

以系统思维重塑城市生命力 全过程工程咨询赋能城市更新

◎特约评论员

城市,是文明生长的年轮,也是人民生活的容器。当中国城镇化率突破65%,城市发展已从“大拆大建”转向“精雕细琢”的新阶段。住建部提出的“先体检、后更新”方法论,不仅是对城市治理逻辑的重构,更蕴含着对高质量发展深层次的哲学思考。

城市更新本质上是复杂的系统工程,涉及空间重构、民生改善、文化传承等多重目标。传统模式下,规划、建设、运营环节的割裂,往往导致“改造后的社区缺乏烟火气”“历史街区失去文化魂”等困境。全过程工程咨询的价值,正在于构建“策划—设计—实施—运维”的全周期管理闭环。

然而,当前实践中仍存在显著短板:部分城市更新项目过度依赖技术工具,陷入“数据依赖症”,忽视社会生态的有机性;部分咨询机构角色定位模糊,在政府、市场、公众多元诉求中难以平衡;更新效果评价体系缺失,导致“重建设轻运营”痼疾难除。这些矛盾暴露出系统性治理能力的不足,亟待通过制度创新破局。

这些矛盾折射出城市更新尚未完全跳脱工程化思维,未能将“人民城市”理念转化为可持续发展的实施路径。当城市体检仅停留在基础设施普查层面,而未触及社会关系修复、治理能力提升等深层维度,更新便难以触及城市真正的“生命力”。

破解这些困境,可以从三个维度构建新型治理框架:完善“城市医生”制度,建立科学诊断体系。将城市体检从技术诊断升级为综合治理评估。在深圳探索的“城市健康指标体系”基础上,增加社会凝聚力、文化认同等软性指标,构建

涵盖“硬件设施—生态环境—社会治理—文化活力”的四维评估模型。建立第三方机构主导的年度体检制度,形成“发现问题—生成项目—跟踪问效”的动态管理机制,避免更新决策的随意性;创新协同治理模式,激活多元主体动能。可以借鉴成都“信托制物业”经验,构建政府、企业、居民共治的更新共同体。设立城市更新专项基金,通过容积率奖励、税收优惠等政策吸引社会资本。建立居民参与积分制度,将社区意见征集、改造方案协商纳入基层治理平台。培育专业社区规划师队伍,搭建专业技术与民生诉求的转换桥梁;强化数字赋能深度,推动智慧化转型。超越“技术工具论”,将数字孪生城市提升为治理范式革命。在北京城市副中心建设中,全过程咨询平台已实现“建设进度、能耗数据、市民投诉”等多源信息融合,未来应进一步打通住建、交通、应急等部门数据壁垒,构建城市运行“超脑系统”。更需注重数字包容性,在智慧社区建设中保留现金支付、人工服务等“慢选项”,守护弱势群体的城市权利。

城市更新不仅关乎建筑存废,更是对城市文明的重新定义。站在新的历史起点,城市更新需要更多“静水深流”的智慧。当全过程工程咨询跳出技术至上的局限,当政府治理摆脱运动式更新的惯性,当每位市民都能成为城市更新的参与者,我们终将缔造这样的城市图景:历史文脉在钢筋森林中绵延生长,智慧科技在街巷烟火中温暖落地,每个人的生活期待都能找到安放的空间。这或许就是对“人民城市为人民”最生动的诠释。

武汉建筑业

编印单位 武汉建筑业协会

编印领导小组

组长 周 圣

副组长 戴运华 李红青

组 员

刘自明	陈志明	陈德柱
刘俊山	罗洪成	文武松
程理财	王洪伟	高 林
陈常青	刘先成	刘炳元
王建东	匡 玲	叶佳斌
孔军豪	尹向阳	程 曦
朱小友	余祖灿	华国飞
邹 勇	胡汇文	柯林君

封面题字 叶如棠
(原城乡建设环境部部长)

印刷时间 2025年4月25日

卷首语

以系统思维重塑城市生命力 全过程工程咨询赋能城市更新 特约评论员 01

瞭望台

事关安全生产责任保险 应急管理部、住建部等七部门联合发文	04
住建部通报表扬8个智能建造试点城市	04
住建部:开展城镇住宅工程质量问题重点整治	05
自然资源部:一季度全国批准建设用地预审项目 3222 个	06
总投资规模超万亿元 全国多地重大项目集中开工	06

封面人物

改革破局者 匠心筑梦人 08

专题策划

城市更新:重塑美好生活 10



●特色理念

城市更新与基础设施更新	刘自明 12
赋能城市更新 重塑美好生活	余涌江 15
建筑企业在城市更新行动中的机遇与挑战	刘 凯 19
城市更新是提高人民生活品质的重要途径	徐保国 22
民间资本参与老旧小区改造的思考	朱德祥 23

●细分领域

城市更新背景下燃气基础设施韧性提升的实践与探索	刘振海 郭龙庭 25
“光储”新能源助城市更新 绿色微改造促“旧改”升级	吴 颖 28
2025年城市更新项目资金路径解析	杜 游 冯 婷 31

全龄友好视角下的老旧小区蝶变重生
数字化赋能城市更新 构筑智慧城市新蓝图

林馨莹 34
刘李莉 37

●案例启发

“搭积木”盖起乡村好房子——装配式农房勾勒未来乡村住宅新图景

来源：白龙岗纪事（通讯员：湖北广盛集团田玉武）40

长江潮涌焕新颜：全过程咨询视角下的武汉城市更新实践 赵飞 王冰洁 郑鑫 42
城市微更新：口袋公园传递家门口的小幸福 祝文轩 43
产业类城市更新：重塑城市未来的关键力量 陈金琳 44

科思顿·洞见

美国“对等关税”对建筑业的影响 胡建 48
2025年政府工作报告释放的五大信号 科思顿研究院 49

项目总工说

51

会员之家

“去西藏，我比其他人更合适！” 郑传海 谢鹏 张伟 53
见证双柳长江大桥成长 陈孝凯 55

行业论坛

转型中工程企业如何开展区域化 杨曰胜 57
党建领航技术创新 激活品质发展新动力 时广辉 59

光影视界

61

文苑

如果时间是一朵花 翟文睿 62

武汉建讯

协会基建委组织召开中建三局荆州李埠长江公铁大桥
项目现场观摩暨2025年基建委主任办公会
“开路先锋杯”武汉建筑业第五届危大工程专项施工方案编制技能大赛启动会
暨合武高铁5标项目智能建造观摩会成功举办
“武汉市装配式建造产业化中试平台”联合共建协商会顺利召开
协会2025年首期供应链主题沙龙活动圆满举行
协会组织召开武汉地区建筑业2025年优秀QC成果评审会
中铁大桥局承建京港澳高速湖北北段改扩建工程斜拉桥成功转体

63
64
65
66
67
68

CSADI

中南建筑设计院



P08>>>

改革破局者 匠心筑梦人

封面人物 杨剑华

编印工作小组
组 长 戴运华
副组长 李红青
主要编印人员
周俊 陶凯
李明强 韩冰
其他编印人员
邓小琴 王雁 安维红
陈钢 李凌云 李胜琴
汪惠文 张汉珍 张红艳
张雄 王琼 周洪军
姚瑞飞 何洪普 程诚
周水祥 陈金琳 余阳
刘杨威 曹伟 陈玲

地 址 武汉市汉阳区武汉设计广场一栋十一楼
邮 编 430056
电 话 (027)85499722
投稿邮箱 whjzyxhyx@163.com
网 址 http://www.whjzyxh.org
印刷数量 1500册
发送对象 会员及关联单位
印刷单位 武汉市凯恩彩印有限公司

事关安全生产责任保险 应急管理部、住建部等七部门联合发文

近日,应急管理部、财政部、金融监管总局、工业和信息化部、住房城乡建设部、交通运输部、农业农村部等七部委联合印发《安全生产责任保险实施办法》。《实施办法》指出,从事建筑施工等高危行业、领域生产经营活动的单位,应当投保安责险。

2017年,原国家安全监管总局、原保监会、财政部发布《安全生产责任保险实施办法》(安监总办〔2017〕140号,以下简称140号文件)。安责险制度实施以来,经过各地区、各保险机构积极主动探索,在经济补偿和事故预防方面发挥了积极作用,较好服务了安全生产大局。

2021年修订的《中华人民共和国安全生产法》明确“属于国家规定的高危行业、领域的生产经营单位,应当投保安全生产责任保险”,对安责险制度提出了新要求。为了贯彻落实这一法律规定,切实解决安责险工作中存在的投保覆盖不充分、事故预防服务机制不畅等问题,应急



管理部会同金融监管总局等六部门对140号文件进行修订。

此次修订注重落实《中华人民共和国安全生产法》的新要求,紧扣我国安责险

发展现状,强化问题导向,积极构建以安责险为纽带、技术服务机构广泛参与的安全生产社会化治理体系,推动形成共建共治共享的安全治理新格局。

住建部通报表扬8个智能建造试点城市

4月9日,住建部发布关于智能建造试点城市2024年度工作情况的通报,其中,8个试点城市在智能建造方面综合表现优秀,被予以表扬。

《通报》指出,2024年,24个试点城市高度重视、积极作为,加快落地实施各类支持政策,大力拓展试点工程应用场景,探索培育智能建造新产业,取得了积极的进展和成效,为促进建筑业转型升级和提质增效发挥了示范带头作用。

经试点城市自评、试点城市互评、行业专家会评,苏州、深圳、北京、厦门、长沙、台州、青岛、武汉8个试点城市着力构建发展



智能建造的政策和产业体系,引导和支持智能建造骨干企业和细分领域科技企业集聚发展,涌现出数字设计、智能生产、智能施工、智慧运维、建筑机器人、建筑产业互联网等一批新产品新业态新模式,综合表现优秀,予以表扬。

其他 16 个试点城市均顺利完成了 2024 年度工作计划,工作表现总体良好,

其中广州、成都、重庆、保定、南京相比 2023 年工作进度明显加快,分别在发展装配式建筑、加强工程项目数字化监管、支持关键共性技术研发、推广惠民实用技术、规划建设产业园区等领域取得了阶段性工作成果,形成了地方特色。

2025 年是智能建造试点工作的收官之年。《通报》指出,各试点城市要进一步提

高思想认识,认真落实全国住房城乡建设工作会议工作安排,充分发挥政策引导作用,有效激发经营主体创新活力,深入推动各项工作落地落实,确保如期完成试点任务。同时,要认真做好试点工作总结,系统提出一套可复制可推广的经验模式,推动智能建造在更大范围推广应用,为打造现代化建筑产业链、推动高质量发展塑造新动能新优势。

住建部:开展城镇住宅工程质量问题重点整治

近日,住建部发布关于开展城镇住宅工程质量问题重点整治的通知,通知指出,住建部将聚焦城镇住宅工程隔声、串味、渗漏等质量问题开展重点整治,重点如下:

一、严格落实标准规范要求,新建住宅项目要执行新标准

各地要督促参建单位严格执行工程建设强制性标准,设计单位不得以“优化设计”等名义变相降低设计标准,施工单位严禁违反施工技术标准施工。自《住宅项目规范》GB 55038-2025 实施之日起,新建住宅工程要严格按照新标准实施。各地要全面落实住宅隔声、防串味、防水等标准规定,并结合实际细化相关技术措施要求。

二、严格施工图设计文件审查,将隔声、防串味、防水作为审查要点

各地要督促建设单位及时将住宅工程施工图设计文件送有关机构审查,指导审查机构将住宅隔声、防串味、防水等设计作为审查要点。住宅隔声要关注主动降噪与被动隔声设计举措。住宅防串味要关注地漏、排烟道、排水管道存水弯等部位是否进行细化设计。住宅防水要按照“防排结合、以排为先”原则,关注排水和防水措施是否完备。要加强监管,参建单位不得擅自修改审查合格的施工图,确需修改的,要按规定送原审查机构审查。

三、狠抓材料进场检验,坚决杜绝劣质“工程窗”和地漏等建材流入建筑工地

各地要严格落实建材先检后用制度,加大监督检查力度,推动检测机构到施工现场取样,确保样本随机性和代表性,严



禁虚假取样和送样。指导参建单位适当提高门窗、地漏、防水卷材等关键材料抽检比例,存在不符合项的,要进一步扩大检测范围。外窗重点检测对角线尺寸、主型材壁厚、玻璃厚度,气密性、水密性、抗风压性能等;地漏重点检测材质、水封深度、密封结构等,检测不合格的要按规定清出建筑工地。

四、开展实体性能检测,将检测结果纳入住宅质量保证书

各地要在住宅工程竣工验收前,督促建设单位组织隔声、防串味、防水等实体性能检测。住宅隔声性能检测重点关注门窗、分户墙的空气声,楼板的撞击声。排烟道系统安装完成后要进行气密、通风动力和屋顶风帽避风等性能检测。住宅防水既要检测防水,又要检测排水。督促建设单位将检测结果纳入《住宅质量保证书》。

五、组织全链条监督检查,依法严惩

重罚违规失信企业

各地要组织开展新建住宅工程设计、材料、施工、验收等全链条监督检查,发现问题及时通报。加强信用管理和市场现场联动,对发生质量事故或严重质量问题被责令全面停工的,以及偷工减料、不按图施工的单位和个人要依法严肃查处曝光,强化资质资格、从业限制等处罚,依法依规强化信用惩戒,落实市场禁入措施。

通知还指出,各地要加强组织领导,压实属地责任,因地制宜部署开展重点整治,定期调度、扎实推进。要加强科技支撑,组织专家团队,深入分析本地区住宅质量问题成因,在征集惠民实用技术基础上,打通技术落地堵点,引导企业实践推广。要树立“交付即合格”理念,积极宣传整治过程中的好经验、好做法,切实为群众提供高品质住宅营造良好的社会氛围。

自然资源部： 一季度全国批准建设用地预审项目3222个

自然资源部近日召开4月例行新闻发布会，介绍一季度自然资源要素保障相关情况。会上指出，2025年一季度，全国批准建设用地预审项目3222个，拟用地总面积59885.07公顷。

自然资源部宣传教育中心主任夏俊在会上指出，一季度全国批准建设用地预审项目3222个，拟用地总面积59885.07公顷（89.83万亩）；与2024年同期相比，全国预审项目个数增加1.61%，拟用地总面积增加43.90%。自然资源部本级批准建设用地预审项目112个，拟用地总面积26643.09公顷（39.96万亩）；与2024年同期相比，部级预审项目个数增加67个，用地总面积增加199.78%。

“一季度，全国农用地转用和土地征收批准面积71861.34公顷（107.79万亩），同比增加1.06%；其中，国务院批准的项目152个、同比增加50.50%，批准用地面积26016.35公顷（39.02万亩）、同比增加6.82%。部批准建设项目先行用地36个、同比增加5.88%，批准用地面积1980.20公顷（2.97万亩）、同比减少22.50%。”夏俊说。

夏俊表示，通过加快推进用地用林用



草用海联动审批，联合推广江苏省、山东省临沂市等地典型经验做法，指导各地学习借鉴先进经验。联合水利部印发做好淤地坝建设占用林草地有关工作的通知，通过保障林地定额、优化林草手续办理、强化部门间协调监管等措施积极推动淤地坝项目高效落地。

数据显示，一季度，全国各省级林草主管部门办理完成能源、交通、水利重点项目涉林11项、涉草110项、涉封禁保护区项目1项、涉国家级自然保护区、风景名胜區10项，使用林地528.4174公顷，

使用草原面积2740.71公顷。有力保障天津市永定河泛区、内蒙古美岱抽水蓄能、广东台山核电等项目推动。

据介绍，一季度，测绘地理信息数据需求旺盛，公共服务能力持续提升。地理信息公共服务平台（天地图）新增应用系统3.4万个；新增注册用户6.3万个，同比增长137%。全国地理信息资源目录服务系统发布测绘成果目录36.17万条，同比增长58%。重点监测的11家地理信息企业提供位置服务次数日均达1.4亿次，同比增长43%。

总投资规模超万亿元 全国多地重大项目集中开工

春潮涌动处，发展正当时。近期，全国多地掀起重大项目集中开工热潮，这一轮项目集中开工，反映了“抓项目、促投资、稳增长”的鲜明导向，也呈现出项目结构优化、科技创新引领等特点。经本报统计，浙江、湖北、安徽、重庆等地近期集中开工的重大项目投资总规模超万亿元，为各地区经济高质量发展注入强劲动能。

浙江54个重大项目开工 总投资2281亿元

4月9日，浙江省2025年二季度重大项目开工活动在杭州、宁波等多地同步举行。根据产业项目优先、新质生产力优先、战略方向优先导向，浙江省二季度共有54个项目参加开工活动，总投资2281亿元，年度投资233亿元。其中产业类项目35个，总投资1306亿元，年度投资139亿元；基础设施类项目19个，总投资974亿元，年度投资94亿元。

据悉，该批次开工项目突出科创引

领、量质并举、助力共富三个特点，8个项目总投资均超30亿元，其中50-100亿元项目2个，100亿元以上项目3个。同时，浙江坚持以高质量项目建设促进共同富裕，开工建设绍兴东方文化谷项目（一期），将推动区域文商旅融合、生态产品价值转换，助力建设共同富裕示范区。

湖北超2000个重大项目开工 总投资超4000亿元

4月3日，2025年二季度湖北省重

大项目集中开工活动举行。本次新开工亿元以上项目 2047 个、10 亿元以上项目超过 200 个，总投资规模超 4000 亿元，产业投资中一半以上项目为存量企业改造升级项目。

从投资领域看，开工产业类项目 1437 个，投资占比 63.1%；开工基础设施类项目 315 个，投资占比 21.8%；开工房地类项目 94 个、社会民生类项目 135 个、生态环保类项目 66 个。

从投资方式看，在国家“两重”“两新”政策和市场需求带动下，开工的存量企业改造升级项目 829 个，总投资 4142 亿元，占产业投资的 58.2%；增量招引新建项目 608 个，总投资 2976 亿元，占产业投资的 41.8%。

从投资来源看，开工民间投资项目 1477 个，总投资 6743 亿元，投资占比 59.9%，比去年同期提升 2 个百分点；政府投资项目 570 个，总投资 4514 亿元，投资占比 40.1%。

安徽 684 个重大项目开工 总投资 4015 亿元

4 月 2 日，2025 年安徽省第二批重大项目开工动员会在合肥召开。第二批开工动员项目 684 个，总投资 4015.1 亿元，年度计划投资 1025 亿元。30 亿元以上项目 14 个，50 亿元以上项目 7 个。

此次第二批开工动员的重大项目具有三个特点，一是新兴产业项目较多，投向新兴产业项目 354 个、占比 51.8%，年度计划投资 518.8 亿元、占比 50.6%。其



中，新能源汽车项目 70 个，年度计划投资 160.5 亿元；新材料项目 65 个，年度计划投资 93.2 亿元。

二是项目结构较好，制造业项目 423 个、占比 61.8%，总投资 2315.3 亿元，年度计划投资 627.4 亿元、占比 61.2%。基础设施项目 105 个，总投资 974.9 亿元，年度计划投资 216.4 亿元、占比 21.1%。

三是高技术项目较多，高技术项目 193 个、占比 28.2%，年度计划投资 334.8 亿元、占比 32.7%。高技术项目年度计划投资较多的市分别是合肥 68.9 亿元、芜湖 33.2 亿元、阜阳 22 亿元。

重庆超 200 个重大项目开工投产 总投资 1550 亿元

3 月 25 日，重庆市举行 2025 年第二批重大项目开工暨投产活动。当天有

200 余个重大项目开工投产，总投资达 1550 亿元，涉及“33618”现代制造业集群体系、“416”科技创新布局、现代集疏运体系、枢纽港产业园等多个领域。这些项目加速释放了重庆市上下狠抓项目建设、扩大投资放量的信号。

重庆地处内陆、承东启西、通江达海。当前，重庆正以重大项目为载体，加速放大区位优势，打造门户型交通枢纽、综合物流枢纽，努力建设内陆开放型国际合作引领区。例如，西渝高铁开州站换乘中心建设项目二期启动建设；秀山至贵州印江高速公路重庆段开工建设；江北国际机场 T3B 航站楼已正式投用。

重庆也正全面推进新型城市基础设施建设，以重大项目“加速度”提升民生“幸福感”，为全市域现代化治理新格局注入新动力。例如，在两江新区的人和片区城市更新项目启动建设，该项目打破政府兜底实施更新的传统模式，以盘活辖域土地资源为核心，减少对财政资金的依赖，探索市场化可持续发展新路径新模式。

此外，在加快推进农业农村现代化建设，持续筑牢长江上游重要生态屏障方面，重庆重大项目正发挥着龙头带动作用。例如，在丰都县董家镇的飞龙水库开工建设，该项目建成后将为城乡供水、农业灌溉等综合利用提供支撑，充分改善渠溪河流域农业发展的基础设施条件。



改革破局者 匠心筑梦人

——中南建筑设计院党委书记、董事长杨剑华的国企改革之路

◎文/宁叶子

在建筑行业的广阔天地里,中南建筑设计院(以下简称:“中南建院”)党委书记、董事长,中国勘察设计协会建筑分会副会长,湖北省勘察设计协会理事会会长、武汉设计之都促进中心执行理事长杨剑华以卓越的领导力和改革魄力,书写了一段不平凡的奋斗篇章。作为企业“当家人”,杨剑华保持强烈的使命感、责任感、紧迫感,扛起重大责任、顶住巨大压力,带领全体干部职工,战胜一个又一个难关、创造一项又一项成就,公司先后荣获“全国抗击新冠肺炎疫情先进集体”“全国先进基层党组织”荣誉称号,连续多年入选 ENR(美国《工程新闻记录》)中国工程设计企业 60 强。杨剑华本人荣获“全国抗击新冠肺炎疫情三八红旗手”荣誉称号,入选“武汉抗疫巾帼英雄榜”。2024 年,面对行业下行压力与改革深水区的多重挑战,她带领中南建院逆势突围,交出了一份亮眼的答卷。

一、改革破局:敢啃“硬骨头”,激活发展新动能

国企改革是一场刀刃向内的自我革命。2024 年,杨剑华以“壮士断腕”的决心,推动中南建院在机构精简、专业化整合、治理升级等领域实现历史性突破。

1. 机构“瘦身健体”,焕发组织活力

面对总部机构臃肿、效率低下的问题,杨剑华主导了建院以来力度最大的改革:将总部 24 个职能部门精简至 13 个,推行“全体卧倒、竞争上岗”机制,职能人员缩减近 30%。“这不仅是为了降本增效,更是要让能者上、平者让。”她坦言。改革后,管理流程优化 30%以上,决策效率显著提升,干部队伍平均年龄下降 5 岁,一批 80 后、90 后骨干走上关键岗位,企业焕发新活力。

2. 专业化整合,抢占新赛道

紧跟国家“双碳”战略、城市更新浪潮、“一带一路”倡议,杨剑华推动业务板块深度重构:成立创作中心、绿色建筑设计事业部、城市更新设计事业部、国际事业部,剥离冗余业务。杨剑华常说:“思路一变天地宽、视野一打天地宽”,她带领团队巩固省内市场,拓展省外份额,突破国际业务,形成“省内深耕、省外扩张、全球布局”立体网络,带动“中南设计品牌”



杨剑华视察工地

走出去。在守牢基本盘、老阵地的基础上,积极谋划新的业务类型,拓展新领域、新市场。在全国大型设计院中率先成立“新质生产力发展中心”,布局 BIM 咨询、低空经济、流域综合治理、“平急两用”基础设施、数字化 EPC、光伏一体化等新兴领域。2024 年,公司中标 45 项新质生产力项目,总金额达 2.25 亿元,其中光伏发电、智能充换电业务实现零的突破。她强调:“改革不是简单的加减法,而是要在传统优势与未来赛道间找到平

衡点。”

3. 治理升级,深化“化学融合”

针对法人混同、管理分散的问题,杨剑华主导制定《深化部门调整方案》,取消一类二类事业部分类,强化法人维度管理;创新推行“链长+链主+链客”合作模式,打通内部资源共享机制。改革后,大循环业务中标金额同比增长 20%,海外市场实现“商业项目零突破”,沙特阿拉伯、老挝等地标志性工程接连落地,“湖北设计”品牌影响力持续攀升。

二、科技赋能:以创新擦亮“金字招牌”

“科技创新是建筑行业未来的出路。”杨剑华始终将创新视为企业核心竞争力,推动中南建院从“传统设计院”向“科技型平台企业”转型。

1. 搭建创新平台,凝聚顶尖智慧

2024 年,中南建院新增 1 个院士联合工作室、3 个研究中心,形成涵盖 13 家高新技术企业、6 个省级科研平台的多层次创新体系。她积极推动“尖刀”技术攻关工程,推广垂直大模型“大 A 天玑”、低空

航路规划产品“河洛天路”等亮相国际展会。其中,钟祥市科技馆项目凭借智能建造技术获评“全国首批零碳建筑”,成为行业标杆。

2. 数字化转型,引领行业变革

杨剑华敏锐抓住数字化浪潮,支持 PLM(产品生命周期管理)平台研发,实现设计、施工、运维全链条协同,应用范围从湖北拓展至全国。公司数字化转型成果入选住建部“新城建展览展示中心”,成为行业唯一入选企业。此外,“数智云采”电子招标平台、大件运输智能决策系统等创新产品,助力企业斩获 16 项国际奖项和 91 项专利授权,科技“含金量”显著提升。

3. 跨界融合,拓展生态边界

杨剑华大胆突破行业壁垒,在中南建院历史上,首次成立跨国合资公司——与法国达索系统合资成立中方控股的中达数字公司,聚焦打造 PLM 产业互联网;首次跨界成立合资公司——与广东机场集团合资成立中广数智公司,拓展民航机场数字化领域业务,企业品牌影响力和社会美誉度大大提升。她采用“社会投资人+EPC”模式中标商洛国家排球训练中心项目,探索“投建营”一体化新路径。“未来的竞争是生态的竞争,单打独斗没有出路。我们最大的优势是业务集群的优势,在当前的形势、环境下,单打独斗拼市场是行不通的,大家要充分利用优势、盘活资源、抱团取暖,发挥 1+1>2 的作用。”她如是说。



雷神山医院

三、以人为本:柔肩担重任,温情筑基石

作为女性领导者,杨剑华在改革中既展现铁腕魄力,又始终心怀职工冷暖,将“以人为本”融入管理基因。

1. 稳就业、保民生,彰显国企担当

面对行业危机,中南建院却逆势承诺“不裁员、不减薪”,并投资建设职工活动中心、食堂等民生工程。面对现金流压力,她力保新员工补贴、疗休养福利,组织骨干赴海外培训,开拓视野,职工获得感显著提升。“企业再难,不能难员工!”这句话

成为她践行“人民至上”理念的最佳注脚。

2. 培育人才,激活“第一资源”

杨剑华创新人才机制,推行“岗级职级分离”“竞争上岗”,打破“属地选用”壁垒;实施“导师带徒”计划,托举青年骨干成长。近年,公司新增国务院特殊津贴专家 4 名、省级大师 6 名,青年员工在重大项目挑大梁占比超 40%。她响应湖北省“干部素质提升年”专题行动,制定“年轻人才托举计划”,给 90 后的年轻骨干更

大的成长空间、更多的锻炼成长的机会。“要给年轻人舞台,他们才是企业的未来。”她多次在青年座谈会上鼓励道。

3. 党建引领,凝聚向心力

杨剑华推动党建与业务深度融合,加强“红·筑”党建品牌,落实意识形态工作责任制,推进文化一体化建设,提升文化“软实力”和“感召力”。她深化内部政治巡察,深入推进清廉国企建设,让风清气正的政治生态成为发展“助推器”。

四、展望未来:锚定世界一流,再绘壮阔蓝图

站在 2025 年的新起点,杨剑华目光坚定:“我和我的中南建院的战友们将秉承‘同一个梦想、同一个中南’的信念,鼓足干劲、奋发进取,久久为功、善作善成,让中南建院这座‘百年老店’基业常青,在加快创建世界一流企业上展现更大作为!”她已擘画中南建院崭新蓝图。

从技术骨干到国企掌舵者,杨剑华用专业诠释了何为“匠心”。她在改革浪潮中破局,在科技赛道上领跑,在职工心

中播撒温暖。她曾说:“建筑是凝固的艺术,而改革是流动的智慧。唯有永不停歇,方能筑就永恒。”杨剑华正带领中南建院向着“世界一流”的目标阔步前行。她说:“只要大家紧密团结,我们有信心、有决心、有能力攻坚克难,推进企业发展穿越周期,走向更加美好的未来,不辜负省委省政府和广大干部职工的殷殷重托,为湖北加快建成中部地区崛起的重要战略支点作出新的更大贡献!”



