

/// 高质量推进城市更新 加快建设完整社区

建设完整社区,让居民“近”享美好生活

编者按:

城市更新,一头连着发展,一头系着民生。完整社区建设,正是把“民生为大”落到“一餐一饭”“一老一小”等关键处。即日起,本报推出“高质量推进城市更新 加快建设完整社区”系列报道,聚焦各地补短板、强服务、优环境的探索实践,看老社区如何在有限空间里改出便利、转向长效、暖了民心。

■中国城市报记者 张永超

午后的重庆市九龙坡区民主村社区食堂,老居民李方梅放下碗筷,一句“要噻,巴适得板!”脱口而出。窗外黄桷树枝繁叶茂,老人下棋,孩童嬉闹,游客打卡,火锅飘香……从破旧的老家属院到网红打卡地,民主村的烟火气,来自一场“留、改、拆、增”的微更新。

这样的变化,正在更多老旧社区发生。住房和城乡建设部数据显示,2023年至2025年,全国106个完整社区建设试点累计完成投资103.79亿元,惠及居民108.85万人;22个省份扩大试点,共打造完整社区建设样板3500多个。《城市更新“十五五”规划》进一步明确,“十五五”时期将在5000个社区实施完整社区建设改造。

根据《完整居住社区建设指南》,完整居住社区指的是在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制,且居民归属感、认同感较强的居住社区。

从加装一部电梯到盘活一处闲置空间,从引入一家便民维修站到创新社区运营模式,各地完整社区建设的工作重心正从试点示范转向扩面提质,从建设施工转向可持续运营。连日来,记者采访重庆、浙江、湖南、河南等地发现,老旧小区空间紧张、产权复杂、部门协同不畅、运营难以持续等难题,正在被逐一破解。

场地缺、需求多 盘活存量“挤”出空间

民主村没有大拆大建,而是把居民生活需求摆在最前

头:旧仓库改成社区食堂,60岁以上老人15元吃自助,20多道菜荤素搭配;边角地见缝插针建起儿童活动角、适老化步道,老人出行有扶手,孩子转角有童趣。李方梅说:“现在下楼能吃饭、遛弯、办事,孙子也有地方耍。日子越过越安逸,就是幸福。”

“目前,九龙坡区已系统梳理片区在连片统筹规划、群众全过程参与、多元协同治理、长效可持续运营四大板块实操经验,形成标准化实施路径向全市、全国输出。”九龙坡区住房和城乡建设委员会相关负责人介绍,依托这套成熟经验,全区将持续推进老旧小区连片改造,统筹优化养老、托育、医疗、便民商业等公共资源布局,加快建设完整社区。

中国式现代化,民生为大。一餐一饭,补的是设施,暖的是民心。完整社区,关键在全龄友好、全程参与、全要素补齐。

万娜搬进湖南省长沙市雨花区金科园社区那天,最满意的是“好社区”:旧单身宿舍改的青年公寓,月租比周边便宜近三分之一,离地铁也近,工作健身读书生活惬意。刚工作两年,她已搬过多次家,这次想安定下来,计划在这里买房。

金科园社区建成于1963年,60岁以上老人占三成。老人爬不动楼,青年租不起房,孩子入不了托——三件事,看似各管各,实则一根藤上三个瓜。公共服务“最后一公里”,总差一步。

2023年,金科园社区启动完整社区建设,投入1.28亿元,38项民生项目逐项清零。旧单身宿舍被社会资本盘活,改成216套青年公寓,入住率90%;973米无障碍扶手、366把折叠椅、适老化步道,让老人每一步都走得踏实;引入普惠性托育机构,接收3岁以下

幼童,预计今年9月对外招生。三楼拐角,陈奶奶习惯在墙边停下,拉开折叠椅歇脚;万娜下班上楼,顺手帮陈奶奶拎起门口的菜。一栋旧楼,三代人,各有各的暖。养老、托育、居住,不再是彼此孤立的难题,而是在日常融合中找到了交集。

场地解决了,需求如何精准匹配?中国社区发展协会会长陈越良在调研中发现,不同群体需求多元且动态变化,不少社区养老托育、卫生文体配置依然不足。他建议,应结合城市体检和社区调查,摸清设施缺口和居民急难愁盼,优先补齐基本功能;善于盘活存量空间,利用闲置厂房、仓库、边角地,通过功能转换、共建共享,实现“小空间大服务”。

年轻人想要健身房,老人想要歇脚椅;双职工家庭需要延时托育,独居老人需要上门问诊……需求清单天天在变,服务设施却不能天天改。金科园的折叠椅装在几楼、间距多宽,是老人一阶一阶试出来的;民主村食堂的小碗菜,是居民一顿一顿提意见改出来的。“补设施,归根到底补的是需求,暖的是人心。”陈越良说。

设施齐、服务全 集成供给“串”成链

甜糯玉米冒着热气,有机红薯蒸出了蜜。夏日清晨,河南省洛阳市西工区行署路社区的邻里大集烟火升腾。老居民李阿姨啃着玉米笑道:“这玉米有地头味儿,新鲜便宜!”不设摊位费、不抽成,这个大集一办就是3年。

