城市更新与产业发展双向赋能

激发中山电梯特色产业发展新活力

广东建设报讯 记者陈宇婷、韩庆文报道：中山市住房和城乡建设局立足城市更新大局，深耕老旧电梯更新民生工程，以老旧电梯改造守护居民垂直出行安全，同步撬动电梯产业扩容提质，推动民生工程转化为产业发展新引擎，取得显著成效。作为全球四大电梯品牌之一的蒂升电梯，其2026年上半年在中山市场的销售额实现同比增长39%。蒂升电梯在中山市场的优异表现，正是中山电梯产业蓬勃崛起的生动缩影。

近年来，中山立足全国电梯特色产业基地的产业集聚优势，将电梯产业发展与城市更新、民生改善统筹谋划、一体推进。当地创新构建“政府引导、居民参与、国企实施、产业协同”的工作机制，依托国企平台模式统筹推进老旧电梯更新，推动城市更新、民生提质与本土电梯产业双向赋能，持续塑造中山电梯特色产业创新发展的新格局、新业态。





▲ 中山市一小区加装的电梯（中山市住房和城乡建设局供图）

◀ 国企平台为居民提供一站式服务 陈宇婷 摄

拥有全国首个国家级电梯特色产业基地

中山是国家重要的电梯产业基地，拥有全国第一个国家级电梯特色产业基地。

2005年，中山南区电梯产业基地经广东省科技厅批准建立“广东省火炬计划特色产业基地”；2010年，获“国家火炬计划中山电梯特色产业基地”认定，成为国内首个国家级电梯特色产业基地。经过近四十年积淀，基地已集聚蒂升电梯、三菱电梯两大电梯品牌及80余家整梯和配套企业，产值已突破百亿元。

目前，中山市从事电梯行业的企业约180家，年产值达150亿元，国内市场份额占有量达10%，形成了从整机制造、零部件供应，到安装维护、技术服务的全产业链格局。

龙头引领、产业协同、链条完备、产城共生。中山电梯产业，不仅在粤港澳大湾区、华南地区具有突出的竞争优势和雄厚的综合实力，而且在国内电梯产业集群中名列前茅，稳居第一梯队。

开辟产业发展新赛道

实施大规模设备更新和消费品以旧换新是国家作出的重大决策部署。面对新的机遇，中山市将住宅老旧电梯更新作为重要突破口和关键“抓手”，发挥市属国企平台作用和全国电梯特色产业基地集聚优势，开辟出产业发展的新赛道。

中山市委、市政府高度重视住宅老旧电梯更新，召开专题会议，研究部署，将电梯更新纳入年度“十件民生实事”。2025年中山市首次申报住宅老旧电梯更新项目，初期面临经验匮乏、工厂产能紧张、施工人员短缺等现实困难，一度出现项目开工慢、资金支付慢的被动局面。

面对挑战，中山探索出“政府引导、居民参与、国企实施、产业协同”的工作机制，市住房城乡建设局联合相关部门加强政策指引，属地镇街深入社区开展宣传动员，本土电梯企业提供技术支持，多方合力推动政策精准落地。短短半年，工作局面发生根本性转变，将电梯更新从“居民的烦心事”变成了“产业的新赛道”。

截至今年10月，中山市住宅老旧电梯更新项目已获批国债资金支持3362台，国债支持超5亿元，惠及居民约12.5万户。目前更新项目已基本开工，已有1710台电梯交付使用。

创立“国企平台一站式服务”新模式

老旧电梯更新，难在哪里？一部电梯涉及居民意见协调、物业管理、资金筹集、方案设计、施工安装、后期维护等多个环节。过去，“想换，但不知道找谁”是许多老旧小区居民共同无奈。面对这一难题，中山依托市属国企的资源、管理和信用优势，推出了“国企平台一站式服务”模式，服务的内容和范围覆盖了住宅老旧电梯更新的整个过程和环节。

推行“国企平台一站式服务”模式，是中山市住宅老旧电梯更新的一大创举。“国企平台一站式服务”模式解决了老百姓三件“揪心事”：针对“申报难”，国企主动跑腿代办，依托国企信用和合规优势提高资料完整度与审核通过率；针对“筹资难”，协助居民申请超长期特别国债补贴，让财政资金专款专用、直达居民；针对“管理难”，组建团队保障施工后勤，最大限度压缩换梯“阵痛期”。

