一城山海 向新而行

——市住建局纵深推进城市有机更新工作

□通讯员 王燕 应莹 章天炀 卢姿羽 曹莉丽

当一座城市从“长个子”转向“长气质”，城市更新便不再是敲敲打打的零星修补，而是一场关乎发展方式、治理逻辑与民生温度的系统重塑。

近年来，市住建局以现代海洋城市建设为目标，纵深推进中心城区有机更新，统筹小区、社区、片区协同改造，重塑城市形象、复兴老城功能、催生业态活力。这座向海而生的城市，正以可感可知的点滴变化回应群众对美好生活的期待。

■ 小区焕新 擦亮民生底色


海枫公寓

10月的定海老城区，海风裹着桂香漫过街巷。环南街道嘉禾公寓内，新铺设的道路平整干爽，饭后散步的居民边走边闲聊。从前雨天蹚水、走路磕绊的烦心事，如今早跟着旧路面一起“翻篇了”。

作为今年舟山市老旧小区改造的点位之一，嘉禾公寓历时4个多月的“微更新”已全部完工，这座老小区实实在在迎来了一场居住品质的“逆生长”。

嘉禾公寓自投用后已走过20余个年头，随着“年龄感”冒头，基础设施老化的各类问题日益凸显。改造启动前，街道、社区工作人员联合设计和施工方，通过现场踏勘、居民座谈、意见征集等多种方式，把民生堵点逐一摸清：雨污管网锈蚀堵塞，雨季一到就容易积水、返水；私家车保有量逐年上涨，原有停车位缺口大，导致停车乱象严重，挤占人行通道；路面开裂，边角绿地长期失管杂乱。这些细碎的“小别扭”，成了居民平日里的“小烦恼”，也是这次老旧小区改造最先要解决的问题。

今年6月中旬，嘉禾公寓改造工作正式启动。从纸面方案一步步落地为眼前的实景，小区的变化居民看在眼里。如今漫步小区，凹凸不平的道路全部重新铺设，脚底下再也没有颠簸感；过去在楼栋之间“见缝插针”停放的私家车，如今规范有序，人行通道恢复畅通；老化雨污管网全新更换，从根源上消除了雨季积水、管道返水的顽疾；原先杂乱的边角绿地，被打造成绿化空间，电气与弱电配套也同步实现升级……这些细微变化，让居民的幸福感触手可及。

毗邻的海枫公寓也是今年被列入改造的小区，目前也已完成焕新。针对居民集中反映的停车难、管网老化、公共空间环境杂乱等共性诉求，改造团队尊重小区原有空间肌理，实施精细化整治提升。小区围墙重新修缮，照明、智能监控等安防设施同步配齐。老小区的宜居质感，在一点一滴的打磨中持续升级。

从地下管网的“里子”优化，到楼体公共环境的“面子”焕新，从基础硬件的系统性升级，到居住安全感、舒适感的全方位提升，放眼舟山全域，这场以民生为底色的老旧小区改造徐徐绘出岛城安居实景。除嘉禾公寓、海枫公寓外，嵊泗长院弄、和田南弄、东金山弄等点位改造工作也在稳步推进中。老旧小区的整体面貌持续升级，群众的幸福感随之升温。

■ 社区融治 释放内生动力

穿行在普陀山镇龙沙社区的街巷里，山海风光与市井烟火相融共生。一边是普陀山5A级景区的禅意景致，客流有序、人气兴旺；一边是错落有致的居民楼栋，邻里和睦、安定祥和。

作为普陀山景区一级服务中心，也是岛内规模最大、居民最集中的居住区，这片32.5公顷的土地，承载着近5000名本地居民的日常起居，也是游客感知海岛人文风貌的重要窗口。乘着全市城市更新推进的东风，龙沙社区积极探索景社合一、主客共享的景区型社区可持续发展新路径。

不同于普通老城社区，景区内的社区更新，最难的是平衡“风貌保护”与“民生改善”。龙沙社区摸索出“先体检、后盘活、微更新、精迭代”的绣花工作法，全面摸排设施短板，梳理沉睡闲置资源，精准落地11个更新项目，盘活2.9万平方米低效空间，让每一处闲置资源都能适配景区风貌、服务群众生活。

依托原政务服务中心存量空间，同步推进物业配套楼改造与幸福食堂扩建，实现民生功能升级；闲置多年的汽修厂房转型升级，打造成1.2万余平方米景区物流保障集散中心，补齐普陀山文旅物流配套短板；老旧农贸市场提档升级，改造为规范整洁的惠民市集。社区还充分利用零散边角空地新建口袋公园，居民在家门口即可推窗见绿、休憩游玩。

空间提质的同时，民生服务同步升温。龙沙社区依托近万平方米党群服务中心，集成党群会客厅、共享书房、众创空间等多元场景，实行常态化开放、全场景覆盖，为居民提供一站式便民服务。

针对“一老一小”重点群体，社区精准施策、优化供给。建成6640平方米居家养老服务中心；幸福食堂面向不同年龄段老人提供5—8折就餐优惠；创新“叩门问安”海岛服务模式，以“1名家庭医生+2名志愿者”轮值机制实现重点老人每日上门探访全覆盖；依托普济幼儿园“幼托一体化”提供0至3岁亲子开放活动，让社区既有桑榆温情，亦有少年朝气。

