府搭台、市场参与”的危旧房自主更新工作。在项目前期工作中，居民提出申请后，所有手续均由住建部门和汶河街道全程帮办。

“我们6家一共筹集了200万元用于更新重建。”据张先生介绍，该楼原来的建筑面积为430平方米，更新

后将达560平方米。建筑采用青砖黛瓦仿古风格，檐口高度6.5米，层高3.2米，分两层，既保留古城风貌，又改善居住条件。“原来搭建的厨房也拆掉了，不仅有了小院子，而且还设计了电动车充电棚，以后充电再也不用飞线了。”

据广陵区住建局相关负责人介绍，这种“政府引导、公众自主参与”的运作模式，是扬州近年来在古城保护与利用中探索的新路径。记者了解到，作为扬州的中心城区，20世纪80、90年

代，诸多厂区集聚于广陵，这也是形成成片老宿舍小区的主要原因。数据显示，广陵厂宿舍房改为住宅共有82个。

作为扬州危旧房自主更新“第一个吃螃蟹”的项目，水文局宿舍自主更新项目不仅消除解决了居民的安全隐患，更为扬州在古城保护与危旧房改造方面探索出新路径。不同于各地动辄牵涉上百户的更新模式，这里将形成“小地块、微更新”的工作样本，为后续古城乃至扬州小规模、多点式自主更新提供有益参考。