

曲靖具有600多年历史的西门街片区焕新——

老街不老 历久弥新

本报记者 隋鑫 徐高钦 文/图



老街上改造后的茶馆。



市集上人流如织。

青石板路在阳光下泛着微光，两侧老墙斑驳，艺术壁画与古老建筑相映成趣。顺着道往深处走去，天池别院隐于市井。院内，咖啡机嗡嗡鸣碎，香气漫窗而出。初秋的清晨，西门街渐渐苏醒，游客端着相机穿行其间，捕捉这条老街的宁静光景。

西门街片区是曲靖老城绵延600余年的鲜活记忆。这个占地0.56平方公里的古老街区，有着2000余处近现代各个时期的房屋建

筑，完整保留了始建时的空间格局和街巷肌理。由于基础设施老化、业态低端同质，片区发展一度陷入停滞，45%以上的房屋破损严重，人口持续外流，只剩下老人守着日渐破落的老街。

2024年，麒麟区以政府引领、社会投入、群众参与的新模式，像绣花一样精细推进老城改造，实现了老街焕新、商家增收、居民受益的多赢局面。

微改造唤醒沉睡老街

习近平总书记指出，“要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种‘绣花’功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。”曲靖市在城市更新改造中，注重保护城市遗产，保留文化基因，赓续历史文脉。

“改造前，我们开展了4轮全覆盖民意调查，片区居民对保护性开发的支持率达99.8%。”麒麟区寥廓街道党工委副书记、西门街片区保护与开发指挥部办公室主任展斌介绍，市、区两级遵循群众意愿，放弃大拆大建、推倒重来的粗放模式，确定了微改造、精雕琢、慢生长、可持续的有机

更新思路。走在西门街片区，糖行街、芭蕉巷等“四街四巷”已完成地下管网改造、地面石板铺设和地上美化亮化，新建雨污、强弱电、燃气、消防等地下综合管廊5.2公里，通信线缆、停车场等配套设施一应俱全。这些基础设施的提升，为后续社会资本的投入奠定了基础，而这些投入将通过资产盘活、公共设施收益以及文创开发等方式逐步回收。

“我们按照‘一户一方案、一街一特色’的原则，指导改造主体制定方案，既保留历史风貌，又充分尊重设计创意。”展斌向记者展示了一组

新业态涌动产业梦

宅改造成独立书店，在院落中开办手作工作室，把临街旧屋打造成融合本地特色的创意餐厅……一砖一瓦背后，是一个个生动的老街创业故事。

在西门街片区，新业态从改造前的不足10家增至88家，目前每月新增数超过10家，形成了百年老店、精致小店、潮流新店“百花齐放”的场景。糖行街先后被评为国家级慢生活休闲体验街区 and 省级旅游文化休闲街区。

筑巢引凤栖，花香蝶自来。片区挖掘老街历史文化资源，建成老城民俗文化展览馆，打造烙画、陶艺、舞龙狮、洞经音乐4个非遗传承平台，每年举办文创市集、庭院展演、非遗表演等各类活动超50场次，提供“老街

新治理焕发全域生机

在青石板上从容疏导人流，民情恳谈会上干群畅聊声声入耳，商户联盟每月开展议事，从精细管理到居民共治，再到行业自律，以多元融合书写片区的温暖蜕变。

西门街片区的成功实践，正持续释放其示范效应，逐步推广至曲靖更广阔的城乡更新实践中。

马龙区土瓜冲村通过盘活闲置资源发展乡村旅游。社区成立合作社，向农户租赁77间闲置老旧房屋进行改造，流转1000亩低效土地连片种植金盏菊、绣球花。企业按照“轻介入、微改造、精提升”的思路，改造旅居房37间、经营用房40间，让“空心村”变为网红村。

沾益区红瓦房村保留百年古

数据，2024年以来，片区累计吸引78家中小企业、141家个体工商户入驻，带动社会资本投入1.2亿元，完成赵越故居、陈家大院、黄家大院等37个院落和290户群众房屋的修缮改造。目前，正在积极引入市场主体对3个大型连片地块、54个小区块、13个明清风格大院、900余户民房进行更新改造。