杨剑华工作照

城市更新：

城市更新，是重塑美好生活的一场深刻变革，加装电梯让银发族重获便利，地下管网更新筑牢“生命线”，口袋公园织就诗意栖居，历史文脉在创新中延续……还有多重方式，以“先体检后更新”的科学理念，汇聚政府、市场、居民

重塑美好生活

的多元力量，让城市既有拔节生长的活力，又有温情脉脉的烟火气，让城市成为有温度、有韧性、有未来的“人民乐园”，究竟如何科学规划、精准施策，推动城市更新工作落地见效？



● 特色理念

城市更新与基础设施更新

◎ 文 / 中铁大桥局 刘自明

针对不同时期建造的城市设施和大型基础设施,进行更新既是满足使用者需求的需要,也是社会发展的必然要求。但是今天的更新改造不是简单的更新,而是应当借用今天的数字技术对这些既有设施进行了功能的提升,使之能够更好地满足消费者需求,更好地为经济社会发展创造价值。

1,城市和基础设施的现状

城市设施的现状主要有如下这么几个方面。

1)不同年代建造,多代同堂。不同年代的建筑大体上主要分成这三类,改革开放之前,一些大型国有企业建造的住宅小区;改革开放之后,一些开发商建造的一些小区。这些小区又分早期的(九十年代),中期(2000年代)的和近期(2010之后)的;再就是一些城市老居民的自建房,还包括最近这些年开发商建造的小区中间的城中村,而且城中村的自有建筑不乏一些违章建筑。这些不同年代的建筑,经过这些年的城市改造更新有些已经发生了明显的变化,比如改革开放之前的大型工矿企业的小区,前几年利用所谓的棚改政策已经有了一些实质性的变化。而一大部分城中村也在改革开放以来,城市建设过程当中有些被拆除,有些也予以重新安置。有大量的改观,但是仍有一些没有改到位,没有改彻底。这一轮的城市更新可能主要是改革开放以来不同年代不同的开发商建造的一些小区。几代同堂,其外观质量和内在质量与服务的水准都存在着明显的差距。

原来规划的合理性和规划水平存在差异。改革开放之后,这几个不同年代所开发建造的一些城市小区,由于原先的设计考虑不够周全,存在着与新规划衔接匹配的问题。有些小区与城市新总体规划匹配不够,当时只考虑了自身发展的需要,没有顾及到城市长远发展而使用一段时间之后发现影响甚至阻碍了城市长远发展,需要进行统一的规整。有些当年的



设计师由于自身经验的原因没有对民用建筑包括一些工业建筑进行太人性化的考虑,导致一些早期的建筑使用功能欠佳,有一些外观质量也不够美观,甚至在小区管理上,由于管的不够严格规范,导致私搭乱检违章现象比较严重,甚至一些小区建筑存在明显的安全质量隐患。

服务设施不够完善,服务水平不能满足市民需求。早年的一些小区,基本上只考虑住宅的需求,不太考虑配套的服务设施。特别是早年几乎没有地下停车设施,地上也没有公共绿化地带。没有老年人的健身设施,儿童娱乐设施。即便是有,也比较陈旧、老化,引不起居民的使用兴趣。居民越不使用,老化的速度越快。

有些小区的道路设置不合理,严重影响居民出行。有些小区体量很大,也许有

上千户居民居住,每天进出有几万人,可是小区一出门就遇见交通管制信号灯,常常是进出都不畅通,经常造成严重的交通拥堵,甚至交通事故。有些小区内的道路设施也显破败不堪,缺乏及时有效的维修。

有些建筑几乎没有节能措施,包括一些公共建筑保温制冷效果欠佳,不够节能环保。这些建筑前些年也许还勉强满足老百姓的需求,在中东部地区冬天如果没有取暖设施,无论多冷忍一忍也能过得去。现在随着人们生活条件的改善,需要比较好的保暖措施,就需要人工制冷制热,这需要耗费大量的能源电力或者天然气,这些不节能的建筑将会导致很大的浪费,甚至大量的耗费能源、排放较多的二氧化碳,既不节能又不环保,也不绿色。

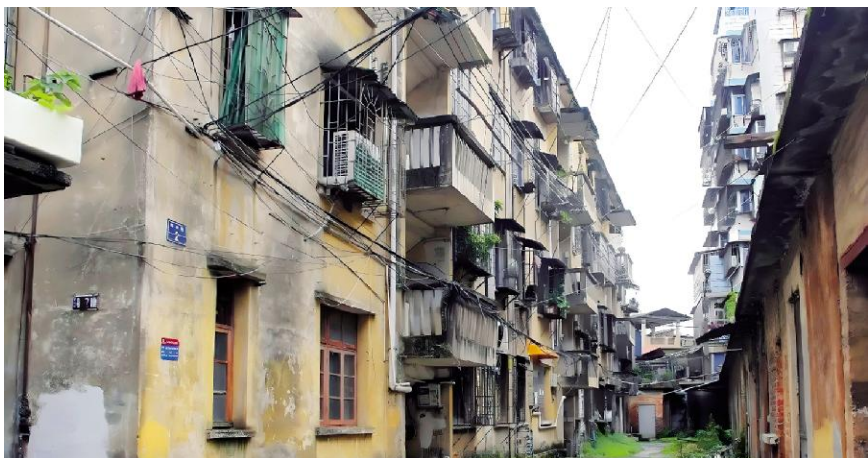
老旧建筑智慧服务的能力欠缺。最近这些年，一些城市高层建筑数量大量增加。高层建筑对外部环境的变化十分敏感，比如温度和风甚至地震等等。这些对外部环境敏感的建筑，大多数都没有所谓的健康监测系统，建筑物落成之后到最后它的寿命终结都经历过无数次大的荷载变化。这些建筑物一旦发生什么安全隐患，也没有自动报警功能，这些建筑物的智慧服务体系比较差。

2)大型基础设施的现状

不同年代建造的基础设施，有些已经进入或者即将进入寿命终结阶段，有些甚至已经超过设计使用寿命，可是仍在服役。目前我们国家的一些普通铁路，民国时期还有更早的在清朝后期修建的仍在运行。这些铁路设施勉强维持火车运行还问题不大，但是要提高速度使得运行的更舒适平稳却有一些问题，这些铁路设施，有些已经明显的超过设计使用寿命甚至超过的比较长，继续运营存在有安全隐患。即便是新中国成立之后，我们修建的一些铁路出现病危状况也比较常见，虽然最近这些年我们国家铁路管理部门花一些代价对既有铁路进行过提速，甚至是更新维修、改造，但是也不能保证可以连续安全有效的运营。特别是一些濒危的路段，仍然不能很好满足运行安全的需求；普通公路设施也存在着类似的问题。不同时期设计的铁路和公路其实都存在一个荷载等级不统一的问题，尤其是早期的荷载等级相对较低一些。而现在的公路或者铁路网络，不可能在不同的路段只运行满足该路段设计荷载等级的车辆。

有一些基础设施由于现状的运行速度偏低，不能满足老百姓的需求。

有一些基础设施原本在设计的时候考虑环境因素的影响就有所欠缺，以至环境稍微有点变化，就会影响设施的使用安全。比如一些山区公路，特别是沿着山体



边坡走向的公路设施一旦雨季，上面的山体就有可能发生滑坡、泥石流甚至坍塌，最近这些年类似的故事时常发生。有一线道路设施建设的时候，由于设计理念所致，特别是山区道路原本就是沿着河谷走向，一旦两侧的山体出现滑坡，必定发生灾难性的后果。

还有一些铁路和公路基础设施，原本设计的道路等级相对较低，路两侧高边

坡的防护措施基本上都不到位。很难保证不发生安全意外。

大型基础设施的服务水平有待优化提高，特别是对使用环境的变化提前给出预警的时效性不够，有些甚至灾害都发生了，还没有得到相关的信息。

不同基础设施之间的互联互通性能欠佳；为大型基础设施提供服务的设施布局不合理。

2,面对这种现状该怎么办？

为了满足城乡居民追求更美好生活的要求，为了降低安全风险，提高基础设施的韧性。需要对城市设施和基础设施进行适度的更新。这些更新主要是针对上述

提到的这些设施现状，不满足不适应老百姓生活需求的方方面面。有些是局部的，有些是点对点的，有些是大范围的更新。

城市和基础设施的更新符合新质生

产力发展要求。

3,更新的主要做法

1) 城市管理和基础设施管理的相关责任单位应当制定年度的更新改造计划。

这些计划既包括更新改造如何进行更要包括更新改造的经费来源,如何实现收支平衡?

2)适度的超前设计,使得这些被更新之后的设施起码在寿命期内不落后。在设计方面也应当分类施策,对那些更新价值不大的设施,该拆除的果断拆除。更新的措施要与主体结构也就是被更新结构的总体寿命相匹配。在更新设计方面既需要考虑美观又要考虑本质安全。在设计方面还要研究更新改造的标准。

3)更新要和城市 and 交通基础设施的智慧化结合起来。目前人们倡导智能建造比较多一些,但是智能建造主要是为了解决建造过程当中问题,提高建造的效率,保证建造产品的质量和安全,过程的绿色环保等等。无论是城市设施或者是基础设施建成交付使用之后,真正的用户是老百姓。要让老百姓在使用过程当中能够感知到方便便利、安全可靠。那就需要把这些设施建造成为智慧化的设施,让他们在使用过程当中一旦发生什么问题,就像人一样能够自动报警,自动去“寻医问诊”。

4)城市更新和基础设施更新既不是大拆大建,也不是穿上漂亮的外衣。更新产生的固废垃圾需要加以综合消纳再利用,尽量减少大拆大建造成的经济浪费和资源消耗。这些固废垃圾如果不能综合消纳再利用,将会对环境造成严重的影响。另外一个方面,这些固废垃圾原本都是天然材料制造的,比如混凝土材料等,天然资源总归有限,一旦这些材料被用尽那么未来再建造工程靠什么呢?所以无论从环保角度和资源综合利用角度,都要考虑消纳再利用。这方面有些学者或者研究院所已经有了成果,可以推动这些成果的转换。大型企业有责任对综合消纳再利用进行创新性研发,给出新的解决方案。

5)更新要很好地和数字转型结合起来。用数字技术来改造既有设施更新既有设施,用数字技术为基础设施增加安全性。现在的更新改造远非当年建造时期的技术水平,完全可以借鉴现在的数字技



术,借鉴现在的建造思路 and 理念。构件的工厂化制造、现场安装,大型、小型构件相结合,互相嵌补。使更新改造后的各类设施更具有智慧。

6)更新要在提高城市设施的安全性和基础设施的服务效率方面下功夫。利用数字技术,使这些既有设施在安全预警方面更加智慧。比如无论是高速铁路或者高速公路以及高层建筑都可以通过安装健康监测系统,对运营过程当中发生超过阈值的现象随时报警,对在运营过程当中一些异物侵入行车限界可以及时报警,甚至路基坍塌、边坡的滑移、泥石流的发生等等都可以进行自动报警。减少这种灾害所造成的损失。

7)更新包括既有交通基础设施,提高服务效率,提升运行速度。比如现有的高速铁路,有些设计时速 200 公里有些 250 公里,还有一些 350 公里,这些不同设计时速的铁路或者高速铁路在运营一段时间之后,一个合理的考虑就是提升运营速度,甚至较设计速度提升的更高一些。一方面可以使既有的基础设施发挥更大的效能,另外一个方面也可以增加用户的体验感,为真正使用者提高效率节省相关的费用。即便是现有的高速公路,也有

一个提升运行速度的问题。原来我们的高速公路设计的时候,一些车辆状况并不如现在的好,而现在普遍的车辆水平都较过去有所提高,高速公路是可以考虑提高运行速度的。这样同样可以发挥高速公路的作用。

更新要增加一些新基建设施,比如充电桩、小型太阳能光伏发电,甚至沿着高速公路高速铁路建设一些风力发电设施。

8)更新不同于传统的维修养护,甚至危旧结构的拆除加固。后者是被动的,而更新是主动的。

4,更新的资金从哪里来?使用者付费,相应层级政府的财政预算,基础设施的维修基金等。

5,这两类更新对大型工程企业意味着什么?基础设施和城市设施的更新从更新的范围来看,不可能是体量特别大的,因此对于大型工程建设企业来说要适应这种小范围的更新。在更新过程当中要特别注重提高更新工作的质量,提高更新工作的效率,提高设施更新之后对公众服务的效率。要尽快实现企业的数字转型,培育和引进适合新质生产力发展要求的人才。

赋能城市更新 重塑美好生活

◎ 文 / 中工武大 余涌江

引言

城市是人类文明的载体,也是生活品质的重要空间。随着城市化进程加速,许多城市面临基础设施老化、功能布局失衡、文化特色流失等问题。城市更新作为可持续发展的关键路径,不仅是物理空间的改造,更是对生活方式、社会关系和文化记忆的重塑。本文试图阐释如何通过“城市更新”实现“美好生活”之愿景。

一、为何要进行城市更新?

城市更新是近几年一个热门词汇,很多人都很好奇,为何好端端的城市要进行二次更新呢。从城市的发展历程和规律看,城市更新是城市发展的必然过程,其必要性源于城市在经济社会变迁中面临的多种挑战和需求:

1、应对城市老化,提升安全与功能

(1)建筑与基础设施衰败:

现如今很多上个世纪八九十年代的危房和棚户区,以及老化的管网系统,均存在较大的安全隐患,2021年6月13日在湖北省十堰市张湾区艳湖小区发生的天然气爆炸事故,就是最典型的代表,给老百姓生命财产带来很大的威胁,亟需改造升级,咱们国家在2020年启动的“城镇老旧小区改造”计划就是最佳佐证。

(2)功能滞后:

工业时代遗留的城区(如废弃工厂、码头)无法匹配当代使用需求,功能严重滞后,存在资源浪费的情况,最典型的如

深圳蛇口工业区转型为商业中心。

2、优化土地利用,缓解空间矛盾

(1)土地资源稀缺:

通过存量更新(如拆低效厂房建综合体)提高土地集约利用率,避免“摊大饼”式扩张,代表是东京六本木新城通过再开发增加绿地与商业空间。

(2)职住失衡:

通过调整区域功能,如北京首钢园改造为“办公+文旅”综合体,可最大程度降低通勤压力,提高生活品质。

3、促进产业升级与经济活力

(1)淘汰低效产能:

传统工业区(如上海杨浦滨江)通过引入科创、文创产业焕发新生。

(2)激发消费与投资:

消费和投资是实现GDP增长、保证就业的最佳途径,在城市更新中,通过商业街区更新带动旅游、服务业增长,从而助力消费升级,实现保就业、稳增长的社



会经济目标,最典型代表是成都太古里商业街。

4、改善民生与社会公平

(1)居住条件提升:

通过实施城市更新计划,改造棚户区和老旧小区居住条件,(如广州永庆坊加装电梯、完善消防),从而最大程度保障弱势群体权益。

(2)公共服务补短板:

增建学校、医院、公园等公共服务设施,从而提升公共服务水平,提高老百姓生活便捷指数。

5、保护文化遗产与城市特色

(1)避免历史记忆消亡:

在政府牵头下,系统性、选择性修复历史街区延续历史文脉,保留文化遗产,避免“千城一面”。

(2)文化价值转化:

将文化遗产转化为旅游资源或创意空间,开发旅游线路,提升消费品质,挖掘





文化遗产价值。

6、响应可持续发展目标

通过实施城市更新计划,积极响应政府提出的可持续发展目标,进一步促进人与自然的和谐发展:

(1)节能减排:

积极推广绿色建筑(如新加坡“净零能耗”改造)、海绵城市技术,最大程度实

现节能减排目标。

(2)生态修复:

通过城市更新计划,治理因经济发展导致的地块污染,逐步修复生态环境,重现蓝天白云、绿水青山的和谐景象。

7、适应科技与生活方式变革

(1)智慧城市需求:

近些年随着 AI 技术的快速发展,对基础设施提出更高的要求,通过更新基础设施,以支持 5G、自动驾驶等新技术(如杭州未来社区试点)。

(2)共享经济与弹性空间:

改造空间适应远程办公、社区共享等新趋势(如上海“长阳创客”旧厂改双创空间)。

二、城市更新政策法规

城市更新涉及复杂的利益调整和多方协作,需要完善的政策法规体系作为保障。近些年,国家和地方陆续出台多项关于城市更新的法律法规和政策条文,经梳理后如下:

1、国家层面政策法规

1)基础性法律

(1)《城乡规划法》(2019 修订)

明确旧城改造需纳入城市总体规划,要求保护历史文化遗产和传统风貌。

(2)《土地管理法》(2020 修订)

允许集体经营性建设用地入市,为城中村更新提供土地流转依据。

2)专项政策文件

(1)《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(2020,国务院)

① 明确改造范围(2000 年前建成小区)、内容(基础类/完善类/提升类)。

② 提出政府与居民、社会力量合理共担资金机制。

(2)《城市更新行动实施方案》(2021,住建部)

① 划定“十四五”期间目标(改造 21.9 万个老旧小区)。

② 严禁大拆大建(拆建比原则上不大于 2,就地安置率不低于 50%)。

3)配套政策

(1)财政金融支持:

中央财政补助(如 2023 年安排补助资金超 1000 亿元)。

鼓励发行 REITs(基础设施公募 REITs 试点涵盖老旧小区改造项目)。

(2)标准规范:

《既有建筑维护与改造通用规范》(GB55022-2021)提供技术标准。

2、地方性法规与创新实践

1)先行城市立法探索

(1)《深圳经济特区城市更新条例》(2021,全国首部城市更新地方法规)

创新点:

“个别征收+行政诉讼”破解钉子户难题(同意率 95%后可启动征收)。

强制要求配建保障性住房(更新项目需配建不低于 10%的公共住房)。

(2)《上海市城市更新条例》(2021)

建立“更新统筹主体”制度(如黄浦区外滩第二立面更新由国企统筹)。

推行“区域评估+地块许可”简化审

批流程。

2)特色地方政策

(1)广州:

“三旧”改造政策(旧厂/旧村/旧城),允许“协议出让”土地。

恩宁路改造采用“征而不拆”模式保留骑楼风貌。

(2)重庆:

“微更新”政策鼓励社区自主更新(如九龙坡民主村社区由居民投票决定改造方案)。

(3)成都:

出台《公园城市有机更新导则》,强调“留改建”结合。

3、国际经验借鉴

1)英国《城乡规划法》:

设立“企业区”(Enterprise Zones)提供税收减免吸引投资。

2)日本《都市再生特别措施法》:

允许容积率转移和奖励,促进高密度开发。

3)德国《建筑法典》:

强制要求更新项目配建社会福利住房。

三、如何进行城市更新

城市更新是一个系统性工程,旨在通过改造、提升或重建城市中老化、衰败的区域,实现经济、社会、环境和文化等多维度的可持续发展,为居民提供一个更加宜居、智能、舒适的生活空间。

1、科学规划与顶层设计

1) 综合评估与定位:

对城市现状(建筑、基础设施、人口结构、产业等)进行详细调研,识别亟需更新的区域。

明确更新目标(如产业升级、居住改善、文化保护等),避免“一刀切”或盲目开发。

2) 多规合一:

将城市更新纳入国土空间规划,与交通、生态、公共服务等专项规划协调。

采用“小规模、渐进式”更新模式,避免大拆大建(如北京胡同微更新、上海“梧桐区”改造)。

2、多元主体参与与利益平衡

1) 政府引导 + 市场运作:

政府负责政策制定、公共设施投入;引入社会资本(PPP 模式)参与开发,如深圳南头古城由企业运营改造。

建立合理的利益分配机制,保障原住民、商户等各方权益(如补偿、回迁或股权共享)。

2) 公众参与:

通过听证会、社区协商等方式让居民参与决策。

3、产业升级与功能复合

1) 产业导入:

淘汰低效产业,引入科创、文创、数字经济等新业态(如上海杨浦滨江从工业区转型为科创走廊)。

2) 混合功能开发:

打造“居住 + 商业 + 文化”复合空间,提升区域活力(如成都猛追湾融合市集、餐饮、文创)。

4、历史文化保护与活化

1) 保护优先:

保留历史建筑、街巷格局,采用“修旧如旧”技术(如福州三坊七巷修复工程),重现历史古典之美。

2) 文化赋能:

将历史空间转化为博物馆、文创园区(如北京首钢园工业遗址改造为冬奥场馆)。

馆)。

5、基础设施与生态提升

1) 硬件升级:

完善交通(如地铁 TOD 开发)、水电网、5G 等新型基础设施。

2) 绿色更新:

增加绿地、海绵城市技术(如新加坡“花园城市”理念),推广节能建筑。

6、政策与制度创新

1) 灵活用地政策:

允许土地混合使用、容积率奖励(如东京“城市再生特区”政策)。

2) 资金支持:

设立城市更新专项基金,提供税收优惠或低息贷款(如上海城市更新基金)。

7、长效管理与智慧化

1) 数字化管理:

利用 BIM(建筑信息模型)、GIS(地理信息系统)优化规划;通过物联网监测设施运行。

2) 动态评估:

定期评估更新效果,调整策略(如伦敦《城市更新评估框架》)。



四、城市更新之意义

1、经济层面

城市更新可激活发展新动能,具体表现在:

(1) 盘活存量资产

通过改造低效用地(如老旧厂房、城

中村)释放土地价值,避免城市“摊大饼”式扩张(深圳大冲村改造后土地价值提升 20 倍)。

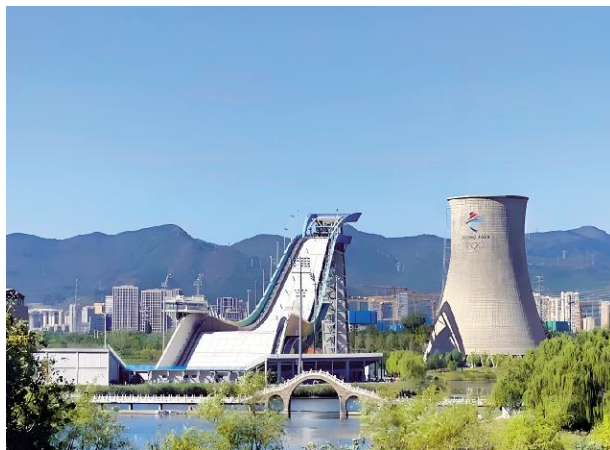
(2) 培育新经济增长点

导入科创、文创等新兴产业(上海杨

浦滨江从工业锈带转型为数字经济走廊),推动产业升级。

(3) 拉动投资与消费

老旧小区改造可直接带动建材、家电等 40 多个行业发展(2023 年全国老旧



小区改造拉动投资超 1.2 万亿元)。

2、社会层面

城市更新可通过解决棚户区危房、基础设施老化等问题(截至 2023 年,全国累计改造棚户区超 5000 万套),改善老百姓居住条件,提升民生福祉;通过配建保障房、保留原住民权益(如广州永庆坊改造保留 70%原住民)缓解居住分化,从而促进社会公平,弘扬社会主义正义的价值观;通过补足教育、医疗、养老设施短板,完善公共服务,从而为居民提供更加便捷、健全的生活服务,增强人民的幸福获得感。

3、文化层面

(1)保护历史遗产

修复历史街区(福州三坊七巷)避免“建设性破坏”,保留集体记忆。

(2)重塑文化认同

工业遗址活化(首钢园变冬奥场馆)实现“硬遗产”到“软实力”的转化。

(3)避免千城一面

通过在地化设计(成都宽窄巷子融合川西民居风格)塑造城市特色。

4、生态层面

通过城市更新活动,不断提升生态治理水平,进一步推动绿色转型。

(1)节能减排

老旧建筑节能改造(上海“绿色社区”项目降低能耗 30%以上)。

(2)生态修复

积极开展污染地块治理(广州琶洲煤场变湿地公园),进一步提升环境承载力和社会自然融合度。

(3)低碳空间重构

推广 TOD 模式(东京六本木新城)减少交通碳排放。

5、城市治理层面

城市作为文明社会的载体和象征,其发展和提升很大程度依赖于城市管理模式的创新和升级。

(1)多元共治实践

政府 - 市场 - 社区协同(厦门曾厝垵

由村民自治更新)探索治理新路径。

(2)数字化赋能

BIM 技术应用于上海北外滩更新,实现全生命周期管理。

(3)政策制度创新

深圳“个别征收 + 行政诉讼”机制破解拆迁难题。

6、战略层面

全国一盘棋,所有行动计划须始终围绕国家战略方针,服务于国家发展大局。

(1)新型城镇化抓手

通过更新提升城镇化质量(2023 年中国城镇化率达 65.2%,但存量空间效率待提升)。

(2)双碳目标实践

城市建成区贡献全球 70%碳排放,更新是减排关键路径。

(3)风险防控需要

改造老旧燃气管道等设施(2023 年全国改造 2 万公里)防范城市安全事故,进一步保障人民群众的生命财产安全。



结语

城市更新不是终点,而是持续迭代的过程,其本质是通过空间正义、文化活力和技术创新,让城市真正成为“诗意栖居”之地。正如简·雅各布斯所言:“城市的意义在于多样性。”唯有尊重每一处街巷的故事,才能在未来书写更美好的篇章。

