

中建一局

打造“中山样本” 树立“湾区标杆”

文/唐培峰 李虎鹏 李维

“我对改造效果非常满意，以前小区里道路很窄，停车位也很少，现在不仅道路变宽、环境变美，还与时俱进地配备了充电桩。”在中山市裕华楼小区住了30多年的陈女士向记者感慨着小区改造前后的变化。同样住在这里的林女士也表示，她的车曾在小区里被居民楼因年久失修而掉落的外墙面砸中，而如今小区居民楼的外立面全都修缮一新，变美的同时再也不用担心墙面随时掉落的安全隐患。

老旧小区改造是城市更新的重要抓手，更是关乎千家万户的民生工程。近年来，中山市积极探索老旧小区改造新路径，城市面貌蝶变焕新，中建一局集团华南建设有限公司正是这一过程的重要参与者，其在中山市承建的30个老旧小区改造项目已全面交付。从“脏乱差”到“宜居美”，从“管理难”到“共治共享”，这一场改造不仅重塑了城市肌理，更书写了央企责任与民生需求深度融合的实践篇章。

顶层设计

央企担当与民生需求同频共振

中建一局承建的中山市老旧小区改造项目，是广东省城镇老旧小区改造工程的标杆。项目覆盖30个小区，改造面积达53万平方米，惠及居民5382户、1.5万人。作为2025年广东省城镇老旧小区改造动员部署和现场观



改造后的风雨连廊



改造后环境优美的共享休闲空间

摩活动的示范点，其核心目标直指“宜居、和谐、现代化社区”的打造。

中建一局在改造中积极践行“先锋文化”，以系统性思维统筹全局。通过引入建筑信息模型（BIM）技术实现施工数字化管理，运用绿色施工理念减少环境影响，并在智能化管理、文化融合等方面形成创新示范。

“作为央企，中建一局在老旧小区改造等民生工程中，以高标准执行国家政策，并始终以人为本，全力践行社会责任。在经济效益与社会效益的平衡上，我们坚持‘效益并重’的发展理念：一方面，通过精细化管理和科技创新提高工程效率，确保经济效益；另一方面，注重民生改善和社会价值创造，增强社会效益。”中建一局集团华南建设有限公司广东分公司总经理王玉森表示，公司通过科学规划与精细化管理，将居民需求转化为可落地的改造方案，实现经济效益与社会效益的双赢。

创新实践

科技赋能与民意倾听双轮驱动

如今，中山30个改造后的老旧小区无论在硬件设施还是运营管理中都有了创新突破，这得益于中建一局在改造中突破传统模式，以科技赋能与共治共享双轮驱动创新实践。中山市老旧小区改造项目中，中建一局引入了多项创新模式和技术亮点，为项目的成功实施提供了有力保障。

在老旧小区的改造过程中，中建一局采用建筑信息模型（BIM）技术，实现施工方案的可视化、数字化管理，并贯彻绿色施工理念，严格控制施工噪声、扬尘污染，采用新型节能环保材料，还注重文化融合和智能化管理的应用，并在小区管理中引入了智能化系统，包括智能停车管理、在线缴费、园区监控等功能，提升了小区的管理效率和服务水平。

坐落于花苑社区华柏路的裕华楼始建于上世纪90年代，拥有15栋建筑、228户居民，长期面临停车资源紧张、配套设施陈旧、建筑老化严

重、公共活动空间匮乏等突出问题。2024年8月1日启动的综合性改造工程，历时6个月于2025年2月19日竣工，通过四大核心改造板块实现社区蝶变。

在建筑本体修缮方面，工程重点实施22350.15平方米外墙清洗及5059.5平方米修补工程，完成242个单车房门油漆翻新，同步增设24个楼栋标识和149个楼层标识。楼道空间改造涵盖4858.03平方米墙面整修，铺设8540.26平方米地坪漆，并创新安装69个折叠休息椅，显著提升居住舒适度。

在基础设施升级方面，地下管网改造完成584米三线管道入地，敷设5060米冷凝水管，新建36.84米DN300波纹管等管网系统。智慧化改造亮点突出，配置10个充电车位与56个普通车位，引入智慧停车系统，同步完成782米楼梯间照明配管改造及231个吸顶灯更换。

在环境整治方面，体现绿色生态理念，1052平方米透水铺装与海绵设施建设形成雨水管理系统，绿化改造新植台湾草78.1平方米、沿阶草39.8平方米，搭配4株红花鸡蛋花等观赏植物。公共空间增设水磨石坐凳、玻璃缸坐凳等休憩设施，配合拆除105.8

平方米违建及431台空调移机，重塑整洁有序的社区环境。

在服务设施提升方面，裕华楼小区聚焦适老化改造，通过翻新17个信报箱雨棚、安装76组车挡护栏等安全设施，改造完善老人儿童活动场地。技术层面完成弱电下地工程，铺设32个楼道分纤箱及525米镀锌槽光电缆，实现通信设施标准化。

裕华楼小区居民告诉记者，小区改造前及改造过程中，中建一局联合社区工作人员积极了解居民意见，充分尊重居民想法。“现在这个方案大多是按我们的要求和想法去做，特别是改造车位和绿化改造，所以我们很满意。”居民陈女士笑着说。她感叹道，以前带小孩只能到外面去玩，现在小区里也有了可以带娃的休闲活动空间，小区改造后，许多住在其他地方的业主也陆续搬了回来。据了解，通过系统性更新，裕华楼不仅解决停车位缺口至66个，更构建起包含充电桩、智慧照明、生态景观的现代化居住体系，实现从“住有所居”到“住有宜居”的品质跨越，为城市老旧小区改造提供可复制样本。

示范样板

从“中山样本”到“湾区标杆”

中山市老旧小区改造的成功实践，为湾区城市更新提供了可复制的经验。中建一局相关负责人表示，将以此次改造项目为契机，进一步完善其在城市更新和民生工程领域的市场布局，计划将该项目打造成央企在民生工程领域的示范样板，并通过其成功经验，为其他地区的类似项目提供可复制、可推广的解决方案。

从“忧居”到“优居”，中山市老旧小区改造以央企担当与民生情怀为笔，绘就了一幅“好房子”的实景画卷。此次项目的成功实施，不仅提升了中建一局在广东省内的品牌影响力，也为其拓展市场奠定了坚实基础。通过高质量的工程交付和精准的民生需求满足，其品牌形象得到了进一步强化。



改造中的项目实施效果图