

# 河南省完整社区

## 建设案例集

(第一批)

河南省住房和城乡建设厅



# 目录

## CONTENTS

- 郑州**
1. 郑州市中原区三官庙街道·湖光苑社区
  2. 郑州市二七区淮河路街道·绿云社区
  3. 郑州市巩义市新华路街道·货场路社区
  4. 郑州市登封市嵩阳街道·迎仙阁社区
- 洛阳**
5. 洛阳市西工区王城路街道·行署路社区
  6. 洛阳市洛龙区开元街道·定鼎门社区
  7. 洛阳市涧西区湖北路街道·七二五社区
  8. 洛阳市偃师区槐新街道·兴隆社区
- 开封**
9. 开封市示范区金明池街道·金康社区
- 平顶山**
10. 平顶山市新华区矿工路街道·幸福街社区
  11. 平顶山市新华区光明路街道·新程街社区
  12. 平顶山市卫东区东安路街道·东苑社区
- 鹤壁**
13. 鹤壁市山城区汤河桥街道·奔二巷社区
  14. 鹤壁市山城区鹿楼街道·八矿东井社区
  15. 鹤壁市淇滨区黎阳路街道·长城社区

# 目录

## CONTENTS

- |    |                         |
|----|-------------------------|
| 新乡 | 16. 新乡市红旗区洪门镇·诚城社区      |
| 焦作 | 17. 焦作市山阳区定和街道·龙源湖社区    |
|    | 18. 焦作市博爱县鸿昌街道·九街社区     |
| 漯河 | 19. 漯河市召陵区天桥街街道·漓江路社区   |
| 商丘 | 20. 商丘市梁园区前进街道·合欢社区     |
| 南阳 | 21. 南阳市示范区姜营街道·姜营社区     |
| 信阳 | 22. 信阳市羊山新区龙飞山街道·美好未来社区 |

郑州市中原区  
三官庙街道·湖光苑社区

**所在区位：**郑州市中原区三官庙街道  
**社区面积：**约27公顷  
**居民户数：**4102户  
**常住人口：**约9998人  
**四至范围：**东至西三环，南至中原西路，西至西流湖公园，北至规划苑南路

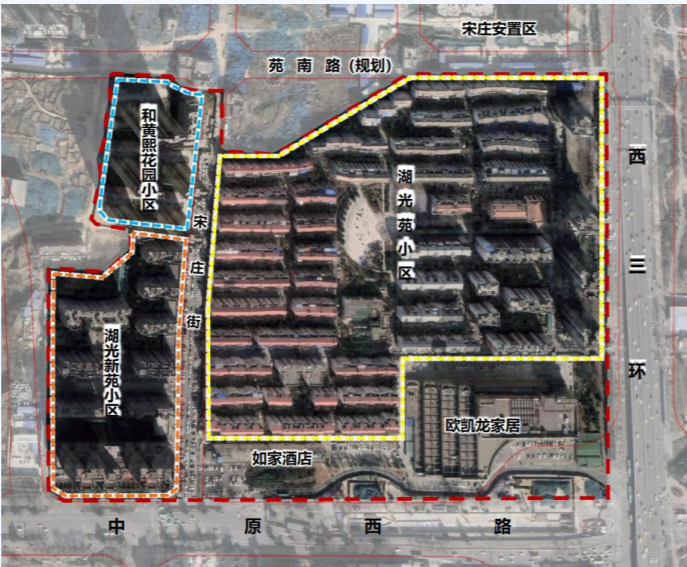


图1 社区四至范围

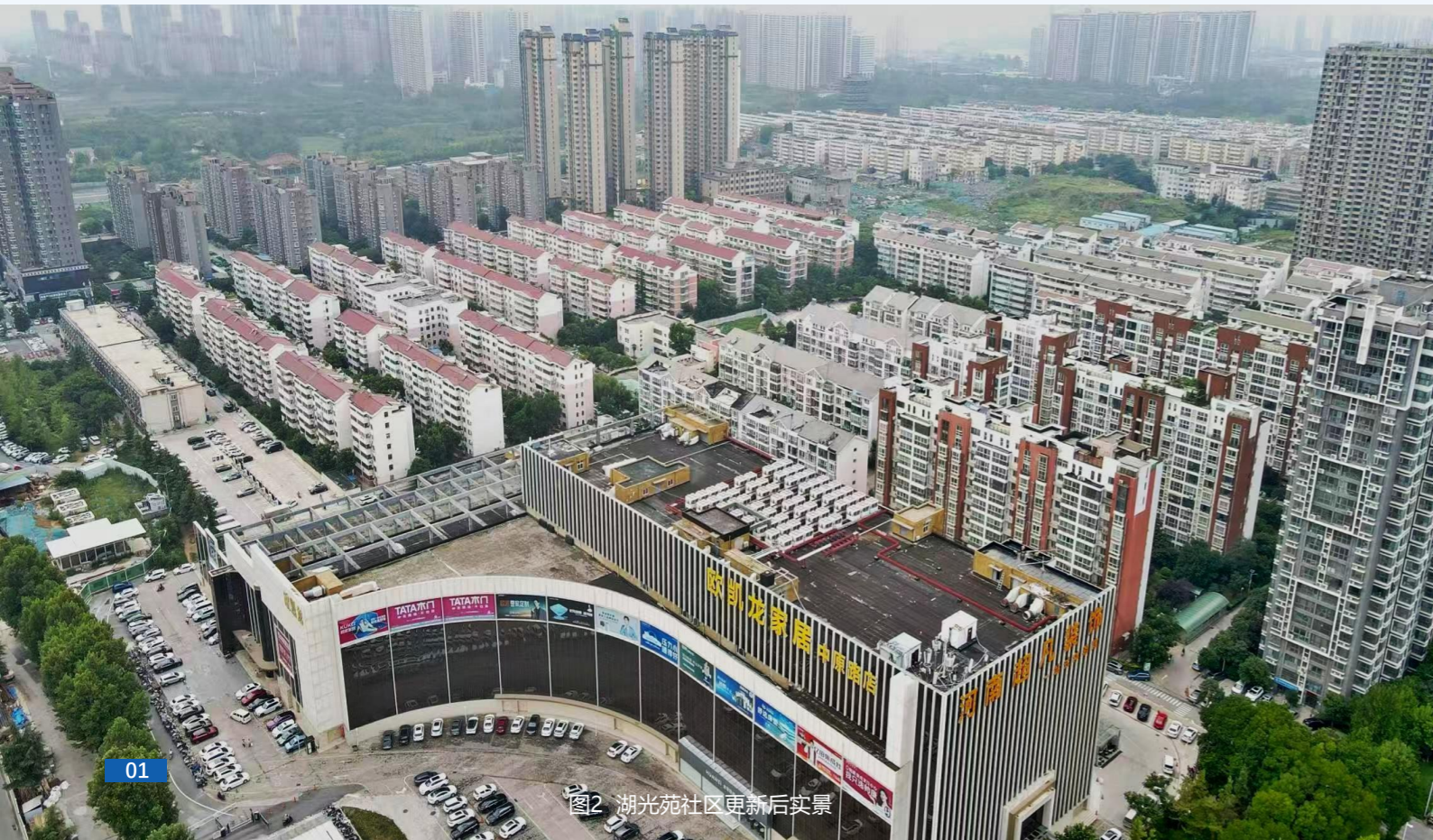


图2 湖光苑社区更新后实景

一、社区基本情况

湖光苑社区位于中原西路与西三环交叉口西北角，下辖湖光苑、湖光新苑、和黄熙花园3个小区。辖区内住宅房屋自2002年起分期开发，早期为多层住宅，近年新增高层住宅。社区以居住功能为主，用地占比约70%，基本公共服务设施较为齐全。

改造前主要问题：机动车停车位不足、托儿所缺失、绿化面积不足、湖光苑小区西侧围墙损坏存在安全隐患等，居民迫切希望解决上述短板问题。



图3 湖光苑社区改造前实景图



图4 小区路面改造施工

二、经验做法

(一) 问题楼盘蜕变宜居典范

和黄熙花园曾是“问题楼盘”，三官庙街道以“党建+共治”为核心，成立物管会，建立“政府引导、业主主体、社会参与”的筹资模式，推动业主缴纳部分物业费实现资金自筹，完成道路平整、绿化升级等改造，小区面貌焕然一新，居民满意度达95%。街道、社区积极发挥主导作用，一方面协同市自然资源和规划局与热力公司持续推进热力管位调整、管网铺设等工作，保障供暖顺利实现；另一方面在市、区问题楼盘专班指导下，通过帮助开发企业开展消防改造、办理维修基金缓缴手续等工作推动解决办证难问题。由此实现了问题楼盘向宜居小区的转型，为同类社区提供“自救+共治”的实践样本。



图5 优化公共区域释放停车位



图6 闲置办公用房改造为社区食堂

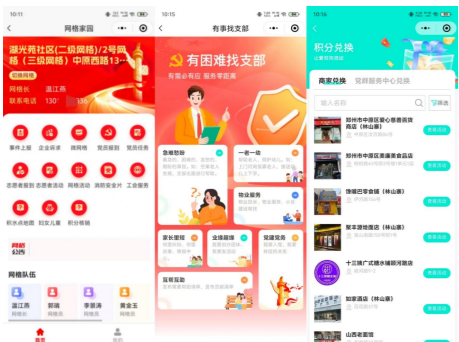


图7 数字化载体打通基层治理神经末梢



图8 与共建单位签订共建协议

## (二) 闲置资产激活民生服务

将原物业总公司闲置办公用房改造为社区食堂，提供平价餐及爱心餐，有效解决老年用餐问题；挖掘边角地建设3处口袋公园，公共空间利用率提升40%；新建停车场约5632平方米，增设停车位323个，协调周边商场共享车位200个，优化公共区域释放停车位约600个，增设机动车充电桩58个，非机动车充电桩565个，有效破解居民“停车难”“充电难”问题。通过“空间功能置换+资源整合”策略，将闲置资产转化为民生服务载体，形成“政府搭台、企业让利、居民受益”的可持续运营模式。

## (三) 基层服务融入居民共建

依托中原区“原点在线”小程序数字化载体，积极探索优化社区生活服务的新路径。居民点单、网格员接单，实现“小事不出格、大事不出社区、矛盾不上交”。积极引导动员群众参与社区服务和治理，由“接受服务”变为“参与服务”，社区工作机制由“单向机制”变为“联动机制”的全新社区善治局面。通过网格化基层治理工作平台，可反映事件达7大类、57项，打通基层治理神经末梢。积极寻找共建单位，以组织相加推动工作相融，实现共建共治共享、发展共赢。

## (四) 数智赋能构建共治生态

搭建街道视联网管理平台，整合物业监控与党群服务中心数据，成立16支社区服务队及“志愿者红娘团”等社会组织，以数智技术为支撑，构建“平台+队伍+组织”的多元参与体系，实现治理效能与服务温度双提升，为智慧社区建设提供“技术+人文”融合范例。

## (五) 全龄教育探索教服融合

社区积极协调辖区内金拇指幼儿园资源，将托育与养老相结合，将传统幼儿园从“幼儿教育”升级为贯穿“0至99岁”生命全周期学习培训的社区服务中心。现已有60多组家庭参与到托育亲子课堂中，为3-12岁儿童家庭提供周末托管服务，解决家长因工作忙没人带孩子的问题；有50多位老人走进“中式乐养生活”课程中，为社区家庭营造“父母高效陪伴，老人有效陪伴”的理想育儿和养老模式。



图11 社区托育机构



图12 社区老年人文化生活



图9 社区视联网管理平台



图10 湖光苑志愿红娘团

郑州市二七区  
淮河路街道·绿云社区

**所在区位：**郑州市二七区淮河路街道  
**社区面积：**约50公顷  
**居民户数：**4620户  
**常住人口：**约1.1万人  
**四至范围：**东至淮南街，南至政通路，西至嵩山南路，北至淮河东路

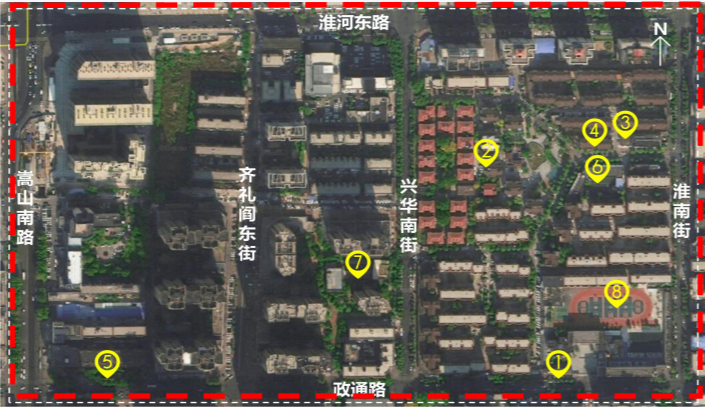


图1 社区四至范围



图2 绿云社区更新后实景

一、社区基本情况

绿云社区下辖16个居民小区，共有住宅楼96栋、14家公共单位、居民4620户、常住人口约1.1万人，其中60岁以上老年人占比12%。辖区内14个小区建成于2000年前，其中10个为无主管楼院。作为典型的老旧社区，呈现出老旧小区多、老年人口多、流动人口多的特点，由此衍生出三大难题：一是基础设施老化严重，楼院存在管道堵塞、停车乱等问题；二是服务供给不足，难以满足老年群体适老化改造、居家照料等多元化需求；三是自治基础薄弱，无主管楼院存在环境提升难、公共事务协商难等问题。居民诉求集中体现在居家养老服务完善、环境整治等方面。