建筑企业在城市更新行动中的机遇与挑战

◎ 文 / 中铁大桥局 刘凯

随着城市化进程的加速，城市更新成为推动城市可持续发展的重要举措。建筑企业作为城市更新行动的关键参与者，既面临着前所未有的发展机遇，也面临着诸多挑战。本文通过分析城市更新的重要意义、政策环境以及建筑企业的角色，深入探讨建筑企业在城市更新中的机遇，包括市场需求增长、业务拓展、技术创新等方面；同时，也分析了建筑企业在资金、技术、市场、政策等方面面临的挑战。

一、建筑企业需深刻认识城市更新的重要意义

城市更新的意义是多方面的，它不仅是城市发展到一定阶段的必然选择，也是实现城市可持续发展的重要途径。通过城市更新，可以优化城市空间结构，促进经济发展，改善居民生活质量，保护和传承历史文化，推动可持续发展，提升城市治理水平，使城市更加宜居、宜业、宜游。

（一）优化城市空间结构的需要

一是可以提升土地利用效率：城市中往往存在一些低效利用的土地，如废弃工厂、闲置仓库等。通过城市更新，可以重新规划和开发这些土地，将其转变为住宅、商业、公共服务设施等，提高土地的利用价值和经济效益。二是可以改善城市功能布局：随着城市的发展，原有的功能分区可能不再适应新的需求。城市更新可以对功能布局进行调整和优化，例如将一些传统的工业区改造为文化创意产业园区，或者将老商业区升级为现代化的商业综合体，使城市的功能更加合理和高效。三是可以增强城市空间连贯性：城市更新可以消除城市中的空间断点和碎片化区域，通过建设步行街、绿道、公共广场等公共空间，将不同的功能区域连接起来，形成更加连贯和便捷的城市空间网络。

（二）促进城市高质量发展的需要

一是能够提升城市经济活力：城市更新项目通常会带动大量的投资和消费，创造就业机会，促进相关产业的发展。例如，对老旧街区的改造可以吸引新的商业业态入驻，形成新的消费热点；对工业园区的升级可以吸引高新技术企业和创新型企业，推动产业升级。二是能够提升城市竞争力：良好的城市环境和完善的基础设施是吸引人才、资本和企业的关键因素。通过城市更新，可以改善城市的形象和品质，提升城市的吸引力和竞争力，使城市



在区域经济竞争中占据更有利的位置。三是能够推动产业转型升级：城市更新为传统产业的转型升级提供了空间和机遇，同时也为新兴产业的发展创造了条件。例如，将传统的工业厂房改造为创新孵化基地，可以吸引科技企业、创意工作室等入驻，促进产业的创新和多元化发展。

（三）改善居民生活质量的需要

一是能够提供更好的居住环境：城市更新可以对老旧小区进行改造，改善居住条件，包括房屋修缮、基础设施更新、绿化环境提升等。同时，通过建设新的住宅小区和改善社区配套设施，可以满足居民对高品质居住环境的需求。二是能够完善公共服务设施：城市更新过程中可以规划建设更多的学校、医院、文化中心、体育场馆等公共服务设施，提高公共服务的供给水平和质量，使居民能够享受到更加便捷和优质的服务。三是能够增强社区凝聚力：通过改善社区环境和公共空间，可以促进居民之间的交流和互动，增强社区的凝聚力

力和归属感。例如，建设社区公园、休闲广场等公共空间，为居民提供休闲娱乐的场所，促进社区文化的形成和发展。

（四）保护和传承历史文化系统的需要

一是保护历史建筑和文化遗产：城市中往往有许多具有历史价值的建筑和文化遗产，它们是城市文化的重要载体。城市更新过程中，可以通过修缮、保护和合理利用这些历史建筑，使其在现代社会中继续发挥作用，传承城市的历史记忆。二是延续城市文脉：城市更新不仅要关注物质空间的更新，还要注重城市文化的传承和延续。通过对城市历史街区的保护和改造，保留城市的历史风貌和文化特色，使城市在发展过程中保持独特的文化魅力。三是促进文化创新与发展：城市更新可以为文化创新提供空间和平台，例如将一些历史建筑改造为文化创意产业园区、艺术展览馆等，吸引文化创意企业和艺术家入驻，促进文化的创新和发展。

(五) 推动经济社会可持续发展的需要

一是促进生态修复与环境保护:城市更新过程中可以对城市的生态环境进行修复和改善,例如建设城市公园、绿地、湿地等生态空间,减少城市污染,提高城市的生态质量和环境容量。二是推动绿色建筑与可持续技术的应用:在城市更新项目中,可以推广绿色建筑技术和可持续发展理念,建设节能环保的建筑,提高资源利用效率,减少对环境的影响。三是实现经

济、社会和环境的协调发展:城市更新不仅关注经济利益,还注重社会效益和环境效益的平衡。通过综合考虑经济、社会和环境因素,实现城市的可持续发展。

(六) 提升城市治理水平的需要

一是优化城市规划与管理:城市更新需要科学合理的规划和有效的管理,这促使城市管理者不断优化城市规划体系,提高城市规划的科学性和前瞻性。同时,通过城市更新项目的实施,可以完善城市管理制度,提高城市治理的精细化

水平。二是促进公众参与和社会共治:城市更新涉及居民的切身利益,因此需要充分听取公众的意见和建议,促进公众参与。这不仅有助于提高城市更新项目的质量和效果,还能增强居民的主人翁意识,推动城市治理的社会共治。三是提升城市应急能力和韧性:通过城市更新,可以改善城市的基础设施和公共服务设施,提高城市的应急能力和韧性,使城市能够更好地应对自然灾害、公共卫生事件等突发情况。

二、建筑企业在城市更新行动中的机遇

(一) 市场空间广阔

近年来,我国城镇化率已超过 65%,北上广深等一线城市更达到 85%以上,标志着城市发展从“增量扩张”转向“存量优化”阶段,大量老旧小区、旧商业区、旧工业区等亟待更新改造。在此背景下,城市更新被写入“十四五”规划并上升为国家战略,成为建筑行业转型的重要方向。截至 2024 年 8 月,中国已实施城市更新项目超过 6.6 万个,围绕既有建筑改造利用,已改造 78 亿平方米建筑,且计划新开工改造城镇老旧小区数量众多。这为建筑企业提供了广阔的市场空间,使其业务量有了稳定的增长来源。

(二) 政策大力支持

近年来,国家高度重视城市更新行动,党的二十大报告强调,坚持人民城市人民建、人民城市为人民,提高城市规划、建设、治理水平,加快转变超大特大城市发展方式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市。党的二十届三中全会进一步强调“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。2025 年的《政府工作报告》提出,稳步实施城市更新行动,推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造,加快完善地下管网,推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题,加强无障碍环境、适老化设施建设,打造宜居、智慧、韧性城市。同时,各级地方政府也纷纷出台相关政策,在财政补贴、专项债券、税收优惠等方面给予支持,还通过政企合作、特许经营等方式,吸引社会资本参与,为建筑企业参



与城市更新项目提供了有力的政策保障和资金支持。

(三) 利于业务领域拓展

城市更新不仅涉及建筑的拆除重建,还包括有机更新和综合整治等多种类型。这使得建筑企业的业务领域得以从传统的新建建筑施工,拓展到既有建筑的改造、加固、节能升级、功能转换等多个方面。例如,建筑企业可以利用自身技术优势,对老旧建筑进行绿色改造,提升其能源利用效率,满足人们对绿色建筑的需求;还可以参与历史建筑的保护与修复,传承城市文化,实现建筑企业业务的多元化发展。城市更新项目多位于城市核心区,要求企业具备全周期服务能力。建筑企业可向“投资+建设+运营”模式转型,

参与 TOD 综合开发、历史街区保护等多元化项目。例如,粤港澳大湾区通过容积率提升实现土地增值,为开发商提供利润空间。

(四) 促进技术创新与产业转型升级

城市更新对建筑技术和材料提出了更高的要求,促使建筑企业加大技术创新投入,推动产业升级。例如,在既有建筑改造中,需要采用先进的结构加固技术、节能技术、信息化技术等,这将促使建筑企业加强与科研机构、高校的合作,提高自身的技术水平和创新能力。同时,城市更新也带动了建筑材料行业的发展,新型绿色建筑材料、高性能保温隔热材料、智能建筑设备等的市场需求不断增加,为建筑企业提供了更多优质的材料和设备选择,

有利于提升建筑品质和企业的竞争力。

另一方面，绿色化、数字化与工业化成为城市更新的核心方向。中国建筑业协会指出，企业需融合人工智能、物联网等技术构建智能建造体系，提升效率并降低能耗。例如，中铁大桥局通过“规划－设计－投资－建设－运营”一体化模式，推动

绿色建筑与城市更新项目结合。此外，BIM(建筑信息模型)和装配式建筑技术可优化改造流程，减少施工对居民生活的影响。

(五)提升品牌影响力与社会认可度
成功参与城市更新项目，能够为建筑企业树立良好的品牌形象，提升社会认可

度。通过对老旧小区、历史街区等的改造，改善居民生活环境，提升城市品质，建筑企业能够赢得政府、社会和居民的信任与好评，增强企业的品牌影响力和美誉度。这将有助于企业在市场竞争中脱颖而出，获得更多的项目机会和合作伙伴，实现可持续发展。

三、建筑企业在城市更新行动中面临的挑战

(一)政策法规复杂

城市更新涉及众多政策法规，包括土地规划、建筑设计、环境保护、文物保护等多个方面，且不同地区的政策法规存在差异。建筑企业需要熟悉并遵守各地的政策要求，办理复杂的审批手续，这增加了项目的前期准备工作难度和时间成本。例如，在一些历史文化名城，建筑企业在进行城市更新项目时，需要严格遵守文物保护法规，对历史建筑的改造和修缮必须经过相关部门的严格审批，稍有不慎就可能面临违规处罚。

(二)资金压力大

城市更新项目通常投资规模大、周期长(5-10年)，项目前期投入较高，资金回收相对较慢。建筑企业在项目前期需要投入大量资金用于土地整理、房屋拆迁、前期设计等工作，而资金来源主要依赖于企业自有资金、银行贷款和政府补贴等。在当前宏观经济形势下，企业融资难度增加，资金成本上升，且政府补贴有限，这使得建筑企业面临较大的资金压力。一旦资金链断裂，将导致项目停滞，给企业带来巨大的经济损失。

(三)技术难度高

城市更新项目的技术要求比传统新建建筑更为复杂。既有建筑的结构安全评估、加固改造技术、新旧建筑的衔接技术等都是建筑企业需要面对的技术难题。存量建筑改造需兼顾结构安全、历史保护与现代功能，对技术复合性要求高。然而，行业普遍缺乏通晓数字化工具、绿色建筑标准的跨学科人才。高校与企业的协同培养机制尚未成熟，制约技术成果转化效率。例如，在对一些老旧高层住宅进行加固改造时，需要精确评估其结构安全性，采用合适的加固方法，确保在不影响居民正常



生活的前提下完成改造任务，这对建筑企业的技术水平和施工管理能力提出了很高的要求。

(四)利益协调困难

城市更新项目涉及多方利益主体，包括政府、开发商、居民、原产权单位等，各方利益诉求不同，协调难度较大，拆迁安置矛盾尤为突出。居民往往希望通过城市更新改善居住条件，但又可能对拆迁补偿、安置方案等不满意，尽管近年“钉子户”现象减少，但居民诉求多样化仍可能拖延工期。另一方面，原产权单位则可能关注资产的保值增值等问题。建筑企业需要在项目实施过程中，充分考虑各方利益，积极协调沟通，确保项目顺利推进。否则，可能引发社会矛盾，影响项目进度和企业形象。企业需联合政府完善沟通机制，采用“微利可持续”模式平衡商业效益与社会责任。

(五)市场竞争激烈

随着城市更新市场的不断扩大，越来越多的企业涌入这一领域，市场竞争日益激烈。除了传统的建筑企业，房地产开发企业、设计单位、工程咨询公司等也纷纷涉足城市更新业务，行业竞争格局更加复杂。建筑企业需要不断提升自身的核心竞争力，在技术、管理、资金等方面形成优势，才能在激烈的市场竞争中占据一席之地。

综上所述，城市更新既是建筑企业突破增长瓶颈的蓝海，也是检验其综合能力的试金石。建筑企业在城市更新行动中既有着广阔的发展机遇，也面临着诸多挑战。在政策支持与市场需求的双重驱动下，建筑企业需以技术创新为核心，以风险管控为保障，以社会责任为基石，充分把握机遇，积极应对挑战，加强技术创新，提升管理水平，拓展融资渠道，注重利益协调，不断提高自身的综合实力，在城市更新的浪潮中实现可持续发展，为城市的高质量发展做出更大的贡献。

城市更新是提高人民生活品质的重要途径

◎ 文 / 新十建设集团 徐保国

在快速城市化的进程中,城市面临着许多挑战,包括环境污染、基础设施老化、交通拥堵以及社会服务不足等问题。2025年《政府工作报告》明确提出要持续推进城市更新,推动城市更宜居、更韧性、更智慧。这一政策不仅是对城市发展现状的深刻反思,更是对未来城市生活品质的积极探索。

一、城市更新是城市发展和进步的必然要求

城市是人类社会发展的重要载体,随着经济的发展和人口的增长,城市面临着不断变化的需求和挑战。城市更新,作为一种系统性的改造和提升手段,正是应对这些挑战的必然选择。

首先,城市更新有助于解决城市发展中的短板。许多城市在快速发展的过程中,基础设施建设滞后,公共服务设施不足,生态环境恶化。通过“先体检后更新”的模式,政府可以精准查找城市发展中的短板,制定针对性的更新项目。例如,旧城区的改造不仅可以提升城市形象,还能有效改善居民的生活条件。

其次,城市更新是推动经济转型的重要动力。随着传统产业的衰退,许多城市亟需寻找新的经济增长点。城市更新可以通过引入新兴产业、发展文化创意产业等方式,激活城市经济。例如,许多城市通过改造老旧工业区,成功吸引了创新型企业入驻,带动了就业和经济发展。

最后,城市更新也是提升城市竞争力

的重要手段。在全球化的背景下,城市之间的竞争日益激烈。只有通过不断更新和提升,才能吸引人才、资金和资源,增强城市的综合竞争力。例如,一些城市通过优化城市空间布局、提升公共交通系统、改善居住环境等措施,成功吸引了大量高素质人才,推动了城市的可持续发展。

二、推进城市更新是人民群众对美好生活向往的新要求和新愿望

随着社会的发展,人民群众对生活品质的要求不断提高,城市更新正是满足这一需求的重要途径。

首先,城市更新能够提升居民的居住环境。随着城市化进程的加快,许多城市的居住环境日益恶化,老旧小区、拥挤的街道、缺乏绿地等问题严重影响了居民的生活质量。通过城市更新,政府可以改善基础设施,增加公共绿地,提升居住环境。例如,许多城市在更新过程中增加了社区公园、健身设施和休闲空间,为居民提供了更好的生活环境。

其次,城市更新能够增强社区的凝聚力。良好的社区环境不仅能够提升居民的生活质量,还能增强社区的凝聚力和归属感。在城市更新过程中,通过引入社区活动中心、文化设施等,能够促进居民之间的互动和交流,增强社区的社会资本。例如,一些城市通过改造老旧小区,建立文化活动和邻里互助平台,成功提升了居民的参与感和幸福感。

最后,城市更新能够促进社会公平。随着城市的发展,贫富差距和社会分化问题日益突出。城市更新可以通过改善低收入社区的基础设施、提供更多的公共服务等方式,促进社会公平。例如,许多城市在更新过程中,优先考虑低收入群体的需求,通过提供保障性住房和公共服务,帮助他们改善生活条件,缩小社会差距。

三、持续推进城市更新,推动城市更宜居、更韧性、更智慧

在当前全球面临气候变化、资源短缺等挑战的背景下,城市更新不仅要关注短期的经济利益,更要注重可持续发展,推动城市向更宜居、更韧性、更智慧的方向发展。

首先,城市更新要注重生态环境的保护和恢复。随着城市化进程的加快,生态环境遭受了严重破坏。通过城市更新,可以将生态保护纳入城市规划和建设中,推动绿色建筑、生态修复等项目的实施。例如,一些城市在更新过程中,通过增加城市绿地、建设海绵公园等方式,有效改善了城市的生态环境,提升了居民的生活质量。

其次,城市更新要增强城市的韧性。



面对自然灾害和突发事件,城市的韧性显得尤为重要。通过城市更新,可以提升基础设施的抗风险能力,增强城市应对突发事件的能力。例如,一些城市在更新过程中,通过改造老旧排水系统、提升建筑抗震能力等措施,成功增强了城市的韧性,降低了灾害带来的损失。

最后,城市更新要推动智慧城市建

设。随着科技的发展,智慧城市成为未来城市发展的重要趋势。通过城市更新,可以引入智能交通、智慧照明、智能监控等技术,提高城市管理的效率和居民的生活便利。例如,一些城市通过建设智慧交通系统,成功缓解了交通拥堵,提高了城市的运行效率。

城市更新是提高人民生活品质的重

要途径,它不仅是城市发展和进步的必然要求,更是满足人民群众对美好生活向往的新要求和新愿望。通过持续推进城市更新,推动城市更宜居、更韧性、更智慧,我们可以为人民创造更好的生活环境,提升生活品质,推动社会的可持续发展。面对未来,城市更新将继续发挥重要作用,引领城市走向更加美好的明天。

民间资本参与老旧小区改造的思考

◎文/武汉市黄陂第二建筑工程有限公司 朱德祥

在聚焦城镇老旧小区改造方面,今年的政府工作报告提出,统筹城市低效用地再开发,加快健全城市防洪排涝体系,加强燃气、给排水、热力、地下管廊等建设和协同管理。在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上,住房城乡建设部部长倪虹表示,将实施一批惠民生、促发展、防风险的更新项目。在民生项目方面,将把2000年以前建成的城市老旧小区纳入城市更新的改造范围。

我国开展老旧小区改造的情况

根据住房城乡建设部披露的数据,从2019年中央部署实施城市更新以来,全国已累计开工改造城镇老旧小区近28万个,惠及1.2亿居民;加装电梯超过13万部,增加停车位380万个,增设养老、托育设施近8万个。

2024年,中国共新开工改造城镇老旧小区5.8万个,超额完成5.4万个的年度目标任务。

国家对老旧小区改造的政策支持

2020年,国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,明确到“十四五”期末,结合各地实际,力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。今年是“十四五”收官之年,也是完成《指导意见》目标任务的关键一年。

2024年3月,国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》中指出,加快建筑和市政基础设施领域设备更新。围绕建设新型城镇化,结合推进城市更新、老旧小区改造,以住宅电梯、供



水、供热、供气、污水处理、环卫、城市生命线工程、安防等为重点,分类推进更新改造。

2024年7月,国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》提出,推进城镇老旧小区改造,以水电路气信邮、供热、消防、安防、生活垃圾分类等配套设施更新及小区内公共部位维修为重点,扎实推进2000年底前建成的

需改造城镇老旧小区改造任务,有序实施城镇房屋建筑更新改造和加固工程。

2024年7月,国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》中指出,结合老旧小区改造、完整社区建设、社区生活圈建设、城市社区嵌入式服务设施建设,优化家政、养老、托育、助餐等服务设施布局。

湖北省武汉市知音东苑老旧小区改

造中,当地政府加强政策支持,统筹多方资金,引入区属国有企业投资约 7600 余万元,采取“嵌入式”改造方式,新建集停车、康养、文体活动、社区服务等功能于一体的综合停车楼。

湖南省长沙市百川里片区老旧小区改造中,通过盘活闲置资源,多元筹资共担投入。当地将百川里片区闲置的 0.67 公顷边角地、2581 平方米国有闲置资产划拨给城市更新公司,以租金收入、停车服务等特许经营权收入,平衡老旧小区改造投入,实现城市更新的良性循环和可持续发展。同时充分调动居民积极性,引导居民出资 900 万元,参与供水、供电“一户一表”,以及安装天然气、加装电梯等改造,实现改造资金合理共担。

推动社会力量参与老旧小区改造

2020 年,国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》中指出,鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任,出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升;改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位,由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式,吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

优化民间投资环境

加强制度建设,完善相关政策法规。行业主管部门要加强同其他政府各部门在政策保障、监督体制、融资机制、特许经营等各方面制度的建设,保障各种运作方式的可操作性和有效性。优化老旧小区民间投资行政审批。行业主管部门要进行审批制度改革,推进投资创业便利化,制定进一步清理涉及民间投资的行政审批事项,在政策允许的范围内简化审批手续,提高办事效率。为民间资本提供



良好的投资环境。对投资数额大,建设周期长、民间资本的进入存在一定难度的项目,需要政府在这方面给予相应的支持,提供良好的投资环境,减少投资者的顾虑。加强政府部门的质量监督工作。对于民间资本除在融资政策、融资环境等各方面给投资者充分的自主权和决定权外,政府应加强老旧小区项目的建设管理工作,无偿提供有经验、有能力的专业技术人员管理项目建设的全过程,协调与其他关系,监督工程的质量和进度。在促成项目融资成功的同时,不仅使民营企业获得收益,同时又保证社会提供优质的工程,更使国家和社会受益。

完善民间投资服务体系

建立产业信息平台。加强促进民间投资发展的载体和平台建设,定期公布发展规划、产业政策、行业动态、科学技术、项目合作,招商引资等信息,引导民间投资行为。加强行业协会引导。积极完善建筑协会等行业协会建设,将参与建设的民营企业纳入行业协会会员,充分发挥行业的引导监督和桥梁纽带作用。

探索实施各项扶持政策

探索建立财政贴息机制。实施财政贴息的途径主要有三种:申请财政专项贴息开工重点培育发展的新兴产业和优势产业,公益性项目以及通过履行专项债券融资的项目,如老旧小区改造工程的贷款,可否探索对相关的贷款进行贴息支持。

利用片区中的闲置土地。要学习湖南省长沙市百川里片区老旧小区改造中的经验,通过盘活闲置资源,多元筹资共担投入。将老旧小区边角地、国有闲置资产划拨给相关的老旧小区改造及城市更新公司,以租金收入、停车服务等特许经营权收入,平衡老旧小区改造投入,实现城市更新的良性循环和可持续发展。探索建立税收补偿制度。税收补偿措施主要包括税收减免、税收优惠以及税收返还制度。探索对进行老旧小区改造投资的公司,在税收等方面给予一定的优惠支持,让更多的民间资本参与到城市老旧小区的改造之中。

建立健全民间投资的进入退出机制。在加强鼓励和支持民间资本进入城市老旧小区改造的同时,也要为民间资本制定切实可行的退出机制,如信贷回收、股权回购等,最后让利于投资公司,让利于更多的小区居民。



● 细分领域

城市更新背景下 燃气基础设施韧性提升的实践与探索

◎ 文 / 湖北省工业建筑集团安装工程有限公司 刘振海 郭龙庭

在城市发展的进程中,城市更新是提升城市品质、改善居民生活环境的重要举措。其中,中压燃气管道的安装与改造工程作为城市更新的关键部分,对于提升基础设施韧性安全水平、防止风险隐患演变为安全事故具有重要意义。湖北省工业建筑集团安装工程有限公司近 20 年一直从事燃气管道安装、改造工程,涵盖了燃气管道老化设施更新改造、老旧小区天然气管道老化更新改造等多个方面,涉及的城市有湖北武汉、黄石,广东广州、深圳,中山、阳江、饶平、清远、潮州,江西南昌、九江、武宁,河北唐山,福建龙岩等全国多个城市。通过建立“四维”管理体系,形成科学策划、精准施策、高效施工、精细化管理的完整链条,为破解城市更新中的安全韧性难题提供可复制的解决方案。



一、科学策划：奠定城市更新基础

(一) 深入调研与需求分析

在承接中压燃气管道安装、改造工程之前,湖北省工业建筑集团安装工程有限公司组建了专业的调研团队,对项目涉及的区域进行了全面深入的调研。对现有的燃气管道设施进行了详细的检测和评估,包括管道的材质、使用年限、腐蚀情况等,以准确把握管道的实际状况。通过这些调研工作,公司能够精准地把握项目的需求,为后续的策划工作提供了坚实的依据。

(二) 制定全面的项目规划

基于调研结果,公司制定了全面的项

目规划。规划中明确了项目的目标、任务、进度安排以及质量标准等关键要素。在目标设定方面,不仅要完成燃气管道的安装与改造任务,还要确保工程的安全性、可靠性和经济性。在进度安排上,充分考虑了施工过程中的各种因素,如天气条件、居民生活影响等,制定了合理的施工计划,确保工程能够按时完成。同时,为了保证工程质量,公司制定了严格的质量标准和验收规范,对每一个施工环节都进行了详细的规定。

(三) 资源优化配置

为了确保项目的顺利实施,公司对资源进行了优化配置。在人力资源方面,选拔了一批经验丰富、技术精湛的施工人员和管理人员组成项目团队。施工人员具备专业的燃气管道安装技能,能够熟练操作

各种施工设备;管理人员具备丰富的项目管理经验,能够有效地组织和协调施工工作。在物资资源方面,公司与优质的供应商建立了长期合作关系,确保施工所需的材料和设备能够及时供应,并且保证其质量符合要求。同时,公司还对施工设备进行定期的维护和保养,确保设备的正常运行。

二、精准施策：应对复杂施工挑战

(一) 技术创新与应用

在中压燃气管道安装、改造工程中,湖北省工业建筑集团安装工程有限公司积极引入新技术、新工艺,以提高施工效率和质量。例如,运用 BIM+ 技术通过三



维建模实现施工范围误差控制在 $\pm 0.5\text{mm}$ 内,在管道焊接方面,采用了先进的自动化焊接技术,不仅提高了焊接质量,还大大缩短了焊接时间。在管道检测方面,运用了无损检测技术,能够及时发现管道内部的缺陷和隐患,确保管道的安全性。

(二)风险评估与管控

施工过程中存在着各种风险,如安全风险、质量风险、环境风险等。为了有效应对这些风险,公司建立了完善的风险评估与管控体系。在项目实施前,对可能存在的风险进行了全面的评估,制定了相应的风险应对措施。在施工过程中,加强对风险的监控和预警,及时发现风险隐患并采取措施进行处理。例如,针对安全风险,公司加强了对施工人员的安全教育培训,提高他们的安全意识和自我保护能力;同时,在施工现场设置了明显的安全警示标志,配备了必要的安全防护设备。

(三)协调各方利益关系

中压燃气管道安装、改造工程涉及到多个利益相关方,如居民、燃气公司、政府部门等。为了确保工程的顺利进行,公司积极协调各方利益关系。在施工前,与居民进行了充分的沟通和协商,争取他们的理解和支持。通过召开居民座谈会、发放宣传资料等方式,向居民介绍工程的施工方案、施工时间和注意事项等,让居民了解工程的重要性和必要性。同时,与燃气



