

家门口“蝶变”: 旧空间 新图景

小区架空层、闲置地,社区里的老旧建筑,城市里的公共广场等闲置空间与存量空间,曾经是城市里的“低效角落”。如今,泉州的这类空间正经历着蜕变:有的成了居民的休闲乐园,有的成了老年人的健康驿站,有的成了年轻人的“创业乌托邦”,有的则通过市场化运营实现可持续造血。居民们在“家门口”收获了便利与实惠。

□融媒体记者 李菁 庄丽祥 通讯员 施灿斌 蔡燕萍 文/图(除署名外)

功能植入 拼出居民“乐园”

通过闲置资源活化、精准化功能植入,泉州让一个个“沉睡空间”变身便民惠民的公共阵地。

在丰泽区城东南街道东里社区毓才花苑,4号楼和11号楼的架空层曾经堆满杂物、停满电动车。如今,这两处架空层已重新规划空间布局,完成整体装修升级,打造成了专属老年人的休闲活动中心。中心配备了休闲桌椅、乒乓球桌等设施,为辖区老年人提供就近休闲、健身娱乐、邻里交流的固定场所,让老年群体足不出小区就能享受休闲乐趣。同时,5号楼的闲置空间也被打造成健康小屋,让居民在小区内就能享受到基础康养服务。针对居民普遍期盼增加运动场地的诉求,东里社区进一步利用小区闲置空地升级改造,建成带顶棚的篮球场,解决雨天无法户外锻炼的难题,并同步配套建设儿童滑梯、健身路径、儿童篮球场等设施,覆盖了老年、中青年、少儿全年龄段的运动休闲需求,让闲置空间成了“全龄乐园”。

在泉州,越来越多的小区将曾经的“闲置地”转变为解民需、惠民生的“宝藏地”。走进丰泽区泉秀街道灯星社区“党建+”邻里中心,中医理疗室里飘出淡淡的艾草香,居民们正在享受理疗服务。作为典型的安置房片区,灯星社区老年人口集中,公共服务需求多样。2025年以来,社区盘活近2500平方米的闲置空间,因地制宜打造了涵盖医疗康养、文体娱乐、便民服务等功能的多类特色空间40余个,让不同年龄段的居民都能各得其乐。在晋江梅岭街道

竹园社区竹园小区,一场对公共资源的“大摸底”,让1211.18平方米的闲置空间重获新生。竹园社区通过规划空置场地、将边角架空层改造为储物室,把26栋原物业收费处改建为“悦·童年”儿童友好中心,将6栋网格站隔壁空间升级为银龄康养中心,还在广场规划了综合活动场、儿童健身苑和健身路径,构建起覆盖全年龄段的便民服务网络。惠安县崇武镇大岞村盘活闲置二十多年的电信大楼,改造为5000平方米的“党建+”邻里中心,内设长者食堂、儿童之家、百姓书屋等20余个场所,全年开展活动超百场,服务群众3000余人次;还打造了惠女服饰体验馆等特色空间,让闲置大楼变为村民点赞的“网红地”。

闲置空间的活化更新,受益群体不仅仅是常住居民,更扩展到了每日穿梭于城市的新就业群体。晋江市青阳街道永福里社区第二网格将原本利用率不高的快递柜闲置区域升级改造,打造出面积约11平方米的“暖心空间”。在这块不大的地方,休息座位、饮水机和充电插座一应俱全,让外卖小哥累了能歇脚、渴了能喝水、手机能充电。社区工会联合网格每月开展设施检修,外卖骑手自发组成志愿清洁队,驿站虽小,守护却细致。洛江区则整合盘活闲置空间,共建“三区联享空间”、“暖”新驿站等服务阵地,配套打造“邻里暖心坊”、“心Fang工作室”等专属功能区,并为快递员、外卖小哥提供专属食堂、就业服务和生活便利。



小区利用闲置空间打造健康小屋



闲置空间打造的篮球场里办起了篮球赛(受访者供图)