图3 文化活动现场

二、经验做法

（一）针对老旧小区改造痛点，实施“基础再造+功能升级”双轨改造

硬件提质方面，新增生态车位100个、电动车充电桩400个，绿化改造2万平方米，同步实现智



图4 托育园

能安防全覆盖，有效解决停车乱、环境差、安防弱等问题。功能升级方面，植入社区食堂、楼栋书屋等23处便民设施，建成390平方米日间照料中心和50托位普惠托育园，打造“老幼共融”服务空间；对现有党群服务中心进行改造，内设养老服务站、文体活动室、健康小屋等7大功能空间，提供日间照料、医疗咨询、文娱活动等基础服务；同时构建“15分钟智慧生活圈”，开发线上平台实现12项服务“指尖办”，显著提升居民生活便捷度和全龄友好度。

## (二) 创新多元筹资模式，破解资金瓶颈

积极争取并利用旧改专项资金2100万元，覆盖管网更新、环境整治等基础类改造。引导物业公司投入近100万元，对楼院大门、单元门、花园栅栏及社区食堂等关键设施进行品质升级。动员14家共建单位参与，如郑州热力包干管网改造、郑州投资控股等单位出资购买苗木，实现专业力量下沉和资源精准注入，突破了老旧小区改造资金依赖单一财政投资的困境，形成了政府主导、市场参与、社会协同的良性投入机制。



图5 垃圾站（改造前）



图6 破旧活动室（改造前）

## (三) 全龄友好服务生态构建

一是“银发关怀”体系，构建“中央厨房+助餐点”网络、创新“助浴+助医”服务链，全方位服务老人；建立“时间银行”互助机制，1497名志愿者常态化志愿服务，形成可持续养老支持网络。二是“朝阳成长”计划，开展亲子活动120场；创新“育儿师+医师+心理咨询师”三师联动机制，婴幼儿家长满意度达95%。

## (四) 创建“一领四单”治理模式

党建引领，突出组织、思想、机制、行动上引领小区居民逐步实现自治。群众点单，通过“线上问卷+楼院议事会”收集3800余条建议，精准锁定改造痛点难点。党委接单，建立“区-街-社”三级联动专班，编制精细化改造方案，实行改造方案公开公示制度。共建做单，依托政府改造托底，发动辖区14家共建单位认领项目，实现专业力量下沉。自治结单，制定详细的居民自治公约，建立志愿服务队、物业互动机制，形成了“多方参与、居民自治”的长效管理机制。



图7 新时代文明实践站（改造后）



图8 日间照料中心（改造后）



图9 志愿者队伍活动

郑州市巩义市  
新华路街道·货场路社区

**所在区位：**巩义市新华路街道  
**社区面积：**约5公顷  
**居民户数：**3288户  
**常住人口：**约8162人  
**四至范围：**东至富源路，南至货场路，西至陇海铁路，北至富源路



图1 社区四至范围



图2 社区党群服务中心

一、社区基本情况

货场路社区下辖10个小区、3288户、常住人口约8162人。辖区内老旧小区集中，建筑年代跨度大（最早可追溯至上世纪70年代），普遍存在基础设施老化、公共空间不足、绿化率低、停车难等问题。

针对这些问题，货场路社区以“专项体检+需求清单”为核心，通过数字化平台精准识别社区短板，优先推进“一老一小”设施补缺、适老化改造等民生项目，采用“试点先行→经验提炼→全域推广”模式，确保科学性与实效性；创新闲置房屋利用、以房屋换服务等政策，破解老旧社区空间不足难题。经过社区的不断努力，目前辖区所有楼院实现水、电、气、暖、物业、充电、停车等基础服务全覆盖。



图3 社区食堂



图4 社会组织孵化基地



图5 托幼中心

二、经验做法

(一) 构建全龄友好服务圈，精准覆盖“一老一小”

以“一老一小”需求为核心，通过入户调查、数字化平台精准识别需求。整合闲置空间，建成覆盖全龄段的社区“社会组织孵化基地”和“生活百味集市”生活综合体，内含老年食堂、托育中心及青少年文化活动空间，引入第三方专业机构运营。建立“以老带新”志愿者机制，促进跨代际互动。

(二) 实施“微更新+智慧化”，激活老旧空间韧性

社区积极实施老旧楼院改造，粉刷外墙立面，改造污水管道、明线入地，合理规划停车位，解决小区“脏乱差”问题。通过“微更新”盘活闲置资源，打造共享客厅、邻里话苑、口袋公园等公共空间，增设共享晾衣杆220个、共享座椅20个；结合



图6 邻里话苑



图7 文化活动现场



图8 邻里圆桌会



图9 共享晾衣杆



图10 宅前小花园

“智慧化”提升管理效率，引入智慧安防、智慧停车系统，其中智慧停车系统化使车位利用率提升了70%。

(三) 建立“党建联建+居民共创”机制，形成共建共治共享生态

党建引领，建立“网格+志愿+物业”联动专班，整合多方力量形成服务合力。建立“居民提案-民主协商-项目落地”闭环，发动居民参与社区微实事，累计解决楼道照明、绿化管养等“关键小事”，居民满意度达99%。开发数字化议事平台，设置积分奖励机制；培育社区能人队伍，如水、电、气、暖、电器维修，园林园艺等人才；引导居民主动参与社区闲置空间改造，让居民从“旁观者”转变为“参与者”。



图11 托幼



图12 社区民声直播间



图13 爱心积分超市



图14 志愿者服务

郑州市登封市  
嵩阳街道·迎仙阁社区

**所在区位：**登封市嵩阳街道  
**社区面积：**约60公顷  
**居民户数：**1329户  
**常住人口：**约4378人  
**四至范围：**东至阳城路，南至少林路，西至滨河路，北至中岳大街、崇高路



图1 社区四至范围



图2 迎仙阁社区更新后实景

一、社区基本情况

迎仙阁社区位于登封市老城核心区，地理位置优越，下辖 15 个居民楼院、92 个独院住宅、2 家医院、17 家驻区单位、4 所学校。作为典型的老城混合型社区，面临三重治理挑战：一是空间碎片化严重，30% 用地被驻区单位围墙分割；二是基础设施滞后，90% 小区建成超 20 年，存在设施老化、违建多、道路窄、停车位缺乏等问题；三是服务供需失衡，社区老年人口比较多，缺乏相应的配套服务。居民诉求集中在改善居住环境、畅通交通、增加公共空间、完善医疗养老等便民服务设施，以及提升社区安全与治理水平。

迎仙阁社区通过“空间治理+服务重构+机制创新”推进完整社区建设。实施“三拆三改”激活存量空间，新增绿地和游园；构建“15 分钟品质生活圈”，完善医疗、养老等服务，改善交通；搭建智慧平台，实现智能管理与人文关怀融合。先后荣获多项省级荣誉，成为登封市老旧社区改造标杆。



图3 改造后初心公园

## 二、经验做法

### (一) 实施“三拆三改”，激活存量空间

**拆墙扩路。**拆除老旧小区之间的围墙，扩宽道路，增加社区道路通畅性的同时，确保消防车能够顺利通行。在社区改造过程中，积极引导党员发挥先锋模范作用，带头落实“一户一策”的个性化改造方案，倾听居民意见，确保改造工作顺利推进，切实满足群众需求，提升居民幸福感和满意度。

**拆墙透绿。**针对主干道沿线企事业单位的封闭式围墙及大门，经多方协商制定“拆改结合”方案，将零散空间整合为连续贯通的慢行步道系统，因地制宜打造阶梯绿化带、社区游园等多层次景观。共释放公共绿地6万余平方米，新建特色游园6个，慢行路网延伸至2公里，惠及辖区1329户居民，实现“绿色空间共享化、公共空间人性化”的改造目标。

**拆改促融合。**以空间治理创新为抓手，通过“空间整合与服务升级双线并进”推动基层治理提质。一是实施“小院并大院”工程，将4个相邻老旧小区整合为统一管理单元，拆除冗余围墙2处，盘活闲置边角地，新增非机动车停车位1000多个，机动车停车位560个，实现公共区域连片升级，为专业化物业进驻奠定基础。二是推进“小区融社区”



图4 矿产公司家属院改造前



图5 矿产公司家属院改造后

行动，通过“三步攻坚”疏通2条拥堵巷道，打通2处十余年未通断头路，拆除巷道内封闭式围墙2处，构建串联社区服务中心、社区公园等设施的环形慢行网络，形成涵盖购物、休闲、娱乐、就医为一体的15分钟便民服务生活圈，社区环境品质与生活便利度同步提升。

### (二) 运用数字赋能，搭建社区智慧运行平台

安装物联设备，建立“七张天网”（烟感报警、蓝天卫士、智能手环、智慧窨井盖、天眼、智慧哨兵、舆情监控）联动平台，整合资源开展各类活动，形成治理闭环；实现智能管理，全年开展活动300余场次，治理智能化与人文关怀融合；机制创新强治理根基，创立“双循环”（资源循环和参与循环）治理模式。经过一系列改造，社区公共空间面积大幅度增长，12345热线投诉量同比下降80%，老年人日间活动时长平均增加1.5小时，实现“空间增值-服务增级-治理增能”的三维改变，居民幸福感大幅度提升。



图6 街巷改造后

洛阳市西工区  
王城路街道·行署路社区

**所在区位：**洛阳市西工区王城路街道  
**社区面积：**约70公顷  
**居民户数：**3277户  
**常住人口：**约7221人  
**四至范围：**东至王城大道，南至九都路，西至涧  
东路，北至凯旋西路、



图1 社区四至范围



图2 行署路社区更新后实景图

一、社区基本情况

行署路社区辖区面积约70公顷，共有23个居民庭院、103栋楼、3277户、7221人，居民楼建设年代均为2000年之前，目前已基本完成辖区内所有老旧小区改造提升工作。

该社区在老旧小区改造中，坚持围绕民需民盼开展工作，经问卷调查、走访调研，群众反映比较集中的问题有：社区体育活动场地不足、社区养老托育服务短缺、党群服务中心设施陈旧及功能不完备、机动车停车位不足等。

针对这些问题，该社区着力补短板、增效能，在实现老旧小区“六院合一”组团改造的基础上，进一步实施邻里中心建设，不断完善社区服务功能，并通过市场化运作，探索实施了50%公益、30%微利、20%商业的“532”运营模式，成功打造了多元化、亲民化、综合型的完整社区。



图3 闲置资源改造前



图4 闲置资源改造后



图5 引入托育机构外景



图6 居民在社区食堂就餐



图7 围墙打通前后对比图

## 二、经验做法

### (一) 聚焦完整社区如何建，调研体检定方向

充分发挥社区协商阵地、联系纽带、沟通桥梁的作用，坚持问计于民、问需于民，依托“有事好商量”、协商议事会等载体，调动居民踊跃参与，运用“一征三议两公开”工作法，强化民主决策，议出好点子、“晒在阳光下”，共同为完整社区建设出谋划策。通过社区体检和广泛征集群众意见，确定了社区体育广场改造、综合性养老服务中心改建、托育机构引进、社区阵地提升、小区机动车管理等五项补短板工程。

### (二) 聚焦公共服务如何优，统筹资源聚合力

行署路社区把握公共服务多元化的发展趋势，对社区阵地提升改造，引入了托育机构，新建综合性养老服务中心、社区体育公园、停车场等设施，打造了集政务、医疗卫生、养老、托幼、文化、购物、休闲娱乐等服务功能于一体的多元化社区公共服务综合体。

聚焦“一老一小一青壮”+“惠民便民”，最大限度满足群众日常生活需求。一是解决老年人养

老、就餐问题。盘活2000余平方米闲置楼房，建设社区养老服务中心，同步嵌入社区食堂，针对60岁以上老人推出邻里价，满足老年人就餐需求；同时，开设社区老年大学，每周8节固定课程让社区老人学有所乐。二是解决“带娃难”问题。建设托育中心，配备儿童剧场、绘本大厅、交流玩耍大厅等，为3岁以下婴幼儿提供安全可靠的全日托照护服务。三是解决青壮年人群运动场地不足问题。充分利用党群服务中心楼前小广场及相通的坑洼空地，打造占地700平方米的以体育健身为主、休闲娱乐为辅的社区体育公园。四是最大限度惠民便民。打造“乐邻路”便民服务一条街，整合35户商家，采用“志愿积分兑换+惠民价”方式，让居民享受到优质低价服务，极大地完善了社区15分钟生活圈。

### (三) 聚焦居住环境如何美，组团连片增品质

通过拆围墙、拆违建“腾出空间”，让“六院合一”实现“小院变大院”，将闲置房产、闲置资源盘活为可用公共资源，实施充电桩、雨污管网等改造17项，在解决群众养老、停车、健身等需求的同时，让老建筑提升了品质、焕发了新生机，群众居住环境更加优美宜居。



图8 大门改造前后对比图



图9 废弃建筑拆除改造为停车位



图10 优化游乐设施



图11 加装电梯



图12 老有所助、幼有所乐

#### (四) 聚焦社区治理如何提，线上线下齐发力

坚持社区主导、部门支持，调动区级住建部门、民政部门、文明单位等力量下沉社区参与完整社区建设，推动区域资源深度融合，形成强大工作合力。

社区培育孵化“三自”（自治组织、自乐组织和志愿服务组织）队伍18支、运营型队伍3支，激活宣讲教育、文体生活等功能，依托西工区智慧养老管理服务平台，与12345便民服务热线、城市管理等平台互联互通，实现辖区群众点单派单式服务。同时，以社区为桥梁，以志愿积分制为载体，实现“三自”队伍衔接互通、自由转换，激发居民参与社区治理、开展自我服务的积极性和主动性。



图13 养老平台实现线上派单



图14 “三自”队伍开展活动



图15 青创团队“半页手绘”绘制的社区资源分布图

洛阳市洛龙区  
开元街道·定鼎门社区

**所在区位：**洛阳市洛龙区开元街道  
**社区面积：**约130公顷  
**居民户数：**6372户  
**常住人口：**约15000人  
**四至范围：**东至龙门大道，南至开元大道，西至市府东街，北至宜人路



图1 社区四至范围



图2 定鼎门社区更新后邻里食堂

一、社区基本情况

定鼎门社区位于洛龙区核心地带，下辖10个商住小区，辖区企事业单位聚集，商务楼宇众多，人口密度大，人员流动性强，呈现出群众需求多、公共服务少，治理难题多、发展资源少的“双多双少”的结构性矛盾。通过了解，居民对养老、托育、医疗、健身等服务需求呼声较高。

