# 武汉八古墩社区建设完整社区试点经验综述

八古墩社区隶属湖北省武汉市江汉区唐家墩街道，社区总户数3147户，常住人口7918人，集中了村改居安置房、单位自管房、职工房改房、回迁房、商品房等多种类型，各具特色。

为提升居住品质，社区坚持“体检”先行，结合“规划师进社区”活动，掌握社区人口就业消费等结构性特点，通过现状摸底、逐一对照及问题评估，收集辖区居民需求和意见建议，查找出缺少托育机构、缺少社区助餐服务设施、智慧化管理手段不足等短板，在此基础上制定补短板策略和行动计划，统一社区发展目标和营造理念。

完善“一老一幼”服务设施

以居民需求为导向，八古墩社区打造“一站式”综合服务中心，营造老幼“代际融合”社区生活场景。

以“新”建小区配套设施弥补老“旧”社区公共空间短板，打造“一站式”综合服务中心。针对“一老一幼”服务设施短板，八古墩社区依托新建小区配建1000平方米公共服务空间，提前介入和规划托老、托幼、医疗服务设施，打造“一站式”综合服务中心，推动养老设施与托育设施统筹规划建设，设施将于2024年交付使用。

挖潜存量资源，补充养老服务。利用社区内各类存量房屋资源、“社区盒子”等装配式模块，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式挖掘空间潜力，在现有小区中设置养老服务驿站，配套保健理疗区、阅览室、书画室、手工制作室等空间，提供自助理疗、订餐用餐、健身娱乐等服务。

社区还依托公共空间整合资源、筹措资金，引入专业化运营机构提升公共服务水平。目前，已引入第三方养老服务机构开展专业化日托照料、康复服务，并配备智能感知设备设施，实现社区老年人数据的动态管理。针对托幼设施的政策“盲区”，社区寻求相关部门的专业指导，推动联合办学，找到在幼儿园增设“小小班”解决托幼问题的可实践路径。

“软硬结合”提升生活体验

从“建空间”到“造场景”，社区围绕“适居”“易行”等生活场景，“软硬结合”将基础设施改善转化为生活体验提升。

通过“三个一点”（居民群众出资一点、财政支持一点、辖区单位帮扶一点）的方式实施“平改坡”项目，解决屋顶漏水问题，构建社区“适居场景”。结合老旧小区改造对地下管网、消防设施进行升级，打造“安全场景”。统筹惠民资金使用，在老旧小区加装停车棚，解决停车难问题，打造“易行场景”。依托“花仙子”社会公益及青年设计师团队，建设绿色驿站，开展绿色环保主题活动，对小区进行绿色“微改造”“微更新”，打造“乐居场景”。统筹辖区空间功能，打造共享篮球场运动空间、共享客厅活动阵地，打造“乐活场景”。建设以“Citywalk”泡桐网红步道和口袋公园为特色的“公园+绿道”，打造社区“休闲场景”。

街区一体化智能运营

“我们配合江汉区开展‘街区一体化智能运营’实践，积极探索老旧小区物业服务难题的解决路径。”相关负责人介绍说。

社区所在的江汉区与物业服务企业成立合资公司，将老旧小区内部物业服务与市政服务及片区资源集中在一个运营平台上，建立智慧调度指挥中心、街区服务中心，组建综合服务队、环境治理队、防控巡查队、养护维修队，实现“街区一体化”运营。比如，市政环卫清扫、清洗、清运车辆可以进入老旧小区，开展环境卫生工作，街道的安防巡查人员也可以直接进小区。“街区一体化”运营以更大的城区空间破解老旧小区的管理难题，物业服务企业可以借助城区业务的效益反哺老旧小区的运营，居民得以享受优质的物业服务。

以“全域智能运营”手段实现降本增效。江汉区智慧调度指挥中心汇聚了智能市政作业调度、物联网物业管理等功能，通过智慧技术实现问题全收集、设备全感知、事件快处置“全域智能运营”。比如，在小区固定垃圾清运点安装AI（人工智能）摄像头，垃圾满溢后自动触发警示，以智慧工单派发的形式提醒保洁工作人员第一时间前往现场处理。

打造“社区治理共同体”

八古墩社区在党建引领下充分调动社会资源，发动居民群众、孵化志愿者队伍，打造“社区治理共同体”，形成“决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”的社区治理模式。

社区探索“七色管理”“八上门八主动”等特色方法高效开展工作，分类标注社区平面图、重点区域、重点人口等，推动网格精细化服务。完善社区、小区、物业服务企业“三方联动”机制，通过“物业+社工+法律”服务新模式构建“四位一体”议事平台，以群众智慧推动建章立制，解决物业管理难题。

同时，积极引入社会公益团体并发动居民投工投劳，共同营造美好生活环境。“我们培育了‘星火相传’志愿服务队，挖掘‘调解能手’‘热心人’，组建‘红色突击小分队’‘政法先锋队’等参与社区治理，为居民提供更细致的服务。”相关负责人表示。

此外，社区还将顶琇晶城小区党群服务驿站打造综合性社区驿站，驿站外是集观赏和休闲于一体的微花园，在花园设置了自然科普和手工劳作的活动阵地，旨在通过共享花园养护、绿色低碳系列实践活动，以居民为纽带、以活动为载体，形成美好生活共同营造的文化氛围。

百度文库2024-2-15