

老小区改啥？ 先把群众需求听仔细

本报记者 孙亚妮

“改造是好事，可我们住了几十年，家里老人多，施工会不会影响生活？”

“停车本来就紧张，以后车往哪儿停？”

2024年，石磊小区启动改造前，这些家长里短的问题，一件件摆在彭城街道莲花社区工作人员面前。

这里地处彭城七里历史文脉轴线核心片区，529户居民里，近四成是60岁以上老人。对他们来说，城市更新不仅是规划图上的线条，更是老人出门是否方便、车子有没有地方停等一件件实实在在的生活小事。

改造从哪里下手？先把群众的需求听真、听细。

一听 改之前，先听听居民怎么说

石磊小区改造启动前，彭城街道把工作人员分成10个小组，挨家挨户走访。

这一访，就是两个多月。

“很多老人住了几十年，对小区有感情，对改造既期待，也有顾虑。”莲花社区居委副主任温宗平说。

为此，工作人员在入户走访过程中问得很细：最希望改什么？家里老人出行有没有困难？还有哪些事情一直想解决？

有些老人说得慢，工作人员就多坐一会儿；有些问题看似零散，也一一记下，再逐项梳理。

社区还在小区门口设置接待室。居民买菜、散步时，路过就能坐下来聊几句，不用专门跑到社区反映问题。

“群众找组织，不能拐弯抹角，得让组织就在楼下、在家门口。”温宗平说。

“楼梯爬了几十年，现在年纪大了，能不能

装个扶手？”这样的诉求，在走访中被居民反复提起。

石磊小区老年居民较多，上下楼、晾晒衣服、休息，都是居民日常生活中的需求。针对这些意见，云龙区有关部门先后召开10余场居民座谈会，累计收集意见建议80余条，并逐项梳理落实。

改造后，小区新增适老化扶手1650米、座椅28个、晾衣架26套。75岁的居民张孝华说：“安装了适老化扶手、晾衣架、休闲座椅，住了几十年的老房子如今一点不比新房差！”

居民提出什么，改造就回应什么。在石磊小区，类似这样的意见还有很多。它们最终汇成了一张更具体的“需求清单”，也成为改造方案的重要依据。

城市更新由此有了一个具体的起点：先把居民真正关心什么问清楚。

二问 小区变新了，还有哪些新需求

改造完成，小区环境变好了，居民的需求并没有就此打住。

新的问题又来了：停车。

“地方就这么大，车位总归有限。”改造过程中，小区利用闲置空间增加了一些停车位，但仍然无法满足需求。

怎么办？

莲花社区没有把问题留在小区围墙里，而是把目光投向周边，主动对接紧邻的户部山停车楼，为小区居民长期租用车位争取优惠。

小区里的空间有限，就利用周边的资源。这样的思路，也延伸到了公共服务。

石磊小区过去缺少公共服务空间。借着城市更新的契机，将原市中医院推拿楼地块完成盘

活，建成672平方米的嵌入式社区服务中心。

如今，一楼有助餐、儿童托管、便民服务和文化休闲空间，二楼建成城市书房，2200册图书、50个阅读座位向居民开放；云龙社区医院石磊卫星诊所也入驻其中，医生每天坐诊。

“吃饭、就医，下楼全解决，对我们来说太方便了。”社区居民胡景英说。

对于老旧小区而言，这些变化与居民每天的生活息息相关。而这也恰恰是城市更新中一个容易被忽视的问题：改造完成，并不意味着需求结束。生活往前走一步，需求也跟着往前走一步。

城市更新，也因此不能只盯着一次改造、一个项目，而要不断追问：居民现在还需要什么？

三拓 从一个小区拓展到一片街区

把石磊小区放到彭城七里的城市更新轴线上，答案会更加清晰。

这条3.5公里的轴线串联97项共235处历史文脉资源。户部山、回龙窝等历史文化街区，与老旧小区、菜市场、商铺相邻而居。游客看的是青砖黛瓦、老街古巷，居民面对的却是买菜、停车、就医等日常生活。

如何让历史留下来，也让生活在这里的人住得更舒心？

不同的地方，有不同的答案。

在石磊小区附近的状元府历史文化街区，更新没有大拆大建，而是坚持修旧如旧、最小干预，在保护建筑主体和院落格局的同时，完善消防、安防等设施，让百年古建保留原有风貌，也继续服务今天的生活。

老旧建筑的面貌也在悄然改变。2025年，彭城七里示范段启动建筑立面修复，对古玩城、土城小区3号楼等6栋建筑实施整治。修复的是建筑立面，保留的却是老城原有的空间肌理。

再回到石磊小区，盘活闲置地块建起嵌入式社区服务中心，停车难则把目

光投向周边停车资源。同样是城市更新，落到不同地方，解决的是不同的生活问题。

从一个小区到一条街区，更新的范围在扩大，解决的问题也在变化：既要修补老旧设施，也要保护历史风貌；既要改善居住环境，也要补足公共服务。

今年上半年，《徐州市城市更新专项规划（2026—2030年）》获批，全市划定67个更新片区。未来5年，徐州将滚动实施280个城市更新重点工程，统筹推进老旧小区提质、小微闲置空间改造、基础设施提档升级等工作。

规划落到具体项目，最终还是要回到人的生活。一处停车位、一个助餐点、一间城市书房，都是居民每天能够感受到的变化。

对一座有着千年文脉的城市而言，城市更新不只是修旧如新，更是让老城既留得住历史，也容得下今天的生活。

如今，石磊小区的改造已经完成，周边的城市更新仍在继续。从一个小区，到一条街区，再到全市67个更新片区，更多更新项目正在徐州主城区铺开。随着城市更新，居民的新需求也将不断被发现、被回应。



AI制图