二、经验做法

(一) 问需于民，解决服务需求与空间错配问题

面对居民对养老、托育、医疗、健身等服务的高需求与社区空间利用率低、设施分布零散的局面，积极争取政策性资金，着力推进社区改造提升。通过整合原有32个碎片化空间，完善邻里中心配套功能，将空间利用率从65%提升至95%，实现了服务设施的均衡覆盖与高效利用，使社区活动空间更充裕，群众参与度持续提高。

(二) 优化服务供给，解决服务资源单一问题

为满足居民多样化服务需求，依托邻里中心，探索建立三类服务模式：一是纯公益服务模式，如建设

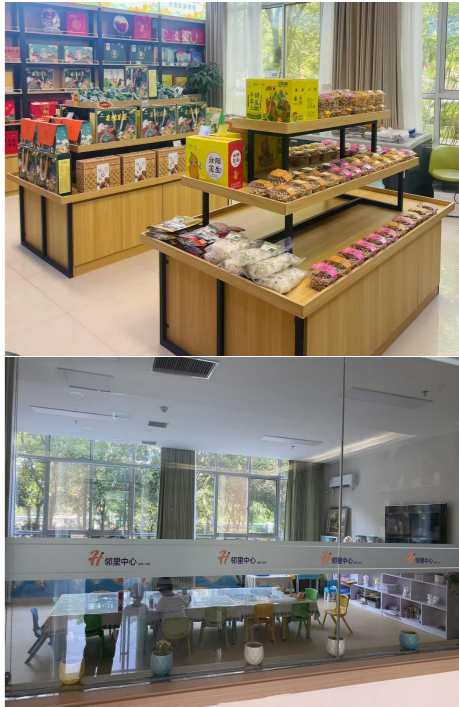


图3 社区邻里中心内部实景图



图4 邻里食堂餐厅实拍

“暖新e站”服务新就业群体，设立未成年人综合保护中心提供心理关怀与安全教育；二是“公益+微利”模式，在保障项目自身平衡的基础上低价惠民；三是市场化服务模式，通过前期扶持与收益反哺机制，引入邻里食堂、鼎·书咖等项目，丰富服务供给，也增强了社区的“自我造血”能力。

### (三) 推动共建共享，解决群众参与不足问题

注重激发居民主体作用，依托邻里中心培育壮大群众自治、自乐、志愿“三自”组织16个，发展“零点学堂”等服务品牌，吸纳辖区群众1.2万人参与，有效促进了群众的自我管理、自我服务、自我教育。同时，积极整合“社区合伙人”资源，如联动郑州银行、社区卫生服务站等，开展“嵌入式”养老、爱心义剪、健康义诊等服务；设立“邻里会客厅”促进交流、化解矛盾；创新“托管+特



图5 社区邻里食堂



图6 定鼎门社区邻里门诊

色课程”托育模式，联合专业机构开设绘画、书法等课程，形成了共建共治共享的生动局面。

### (四) 深化“党建+网格+大数据”，加强社会治理

坚持“党建+网格+大数据”模式。一是坚持党建引领，构建“社区党委-小区党支部-网格党组织”全覆盖的组织体系，统筹多方力量参与决策。二是强化网格治理，将下沉党员、“三自”组织、新就业群体等力量注入网格，通过“上报-流转-处理-协调-办结”的闭环流程，确保90%的群众诉求在网格内高效解决。三是推动智慧赋能，依托城市基层治理平台，实现诉求即时办理与数据预警，提升治理效能，真正做到“数据多跑路、群众少跑腿”。



图7 社区幼儿园



图8 社区普法宣传



图9 定鼎门社区安全教育活动



图10 定鼎门社区议事组织

# 洛阳市涧西区 湖北路街道·七二五社区

**所在区位：**洛阳市涧西区湖北路街道

**社区面积：**约130公顷

**居民户数：**4557户

**常住人口：**约11066人

**四至范围：**东至天津路，南至秦岭防洪北侧，西至周山大道，北至西苑路



图1 社区四至范围



图2 七二五社区服务中心鸟瞰图

## 一、社区基本情况

七二五社区位于涧西区中部，成立于2007年底，社区曾存在多重问题：闲置资源（如七二五所旧厂房和库房）未有效利用，缺乏综合服务阵地；休闲空间不足，居民日常休闲需求难以满足；公厕设施陈旧且数量不足；老龄化服务配套薄弱，缺乏专门的老年活动与照料场所。居民主要诉求有：拥有“一站式”服务场所、充足的休闲空间、便利的停车条件、完善的养老服务及整洁的公共环境等。

## 二、经验做法

### （一）转变思路破解建设难题

社区创新完整社区建设模式，将传统的“政府主导”转变为“政府引导”，强调“企业参与、居民响应、共建共享”的多方共赢模式。社区通过与中国船舶集团七二五所沟通协商，七二五所向社区移交建筑面积约757平方米的居民活动用房建设为邻里中心，共建共享3000余平方米企业闲置用房共建共享为文体活动室、室内体育场馆，以空间换服务，共同引入6家便民服务门店和邻里食堂。



图3 社区网格图



图4 社区邻里中心



图5 社区社区便民服务站

## (二) 有机更新打造幸福场景

社区通过与七二五所、物业、业委会建立四方协商机制，利用盘活原七二五所废弃旧厂房和库房，联合引进了食堂、超市、快递驿站、美发、理疗、洗衣、裁缝等多家运营方，围绕12项居住配套功能，从“油盐酱醋茶”到“衣食住行闲”，为居民提供“一站式”的服务。同时，还将双瑞花园和天七街坊新旧两个小区彻底打通，建设出涵盖46个品种绿植、儿童活动区、广场舞区、室外五人制足球场、篮球场和健康步道的双瑞小花园。

推动老化供排水管道维修改造、无障碍设施改造、破损道路维修、改造和新增公厕等；增设停车充电设施、消防设施、垃圾分类收集点和门禁监控系统，为居民提供更加舒适便捷的生活环境；增建了23部由居民牵头“一键到家”的既有住宅电梯加装，有效提升居民生活品质。



图6 社区邻里食堂



图7 双瑞小花园健身步道



图8 新增公厕



图9 加装电梯

## (三) 凝聚力量实现共治共享共赢

一是引入专业力量，构建可持续运营新格局。通过升级建设邻里中心各功能室内的硬件设施，引入专业养老机构——泰诚养老和支持青年创业项目——嘉贝儿托育入驻，减轻了政府长期运营的资金压力。

二是聚焦群众需求，打造精准化服务新品牌。充分征求群众意见，并综合考虑市场需求，合理设置功能服务项目，为辖区群众积极提供寒暑期托管、养老市集等服务项目。

三是盘活社区资源，探索优势互补新路径。整合空间、场地、物资等要素，与入驻商家换取活动开展、社区市集等服务，推动社区与商家实现共治共享共赢。



图10 嘉贝儿托育



图11 社区有米工坊



图12 社区夏令营



图13 社区老年人文化生活

洛阳市偃师区  
槐新街道·兴隆社区

**所在区位：**洛阳市偃师区槐新街道  
**社区面积：**约80公顷  
**居民户数：**3138户  
**常住人口：**约12130人  
**四至范围：**东至迎宾路，南至华夏路，西至槐新路，北至北环路



图1 社区四至范围

一、社区基本情况

兴隆社区位于偃师主城区北部，成立于2012年底，社区曾存在多重问题：闲置资源（如原交通局办公楼）未有效利用，缺乏综合服务阵地；休闲空间不足，居民日常休闲需求难以满足；停车泊位短缺，火车站站前广场停车秩序混乱；公厕设施陈旧且数量不足；老龄化服务配套薄弱，缺乏专门的老年活动与照料场所。居民主要诉求集中在希望拥有“一站式”服务场所、充足的休闲空间、便利的停车条件、完善的养老服务及整洁的公共环境等。



图3 兴隆社区改造前实景图

二、经验做法

（一）坚持将“市场思维”作为破解资金难题的重要手段

兴隆社区在建设邻里中心时，整合原交通局办公楼等闲置资源，吸引第三方洛阳万盛置业公司投资1500万元，减轻财政压力。在运营上，采用“公益 + 商业”模式，引入“星屿·乌托邦融合餐厅”等商户，商户入驻带来的租金反哺邻里中心，



图2 兴隆社区更新后邻里中心



图4 星屿·乌托邦融合餐厅



图5 洛神苑游园

实现常态长效运营。此外，社区还探索社区商业合作，如引入连锁便利店并约定按营业额比例注入小区维修基金等方式，持续拓宽资金来源渠道。

### (二) 闲置资源利用与城市有机更新相结合

在原废弃老交通局办公楼改造加固的基础上建设社区邻里中心，新增创客工坊、中医理疗室、日间照料中心等便民惠民服务，建立“一站式”综合服务阵地；在老英特鞋厂拆除后建设洛神苑游园；在原有汽车站建筑拆除后建设集文化娱乐和停车为一体的综合性场所。同时，在更新中保留建筑原有结构肌理，融入现代服务功能，通过引入社会资本参与改造与运营，形成“闲置空间活化—功能升级—社区焕新”的良性循环，让老旧资源焕发新活力，推动社区有机更新可持续。



图6 社区文化活动



### (三) 资源置换+个性定制，实现精准招商和消费带动

一是筑巢引凤，让商家愿意进驻。一次性投入各功能室内的硬件设施，吸引理发店、中医理疗拎包入驻，减轻了政府长期运营的资金压力。二是个性定制，让群众愿意消费。充分征求群众意见，并综合考虑市场需求，合理设置功能服务项目。针对辖区内“一老一少”占比78%的特点，积极打造四点半课堂、建设兴隆社区大食堂。三是资源置换，让商家愿意合作。通过整合空间、场地、物资等要素，与入驻商家换取活动开展、卫生清扫、费用支出等服务，基本实现了社区与商家之间“优势互补、良性互动”。



图7 社区理发店



图8 社区化妆工作室



图9 社区四点半课堂



图10 社区老年人文化生活

开封市示范区  
金明池街道·金康社区

**所在区位：**开封市示范区金明池街道  
**社区面积：**约160公顷  
**居民户数：**2309户  
**常住人口：**约8000人  
**四至范围：**东至夷山大道，南至汉兴路，西至金明大道，北至大梁路



图1 社区四至范围



图2 社区活动广场

一、社区基本情况

金康社区下辖9个居民小区，住户2309户，常住人口近8000人，自管党员380名，所辖9个小区均为1990年至2000年建成的多层住宅楼。所在区域拥有优质的教育资源，9个小区均为学区房，辖区呈现“老人多、孩子多、流动人口多”的情况，而且小区建成年代已久，社区治理面临老旧、散小、无电梯、环境脏乱差、基础设施陈旧及“老弱病残多、外来租户多、人户分离多”等问题。

居民诉求：15分钟生活圈建设不完善，缺少托幼、养老、医疗等服务机构，智慧化系统建设不完备。



图3 电梯加装



图4 综合服务窗口



图5 金康公益日活动

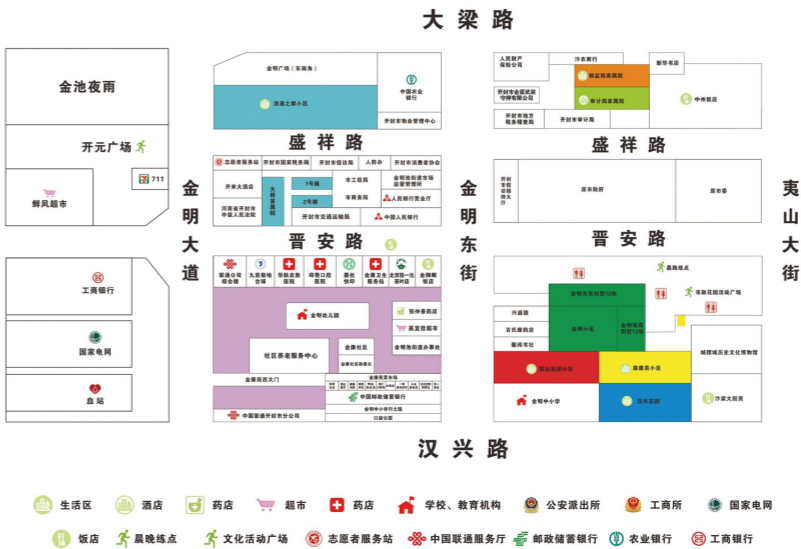


图6 15分钟便民生活圈导视图

## 二、经验做法

### (一) “积分赋能” 开启物业管理新篇

创新性推出“积分制”物业管理模式，居民通过手机扫码、信用卡支付等渠道在指定商家进行购物消费、业务办理，均可获得积分抵扣物业费，充分调动了小区业主和市场各方的积极性，达到物业增收、服务提质、多方受益、共建共享的效果，解决了“老破散乱”小区物业管理“三难”问题，实现了以“物管提质”推动“治理增效”。

### (二) “智慧养老” 构建 “长者守护圈”

创新探索实施嵌入式社区医养服务模式，腾挪出辖区闲置房屋，在社区内建设3000平方的医养服务综合体，涵盖“居家养老、医养结合、健康管理、助餐送餐、文化教育、家政服务、研学旅居、生活采购、适老化改造”等服务项目，并为辖区60岁以上老人提供临时托、短托、日托等集中供养服务，构建“社区智慧养老APP+社区+家庭+物业+机构+医疗”的一体化居家养老服务，同时，依托金康“三长”联动机制，采用“物业+养老”、“网格管理+养老”等模式，深入开展“金康五约”活动，为独居、空巢老人提供精准化关怀服务。