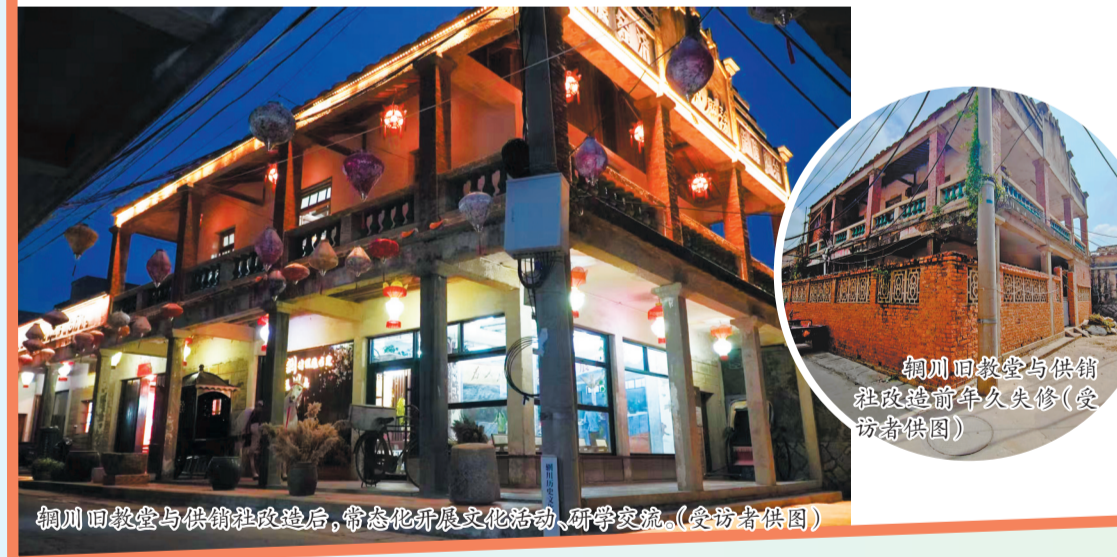
晋江永福里社区的闲置空间打造成多功能驿站(来源:晋江社会工作)



闲置空间里办起“五点半课堂”



晋江英洛东埔村党群服务中心大楼楼顶的光伏发电,带来经济效益。(本社资料库/图)



鲤城回教堂与供销社改造后,常态化开展文化活动、研学交流。(受访者供图)



鲤城回教堂与供销社改造前年久失修(受访者供图)

多元业态 激活“内生造血”

空间活了,服务上去了,还带来了经济效益。盘活闲置空间,不仅给居民带来了便利,还让原本“推不动”的空间变成了“推得动”的资产。

在惠安县辋川镇桐川村,游客服务中心是村里的人气打卡点。在改造之前,这里曾是村中历史悠久的旧教堂与供销社,因长期闲置、年久失修,建筑岌岌可危。为盘活老旧存量资源、延续本土文脉,桐川村完整保留建筑原有肌理与历史风貌,对斑驳墙体、特色结构进行修缮加固,同时打通整合零散空间,重新规划功能布局,打造出民俗文化体验、传统乐器展示、3D展演、书友交流四大特色区域,植入非遗展示、文化展览、理论宣讲等多元功能。改造后的场地既是游客服务中心,也是理论宣讲的“镇村学堂”,集文化传播、便民服务、研学体验于一体。目前,该公共阵地依托特色民俗文化引流,常态化开展文化活动、研学交流,持续带动片区人气集聚,有效激活了闲置空间的内生价值,为村集体实现增收。

泉州各地不断探索闲置空间“造血”新模式,因地制宜打造增收新业态,让闲置空间沉睡的角落变成“生金”的沃土。在泉港区,福炼社区将长期空置的老旧公寓改造为180余套人才标准公寓,吸引园区石化人才入住,同时分期改造社区停车场并增设慢充充电设施,每年可稳定创收80多万元。在晋江东埔村,晋江首个由村集体投资建设的“光伏发电+充电”一体化项目投用,利用党群服务中心大楼楼顶闲置空间加盖光伏板,并在篮球场旁配套规划10个车位建设充电桩,每年可为村集体经济创收约20万元。安海镇安平社区盘活长期

闲置的办公楼楼层和约8亩空地,与第三方合作打造晋江首个CAAC民用无人机操控员执照培训基地,预计年收入可超50万元。石狮市祥芝镇湖西村从住宅小区配电房和边角地入手,安装8个公共充电桩,每年带来约3万元的运营性收入。

在闲置空间盘活再利用的同时,那些功能单一、利用效率不足的公共存量空间也迎来了新生。位于鲤城区江南街道霞洲社区的壹境幼稚园,前身是一所因生源减少而面临运营压力的旧幼儿园。2024年,一群返乡创业的青年以“轻改造、微更新”的策略,将这个占地约500平方米的存量空间重新盘活。团队保留了建筑原有的空间格局,将闲置教室改为办公场所,幼儿专用厕所升级为成人适用设施,操场被完整保留,变成了举办沙龙活动的露天场所。目前,这里已吸引了二三十位青年入驻,形成了涵盖自媒体、文创、音乐、设计等领域的复合型文创生态,成了年轻创业者的“乌托邦”。