曾经沉寂的城市角落，蝶变为古韵与新景交融、历史与时尚相汇的“城市会客厅”。灯火可亲，笑语盈巷，老街重现的不只是往日照拂，更是一座城市生生不息的人间温度。

巷、新玩法、慢生活”的沉浸式消费体验，如今日均吸引游客约1万人次，年均带动消费3000万元以上。

人气带来商机，更激活了发展动能。辖区创业实体数达391户，为群众提供就业岗位900余个，群众房租收益上涨5倍以上，社区集体经济收入从60万元增至130万元，实现了城市老区向发展“新引擎”的华丽蜕变。

夜幕降临，华灯初上，老街迎来一天中最喧闹的时刻。糖行街两侧，暖黄的灯光次第亮起，游客与市民悠闲穿梭于精致小店与潮流空间之间，笑语盈盈，人影流动。曾经沉寂的老街，此刻升腾起温暖的市井气息。

树、红瓦民居等乡愁元素，对386间传统民居摸底整合、分类分批改造，打造集健康养老、特色餐饮、水果采摘等多元业态于一体的乡村特色旅居产品。

通过“腾笼换鸟”“旧厂新用”等创新实践，麒麟区让闲置资产焕发新生。重机印象创意园“修旧如旧”，让工业风骨与现代潮流奇妙共生；张三口立交从“堵心之地”，蝶变为城市经济新增长极。

老街不老，历久弥新。从西门街的烟火重燃，到乡村院落的活力再现，曲靖市以全域视野盘活城市存量资源，以微改造重塑老街新形态，让沉淀的历史成为城市走向未来的深厚底气。



新青年艺术集市。

创新盘活闲置资产 激活养老市场新活力

——“寥廓模式”的成功实践

引入市场化主体 推动专业化连锁化发展

早晨8点半，曲靖市麒麟区寥廓街道综合养老服务中心里传来阵阵歌声，20多位银发老人正在护理人员带领下做伸展运动。这座4000平方米左右的养老中心，前身是闲置的昆曲酒店，经过巧手改造成为集失能照护、社区养老、居家服务、旅居康养于一体的综合养老机构，不仅解决了城区养老设施不足的难题，更探索出了一条创新盘活闲置资产，引入市场化主体，支持发展专业连锁养老服务业的可复制路径。

闲置资源焕新生 破解设施短缺难题

与全国许多城市一样，曲靖市也面临着老龄化加速带来的养老服务供给不足问题。据统计，曲靖市60岁以上老年人99.5万人，占全市人口的17.66%。与此同时，由于城市变迁和区划调整，一批厂房、校舍、酒店等资产处于闲置状态。“如何盘活这些沉睡资源，成为我们破解养老设施不足难题的关键突破口。”曲靖市民政局相关负责人表示。

为此，曲靖市创新建立闲置资产摸排、适配性评估、分类改造机制，对全市闲置资产进行全面摸底。经过专业评估，选定昆曲酒店作为改造试点。“这里空间结构适合改造，采光通风好，房间面积适中，非常符合养老机构的需求。”寥廓街道综合养老服务中心负责人吴琳介绍，“而且这里位于居民区中心，靠近医院，方便老人。”

寥廓街道综合养老服务中心采取公办民营的运营模式，引进久春晖和陕西康源集团两家专业养老服务机构共同运营。“政府负责基础设施改造和硬件投入，专业机构负责运营服务，实现了优势互补。”寥廓街道办事处相关负责人介绍，“这种模式既保证了养老服务的公益性，又引入了市场竞争机制，提高了服务效率和质量。”

现在，中心不仅提供传统的机构养老服务，还开展了居家上门服务、社区日间照料、专业失能照护等多项服务。“我们根据每位老人的身体状况和需求，制定个性化的照护方案。”吴琳介绍，从生活照料到医疗康复，从精神慰藉到文化娱乐，服务内容丰富多元。