图7 社区食堂



图8 养老服务中心

### (三) 完善设施，推动老旧小区蝶变升级

以“老旧小区”改造为契机，坚持“集散为整、街巷连片、资源共享、宜居宜业、长效长治”的区块化建设模式，在小区“连片改造”的基础上，增设医养服务综合体、城市书房、共富驿站、银发驿站、口袋公园、托幼、社区食堂、健身休闲、智能安防等功能配套设施，满足辖区全龄居民需求。同时注重融入文化、提升智能服务、健全治理机制，通过“肥瘦搭配、以大带小”的模式，辖区9个“老破散小”的老旧小区相继由专业物业进驻管理，结束了长达20年之久的“三无”状态。

### (四) 赋能增效，激发居民创业就业活力

社区联合“三新两企”民营企业共同打造的创业就业服务项目共富工坊，对辖区灵活就业人员、困难家庭等特殊人群进行创业就业培训，提供培训、回收、推广、销售、电商赋能等全流程支持，培训项目涉及钩织、编织、假发等38项，学成即可居家制作，赚取手工费的同时还可以从事电商变现，还能以手工费抵扣物业费，实现了辖区居民家庭增收的目标。目前，共富工坊驿站已累计培训群众300余人，长期工作的有78人，每月保底收入1200元，在居民家庭经济增收的同时，实现了社区低保户清零的目标，同时为和美社区营造奠定了坚实的基础。



图9 社区党群微驿站



图10 大数据平台



图11 共富工坊

平顶山市新华区  
矿工路街道·幸福街社区

所在区位：平顶山市新华区矿工路街道

社区面积：约60公顷

居民户数：3223户

常住人口：约11253人

四至范围：东至体育路，南至矿工路，西至朝阳路，北至平安大道



图1 社区四至范围



图2 社区党群服务中心

一、社区基本情况

幸福街社区建设于20世纪80年代，社区下辖6个居民小区，有3223户、1.1万人，辖区有平煤铁运处、平煤运销公司等平煤主要单位，小区内居民大多都是平煤职工及其家属。辖区内共83栋居民楼，楼房建成大致可按三种建设时期进行划分，分别为初代老旧多层楼房、新改建多层楼房和新建高层现代楼房。

目前，社区各项设施基本齐备。1.基本公共设施：社区综合服务站1个、幼儿园1个、社区卫生服务站1个；2.便民商业服务设施：综合超市1个、邮件寄递点3个，另有理发店、洗衣店、药店、餐饮店等服务商店；3.市政配套服务设施：供水、排水、供电、道路、供气、供热、通信等设施齐全、稳定运行，慢行系统及无障碍设施完整，环境卫生设施配备充足；4.公共活动空间：活动广场4个，公共绿地呈小规模、分散式均匀分布。



图3 综合超市



图4 综合医院



图5 百花园（公园）



图6 社区小巷改造后



图7 社区文化活动

## 二、经验做法

### （一）借力“六个一点”，解决资金“少”的问题

全面打开筹资渠道，整合各类资源向小区投入，累计投入2200余万元。“**公众筹款捐一点**”，积极申报慈善“幸福家园”工程试点项目，累计获得1293人次捐款，筹集资金30万元，小区内不少老党员、爱心人士慷慨解囊奉献爱心。“**分包单位帮一点**”，积极对接社区对口分包单位，争取资金支持10万元。“**争创荣誉奖一点**”，成功创建河南省民族团结进步示范单位、“五星”支部创建试点、全省全过程人民民主试点，共争取奖补资金60万元。“**财政资金出一点**”，作为全区“双提”“双示范”工程试点，区财政出资500余万元，完成了幸福街社区全线升级改造。“**申报项目配一点**”，社区内幸福花苑是全市第一个新型泡沫环保公厕落地启用的小区，也是全区第一批垃圾分类试点。积极向区教体局、区残联申报健身器材及残疾人康复器械；向平顶山日报社协调争取电子报栏进小区，推动小区内各类基础设施不断更新提质。“**各方力量帮一点**”，辖区单位平煤神马总医院、铁运处投入650余万元，市燃气公司投入200余万元，市热力公司投

入150余万元，分别对区域内基础设施进行新建改造。辖区内其他单位，如：市农发行、鹰城农商行新华支行、中信银行平顶山凌云路支行、斑比家幼儿园等单位，积极参与社区共筑共建。

### （二）盘活资源，绘就15分钟幸福圈

一是立足“一老一小”需求，在1500平方米的社区综合服务中心内，打造儿童之家、文体活动室、图书阅览室等10余项服务类活动场所，同时积极与平煤对接，推进部分用房和地下空间的移交工作，嵌入社区食堂；二是积极盘活小区内闲置资源，改建为便民商业设施如超市、配送中心等，推动一体化运营，实施以强（商业设施）补弱（社区食堂），做到可持续发展。

### （三）抓党建领航，激活治理内生动力

一是推动网格支部齐心协力。围绕新华区建立的“街道大工委-社区大党委-小区党总支-网格党支部-楼栋党小组”五级组织架构，做实“下三级”网格党支部。二是推动共驻单位联心合力。通过定期组织召开联席会议，联动平煤神马集团总工会、铁运处等辖区单位，解决了停车难等民生实事20余件。三是推动居民群众同心发力。坚持“线上+线下”全方位引导，在“线上”，社区第一书记、社区书记、网格员进入居民微信群，主动发声、积极引导，协调解决居民急难愁盼问题。



图8 公共卫生间



图9 幼儿园



图10 党建会

平顶山市新华区  
光明路街道·新程街社区

**所在区位：**平顶山市新华区光明路街道  
**社区面积：**约90公顷  
**居民户数：**3772户  
**常住人口：**约9600人  
**四至范围：**东至西杨村河，南至矿工路，西至光明路，北至平安大道

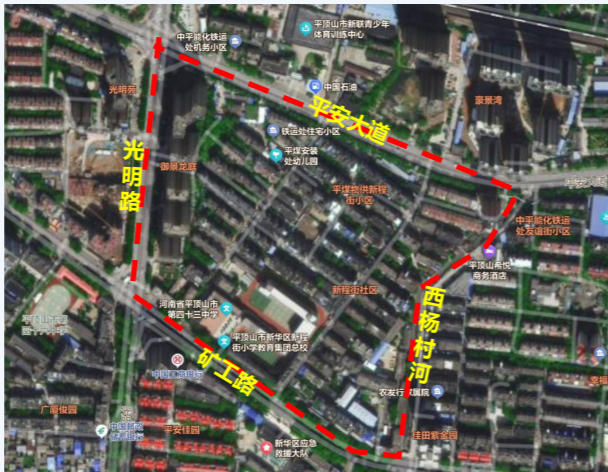


图1 社区四至范围



图2 新程街社区 更新后实景

一、社区基本情况

新程街社区下辖4个居民院落（电务厂、供应处、安装处家属院及御景龙庭高层），共有建筑69栋，建成年代跨度超30年。作为典型的老旧工矿企业家属区，社区呈现三大突出问题：一是基础设施严重老化，存在排水管网堵塞、弱电线路杂乱、电梯缺失或老旧故障等隐患；二是公共空间秩序混乱，表现为违章搭建侵占公共区域、停车位不足导致占用消防通道、绿化带荒废导致蚊虫滋生；三是公共服务设施匮乏，健身器材损坏率达80%、夜间照明缺失、社区食堂缺少。居民核心诉求集中于加装电梯（小高层住户需求度达90%）、增设机动车和非机动车停车位、建设口袋公园等公共活动空间，以及完善社区食堂、便民超市、快递驿站等“15分钟生活圈”配套设施。数据显示，83%受访居民对改造后的完整社区功能提升抱有强烈期待。

新程街社区以老旧小区改造为抓手，围绕“一拆、二扩、三建、四改、五提升”系统推进完整社区建设。一是拆除违建破壁垒。二是拓展功能优空间，利用腾退空间新建停车位、健身广场、口袋游



图3 社区文化节

园等设施，实现“300米见绿、500米见园”。三是建设阵地强服务，改造荒废游园为集政务、文化、阅览于一体的党群服务中心，打造“15分钟便民服务圈”。四是整合资源提质效，通过“大腾挪”形成“1+3”服务体系。五是连片加梯促宜居，组建32人居民监督队，实现电梯加装与社区改造同步推进。

## 二、经验做法

### （一）五级组织架构激活基层治理末梢

构建五级组织体系（街道大工委-社区大党委-小区党总支-网格党支部-楼栋党小组），创新“1+3+N”自治单元（1网格员+3党员+N志愿者），打造“红管家”党建联盟。建立69个微网格实现治理全覆盖，培育矛盾调解、文化传承等8支志愿队伍，吸纳非遗匠人、银发智库等社区能人，孵化“邻里文化节”“电梯文化展”等品牌活动。通过“群众点单-网格派单-队员接单”机制，实现独居老人帮扶、设施维修等精准服务，矛盾化解率达98%。联动17家共建单位组建网格伙伴，形成共建共治格局。

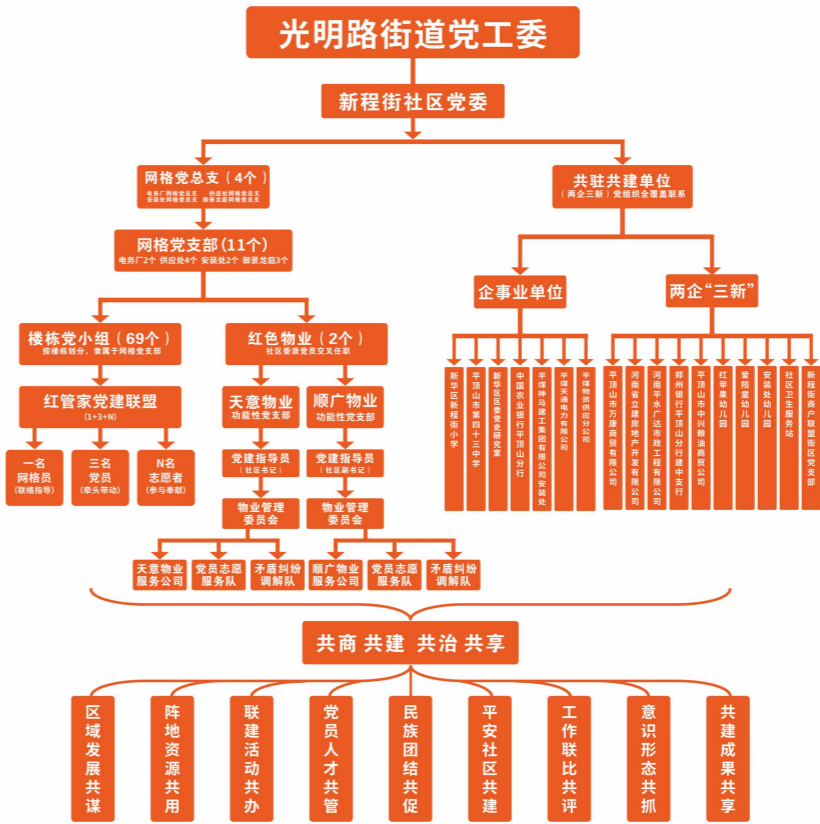


图4 大党委组织架构

### （二）盘活资源，见缝插针

**城市边角地整治：**对社区内长期闲置、脏乱差的边角地、畸零地块进行清理、平整、美化或微改造，建设口袋公园、安装健身器材、安装充电桩、规划停车位等。

**闲置公有资产盘活：**改造利用社区闲置房产，引入便民服务站、社区食堂等公共服务功能。

**社区空间复合利用：**成立乐邻社区学校，设置3个功能室，内含草根文化站的五支队伍，每支队



图5 便民活动中心

伍合理安排时间在功能室开课。社区党群服务中心二楼设置有“五艺雅集”文化传承地，书法、绘画、诗歌、根雕、奇石、非遗文化钩织、绣荷包等特色课程错峰在此开课。为解决社区部分家长忙于工作无法照顾孩子的困扰，社区在党群服务中心二楼大会议室开设了自习室，方便孩子们学习，解决家长无法看护的顾虑。

### (三) 全过程民主协商破解改造难题

创新实施“三会三公开”民主协商机制，通过23场红色议事会、现场协调会，精准解决加梯矛盾、管网改造等难题。采取“摸底走访-多轮设计-集中宣讲-动态调整”四步工作法，累计回收问卷900余份，开展15天方案宣讲，确保改造贴合民意。针对低层住户加梯顾虑，搭建“圆桌会议”定制补偿方案；利用雨天实地排查积水点优化管网设计。该机制使群众对改造的支持率达95%，实现零上访、零强拆，成为基层协商民主的实践典范。

### (四) 连片加装电梯的“共同缔造”模式

社区创新采用“政府引导+共同缔造+产业加持”模式推进连片加装电梯，破解居民迫切需求与

利益协调难题。通过统一规划、基础施工和群众自主选梯的“五步选梯法”，32名居民代表全程监督，成功加装电梯并化解纠纷17起。政府整合部门资源降低施工成本，群众参与决策确保公平透明，企业提供全产业链服务保障质量。该模式既满足居民便利生活需求，又形成可复制的标准化流程，实现加梯效率与居民满意度双提升，成为老旧小区改造的标杆案例。

### (五) 多元共治，智慧赋能

新程街社区建立了积分超市，制定积分兑换机制。将微网格员参与巡查、隐患上报、居民服务等事项量化为积分，可兑换生活物资、爱心商户折扣等，同步设计“积分存折”记录动态，激发参与热情。以“共建共治共享”为理念，组建积分商户联盟，吸纳家电维修、快递、餐饮、教育培训、医疗等领域20家优质商户挂牌合作。将微网格员参与志愿服务、配合社区治理等行为转化为积分，可在联盟商户消费抵扣。



