

以当好“城市更新合伙人”为己任

中建三局绘就城市内涵式发展新图景



中建三局总部所在地——武汉中建光谷之星。



广州黄边村更新改造项目。



武汉星城中心。



襄阳古城保护更新项目。



黄冈遗爱湖公园。



宜昌刘家大堰老旧小区改造项目。

从广州黄边村更新改造项目、武汉星城中心项目的产业集聚赋能,到襄阳古城保护更新项目、黄冈遗爱湖公园更新改造运营项目的文旅融合焕新,再到宜昌西陵区刘家大堰社区的场景创新实践。近年来,中建三局主动服务城市发展新需要,跳出单一建造场景发展局限,积极布局深耕城市更新赛道,从“建造商”向“城市综合服务商”转型升级,充分发挥“咨规投建运”一体化、多业态组合优势,致力于为城市可持续发展和高质量更新提供系统解决方案。

以空间更新聚产业 以产业集聚兴城市

走进如今的广州白云区鹤龙街道黄边村,街道整洁开阔,产业楼宇错落林立,配套商圈烟火气十足,宜居宜业的现代化片区面貌焕然一新,是广州设计之都的核心活力片区。很难想象,如果时间回到2018年,你能看到的还是典型的城中村:私搭乱建房屋密集、楼栋间距狭窄、道路泥泞拥堵,村内多为低端小作坊,无成型产业体系,公共休闲、市政配套严重缺失,杂乱的人居环境、滞后的产业状态,成为片区发展的突出短板。

如何让城市更新和城市长期发展结合起来?为了回答好这一问题,中建三局成立城市发展研究院,围绕城市发展规律和城市发展需求,为城市提供系统性解决方案。

为彻底盘活黄边村这片核心存量土地,中建三局规划多元业态融合发展,覆盖复建住宅、集体物业、配套商业、市政道路及生态绿地,全方位补齐片区人居与产业发展短板。

不同于传统建造对接主体单一、流程清晰的建设模式,黄边村项目牵涉居民、商户、社区街道、多部门政府单位,利益诉求多元,统筹协调难度极大。项目初期,团队面临民意摸排、产权梳理、方案敲定、内部审批等多重难题。为此,中建三局团队深入理解、全面践行人民城市理念,扎根项目一线,逐户走访倾听诉求、逐

一化解产权纠纷与改造分歧,最终实现村民住宅拆迁补偿协议签约率超95%,为项目落地筑牢坚实基础。

中建三局以“产业先行、配套先行、复建先行”模式重塑黄边村,树立了城中村向国际都会转型的标杆,曾经年产值仅5000万元的村级工业园,如今升级为年产值超900亿元的湾区产业集群,汇聚400余家优质企业,实现人居品质与产业能级的双重跨越式提升。

从广州城中村连片造城,铺展近千亿元产业版图,到武汉老城存量焕新、搭建垂直科创生态,中建三局持续以产业集聚赋能城市更新。

在武汉洪山区雄楚大道与崇文路交会处,一座全新的大楼拔地而起,新近建成的星城中心是中建三局城市更新从“空间翻新”迈向“产业焕新”的标杆。

这里曾是中建三局扎根武汉数十年的老基地大院,片区内老旧宿舍楼、废弃厂房错落分布,墙体斑驳老化、场地闲置荒废,土地资源利用低效,与周边繁华的科创片区格格不入,是武汉城区亟待提质升级的存量片区。历经数年精耕细作、拆改焕新,一座221.5米的超高层智慧地标拔地而起,8.19万平方米的现代化建筑通体通透、线条利落,刷新了洪山片区城市天际线,更彻底重塑了区域产业发展格局。

以文旅焕新聚文脉 以提质更新兴城韵

除了向新而行的产业赋能,“以古为新”的风貌传承也是城市更新的关键命题。作为承载千年荆楚文化底蕴的历史名城,伴随城市现代化进程提速,襄阳古城在发展中逐渐暴露出结构性矛盾,传统古城形态无法适配现代城市功能与市民生活需求。如何在不破坏历史格局、不损伤原有风貌的前提下,完成一场有温度、有记忆、有烟火气的古城焕新?

