



2020成都社治优秀案例展播系列报道

聚需求、链业态、创机制 打造全龄友好公园社区综合体

■本期走访：
成都锦江区三圣街道喜树路社区

1月21日，记者来到成都锦江区三圣街道喜树路社区党群服务中心，“喜乐荟”三个字醒目地坐落在门口的绿化带之中。青瓦、白墙、灰砖，极具川西风格的建筑小景，与旁边铺满鹅卵石的小径、高低错落有致的植物相互呼应，不时吸引着路过的居民驻足拍照，勾勒出公园城市社区的美好场景。

为满足辖区居民对美好生活的向往，以及持续、高效地运营社区综合体，喜树路社区党委从顶层设计出发，以社区综合体为依托，以“喜为邻里，乐享生活”为文化品牌，总体规划布局五大特色场景，实施全龄段、全时段无边界服务，让辖区居民在“家门口”就能享受到优质、优惠、便捷的公共生活服务，逐步探索出全龄友好公园社区治理的新路径。

制定业态功能设置细则 完善全龄业态空间布局

走进由喜树路社区与一家公司共建的省级创客空间，这里不仅设置了花艺、陶艺、剪纸、大漆工艺、5G直播间等项目，还承担着为在孵企业和创业个体提供全方位、多层次、多元化、一站式创业服务



展览中心。



老年人的多彩活动。

的功能。

“最近，社区综合体的‘喜遇’空间正在布置主题艺术画展，这也是我们跟传媒公司一起举办的活动，主要是为了给周边的居民提供一个艺术鉴赏和文化体验的场所，满足他们对品质生活的向往与追求。”喜树路社区党委书记杨青松表示，社区希望通过为居民提供多元开放的空间，让综合体成为成为辖区居民的“第二个家”，真正实现社区的“邻”聚力。

如何打造一个优质、优惠、便捷的生活服务社区综合体，这离不开综合体功能业态的布局，而综合体功能业态怎么选则是社区居民说了算。“辖区有5个高层住宅小区，其中万人小区就有3个，居民对美好生活的需求呈现出多元多层次的特点。”杨青松介绍说，前期，喜树路社区党委通过“线上+线下”问卷调查、座谈会等形式，对1.5公里范围内的居民们进

行了3轮需求调研。

期间，喜树路社区党委认真分析了核心区域的人群结构与现有配套服务，梳理出满足全龄段居民所需的各项公共生活服务，有针对性地研究制定了社区综合体的业态功能设置细则。在此基础上，喜树路社区总体规划布局五“中心”七“空间”，致力让辖区居民可以玩在社区、学在社区、乐在社区，共享社区居民新生活，共建全龄友好和谐社区。

聚焦居民“四全”需求 建精细化全龄服务圈

老人随时可以在社区享受医疗服务，年轻人能在社区感受慢节奏、现代的生活体验，孩子在家门口能学习专业或免费的教育课程……这些往往是城市社区居民最关心、最直接、最现实的生活服务需求。对此，喜树路社区党委努力构建社区服务新格局，满足辖区居民群众“全龄、全时、全域、全季”的多元服务需求。

为打通全龄医疗服务的最后一公里，社区引进了优质医疗团队，并链接华西附二院、成都中医药大学、温州医科大学高端技术管理团队等资源，提供各类优质的医疗服务，打造环境温馨、布局科学、信息智能、服务便捷的一流就医环境，满足了周边1.5公里半径内20万居民的就医需求。



“喜乐荟”外景。

此外，为满足周边上班年轻人、独居老年人等群体的用餐需求，社区与餐饮企业正在搭建社区食堂。“为了把服务覆盖到各年龄段的居民，社区食堂还会在周末时段植入手工烘焙、素食和咖啡制作等食品类生活场景，定期开展公益亲子烘焙、川菜大师培训课、社区美食节等活动，吸引亲子家庭和年轻人前来消费体验。”杨青松向记者介绍说，社区食堂设立了养老服务金卡消费点，为老年群体提供低价公益餐，解决他们用餐的问题。

同时，针对不同年龄段的居民教育，社区引入了优质教培机构，提供0-3岁婴幼儿托育、6-18岁青少年文化课、艺术培训等，进一步解决辖区双职工家庭“430”托管的难题。此外，这些教培机构每年将会向居民免费提供幼儿早教、亲子特色课、成都名校解读、高考志愿填报等社区公益课程，服务于不同学习各阶段的学生们。

而在居民关注的体育健康需求方面，社区则通过引进专业体育机构，开展符合全龄段的体育活动，定期举办专业和业余体育赛事，打造社区级品牌健身场馆。“这里就像一个社区版的体育教

育中心，会向居民免费提供跆拳道、街舞、瑜伽、机器人竞技等社区公益课程，最终发展为社区的体育教育品牌。”杨青松说道。

创新“公益+商业”机制 助推综合体可持续发展

去年，成都首次对社区综合体的功能业态设置、运营模式、配置模式进行明确。这对社区治理工作提出了更高的要求，促使社区进一步转变治理目标、治理结构与治理模式。

“目前，全国性社区综合体大多采取‘零租金’的纯公益或市场化招商的纯商业运营模式。这就会存在一些问题，比如纯商业运营模式常以盈利为主，会忽视居民的需求，导致居民获得感与满意度不足。而纯公益的运营模式，则会出现缺乏内生动力，无法自我造血的情况。”杨青松说。

据悉，喜树路社区综合体总建筑面积约18000平方米，是锦江区现已交付体量最大的社区公建配套设施。对于社区综合体运营上可能存在的问题，喜树路社区党委坚持以“立足公益、商业逻辑”为导向，努力打破社区服务只能由政府来生产和提供的思维定式，构建有效的社区服务主体协同机制，保障社区综合体的可持续发展。

民生是基础，公益是要求。对此，在三圣街道办事处指导下，喜树路社区成立了集体公司，并按照公益和商业6:4的业态占比配置，实施商业运营和物业管理两大板块驱动综合体可持续发展，实现从政府“输血”到自我“造血”的发展转变。

同时，喜树路社区党委致力将入驻商家孵化为社会企业，部分收益定向捐赠社区公益基金，并通过购买公益服务项目反哺社会企业，保障综合体的良序运转和资产保值增值，逐渐破解了当前社区综合体运营管理中的困境。

据悉，喜树路社区党委将深化“立足公益、商业逻辑”的运作机制，充分利用社区的空间场景，赋能全龄友好公园社区的打造，延伸全龄段、全时段的无边界服务，实现推门就是美好生活的愿景。

华西社区传媒记者 高昊焜
摄影报道