几年前的场景没这么轻松。行署路社区楼房大多建于2000年以前,便民网点零散,老人买菜要跑几条街,修鞋、配钥匙、找家政更要“四处打听”。菜市场远、便利店少、维修点缺、快递柜挤占楼道——便民商业服务设施布局失衡、业态单一、品质不高,是许多老旧社区的共同痛点。

补齐便民商业设施,难在两头:一头是规划建设时,公共服务设施涉及住建、商务、民政、城管等多个部门,规划、建设、运营环节常常“各管一段”,协同不畅就容易“卡壳”;另一头是运营维护,小修小补利润薄、租金高,便民业态“建得起、养不起”,市场不愿进,政府管不过来。

行署路社区更新改造,先算“空间账”,再算“协同账”。社区拆围墙、合院落、清违建,整合约3000平方米公共空间,建起邻里中心、养老中心。闲置角落变成“公共会客厅”,便民商业有了落脚的舞台。

“怎么抓,居民说了算。”行署路社区党总支书记、居委会主任王梅柯说得朴素。社区建立“党组织+居民代表+专业团队”协商机制,心愿一条条记,方案一遍遍改。最终,邻里中心购物健身、文化娱乐一应俱全;700平方米体育广场亮相;近200家农企、合作社、家庭农场报名参与大集,产品从田间地头直达社区。

“建起来”,更要“活下去”。行署路社区采取“公建民营”模式,以“公益+微利+商业”组合业态运营,社区免费提供场地并协调水电,经营收益覆盖改造成本,实现微利可持续循环。“没有摊位费,农户乐意来,居民得实惠。”邻里集市运营团队、洛阳市特色农产品展销中心负责人宁广超说。集市聚人气,擦鞋、理发、配钥匙、家政等便民服务也跟着进社区。团队还计划招募“社区团长”,做社区团购、线上商城和现场直播,用微薄利润覆盖成本。

上海黄浦区淡水路社区则从“小店”入手,成立“商铺联盟”,联合辖区单位开展“街巷小店改造计划”,以“政府牵线、企业共建、商家承担”模式推动家门口特色小店微更新。街道提供一站式开店手册和服务站,联合互联网平台建立“线上种草、线下拔草”宣传机制,助燃小店经济,打造居住与产业融合的完整社区。

跨部门协同这道坎,也正在被各地逐一攻克。江西建立省级“好社区”工作专班,省政府分管负责同志任召集人,统筹20余个部门,把居民“需求清单”和部门“资源清单”转化为“项目清单”,构建“需求、资源、更新”一体化闭环,变“各自为战”为“拧成一股绳”;广东省结合城中村改造分类推进,搭建政府、银行、企业、社区协作平台,强化规划、审批、税收支持……

建设运营两手抓 机制创新破解“长效难”

设施补上了,如何避免建

了闲置和“重建设、轻运营”?这是完整社区建设最深层的考题,也是当前从“建设施”转向“可持续运营”的关键所在。

“一些地方建了居民服务设施却闲置,简单套用标准脱离实际,导致补得不准、用得不好。”陈越良指出,建好是基础,用好是关键,管好是长远。破解“建易管难”,需要因地制宜创新机制和多元共治。

“哪个小区缺什么、多什么,数据说了算。”浙江省宁波市建立“综合体检—社区专项体检—城市更新片区体检”三级体系,累计采集公共服务设施数据超2万条。精准体检带来精准投入。海曙中山社区盘活闲置幼儿园,政府投入150万元改造硬件,撬动社会资本350万元投入运营提升与内容建设,“又见罗城”邻里中心空间利用率超80%。

社区好不好,居民说了算。镇海炼化社区引入嵌入式养老机构,将原老年活动中心改造为约4000平方米一站式邻里中心,打造“拾光小蓝花”认知友好空间,形成从预防到照护的闭环。江北日湖社区2000平方米邻里中心只留4%办公面积,900平方米体艺中心夜晚比白天还热闹,孕育出十余个兴趣社群。北仑丁山社区把21亩闲置地变成“丁山有点田”城市农场,共享菜园一推出就被抢订一空。

目前,宁波市已因地制宜探索三种模式:党建引领加第三方运营,高新明珠社区引入专业公司全面运营管理;国企统一运营,镇海招宝山街道引入文旅集团打造“镇享家”品牌,覆盖10个社区250个服务场景;共享共建,鄞州和丰社区发动商户成为“社区合伙人”,社区出空间、商户出资源、居民得实惠。从体检、建设到运营,宁波形成完整闭环,落脚点始终只有一个:让居民在家门口享受便捷、优质、有温度的生活服务。

从106个试点到5000个社区,从“试点示范”到“扩面提质”,当老人有人扶、青年有房住、孩子有地玩,一穗玉米、一把折叠椅、一间小店都能安放日常,完整社区就不再是抽象概念,而是可感可及的幸福。高质量推进城市更新,建设完整社区,补的是设施短板,连的是便民生活,暖的是万家灯火。