图6 民主协商相关事宜



图7 加装电梯交付仪式



图8 已经投入使用的电梯

平顶山市卫东区  
东安路街道·东苑社区

所在区位：平顶山市卫东区东安路街道

社区面积：约80公顷

居民户数：3664户

常住人口：约11067人

四至范围：东至吴寨沟，南至建设路，西至东安路，北至矿工路



图1 社区四至范围

一、社区基本情况

东苑社区成立于2002年4月，位于建设路东段。现有居民楼127栋，居民3664户、11067人，驻区单位13个。社区曾获“全国先进基层党组织”“全国和谐社区建设示范社区”“全国‘五四’红旗团支部”“全国示范性老年友好型社区”等多项荣誉，2022至2024年连续三年成功创建河南省“五星党支部”。东苑社区是平顶山市最早的商品房小区之一，是典型的老旧小区，中老年人口占比较多，助老养老问题较为突出。



图2 东苑社区党群服务中心实景图

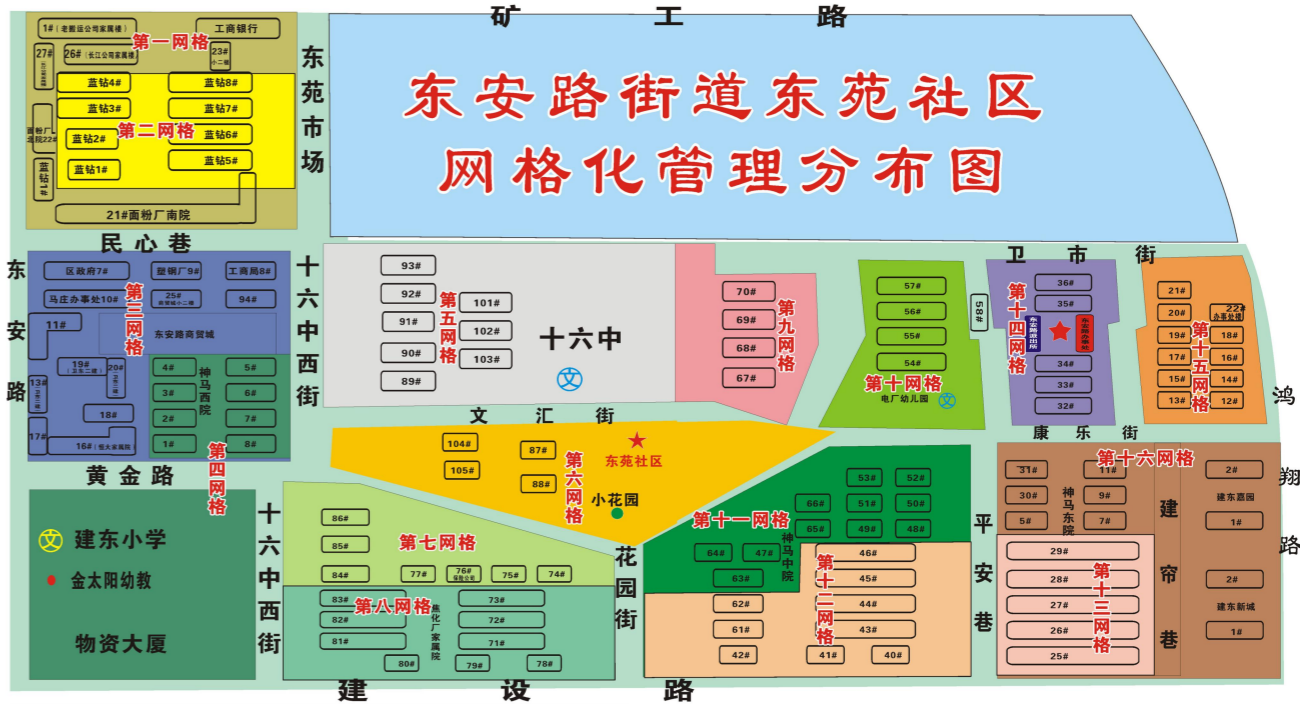


图3 社区网格化管理分布图



图4 完善游乐设施



图5 社区义诊



图6 消防教育活动



图7 暑期“爱心托管班”

## 二、经验做法

### (一) 多渠道筹措资金，破解建设保障难题

**争取上级财政“主支撑”**：主动对接住建、民政等部门，成功争取2019年一期、2020年二期老旧小区改造专项财政资金，重点用于11条背街小巷整治、76个楼院更新及26处破损道路翻修，为基础设施补短板提供核心资金保障。

**共驻共建“聚合力”**：依托“1+12+N”轮值主席制度，联动12家大党委成员单位及13家驻区单位，通过“五约”流程整合资源。例如市编办认领民生“微心愿”投入资金安装15盏太阳能路灯，市直工委指导打造“幸福合伙人”服务品牌，有效补充公共服务资金缺口。

**探索社会资本“添活力”**：尝试通过“共建共享、资源置换”模式吸引社会力量参与，如协调辖区企业支持社区智慧康养中心运营，引导社会组织赞助“春满东苑·艺彩飞扬”等文艺活动，同时积极对接市场主体探索充电桩运营、便民服务点建设等合作模式，逐步拓宽资金来源。

### (二) 高效盘活空间资源，夯实公服设施基础

**激活“金角银边”造空间**：对辖区闲置地块、边角空地进行系统性梳理利用，将小区周边闲置地

块改造为口袋公园、休闲广场，在背街小巷“边角位”增设路灯28盏、电动自行车充电桩40个及20处便民充电点，在社区入口“黄金角”打造门前文化活动现场，累计盘活零散空间打造高品质公共空间3处，实现“小空间服务大民生”。

**整治低效用地提效能**：对辖区内破损道路、老旧屋顶开展集中整治，完成26处破损道路翻修、人车分流改造、15栋楼破损屋顶修复，将“脏乱差”的低效空间转化为“安全、整洁、实用”的通行和居住空间；同时开放部分小区16个免费停车位，通过空间优化缓解“停车难”的问题。

### (三) 创新特色治理模式，提升社区服务效能

**智慧化建设赋能“便捷服务”**：社区建成智慧管理平台，整合人口、房屋、安防等数据资源，实现居民线上办事、投诉报修、活动参与一站式服务，大幅提升管理响应效率；完善治安防控体系，扩大视频监控覆盖，开展常态化消防演练，联合辖区民警、党员志愿者等组建“平安守望者”巡逻队，切实增强居民安全感。借助“东苑文化苑”公众号，实现社区公益课线上预约，累计线上授课263余期，群众在掌心就能享受到社区的文化盛宴。

**多元管理机制保障“高效治理”**：构建“三架马车”治理体系——以“走访入户+楼栋见面+庭院议事”强化党群联动，以“1+12+N轮值主席制度”整合多方资源，以“老于调解室+六六调解团+红色议事会”化解矛盾纠纷，累计解决民生问题312件，指导成立1家业委会、11家物管会，推动治理效能提升。



图8 “幸福合伙人”签约仪式



图9 文艺演出活动

鹤壁市山城区  
汤河桥街道·奔二巷社区

**所在区位：**鹤壁市山城区汤河桥街道  
**社区面积：**约6.28公顷  
**居民户数：**1360户  
**常住人口：**约5440人  
**四至范围：**东至长风路，南至奔流街，西至春雷路，北至汤河街



图1 社区四至范围

一、社区基本情况

奔流街二巷社区（以下简称奔二巷社区）位于老城核心区，建成于1999年，辖区内有馨苑二区、幸福花园、五矿家属院等6个楼院，住宅楼38栋，居民1360户，常住人口5440人，60岁以上老人362人，占比6.7%，80岁以上老人145人，占比2.7%。

改造前，社区养老和托育等服务设施缺乏、基础设施破损、市政管网年久失修、公共活动空间缺失、绿化不足等问题突出，居民改造意愿强烈。

奔二巷社区以“完整社区”建设为抓手，聚焦“一老一幼”，不断完善社区服务设施，打造宜居生活环境，推进智能化服务，健全社区治理机制，为居民提供家门口的优质服务和精细管理。通过高标准建设5G智慧社区管理服务平台、老年活动中心、淇河书屋、“两环八园”、灯光球场等功能性配套设施，引进建业物业、安泰养老、裕隆超市等连锁化、品牌化的社会运营组织，形成以社区为“圆点”，以民生需求为“半径”圈圈环扣的新格局，覆盖周围18.9万平方米，1.2万余名居民。



图3 党群服务中心改造前

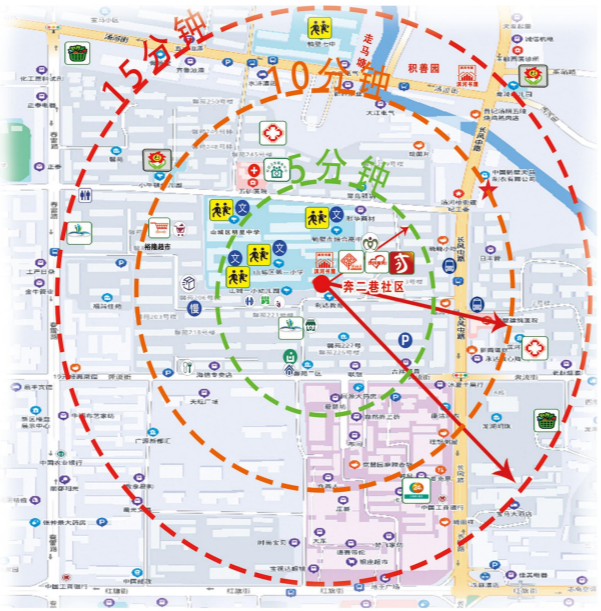


图4 党群服务中心改造后

奔二巷社区（完整社区）生活圈示意图

标识名称注释

① 社区综合服务站	10米	② 社区综合性文化服务中心	20米	③ 便民商业网点	200米
④ 物业管理用房	10米	⑤ 淇河书屋馨苑二区站	20米	⑥ 商场	500米
⑦ 室外综合健身场地	50米	⑧ 幼儿园	200米	⑦ 餐饮服务	300米
⑧ 多功能运动场地	10米	⑨ 第一小学	20米	⑧ 智能快递	150米
⑨ 游园	10米	⑩ 中学/高中	150米	⑨ 菜鸟驿站	50米
⑩ 日间照料中心	10米	⑪ 非机动车棚及电动自行车充电设备	50米	⑩ 垃圾分类收集点	50米
⑪ 街道养老服务中心	150米	⑫ 公厕	600米	⑪ 垃圾分类收集站	800米
⑫ 社区卫生服务站	300米	⑬ 公共停车场	500米	⑫ 无障碍设施	10米
⑬ 生活超市	50米	⑭ 水、电、路、气、热、信等设施电费缴纳处	30米		



## 二、经验做法

### (一) 聚焦群众需求，强化党建统领

构建“街道大工委-社区大党委-小区党支部-楼院党小组-楼栋党员责任岗”五级党组织网络，打造党建引领下的基层治理“共同体”。利用“有事好商量”平台、全过程人民民主实践基地，引导居民全程参与社区建设。实行“三上三下”工作法，把居民的意见收集上来，把初步方案公布下去；把初步方案的意见收集上来，把完善的最终方案公布下去；把改造意见收集上来，把整改情况公布下去，努力把好事办好、实事办实。

### (二) 聚焦基础设施，补齐短板弱项

**“硬件”提质量。**累计拆除违建30余处，1600余平方米；粉饰外立面17万平方米，铺设小区道路3万平方米，改造雨污管网6000米，新增公共绿地8000平方米，扮靓社区新颜值。安装“一户一表”电动自行车充电桩1302户，满足居民充电需求，降低充电成本，规范停车秩序，解决“飞线”问题，消除消防安全隐患。

**“软件”强功能。**依托社区党群服务中心，整

合政务、文化、体育、养老、技能培训等公共服务资源，为群众提供便捷高效的“一站式”服务。新建300平方米的社区书屋，积极推进3岁以下婴幼儿照护服务工作，同时，配套小学、初中、高中全学段的教育体系，辖区学生可享受从小学到高中全覆盖的教育服务。

### (三) 聚焦优势资源，加强运营管理

**丰富商业业态。**引入裕隆集团进社区开设生鲜超市，配备智能快递柜、多个快件寄递网点，设置“社区工坊”，培育“小而美”的社区商业业态。融合周边餐饮店、便利店、果蔬店、理发店等百余家生活服务门店，持续丰富消费业态，打造消费集聚区，有效提升居民生活便捷度。

**提升养老品质。**引入安泰养老集团运营社区老年活动中心，通过“老年人日间照料中心+智慧健康居家养老服务+社区卫生服务中心+家庭医生签约”一体化服务，让老年人足不出户享受优质医疗资源和个性化健康服务。已提供康复服务715人次，开展家庭医生巡诊、爱心义诊、助餐助浴助行等活动52次，服务居民1200余人次。

**实现资源共享。**新建社区书屋300平方米，藏



图5 裕隆优鲜超市



图6 淇河书屋



图7 老年活动中心



图8 两环八园



图9 社区工坊



图10 灯光球场

书1万余册，与山城区第一小学共治共享，打造“居民大讲堂”、青春俱乐部、“老年大学社区课堂”，广泛开展读书分享、亲子阅读等系列活动，带动全民阅读，打造书香社区。灯光球场错峰向居民开放，满足群众多元化健身需求，优化健身体验。