目前，该模式已服务达14个镇街、80个小区、6万余户居民，交付电梯超600台，并成功申报中山首个国补连片电梯示范小区。2025年市属国企申报项目成功率100%。

效能叠加：城市更新、产业发展实现“共赢”

中山依托国家电梯特色产业基地的优势，通过城市更新带动产业升级，通过产业发展服务城市更新，开创出了城市更新与产业发展双向赋能、相互成就、互利共赢的新局面。

住宅老旧电梯更新，改善了老旧小区居住品质，保障了居民出行安全。中山南区街道自2025年首次获批住宅老旧电梯更新超长期国债以来，已完成和正在进行中的住宅老旧电梯更新项目覆盖辖区4个小区共计183台电梯，惠及超三千户居民，让“忧心梯”变成“放心梯”，切实提升群众居住的安全感和幸福感。

住宅老旧电梯更新在促进老旧小区居住品质提升、推进城市更新的同时，也反向赋能，带动和促进了当地电梯产业发展。同样在南区街道，近两年电梯更新项目中，本土电梯品牌采用率超95%，实现设备生产、安装、检测、维保全流程本地化闭环，有效带动电梯上下游产业链发展，为地方就业与经济增长注入新动力。

住宅老旧电梯更新，一件实实在在的民生工程，推动了城市的更新，激发了产业的新活力，拉动了当地经济的发展。中山这座制造业城市，在城市更新浪潮中交出了一份独具中山特色的答卷。

南沙累计成立业主组织106个

推动住宅小区共建共治

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员林庭光报道：近日，记者从广州市南沙区住房和城乡建设局获悉，南沙区立足新区城市治理实际，全面实施《南沙区住宅小区物业服务质量提升攻坚行动方案》，搭建“1+10+N”物业行政监管体系，推动住宅小区治理从“管得住”向“管得好”转变。截至10月上旬，南沙全区累计成立业主组织106个，正全力冲刺2026年末业主组织覆盖率95%年度硬任务，红色物业引领下的共建共治格局持续夯实。

完成住宅小区全覆盖检查

南沙构建区级统筹、部门协同、镇街主抓、社区落地的监管链条，由住建部门统筹行业管理，落实“镇街吹哨、部门报到”工作机制。

目前，南沙已完成辖区全部住宅小区全覆盖检查，累计检查177个小区，排查保洁绿化、公共收益、设施运维等各类问题1001项，建立问题台账实行动态销号，10月启动首轮整改“回头看”，紧盯屡改屡犯的物业服务企业。同时联合多部门开展专项纠治，查办水电违规分摊收费案件3宗，为业主退回公摊费用25万元。

围绕保洁、保绿、保修、保安、综合服务“四保一服”，南沙细化物业服务量化评价指标，全面推行物业服务“五亮”公示制度，督促各小区开立公共收益独立账户、按季度公示收支明细，同步启动公共收益年度第三方审计前期筹备，探索建立物业红黑榜、第三方飞行评估机制，以刚性制度倒逼行业优胜劣汰。全区已组织12场物业行业专题培训，参训1639人次，持续提升基层工作人员、物业从业人员以及业主自治组织履职能力。

分类施策探索小区治理路径

南沙区分老旧失管、成熟大型、新建商品房三类小区，因地制宜探索治理路径。

针对老旧失管小区，探索“党建兜底、四方联动、先试用、再投票”规范化物业选聘模式。榄核镇长江数码花园通过一年临时托管，物业费收缴率从不足30%提升至93%，业主综合满意度突破90%。

成熟大型社区统筹物业企业投入、公共收益、住宅专项维修资金三类资源，撬动微改造、大提升。其中，时代物业南沙片区建立“周期性体检、分批次销项、多渠道筹资”工作模式，2025年7个在管项目落地45项大中修工程，盘活闲置地块打造社区苗圃、共享农耕园地，2026年上半年完成绿地补种改造超2万平方米。

在新建小区，南沙对标“南十条”高品质居住配套要求，遴选16个小区申报市级“美好家园”，打造一刻钟生活圈、智慧便民、绿化提质三类区级示范样板，同步完成2027年示范项目储备。

“物业+”拓展便民服务新场景

南沙推动物业服务从基础设施管护，向全龄化便民综合服务延伸。

不少物业服务企业推出“物业+生活”“物业+养老”“物业+文化”服务。例如，南沙水恋花园小区常态化开展磨刀、家电清洗等便民志愿服务，为老年、独居住户建立关爱台账；时代物业多个小区定期举办长者课堂、百家宴、义剪义诊活动，做实特殊群体帮扶。