

从典型的“老破小”
到“全龄友好型”未来社区！

郎官社区的蝶变为幸福生活加码

“我们社区甬剧团成立17年了，第一次在自家小区用上了崭新的排练室！未来社区的创建，满足了我们的文化娱乐需求，让我们体会到了实实在在的幸福！”81岁的郎官社区甬剧团团长王武扬高兴地对记者介绍。郎官社区建造于上世纪八九十年代，社区60岁以上老年人占比35%，是一个典型的中心城区“老破小”社区。

老年人口多、公共活动空间缺失，社区活动场地狭小、社区活动参与率低，社区停车位少、白天也往往“一位难求”……在未来社区创建中，郎官社区的这些“痛点”得到了妥善解决，更难得的是最大程度盘活了闲置空间，实现了未来社区“一统三化九场景”的成功落地。

该社区是如何实现从“老破小”到“全龄友好型”未来社区的蝶变的？能给宁波今后的未来社区创建带来哪些启示？

记者 周科娜/文 刘波/摄

1 因地制宜，打造“三化九场景”

当场景打造与居民需求发生矛盾时，他们怎么办！

海曙区南门街道郎官社区，常住人口6824人，其中老年人占比35%，中年人30%，年轻人20%，未成年人15%，是一个老龄化程度较为严重的老社区。

“围绕居民的需求，郎官社区在‘一统三化九场景’的顶层设计中，摒弃面面俱到的思路，最终确定采用‘1+5+3’‘标配+选配’的模式打造场景，即共建1个特色场景创业，聚焦‘一老一小’打造邻里、健康、教育、服务、治理5个标配场景，因地制宜打造交通、低碳、建筑3个选配场景，解决居民痛点难点问题。”海曙区住建局相关负责人介绍说。

为解决社区老年人口多，养老服务、活动空间缺失的问题，社区打造了一站式邻里中心；为解决“停车难”问题，社区对接周边的酒店、写字楼等，共洽谈“错峰”共享车位205个；为满足居民日常交流、锻炼等需

求，又因地制宜，改造出了满足“一老一小”活动的口袋公园，同时提升了口袋公园的绿化品质。

在郎官社区内，有一所中原小学，早晚学校门口接送孩子的车辆十分拥挤。在教育场景打造中，为了让孩子们拥有更为安全的上学环境，打造“最美上学路”的方案被提上了日程。但是，社区道路狭小，如果打造“最美上学路”，须占用原有的单侧停车位，这就意味着小区会减少15个左右的停车位，加剧小区的停车难问题。

“在征求意见过程中，这个建设方案没有获得居民的认可。最终在打造‘最美上学路’和保留原有车位之间，我们选择了保留原有车位。同时，对中原小学旁这条孩子们上学和放学必经道路实施单向通行，确保孩子们的安全。”郎官社区党委书记阮维芳说。

2 邻里中心选址最具烟火气的街巷旁 而曾经的“第一方案”并非这里

郎官社区苗圃路100弄小区一楼区域，紧靠社区最具烟火气的咏归路42弄，人流量大，早晚都十分热闹。

在这里，拥有城市书房、居家养老服务站、中医诊室、健康小屋、南门司法所，是一处集阅读、文体活动、就餐、普法、教育于一体的一站式邻里中心。一站式邻里中心外，还有一个占地约500平方米的社区活动小广场。

居家养老服务中心内，两张冰壶球桌旁，围满了等待比赛的冰壶球爱好者；乒乓球桌旁，两位居民对战正酣；而在一旁的活动室内，王武扬正带着他的队员们，专心致志地排练着甬剧……

而在改造前，这里仅有城市书房的位置属于社区活动中心，其他区块都“各有其主”，500平方米的小广场曾是黄土裸露的绿地。“这处

场地产权多数不在我们这里，年代久远，问租户，也说不清……因为产权复杂，刚开始，这里并非我们的首选。”说起一站式邻里中心的选址，阮维芳打开了话匣子。

“我们的第一方案，是辖区4000多平方米的企业闲置用房。洽谈后，因为租金和场地未来开发的不确定性，只能退而求其次，选择了苗圃路100弄小区一楼这个场地。这里前期是以国有产权房为主，年限较早、设施陈旧，租给商户经营、仓储，环境卫生条件不好。”阮维芳说，“2021年3月份开始，我们就开始寻找这些房屋的产权人，在街道和社区居民的帮助下，我们以‘租赁+回收’的方式，取得了这些房产的使用权，打造了一站式邻里中心。从目前的使用情况看，这个地方非常受居民欢迎。”



改造后的口袋公园，受到了居民们的好评。



一站式邻里中心内的健康小屋，居民正在测量血压。



郎官社区的城市书房。

3 老厂房旧改新生 老社区里隐藏着创业场景

在郎官社区内，还隐藏着一个4000多平方米的创业场景，即坐落于苗圃街3号的郎官驿创意社区。

据郎官驿创意社区负责人沈宇介绍说，这里原是博洋集团的一处老厂区，2021年7月，经旧厂房改造，郎官驿创意社区正式投入运营，打造融青年艺术家工作室、名画公寓、城中民宿、咖啡店于一体的多元化文创新业态。“目前入驻了20余家文创企业，涵盖建筑设计、匠人手作、网络直播、花艺设计。”沈宇介绍说。

漫步郎官驿，随处可见的鲜花绿植，都是入驻企业设计、维护的。作为郎官未来社区的创意场景，郎官驿创意社区内设多功能会议室、会客空间、路演厅、郎官驿民宿、人才公寓房、创业办公用房等众多类型空间，一站式满足了社区年轻人的创业需求。

“我们街道配合郎官驿的建筑风格，整修了社区办公用房，使其成为全区条件最好、审美最高的社区办公用房之一。”南门街道城建办副主任顾春晖说。

4 如何实现长效运营？ 创建时就已经考虑好了

未来社区场景打造后，如何实现长效运营，让居民感受到未来社区创建带来的高品质生活，为幸福生活“加码”？

据介绍，郎官社区充分调动辖区企业的积极性，为未来社区场景的运维提供专业服务。

“未来社区创建后，社区新增了中医馆、健康小屋、城市书房、共享厨房、苗圃课堂等场景，服务内容包括教育、交通、医疗、文化、养老等全生命周期服务，我们委托属地社区服务企业作为郎官未来社区的大运维‘掌柜’，统筹各方主体、社会组织等力量，负责相关空间、活动与平台的运维，有效控制了运营成本。”南门街道城建办副主任顾春晖介绍说。

“考虑到辖区资源的局限性和人口结构，我们就地与属地企业合作共建托幼班级，共增设40个托位，同时签署共建协议，为辖区的幼儿提供公益课程，

包括绘本阅读、大运动、精细动作等相关早教课程与活动。”

“同时，先后引进19家餐饮企业，打造老年助餐样板，除‘老年食堂’‘送餐服务’等传统助餐模式外，在街道范围内牵头推出‘爸妈桌餐’多元化助餐模式，辖区60周岁以上居民可通过申领助餐卡，享受就餐消费8折优惠，助餐卡包括实体卡与电子卡，所有优惠均为企业自愿提供，无需财政提供额外补助。”

“实际上，这些运维模式，在创建时就已经进行了考虑。不仅要让这些场景正常运营，同时坚持普惠为主，划清普惠性服务与有偿服务的界线，鼓励运营方拓展服务范围，不断优化服务供给，实现自行供血，让未来社区的一系列场景实现长效运营，让更多的社区居民享有未来社区带来的实惠和便捷。”顾春晖说。