存量空间的造血潜力,同样在城市公共空间得到印证。晋江帝豪广场改造前,存在绿化封闭、功能单一、休憩设施不足、商业价值薄弱、人气低迷等问题,空间价值未能充分释放。改造项目积极探索“投、建、运、维、管”五位一体的建设开发模式,科学配比公益休憩空间与经营性业态空间,植入24小时轻商业、休闲运动等多元场景,打造出生态与经济共生的城市公共空间。公共环境与人文的提升,进一步激活了片区市场价值,带动周边帝豪酒店、亚朵酒店等市场主体主动投入近千万元进行升级改造。

多措并举 推动空间更新

探索城市更新,让老旧小区“逆生长”,让存量空间焕新颜。泉州聚焦“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好”目标,出台一系列政策、实施一批措施,让居民在“家门口”享受便捷、舒适、美好的生活。

今年,福建省出台《福建省城市更新工作实施意见》,提出充分利用存量闲置房屋和低效用地,完善城市教育、医疗、托育、养老、文化、体育等公共服务设施,因地制宜建设改造群众身边的全民健身场地设施。3月1日,《泉州市城市更新办法》正式实施,明确城市更新是在本市城镇开发边界内开展的持续改善城市空间形态、功能和品质的建设和治理活动。其中,包括对危险住房、老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋开展既有建筑改造利用更新活动;对小区及周边环境、设施条件、服务功能和文化价值等开展城镇老旧小区整治改造更新活动;对社区基本公共服务设施、便民商业服务设施和公共活动空间等开展完整社区建设更新活动。这也意味着,城市闲置空间、存量空间的盘活迈入了法治化、规范化阶段。《泉州市抓城建提品质(城市更新)2026年专项行动方

案》也提出构建“15分钟便民生活圈”,打造完整社区;老旧小区整治从基础类向完善类、提升类延伸。同时,支持低效楼宇、传统商业设施通过功能转换盘活闲置资产。

各县(市、区)也因地制宜,精准发力,推动空间资源活化利用。鲤城区启动“党建+”邻里中心资源提质增效年行动,要求全面梳理、盘活利用各邻里中心空置场地、附属用房、零星边角空间,推动空间从单一用途向“复合多用”转变,实现“空间不闲置、运营可持续、服务更多元、居财有增收”。丰泽区针对运行中部分阵地功能冗余、空间利用低效的短板,开展全域闲置资源专项摸排,整合社区、小区各类闲置空间近3万平方米,压缩绿色网吧等低频功能区100余个,合并功能交叉阵地22个,采取“拆墙并院”等方式扩容中医理疗馆等高频阵地60余个,将社区的办公区域占比从平均35%压缩至10%左右,把更多空间利用起来。在洛江区,通过盘活闲置地块和空间,邻里中心平均可建设面积由原来的不足800平方米提升到2100平方米。晋江通过“三查一访”摸清家底,利用停车位、充电桩、闲置空间创收,更创新推动

国企、属地、社区“三方联营”国有资产,小区公共收益因此猛增,为持续治理注入活水。

与此同时,泉州持续深化各类专项行动,推出基层治理创新举措,多点发力推进存量空间和闲置空间盘活利用。通过深入开展物业管理提升三年行动,对全市小区公共资源进行“大起底”,建立可盘活公共资源台账等,增加小区公共收益,降低居民负担。安溪在全县140个小区全面铺开“清产核资”工作,为小区的公共资源、资产和资金精准“摸家底”,建立起翔实的资产台账。同时,引入第三方审计机构逐小区核查,采用线上问卷征集与线下座谈相结合的方式精准把握居民诉求,确保清产核资工作既符合政策规范,又贴近小区实际。石狮市首创“国企+村居”协作模式,聚焦安置小区闲置地下空间整治提升,通过专业化运维、功能化改造,有效破解安置小区车库管理混乱、空间闲置浪费等问题,在优化小区居住环境的同时,盘活了国有资产。随着一项项政策落地、一个个项目见效,城市空间利用率持续提升,人居环境不断优化,群众的获得感、幸福感、安全感也不断增强。



鲤城区的一所旧幼儿园成功转型成新型文化空间(来源:鲤城微事)



圣湖小区改造后的百姓书屋让居民有看书的地方