



静安寺街道

静安寺街道响应民生需求推进城市更新项目，在发展中回应民生所需。(受访者供图)

探索城市更新社区发展模式，幸福可感可触

加快推进城市更新，是城市建设进入新阶段的必然选择，是践行人民城市理念的内在要求，是提升城市核心功能的重要支撑，是推动经济持续回升向好的重要抓手。

城市更新一头连着民生，一头连着发展。静安寺街道深入践行市委、静安区委工作部署，响应民生需求推进城市更新项目，通过人居生活的改善、公共空间的活化、城市文脉的传承、街区融合的提升等维度，把牢城市发展机遇、优化区域空间结构，更好地在发展中回应民生所需，为高质量发展提供有力支撑。

零星旧改，探索“共享、共生、共为”新路径

城市更新，不仅要体现在街道工作的战略目标上，也要落脚于一个个具体行动的组织实施上。既要保护好历史文化风貌，延续历史文脉，也要留住城市烟火气，持续改善百姓居住条件。

南京西路愚园路、万航渡路284弄，由于年代久远、房屋破败、无法改造卫生设施，雨天漏雨现象严重，同时楼梯狭窄陡直，存在较大的卫生及安全隐患，居民期待改善居住条件的意愿极为强烈和迫切。

民有所呼，我有所应。围绕“以城市更新改善美好生活”目标，去年，静安区委、区政府正式启动284弄零星旧改项目。静安寺街道在静安区建管委、房管局、旧改办、“两旧一村”工作专班指导下，成立旧改工作专班，实地踏勘居住现状，听取诉求意见，耐心细致、用心用情地为居民讲明白政策，帮助化解矛盾纠纷。

老房子面积小，住着“七十二家房客”，家家户户都有实际困难。旧改工作人员和项目涉及的各居民区社区工作者主动出击，坚持情理、法并重，用实干打开居民心结，使得整个零星旧改项目既有速度、更有温度。热心居民们也自发聚集在一起，积极了解动向助力推进旧改。旧改地块中有部分居民居住条件较好，在第一轮征询之并不想离开交通、医疗都便利的市中心。热心居民们作为从小生活在这里的“老土地”，对周围邻里都比较熟悉，他们分小组给身边居民做思想工作，有几户居民还成了社区工作志愿者，一些问题通过有商有量的自治共治得以解决。

熊阿姨居住在南京西路零星旧改地块内，启动二轮意愿征询签约的第一天，她早早来到项目办公室完成签约。“我是1983年嫁过来的。当时居住环境还算蛮好。四十年过去了，我们年纪大了，房子也老了。每逢大雨，水就沿着墙面从顶上一滴一滴到墙角，洗澡要跑到晒台上去，以前每天还要下楼倒马桶。早点签字，早点心安。今后就可以住上有独立卫生间和淋浴设施的新房子。”她乐呵呵地憧憬着未来新居，翻开洋溢着满满获得感与幸福感的生活新篇章。

静安寺街道党工委副书记洪明铭表示，将持续擦亮“同心家园”品牌，在顶层设计和内涵建设方面坚持党建引领“六同六建”布局，2024年将遵循“共享、共生、共为”的城市更新发展路径，朝着党建引领、民主同商、发展同促、治理同行、资源同享、文化同乐的目标奋力迈进，充分挖掘社区潜力空间，管理可开发、可更新的空间资源，发挥城市管理的智慧，全力打造城市更新的“弄堂示范”；在愚



静安寺街道坚持党建引领，与融通延安饭店积极协商共建和谐小区，共同打造社区共享绿色空间。(受访者供图)

