

# 架空层巧妙改造,社区闲置空间活了

圆桌  
主持人

史强 记者

圆桌  
嘉宾

周林 武昌区南湖街道华锦社区党委书记

黄宝莉 汉阳区琴断口街道紫荆花社区党委书记

## 问题1:居民愿意改造架空层吗?

周林:绝大多数居民都愿意。我们社区有4个小区,有两个小区有架空层,居民也有广场等活动场所。随着社会的发展,居民的需求越来越多元,很多居民提出希望就近活动。比如妈妈带孩子跳个绳,老人们约着一起打个毛线聊个天,她们希望就在楼下开展活动。居民们在“小区治理月月谈”活动上提出了想法,我们调查了一下,发现绝大部分居民都有类似需求,就在2025年对架空层进行了清理规整。

黄宝莉:非常愿意。金色世家小区建成已有21年了,住户中三分之一以上都是老年人。当初小区设计时没有预留居民活动场地,而架空层长期闲置,老人们无处可去,经常搬张凳子一坐就是一天。居民们多次反映,希望能在小区开展活动,但因为没场地一直搁浅。2023年,社区引入了托老驿站项目,将场地定在条件较好的金色世家小区。业主们得知消息后都非常高兴和支持,有几户一开始有些顾虑,后来思想工作也做通了。

## 问题2:架空层怎么改,谁说了算?

周林:架空层属于业主的公共空间,后期怎么改都是业主自己说了算。当时这些架空层形同“闲置”,有的停满了电动车,有的堆满了杂物。网格员上门时就搜集居民想法,或者动员居民在“小区治理月月谈”活动上主动发言,社区和物业根据业主的需求一点点改变。例如,居民们说希望有地方坐,我们就增添了桌椅;有的居民嫌环境太素淡,我们就摆上绿植,一切都根据居民的需求来改变。现在我们架空层主要分为三种用途:邻里交换空间、快递柜服务点、电动车停放点,都是居民的刚需。

黄宝莉:架空层产权是全



青少年在武昌区华锦社区邻里交换空间交换玩具。

社区供图



华锦社区网格员在邻里交换空间和居民议事聊天。

社区供图

体业主的,改造方案也是业主们自己敲定的。项目敲定后,我们就通过业委会收集居民意见,也有居民直接来社区提意见,我们都记录下来。通过这些途径,我们充分了解居民希望改造后的架空层具备什么功能,然后再请设计师进行设计,草图予以公示,修改两三次后才定稿。绝大部分居民提出的需求都是居民急需且当前可以实现的,例如打牌、打球等。

## 问题3:架空层改造遇到哪些问题?怎么解决的?

周林:我们遇到的问题主要有两个。一个是楼上居民担心扰民,我们就上门做工作,同

时加强了管理。我们初期安排了物业工作人员巡查、志愿者值班,发现问题就及时整改,例如参加活动的人太多,我们就请他们移步到广场;发现大批孩子集中拍球,我们就会请家长约束一下。第二个问题是有的居民担心架空层改造后被用于商业牟利。有位居民因此一直反对改造,网格员上门解释他不听,我们就邀请他参与活动,用事实打消顾虑。

黄宝莉:我们遇到的最大的问题就是居民扰民的担心。被改造的架空层选定后,2层和3层等低楼层的居民心里有顾虑,担心楼下打牌、打球等活动影响自家生活。一些老人开始不理解,觉得这是社区圈

了业主的地牟利,曾有老人三次推倒了已建好的墙壁。此外,楼上居住的一些年轻人担心生活作息时间跟老人不同,老人们的活动会影响自己的正常休息。针对这些问题,社区、小区党员和志愿者、业委会合作,组织各方进行协商,最后达成了错峰活动的共识,老人和年轻人各得其乐,互不打扰。对不理解的老人,大家通过他们的子女做工作,最后取得理解。

## 问题4:新架空层怎样才能用好管好?

周林:首先要确保公益性,我们改造架空层的根本目的是为了服务居民,居民享受到了服务才会支持我们的工作;其次要激发居民的爱心,绝大部分居民其实都有献爱心的愿望,我们可以把架空层做成让大家奉献爱心的平台,例如我们的架空层变成了邻里交换空间,居民们都愿意将闲置物品无偿拿出来分享;再者社区要借助架空层开展“小而精”的活动,老人们、宝妈们等不同群体都有自己的小圈子,也希望多一些小范围人群参加的活动,我们就要为大家设计,为居民们提供情绪价值,大家才愿意管好、利用好架空层。

黄宝莉:要充分发动群众、依靠群众。架空层改造完成后,我们对不同区域采取了几种不同的管理模式。我们引入了养老机构,组织老人活动,提供嵌入式养老服务。居民们如果在活动中发生矛盾口角,其他人主动调解制止。新增的乒乓球室由居民自管,居民志愿者每天开关门、烧水,服务提供井井有条,也提高了居民自治意识。架空层改造后,我们也新增了小区驿站,既为居民组织各项活动,也为居民办理相关政务服务,居民们在家门口就能办事。

记者史强

社区圆桌会