公司和政府部门保持密切的联系,及时了解他们的需求和要求,积极配合他们的工作。

三、高效施工:确保项目按时完成

(一)合理安排施工顺序

在施工过程中,公司根据项目的特点和实际情况,合理安排施工顺序。使用"时空置换"施工法,通过预制管段装配化施工使工效提升3倍。建立"五同步"作业机制(开挖与修复、焊接与检测、安装与调试、拆除与清运、施工与巡检同步),避

免对居民的生活造成过大的影响。同时,合理安排施工时间,尽量选择在居民休息时间进行噪音较大的施工操作,减少对居民的干扰。

(二)加强施工过程管理

为了确保施工质量和进度,公司加强了对施工过程的管理。建立了严格的施工质量管理体系,对每一个施工环节都进行了严格的质量检查和验收。在施工过程中,运用激光扫描仪进行施工偏差实时校正,将管道对接精度控制在 $\pm 2\text{mm}$ 内。要求施工人员严格按照施工规范和操作规程进行施工,确保施工质量符合要求。同时,加强对施工进度的监控,及时调整施





工计划,确保工程能够按时完成。例如,通过建立施工进度台账,实时记录施工进度情况,对滞后的施工环节及时采取措施进行调整。

(三)强化团队协作

高效施工离不开团队的协作。公司注重培养团队成员的协作精神,通过组织团队建设活动、开展技术交流等方式,提高团队成员之间的沟通和协作能力。在施工过程中,各部门之间密切配合,形成了一个有机的整体。例如,施工部门负责具体的施工作业,技术部门提供技术支持,质量部门进行质量监督,物资部门负责物资供应等,各部门之间相互协作、相互支持,确保了施工工作的顺利进行。

四、精细化管理:提升项目整体质量

(一)质量管理精细化

公司将质量管理贯穿于项目的全过程,实行精细化管理。在施工前,对施工图纸进行了严格的审核,确保图纸的准确性和合理性。在施工过程中,加强对原材料和构配件的质量控制,对每一批进场的材料和构配件都进行了严格的检验和试验,确保其质量符合要求。同时,加强对施工工艺的管理,要求施工人员严格按照施工工艺进行施工,确保施工质量的稳定性。在施工完成后,进行严格的质量验收,对发现的质量问题及时进行了整改,确保工程质量符合标准。

(二)安全管理精细化

安全是工程建设的重中之重。公司建立了完善的安全管理体系,实行精细化管理。在施工前,对施工人员进行全面的安全教育培训,提高他们的安全意识和自我保护能力。在施工现场设置了明显的安全警示标志,配备了必要的安全防护设备。同时,加强对施工现场的安全检查和监督,及时发现安全隐患并采取措施进行处理。例如,定期对施工设备进行安全检查,对存在安全隐患的设备及时进行维修和更换。

(三)成本管理精细化

在项目实施过程中,公司注重成本管理,实行精细化管理。建立了完善的成本核算体系,对项目的各项成本进行了详细的核算和分析。在施工过程中,加强对材料和设备的采购管理,通过招标采购等方式,降低采购成本。同时,合理安排施工人员和施工设备,提高施工效率,降低施工成本。在项目完成后,对项目的成本进行了全面的总结和分析,为今后的项目成本管理提供经验和参考。

五、推动城市更新工作落地见效

(一)提升基础设施韧性安全水平

通过对中压燃气管道的安装与改造,湖北省工业建筑集团安装工程有限公司有效地提升了城市基础设施的韧性安全水平。更新后的燃气管道采用了先进的材料和技术,具有更好的耐腐蚀性和抗压性,能够有效地防止管道泄漏和爆炸等安

全事故的发生。同时,对调压箱(柜)等设施进行了更换和改造,提高了调压设施的稳定性和可靠性,确保了燃气的安全供应。

(二)改善居民生活环境

中压燃气管道安装、改造工程的实施,为居民带来了更加安全、便捷的生活环境。老旧小区天然气管道老化更新改造后,居民使用燃气更加安全放心。同时,引入管加设防撞栏、老旧用户增设安全“三件套”等措施,进一步提高了居民的生活安全性。此外,工程的实施还改善了小区的整体环境,提升了居民的生活品质。

(三)为城市更新提供实践经验和展展望

在城市更新进入提质增效新阶段的背景下,燃气基础设施改造呈现三大趋势:安全防控从“事后处置”转向“事前预防”,技术应用从“单点突破”转向“系统集成”,管理模式从“工程导向”转为“民生导向”。湖北省工业建筑集团安装工程有限公司将继续深化“物联网+工程管理”融合创新,推动城市更新从“硬件改造”向“韧性提升”的跨越式发展。

六、结语

城市更新既是民生工程更是发展课题。湖北省工业建筑集团安装工程有限公司的实践表明,通过全过程精细化的管理和创新的施工工艺,既能有效破解城市老旧基础设施改造难题,更能城市安全发展注入新动能,也能为新时代城市更新提供了重要实践参考。

“光储”新能源助城市更新 绿色微改造促“旧改”升级

◎ 文 / 中德华建·中智联研究院 吴颖

经过多年发展,在光伏领域,我国产业规模持续领跑全球,占世界光伏产能的近90%。中国光伏企业不仅在技术创新上取得了重大突破,也积极整合产业链优势,拓展全球市场,促进了全球光伏产业的交流与合作。随着光伏的快速发展,储能技术的研发和应用也取得了显著成就,储能系统性能不断提升、成本不断下降,为产业发展奠定了坚实基础。

一、光储行业融合发展新形势

1.第七届中国国际光伏与储能产业大会,签约金额超300亿

2024年11月17日至20日,第七届中国国际光伏与储能产业大会暨全球光储创新技术大会在成都启幕。大会聚焦光伏、储能产业发展,并举办分布式、光储等主题平行论坛,聚合政府、行业、企业、社会力量以及光储行业政产学研领域代表,汇智聚力,为中国光伏及储能产业高质量发展、为全球能源转型提速推进作出积极贡献。

在本次光储大会上,各地政府、光储企业抢抓招商契机,携手共谋合作,60余个合作项目已经先后签约落地,签约总金额累计已超过300亿元人民币,项目投资涉及高效电池及组件、分布式光伏项目、智慧能源、储能、装备制造等光储全产业链。

2.国内“共建良性行业生态 推动光储融合发展”新形势

第七届中国国际光储大会是光储行业顺应新形势发展的风向标。广大光储企业联合发出《共建良性行业生态 推动光储融合发展——促进光储行业健康发展倡议》,提出五大建议,即:

①坚持技术创新,反对“内卷式”竞争;



②坚持共创共赢,构建良性行业生态;

③坚持携手合作,积极应对全球挑战;

④加快光储融合发展,构建新型能源体系;

⑤把握时代大势,坚定发展信心,合力开创光伏行业更加美好的明天,为中国

经济高质量发展注入澎湃动力。

新形势下,光伏行业将行业自律与政府监管相结合,共同维护公平竞争市场秩序,打造高质量发展的市场环境;坚持科技创新、加大知识产权保护,夯实促进高质量发展的坚实基础;大力发展新型储能和微电网,助力新型电力系统建设,打开高质量发展的广阔应用空间。

二、先进光伏和新型储能技术在城市更新中的应用场景

1.太阳能发电场景

先进光伏技术在用户侧附近建立小型太阳能光伏发电设备,可以提高太阳能电池的能量转换效率。但光伏发电受天气和地理条件影响较大,容易出现发电波

动。

通过配置合适的储能装置,可以将白天蓄积的太阳能储存起来,以便在夜间或阴雨天等无光照或低光照条件下为电网提供能量,提高光伏发电的利用率;同时

可以平滑光伏发电的输出功率,降低发电不稳定对电网的影响。

2.电动汽车充电场景

随着光伏等新能源的快速发展,消纳问题日益凸显。而在城市更新进程中,产

业园区、办公区、住宅楼、大型商业综合体或公共停车场,可以安装屋顶光伏和光伏车棚,将光伏发电产生的清洁能源应用于电动汽车充电等新消费场景。

光伏发电站、储能系统和电动汽车充电站相结合,可以通过太阳能发电为电动汽车等设备提供绿色能源充电服务,当阳光充足、充电负荷低时,系统将电能存储起来,实现储能功能;当光伏系统出力不足时,由储能装置对电动汽车进行充电,实现削峰填谷的功能。

这种系统实现了多站合一,提高了光伏新能源的接入能力和消纳水平,不仅提高了能源利用效率,缓解城市电网调峰压力,同时,还形成了示范效应,推动了绿色出行的发展。

3.城市微电网场景

城市微电网可以与电网连接,也可以独立运行,通过多能互补的方式,通过太阳能发电为城市社区、工业组团提供安全、稳定的电力供应。

微网系统集成光储充一体化电站,其中的储能系统可以作为备用电源,解决容量小、发电功率不稳定、独立供电可靠性低等不利因素。目前光储充一体化已被



国家列为重点发展产业,其主要功能作用如下:

①在用电高峰,光储充一体化电站可给电网供电;

②逢用电低谷,则给自身或电动汽车充电,起到削峰填谷的作用;

③可作为能源互联网的配套设施,支持智能电网、智能充电、智能信息网三网

的融合发展;

④充分有效地发挥分布式清洁能源潜力,是大电网的有益补充;

⑤此外,还可以利用多余的电力为家庭、办公和商业用户供电或向电网出售。

相较而言,城市微电网应用场景更加灵活,规模可以从数千瓦直至几十兆瓦不等,应用范围更加广泛。

三、光储新能源产业助力推进“旧改”迭代与城市更新升级

1.绿色化智能化在“旧改”升级趋势下不可或缺

在旧城改造的浪潮中,老旧小区因设备老旧、建筑节能性差、新能源设施缺失等问题,成为了能源浪费的重灾区。而城市更新的绿色发展理念是前行的灯塔。因此,城市更新必须与“绿色”相结合。随着时代的进步与可持续发展理念的深入人心,工业化和绿色化正日益成为推动城市更新的“主引擎”。同时,国家层面推行大规模设备更新和消费品以旧换新,老旧小区改造更新也在传统的“拆改留”改造方式的基础上,逐步升级为从建筑、小区环境、配套设施等方面进行现代化、低碳化、绿色化、智能化等“微改造”,包括:整治小区及周边绿化、照明等环境,改造或建设小区及周边停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、文化休闲设



施、体育健身设施等配套设施,满足居民生活便利需要和改善型生活需求,提升居民的生活质量和幸福感。

2024年04月,财政部、工信部、交通运输部三部委联合发布《关于开展县域充换电设施补短板试点工作的通知》,提出结合实际建设光伏发电、储能、充换电一体化的充电基础设施,并且每年达到最高目标的试点县最高可获得4500万元的奖励。在此之前2023年发布的《关于组织开展公共领域车辆全面电动化先行区试点工作的通知》中就提出加快“光储充放”一体化试点应用。光储充一体化形成的微网系统,可根据需求与公共电网智能互动,并实现并网、离网两种不同运行模式,能有力支撑电网布局和调峰调频、削峰填谷等辅助服务。而各种光伏智能设施的建造技术日趋成熟,在“旧改”升级趋势下所能发挥的作用越来越大。

2. 新能源一体化规划布局,助力“旧改”盘活存量资源

2024年05月,自然资源部办公厅发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》(自然资办发〔2024〕25号)明确提出,深化资源资产调查评估,加强规划统筹,强化政策支持,激发改造活力。鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换,积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。老旧小区及周边边角地、夹心地、插花地等零星用地,应优先用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施(包括设置电动自行车充电设施和停放场所)。对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施,以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造,无需办理规划许可手续。

在政策引导和支持下,老旧小区在改造规划伊始就可以将新能源布局纳入其中。通过深入调研小区存量资源,依托新能源产业发展优势,赋能老旧小区“微改造”。其中光伏发电是动力之源,可由专业单位调研,提出适合搭建光伏组件的建筑屋顶、停车场等公共空间,以及日照条件达标、适合进行智能改造升级的公共设施,采取改造与新建相结合的方式,完善和提升公共设施,盘活现有小区资源;同



时,针对城区老旧小区配套设施缺失、杂乱、破旧等问题,进行新能源改造规划,创新老旧小区新能源化的集成模式。

3. 实施层面逐“绿”融“新”,可焕发城市发展新动力

在实践探索中,积极利用新能源产业的强大优势,推动“旧改”项目与城市更新行动深度融合,实现迭代升级。

通过“见缝插绿,巧妙嵌新”的策略,在老旧小区改造中融入新能源化改造,具体实施措施包括:在建筑屋顶、社区服务中心、停车场等公共空间,精心部署“光储充”一体化微网及能源管理系统,实现绿色升级和可持续发展;在小区内建设一批设计现代、新颖、时尚的新能源充电桩和光伏充电站,以满足居民的充电需求;在公共休憩区域,引入创新的光伏板照明路灯、光伏运动发电器材等绿能休闲体验设施,如设计时尚、使用舒适的光伏多功能座椅,同时兼具手机充电功能,可将绿能与公共休闲完美结合,提升环境设计感,为充电业主提供复合式休闲绿色能源体验服务,丰富社区居民的休闲生活。

这些老旧小区“新能源化+微改造”举措,不仅为居民在节能充电方面带来了便利与实惠,可以帮助原本“老破小”的区域焕然一新,功能布局更加完善,同时以新能源为动力引擎,为城市发展注入新的活力,成为片区城市更新的新亮点。

4. 大力推动加装光伏系统,构建全国节能新格局

2024年10月30日,国家发展改革委、工业和信息化部、住房和城乡建设部、交通运输部、国家能源局、国家数据局联合对外发布《关于大力实施可再生能源替代行动的指导意见》(以下简称《指导意见》),旨在促进绿色低碳循环发展经济体系建设,推动形成绿色低碳的生产方式和生活方式。其中,特别提到,“推动既有建筑屋顶加装光伏系统,推动有条件的新建厂房、新建公共建筑应装尽装光伏系统”。该政策的出台为全国范围内的老旧小区建设光伏新能源微网系统开创了先决条件。

随着先进的光储技术在太阳能发电、电动汽车充电、城市微电网等各类城市更新场景中的应用范围越来越广泛,同时,“新能源一体化+微改造”不仅实现了老旧小区改造和盘活存量资源,更在探索老旧小区能源管理模式方面做出了新的尝试,在“旧改”节能新格局方面成功打造了实施样板。新能源改造前期投入不花钱,还可通过收取租金、“自发自用”降低用电成本等方式补贴小区物业管理服务,在低碳运营和满足业主美好生活需求之间找到平衡点,实现社会效益、经济效益、生态效益的多赢,并在全国范围内得以迅速推广。

四、实施案例

武汉市江汉区新华小区是一个 30 多年的老小区,因楼体老旧,公共设施不齐全,面临改造难题。两年前,一场以新能源为核心的“旧改”悄然开始,如今已为老旧小区带来全新的生活方式,成为“旧改”典范。

2022 年 5 月,C40 城市气候领导联盟与武汉市合作开展“绿色繁荣社区项目”,武汉市江汉区北湖街道新华小区在层高以及光照时长方面都比较符合光伏安装需求,可以为小区的公共用电提供清洁能源支持,另有余电上网、提供收益。征求居民同意并对合作企业实地考察后,2023 年 4 月,社区正式与光伏企业达成合作。企业负责 550 平方米光伏的投资、建设和运营维护,通过发电、卖电获得收益;物业将小区用电设备托管给企业,通过光伏来满足小区公共设备的用电需求,同时给居民保留晾晒空间和日常活动区域。

2023年5月,江汉区召开绿色金融产品助力“绿色繁荣社区”建设研讨会,探索金融助力绿色繁荣社区建设的方式方法,进一步发挥金融助力实体经济、促进绿色发展的重要作用。北湖街道地处武汉金融街核心地段,采取武汉市绿色低碳先进技术和C40“绿色繁荣社区”指标体系结合的方式,打造小区居民端和商业消费端新亮点,助力形成减污降碳协同推进的工作格局,持续打造“绿色繁荣”特色品牌。



如今,新华小区安装了屋面太阳能光伏设备,采集清洁能源进行储备,为小区新设立电瓶车充电站和片区公共区域电动汽车充电桩提供持续的动力。

此外,小区通过低碳改造,安装了自带光照的光伏板照明路灯,以及在口袋公园中放置运动发电器材,既美化了环境,实现了更时尚、智能的生活方式,又实现了高效节能减排。小区安装的光伏板总装机量达到了 126 千瓦,主要为小区的楼道灯、道路灯、户外电子屏等提供能源支持,每年能为物业节省近 5 万元。省下来的资金作为公共收益,用于小区公共设施的建设和改造。

五、总结

新能源在旧城改造项目中的应用,让我们看到了新能源在旧城改造中的巨大潜力和广阔前景。不仅可为被改造的小区带来全新的面貌,注入新的活力,也可为区域乃至更高层级的片区发展树立品牌,推动城市的绿色发展。

在未来的片区改造和城市更新浪潮中,光储新能源一体化在老旧社区“微改造”方面所提供的可借鉴范例,将继续发挥重要作用,持续将先进光伏和新型储能等新能源技术与规划同步设计,让新能源赋能城市更新,推动城市向更加绿色、低碳、智能、可持续的方向发展。

2025年城市更新项目资金路径解析

◎ 文 / 鼎正工程咨询股份有限公司 杜游 冯婷

当前,城市更新工作面临的主要挑战依旧在于资金筹措。城市更新与土地财政实现资金回流不同,城市更新的回报周期较长,通常需 8 至 10 年才能实现成本回收。

2025 年两会政府工作报告中,首次将城市更新置于新型城镇化与区域协调发展的战略框架下,明确提出“打造宜居、韧性、智慧城市”目标,中央及地方财政、专项债、政策性金融工具等资金渠道协同发力,城市更新进入“精准滴灌”时代。

2024 年中央预算内投资下达城市更新领域 1200 亿元,同比增加 35%。2025 年超长期特别国债(20-30 年)新增额度 8000 亿,重点倾斜城市更新;专项债额度中 15%明确用于城市更新,单个项目最高可申请 15 亿元。

-城市更新类中央预算内资金投向项目汇总表-

资金类别	投向领域	具体项目	政策依据	主管部门
中央预算内	保障性安居工程	支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。	《城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项管理暂行办法的通知》（发改投资规〔2022〕910号）。	发展改革部门、住建部门
	污染治理和节能减排	重点支持污水垃圾处理等环境基础设施建设、节能减碳、资源节约与高效利用、突出环境污染治理等四个方向。	《污染治理中央预算内投资专项管理办法的通知》（发改环资规〔2024〕337号）、《节能降碳中央预算内投资专项管理办法的通知》（发改环资规〔2024〕338号）	发展改革部门
	排水设施	专项支持各级有关城市和县城排水设施建设，包括排水管网建设与改造、泵站建设与改造、排涝通道建设、智慧平台建设。	《排水设施建设中央预算内投资专项管理暂行办法的通知》（发改投资规〔2021〕698号）	发展改革部门
	医疗卫生服务	包括公共卫生防控救治能力提升、公立医医院高质量发展、重点人群医疗卫生服务补短板、促进中医药传承创新。	《社会领域中央预算内投资相关专项管理办法的通知》（发改社会规〔2024〕284号）-优质高效医疗卫生服务体系建设工程中央预算内投资管理办法	发展改革部门、卫生健康部门
	教育强国	普通高中建设、义务教育学校和公办幼儿园建设，中等职业院校、应用型本科高校建设，高校“双一流”建设。	《社会领域中央预算内投资相关专项管理办法的通知》（发改社会规〔2024〕284号）-教育强国推进工程中央预算内投资	发展改革部门、教育部门、人力资源社会保障部门
	社会服务	社会福利服务设施、退役军人服务设施、残疾人服务设施。	《社会领域中央预算内投资相关专项管理办法的通知》（发改社会规〔2024〕284号）	发展改革部门、教育部门、人力资源社会保障部门
	文化保护传承利用	国家文化公园建设；国家重点文物保护和考古发掘；国家公园等重要自然遗产保护展示；重大旅游基础设施建设；重点公共文化设施建设。	《社会领域中央预算内投资相关专项管理办法的通知》（发改社会规〔2024〕284号）-文化保护传承利用工程中央预算内投资	发展改革部门、文旅部门
	全民健身设施	体育公园；全民健身中心（小型体育综合体）；公共体育场地标准田径跑道和标准足球场；社会足球场；健身步道；户外运动公共服务设施。	《社会领域中央预算内投资相关专项管理办法的通知》（发改社会规〔2024〕284号）-全民健身设施补短板工程中央预算内投资	发展改革部门
	人口老龄化	公办养老服务机构和设施能力提升项目；普惠养老城企联动专项行动；公办托育服务能力建设项目；普惠托育服务专项行动和儿童友好城市示范建设项目。	《社会领域中央预算内投资相关专项管理办法的通知》（发改社会规〔2024〕284号）	发展改革部门、民政部门

(一)政策性资金投向

1. 中央预算内投资

中央预算内投资是由国家发改委负责管理和安排的、用于固定资产投资的中央财政性建设资金,作为政府投资的一部分,不增加地方债务压力,无需偿还。中央预算内投资有系统、官方的政策文件,每个专项领域都有对应的专项政策文件。2025 年安排中央预算内投资 7350 亿元。中央预算内资金重点解决民生短板问题,重点支持老旧小区及城中村房屋修缮、环境整治、配套设施完善等民生短板项目,涵盖燃气管网老化改造、供水管网漏损治理及危旧住房安全改造。

2. 超长期特别国债

超长期特别国债是中央发行的债券,属于债务性资金,全部通过转移支付安排给地方使用,还本付息由中央承担。超长期特别国债相关政策较为分散,无系统官方文件,申报时需及时关注发改委获取最新政策。2025 年超长期特别国债(20-30 年)新增额度 8000 亿,重点倾斜城市更新。超长期特别国债关注涉及国家战略性、长期性的项目。重点支持城市燃气、排水等地下管网改造、城镇老旧小区改造(含电梯更新等设备改造)及防洪排涝等

具有百年工程属性的城市更新项目。

3. 地方政府专项债券

专项债是以政府为实施主体,通过城市更新专项债或财政资金+专项债形式进行投资。优势是专款专用,资金成本低,运作规范;劣势是专项债总量较少,投资强度受限,经营提升效率不高。2025 年安排地方政府专项债券 4.4 万亿元,专项债额度中 15%明确用于城市更新,单个项目最高可申请 15 亿元。重点支持老旧街区、厂区转型提质及棚户区改造(可通过土地出让、商业租赁等实现收益),优先投向停车场、商业配套等具备一定收益的更新项目。

(二)财政资金补助方向

财政部、住房城乡建设部于 2024 年 4 月 30 日联合印发《关于开展城市更新示范工作的通知》,明确示范城市的中央财政补助资金重点支持四大方面:城市地下管网更新改造、城市污水管网全覆盖样板区建设、市政基础设施补短板、老旧片区更新改造四大领域。具体项目上不得重复使用 2023 年增发国债资金、中央预算内投资、车购税资金、超长期特别国债等其他渠道中央财政资金。

(三)政策性银行贷款投向

1. 专项借款投向

住建部、财政部、中国人民银行、金融监管总局印发《关于通过专项借款支持城中村改造工作方案》的通知(建保〔2023〕80 号),专项借款支持符合条件的城中村项目的前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等。专项借款期限不超过 5 年,利率由贷款银行按照市场化和本微利原则,根据项目风险情况等合理确定。

2. 城市更新贷款投向

政策性银行城市更新贷款主要针对公益性、准公益性项目,且根据贷款相关规定,不能向房企发放此类固定资产类贷款。城市更新的政策性银行贷款主要面向拆迁安置、生态环境治理、住宅修缮改造、基础设施完善、公共服务设施配套、产业提质升级及配套、历史风貌保护与文化遗产,且项目需避免单独以拆迁、基础设施建设为建设目标。在申请要求上,一般要求地级市及以上政府出台相应的《城市更新管理办法》进行制度保障,贷款期限一般不超过 20 年。

(四)市场化资金投向

1. 城市更新商业贷款投向

城市更新的商业贷款主体为商业银行,重点面向对城市(建成区)以及县城(城关镇)规划区域内的旧工业区、旧商业区、旧文化(旅游)区、旧住宅区、城中村等旧城镇进行的综合整治、功能完善、产业优化等更新改造活动,以盈利为主要目标。融资仅限用于支付拆除重建类城市更新项目拆迁阶段拆迁费用、货币补偿款、临时安置费用、平整费、回迁安置房建设资金、借款利息支出和公共服务设施建设资金,以及后续项目开发建设等合理资金需求,包括置换用于上述用途合规借款的

贷款。

融资不得直接或间接用于借款人缴交土地出让金、支付土地购置费用、进行股权投资、进入证券期货市场等,且不得绕道通过信托机构用于土地储备项目。不得用于并购融资。

2. 城市更新基金投向

城市更新基金目前由政府支持,国有企业牵头,联合社会资本设立城市更新基金,成为一种新的模式探索。主要服务于片区综合性城市更新项目。城市更新基金的投资人以房地产和建筑施工企

业为主,更多聚焦城市更新类型中的老旧小区更新、城中村更新,对于旧工业区更新、历史文化承载区更新项目投资倾斜较少。城市更新基金更多倾向于政府重点推进、资金需求量大,收益回报和退出机制明确的项目。优势是能够整合各方优势资源,多元筹集资本金及实施项目融资,加快项目推进;劣势是目前城市更新投资回报收益水平、期限等与城市更新基金资金的匹配性不强,投资回报附加要求多,退出机制不明确,面临实施上的诸多挑战。

二、谋划建议

(一)聚焦资金投向,优化资源配置

政策导向锚定方向:建立“政策-项目-资金”匹配表,逐个领域对标三大资金投向。聚焦新型城镇化、双碳目标、民生改善等国家战略,重点投向老旧小区改造、海绵城市、地下管网建设等补短板项目,同步谋划智慧城市、绿色建筑等新兴领域,确保项目与资金投向清单高度契合。

资金属性匹配项目:中央预算内资金聚焦保障性安居工程、公共服务设施提标扩面;国债重点投向公益性强、社会效益高的市政基础设施;专项债优先支持有一定收益的片区综合开发、产城融合项目;政策性银行资金则精准对接城市更新示范项目及长周期可持续项目。

多元化融资渠道:创新融资模式,整合政府专项债、政策性银行贷款、城市更新基金等多渠道资金,鼓励社会资本通过PPP、REITs等模式参与,降低财政依赖。注重项目收益平衡机制设计,确保公益性项目与经营性项目捆绑实施,提升项目市场化融资能力。

(二)规范前期工作,提高项目成熟度

深化可行性研究:建立项目储备库,按优先级分类管理,动态更新项目清单,优先推进“一项目两方案”等前期手续完备的项目。提前开展项目可行性论证,重点分析资金需求、收益覆盖、社会效益等核心指标,确保项目符合国家政策导向和