(四) 聚焦数字赋能，打造智慧社区

**突出科技赋能。**同中国移动、航天宏图等公司合作，建设5G智慧社区管理服务平台，安装智慧合杆45根、彩色显示屏25个、音柱25个、全彩网络摄像机210台，精细化服务、信息化支撑、开放共享的智慧社区治理格局已经形成。

**打造应急防汛场景。**针对汤河重点防汛位置，建设“高空瞭望”平台，通过5G网络实时监测易涝点、积水点，分析水位情况，提升防御能力。

**打造社区综治场景。**对接公安治安防控体系，通过人脸识别、车辆识别等系统，建设前端感知、智能预警、精细管控的智慧安防小区，实现家庭到社区的全方位安全保障。

**打造智慧医疗场景。**设立“健康微诊室”，为居民提供测量血氧血压、人体成分等智能化健康体检服务，并和市人民医院、鹤煤总医院等医疗机构

签约，定期提供远程问诊，居民足不出户即可享受优质医疗服务。

**打造智能分析场景。**利用AI智能分析系统实时分析人员聚集、车辆占道、校园安防等场景，及时预警、联动处置，社区管理更智慧，群众居家更安心。



图14 高空瞭望场景



图11 应急防汛场景



图12 社区综治场景



图13 AI智能分析场景



图15 智慧社区驾驶舱



图16 智慧医疗场景

鹤壁市山城区  
鹿楼街道·八矿东井社区

**所在区位：**鹤壁市山城区鹿楼街道  
**社区面积：**约75公顷  
**居民户数：**2117户  
**常住人口：**约4600人  
**四至范围：**东至鹤煤八矿，南至鹿楼村，西至矿务局电厂，北至小庄桥南



图1 社区四至范围



图2 八矿东社区实景鸟瞰图

一、社区基本情况

社区成立于1967年，下辖居民小区5个，住宅楼52栋，共有居民2117户，常住人口约4600人。社区主要有年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨水污水未分流、道路严重老化破损、小区内停车设施欠缺、绿化带斑驳缺失等问题。居民普遍反映电动车充电困难，缺少便于老年人和残疾人使用的无障碍设施，公共活动空间少等问题。

依托老旧小区改造，对八矿东井社区进行了“一路一巷一游园”改造，彻底改变了老旧社区的面貌，提升了居民的幸福感和获得感。“一路”即善行路，以“展现善行文化、激发好人力量”为主题，分为善业、善举、善养、善育四个版块，同时，通过浮雕、绘画等形式再现鹿楼电影院、鹿楼冶铁、鹿楼砂锅等地域文化特色，留住山城记忆，擦亮城市名片；“一巷”即长安巷，从长安巷入口处向东望去，街道整体以亮丽为主色调，路面铺设沥青，辅路增设彩色沥青的健身步道，路两侧种植银杏树，并在银杏树之间以种植樱花树为点缀。“一游园”即福鹿园，以“福”“禄”为主题，结合周边小区



图3 长安巷改造前后对比



图4 改造后福鹿园



图5 一户一表充电桩



图6 改造后的德善园



图7 改造后的体育场地



图8 改造后的老年健身示范园

居民生活习惯，秉承老一辈福气到家、财源滚滚的思想和群众互动的理念，设置了健身区、小广场、走道以及福气过道，并在游园里面种植花草树木，设置木制桌椅，让居民在环境舒适、心情舒畅的地方进行散步、活动、休息，让居民感受到在这里生活满满的都是幸福感。

## 二、经验做法

### (一) 规范充电管理，破解安全难题

推行“一户一表”专用充电桩安装，在单元楼下为每户配备专属插头，直接接入居民家庭用电。此举既满足了居民充电需求、降低了成本，又规范了停车秩序，从根源上消除了“飞线充电”及楼道消防安全隐患。实施前，围绕建设目标开展全面摸排，发动网格员、社区志愿团队入户调研，宣传政策并征集意见；同时邀请设计方实地勘察，明确建设规划、使用要求，制定针对性实施方案。

### (二) 聚焦需求升级，打造宜居社区

以居民需求为导向，结合体检结果，从完善服务设施、优化生活环境两方面发力。

完善社区服务设施：共建多功能社区服务中心，盘活闲置土地，规划社区服务大厅、党群活动中心、老年健身园、“印象·鹿楼”文化展馆、淇河书屋等多元空间，打造复合功能邻里中心，满足居民多样化需求。

打造宜居生活环境：通过拆危拆违疏通慢行系统、拓展公共空间；将原停车场改造为福鹿园，新增德善园，提升绿化水平；升级职工篮球场并增设老年运动场地；拆除破损围墙，改建为展现鹿楼地域文化的浮雕彩绘墙，同步完善市政道路，改善出行条件。

### (三) 精准健康服务，守护老年群体

每周五上午社区医生现场为辖区老人提供血压、血糖、心电图等基础检查，并针对性给出诊疗建议，增强老人健康意识。针对半失能、失能及高龄老人，开展“健康进社区”送医上门服务，联合范氏骨科、鹿楼卫生院等机构，让居民足不出户享受优质医疗资源，尤其为行动不便、孤寡老人节省时间、提供便利，打通健康服务“最后一公里”。



图9 改造完成后的社区服务中心



图10 改造后的淇河书屋（鹤煤八矿站）



图11 为社区老年人开展健康义诊

鹤壁市淇滨区  
黎阳路街道·长城社区

**所在区位：**鹤壁市淇滨区黎阳路街道  
**管辖面积：**约100公顷  
**居民户数：**4308户  
**常住人口：**约13693人  
**四至范围：**东至东海路，南至淇滨大道，  
西至衡山路，北至黎阳路



图1 社区四至范围



图2 长城区社区实景鸟瞰图

一、社区基本情况

长城社区成立于2009年6月，涵盖军民花园一至四区、银杏雅苑等7个居民小区，共68栋住宅楼。其公共设施较完善，已建成1个社区党群服务中心、1个一刻钟便民生活综合体、2个幼儿园、2个社区卫生服务站、1家大型综合超市及200余家便民商业网点。

社区坚持党建引领，深入基层服务群众，常态化开展入户走访，收集分析居民意见建议。群众急难愁盼的问题：一是管理的小区内存在资源分配不均衡的现象，不同小区在基础设施、公共服务设施等关键资源方面，获取与享有的数量、质量存在显著差异；二是基础设施老化，老旧小区道路不平、电线老化等状况，严重影响居民生活；三是停车位与充电设施不足，地上停车位划线不明、道路标线不醒目致停车混乱，且机动车充电车位和充电桩数量少，充电不便。



图3 社区文化活动



图4 长城社区党群服务中心



图5 社区一刻钟便民生活综合体



图6 军民花园改造前后对比图

## 二、经验做法

### (一) 党建引领、服务为民，构建基层治理新格局

为提升基层治理效能，长城社区构建起多层次服务治理体系。一是强化“红色引领”，健全“社区党委-网格党支部-楼栋党小组-党员中心户”组织架构，推行红色物业和党员骨干服务队，通过评比与“红色代办”解决居民需求。二是打造“便民生活圈”，围绕“一老一小”精准对接需求，引入“公益+市场”模式，集成政务、生活、养老、托育等服务，实现“一刻钟”便捷生活。三是践行“枫桥经验”，线上建群、线下走访畅通民情，建立矛盾台账并部门联动销号，整合网格员、志愿者等力量，实现风险早预警、矛盾就地化解，切实提升治理水平。

### (二) 老旧小区“微改造”，点亮居民“小确幸”

依托老旧小区改造契机，社区以居民需求为导向，开展环境整治与功能升级行动。通过网格员全覆盖征求意见，创新推进军民花园等4个小区改造，同步增设灭火器等安全设施；落实海绵城市理念改

造小区道路，解决雨季积水隐患；规划新增停车位、安装公共充电桩，破解居民停车难、充电难问题。此次改造覆盖44栋住宅、1431户（6500人），完成14万平方米区域整治、8万平方米楼道内墙粉刷、2.5万平方米外墙围墙翻新、5000米弱电入地、1.8万平方米沥青铺设及1427个电动车充电桩安装，人居环境与安全水平显著提升。

### (三) 打造“一刻钟”便民生活圈，绘就全龄友好幸福图景

社区秉承“党建引领、以人为本”的为民思想，打造银杏一刻钟便民生活综合体，共三层，建筑面积2400平方米。综合体坚持公益为主、市场为辅的原则，利用“合伙人”模式，在保障公益性设施面积的前提下，适度引入商业业态，通过以场地换资源、换服务等方式，发展“社区经济”，确保综合体可持续发展。综合体围绕“一老一少一青壮”提升服务内涵和个性化服务特色，设有书画苑、和苑、舞苑、食苑、卫苑、麻雀超市等特色服务，真正让群众“进一扇门、办百件事”成为常态。



图7 书画苑



图8 和苑



图9 舞苑



图10 食苑

新乡市红旗区  
洪门镇·诚城社区

**所在区位：**新乡市红旗区洪门镇  
**社区面积：**约310公顷  
**居民户数：**16105户  
**常住人口：**约51420人  
**四至范围：**东至G107，南至华兰大道，西至新中大道，北至人民东路-新五街-金穗大道



图1 社区四至范围

一、社区基本情况

诚城社区成立于2013年8月，是一个党委领导、政府主导、企业参与创建的新型城市社区。社区位于新乡市东区核心区，辖区内有3所本科院校，4座商务楼宇、10个居民小区。存在的主要问题有：面对群众多样化需求，超大型居民小区治理难度大；个别楼盘遗留问题多，需加强与政府部门联动，强化兜底保障。居民诉求主要有：增加公共停车场建设，增加充电桩数量，解决群众停车难、充电难的问题；依托城市更新，加强“一老一小”公办服务机构投入，加大公共活动空间拓展，为群众提供更多优质公共服务资源。



图3 诚城社区导视图

## 二、经验做法

### (一) 引进商业资本，补齐社区托幼事业短板

随着辖区新生儿数量不断增加，为填补社区全年龄段教育空白，社区争取诚城集团支持，在常青藤小区建成0-3岁婴幼儿托辅中心，为婴幼儿提供健康膳食、运动平衡、心智发育等全套科学育儿方案。目前，入托孩子达162人，最小入托儿童11个月。托辅中心的成功运营，得益于市场历年植入和商业资本注入，盘活了社区存量空间，将群众的心上事变成社区的上心事，通过建设完整社区，不断推动服务设施完善。

### (二) 链接政府资源，优化群众心理健康服务

诚城社区配合党委政府号召、回应社区群众关切，加强社会心理服务体系建设，在民政部门支持下，利用紫钰小区社区服务用房，引进新乡市精神病康复医院和新乡市心理咨询师协会，共同打造心康驿站，通过专业人员介入，开展幸福家庭婚姻大讲堂、一路心花绽放等系列心理健康服务，为0-3岁婴幼儿精心打造“绿房子”公益项目，为失独家庭、单亲母亲打造“快乐心”项目，在全社区培育自尊自信、理性平和、积极向上的社会心态。



图4 常青藤托育中心



图5 “绿房子”公益项目

### (三) 适应社会需求，积极拓宽银龄乐居空间

为适应老龄化社会发展需求，社区联合辖区物业公司、社会组织探索社区养老+居家养老互助模式。在常青藤建成1600平方米日间照料中心，引进洪门卫生院专业医师坐诊，为老年人提供家庭医生健康指导和术后康复训练。为丰富老年人日常生活，中心在为老年人提供助餐、助浴、助洁等服务基础上，开展家庭适老化环境改造，加装安全扶手、配送防滑垫、发放手杖，社区联合文艺志愿者发起老街坊邻里一家亲项目，为空巢老人提供一对一生活帮扶，让老年人享受有尊严的品质生活。

### (四) 强化科技赋能，创新智慧治理提升品质

社区将智慧社区建设与完整社区建设相结合，积极开发社区智慧管理大屏，加强e岗通便民小程序推广应用，联合物业公司，推动智慧管家全面应用，一屏管全域、一键惠民生。目前，社区所有居民小区全部实现人脸识别等智能化改造，群众可以在线向社区和物业进行咨询，社区和物业可以通过智能终端直接关注重点人群、重点部位的安全状况。科技赋能，让社区治理水平整体提升，社区服务更加可感可及。



图6 适老化安装安全扶手



图7 助老餐厅



图8 智慧管理

焦作市山阳区  
定和街道·龙源湖社区

**所在区位：**焦作市山阳区定和街道  
**社区面积：**约60公顷  
**居民户数：**2945户  
**常住人口：**约5842人  
**四至范围：**东至长恩路，南至丰收路，西至新丰一街，北至人民路



图1 社区四至范围

一、社区基本情况

龙源湖社区成立于2002年3月，辖龙源湖小区、税苑小区、电信小区、邮政小区、新港花园小区5个居民小区。社区地处焦作市南大门，交通便利，地理位置优越，南侧有龙源湖公园，东侧有市图书馆、科技馆等。社区15分钟生活圈有丹尼斯百货、市中医院人民路院区、怡园集贸市场、焦作大学等。