在寥廓街道综合养老服务中心的运营过程中，当地政府通过政策引导、监督管理等方式，为市场化主体提供支持和保障。

为鼓励市场化主体积极参与养老服务事业，曲靖市出台一系列优惠政策，包括税收减免、补贴支持、土地优惠等，同时还建立了严格的监管机制，定期对养老服务机构的服务质量、安全管理、收费标准等进行检查和评估，确保老年人的合法权益得到保障。

在政府的支持和引导下，企业充分发挥自身优势，不断提升养老服务的专业化水平。“我们始终坚持以老年人的需求为导向，不断创新服务模式，提升服务质量。”吴琳表示。除了为老年人提供基础的养老服务外，还根据老年人的不同需求，推出了个性化的服务套餐，包括旅居养老、康复护理、临终关怀等。

养老中心与一墙相隔的寥廓街道社区卫生服务中心积极开展“嵌入式”综合养老服务新模式，将社区卫生服务中心与养老机构有机融合、密切合作，让老年人在“家门口”就能享受到便捷、优质、专业的医养结合服务。

复制推广模式 助力打造全域养老服务新标杆

寥廓街道综合养老服务中心的成功实践，为曲靖市乃至全省创新养老服务模式、推动专业连锁养老服务业发展提供了宝贵的经验。如今，这一模式正在曲靖市范围内推广复制。

“我们以寥廓街道综合养老服务中心为样板，在全市范围内进一步加大闲置资产盘活力度，引入更多有实力、有经验的市场化主体参与养老服务事业，推动养老服务向专业化、连锁化、品牌化方向发展。”曲靖市民政局相关负责人表示。

截至目前，曲靖市已优选“第三方”力量，将全市范围内的多处闲置机关用房、厂房、校舍、酒店、村（社区）公共用房等资源整合改造为街道级居家养老服务中心4个，社区居家养老服务中心（农村互助养老服务站）16个，老

年幸福食堂39个，社区老年活动室8个。这些养老服务设施的投入使用，有效缓解了当地养老服务设施短缺的问题，为老年人提供了更加便捷、优质的养老服务。

在推动养老服务设施建设的同时，曲靖市还积极培育发展专业连锁养老服务企业。通过政策扶持、资金支持等方式，当地培育出了曲靖医养、圣爱、康寿福等12家连锁化养老服务企业。这些企业不仅在市内建立了多个连锁养老服务机构，还将业务拓展到了周边地区，形成了一定的品牌影响力。

下一步，曲靖将继续优化养老服务政策体系，加大对专业连锁养老服务企业的支持力度，鼓励他们不断创新服务模式，提升服务质量，打造具有曲靖特色的养老服务品牌。同时，还将加强与周边地区的合作与交流，学习借鉴先进的养老服务经验，推动曲靖养老服务业不断迈上新台阶。

记者手记

盘活闲置资产让其“新生”，引进市场化主体让其在养老服务领域发挥“作为”——这种政府引导、市场运作、社会参与的养老服务模式，不仅有效破解了养老服务设施短缺、服务质量不高、运营可持续性差等难题，更为推动养老服务业高质量发展提供了新的思路 and 方向。

在模式推广过程中，也面临着一些挑战。比如，部分闲置资产地理位置偏远、基础设施不完善，改造难度较大；一些市场化主体对养老服务行业的认知不够深入，服务理念和管理水平有待进一步提升；不同地区的经济发展水平和老年人的需求存在差异，模式复制过程中需要因地制宜进行调整和优化等。

为此，曲靖市将进一步加强对统筹规划，加大对闲置资产改造的投入和支持力度，完善基础设施建设；加强对市场化主体的培训和指导，提升他们的服务理念和管理水平；深入调研不同地区老年人的需求，制定个性化的养老服务方案，确保模式推广取得实效。

本报记者 张雯 谢祥睿 文/图



河南旅居老人赵珍珠(右)与老伴弹奏电子琴。