园路627弄非成套改造和愚园路沿线消防设施更新的基础上，提升公共服务的便捷性、可及性，建设功能复合的“弄堂盒子”；实施巨鹿路845弄改造计划，屋顶铺设人行步道，弄堂全面修整翻新，建设花境和休憩绿地，为居民提供全龄化、全天候的活动场所。依托这些探索进一步创新城市更新的社区发展模式，提升空间承载力和内涵式发展水平，努力展现一幅全体居民可观可感、可碰可触的“生活更新”美好蓝图，将“同心家园”打造成更具凝聚力、生命力和影响力的基层治理共同体，为中国式现代化在基层实现绘制好“施工图”，展现出区域发展高质量、人民生活高品质、社会治理高效能的绚烂“实景图”，让“同心家园”成为静安区打造中国式现代化城区样本的进程中富有成效的街区样本。

毗邻党建，“青春小店”有了街区文明实践站

推动社区更新、发展和治理多个维度联动、统筹、融合，以此重塑治理格局，系统提升发展水平，推动城市更新向新、向实、向远。静安寺街道辖区，毗邻商圈的“巨富长”街区所展现的城市内涵和控调特色，成了更新工作的切入点，也成为鲜活的“街区样本”。

静安寺街道在创新超大城市中心城区“毗邻党建”新模式的探索过程中，首批打造“街区历史文化挖掘与传播联动”“街区青年小店发展赋能”“文明街区同创共议”等5个握手“巨富长”毗邻一体共建共享项目，推动文化润泽在街区、青春潮涌在街区、卓越护航在街区、治理同行在街区、幸福邀约在街区。

依托项目，创新成立街区消费维权调解室，搭建政府部门、专业机构和企业三方互动平台，开展“巨富长”街区本土品牌高质量发展“慧”话活动，让精准、普惠赋能服务在街区触手可及，以高质量发展激活街区更新内生动力。

协同治理是多元主体集聚的静安寺街道辖区推进城市更新的可靠路径，这些项目的开展，让街区商家从被动接受检查，履行门前“三包”和垃圾分类等经营责任，逐步组

成“巨富长商户联盟”开展协同治理。通过街区阵地活化和服务功能的创新升级，积极探索城市更新与青年发展的“双赢”之路。巨鹿路812号的微光青年服务社青年中心打造成为“城市青年生活灵感便利店”和全区首个“街区新时代文明实践站”。其中“趣味盲盒墙”成了青年建言献策的媒介，成功收集青年美好生活灵感超1000条。连续开展“文明萌宠主题走秀”“志愿手拉手·一起来‘巨富长’”互动打卡等街区文明实践活动，街区已然成为辖区文明实践最“出圈”的主阵地和最“有范”的共同体。

文化润泽是城市更新中有温度和被认可的关键。静安寺街道联手华东理工大学，合力挖掘人文资源，展现街区文脉，形成了一系列赋能共建成果，不仅发布首批16个“漫步”巨富长行走的党课“共享点位”，还揭牌“巨富长”街区党建研学基地，让城市更新、文化传承相融。辖区内一幢幢老建筑、一个个历史人物，已成为市民漫步“巨富长”的文化牵引力，从中感受这片土地独特的人文历史韵味和深厚的红色底蕴。

“五好五议”，推进枕流公寓花园改造

建造于1930年的枕流公寓，是有着“海上名楼”美誉的上海优秀历史保护建筑。居住区间的居民有着不少生活烦恼：信报箱太小磨损严重，非机动车棚破旧，树木野蛮生长，晒不到阳光……

要改善居住品质，改什么？怎么改？答案只有居民最清楚。华山居民区党总支牵头，枕流公寓楼组党小组成员、楼组骨干等深入居民中排摸关于小区环境、生活需求、设施改造等多方面诉求，广泛听取建议。协商共议中，小水表完成了分装，信报箱完成了改建，可充电电瓶车建成了。居民区党总支的公信力变得更强，自我服务、自我管理、自我监督的自治共治理念深入人心。

2023年，枕流公寓居民将改造焦点对准了那片2500平方米的花园，希望能找回记忆中的花园。让街区商家从被动接受检查，履行各方“涌”来的诉求，居民区党总支牵头开展民主商

议，在静安寺街道大力支持下，枕流公寓“社区微更新”项目顺利立项，也成为深入推进以“广泛提议参与好，民主商议协商好，分类决议决策好，多方协议管理好，社会评议监督好”为内容的“五好五议”协商议事制度“试验田”。

