

完整社区建设可复制经验做法清单（第一批）

序号	政策机制	主要举措	具体做法
一	健全工作机制	（一）强化工作统筹	1. 纳入城市重点工作范畴全面部署推进。上海市将完整社区建设作为践行人民城市理念的重要举措，纳入市委、市政府印发的《关于全面践行人民城市理念、努力开创人民城市建设新局面的实施方案》等一揽子文件，发布《上海市完整社区建设实施方案》，明确近远期工作目标、主要任务、部门分工、资金保障、建设内容等，部署到 2027 年底主城区和 5 个新城完整社区覆盖率达到 60%。 2. 作为重要民生工程持续推进实施。宁夏回族自治区连续 4 年将完整社区建设工作写入政府工作报告，列入为民办实事清单，聚焦停车、充电、养老、托育、智慧化服务等群众急难愁盼，持续发力、补齐民生短板，推动提升居民生活品质。 3. 建立多部门统筹工作机制。江西省建立省级城市更新暨“好社区”建设工作专班，省政府分管负责同志任召集人，协调住房城乡建设、发展改革、财政等 20 余个相关部门，统筹社区居民“需求清单”、各部门“资源清单”，形成“项目清单”，构建“需求、资源、更新”一体化推进完整社区建设闭环链条。 4. 整合多方力量协同推进。广东省结合城中村改造工作系统推进完整社区建设，针对拆除新建类、整治提升类、拆整结合类项目，分类提出规划建设实施要求。同时，搭建政府、银行、企业、社区协作平台，强化政府支持，出台规划、审批、税收等方面支持政策；细化金融服务，加大政策性信贷资金的支持力度；优化国企参与，推动国有闲置资产盘活置换，建立国有企业社会效益评估机制，培育规模化实施运营主体；深化社区治理，探索多样化社区运营模式，优化社区服务供给机制，鼓励社会组织和居民参与社区治理，协同推进完整社区建设。

序号	政策机制	主要举措	具体做法
一	健全工作机制	(二)完善法规政策制度	5. 颁布出台社区更新地方法规政策。浙江省出台《浙江省城镇社区更新条例》，明确社区更新的部门职责及实施主体，提出房屋建筑、公共服务设施、配套基础设施等各类更新活动的实施路径与支持政策，破解社区建设中责任主体不清晰、空间复合利用难度大、长效运营机制欠缺等难题。江苏省南通市住房城乡建设局等14个部门联合印发《关于高质量推进南通市完整社区建设的实施意见》，部署探索完整社区连片建设模式，明确建设目标、工作举措和支持政策，统筹配建养老、托育、商业等公共服务设施，破解邻近社区服务功能碎片化问题，推动资源共享、设施共用、服务共担，切实实现服务便民。 6. 建立既有建筑改造工程消防审验制度标准体系。北京市发布实施“一通知、一指南、一标准”，建立“审验机制+技术指引+社会化培训”社区更新消防治理体系。审批方面，印发《北京市老旧小区改造工程消防设计审查验收有关工作的通知（试行）》，实施分类监管，优化小微工程等审验流程；技术方面，印发《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》，针对不同改造情形分类施策，完善技术规范；培训方面，发布《社会化消防安全教育培训指南》，明确社区消防安全培训实操流程，推动消防安全社会共治。 7. 健全居住区配套设施建设改造法规政策。江西省九江市出台《九江市城市居住区配套设施管理条例》、《关于支持低效用地再开发的若干政策》、《九江市低效存量建筑用途转换管理办法（试行）》等法规和政策制度，提出土地混合使用与用途转换、存量建筑改建社区公共服务设施、零星用地供应程序简化等政策举措，强化完整社区建设配套政策保障。
		(三)因地制宜探索实施路径	8. 建立健全“社区体检—规划统筹—片区更新—滚动实施”工作路径。重庆市开展社区专项体检，精准梳理民生需求，摸清问题短板，搭建完整社区基础数据“一张图”系统；将完整社区建设纳入城市更新专项规划，打破行政边界限制，统筹布局公共服务设施；印发《重庆市完整社区建设计划》，建立项目库，常态化储备建设项目、有序开工；按照“区位相邻、资源互补”原