资金申报要求。加强与政策性银行、第三方咨询机构协作,优化实施方案(如土地收储、安置补偿方案),规避技术性风险。

完善项目前期手续:申报政策类资金,评审专家主要依据申报单位申报材料评判项目实施条件,项目成熟度属于最关键的评审指标。

一是要提前谋划项目,启动前期工作;二是要尽可能地把能够证明项目成熟度的文件作为附件提报,比如必备文件:立项批复、用地、环评、节能等审查文件;加分文件:初步设计批复、招标文件、项目“四证”等。

项目成熟度高,资金下达后可迅速支出,形成实物工作量,带动有效投资。引进专业机构提前开展项目可行性研究与合规性审查,建立“谋划-储备-申报-实施”动态管理机制,确保“资金等项目”而非“项目等资金”。

(三)注意申报条件,有效规避项目风险

支持范围:提前对接财政/发改部门,获取“负面清单”。城市更新专项支持范围聚焦为基础设施和公共服务设施,基本无收益,更新改造紧迫性较高的内容,属于政府投资支持的范畴。不能将商业类、产业类的更新改造纳入范围,严禁将资金用于楼堂馆所、景观工程等禁止类领域,否则影响项目申报成功率。强化部门协同,避免因材料不全、数据矛盾等低级错

误导致申报失败。

申报要求:项目必须纳入当地城中村改造规划或年度计划,并且完成项目立项、可行性研究报告批复等相关前期手续,确保项目的合法性和可行性。具备明确的资金使用计划和项目实施方案,以保障资金的有效使用和项目的顺利实施。

申报要点:中央预算内资金重点支持保障性安居工程配套设施(排水管网、充电桩等),需具备可研批复、30%自有资金且开工率 $\geq 60\%$;超长期国债聚焦地下管网、防洪排涝等“百年工程”,要求项目周期 ≥ 15 年并配备全生命周期运维方案,2025年新增数字化改造(如智慧水务系统);专项债优先投向停车场、商业配套等收益性更新项目,要求收益/融资本息比 ≥ 1.1 倍,由财政和住建部门联合申报。

申报时间:中央预算内资金于9-12月开展项目集中申报。超长期国债根据国家重大战略需求灵活安排,通常提前3-6个月启动申报。专项债7-9月开始提前批项目储备、次年3-6月开展常规批发行。按照中央预算内、国债、专项债申报时间,合理制定城市更新类项目申报计划,3-4月:完成项目可研、环评、土地证等前期要件,5-6月:通过发改委系统申报中央预算内资金,7-8月:申报特别国债财政部项目库,9-10月:专项债“提前批”申报(重点关注9月财政部培训),11-12月:争取纳入省级城市更新重点项目清单。

全龄友好视角下的老旧小区蝶变重生

◎ 文 / 中智联研究院 林馨莹

无障碍环境建设是衡量城市文明程度的关键指标，亦是社会进步不可或缺的标识。随着我国城市化发展进入高质量发展的“下半场”，秉承以人民为中心的发展理念，致力于构建涵盖幼儿抚育、教育普及、劳动所得、医疗保障、养老服务和住房保障以及弱势群体扶持的全方位社会福利体系。当前，国家相关部门正积极推进无障碍建设示范城市、儿童友好型城市、青年发展型城市及示范性老年友好社区等一系列试点与示范项目。在此背景下，“全龄友好”概念进入大家视野，那么什么是全龄友好、全龄友好为谁而建呢？

一、概念溯源

全龄友好社区的概念起源于20世纪90年代英国的“终身住宅”(Lifetime Homes)理念，旨在应对老龄化社会的挑战。随后，经由美国坦普尔大学代际中心、英国国际长寿中心及地方政府部、美国退休人员协会等机构的深化与拓展，该理念逐步演化为“全龄友好社区”的概念框架。相较之下，国内对全龄友好社区的研究起步较晚，其关注点最初聚焦于社区养老功能及国外多代居模式的探讨，研究重心落于老龄友好环境的构建。近年来，随着生育政策的调整，国内学者在借鉴“终生社区”、“代际融合”等国际理念的基础上，从全龄共享和全龄友好的视角切入，深入探索社区配套设施、公共空间更新、社区综合规划设计等领域的实践路径。

自2021年起，国内多个城市如广州、成都、北京、上海等，纷纷市生活环境。2022年，住房和城乡建设部与民政部联合推进完整社区建设试点，共同致

力于全龄友好社区的营造。这一系列举措表明，国内外的研究与实践正逐渐从单一的老年友好或儿童友好社区向更为广泛的全龄友好社区转型。

在老旧小区公共空间更新的研究领域，早期已受到广泛关注。近年来，国内研究焦点逐渐转向弱势群体需求、社区营造策略及设施服务优化等方面。然而，现有研究大多聚焦于单一年龄群体，缺乏跨代际视角的公共空间更新改造探讨。在当前城市更新的背景下，我国正加大对城市存量空间品质提升的重视，尤其是老旧社区的更新与改造。然而，老旧小区普遍面临活动空间匮乏、步行环境不连续、无障碍设计缺失等问题，导致公共空间难以满足各年龄群体的日常需求，并频繁出现代际冲突现象。因此，如何构建满足多年龄群体需求、促进代际融合的公共空间环境，已成为城市老旧小区更新与改造的核心议题。



二、老旧小区公共空间现状及其面向全龄需求的问题

1. 公共空间配置失衡，代际使用冲突显著

老旧社区的公共空间普遍呈现出数量稀缺、面积狭小、分布零散的特点，主要局限于建筑边缘的碎片化区域，仅能满足居民基本的休憩、交流与健身需求。尽管部分社区配置了针对老年人和儿童的专用活动设施，但活动区域的划分过于刻板，缺乏必要的互动性与空间共享性。此外，老旧小区在规划初期未能充分考虑不同年龄群体在生理、心理及文化属性上的差异，导致设施功能同质化严重，广场与公园空间难以满足全龄段居

民的需求。具体而言，儿童游戏区与青少年活动场地的缺失，使得在代际群体使用高峰期，空间使用上的相互干扰与冲突现象尤为明显。

2. 街道空间人车混行，老幼出行安全隐患

老旧社区的交通组织模式多为传统的人车混行，而停车资源的匮乏成为日益严峻的问题。随着居民停车需求的不断增长，社区普遍采用路旁停车与宅间停车的方式以增加停车位，这进一步压缩了街道与宅间活动空间。停车空间的不足导致车辆频繁侵占人行道、道路转



角及消防通道,对社区居民尤其是老幼群体构成了严重的出行安全隐患。同时,老旧社区的道路设施老化,人行道铺装不平整、无障碍设施缺失或不完善等问题突出,对老人、儿童、残障人士等弱势群体的出行造成了极大不便。

3. 宅间空间利用低效,代际交往需求

忽视

老旧社区的宅间空间及宅旁边角地、荒弃地等存量空间大多处于闲置或低效利用状态,未能得到有效开发与利用。部分空间被“粗暴式”地封闭为花坛,忽视了居民间的交流需求;机动车与非机动车的无序停放不仅侵占了宝贵的活动空间,还

带来了安全隐患;植物群落的配置缺乏科学性,如过度种植高大乔木,影响了宅间的自然光照;同时,缺乏必要的休息设施,导致代际群体之间缺乏情感交流的场所。此外,居民随意放置废弃家具侵占公共空间,不仅影响了居民的日常活动,也阻碍了代际间的交往与互动。

三、老旧社区公共空间全龄化更新的技术框架与策略

1. 全龄化更新总体技术架构

依据“点一线一面”的多样化形态特征,从广场公园空间、街道空间以及宅间空间三个维度,深入探讨老旧社区公共空间的全龄化更新策略。

广场公园空间,以其“静谧”与“终极目的地”的特性,扮演着为人们提供长时间驻足、休憩及锻炼活动的核心角色,其空间形态呈面状展开。在更新策略上,我们着重强调空间的复合整合与包容共享,旨在打造具有强烈场所精神的多功能公共空间,满足不同年龄群体的多样化需求。

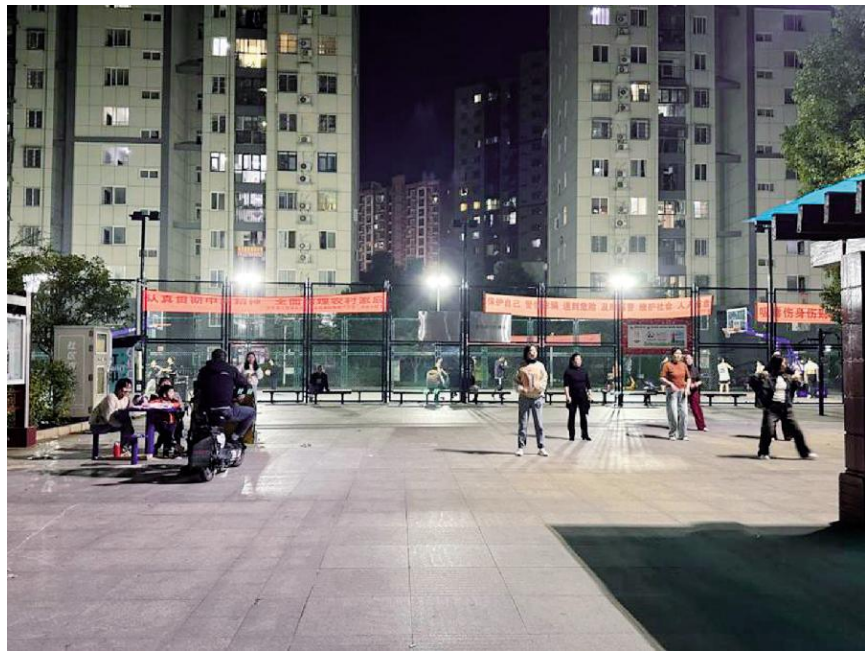
街道空间,则以其“流动性”与“连续性”的特质,成为连接社区各部分的交通与交往纽带,其空间形态以线状呈现。在更新策略上,我们着重关注空间的健康慢行设计,以及针对不同年龄群体的分龄特色打造,旨在营造安全、便捷且富有活力的街道环境。

宅间空间,涵盖宅间与宅旁空间,是住宅建筑之间或住宅与街道等围合形成的小规模公共空间,其空间形态以点状分布。在更新策略上,我们充分利用空间的零散丰富性,强调代际间的陪伴与互动,旨在通过精心设计的宅间环境,促进不同年龄群体之间的情感交流与融合。

2. 促进广场公园空间多元融合与全龄共享的策略

(1) 功能复合整合,构建多元互动空间

在广场公园空间的更新策略中,应深度整合现有设施与空间资源,通过功能重构、适度扩建及空间关联性设计,塑造功能多元化、集约复合的互动空间。避免简单地将不同年龄群体的活动区域机械分隔,而是需融入代际互动理念,设置融合



性设施,实现单一功能向多元复合功能的转变。这不仅要满足各年龄群体的个性化活动需求,更要成为促进代际交往的媒介,为社区内的代际互动与融合搭建桥梁。

(2) 弹性功能分区,实现包容共享空间

针对老旧社区公共空间的更新,需细致考量代际差异,依据不同年龄群体的时空行为特征与活动需求,运用“硬性”设施或“软性”边界策略,对广场公园空间进行灵活、合理的划分。旨在增强空间功能的弹性与适应性,为不同年龄群体提供多样化的活动体验,有效缓解“年龄群体冲突”现象,推动公共空间向全龄共享的目标迈进。

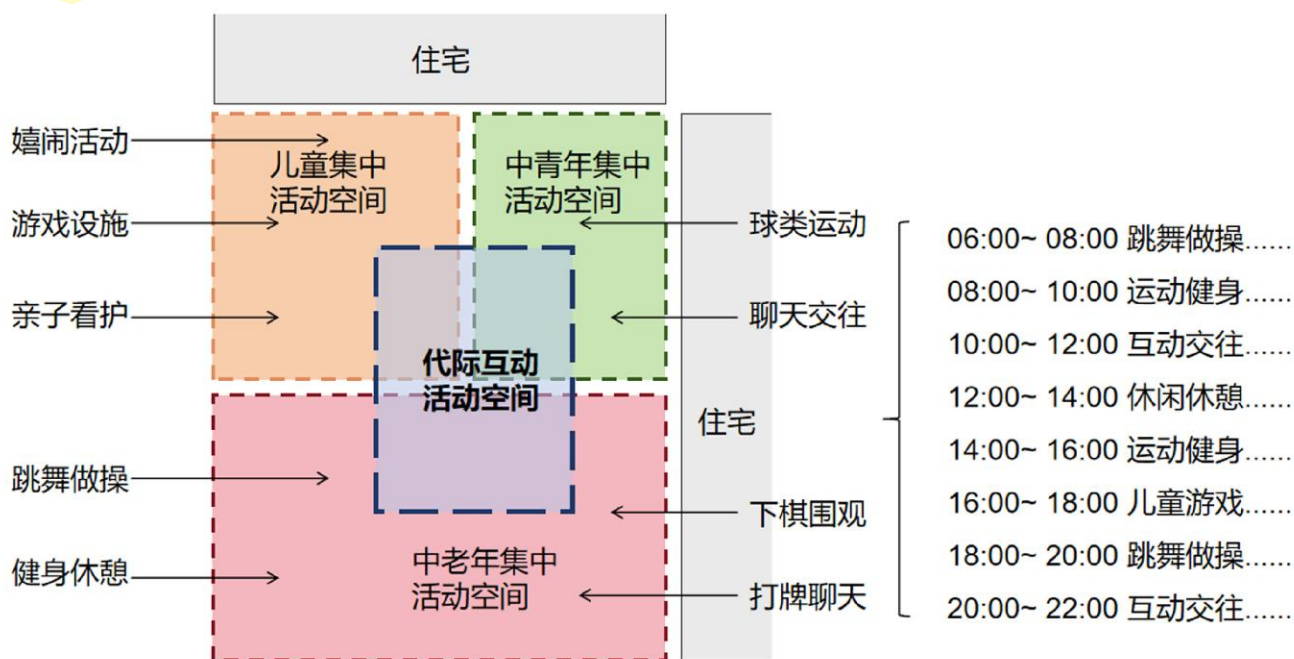
(3) 环境品质提升,塑造和谐地域场所精神

一方面,需对基础设施空间进行优化,引入丰富的自然景观元素,增强自然要素的观赏性与互动性,构建设施与环境的和谐共生关系,满足不同年龄群体亲近自然、享受景观的需求。另一方面,深入挖掘社区历史文脉,提炼特色文化要素,并将其与空间规划相结合,延续集体记忆与地方历史。通过唤醒几代人的场所记忆,塑造具有地域特色的社区文化,强化居民的场所认同感与归属感,促进文化脉络的传承与发展。

3. 增强街道空间安全便捷性的全龄化优化策略

(1) 优化步行体系,构建安全健康慢行环境

针对各年龄群体的出行特征与路径分布,系统性梳理车行道路与路侧停车区域,采取灵活布局策略增设集中停车场,



共享空间优化功能分区模式图

条件适宜时引入立体停车设施,有效避免步行空间被停车占用,从而织补并强化街道步行网络的连通性与安全性。同时,鉴于不同年龄群体对散步、慢跑等轻度运动空间的迫切需求,我们需沿社区内部车行道路精心规划人行步道,并在社区外围布局跑步道、漫步道等健康步道体系,共同编织社区慢行生活场景。在人行步道设计中,需按区段融入游戏娱乐、健身锻炼、休憩停留及植物观赏等功能模块,配置符合人体工程学原理的休息设施,营造促进全龄交流的场所氛围。

(2)精准对接代际需求,塑造分龄特色友好街道

深入剖析不同年龄群体在上学、通勤、购物、就医等方面的差异化需求,紧密结合周边菜市场、学校、公交站点、卫生院等公共服务设施的具体布局,精心打造社区专属的上学便捷道、购物便利路、通勤高效路及就医无障碍路等特色街道。在出现功能重合的区域,采取综合规划策略,力求实现空间的高效融合与利用,最终构建出既便于步行又利于骑行,充分满足各年龄层需求,且特色鲜明的分龄友好街道

空间。

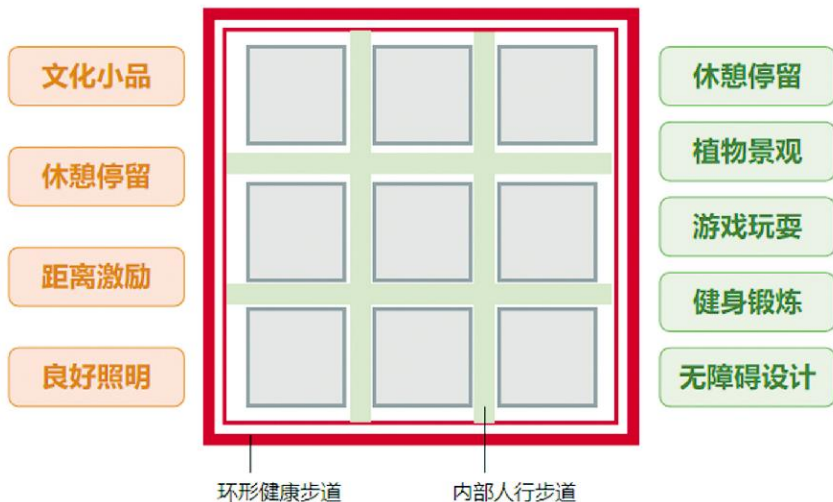
4. 深化宅间空间更新利用以促进全龄友好的策略

(1)激活零散空间,增强社区公共空间效能

在老旧社区的宅间、宅旁及楼栋入口等区域,散布着众多低效利用的零散空间。更新工作中,需系统性梳理并整合这些不规则且常被忽视的“闲置”空间,依据居民偏好与实际需求进行适应性改造,打

造“非标场地”,使之成为促进不同年龄群体社交互动的活跃空间。此举旨在提升公共空间资源的供给效能,有效缓解老旧社区公共空间规模受限的问题。同时,融入休憩健身、园艺景观等功能元素,打造居民日常活动的“口袋公园”,丰富公共空间的内容与形态,为不同年龄群体的基本活动与代际交往提供更为多元的空间资源支撑。

(2)聚焦“一老一小”,构建代际共融



慢行场景营建模式图

陪伴空间

鉴于“一老一小”群体因出行能力限制及近距离活动偏好，成为宅间空间的主要使用者，更新设计需特别关注这两类群体的活动需求。针对老年群体，应配置适宜的健身设施与棋牌娱乐空间；针对幼儿群体，则需提供安全可靠的儿童游乐区域。此外，亦可考虑增设小型运动场地，满足青少年群体对羽毛球、乒乓球等轻量级球类运动的需求。通过精心规划宅间空间的有限资源，为“一老一小”群体提供便捷且丰富的活动场所，并巧妙设置中老年人的陪伴休憩区，如增设休息座椅、风雨亭廊等，以促进老年人与儿童之间的情感交流与代际共融。

特色街道特征及更新改造内容

特色街道	更新改造内容	街道特征
上学路	语音提示、地面交通灯、立面红绿灯、彩绘斑马线、人行步道、共享书吧、科普小品等	安全性、趣味性、学习性
买菜路	隔离围栏、休息座椅、无障碍坡道、文化景观等	易达性、舒适性
通勤路	景观小品、风雨廊架、休息座椅、变化有趣的游步道等	多样性、舒适性
就医路	分流护栏、交通标识、健康宣传展板等	畅通性、舒适性

四、总结

老旧小区承载着特定时代的记忆，其更新改造是践行“以人为本”城市更新理念的重要一环。全龄友好社区理念的引入，不仅促进了老旧小区居民间的相互熟悉，还稳固了社区内的社会关系结构，形成了独特的社区生活模式，为老旧小区向生态智慧社区转型奠定了坚实基础。通过精心规划的“三个空间设计”——广场公园

空间、街道空间及宅间空间，这一系列策略有效应对了当前老旧小区改造中面临的诸多挑战。在此基础上，全龄友好社区理念被深度融入老旧小区的更新改造过程中，不仅提升了社区的物理环境质量，还借助智慧城市平台的建设，实现了社区管理与服务的智能化升级，从而全面推动了老旧小区的可持续发展。

数字化赋能城市更新 构筑智慧城市新蓝图

◎ 文 / 中德华建集团 刘李莉



城市，有高楼大厦耸立其间，夜景流光溢彩，人群川流不息；亦有败落老楼、废弃厂房在高楼之下苦苦支撑，见证着一座城市的沧桑巨变。

城市高速发展，它们不该因为“老、破、旧”而被时代丢弃。如今城市已是繁荣昌盛，便是时候放慢脚步，让老、破、旧“重焕生机”。

党的二十大报告强调，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。城市更新，就是让城市成为美好生活的载体，就是让人民群众生活得更舒心、更安心、更幸福。

城市更新在会议和政策中不断被提及，其重要性也不断被加强，如何进行城市更新建设成为政府、企业、人民共同关注的焦点。以人为本、生态建设、适老改造、文化赋能、数字赋能……这些词在城市更新中反复被提及，共同构成了它的方法论。“十四五”是加快建设“数字中国”的关键时期，数字化赋能城市更新自然成为众多方法论中的重点。

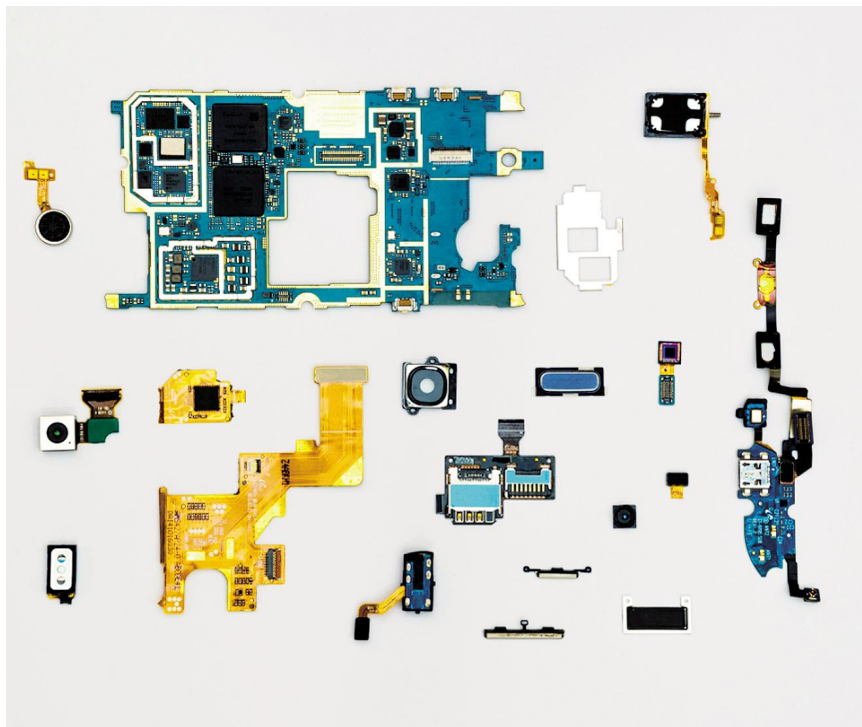
本文将重点探讨数字化如何赋能城市更新，从规划建设、数据支持、智慧管理三个方面分析数字化技术在城市更新中的应用。

一、智慧规划与设计

城市更新项目不仅涉及已有版块的改建,还涉及新增版块的建设,建设任务复杂、建设项目繁多。因此,利用数字孪生、建筑信息模型(BIM)、地理信息系统(GIS)等技术,实现城市规划的三维可视化,是城市更新项目建设中的有效手段。通过数字化技术进行智慧规划和设计,可以提高项目的科学性和前瞻性,优化城市空间布局,提升城市功能。

数字化技术可打造一个与项目完全一致的“数字孪生世界”,分层次、分尺度呈现出物理城市运行的全貌,包括城市建筑物、交通道路、植被、水系、城市部件、管线等全要素静态地理实体,以及人、车辆、终端、各类组织等城市动态变化的各类主体。基于这个“数字孪生世界”,可以在建设过程中以数字模拟的方式推演出真实的场景效果,并通过分析计算,制定准确可行的改善措施。

同时,数字化技术可以解决传统项



目建设过程中的图纸信息、生产信息,过程管理等信息离散的问题,可以极大地改变传统工地管理层级多、信息传递困

难、决策制定周期长的弊端,推动工地生产的智慧化、透明化、绿色化,使项目高效建造。

二、数据驱动的决策支持

随着我国城镇化进程步入中后期,城市建设正由增量时代向存量时代转型。在此背景下,城市建设的环境变得日益复杂,居民对城市功能、公共服务和生态环境的期望不断提高,这对城市建设谋划水平提出了更高的要求。因此,利用数字化手段,精准地把握城市建设的症结、人民群众的需求至关重要。

1.前期全要素规划。城市更新项目不是在一张白纸上作画,而是在已有的画作上做修改和调整。因此,在项目谋划阶段必须充分掌握全部要素和变量。利用数字化技术进行深度城市体检,全面整理城市基础数据和动态监测数据,汇总城市问题短板,提供城市问题的诊断参考。

2.实时动态监测。搭建工程项目管理数字化平台,可通过数字化技术妥善解决项目安排系统性和建设时序匹配性的问

题,通过数字化赋能特定场景,可以强化项目安排的系统性和建设进度的协调性。

工程项目管理数字化平台可实现建设项目的可视化管理,建立“项目库”和“项目



建设计划”，实现动态管理，同时还可以实现信息多方同步，通过汇总跨部门、跨板块的项目数据，根据项目管理实际需求导出数据清单，降低管理成本。

城市更新涉及多方面的决策，数字化技术可以提供规划前和建设中的大量实时数据，帮助决策者、管理者、建设者全面了解城市现状和发展趋势，从而做出更加精准的决策。

三、智能化城市管理

城是一个由钢筋混凝土构筑起来的空間，城市则是产业、人群、环境与这个空間相融合的整体。因此，城市更新不能停留在空間的改造上，还需要做到产城融合、宜居宜业、绿色生态。数字化技术可以实现城市管理的智能化，将产城人环更好地结合到一起，提升城市运行效率。

1. 产业发展数字化。城市想要实现可持续性发展，必须实现产城融合。城市更新后需要基于现有的城市规划形成新的产业集聚，通过数字化技术绘制数字化产业地图，采用大数据分析，在产业布局和空間之



间形成最优化匹配新模式，赋能产业的招引、项目落地、园区管理、企业培育全生命周期，服务政府侧、园区企业侧、运营方三方用户，促进产业集聚和招商落地。

2. 民众服务数字化。城市更新最终的目标是让人民群众生活的更方便、更舒心。通过数字化手段，打造线上线下一体化的公众体验和服务平台，如智慧物业、智慧交通、智慧停车、智慧文旅等，全面提

升公众居住及生活体验。同时，可通过多方协调，在小区内部线上实现吃、住、行、游、购、娱全过程覆盖一站式平台，线下实现全空间智能设施配套服务的智慧体验。

3. 生态环境数字化。一直以来，城市生态环境的发展是滞后于城市发展的。因此在城市更新中，生态环境的改善是重中之重。无论是城市中已经存在的湿地公园，还是新建的城市口袋公园，都可以增加智能传感设备和数字化检测平台，对山水林田湖草多要素集成的生态环境进行中医理论式的监测把脉，对各个要素进行全天候监测，通过自动化分析和追溯溯源进行问题诊断，利用 AI 给出科学方案，进行及时精准处置。