在明确将“大花园共建共治”和“大楼内视觉提升”作为微更新主体内容后，居民们集思广益，进一步细分出西班牙景墙、阳光大草坪、康体中心和园艺乐园4个区域的景观改造等多个子项目，结合民主协商、居民需求、资金资源匹配度等情况，通过分类决议形成“一事一议”解决方案，确保每个项目能真正做到居民心坎上。不论是景墙的装饰、健身设施的摆放，还是绿化品种搭配、铺设步道的透水砖，每一处细节都听取了居民意见。

正式施工后，居民们又当起监督员，收获了“意外之喜”：找回了被视作“枕流之源”的百年老井。在一天日常监督中，有居民发现，挖掘机挖出来的泥土潮湿，且作业区域不停有水涌出来。他叫停挖掘作业，同时上报情况。在施工人员小心清理后，老一辈人口中的“百年老井”终于在掩埋地下数十年后重现天日。“找到了，这下是真正的漱口水了。”现在，这口百年老井被改造成小喷泉，用潺潺流动的井水诉说枕流公寓的岁月静好。

枕流公寓“社区微更新”项目不仅做到了内外兼顾，也让“五好五议”的种子在居民心中生根发芽。通过深度参与，居民们对此次微更新成果分外珍惜，大家有序参与社区议事和事务管理的热情更高，为党建引领、多元参与

的基层社会治理打下基础。

共治共享，更多区域单位破墙透绿

华山路303弄内的居民发现了一处新气象：弄堂深处那片封闭已久的区域不仅拆掉了2米多高的围墙，还被改建成全天开放、好看好玩的公共休憩空间。300多平方米的社区花园，在绿色科技加持下，更舒适也更低碳：蜿蜒的步道采用水性跑道专用胶粘剂，柔软富有弹性；敞亮的雨棚采用建筑光伏一体化解决方案，可避雨也可光伏发电储能；长墙彩绘使用环保型涂料，光泽度更持久还能抗污渍……

这个在共治共享理念下打造的可持续社区花园，起初是静安寺街道区域党建品牌“同心家园共建理事会”成员单位融通延安饭店职工宿舍后的封闭区域，被长期闲置。去年该弄列入新时代居民小区样板空间点位之一，打造“樱花花园”和休憩空间等。

建设过程中，静安寺街道坚持党建引领，与融通延安饭店积极协商共建和谐小区，共同打造社区共享绿色空间。延安饭店主动提出打开围墙与居民共建共享“樱花花园”。通过破墙透绿，增加樱花、海棠等景观植物，与中心绿地植被交相辉映，全面提升弄堂内景观。共建单位陶氏化学植入低碳环保理念，将前沿科技光伏发电等融入花园建设，在花园内建造了光伏储能照明廊架为居民提供活动、议事、休憩场所及健身设施。社区单位光明集团捐赠了由1300余个废旧利乐砖再生材料制作的休憩座椅，进一步体现“人·社区·可持续”理念。居民也自发组织志愿者队伍对花园及设施进行日常维护保养。

曲径通幽的弄堂外，辖区内也有很多有味道、有历史的小马路。得知锦江集团下属静安宾馆即将进行整体改造时，静安寺街道依托党建共建工作机制，携手静安宾馆开启“附属绿地打开项目”。优化沿街设计方案，将沿街区域香榉古树临街的围墙拆除，将原本封闭角落打造成“香榉花园”，让老百姓能够“推窗见绿，出门入园”。

静安寺街道辖区绿地面积共23万平方米，覆盖率达24.50%。结合林长制工作，静安寺街道积极推动有温度的公园城市建设，继在全市率先推进“为路人添一把座椅，为城市增一份温暖”为主题的公共休憩座椅设置之外，还相继打造了愚园路608弄、华山路303弄和华山路699号等多处破墙透绿的共享花园，以精品样板间的打造提升城区精细化管理水平，连续28次蝉联市容环境市民满意度全市第一。