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			则实施连片更新，推动设施共建共享、功能协同互补。 9.探索“投建管营”全链条推进机制。广东省广州市坚持系统思维、运营前置，通过市场化方式，一体解决完整社区资金、建设、管理、运维等问题。投资立项阶段，统筹使用地方政府专项债、政策性金融工具、城中村改造专项借款等资金，强化资金保障；规划建设阶段，按照完整社区建设要求，完善公共服务设施，推广绿色智能建筑，活化历史文化资源，打造宜居环境；交付治理阶段，明晰各方权责边界，构建建设主体在属地政府领导下的协同共治、市场化参与工作机制，保障治理平稳有序；运营阶段，统筹盘活政府移交空间和企业自持空间，增强社区自身“造血”功能，健全长效管护机制，探索可持续运营。
二	完善社区设施和服务	(四)推动社区公共服务补短板	10.统筹多个社区公共服务配置打造完整社区。重庆市九龙坡区民主村社区统筹相邻3个社区，打捆推进棚改、旧改、治违、除危等工程，一体规划利用拆违后社区空间，居中建设服务于3个社区的党群服务中心、社区客厅、卫生服务站、社区食堂、社区公园等，完善社区公共服务设施，激活周边住宅底层商业空间。 11.聚焦不同人群需求完善公共服务。湖南省长沙市雨花区金科园社区着力打造儿童友好、青年向往、老年关爱的全龄共享完整社区。针对老年人群体，积极推进适老化改造和无障碍环境建设，利用社区既有房屋资源改造建设综合养老服务中心、长者运动康养服务之家等，设立适老化步道，增设公共区域扶手、楼道折叠椅；针对儿童群体，在幼儿园增设托幼班，建设多功能儿童活动场地，营造儿童友好成长环境；针对青年群体，引入社会资本，将社区闲置资产改建为青年公寓，让青年生活更方便、更舒心。 12.落实医养结合模式满足老年人多样化养老需求。新疆维吾尔自治区伊犁州奎屯市海纳尔社区积极探索医养结合模式，在同一建筑内统筹建设社区卫生服务站和老年人日间照料中心，实现医疗资源、护理服务、空间及床位共享；引入“白天入托、晚上回家”的社区养老服务模式，

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			提供居家养老助餐、助浴、助洁、助行、助急、助医等服务，让老年人居家享老、就近便捷享医享养。 13. 一站式集成布局社区公共服务设施。河北省雄安新区容西片区贤溪社区推进基本公共服务均等化，一站式集成布局中小学、幼儿园、社区食堂、社区卫生服务中心、养老驿站、党群服务中心、图书馆等设施，涵盖老幼看护、医疗康体、生活服务、文化活动等多种功能。以学径道路串联社区内各居住小区、公共服务设施和公园绿地，建设慢行生活环，方便老人和儿童出行。
二	完善社区设施和服务	(五)提升社区生活环境品质	14. 多措并举改善社区生活环境。辽宁省沈阳市皇姑区牡丹社区着力改造污水、雨水管网，实现雨污分流，解决雨天积水严重的问题；推进线缆入地改造，消除“蜘蛛网”式线缆安全隐患；优化道路布局，增设无障碍通道；对社区内楼梯、坡道等进行适老化改造，建设休闲广场；将废弃锅炉房改建为融合居家养老服务、社区食堂、幸福教育课堂等多种功能的综合服务体，改善居住生活环境。 15. 综合整治提升社区居住环境。北京市海淀区华清园社区统筹实施节能综合改造、楼内上下水改造、室外环境整治提升、增设停车充电设施等工程，提升社区居住品质；将社区周边已腾退的服装城改造为便民商业综合体，让居民在家门口享受“一站式”购物体验；统筹社区内相邻小区闲置场地，由街道责任规划师、社区和居民共商共建儿童游乐设施和公共绿地，为居民提供多元化趣味休憩空间。 16. 聚力打造绿色低碳人居环境。天津市滨海新区中新生态城制定完整社区建设评价标准，将绿色低碳理念融入完整社区规划设计建设全过程，系统构建生态低碳人居场景；生态城第四社区全域推行绿色建筑标准，统筹社区景观布局，优化地形竖向设计，配套建设下凹式绿地、透水铺装、雨水调蓄池等海绵设施，建设无障碍绿色慢行系统，引导居民绿色低碳出行，配套全域垃圾气力管道输送系统，降低垃圾转运二次污染，实现社区生态环境精细化管控。

序号	政策机制	主要举措	具体做法
二	完善社区设施和服务	(六)推进社区智能化服务	17. 推动数字服务融入社区治理和居民生活。浙江省杭州市印发《杭州市完整社区数字化建设指南》，搭建统一的数字化社区治理服务平台。针对政府管理端，强化“人、房、设施”等全要素数据感知能力，赋能基层风险防范化解与精准治理；针对市民服务端，打造线上线下一体化的便民服务门户，嵌入社区活动、报事报修、空间预约等便民应用，实现快速响应、服务直达。 18. 以数字化手段赋能社区建设与服务提质增效。山东省青岛市西海岸新区打造公共资源管理平台，紧扣社区服务需求，集成信息公示、登记备案、动态监管、公共交易、全程追溯、智慧分析等全生命周期管理功能，实现社区服务用房、闲置公共场地等资源系统整合，通过市场化方式盘活存量资源，引入优质便民服务，提升服务质量。 19. 推进社区智能感知、安防设施建设。河南省鹤壁市奔流街二巷社区与社会企业合作，建设集照明、视频监控、一键报警、广播、宣传、充电等功能于一体的智慧合杆，打造智慧云药房，开发智慧社区管理服务平台，提供智慧安防、智慧医疗、智能分析、社区综合治理等服务。
三	探索投融资和可持续运营模式	(七)构建多元化资金保障机制	20. 探索“外部输血+内部造血”资金保障模式。福建省福安市阳春社区聚焦完整社区建设资金保障难题，创新构建内外部双向支撑资金运行机制。对外统筹整合财政专项补助、共建单位募资、社会资本投入、居民自筹等多渠道资金，保障项目建设落地；对内深度挖掘社区存量经营性资源，将充电桩利润分成、停车收费、广告收入等经营性收益反哺社区运维，为社区可持续运营注入内生动力。 21. 健全政府、社会、居民多方协同出资共建机制。云南省红河州开远市南正街社区探索“政府托底、银行支撑、社会赋能、居民共担”投融资模式，统筹政策资金保障公益性基础工程；依托银行贷款改造商业设施，以租金还贷；引入社会资本建设改造养老、农贸市场等设施；运用住宅专项维修资金进行住宅共用部位维修更新，遵照“谁受益、谁出资”原则，引导居民自筹资金实施车位、院落自主改造。

