为城市把脉 为幸福开方

奉化区城市体检与城市更新一体推进

今年9月初，锦屏街道居敬社区的潘欣阿姨家里来了一群“房屋医生”。他们拿着专业设备，从地基到墙体、从管线到设施，仔仔细细查了个遍。“住了20多年的房子，第一次有人给它做全面体检。”潘阿姨说这话时，语气里带着踏实。

这一幕，是奉化区推进房屋体检工作的一个缩影。2026年5月，住房城乡建设部召开城市体检工作部署视频会，明确要求全国设市城市全面开展城市体检，坚持“先体检后更新、无体检不更新”。在宁波奉化，这项工作早已不是纸面上的概念，而是落实到了一栋楼、一条街、一部电梯的具体改变中。



天星武岭园片区。

1 一套机制，为城市“把脉问诊”

城市体检查什么？怎么查？奉化区坚持“用数据说话、用脚步丈量”，体检范围覆盖锦屏、岳林、江口、方桥、西坞、萧王庙、莼湖、尚田8个街道，建立城市体检指标评估体系。从住房安全到小区配套，从街区功能到城区承载力，每一个指标背后都对应着居民生活的真实体验。

“十四五”期间，奉化累计完成8个街道城市体检，实施76个更新项目。更重要的是，体检不是“一查了之”，更新也不是“一改了之”。奉化深化城市体检与城市更新一体化推进，坚持“体检发现问题–更新解决问题–评估实施效果–推动巩固提升”的全周期闭环管理机制，科学编制《奉化区城市更新实施方案》并纳入《宁波市城市更新专项规划（2024—2035年）》，划定4个市级先行片区和11个一般片区，以片区化模式扎实推进城市有机更新。

2 连片更新，老街区焕发新活力

溪口镇茗山江穿镇而过，两岸街区是展示溪口风貌的重要窗口。然而，由于建设年代较早、更新节奏缓慢，沿线老旧小区和散居居民区管网老化、路面破损，临街空间多有闲置，缺乏活力。今年，茗山江两岸城市更新项目全面提速，聚焦存量空间激活，以连片街区整体改造为路径，推动老旧街区实现形象重塑与功能升级。

该项目涉及福明花园、天星武岭园、盛世桃源、中山小区等6个片区，涉及总面积约52.6万平方米，惠及居民2620户。以中山小区片区为例，该片区涵盖住宅108幢，建设年代较早，原有排水系统缺失，雨污混流问题长期困扰居民生活。此次更新重构了排水体系，将多层住宅原立管系统作为污水立管接入污水系统，外墙立面新建雨水立管，在地下铺设雨污水管，实现雨污分流。

“以前下大雨，污水从窨井里冒出来，出门都得踮着脚走。现在管网重新铺了，路面也平整了，住着舒心多了。”中山小区居民李师傅的话，道出了不少老街坊的心声。

项目并非“千篇一律”式改造。区住建局建设科科长袁月云介绍，根据各片区实际问题和空间特征，制定差异化整改方案，推行“整治内容菜单化”管理。在完成管网更新、路面修复等“必修课”之外，同步增设室外活动场地、打造社区口袋公园、优化停车位和健身设施，多维度增强街区的生活承载能力。目前，天星武岭园、盛世桃源、中山小区3个片区施工已进入收尾阶段，整体工程计划年底全面完工。

3 产城融合，老厂区变身“健康智谷”

城市更新不只是“改旧”，更是为发展腾挪新空间。今年5月，省提升办公布浙江省2026年度城市更新片区试点名单，奉化区江口街道健康产业园更新片区成功上榜，成为厂区（园区）类片区的省级试点。

这片38公顷的土地上，曾经是华扬铝业的厂房。如今，老厂区正在被标志性共享服务枢纽“生命之环”取而代之。片区围绕“健康智谷”总体定位，采用“国企主导+民企参与”的双轮驱动模式，由国企分三期投资约30亿元，腾退更新原华扬铝业地块，建设甬山健康产业园，同步联动民企投资的秉航健康产业园二期扩建项目。

园区聚焦“消费医疗”与“医疗器械”两大产业集群，重点搭建宁波市生命健康概念验证中心、医疗器械CDMO平台等“三中心+两平台”产业载体，联动浙江药科职业大学、宁波大学附属第一医院深化产学研医融合，打造奉化首个生命健康综合性主题产业园。

片区更新的目标不止于产业导入。下一步，该片区将聚焦功能升级与产城融合，探索实践“国企+链主”运营创新引领的园区更新模式，为省市输出具有奉化特色的可复制可推广经验。

4 房屋体检 让居住安全“可管可控”

如果说城市体检管的是“面”，房屋体检管的则是每一栋楼的“点”。宁波作为住建部确定的首批城镇房屋体检综合试点城市，正在积极探索“宁波解法”，奉化则是这项工作的先行区。

房屋和人一样会“变老”“生病”，过去“重建设、轻维护”、出问题才补救的模式已无法适配当前需求。奉化区联合专业技术团队，运用专业设备对地基基础、主体结构、围护结构及设施系统进行全面检查，根据《宁波市城镇房屋体检技术导则（试行）》规范操作。截至今年9月，区房安中心完成锦屏街道居敬社区房屋体检试点，累计体检房屋72幢、面积16.81万平方米，并为每栋房屋建立了覆盖地基、结构及设施系统的“一楼一档”健康档案。此外，春晖社区及周边区域40幢建成交付使用超过25年的老旧住宅也已完成入户体检工作，体检报告目前正在编制中。

“技术人员里里外外仔细查了一遍，讲了很多平时注意不到的安全细节，知道有专业团队定期给房子‘体检’，我们住着心里踏实多了。”潘欣说。区房安中心工作人员告诉记者，体检中发现的问题会按轻重缓急分类，涉及结构安全的立即处置，一般性问题纳入更新计划。目前，奉化已完成全区房龄25年以上房屋的前期摸排并形成体检清单，下一步将分批开展2000年以前建成城镇房屋的体检工作。

5 民生温度 让更新成果可感可及

城市更新的落脚点，是群众的获得感。2026年，奉化区将老旧电梯更新改造列为十大民生实事项目之一，借力国债资金支持，全面启动住宅老旧电梯更新专项行动，全年计划完成95台电梯改造，惠及千余户居民。

锦屏街道阳光茗都51幢，一部使用了10多年的老电梯终于“退休”了。新电梯装上后，住在7楼的张大爷说：“现在每天下楼遛弯再也不发怵了。”与此同时，区住建局以未来社区创建为契机，持续推进社区用房资源集约利用、功能复合升级，以邻里中心为载体整合公共活动空间，在15分钟生活半径内构建便民服务网络。

从茗山江两岸连片更新，到一栋房屋的安全档案，再到一部电梯的焕新升级……奉化城市更新的每一个切口，都来自城市体检发现的具体问题，都指向居民生活的具体改善。先体检、后更新，无体检、不更新，这不仅是工作方法的转变，更是城市治理理念的升级。

“十五五”开局之年，奉化正以城市体检为“诊断书”、以城市更新为“处方笺”，在存量提质增效的城市发展新阶段，走出一条具有奉化特色的内涵式发展之路。

记者 边城雨 通讯员 琚灿芬 文/摄



工作人员在居敬小区进行房屋体检工作。