存在主要问题：社区综合服务能力不健全，老旧小区基础设施更新需求迫切等。

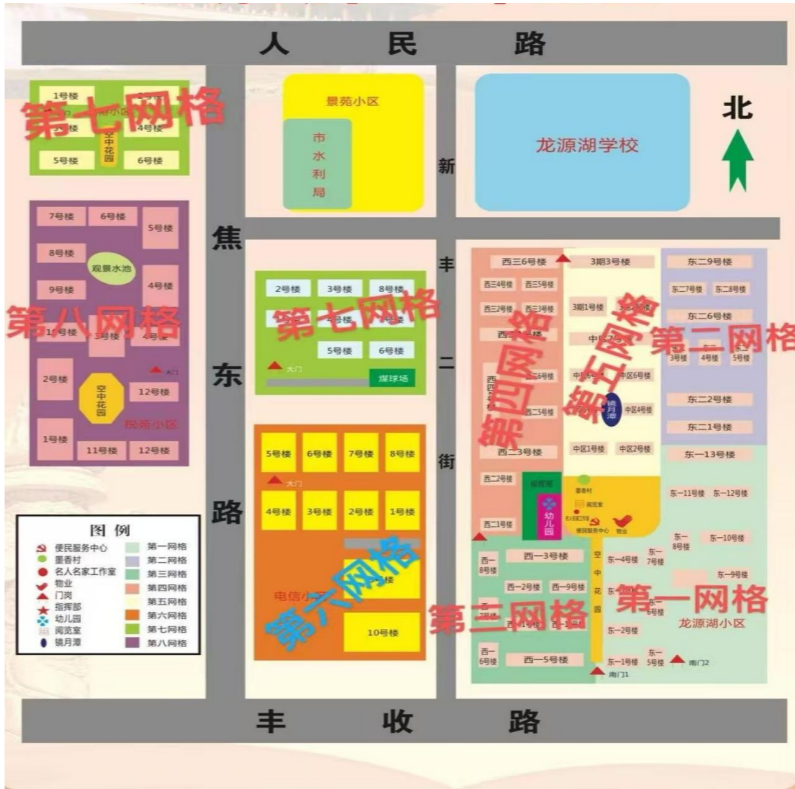


图3 龙源湖社区网格分布图

二、经验做法

(一) 党建引领聚合力，筑牢治理服务根

以党建为引领，打破地域限制，引导社会力量以“社区合伙人”身份参与社区发展治理，探索党建引领社区多元主体共商共建共享的有效模式。社区通过整合以市教育局等联建共建企事业单位党组织为主体的先锋合伙人、以玩转木艺工坊等社区党员和骨干力量为主体的邻里合伙人、以学雷锋志愿者服务队等社会团体为主体的公益合伙人、以同城联盟等企业为主体的商企合伙人共23家，协调利用各方优势资源，形成“资源共享清单”。以居民需求为导向，通过进行实地走访和调查问卷广泛征求居民群众的意见，了解居民当下最迫切需求，列出“群众需求清单”，从而精准把握居民需要，明晰工作范畴，提升工作效能。

(二) 升级设施优环境，打造宜居生活圈

社区以区住建局老旧小区改造提质项目为契机，进行社区设施系统性改造优化升级。改造内容涵盖基础设施提质与功能空间优化两大方面。基础设施方面，完成路面翻新、雨污管网铺设、照明设施及围墙更新，并配齐消防、监控等安全保障设备；功

能提升方面，对楼梯间内墙、栏杆、木扶手等公共区域进行翻新修缮，新增石桌石凳、透水砖铺设及健身步道，同时修复景观廊架、景观亭等休闲设施。改造完成后，新铺设雨污管网2600米；新增绿化面积6800平方米、停车位529个。社区居住环境和居民生活便利度得到极大改善。

(三) 精准服务惠全龄，破解民生微需求

社区致力于提升“一老一小”的综合服务能力。通过整合周边养老服务资源，为老年人就近养老提供专业化、个性化、便利化的养老服务。例如设置社区食堂、舞蹈室、棋牌室等，以多元化便民服务设施打造老年人宜居生活环境，并定期开展面向老年群体的专题讲座和宣传活动。为丰富辖区儿童的课余生活，社区专门打造了儿童书屋，现有各类藏书千余本，涵盖绘本故事、科普读物、文学经典、成长励志等多个类别，兼顾不同年龄段儿童的阅读需求。既能培养阅读兴趣、拓宽知识视野，也为家长解决了孩子放学后无人看管的难题。



图5 暑期亲子教育活动



图6 改造后景观游园



图7 居住环境提升改造



图8 改造后儿童书屋

群众需求清单

序号	群众需求	完成进度
1	开办社区老年食堂	开设社区食堂，正在进行
2	开展健康义诊和急救科普讲座	开展“身边的医次方”志愿服务项目，正在进行
3	开设老年人文化艺术课堂	开展“乐龄研习社”志愿服务项目，正在进行
4	开展老年人读书交流分享会	开展“银龄读书会”志愿服务项目，正在进行
5	开展儿童兴趣培养公益活动	联合河南理工大学青年志愿服务队，定期开展少儿手工绘画服务项目，正在进行
6	增设电动车充电桩	拟在税苑小区增设120个电动自行车充电桩接口，正在进行
7	增设机动车停车位	已在龙源湖小区增设300个机动车停车位（含60个机动车充电桩位）
8	增设小区休闲场地	已在龙源湖小区增建156套石桌石凳
9	开展传统节日活动	开展“四季十二节”志愿服务项目，正在进行
10	开展多样化亲子活动	联合龙源湖幼儿园定期开展“童心筑梦 爱伴成长”志愿服务项目，正在进行
11	更新或加装监控、路灯等设备	已在邮政小区安装监控6台、路灯5套、小区广场景观设备2套
12	更新改造龙源湖小区燃气管道	拟在龙源湖小区开展庭院管网改造及安防产品加装，正在进行

资源共享清单

序号	共建单位	可提供资源
1	焦作市教育局	多功能会议室（可容纳200人），家长教育
2	焦作市图书馆	提供文学、科普等图书
3	龙源湖幼儿园	提供学前教育服务、家长教育
4	河南理工大学	少儿绘画、折纸、阅读、课业辅导等服务
5	焦作市学雷锋志愿者协会	助老、助幼、助残、助学服务
6	焦作市心理咨询师协会	心理咨询与疏导、心理健康科普、特殊人群支持
7	焦作市陈氏叶雕文化传媒有限公司	非遗展品、手工文化、艺术数学指导
8	河南好谦律师事务所	提供法律服务

图4 日常服务清单

焦作市博爱县  
鸿昌街道·九街社区

**所在区位：**焦作市博爱县鸿昌街道  
**社区面积：**约100公顷  
**居民户数：**3472户  
**常住人口：**约11201人  
**四至范围：**东至滨河路，南至中山路-台北街，西至团结路，北至发展大道



图1 社区四至范围

一、社区基本情况

九街社区成立于2015年，位于县城核心区域，辖区内共有17个小区居民楼院和16个居民街区。辖区共划分网格11个，集体经济年收入超200万元。居民反映的主要问题：一是社区管理体制机制有待提升，小区环境品质、管理秩序亟待完善；二是社区公共服务设施配套不健全，缺少公共活动空间；三是充电桩缺口较大，存在充电难的问题。



图4 新建社区服务中心



图2 九街社区实景图



图3 九街社区网格分布图



图5 改造后的城市菜园



图6 基础设施改造



图7 菜园变花园，成为网红打卡地

## 二、经验做法

### (一) 党建引领自治共治，激活基层治理效能

创新“党支部+议事会”模式，施行“一个网格一个党支部、多个网格一个党支部”动态管理，在16个小区建立党群议事会，由两委干部指导小区党支部牵头治理，让党组织覆盖无盲区。241名党员以居住点为中心，每人联系8到10户家庭，借助微信群及时响应居民诉求。以“城市菜园”改造为例，通过3次研讨会、1次听证会凝聚共识，将垃圾山蝶变为生态休闲综合体，年吸引游客超5万人次。经验做法：强化党组织核心作用，建立“收集民意-协商议事-项目化实施”闭环机制，让居民从“旁观者”变为“参与者”，通过这些举措，实现党建引领下的自治共治，提升社区治理水平。

### (二) 空间再生与全龄友好，打造品质生活场景

改造老旧小区闲置空间，建设停车场、口袋公园，增设适老化设施与儿童游乐区。系统实施“拆违建绿”和“闲置地活化”工程，将1.2万平方米荒地转化为停车场、灯光球场等公共设施，新增停车位130个，布局适老化扶手、儿童游乐区。创新

“生态+社交”场景，建成集菜园、花园、健身区于一体的网红打卡地。经验做法：坚持“留白增绿”理念，通过“微更新”“微改造”实现空间价值最大化。同时，整合社区资源，在公共空间融入文化元素，举办全龄段参与的活动，让再生空间兼具功能性与人文性，实现各年龄段居民共享品质生活。

### (三) 数字赋能服务升级，构建智慧社区生态

搭建线上服务平台，开发党群服务微信公众号，整合政务办理、便民服务等功能，可实现24小时线上线下联动服务，覆盖用户超2万人，累计处理咨询6500件。同步推进干部电话值班制，做到群众诉求“六必帮六必到”。同时，引入智能设备，提升安全与服务效率；通过数字化手段联动社区、物业、商户等多方，实现信息共享与快速响应。经验做法：打造“指尖上的社区”，整合政策宣传、反诈预警等功能，形成“数据驱动+人工响应”双轨服务体系，让居民享受更便捷、高效的智慧化服务，助力社区治理精准化。



图8 网格化服务居民



图9 社区文化活动



图10 改造后的九街大舞台

漯河市召陵区  
天桥街街道·漓江路社区

**所在区位：**漯河市召陵区天桥街街道  
**社区面积：**约13.03公顷  
**居民户数：**1248户  
**常住人口：**约2854人  
**四至范围：**东至光明路，南至鑫海名苑，西至解放路，北至双汇路



图1 社区四至范围



图2 实景鸟瞰图

一、社区基本情况

漓江路社区覆盖了烟厂生活区、棉麻龙泰小区、化建楼、居民楼、供销社东西院、鑫海名苑以及龙泰名门小区7个老旧小区。目前存在的主要问题有：社区内60岁以上老年人口占比为26.91%，显著高于天桥街道和漯河市平均水平，适老化问题和需求尤为凸显；同时，由于国企物业刚刚接管，物业、社区和居民之间的管理关系尚需进一步融合和协调；区域内建筑均为90年代建设的房屋，空置率接近一半，房屋安全及小区公共环境的改善已刻不容缓。



图3 完整社区总平面图

## 二、经验做法

### (一) 打造党建引领社区治理和社会参与社区服务的双体系模式

**建设前期**，组建由规划师、社工、物业代表构成专业调研团队，通过“线上+线下”问卷全覆盖、居民议事会等形式精准对接需求，根据调研成果编制《完整社区建设实施方案》，同步公示规划图并设置意见箱，确保规划方案与群众诉求“零偏差”。**建设中期**，构建“党建引领+群众自治”共建机制。每月召开完整社区建设联席会，组织居民代表、物业企业、施工方开展四方会谈，针对改造矛盾现场协调处置；组建居民观察团，全程跟踪施工质量；成立社区能人库，发动退休工程师、教师等居民参与景观设计，打造社区特色文化节点。实施“边建设边反馈”动态调整机制。**建设完成后**，补齐社区便民服务、商业设施、智能化适老托幼设施等短板，提升居民生活的便利度，实现文明创建社区化，安全防范智能化，矛盾解决基层化，服务精细精准化，极大提高社区群众幸福感获得感。



图4 全龄友好花园



图5 废弃车棚拆除后的党建宣传

### (二) 创新投融资模式，通过运营实现资金投入产出平衡

打破财政依赖，探索国企主导“建设+运营”一体化模式，形成有生命力的完整社区建设模式。在投入端，国有企业投入资金完善社区缺失功能并对社区公共空间进行品质提升；在产出端，推行物业“基础服务+增值服务”双轨制，通过引入家政、保洁、维修、美容、健康、代收代送等增值服务实现资金平衡，破解传统社区改造资金瓶颈。



图6 人民完整社区标志

### (三) 盘活闲置资产，激发社区活力

联合社区、物业、产权单位，采用实地走访、数据录入等方式，对社区内闲置厂房、闲置锅炉房、闲置空地等资产位置、面积、产权归属、现状用途、破损程度等信息进行详细摸排登记。将七个小区整合为一，采取拆除围墙、逐步融合的策略，实现小区间的互联互通，打造多个口袋公园，科学规划小区内的车行、步行及无障碍交通体系。通过拆除违章建筑，为居民扩充公共活动区域。同时，在满足安全和消防规范的要求下，对社区内盘点出的闲置、



图7 社区健康环线步道

低效空间资源进行规划调整、赋能。根据资源区位优势、建筑结构、周边配套等要素，按照“小而美”“场景化”理念改造为生鲜超市、社区食堂、非遗工坊、养老托育等功能空间。

### (四) 建立多部门协同推进机制

通过漓江路社区试点打造，建立相关部门支持完整社区建设的政策措施。市住建局牵头，积极协调市直各单位整合资源，督促指导各单位加快推进完整社区试点建设；属地政府落实主体责任，做好闲置资源盘点、产权移交、物业服务接管、运营协议签订、违建拆除、群众意见征求和宣传动员工作；市直各部门积极争取上级政策性资金和配套设施，如市民政局负责指导社区养老服务设施建设和适老化改造，配套社区食堂设备；市文广旅局负责指导文化、体育设施建设，配套体育、文化设施和其他资金支持；市委市政府督查局负责督导专班各单位履行职责，按期完成试点建设任务。形成“政策整合、资金保障、督导跟进”全链条推进机制，共同推进完整社区建设。

备注：该完整社区建设项目正在实施中。



图8 无障碍设施



图9 小区间围墙拆除后增加安防设施



图10 围墙拆除后形成的开敞空间

商丘市梁园区  
前进街道·合欢社区

**所在区位：**商丘市梁园区前进街道

**社区面积：**约82公顷

**居民户数：**2052户

**常住人口：**约5269人

**四至范围：**东至神火大道，南至文化路，西至金银路，北至八一路



图1 社区四至范围



图2 合欢社区实景图

一、社区基本情况

合欢社区位于中心老城区，交通便利，商业经  
营业态丰富。社区辖36个居民小区，均为老旧小区，  
以精细化治理为导向，划分为7个基础单元网格。  
2019年7月，升级改造后的社区党群服务中心投入  
使用，集多种功能于一体。随着社区精细化治理深  
入推进，存在的主要问题有：  
一是老旧小区人居环境日常  
维护缺乏规范化、机制化、  
常态化治理；二是群众对精  
神文化生活需求日益迫切；  
三是基层矛盾调解机构力量  
不足，仍需社会力量帮助。  
居民核心诉求聚焦于：小区  
物业管理水平升级、多元社  
区文化培育、矛盾诉求处置  
机制提效。