依托得天独厚的文旅优势，龙沙社区还积极探索“流量变增量”共富新路径，整合幸福食堂、农贸市场、物流中心、商业综合体四大业态，实行专业化、市场化统筹运营，让社区资源从“闲置沉睡”转向“增值造血”。

幸福食堂兼顾游客餐饮服务，定价亲民，接待顾客数万人次；利用闲置荒地打造7.6亩禅韵水仙育种基地，联动强村公司开发文创礼盒、艺术盆栽，网络销售超100万元。更具长远价值的是，社区所有市场化运营收益，全部反哺社区微改造、困难群众帮扶和公益服务，形成“改造、运营、增收、反哺”可持续链条，推动社区逐步从依赖外部投入转向自我造血。

龙沙社区的景社共生，是舟山全域社区有机更新的生动切片。眼下，全市各试点社区因地制宜、多点开花。檀东社区以党建统领打造全龄友好“七彩家园”，织密便民服务网络；昌东社区以商圈联动、网格服务，焕发“青近依”活力；中大社区创新“七点半议事”、强社运营，激活“造血”引擎；东港街道以全域更新、五社联动，把公共服务送到家门口……

■ 片区重塑 激活发展动能

城市更新，贵在精耕，重在迭代。近年来，舟山以单个片区的转型蝶变撬动全域更新，逐步形成“建成一片、激活一片、带动全域”的良好态势。

甬东，承载着数十年工业发展记忆的老片区，正上演一场接地气、有深度、看得见的变革。片区摒弃粗放式大拆大建，以低效用地精准腾退、生活配套织密补全、优质产业前置导入，一步一个脚印向着海洋科创核心区建设目标迈进。

天力化纤老厂区过去企业集聚、业态混杂，大量土地处于低效闲置状态，改造推进难度较大。工作组全面推行挂图作战、清单化闭环管理，下沉一线对接企业，耐心倾听发展诉求、量身制定安置方案，仅用3个月时间完成96家企业腾退工作，同步拆除2栋危房，消除安全隐患，为新项目落地腾出连片优质发展空间。

如今，这片88亩的旧土地早已“脱胎换骨”，总投资5亿元、建筑面积10万平方米的数字海洋创新产业园一期拔地而起，30栋产业楼宇主体全部完工，外立面装饰、室外配套工程同步推进。

产业更新挺起城市发展骨架，市政提质、环境升级温润城市肌理。甬东片区坚持产业发展与配套建设同步推进，让片区既有硬核配套，又有精致颜值。

惠飞路是该片区首条全线通车的改造主干道，通车后收获沿线群众广泛好评。这条东起浙大路、西至军粮供应中心、全长3754米的主干道，历经15个月的改造，由原先拥堵的双向两车道，拓宽为开阔的双向四车道，有效打通了片区交通堵点。

改造不止于简单拓宽路面，更紧扣“潮起甬东”整体城市设计巧做文章。道路沿线见缝植绿、沿路造景，打造19处路侧微景观，栽种千棵观赏树种，共计改造2.03万平方米绿化空间。昔日平淡乏味的通行道路，如今蜕变为一步一景、绿意环绕的生态景观廊道，出门见绿、沿路赏景成为周边居民日常。


数字海洋创新产业园一期项目

与此同时，弘生大道改造靶向补齐地下基础设施短板，翻新管网、平整路面、更新标识，全方位提升出行舒适度与道路安全系数。兴东路、黎明路、兴国路、甬和路等多条支路更新工程有序推进，交通“大动脉”拓宽的同时，民生出行“微循环”也全面畅通。

为持续积蓄发展活力，片区积极探索破局路径，搭建“政府+企业+国债”多元资金保障体系，有效破解更新资金瓶颈。政府资金重点投向道路、管网、绿化等公共配套，夯实片区发展基底；引导属地企业自主投入，实施厂房标准化改造、生产设备迭代升级；积极争取政策性国债资金补位赋能，多方协同为项目建设保驾护航。

同时，创新打造“政府回购+国企运营+投促招商”协同运营机制。政府回购部分产业楼宇，高标准打造青年人才公寓，配套租金减免、拎包入住等扶持政策，吸引青年科创人才扎根；国企组建专业团队，负责园区物业管护、创业扶持、品牌运营等工作；招商部门围绕海洋科技、数字经济等主导产业开展产业链招商，从源头稳固园区产业活力。

甬东片区以产业、民生、机制三位一体的系统性改造，蹚出舟山城市更新从零星修补迈向全域重塑的新路子。我市将梳理提炼片区成熟经验，把存量盘活、多元赋能、长效运营的创新做法，复制推广到各更新单元，依托一个个片区迭代升级，绘就海岛城市高质量发展新图景。

一城山海，满目新颜。未来，市住建局将持续深耕城市有机更新工作，让老城留住烟火记忆，让社区激活内生动力，让片区积蓄发展动能，奋力书写现代化海洋城市高质量发展的崭新篇章。

本版图片由市住建局提供