基于社会、经济及环境因素，城市不可能无限扩张，这是其发展的客观规律。因此，当一座城市建设发展到了一定的阶段，体量变化不再明显，建设方向转向为更新、改善，用绣花针的功夫去提高城市的品质。

数字化赋能城市更新不仅仅是一次技术上的革新，更是对城市发展理念的重塑。当数字化、智能化与城市更新深度融合，不仅能够破解传统城市建设的瓶颈，更能在文化、生态、管理等多个层面实现质的飞跃。



●案例启发

“搭积木”盖起乡村好房子

——装配式农房勾勒未来乡村住宅新图景

◎文 / 来源：白龙岗纪事(通讯员：湖北广盛集团田玉武)

没有扬尘噪声，不见砖瓦砂石。4月9日，远安鸣凤镇双泉村双泉小区的试点工地上，两栋双层装配式农房吸引了来自省内各地的住建领域代表的目光，这正是全省农房建设管理暨村镇建设工作现场培训的第一站。

像搭积木一样盖房子，装配式农房在省內虽属新鲜事，却已显现发展潜力，凭借高效、环保、安全的特性，有望引领乡村建房新趋势。

15天盖起双层小楼

走进装配式农房施工现场，与传统建筑工地的杂乱截然不同——吊车将预制构件吊装到指定区域，工人在构件连接处灌浆，待墙体安装完成，楼房便初步成型。

由广盛集团承建的两栋小楼建筑面积均为234.59平方米，采用装配整体式混凝土框架结构体系。目前一栋已落成，一栋完成主体框架。

作为我市装配式建筑领域的先行者，广盛集团通过前瞻布局和技术创新，已建成国家装配式建筑产业基地，继商业住宅、工业厂房、变电站项目后，又率先探索装配式农房领域。

“预制柱、叠合梁、叠合板、空调板、楼梯等构件全部在工厂生产，只需现场拼装，15天就能封顶主体结构。”湖北广盛建筑产业化科技有限公司技术总监陈万万介绍，节点后浇技术确保建筑整体性，抗震性能远超传统砖混结构。

这样的房子造价高吗？陈万万算了一笔账，以双泉小区项目为例，主体结构成本930元/平方米，外装控制在390元/平方米，达到商品房交付标准，总造价约30万元。

“模块化设计和全产业链整合是关键。”陈万万说，工期缩短后，人工和材料



当阳市涪溪镇装配式农房



当阳市涪溪镇装配式农房施工

浪费大幅减少，农户建房更具性价比。

破解传统农房建设难题

“过去建房全靠师傅手艺，施工队自

己请，质量好坏缺乏保障。”双泉小区一居民坦言，一旦出现墙体歪斜、梁柱尺寸出错等情况，返工费时费力。

长期以来，农户自建房是“摸着石头过河”，存在诸多痛点，主要表现在质量和



当阳市涪溪镇装配式农房施工



远安鸣凤镇双泉村双泉小区装配式农房建设现场

安全方面:建造缺乏基层监管,安全隐患频现;工艺粗放导致墙体开裂、屋面渗漏等问题高发;施工队多为临时组建,竣工即解散,质量责任主体缺失……

装配式农房为这些难题提供了系统性解决方案。

2024年11月,当阳涪溪镇靳家畈村靳大伯家建成的住宅,是广盛集团探索装配式农房的首个项目,成为当地村民争相参观的“样板房”。“290平方米的房子,从挖基础到主体完工只用了10多天,不需要操什么心。”靳大伯感慨道。

该项目经理李忠维介绍,工厂用钢模生产的构件误差控制在3毫米以内,从源头避免漏水、裂缝。广盛集团还精心选择保温隔热材料和水电管道预留配件,并在装修阶段引入适老化设计,确保房屋既安全又舒适。

工厂化生产与标准化施工,让质量可控、责任可溯。从设计、生产到装修、售后,都由专业团队负责,告别“建房无人管”的困境。

新模式建乡村好房子

随着农村经济水平提升和居民生活改善,农民对住房需求从“有没有”转向“好不好”。“好房子”今年也首次写入政府工作报告,标准体系非常清晰,即安全、舒适、绿色、智慧。

“远安县有近6万栋自建房,农村每年新建和改造农房的需求量较大。”远安县住房和城乡建设局村镇建设服务中心主任黄果表示,装配式建筑能够有效提升农房的设计建造水平,为乡村建设提供高质量的好房子。

“装配式农房在生产和施工过程中能够减少建筑垃圾的产生,契合绿色环保趋势。”湖北三峡职业技术学院建筑工程学院副教授张彦辉还认为,它能够带动相关产业发展,如预制构件生产、运输、安装等,创造更多就业机会,促进农村经济发展。

事实上,国家和省级层面均已在推广装配式农房。今年3月,省住建厅印发《关于进一步加强农村住房规划建设管理的通知》,



远安装配式农房

明确提出各地可因地制宜推广装配式农房建设。目前,装配式农房已在宜昌乃至省内试点推行,但整体规模相对较小。在远安、当阳等地区,已有试点项目建成并投入使用。

从“传统建造”到“现代智造”,政策、技术和市场协同发力,装配式农房或将重塑未来乡村住宅新图景。

长江潮涌焕新颜： 全过程咨询视角下的武汉城市更新实践

◎文 / 武汉弘泰建筑工程质量检测有限公司 赵飞 王冰洁 郑鑫

在长江经济带与中部崛起战略交汇点,武汉这座“九省通衢”之城正经历着城市更新的深刻变革。自2019年国家战略提出城市更新概念以来,武汉以年均实施200余个更新项目的速度,累计改造老旧小区2354个,惠及居民超百万户。2025年住建部“双抓战略”的深化实施,更推动武汉探索出“体检先行、项目为核、全程统筹”的更新范式,为超大城市可持续发展提供了重要样本。

一、城市体检:解码武汉更新的科学路径

武汉构建了“三级四维”体检体系,通过卫星遥感、物联感知、社会调查等手段,建立包含98项指标的评估模型。2024年体检数据显示:中心城区建筑老化率达37%,轨道交通覆盖盲区占比18%,历史街区商业活力值低于全市均值42个百分点。这些精准数据为更新决策提供了科学支撑。

在江岸区历史风貌街区,体检发现34%历史建筑存在结构安全隐患,同时区域年轻人口外流率达25%。据此制定的“结构加固+功能活化”方案,成功引入文创企业87家,青年回流比例提升至38%。汉口江滩通过防洪能力专项体检,将百年一遇防洪标准提升至200年一遇,同步植入智慧监测系统,实现防灾能力与景观价值的双重提升。

二、项目驱动:重塑城市空间的创新实践

武汉创新建立“1+5+N”项目生成机制,以城市更新专项规划为引领,在民生改善、产业升级、生态修复、文化传承、智慧基建五大领域形成项目库。截至2025年6月,入库项目达487个,总投资逾3000亿元。

在汉阳铁厂旧址改造中,全过程咨询团队创造性采用“工业遗产评估-空间基因解码-功能模块植入”的三步工作法。保留32处工业遗迹的同时,植入数字



创意产业园,实现亩均产值从改造前的5万元跃升至300万元。武昌昙华林片区采取“针灸式更新”,通过17处小微空间改造激活整体街区,游客停留时间从平均1.2小时延长至3.5小时。

三、全过程咨询:系统集成的武汉方案

武汉在青山滨江商务区更新中,率先构建“策划-设计-建设-运营”全周期管理平台。咨询团队整合21个专业领域数据,建立BIM+GIS数字孪生模型,使项目决策效率提升40%,建设成本降低15%。在汉口历史街区改造中,创新采用“设计总控+工程总包+运营前置”



历史风貌街区(图片来源:凤凰网湖北)

模式,确保历史风貌保护与商业运营的有机统一。

针对资金平衡难题,武汉探索出“ABO+EOD”组合模式。在杨春湖高铁商务区项目中,通过捆绑开发轨道交通TOD与生态修复项目,吸引社会资本占比达65%,实现财务内部收益率从5.8%提升至12.3%。数字技术深度赋能更新过程,江汉路智慧商圈运用5G+AI技术进行人流热力分析,商铺调整响应速度从季度级提升至实时动态优化。

四、韧性生长:面向未来的更新哲学

武汉将海绵城市理念融入更新体系,

在武昌积玉桥片区改造中，通过透水铺装、雨水花园等 LID 设施，实现年径流量控制率 85%，内涝发生率下降 90%。在应对气候变化方面，汉口沿江大道改造将地面标高提升 0.8 米，同时设置可升降防洪墙，形成弹性防御体系。

数字经济与实体空间的融合催生新业态，光谷步行街改造引入元宇宙商业场景，打造 24 小时数字孪生街区，年轻消费群体占比从 43% 提升至 78%。社区治理创新方面，百步亭社区构建“线上议事厅 + 线下工作坊”协同机制，居民更新参与度达 91%，矛盾纠纷发生率下降 67%。



汉阳铁厂改造前后(图片来源:新浪网)

五、长江启示：超大城市更新的方法论创新

武汉实践形成三大创新范式：其一，“城市诊断 - 方案生成 - 实施反馈”的闭环机制；其二，“空间价值 - 经济价值 - 社会价值”的三维平衡模型；其三，“政府引导 - 市场运作 - 公众参与”的协同治理架构。这些经验对长江中游城市群更新具

有重要借鉴意义。

未来武汉将聚焦“双碳”目标，在青山北湖片区开展零碳社区试点；深化城市信息模型(CIM)平台建设，实现更新决策的数字化仿真；探索城市更新专项债券等金融创新，为可持续发展注入新动能。

结语

长江之水奔腾不息，城市更新未有穷

期。武汉正以“每天不一样”的进取精神，书写着新时代城市更新的长江答卷。在“人民城市”理念指引下，这座千万级人口大城通过全过程咨询的系统思维、精准施策的科学精神、共建共享的治理智慧，正在创造着城市永续发展的中国方案。当龟山电视塔的灯光照亮两江四岸，我们看到的不仅是城市物理空间的蝶变，更是城市文明演进的时代印记。

城市微更新：口袋公园传递家门口的小幸福

◎ 文 / 湖北筑河建筑工程有限公司 祝文轩

于城市之中，与自然为伴。随着城市更新和精细化建设的深入推进，因地制宜打造的口袋公园成为深受群众欢迎的户外空间，托起家门口的小幸福。

湖北筑河建筑工程有限公司承建的重点民生工程——团风县城市整体提升建设项目(EPC)总承包工程开工以来，各子项目的施工有序推进。其中，两座“口袋公园”的投入使用，让昔日的闲杂地带变身成为推窗见绿、一步一景的休闲空间，成为老百姓“偷得浮生半日闲”的好去处。

和谐公园

和谐公园位于和谐路与人民路交叉口，占地面积约 4750 平方米，周边分布着多个住宅小区。这里原本是一处闲置的空地，因环境脏乱显得格外扎眼，经过建设者的精雕细琢，已经有了全新的模样，一眼望去，绿意盎然、生机勃勃，休闲散步、健身遛娃的市民可以尽享惬意时光。

公园里，流线型的设计将小而美的空间分为若干区域，设有游步道、座椅、小广场等，漫步而行，怡然自得。高差不同的区域交界处，设置了无障碍坡道，细微之处颇显用心。

公园配套的公共停车场，共有车位 51 个，能有效缓解出游居民停车难题。沿街一侧还配备了充电桩，新能源车主可以很方便地



和谐公园



江北公路绿地公园

为爱车充电。无障碍停车位的设置,也能满足不同人群的需求。

“口袋”虽小,“五脏俱全”,功能完善、便捷实用的方寸空间,让幸福触手可及。

江北公路绿地公园

江北公路是团风直达黄州的快速通道,团风大道是城区最重要的主干道之一,两条道路的交汇处,有一片长340余米、面积约2万平方米的三角形地带,江北公路绿地公园正位于此。

这里本是一片光秃秃的空地,在施工

团队的精心打造下,如今树木成行、植被茂盛、碧草如茵,各色花朵点缀其间,成为一道美丽的风景线。

公园栽种乔木、灌木、球类植物共20余种、340余株,包括乌桕、榉树、银杏、香樟、早樱、晚樱、桂花、紫荆、紫薇等,各类灌木地被植物铺满绿地公园,包括草坪、金森女贞、常夏石竹、南天竹、八角金盘、黄金菊等。各类植物交错分布、错落有致,在明媚的秋日里各美其美。

公园的“顶点”附近,是一处精致的园艺小品,古朴浑厚的景观石、造型别致的

苗木、竞相开放的鲜花、高矮相间的绿植,层次分明、细节丰富、赏心悦目。

在进出城区的关键枢纽,见缝插“绿”、变荒为“美”,既扮靓了城市颜值,也见证了团风的绿色发展和高质量发展。

湖北筑河建筑工程有限公司围绕“微改造、精提升”,科学推进项目建设,将城市“零碎地”变成“金角银边”,并同步实施道路市政管网雨污分流改造、老旧小区改造、消防栓建设、公园无障碍设施建设、燃气改造等工程,为团风推进城市有机更新、完善城市功能贡献积极力量。

产业类城市更新:重塑城市未来的关键力量

◎文/中德华建集团 陈金琳

在城市化快速发展的浪潮中,产业类城市更新成为推动城市可持续发展、实现产业升级的核心动力。它不仅是对老旧工业区、低效产业用地的改造,更是城市功能重塑、经济结构优化、生态环境改善的关键契机。

一、产业类城市更新:城市发展的关键抉择

许多城市的老旧工业区、低效产业用地大量占据宝贵空间,却未能充分发挥经济和社会价值。这些区域基础设施老化、环境污染严重、空间利用效率低下,严重制约城市的整体形象与功能品质提升。通过重新规划、改造、更新这些产业功能区,完善基础设施,有助于提升生态环境质量,优化城市空间布局,增强城市综合承载能力,为城市发展注入新活力。

此外,传统产业面临市场竞争加剧、技术创新不足、附加值低等困境,急需向高端制造、数字经济、绿色低碳等新兴产业转型。产业类城市更新相关系列





举措可以为产业升级提供重要契机,引入新产业业态、创新要素和先进技术,推动传统产业改造升级,培育新兴产业集群,提升产业核心竞争力,促进城市经济高质量发展。

二、政策护航:为产业类城市更新指引方向

(一)国家政策:高屋建瓴的宏观引领

2022年5月,中共中央办公厅和国务院办公厅发布《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》,将县城产业园区更新纳入重要工作,推动传统产业转型升级,鼓励盘活存量建设用地,支持“腾笼换鸟”式更新,实现土地资源高效配置,带动县域经济发展。

2022年7月,国家发改委发布国家级专项规划《“十四五”新型城镇化实施方案》,其中明确提出:提升大中城市功能品质,充分发挥资源和产业优势,承接符合自身功能定位、发展方向的超大特大城市产业转移和功能疏解,推动制造业差异化定位、规模化集群化发展,因地制宜建设先进制造业基地、商贸物流中心和区域专业服务中心,夯实实体经济发展基础。十四五期间,基本完成大城市老旧厂区改造,推动一批大型老旧街区发展成为新型文旅商业消费集聚区,因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。

2023年,中央政策更加聚焦以城中村改造和低效用地再开发为核心的城市更新。9月5日,自然资源部发布《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》,在全国7个城市群中的43个城市开展低效

用地再开发试点工作,聚焦盘活利用存量土地资源,探索创新政策举措;增加建设用地有效供给,大幅提高利用存量用地的比重和新上工业项目的容积率,用于民生所需和实体经济发展,保障产业项目落地和转型升级。11月21日,自然资源部办公厅发布《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)》,首次从中央层面提出创新支持城市更新的规划方法和土地政策,从促进产业转型升级、扩容升级基础设施等方面明确了更新重点和对策,有力推动城市更新工作的开展。

(二)地方政策:因地制宜的创新实践

北京、上海、深圳、南京等多地区的《“十四五”城市更新行动方案》明确将老旧工业区、低效产业用地更新列为重点任务,支持高端制造、数字经济、绿色低碳等新兴产业发展,鼓励土地混合利用,允许工业用地兼容研发、商业等功能,打破传统限制,为产业融合创造条件,优化城市产业结构与空间布局。此外,各地方也立足本地、贴合实际,推出了基于地域特色的产业类城市更新创新举措。

2019年12月,北京《关于加快推进老旧厂房改造利用的指导意见》支持老旧厂房改造为文化创意、科技创新园区,给予土地出让金减免和税收优惠,引入社会资本,探索“政府+企业+社区”合作模式,实现多方共赢,打造城市新的文化和产业高地。

2020年4月,广州《关于推进旧厂房更新改造的实施意见》鼓励旧厂房改造为“科技+文化+商业”综合体,给予容积率奖励和财政补贴,支持“工改新”模式,促进产业结构优化升级,提升区域活力和竞

争力。

2021年8月,深圳“工改工”政策允许工业用地容积率提升至6.0以上,支持“工业上楼”模式,极大提高土地利用效率。简化审批流程、给予财政补贴和税收优惠,激发企业自主更新积极性,推动产业空间向高端制造、研发设计等领域转型。

2021年9月,上海《城市更新条例》建立“全生命周期管理”机制,确保项目从规划到运营全过程有效管理和监督。允许协议出让、产权分割等方式吸引社会资本参与,拓宽融资渠道。同时,大力支持工业遗产保护与活化利用,提升城市文化品质。

(三)专项政策:精准发力的有力支撑

2019年7月,《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》完善工业用地二级市场,支持企业通过转让、出租等方式盘活低效用地,允许工业用地分割转让,提高土地利用灵活性,优化资源配置,为产业类城市更新提供土地资源保障。

2020年4月,《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》为产业类更新提供新融资渠道和资产盘活方式。REITs支持产业园区、仓储物流等基础设施项目发行,吸引社会资本参与,盘活存量资产,提高资产流动性,促进项目专业化运营和管理。

三、成功范例:产业类城市更新的生动实践

(一)深圳蛇口网谷:从传统到科创的华丽转身



曾经的蛇口网谷是劳动密集型工厂集中区。2010年，招商局集团把握“腾笼换鸟”战略机遇，启动产业转型和软硬件升级，推出“蛇口网谷”项目，定位为科技与文化高度融合的创新创业示范基地。如今，这里成为深圳科创高地，汇聚近450家企业，产业集聚度超70%，包括众多世界500强和独角兽企业，年产值从3亿元增长至300亿元，单位土地经济密度提升100倍。

（二）上海杨浦滨江：工业遗存的重生之路

杨浦滨江拥有百年工业历史，沿线工业遗存众多，但随着产业结构调整逐渐衰败。2017年起，在更新过程中，遵循“人民城市人民建，人民城市为人民”理念，采用“微改造”方式进行保护性开发。烟草机修仓库变身“绿之丘”，第十七棉纺织厂成为上海国际时尚中心，制皂厂变为“皂梦空间”。同时，完善公共空间和配套设施，吸引美团、B站、字节跳动等互联网头部企业入驻，区域房价增值约40%，成功转型为“生活秀带”。

（三）北京首钢园：借奥运东风的转型典范

经国务院批复，首钢涉钢产业2005-2010年系统搬迁出北京，留下大量闲置工业用地和废弃厂房。2022年冬奥会为其转型带来契机，以“体育+科技+文化”为定位，对工业遗存进行改造升级。原工业厂房变为国家冬季运动训练中心、冰上运动场馆等，首钢滑雪大跳台成

为标志性奥运遗产。积极引入科技和文化企业，打造科幻产业聚集区，2024年客流量达1300万人次，销售额达5.8亿元，实现从“工业锈带”到“生活秀带”的蝶变。

（四）佛山美陶湾文化创意产业集聚区：文化传承与产业升级的融合

佛山美陶湾片区有深厚陶瓷文化底蕴，但传统陶瓷产业面临困境，空间资源闲置。2022年，政府提出建设集聚区，将旧厂房改造为公共文化设施、文创空间，保留陶瓷文化特色，融入现代创意和时尚元素。多个地标项目落成，形成“文化+创意+跨界+时尚+体验”的产业生态圈，2024年获评中国文联“文艺两新”集聚区实践基地。

四、未来趋势：产业类城市更新的前行方向

（一）数字化转型：开启智慧更新新时代

利用物联网、数字孪生、元宇宙、AI等先进技术，建设智慧园区。物联网实现设施和资源实时监控，数字孪生模拟预测园区运行，智能化管理系统远程控制和自动化运行设施，提升运营效率和管理水平。元宇宙、AI等技术在旧厂房改造中应用广泛，打造元宇宙体验中心、虚拟办公空间、数字艺术展厅等，AI用于智能安防监控和智能客服，提升旧厂房功能和价值，吸引创新企业和人才。

（二）绿色更新：响应双碳目标的必然选择

推广光伏建筑一体化（BIPV）、储能系统等绿色技术，实现能源自给自足和碳排放降低。建筑物安装光伏组件，储能系统平衡能源供需，保障能源稳定供应，打造零碳园区。应用循环经济模式，回收利用旧建材，建立工业废水再生系统，实现资源循环利用和废弃物减量化，节约资源，减少环境污染。

（三）功能混合与产城融合：打造宜居宜业新空间

在产业园区规划15分钟生活圈，嵌入居住、商业、教育、医疗等功能，实现职住平衡，减少通勤时间和交通压力，提升居民生活质量，促进园区可持续发展。将旧厂房改造为夜间商业街区，融合多种业

态，保留历史文化元素，举办文化活动和艺术展览，激活夜间经济，带动周边经济发展，提升城市文化品位。

（四）资本多元化：拓宽更新项目融资渠道

REITs将产业园区等基础设施项目资产证券化，盘活存量资产，吸引社会资本投资，实现资金回笼，促进项目可持续发展。PPP模式升级，政府与社会资本共担风险，建立“运营收益分成”机制，深度合作，优势互补，提高项目可行性和可持续性。

（五）政策精细化与区域协同：实现精准更新与协同发展

根据城市经济发展水平、产业结构、资源禀赋等因素，制定“一区一策”，一线城市聚焦高端产业集聚和创新能力提升，二线及新兴城市培育特色产业，提高政策有效性和适应性。加强都市圈内产业梯度转移和城市间协同更新，核心城市转移部分产业，周边城市承接并升级改造，城市间在基础设施、公共服务、生态环保等方面协同合作，实现区域一体化发展。

五、中德华建：产业类城市更新的深度参与者与赋能者

在城市发展的浪潮中，中德华建正以全新的姿态，深度参与并推动着产业类城市更新。

2024年，中德华建企业战略转型为“城市更新全生命周期服务供应商”，在城市更新的各个环节发挥着重要作用，尤其在企业向智库转型进程中，凭借旗下众多专业人才和丰富的项目经验，为产业类城市更新提供专业、前沿的策略建议和解决方案。通过文化策划，挖掘城市历史文化内涵，传承和弘扬地域文化，增强城市的文化底蕴；在产业规划策划方面，深入研究区域优势与市场趋势，为城市引入适配的新兴产业，助力传统产业转型升级，推动产业结构优化；在存量资产盘活方面，凭借专业的评估与规划能力，让老旧的产业用地和厂房重新焕发生机，提高资产利用效率。

此外，在平台转型方面，中德华建积极开展战略合作。与中国通用咨询投资有限公司共同组建通用（北京）建筑设计院



有限公司,整合双方优势资源,提升建筑设计领域的专业能力,为产业类城市更新打造更具创意和实用性的建筑方案;携手天津泰达园林规划设计院有限公司成立天津信科规划设计有限公司,加强在园林景观规划和城市生态设计方面的实力,助力城市更新实现生态与美观的统一;与武汉市江房工程管理咨询有限公司合作成立武汉江房华建项目管理咨询有限公司,强化项目管理咨询服务,保障城市更新项目的高效推进。

六、中德华建赋能武汉经开区产业园,打造区域发展新引擎

在武汉经开区,中德华建提供策划咨询、评估评审咨询服务的多个产业园项目,正在成为推动区域发展的强大引擎。如:

总建面约 66 万方的新材料与智能制造新兴产业园,精准锚定汽车零部件及配套制造业,并积极拓展半导体研发生产、

高端营养药用材料领域,构建起完整产业生态,吸引上下游企业聚集,形成产业集群效应,为打造先进制造业基地筑牢根基;

总建面约 76 万方的长江左岸产城融合发展带人工智能产业园,顺应科技发展大势,聚焦人工智能产业,吸引众多人工智能企业与科研力量入驻,并通过产城融合模式,完善周边基础设施与公共服务,助力武汉经开区向区域专业服务中心大步迈进;

而总建面约 62 万方的左岸大道车规级芯片产业园,引入先进技术与设备,打造全产业链,满足本地汽车产业对关键芯片的需求,提升汽车产业核心竞争力,稳固先进制造业基地地位,同时带动电子材料、设备制造等关联产业蓬勃发展,可有效填补武汉经开区在车规级芯片生产制造的空白,为实体经济注入强劲动力。

这些项目的成功推进,充分彰显了中德华建在产业策划与落地实施方面的专业咨询能力。

未来,中德华建将继续在产业类城市更新领域深耕细作,充分发挥自身优势,为城市的可持续发展和品质提升贡献更多力量。

会刊 2025 年第 5 期专题策划约稿 聚焦“好房子”标准下的技术创新与实践探索

随着我国经济社会快速发展,人民生活水平和建筑技术发展水平都有了较大的提高,对住宅品质提升有了更高的需求。住建部发布“好房子”的国家标准——《住宅项目规范》GB 55038-2025,自 2025 年 5 月 1 日起正式实施。新规范提出了住宅项目的底线要求,以安全、舒适、绿色、智慧为目标,在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面,对住宅项目的建设、使用和维护作出规定。标志着我国住宅建设进入“品质竞争”新阶段,其影响将重塑房地产价值链,推动行业从“规模扩张”向“价值创造”跃迁。

为积极响应国家“发展智能建造与建筑工业化协同发展”的战略部署,推动

住房和城乡建设领域高质量发展,《武汉建筑业》杂志 2025 年第 5 期专题策划确定为“聚焦‘好房子’标准下的技术创新与实践探索”,请各会员单位以此为主题,探索以人民为中心的“好房子”建设理念,深度融合新一代信息技术、绿色低碳技术与工业化建造体系,为行业转型升级提供理论支撑与实践参考。具体范围可包括:“好房子”的内涵与评价、智能建造技术赋能、建筑工业化与模块化的应用、新型建材与低碳工艺、产业链数字化转型的创新实践等。

1. 契合主题,2000-3000 字左右为宜,最多不超过 5000 字;

2. 内容原创,文责自负;

3. 配图要求自行提供,与文稿内容相关,图片清晰,像素高;

4. 2025 年 5 月 18 日前投稿;

5. 文末留下作者的联系方式、通讯地址及邮编;

6. 投稿联系人及联系方式:

封面人物、封底工程、专题策划、行业论坛及会员之家:陶凯,电话 18672937026,邮箱 13389662@qq.com 或 whjzyxhyx@163.com。

文苑、光影世界:韩冰,电话 18171464909,邮箱 807606404@qq.com。

武汉建讯(会员新闻):周俊,电话 13995511001,邮箱 287926275@qq.com。

美国“对等关税”对建筑业的影响

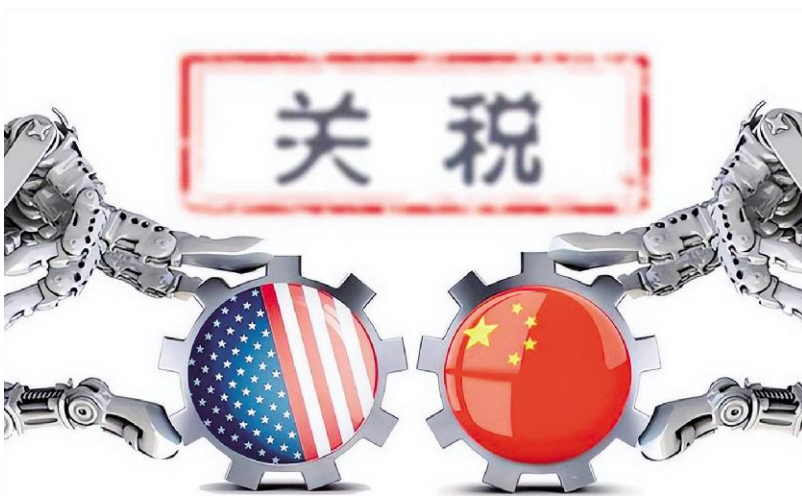
◎ 文 / 胡建

2025年4月3日凌晨,美国总统特朗普宣布对等关税措施:对全球征收10%的基准关税,4月5日生效;对美国贸易逆差最高的60个国家征收额外关税。其中,中国商品被征收34%的关税税率,同时欧盟、日本、韩国等20个经济体面临17%~49%的差异化附加关税(4月9日生效)。

一天之后,美国的“对等关税”换来了中方的系列反制,包括:对原产于美国的所有进口商品加征同样的34%关税;将16家美国实体列入出口管制管控名单;将11家美国企业列入不可靠实体清单;对原产于美国和印度的进口相关医用CT球管发起反倾销立案调查;暂停6家美国企业产品输华资质;对中重稀土相关物项实施出口管制;在世贸组织就美国对华产品加征“对等关税”措施提起诉讼。

特朗普“对等关税”政策一经公布,瞬间引发全球强烈反响。如果特朗普政府不作变通的话(其政策回调、反复的个性众所周知),本次的“对等关税”对世界贸易格局、全球经济走势、地缘政治格局影响之深远等,目前已有各种专家解读,但限于历史的局限性,所有的评价都略显片面。为此,笔者仅从本次“对等关税”对中国建筑业的影响角度略作分析,仅供参考。

首先,“对等关税”对中国经济的韧性挑战巨大。支撑GDP增长的三大因素——消费、投资、出口,俗称“三驾马车”,2024年的表现如下:GDP总额为134.91万亿元,同比增长5%;消费方面,



全年社消零售总额为48.8万亿元,同比增长3.5%;投资方面,全年固定资产投资总额(含房地产开发投资)是54.4万亿元,同比增长3.2%;出口方面,全年出口总额为25.5万亿元,同比增长7.1%。

也就是说,2024年出口支撑了我国经济5%的增速。而“对等关税”产生的最直接影响就是出口。2024年中国出口国家排名前几位的分别是美国、越南、日本、韩国、印度、俄罗斯、德国、马来西亚、荷兰和墨西哥。美国是我国第一大出口国,并且“对等关税”涉及到的东南亚国家如越南、马来西亚、印度尼西亚、泰国也是我国产能转移的主要方向,他们位列“对等关税”税率24%以上的国家之中,把离岸外包的路也基本堵死。

更为深远的是,本次“对等关税”对包括中国、美国在内全球消费者信心打击巨大,“对等关税”一经发布,股市、债市率先

跳水,与之同步的是民众对全球经济信心不足,信心不足必然伴随着消费提振承压,而信心提振需要时间。出口、消费都在本次“对等关税”政策的冲击之下,中国经济短期内面临前所未有的挑战。

其次,投资或成为近期支撑中国经济的基本盘。中美之间的大国博弈进入更深层次、更多维度、更加复杂的较量之中,外交部的“如果美国坚决要发动战争,无论是关税战、贸易战还是其他类型的冲突,我们将全力以赴地应对”发言肯定不是意气之言。中国ZF显然已经做好了应对预案。通过本次的迅速反应与强力对等反制,中国在国际博弈中的形象得以巩固。

长远来看,在美国与全球多国贸易摩擦加剧的大背景下,我们形成新的、受美国影响稍弱的贸易格局也是可以想象的。短期来看,作为对冲“对等关税”下出口下滑的主要抓手,更加积极的财政政策或将



成为稳经济促增长的手段,投资有望成为支撑中国经济稳定的基本盘。

再次,基础设施与海外市场面临机遇。房地产投资短期受经济不确定性压制,但保障性住房、租赁住房及城市更新项目可能成为新增长点。

基础设施需要发挥逆周期调节的核心抓手作用,以高铁、城际铁路、港口等为代表的区域互联互通项目或加速,以光伏

电站、风电基地、特高压输电及充电桩网络建设为代表的新能源基建需求或会进一步释放,以 5G 基站、数据中心、智能交通系统等新基建项目或持续扩容,防洪排涝、水资源调配、高标准农田、污水处理、固废处理设施等水利水环境工程或将持续发力;制造业方面半导体、生物医药等产业园区建设需求或会增加;

与此同时,随着美国无差别的“对等

关税”打压,世界形成中国、美国两大阵营的平行时代也是有想象空间的,海外布局是重中之重,短期来看,境外工业园及配套基建需求或会迎来新的需求。

以上是笔者的分析,所有推断可能因特朗普政策的调整而发生变化但。然而,中美之间的博弈是必然的,彼此之间都没有回旋的余地,所有的推断可能只有程度的不同,但总体趋势是必然的。

2025年政府工作报告释放的五大信号

◎文/科思顿研究院

2025年3月5日,十四届全国人大三次会议开幕,李强总理作《政府工作报告》,总结2024年工作成绩,部署2025年政府工作任务。



信号一、发展是硬道理,稳增长是基本要求

2025年经济发展目标是:“国内生产总值增长5%左右;城镇调查失业率5.5%左右,城镇新增就业1200万人以上;居民消费价格涨幅2%左右。”

从词频统计上看,政府工作报告中“发展”出现141次,为最高频词,反映出发展是硬道理。政府工作报告工作重点包括10个方面,内容与去年基本一致,但顺序有所调整,“大力提振消费、提高投资效益,全方位扩大国内需求”从去年的第三项提前到第一项,反映出稳增长是基本要求。

5%左右的GDP增速目标符合稳增长预期,体现了迎难而上的政策导向。就业是最大的民生。2025年1月,16-24岁(不含在校生)青年失业率为16.1%,仍处于较高水平。2025届高校毕业生规模预计达1222万人,稳就业工作面临较大

压力。由于预期不足,2023年以来中国CPI增速一直徘徊在0附近,政府工作报告将CPI增速目标定为2%左右,明确提出改善供求关系、使价格总水平处在合理区间、提振市场信心和预期。

信号二、财政政策更加积极,货币政策适度宽松

2025年财政政策更加积极,赤字率首次达到4%左右,为2008年以来的最高水平,体现了中央推动经济向好的决心。赤字规模为5.66万亿,高于去年1.6万亿元;专项债拟按4.4万亿安排,高于去年5000亿元;发行超长期特别国债并提高规模至1.3万亿元,高于去年3000亿元;发行特别国债5000亿元,支持国有大型商业银行补充资本。

积极的财政政策可以发挥多重作用:一是通过必要的支出扩大总需求,以内需提振对冲外部冲击;二是优化供给结构,

促进新旧动能转换;三是稳定预期,超常规的财政逆周期调节能够提振信心;四是防范化解房地产和地方政府债务风险,更好地支持保交楼、存量房收储等促进房地产止跌回稳。

政府工作报告提出实施适度宽松的货币政策,延续中央经济工作会议基调。一是总量政策延续宽松,降准降息仍将继续,刺激居民消费和企业投资意愿。二是结构性工具持续发力,提高精准性和有效性。未来,将引导商业银行提高主动性和前瞻性,加大对科技、养老等领域的信贷投放。

信号三、积极扩大内需,投资有望成为核心动力

政府工作报告提出“大力提振消费、提高投资效益,全方位扩大国内需求。促进消费和投资更好结合。”在外部环境不确定性上升的背景下,需要积极扩大内

需，对冲特朗普 2.0 时代带来的外需下滑。

一是大力提振消费。政府工作报告提出“实施提振消费专项行动，制定提升消费能力、增加优质供给、改善消费环境专项措施，释放多样化、差异化消费潜力，推动消费提质升级。”2025 年将安排超长期特别国债 3000 亿元支持消费品以旧换新。

二是扩大有效投资。政府工作报告提出推动“十四五”规划重大工程顺利收官，更大力度支持“两重”建设，同时支持和鼓励民间投资发展，引导更多民间资本参与重大基础设施、社会民生等领域建设。

在外需下滑、消费尚需提振背景下，投资有望成为核心动力。从国际比较来看，我国基础设施建设虽然总量领先，但是人均不足，并且存在结构性需求矛盾。“十五五”期间，基建投资将保持强劲动力，并呈现出三大特点。

一是基建投资要与国家安全挂钩，国防安全、粮食安全、生态安全、能源安全、民生安全等是基建投资的重要方向。二是基建投资要服务于发展需要，高科技自立自强、新基建等相关投资是支撑经济持续增长的重要基础。三是基建投资要实现以人为本，一方面随着人口结构变化，健康养老相关投资需要持续增加；另一方面伴随着人口流动，基建投资要避免人口流出地浪费、人口流入地不足的问题，避免资源错配。

根据国家统计局数据，2025 年 1-2 月份，固定资产投资同比增长 4.1%，增速比去年全年加快 0.9 个百分点。基建投资同比增长 10.0%，增速比去年全年加快 0.8 个百分点；其中，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资同比增长 25.4%，水利管理业投资同比增长 39.1%。制造业投资同比增长 9.0%，保持了去年以来的高增速。

信号四、加快房地产止跌回稳，有效防范系统风险

稳地产是 2025 年维护经济金融稳定的重中之重。政府工作报告明确提出稳住楼市股市、更大力度促进楼市股市健康发展、持续用力推动房地产市场止跌回稳等要求。



随着政策持续发力，当前房地产市场已出现一定的回暖信号。根据国家统计局数据，2025 年 1-2 月份，虽然房地产投资同比下降 9.8%，但是商品房销售面积同比下降 5.1%，降幅比去年全年收窄 7.8 个百分点；商品房销售额同比下降 2.6%，降幅比去年全年收窄 14.5 个百分点。根据研究机构数据，2025 年 1-2 月份一线城市商品房销售面积同比增长 16%，TOP100 企业拿地总额同比增长 26.7%。

但全国房地产止跌回稳仍然任重道远，系统风险仍未有效化解。未来，预计房地产政策可能从以下两方面继续发力。一是加快解除北京、上海等一线城市的非必要限制性措施，让商品房回归市场化配置。政府工作报告提出“因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。”二是探索研究成立房地产稳定基金，加快推进保交房、收储存量房、收购房企存量土地等工作，解决地方政府稳楼市能力不足的问题。预计 2025 年房地产销售有望见底企稳，2026 年房地产投资将见底企稳。

信号五、推进统一大市场建设，促进民营经济发展

政府工作报告提出要纵深推进全国统一大市场建设，破除地方保护和市场分割，综合整治“内卷式”竞争，改革完善招标投标体制机制，构建统一的信用修复制度。统一大市场建设将为工程企业创造更

加公平、透明的市场竞争环境，促进资源的合理配置和企业的健康发展，也将为优势企业提供更多的市场机遇。

政府工作报告提出坚持和落实“两个毫不动摇”，扎扎实实促进民营经济发展的政策措施。2025 年 2 月 7 日，中央民营企业座谈会时隔 7 年再度召开，反映了中央对民营经济的肯定，也提振了民营企业对未来的信心。

预计 2025 年将出台更多支持民营经济的政策。一是民营经济立法进程提速。《民营经济促进法》草案于 2024 年 12 月提请全国人大常委会初次审议，2025 年 2 月进行了再次审议，预计很快出台。二是规范涉企执法行为，保护民营企业和民营企业合法权益，特别是企业账款拖欠问题。政府工作报告提出要“强化源头治理和失信惩戒，落实解决拖欠企业账款问题长效机制”。三是打破市场准入壁垒，进一步推动原本由国有经济主导的重大投资项目向民营经济适度开放，推进基础设施竞争性领域向各类经营主体公平开放。四是进一步拓宽民营企业融资渠道。从支持创新的角度引导银行信贷投向民营企业，同时鼓励民营企业公开市场发行债券融资。五是进一步优化社会舆论环境，严肃处置污名化民营经济的行为。

2025 年政府工作报告为工程行业指明了“稳增长、扩内需、促转型”的总体方向。工程企业需要充分理解政策导向，坚定信心，加快行动，有效应对复杂经济环境下的挑战与机遇，推动企业可持续高质量发展。

本期“项目总工说”专栏聚焦中铁七局武汉公司青年技术先锋黄旭轲。作为合武高铁前川梁场总工程师，他以扎实的专业功底与创新思维，攻克复杂地质、严苛工期等多重挑战，主导构建“智慧梁场指挥平台”，推动工艺革新与绿色施工，实现生产数字化、精度毫米级、安全零事故的行业标杆。从合肥地铁到川藏铁路，他累计斩获多项省部级工法、专利及科研成果，并培养十余名技术骨干，以“技术立身、实干兴业”的信念诠释新时代基建人的担当。黄旭轲用智慧建造定义行业高度，以匠心浇筑时代丰碑，他的故事展现了中国高铁建设的创新活力与攻坚精神。让我们共同走近这位 90 后技术先锋，聆听他用科技与坚守书写的工程答卷。

人物简介

黄旭轲，32 岁，中铁七局武汉公司青年技术骨干。2017 年入职以来，他扎根工程一线，先后参与合肥地铁、武宜高铁、川藏铁路及合武高铁等重大项目，在市政道路、轨道交通、高铁桥梁等领域淬炼成长，逐步蜕变为独当一面的项目技术总工。凭借扎实的专业功底与创新思维，他累计获评省部级工法 3 项、市级以上 I 类 QC 成果 3 项，取得实用新型专利 2 项，发表科研论文 2 篇，以卓越业绩诠释了新时代基建青年的责任与担当。



迎难而上:超级工程的攻坚与智慧建造

2024 年，中铁七局承建合武高铁湖北段站前 5 标工程，黄旭轲临危受命担任前川梁场总工程师。作为串联长三角与长江中游城市群的战略动脉，合武高铁肩负促进区域协同发展、助力大别山革命老区振兴的重任。前川制梁场作为全线核心工程，需完成 666 孔箱梁的预制、运输及架

设任务，面临地质复杂、环保严苛、工期紧迫等挑战。黄旭轲凭借丰富的管理经验与敢打硬仗的作风，带领团队迎难而上。他深度参与项目前期策划，主导构建“智慧梁场指挥平台”，集成物联网、大数据与智能装备，实现生产计划、进度监控、质量追溯的数字化闭环管理，攻克传统施工

效率低、协同难等痛点；推行标准化作业流程与模块化施工技术，引入先进工装设备，将预制精度提升至毫米级，打造行业工艺标杆。同时，贯彻“安全第一、预防为主”理念，建立全员应急培训体系，创新环保施工方案，实现零事故、低能耗的绿色建造目标，为超级工程注入智慧与绿色基因。

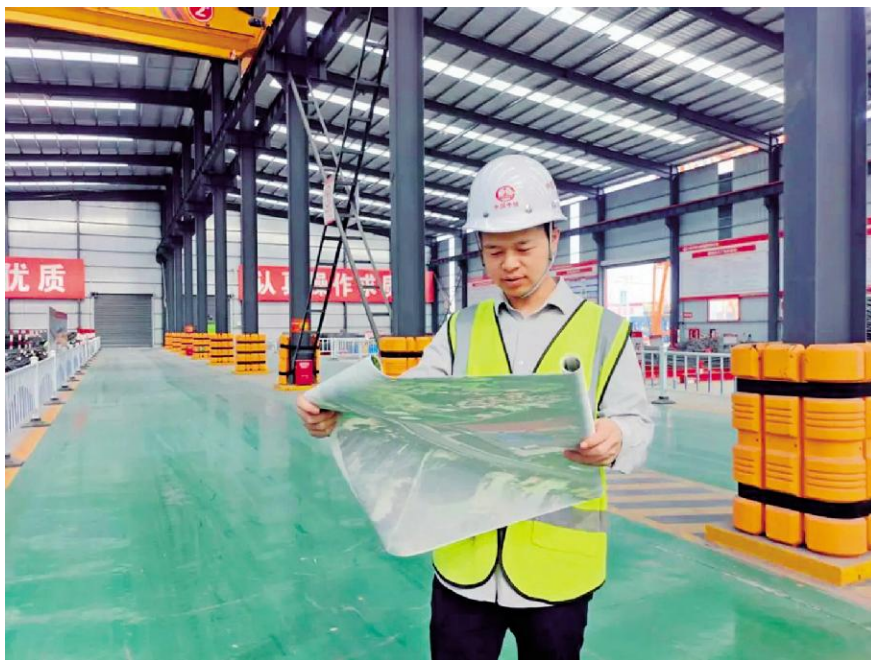


匠心传承:技术突破与行业标杆的锻造

从合肥地铁技术员到合武高铁梁场总工,黄旭轲始终秉持“技术立身、实干兴业”的信条。他扎根一线,白天优化方案、夜间复盘数据,突破复杂地层箱梁预制技术瓶颈;倡导“创新源于一线”,鼓励青年技术人员参与 QC 攻关,培养出十余名技术骨干。其负责的武宜高铁项目首创丘陵地区高速铁路梁场提梁机施工工法,获评优秀省级工法,为行业提供可复制的技术范本。

黄旭轲以“用技术突破定义行业高度,以匠心坚守浇筑时代丰碑”为使命,在中铁七局“筑造精品、联通未来”的蓝图中,书写中国高铁智能建造新篇章。他累计获评省部级工法 3 项、实用新型专利 2 项,发表科研论文 2 篇,将实践经验转化为创新成果。其故事不仅展现了一名基建人迎难而上的锐气,更诠释了新时代工匠精神的核​​心——以技术立身,以实干兴业,以创新引领行业未来。

施工过程中,王得超团队创新采用有限元分析软件进行一百余次模拟验算对网架安装路径逐一进行受力验算,研究确定了应力、变形变化最小的安装路径,让



11629 根弦杆、11595 根腹杆的拉压力应力均满足设计要求。同时利用三维激光扫描,对网架进行点云扫描,通过数据处理,时刻掌控网架偏差,解决累计误差问题,经过模型重构,提出纠偏方案并为现场安

装提供数据支撑和及坐标预报,确保顺利合拢。

2020 年 10 月 23 日,深圳东部环保电厂屋面网架完成首次吊装,标志屋面网架正式动工,经过为期一年的施工,成功完成了网架安装。

如今,深圳东部环保电厂项目已成为国内首个集生产、生活、办公、教育、旅游为一体的废物处理综合体,日均可回收垃圾 5000 吨,每年将可处理深圳市 2000 万居民年垃圾总量的三分之一,是深圳国际低碳城的配套设施和重要支撑项目,成功入选国家重大工程档案,获评国家优质工程奖金奖、中国电力优质工程奖、中国钢结构金奖、全国优秀焊接工程奖等。而像王得超这样的建设者们,在完成“量体裁衣”的任务后,又已奔赴下一个“战场”,他们在不断创造出新的“奇迹”。



“去西藏，我比其他人更合适！”

——记中铁建电气化局集团西藏项目部经理刘利发

◎文 / 郑传海 谢鹏 张伟

春和景明，笑靥迎春，江城武汉满城樱花，吸引了众多国内外游人赶来观樱花。正在武汉光谷上小学一年级的涵涵对妈妈说：“这个双休，我们好几个同学要和他们的爸爸妈妈一起，去武大赏樱花。如果我爸爸在家，我们一家人也一起去看樱花，那该有多好啊！”

涵涵的爸爸叫刘利发，现在是中铁建电气化局集团西藏项目经理。



2025年1月12日，中铁建电气化局集团南方公司抢险人员，正在仁果村抓紧时间把生活用电接入群众临时安置用房。（张磊摄）



2025年1月12日，中铁建电气化局集团南方公司总经理助理刘利发，正在向参与西藏地震抢险人员布置任务。（张磊摄）

（一）

2023年6月8日上午，该集团南方公司主管领导征求刘利发意见，计划派人带领公司部分青年员工，参与集团西藏公路项目工程建设。刘利发脱口而出：“我有

参加青藏铁路建设的经验，那里的气候环境，我不但熟悉，而且也知道怎样做，能够更好地引导参建员工防止高原病的发生，抓好施工安全，确保工程建设顺利进行。去西藏，我比其他人更合适！”

2005年，刘利发作为公司电力专业技术人员，前往青藏高原，参加青藏铁路建设。在青藏铁路电力工程施工期间，他一边研究高原铁路电力工程施工技巧，一边研究高原疾病预防和日常生活注意事项，总结摸索出了如何登高作业才能确保员工身心健康；如何适应青藏铁路长距离持续在野外作业；在青藏高原如何防止感冒和其它常见病，如何做好突发疾病的急救和如何做好饮食搭配等宝贵经验，为优质、快速、安全完成青藏铁路电力工程，确保参建工友身体健康起到了重要作用。职工们亲切称赞他是青藏铁路电力工程建设的“守护神”。

（二）

2023年6月12日大清早，刘利发收拾好简单的行旅，于当天上午从武汉乘飞机直达拉萨。在拉萨下了飞机，顾不上休息，就急忙转乘其它交通工具赶到项目目的地。

连续长途旅行和奔波，加剧了高原反应，刘利发咽下随身携带的药片后，就赶



2025年1月16日，中铁建电气化局集团南方公司援建的活动板房，已经全部安装完毕并完成验收移交，移交后，刘利发与大家合影留念。（张磊摄）

往股份指挥部、设计院和兄弟施工单位取得联系。紧接着,又以最快的速度、最短的时间与分别在山南和日喀则的对接对象进行工作沟通,不到一周时间就对项目涉及的情况了然于胸。几天下来,项目部司机发现他的两只手合谷上怎么都带着紫色的指甲印,问他是咋回事。他淡淡地说:用手指不断地按着两个合谷,高原反应就会自然减轻。

与土建工程一个项目只有一二十公里长的距离不同,刘利发率领项目团队承担的公路交通安全设施与机电安装工程,涉及西藏日喀则和林芝等4个地区的13个县市,分散在沿线相对独立的工点多达34个。沿线海拔高、空气稀薄、气温低,自然环境恶劣,交通极其不便,需要协调的业主、项目代建单位、设计院、监理单位和土建项目经理部有70多家。如果把电气化局集团在沿线布局的工点加在一起,需要协调和沟通的对象有近百个(家)。

“协调沟通,事关项目工程建设能否顺利推进!”刘利发在手机文件夹里特地写上这句话,时刻提醒自己。

在充分发挥项目“四电”专业优势,利用现代信息技术和工具,完善内部沟通机制同时,刘利发又对全线的工作清单进行仔细梳理,然后,制定慎密的应对措施,采用抽茧剥丝的艺术手法、十个指头联动和片区集群管理,以及示范竞赛等办法,在34个施工网点开展共产党示范工程、技术骨干标杆工程和共青团员样板工程竞赛,充分发挥党员和骨干的工作积极性。



2025年1月17日,中铁建电气化局集团南方公司抢修组,正在曲洛乡班久岗村安置点,抓紧接通群众生活用电。(张磊摄)

通常情况下,现场施工是一周收集一次资料信息,一周碰一次头,一月进行一次分析会制度。针对西藏项目工程线路长、工期紧和材料机械调遣难等困难,刘利发把对工程的研判,调整为一天收集一次工程进展和协调信息,一天碰一次头,遇到特殊情况随时碰头和随机调整工作方案,在调度指挥中心实行24小时提醒服务、红黄蓝灯警示和24小时销号制度,全线各项工作逐一得到及时落实,各项工作做到了顺利进行。

在承担西藏公路工程一年多时间里,刘利发带领的项目团队赢得了良好口碑,在西藏自治区交通厅2023年度重点施工企业信用评价中,刘利发带领的项目团队代表中铁建电气化局集团被评定为AA。2024年又相继收到西藏自治区山南市交通局、阿里交通局等单位送来的表扬

信5封。今年初,在公司召开的“四会”(职代会、工作会、党委扩大会、党风廉政建设反腐败工作会)期间,西藏项目领导班子被公司党委授予“四好领导班子”。

面对已经取得的成绩,有人劝刘利发“可以见好就收,赶紧申请打道回内地吧。”刘利发还是那样想:我在西藏已经工作几年,对这里的情况最熟悉,适应了这里的气候和环境,也产生了深厚的感情。只要西藏的建设和发展需要我们,我就继续在西藏干下去!