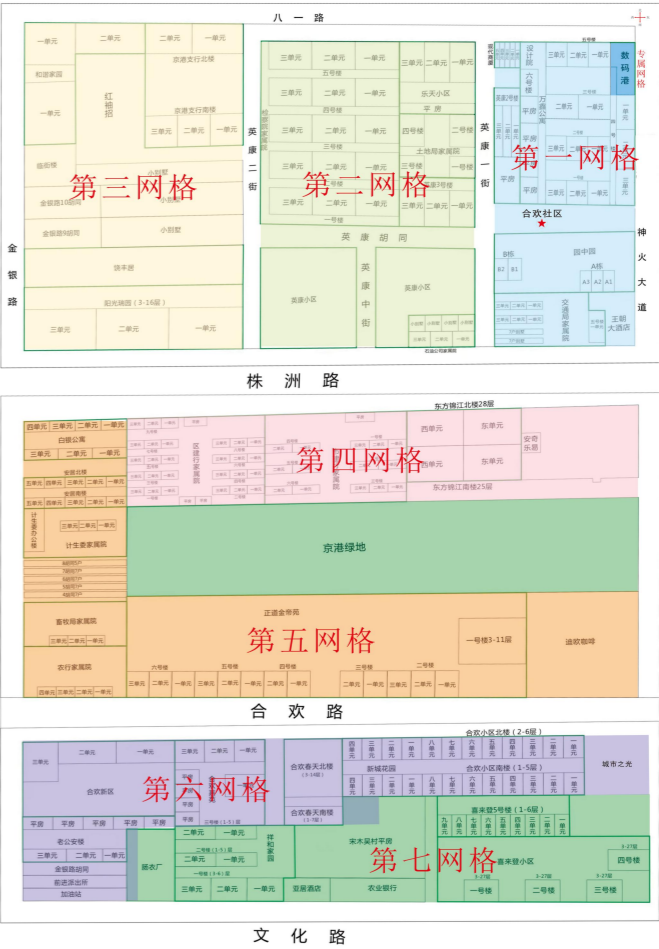


图3 合欢社区网格分布图

## 二、经验做法

### (一) 创新探索“大物业”管理模式，管理质效显著提升

针对无物业管理的老旧小区，全部成立物业管理委员会，并打破老旧小区围墙界限，全域统一规划，将相邻5-8个小区整合为一个管理单元，通过召开业主大会“一征三议两公开”工作法，引进河南洁众环境清洁服务有限公司、河南归德养老服务有限公司2家“大物业”公司，实施“合围式”连片管理，一区一策，科学制定收费及服务标准，每户每月10元、15元、20元收费不等，并依法公示，提供绿化、保洁、维修、安防等基础物业服务，现已实现京港支行等小区基础物业服务全覆盖，显著提升管理效率的同时，降低约30%运营成本，让居民享受优质价廉物业服务。

### (二) 多元培育特色社区文化，认同归属大幅增强

紧扣居民精神文化需求，推进设计师进社区，打造文化宣传长廊，以生动图文展现党史、优秀传统文化、政策法律等，成为红色物业一线阵地。开展“社区大舞台，有才您就来”系列活动，以传统

节日为载体，搭建居民才艺展示平台，深入挖掘社区老艺术家、民俗传承人，藏族舞《太阳姑娘》、豫剧《花木兰》、三句半《赞美物管会》等精彩节目层出不穷，极大丰富了居民精神文化生活，有效打破了邻里陌生感，居民对社区认同感、归属感和凝聚力大幅提升，满意度达95%以上，自2024年6月份以来已成功举办12场，形成了和谐温馨的社区氛围，持续提升辖区居民的“幸福指数”。

### (三) 精准化解矛盾诉求，社区稳定有效保障

设立矛盾诉求调解工作室，健全“党小组+网格员+楼栋长”社区协商机制，统筹物管会、业主等各方主体，推进“三方联动”，针对社区高频矛盾，精准寻找利益平衡点，及时协商解决方案，力促矛盾就地化解。工作室年均成功调解各类纠纷120余次，处置邻里纠纷，如水管漏水致损、停车剐蹭、环境投诉等80余起，物业矛盾、噪音扰民等30余起，95%以上的社区矛盾被妥善化解在萌芽状态，实现“小事不出小区、大事不出社区、难事不出街道”。社区矛盾纠纷下降了50%以上，赢得了群众广泛认可。



图4 京港支行小区改造后



图5 深入小区巡查，收集居民意见及建议

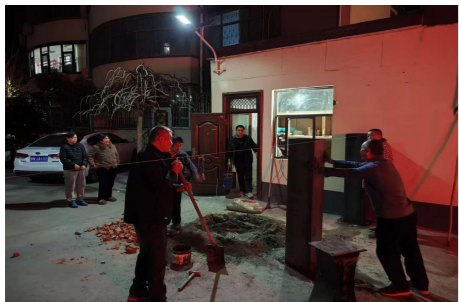


图6 土地局家属院老旧大门升级改造

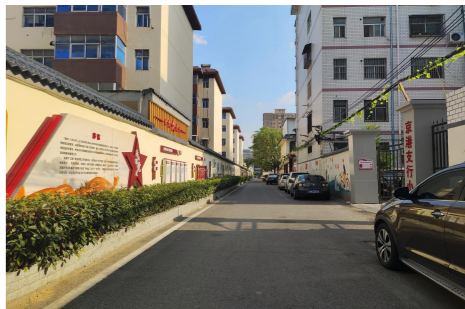


图7 文化宣传长廊



图8 居住社区大舞台“有才您就来”活动剪影



图9 协调解决业主与物业公司矛盾

南阳市示范区  
姜营街道·姜营社区

**所在区位：**南阳市示范区姜营街道  
**社区面积：**约130公顷  
**居民户数：**1548户  
**常住人口：**约7438人  
**四至范围：**东南至白桐一分干渠，西北至老界岭南路



图1 社区四至范围



图2 姜营社区实景图

一、社区基本情况

姜营社区位于南阳市商务中心区腹地，紧邻三馆一院。2012年南阳市承办农运会项目，姜营村开始整体拆迁，2018年姜营社区安置房建成完工，居民回迁入住。社区下辖小区数量6个，分别是姜营社区北区、姜营社区中区、姜营社区南区、中梁江山印、金科博翠东方、汇隆璞樾。存在主要问题包括：社区停车位、充电车棚不足，公共设施破损、老旧，绿地裸露，垃圾分类尚处起步阶段，社区数字化、智能化服务水平相对较低，社区治理体系尚不完善。



图3 姜营社区15分钟便民生活圈导示图

二、经验做法

(一) 系统性改造实现“老幼共融”与智慧便民

坚持问需于民，按需建设，开展线上线下问卷调查，形成居民“需求清单”，整合辖区资源形成“资源清单”，紧盯服务下沉形成“项目清单”。依据“三个清单”，全力推动文化、教育、体育、养老、卫生健康、政务服务等公共服务进社区。成立由社区党组织、居委会、物管会、物业、志愿者和居民代表组成的共治委员会，定期召开议事会，共同商议社区事务，成功解决了停车位不足、绿化缺失等难题，社区凝聚力增强。

(二) “党建引领+居民参与”协同推进

社区属于整体拆迁和回迁入住型社区，为实现失地农户就地就近就业和安居乐业，社区创新“党建+物业”的管理模式，坚持“一个理念”，着力“四项重点”，建立“三个机制”，从真情为民出发，结合社区特点，成立了红色物业联合党支部，物业工作人员和业主交叉任职，打通基层治理的“最后一公里”，一根红线贯穿始终，真正实现为业主办实事、办好事、解难事。



图4 三个清单



图5 多功能社区综合服务大厅



图6 党建引领+居民参与

(三) “特色化+人性化”服务体系

社区综合服务用房集党群服务、书画、健身、心理宣泄、舞蹈、音乐、宣讲功能为一体，与周边的邻里超市、老年助餐点、养老服务中心、健身广场相结合为社区居民提供个性化、多元化，精准化、贴心化的民生服务。创新打造“医养”结合服务链，除常规社区卫生服务站外，引入专业养老机构设立嵌入式养老中心，配备康复训练器，实现“小病不出社区，慢病有人管”。构建“室内+室外”、动静相宜的儿童成长空间，为儿童全面发展保驾护航。

(四) “服务增值+居民自治”长效机制

为满足辖区群众多层次、多样化的需求，社区邻里中心通过“空间换资源”的方式，引进了便民理发、艾灸理疗、手工制作、衣物缝纫等业态。邻里食堂采取“公益+低偿”运营模式，通过降低房租将部分盈利收入反哺公益服务，从而实现长期健康运行。社区治理将政务办理、文体活动等功能集中于一体，居民“进一扇门，办多样事”，大幅提升办事效率和生活便利性。推行“参与即积分、积分可兑换”制度，建立“居民监督+社区审核”双重机制，定期公示积分获取与使用情况，带动更多居民投身自治，形成良性循环。



图7 室外活动空间



图8 日间照料中心



图9 邻里食堂

# 信阳市羊山新区 龙飞山街道·美好未来社区

**所在区位：**信阳市羊山新区龙飞山街道

**社区面积：**约26公顷

**居民户数：**3204户

**常住人口：**约8000人

**四至范围：**东至新三十二街，南至新十一大道，西至新二十八大街，北至白云山路



图1 社区四至范围



图2 美好未来社区实景

## 一、社区基本情况

美好未来社区项目位于信阳市羊山新区核心，东邻信阳市高铁站，北邻信阳市人民医院，由一个邻里中心、中小学及幼儿园三所学校及54栋住宅组成。项目于2022年11月正式开工，首批次住宅与中小学及幼儿园于2024年9月30日已完成交付，剩余批次预计于2025年年底完工。存在主要问题：首批次住宅交付后，业主逐步入住，社区内各类商业设施仍不完善，目前各类商家正在逐步入驻中。居民诉求：期待各类服务设施尽快完善。



图3 美好未来社区总平面图

## 二、经验做法

### (一) 配套先行

美好未来社区作为产城并举、配套先行的典范，在市委、市政府的大力支持下，项目先后与信阳市百花幼儿园、市三小、信高集团达成了教育资源签约入驻，目前幼、小、初各学龄段已实现开学；在康养与医疗配套方面，与北京同仁堂洽谈入驻事宜，开启“医养结合”的新型社区健康服务模式，养老更享老；在商业配套方面，与本地商超龙头企业西亚和美签定入驻协议，全方位满足社区居民衣、食、住、行等多方面需求，不断提升人民群众的生活品质。

### (二) 科技建造

项目设计伊始，确定利用科技建造助力项目建设。**装配式建筑，提质提效：**以标准化设计、先进性研发、全覆盖生产、集约式运输、高效化施工的“五位一体”体系不仅提升整体的建造周期和生产效益且预制质量更好、精度更高；**BIM智慧大脑，前瞻布局：**BIM数字化聚焦建筑机器人施工和材料管理，赋能设计、采购、运营、工程等各大模块为建筑全产业链提供可视化的科技建筑整体解决方案；



图4 信阳市第三小学美好未来社区



图5 商业、医疗配套签约



图7 中小学教学楼

**建筑机器人，智慧赋能：**为匹配建筑全周期工序的多样化智能施工设备，通过多机联动施工模式、人机协同施工模式提高施工质量和效率，聚力科技高效筑家；**高分子模板，新型材料：**使用新型玻璃纤维增强聚丙烯热塑性复合材料实现智能机器人自主乘梯，推进智慧工地运营，践行以高品质引领发展，打造行业垂直标杆。

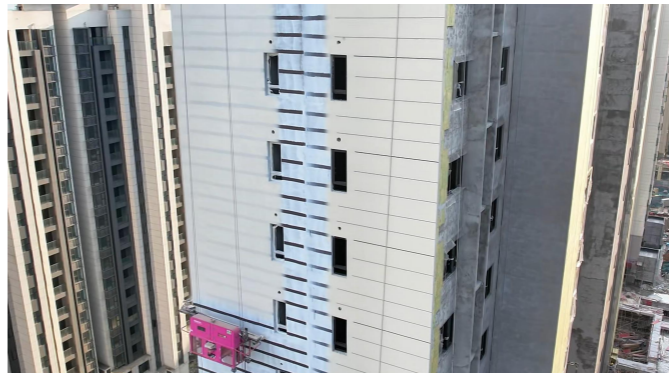


图8 外墙喷涂机器人

### (三) 信阳市首个地源热泵系统

项目应用多项未来人居前沿技术，“地源热泵系统”便是其中之一。地源热泵采用热泵原理，通过深埋地下的换热管与土壤交换热能，夏天向地下释放热量，冬天从地下吸收热量，使室内始终保持约20℃~26℃恒定温度，根据测算，地源热泵系统与空调相比，制冷节电40%，供热节电70%，既不会破坏地下水资源和环境，又节省建设用地，节省运营维护成本。

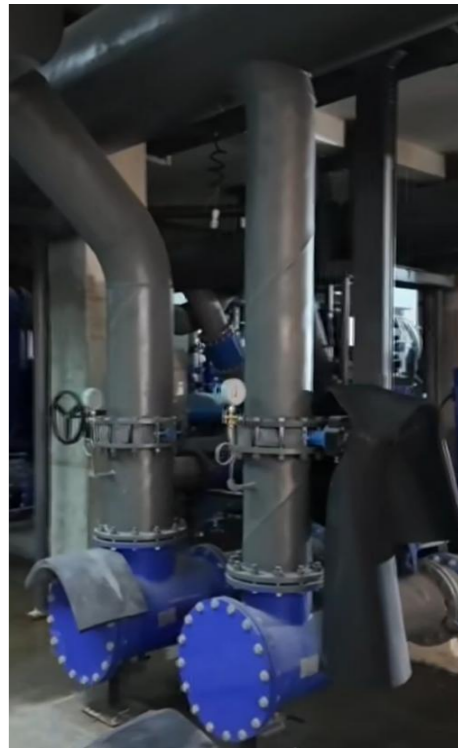


图9 地源热泵机房