

全国完整社区样板 重庆民主村究竟做对了什么？

每天清晨，74岁的唐仁书像往常一样下楼散步健身，脚下的石板路平坦干净，头上的黄葛树枝繁叶茂，老邻居们在社区食堂聊着家常。他生活了大半辈子，却从未像现在这样舒心。

7月28日，唐仁书所在的重庆民主村社区，因探索出“打捆改造、一体服务”新模式，入选住房和城乡建设部《完整社区建设可复制经验做法清单（第一批）》，并向全国推广。

一个重度“老龄化”的家属区，逆袭为全国样板，答案就藏在重庆民主村的城市更新方法论里。

“下楼就是超市、菜市场、餐馆，看病有社区医院，不想做饭还有食堂，修修补补、美容美发，走几步就有服务，特别方便。”在重庆民主村生活了几十年的陈奶奶高兴地说。

陈奶奶朴素的言语，恰好勾勒出了住房和城乡建设部关于“完整居住社区”的定义：在居民适宜步行范围内，有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间，以及全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，让居民有强烈的归属感与认同感。

重庆民主村社区所做的，正是将这些标准从文件里“搬”到了居民的家门口。



重庆民主村社区党群服务中心。



重庆民主村社区的猫雕塑。



重庆民主村社区社区食堂，真正实现了“小社区、大服务”的治理格局。

完整社区就在家门口

“民主村社区，前身是建设机床厂的配套家属区，老一些的房子建于20世纪50年代，曾有100多栋老居民楼。”唐仁书是重庆民主村的“活历史”。随着岁月流逝，曾经的家属区变得越来越破旧、杂乱、拥挤。

转机始于2021年。全国首批城市更新试点工作正式启动，重庆九龙坡区成为试点区之一，民主村片区城市更新项目就是其中的重要部分。2022年初，民主村社区正式启动老旧小区改造，道路拓宽、网线下地、外貌焕新……一场轰轰烈烈的“大手术”在这里悄然进行。

如今的民主村，干净整洁、绿树成荫，一栋栋居民楼错落有致，各式精致小店门前人流如织。曾经的“老破小”，已成为广为人知的“网红”打卡地、宜居宜业的幸福社区。对于居民来说，这些变化不是挂在墙上的规划图，而是触手可及的日常。

8月5日午饭时间，走进民主村社区食堂，能看到老人们围坐在一起，一边吃饭一边拉家常。这里不仅仅是一个吃饭的地方，更成了他们社交、休闲的空间。社区食堂日均服务超1200人次，其中老年人占比超30%。

“菜品多，味道也好，关键是和老伙计们一起吃饭，香啊！”正在用餐的陈奶奶笑着说。

99栋老楼“重生”

对重庆民主村的原住民来说，2022年至今，最直观的改变来自那些陪伴他们几十年、也曾让他们苦不堪言的老楼。

唐仁书住在7楼，没电梯的日子，他至今记忆犹新：“之前有一次亲戚给了50斤米，我扛上7楼，一路歇了3回。”

民主村社区老人多，加装电梯是很多人的心愿。重庆民主村社区党委副书记潘超告诉记者，最近又有一批居民陆续圆了“电梯梦”。

加装电梯，只是这场“大手术”的一角。2022年民主村启动老旧小区改造以来，共翻新99栋老旧楼栋，迁改11公里老化水电气及强弱电管线，新增593个便民车位、3.8万平方米绿地景观。海绵绿地、无障碍步道、休闲广场遍布街巷，彻底告别管线杂乱、雨天积水、出行不便等民生痛点。这是一场从“面子”到“里子”的全面更新。

硬件焕新的同时，社区“软件”也在升级。2024年，随着九龙坡区平台公司、重庆金瑞智慧生活服务有限公司入驻，民主村结束了数十年无物业的历史，保洁员早晚清扫楼道，保安24小时轮值巡逻，居民每月仅需缴纳15元垃圾清运费，就能享受干净整洁的环境。

“我们这一片各方面都干干净净，比以前好太多了，现在有很多来打卡的游客。”陈奶奶的语气很是自豪。

164棵黄葛树一棵没砍

重庆民主村社区的更新，不是推倒重来。

潘超告诉记者，民主村社区在改造过程中，确立了“留、改、拆、增”的原则，“留文脉、改老旧、拆险危、增功能”，拆除量仅占片区建筑总量的17%。“改造之初，我们就充分征集了居民意见，很多居民表示‘对黄葛树有很深厚的感情’。”潘超说，民主村社区一共有164棵老黄葛树，更新改造过程中，我们全部进行了编号保护，一棵都没有砍掉。

在保留黄葛树的同时，红砖建筑、“1号信箱”等工业遗存也被完整保留。社区还建设了“诗歌长廊”“棋妙连廉”等文化景观，如今都已成为居民休闲、游客打卡的热门去处。

在民主村漫步，老建筑的红色砖墙与现代商业街区交相辉映，老居民楼外墙上的彩色墙绘讲述着建设厂的故事。

激活家门口经济

城市更新带来的，远不止社区颜值的提升，更是居民荷包实实在在的增长。

潘超告诉记者，目前社区共有300余家商户，在民主村党群服务中心，有专门负责就业的工作人员，每天在商户群里收集火锅馆、酒吧、烘焙店的用工需求，迅速转发到居民群，实现就业需求“零距离”对接。

与此同时，社区特意保留了民生所需的“微利”空间，“惠民巧匠坊”为游摊手艺人提供了免费固定摊位，缝纫、修鞋、理发等看似不起眼的便民业态有了避风港，居民日常所需在家门口就能就近得到满足。

41岁的黄德军在民主村补了20多年鞋，他从小跟着父亲在建设厂门口摆摊，随着城市变迁，父子俩的摊位逐渐成了“游摊”。“摊子在小区门口、商场门口都摆过，东奔西走的。”黄德军说。2023年，民主村社区利用角落空地打造“惠民巧匠坊”，20多平方米的室内空间，配钥匙、修鞋、理发等摊位有序排列，不收租金，水电费也免。那年夏天，黄德军把小摊搬进“惠民巧匠坊”，再也不用打“游击”了。

改造后的重庆民主村，不仅是居住品质的提升，还开辟了一条让居民在家门口有活干、有钱赚、有保障的内生循环之路。

据《中国房地产报》报道