在做好前期工程收尾工作基础上,刘利发带领项目团队,充分发挥专业优势和敢打硬仗、恶仗、突击仗,服务社会、勇争第一的精神和品格,以信誉赢得市场,又相继承揽了西藏公路第二批和山南新增三条公路项目相应专业工程及山南电力迁改工程。



2月16日,刘利发带领的西藏项目团队,被中铁建电气化局集团南方公司党委授予“四好班子”。(谢鹏摄)



3月29日,刘利发(右二)在工点与现场员工核对现场施工进度、物资供给和其它信息。

(三)

今年1月7日9时5分,西藏定日县发生6.8级地震,造成了重大人员伤亡和财产损失。灾害发生时,刘利发正准备回公司参加会议。得知定日发生地震的险情,他放弃了回公司参加会议的计划,迅速反应、立即投入到抢险救灾中来,当天一早就组织成立应急救援抢险小组,并亲自担任组长,带领党员突击队第一时间赶往现场参与抗震救灾。

对于该公司建设者来说,抗震抢险首要任务就是联系当地电力公司,第一时间接通电源。刘利发得知搭建临时活动房的人手紧张,不少百姓急等地方住的消息后,当即决定,兵分两路,一部分员工搭建活动房,一部分员工抢接电力线路,在确保灾区藏族百姓有房住的同时,保证每栋房屋和学校电力线路畅通,日常生活用电不受影响。

包括刘利发自己在内,项目团队领导每人负责一片,限时完成搭建活动房和接

通电力线路、安装好照明设施任务。在持续半月的抗震救灾中,他们困了就在现场打个盹,冻醒了就索性拿着工具开始干,饿了就啃几口干方便面,争分夺秒地与时间赛跑,一次次超计划完成了抢险指挥部交给的任务,确保受灾群众全都进驻了活动板房,每栋房屋和学校的每个房间都接通了电力线路,安装好电器设施和照明灯具。使藏族灾民真切体会到各族人民一家亲,汉族同胞心连心。

见证双柳长江大桥成长

◎文/陈孝凯



2023年4月,我第一次到武汉双柳长江大桥,大桥北岸施工才5个月左右,在现场看到的是一个有点深的大坑(北锚碇基坑开挖不久)、无数个桩基础(有些桩基已经浇筑出地面),长江大堤两边林立着施工的钻机和塔吊,一台台大型土方运输车辆来回穿梭。

中交二航局双柳长江大桥项目经理付望林告诉我们,双柳长江大桥是一座“一跨过江”的双塔钢箱梁悬索桥,主跨1430米、桥宽50.5米,双向八车道,设计时速120公里,是目前长江上最宽钢箱梁悬索桥,具有“跨度大、桥面宽、主塔高、材

料新”四大特点。他指着正在施工的大基坑给我们讲解:“北锚碇是重力式锚碇,由下部锚碇基础和上部锚体组成,锚碇基础为圆形地下连续墙加环形钢筋混凝土内衬支护结构,直径85米,深46米。为保证基坑稳定,采用‘盆岛结合’工艺、分15层开挖基坑,土方开挖总量约25万立方米。建成后,北锚碇是大桥的重要受力构件,两根拉索锚固在锚碇上,承担悬索桥的重量。”

他还告诉我们,高211.75米的北岸主塔位于极其松软的泥质粉砂地层区,在这种地质上打桩相当于“在豆腐上插筷

子”。项目部从钻头优化、工艺改进、泥浆调配三方面入手,最终攻克了桩基施工中塌孔、糊钻等难题,最终将群桩基础打进117米以下的基岩层,仅用3个多月就完成了总长超7000米的桩基。

6月,当我第二次到大桥现场参加公司“安全月”活动启动仪式的时候,主塔下横梁已经施工完成,大桥北主塔已经施工得比长江大堤还高了,北锚碇已经基本开挖到位。

2024年9月3日,湖北双柳长江大桥北岸主塔主索鞍成功吊装。10月18日,双柳长江大桥首根先导索顺利过江。

10月底,当我陪同客人到项目参观考察时,有幸上得北主塔上横梁,站在宽厚的梁上,向北方眺望,脚下是一个巨大的螺旋状的高速公路骨架,有部分桥面已经铺设完成,还有部分没有完成,北锚碇周围呈巨型螺旋状,气势恢宏。高架桥向北延伸向天际,一眼望不到头。在北向延伸的高架桥右侧是万顷沃野良田,左侧是宏阔浩淼的涨渡湖,该湖因“涨水为渡、落水为湖”而得名,位于湖北省武汉市新洲区南部,东抵举水河西堤,与黄冈市团风县隔河相望,西邻倒水河东堤,南依长江堵龙干堤,北邻新洲区汪集街;与举水、倒水、沙河3条长江支流联通,东西宽26千米,南北长34千米,平均水面面积35.8平方千米,据考证湖中有水体原生动物11种,水体浮游甲壳类动物6种,陆生野生脊椎动物221种,鸟类218种,鱼类48种,是生态非常好的鸟类栖息地和湿地公园,白云倒映湖中,百鸟和鸣隐约可闻,让人有“荡胸生层云,决眦入归鸟”的感慨。向南方眺望,两根主索鞍长长地悬跨长江,纤纤身姿横挂在南北主塔的塔顶,斜拉在南北锚碇上,在跨江中流处下悬向江面,感觉离江面航行的船舶非常近。

2025年1月13日,双柳长江大桥首根主缆索股成功架设,正式进入主缆架设阶段。3月10日消息,双柳长江大桥主缆内部送气管道开始架设,标志着大桥主缆架设进入关键阶段。3月17日,当我再次到双柳长江大桥的时候,主桥施工的两条猫道已经全部施工完成,主缆第100根索股将在2天后架设,大桥主缆施工进入最后冲刺阶段。向北望去,早春淡淡的绿意隐现于田野之中,北锚碇与已经基本架设



好的螺旋型立交桥犹如一个大大的海螺,俯卧在长江大堤的北侧,通过两条施工猫道和主缆与北主塔链接,气势宏伟。向南而行,2条宽4米,总长2450米的大桥猫道将南北岸联通。猫道面网以150米为一个节段,采用“逐片拼装、分段下滑”的施工工艺进行滑移铺设,经16次滑移连

接后完成整条猫道的铺设。两条猫道之间还设置了13个横向通道,增强了猫道的稳定性,施工工人可以通过两条猫道从长江北岸走到位于鄂州华容的长江南岸。东流的江水在离大桥不远处拐了一道弯,似乎与广袤的大地构成了一个大大的太极图;溯流而上的船舶在清澈的江面划出一道长长的尾痕,打破了江面的平静,很有些意境。项目部的员工告诉我们,这里是江豚繁衍生息的地方,曾有江豚爱好者在这里拍到多头江豚,为了保护江豚,项目部在施工和水环境保护方面也采取了很多措施。站在200米高的主塔之上,诗圣杜甫笔下那种“会当凌绝顶,一览众山小”的诗景油然而生。

双柳长江大桥是湖北省第40座、武汉市第12座长江大桥,建成之后,将在联通“1+8”城市圈璀璨项链上再添“一桥飞架南北”的美景一处。



转型中工程企业如何开展区域化

◎ 文 / 中国建筑第八工程局有限公司战略研究院 杨曰胜

当今经济社会进入重要的转型时期,各行各业无不大力推进产业升级,以应对由高速增长转为高质量发展带来的变化。随着转型进程的加速推进,工程建设领域告别了大拆大建的高速增长时代,走向存量竞争时期。如何通过区域化变革满足企业转型发展的需要,是每家工程企业都要认真思考的重大课题。

一、区域化的演进与当前面临的突出问题

国家区域发展战略。改革开放以来,国家加快实施区域发展战略:1980年深圳经济特区的设立,开启了“摸着石头过河”的“珠江时代”;2019年2月18日国务院正式印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》,进一步推动了南部沿海地区的发展。

1990年浦东开发开放,开启了以上海为龙头的“长江时代”;2016年《长江经济带发展规划纲要》和2019年中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》,进一步推进了长江流域的发展。

2021年10月中共中央、国务院印发了《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》,中国经济或将迎来“黄河时代”。2023年9月7日,习近平总书记主持召开了新时代推动东北全面振兴座谈会,强调推动东北全面振兴,根基在实体经济,关键在科技创新,方向是产业升级。

自南往北,从东向西,特区的辐射作用逐步显现,深圳、浦东等改革开放的成功经验,将逐步复制到整个中华大地。

工程企业区域经营之路。自1989年6月建设部发布《施工企业资质管理规定》,明确一、二级施工企业可以跨省独立承包工程以来,大型施工企业就开始探索区域经营发展。通常是以工程项目为依



托,在工程所在地设立分公司,逐步拓展当地市场。

为规范跨区经营,国家出台了一系列政策,2013年3月15日住房城乡建设部《关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管理工作的通知》,要求各级住房城乡建设行政主管部门应当严格执行国家相关法律法规,给予外地建筑企业与本地建筑企业同等待遇,严禁设置地方壁垒,不得强制要求外地企业在本地注册独立子公司、分公司等,但受“纳税入统”等地方利益驱动,许多政策并没有得到很好贯彻执行。工程企业通过设立属地化法人公司、大型

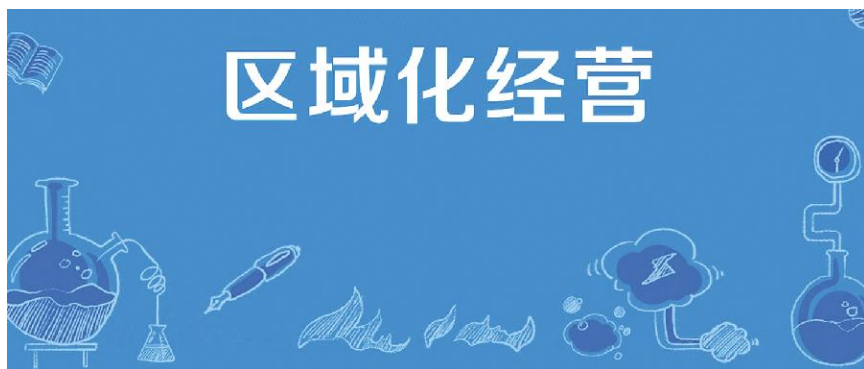
企业设立区域总部等方式,满足地方的利益关切。这种属地化经营机构,多数是为工程承包而进行的简单复制,经营机构越来越多,管理成本也越来越大,而个性化特色和作用不明显。

市场环境变化与企业战略转型。宏观经济下行压力加大,固定资产投资增速显著放缓,房地产业深度调整,对工程建设领域带来了巨大影响。

一是行业经济规模增速下行,全国建筑业总产值从“十五”和“十一五”的复合增长率23%,下降到“十三五”期间的8%,建筑市场呈现中低速增长,增量市场供给不足。

二是产品结构发生变化,房屋建筑占比呈下降趋势,基础设施土木工程呈上升趋势;特别是新建项目和存量更新的比例发生了变化,近几年城市更新业务量快速增长,与多数企业的现有业务结构发生错位。

三是商业模式复杂多样,EPC、PPP、投建营等新的项目发包模式普遍采用,工程企业由“传统施工总承包商”向“工程总承包商”、“项目投建营综合服务商”、“城市综合服务商”等方向转型升级。



四是建造方式加速变革,无人驾驶、远程操控、智能制造等新生事物快速诞生,建筑业将加速进入智能时代。五是跨界融合趋势凸显,5G时代最大的竞争对手不是同行,而是跨界颠覆,跨界融合是防止被跨界颠覆的重要手段。这些变化,都要求企业对发展战略进行适时调整。

企业发展战略的变化,对原本形成的区域化定位、生产经营模式产生直接影响,提出了新的探索课题。诸如,如何进一步优化区域机构的功能定位,如何根据业务结构的变化调整区域资源配置,如何根据城市综合服务需求提升区域综合能力,等等。

当前区域化面临的突出问题。在经济

转型和企业区域化演进过程中,存在诸多突出问题:一是企业综合能力与区域发展需求存在偏差。如近年来PPP项目通常采取“F+BOT+EPC”模式,但真正具备运营能力的工程企业不多,多数工程总承包企业的设计规划能力不足,于是联合体投标成为常态,参与各方的责权利难以做到精准划分。

二是城市更新、城市运营等领域的商业模式尚不成熟。城市更新涉及新建与旧改;涉及投资、建设和运营;涉及硬件设施改造和运营软件提升;涉及产业导入和城市功能提升;涉及城市公共安全和居民日常生活,各种矛盾错综复杂,个性化特色

鲜明,没有成熟的商业模式可循。加之城市更新项目经营时间长,收益低、回报慢,社会资本参与度不高,只有大型企业有资源配置能力涉足城市更新业务。

三是数字化时代,公共安全对政府和企业都提出更高要求。数字化方便了城市运营管理,同时也由于自媒体的信息传输便捷,对公共安全带来一定影响。在工程建设领域,逐步采取BIM加持项目管理,点状的BIM和城市交通物流等信息链接在一起,就构成了城市信息模型(CIM),直接关系到城市信息安全,进而影响到公共安全。政府和企业都需要更高的安全意识、更强的自律约束、更有效的保障措施。

二、转型升级对区域化变革提出新要求

一是业务结构与区域产业定位相匹配。新型基础设施、新型城镇化和交通、水利等重大工程建设,是国家投资的重点领域。工程企业要根据企业产业定位,对这些重点领域进行分解分析,梳理出哪些是自身具备能力的项目,哪些是可以通过培育能力涉足的项目,哪些是没有能力进入的项目,确定合理的业务结构。

二是企业综合能力与区域发展要求相匹配。无论是城市更新还是新农村建设,区域发展都需要企业协助进行投融资,根据规划组织产业导入,甚至负责城市运营服务,为城市功能提升和新农村经济转型创造增量价值。目前完全具备城市规划、资源整合、产业导入、运营服务的企业极少,即使是行业头部企业,综合能力也亟待提升。

三是企业资源配置与区域政府需求



相匹配。实行“营改增”税收制度后,地方政府对工程企业注册属地化法人公司的诉求愈发强烈,目的是满足“纳税入统”条件,提高地方业绩和税收。另外,在应急处

突等社会责任方面,政府也需要企业发挥作用,“平战结合”设施的投资建设也需要社会各界参与。工程企业在机构设置、资源配置等方面,也要予以关注。

三、企业区域化变革的方向与路径

一是优化市场布局,服务国家区域发展战略。市场就是企业发展的主战场,没有良好的市场布局,就难以支撑企业发展。聚焦国家区域发展战略的产业定位,优化资源配置,健全区域机构,打造差异化服务能力。

二是聚焦核心市场,推进区域管理属地化。推进区域机构组织关系属地化,建立畅通的政令信息沟通渠道;推进企业员工属地化,解除员工后顾之忧,促进区域

社会就业;推进社会活动属地化,使企业文化与地方文化相容相促。

三是完善管控体系,加强区域协同管理。大型集团企业应建立区域准入机制,防止下属子企业同质化扎堆;建立区域管理协调机制,防止内外部企业间无序竞争;加强区域绩效考核,激励下属子企业深耕区域,不断提高服务能力和市场占有率。

四是加强跨界融合,促进由竞争走向竞合。如加强重大项目的央地合作,共同

提高,共同发展;推进科技研发校企合作,优势互补,取长补短;推进创新业务跨界合作,分享知识,融合发展。

五是加强区域研究,定期评估变革效果。国家区域发展战略中,各区域的功能定位不同,产品和服务的需求也就有差异,企业要加强各区域的综合研究,包括市场环境、竞争态势、风俗文化等各方面,根据研究成果采取应对策略,不能想当然让渔民上岸、让农民下海。

党建领航技术创新 激活品质发展新动力

◎ 文 / 中建三局西北公司第二分公司党委书记、总经理 时广辉

一、案例背景

党的二十大系统提出“科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力”。新时代建筑行业竞争日益激烈,既是建造能力的比拼,也是盈利能力的竞争,根本上是创

新能力的角逐。作为西北公司深耕西安的主力军,第二分公司党委高度重视技术创新工作,聚焦建筑行业重点创新领域,完善创新机制、搭建创新平台、塑强创新人才、积极创

新实践,近年来,在课题研发、技术创效、智能装备应用等方面成果颇丰、重大荣誉斩获丰硕,为分公司高效履约、品质运营、品牌塑造,实现创新发展形成了有力支撑。



图 1:与西安建筑科技大学等行业专家研讨交流



图 2:单塔多笼循环运行施工电梯

二、实施路径

(一)党建领航,构建高效能技术创新体系

一是培育创新思维。分公司党委注重全体职工技术创新意识的培养和强化。党委层面以“第一议题”、党委中心组学习为载体,扎实学习习近平总书记关于科技创新的指示批示精神,广泛学习行业技术创新典例,拓宽领导人员视野,做到与时代发展同频,思维同步。两级党组织借助各类组织生活常态化了解建筑行业数字化、工业化、智能化等发展新趋势、新成果,培育创新思维,营造创新氛围。二是搭建创新平台。近三年,分公司党委以党员示范引领行动为契机,创建以田勇党员创新工作室为代表的党员创新工作室 3 个,创建以泾河医院青创工作室为代表的青年创新先锋工作室 3 个,党支部创建“党建 + 技术创新”子品牌,广泛搭建创新平台,发挥党员先锋的模范带头作用,以更大合力推动技术创新。同时,分公司党委以联建

共建拓平台,与清华大学、长安大学、西安建筑科技大学等相关单位开展联建交流,建立长效互动机制,为技术创新搭建高层次学习交流的平台,促进孵化科技创新成果。

(二)党管人才,塑强高素质技术创新团队

一是优化人才管理体系。分公司党委坚持党管人才,紧跟局专业序列建设要求,及时组建技术系统专业委员会,设置 EPC 管理中心,进一步优化创新人才的培养、发展和工作机制。结合分公司节能环保、光伏发电等新领域业务拓展需求,积极吸纳外部专业领域优秀人才,充实创新人才库。2023 年引进抽水蓄能、基础设施等新兴业务人才 5 人,以“传帮带”、“上讲台”形式,加强经验分享,为开展新领域技术创新打好基础。二是强化专业人才培养。分公司党委践行一岗多能的要求,常态化开展专题学习、专项培训,提升技术

系统职工的创新创效能力。仅 2023 年,开展专项工程业务能力提升培训 18 次,涵盖新兴业务培训、EPC 专项培训、方案管理培训等;积极走出去学习,与陕西省设计标准站以及系统内优秀单位对标学习,取长补短,提升专业素养;积极搭建创新舞台,分公司党委统筹技术系统开展“集成创新、可视建造”、“筑梦思路、匠心智造”创客暨 BIM 技术应用竞赛、青年创新创效比赛,以赛促练,提升技术实操水平。

(三)党业融合,实现高水平技术创新赋能

一是聚焦生产履约,赋能品质建造。分公司党委紧扣生产履约这一核心任务,以技术为翼,党员技术骨干深化施工组织设计策划,在保障施工标准的基础上,优化工序穿插、难点攻坚,为现场施工铺平道路。各党员创新工作室、党员先锋岗以问题为导向,下沉一线蹲点,对新开工项

目、偏远散小项目开展技术支持与帮扶,做到100%全覆盖。形成《设计技术优化典型案例汇编》,涵盖各专业典型设计优化案例59项,为进一步提升技术赋能成效建立长效机制。二是聚焦研发应用,擦亮发展品牌。分公司党委始终胸怀“国之大者”,担当作为,积极应用先进技术创新

成果,在实践中优化提升,为行业创新进步做出贡献。工程局首创单塔多笼循环施工电梯在华润万象里项目成功应用,并亮相陕西省文明工地观摩会,实现西北地区“首秀”;最新一代住宅造楼机在沪灞国宸府项目顺利应用,亮相陕西省智能建造观摩会,引来高端媒体聚焦。项目党员技术

攻坚小组,结合应用实际,进行造楼机地方标准的编制,为智能装备的进一步推广应用,打下坚实基础。在企业内部,结合项目实际,全面开展工法优化和技术创新,连续多年在公司技术创新竞赛中荣获一等奖,在公司新技术强制推广名录中,分公司贡献率超20%。

三、实施成效

一是技术赋能成效更高。在分公司党委的统筹部署下,全体职工创新意识有效增强,“人人讲创新、人人要创新”成为共识。在市场前端、施工管理、价值创造等全过程管理中,技术赋能成效更佳,年均组织院士、全国勘察设计大师以上专家参与市场标前技术服务30余人次,做实营销前端支撑;施工管理中,更加突出技术创新在建造过程中的重要作用,2023年,分公司落地技术优化项196项,创效率达2.65%,超额完成既定目标。工程建设技术水准更高,品质更优,西安奥体中心体育馆斩获技术领域最高奖项——詹天佑奖。

二是创新发展品牌更亮。分公司坚决落实“课题推进会开到项目上”的要求,在各类创新工作室的先锋引领下,深度参与到项目的新技术应用推广和创新技术研发。近年来,授权中施企协专利1项、发明专利2项、实用新型专利43项、软著5项,获得中施企协工法1项、省部级工法5项、局级工法2项,省协会科技进步奖6项、省学会科技进步奖8项、局科技进步奖2项,发表SCI论文1篇、EI论文2



图3:承办中国建筑学会施工学术年会



图4:中施企协专利

篇、核心论文12篇。参展第八届工程建设行业互联网大会、工程建设行业绿色发展大会、中施企协科技讲座等全国技术性交流会,人民日报、新华社等媒体相继报道。同时,分公司实现西北公司技术领域六个“零”突破:获得公司首个鲁班奖和詹天佑奖“双冠”项目,获得公司首个中施协绿色建筑水平评价最终验收三星级,首次斩获国际BIM大赛一等奖,承办公司首个国家级学术会议——2023中国建筑学会施工学术年会,立项公司首个科技厅课题,

立项西北有限首个校企课题,创新成果丰硕,品牌更加响亮。

三是创新团队能力更强。职业化团队是干事创业的核心,在分公司党委的统筹部署下,技术创新团队不断塑强,多名技术系统骨干成长为项目负责人。以分公司创新工作室为例,工作室成员能力持续提升,2名成员评定为高级工程师、3名成员评定为工程师、1名成员通过一级建造师取证、1名成员通过二级结构工程师、1名成员获评中施企协绿色建筑专家。

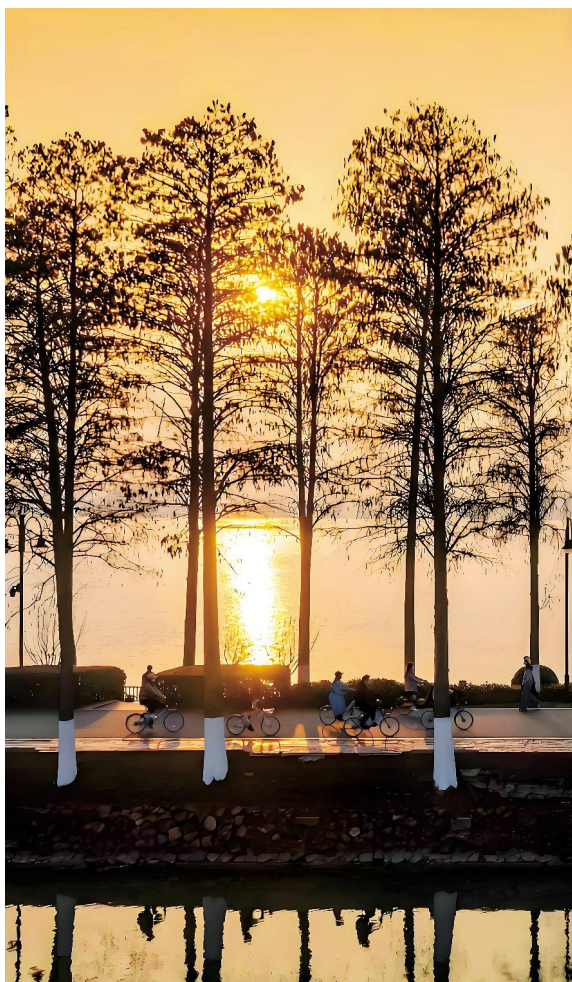
四、经验启示

一是党建引领把牢技术创新方向。心有所向,行则必至。创新是时代命题,是企业勇立潮头的必然举措。分公司党委以丰富的理论学习和宣讲宣贯,紧抓领导干部和关键岗位创新意识和能力提升,营造全员创新的良好氛围;通过互学互鉴、联建共建,保持对行业创新的敏感和认知,始终走在创新前沿。

二是专业人才夯实技术创新根基。时

代发展、行业变革,对于企业人才管理提出更高要求。尤其是在宏观经济增速放缓、行业下行时期,更要坚持党管干部,党管人才,在提升人均效能、一岗多能上下功夫。分公司党委聚焦业态日益丰富、业务更加多元的情况,加强技术创新人才的专业培养,努力打造一支专业过硬、能攻坚、善钻研的高素质团队,为创新发展奠定基础。

三是紧扣业务提升技术创新成效。技术创新成效是党建引领技术,赋能创新发展的最有力佐证。分公司党委始终坚持一切围着项目转,一切围着项目干,聚焦重点、难点,加大资源倾斜,确保党员先锋示范到位、业务融合到位,真正为项目品质建设排忧解难,为企业价值创造添砖加瓦,以高质量工作成效助力企业创新发展、品质发展。



春日东湖



解放公园一角



杨汊湖公园



杨春湖的春天

如果时间是一朵花

◎ 文苑
文苑二公局 翟文睿



如果时间是一朵花
梦想使之发芽
绽放在岁月的土壤
飘散在记忆的长河
滋养着新的希望

如果时间是一朵花，我想顺着花瓣飘来的方向，看遍花开花落，看遍岁月轮回，我会看见璀璨的《星空》在孤独的墓碑前绽放，看见凝脂般的辉晕淡开在墨色的夜；我会捧起创世的“镭”，轻提裙摆在舞台上高歌，照亮前路一片坦途；我会奏响《命运交响曲》，在巴黎圣母院的殿堂中回荡，渗透每个人的心田为之鼓掌...

我会高举燃烧的火把，照亮历史的幽暗，感受时光的脉搏阵阵鼓动，拨开岁月的迷雾，谒见终将没落的辉煌，追寻每一次日出，种下一片片希望的曙光，让时间之花绽放在每一个昏暗的夜晚，指引我穿越风雨，见证岁月的奇迹。

我也想乘着风飘去花香的尽头，看机器人科技渗透在大街小巷，智能的火花点亮城市的每个角落；看空中飞车穿梭高楼大厦，生出飞翔的翅膀

俯瞰繁华的都市画卷；看智能眼镜映射未来蓝图，感受虚拟和现实交织的梦境。

触摸时间的脉络，感受岁月在指缝流走，在科技的浪潮中，捕捉那一抹未来的曙光。这边日落的慢，但时间好像快了起来，坐在高耸入云的屋顶，看夕阳余晖洒满街道，身影在路灯下拉长掩住了门口的小店，铁艺招牌泛着微光，电波流转，带着我的思绪飘向远方。

如果时间是一朵花，那我愿采下一朵，种在奶奶的院子里，记住那落了一地的雪白，看见瑟瑟的冷空气封冻起满眼的晦暗，枯藤老树昏鸦缠着漫天飞雪落在冰冻的湖面，湖面映出冷冽的银光，仿佛时间在这一刻凝固。

我牵起奶奶的手，拾起零落的时光，轻声述说着过往。岁月静好，恍若桃源中人，踏着落花的样子，慢慢地走过每一个清晨与黄昏。看锅膛里喷香的每一顿饭，看街角路过的每一个人，站在悬崖的尽头回望，看那片曾经的荒芜草长莺飞，看那间陈旧的卧室迎来新生，看那张落灰的长桌书掣成山。

她总说，希望在这个世界留下点什么，我想她是成功的，她也许也能看到，墙角洒下的种子爬上了墙开出了花，田间结出的玉米填饱了大家的肚子，嬉闹的孩子们也撑起了一片天。最后她是幸福的，抱着时间的花束，沉睡在朦胧的夜晚。

睡吧，睡吧，去做无边际的梦，去见离别多时的人，去听那久违的心跳，去触那温柔的指尖，在梦的彼岸，时光如水。

我想，最终我们都将在鲜花芬芳的西风尽头重逢，我们终将一同看遍岁月变迁，所以不必纠结，如果有什么困扰无法解决，那就将他交给时间吧，等它开出新的花朵，让岁月的智慧悄然绽放，化解一切烦恼，迎接新的希望。