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			22.探索以市场化方式实现社区“自我造血”。四川省成都市探索以市场化方式打通社区内生增收渠道。青羊区清源社区创办社区社会企业，运营社区食堂、便民菜市、社区农场、物业服务等13项便民服务项目，吸纳就业260余人，收益用于社区修缮、活动开展、困难帮扶，破除资金“等靠要”困境；成华区下涧槽社区推行“社区合伙人”模式，依托“空间换服务”、“公益+抵偿”市场化方式，盘活社区闲置空间，搭建社会力量参与平台；设立社区发展基金，归集各类经营性收益，投向养老助残服务和公共设施管护，实现社区自主运营。 23.凝聚社会力量，激发社区活力。上海市黄浦区淡水路社区成立淡水路沿线“商铺联盟”，联合辖区单位共同开展“街巷小店改造计划”，以“政府牵线、企业共建、商家承担”模式推动家门口特色小店微更新。街道提供一站式开店手册和服务站，联合小红书建立“线上种草、线下拔草”宣传机制，增添小店烟火气，助燃小店经济，打造居住与产业融合的完整社区。
三	探索投融资和可持续运营模式	(八)创新社区运营模式	24.因地制宜构建社区运营模式。浙江省宁波市分类推进社区运营创新。镇海区招宝山街道推行国企全域统一运营，覆盖街道全部10个社区、250个服务场景；鄞州区和丰社区搭建共建共享平台，吸纳企业、商户、居民成为社区合伙人，提供多种公益服务；高新区明珠社区采用“党建引领+第三方运营”模式，引入市场化运营主体，统筹社区空间、惠民服务、商户管理，提供全场景优质高效社区服务。 25.探索建立“街道统筹、国资管理、专业运营”模式。江苏省南京市建邺区兴隆街道无偿提供闲置资源，交由区国资集团投资建设邻里中心和医养综合体，并进行统一管理。区国资集团引入专业机构，运营养老、助餐、托育等便民服务及商业业态。对养老、助餐、托育等便民服务设施，采用“保底租金+收益分成”机制；对商业业态收取租金并进行规范管理，实现公益与商业互补。 26.探索街区一体化运营模式。湖北省武汉市江汉区区政府平台公司与物业服务企业联合成

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			立合资公司，下设智慧调度指挥中心、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，对辖区范围内的老旧小区物业服务、市政服务及片区资源进行一体化运营，提升片区经营效益，让居民以优惠的价格享受优质的物业服务。 27. 构建建设、运营一体化推进模式。河南省洛阳市西工区行署路社区深入梳理闲置房产、场地等资源，采取“公建民营”建设模式和“公益+微利+商业”组合业态运营模式，建设改造邻里中心和养老中心，吸引品牌商家、运营团队、小微群体、社会组织等多元主体投资进驻，提供养老、助餐、商业等便民服务，以经营收益覆盖改造成本，实现微利可持续循环。 28. 针对不同业态属性实施差异化运营。安徽省马鞍山市花山区珍珠园社区加强资源整合，多途径提升社区服务水平。在公益服务方面，引入第三方企业定期开放公益课程，提供课后托管与素质拓展服务，结合市场化运营实现自我造血；在便民商业服务方面，创新城市驿站运营模式，积极引入咖啡、早餐等业态，通过微盈利商业活动覆盖运营成本；在物业服务方面，探索推进多个连片小区统一物业管理服务，实现多个小区总体可持续平衡。
三	探索投融资和可持续运营模式	(九)完善多元主体协同治理机制	29. 激发居民“主人翁”意识，实现从“被动式管理”到“参与式治理”转变。上海市浦东新区三林苑社区培育具有专业技术的居民担任社区规划师，参与社区公共空间改造、居民意见协调等工作，构建“议题征集、民主协商、方案制定、落地实施、群众评议”的社区全链条闭环工作机制，有效破解空间统筹、加装电梯、停车等治理难题，让人民城市理念在共建共治中落地生根。 30. 发挥专业机构和人员作用，实现社区设计建设管理全周期协同治理。江苏省无锡市滨湖区稻香社区聘请规划院校教授团队和相关领域专家、公益组织代表、街道居民代表担任社区规划师、社区营造师、百姓设计师，全过程参与项目前期策划、规划设计、方案编制、建设实施和使用运营，为项目出谋划策；通过听诉求、找问题、聚焦点、挖潜力、重实施、促参与等工作，推进改造项目实施。