面对这一复杂的场景,中建三局始终将“保护”放在第一位,推进古城功能疏解、公共服务优化、人居环境整治,以保留、利用、提升为主要手段,开展小规模、渐进式有机更新和微改造。项目团队对核心地块与标志性建筑进行关键性档案查阅,确保改造有据可依,在更新中守护城市记忆的“历史密码”。

此外,针对项目公益性项目占比高,传统开发模式难以兼顾保护与开发、公益与效益的问题,中建三局依托城市规划与产业研究院的大师工作室和复合团队,充分挖掘存量运营资产,塑造运营场景,破解了单一文旅项目投资运营难题,探索出存量古城活化利用的可

持续发展路径。

目前,古城改造正在有序进行中,襄阳城墙东西门联通工程已完工,实现了城墙联通,使城墙动线更加流畅;古城区鼓楼商场外立面改造完成,与昭明台更加协调统一。项目不仅“修旧如旧”地还原了历史风貌,更计划通过挖掘“侠义襄阳”的城市精神,引入沉浸式灯光秀、水上游船、宋韵风情街区等,让深厚的历史底蕴转化为可见、可感的文商旅活力。襄阳古城的探索实践表明,历史文化街区的更新不只是物理空间上的修复,更是依托专业化的投资运营,实现文化价值复兴与长效经济收益的双向奔赴。

距离襄阳几百公里外的黄冈,也向社会递出了一张别具特色的城市文化名片。去年10月,中建三局黄冈市遗爱湖公园更新改造运营项目推出全国首个东坡文化沉浸式夜游,依托遗爱湖公园“一湖两岸”天然格局,搭建“梦回大宋、腹有诗书、乌台诗案、寂寞沙洲、承天夜游、赤壁怀古、一蓑烟雨、千里婵娟”八大核心场景,全景呈现苏东坡与黄冈相关的历程,打造穿越千年

摒弃传统写字楼粗放招商、只重租赁收益的模式,星城中心精准锁定“AI+建筑”细分赛道,打造全国领先的建筑产业智慧集聚高地。楼栋采用分层产业布局,低层配套公共服务、中层孵化初创企业、高层集聚成熟企业、顶层布局科研机构,形成“一栋楼承载一条完整产业链”的特色生态。依托洪山区35所高校、百万科创人才的优质资源,项目深度贯通创新链、产业链、人才链、资金链、服务链,为产业发展注入源源不断的智力动能。

“我们公司就是被这里的垂直产业集聚效应所吸引,今年整体搬入星城中心,作为科技型企业,直观感受到‘上楼就是上下游’的好处,上下游企业上下楼就能对接合作,省去大量跨区域对接成本。”武汉千搜科技集团有限公司负责人甘涛说。

作为中建三局全自持运营的重点项目,星城中心坚守长期主义发展理念,摒弃短期逐利思维,专注产业培育与生态构建。项目配套建设专属算力调度中心,开放真实工程应用场景,助力AI技术落地迭代升级,同时联动洪山区政府设立城市会客厅、数智招商中心,搭建政企双向赋能、协同发展的全新平台。从老旧厂区到智慧产业地标,星城中心的蝶变充分印证,城市更新的核心从来不是简单的建筑翻新,而是产业赋能与价值重生。

的文化之旅。

中建三局围绕东坡文化,统筹景观提升与文旅运营一体化推进,对遗爱湖公园中部湖心路周边陆地及水面合围区域可经营商铺、停车场及相关配套基础设施进行提升改造,系统激活遗爱湖片区的文化价值与城市功能。聚焦亲子家庭、年轻消费群体及苏东坡文化爱好者,打造集生态休闲、文化体验、夜游演艺、特色餐饮、互动娱乐于一体的沉浸式活态文化微度假目的地,致力于成为展示东坡文化与黄冈独特魅力的城市文化窗口。

项目以城市更新改造为抓手,通过“文化+科技”双轮驱动激活“东坡”城市级IP,在存量低效闲置资产盘活中探索文商旅融合发展新范式,打造城市内湖类文商旅综合体新场景。

遗爱湖公园的实践不仅重塑了城市滨水空间的公共属性,更探索出一条以文化IP驱动城市更新、以沉浸式体验激活历史记忆的可行路径,让千年文脉在当代城市生活中真正“活起来”,为城市存量空间的价值再生提供了可借鉴样本。

以微改精修聚温情 以场景重塑兴家园

如果说襄阳古城、黄冈遗爱湖公园是文脉赓续的样板,宜昌刘家大堰老旧小区改造项目则是民生微更新、长效可持续运营的新探索。

刘家大堰社区为宜昌典型大型老旧小区,建成于上世纪90年代,占地1320亩,拥有58栋楼、6032口人,承载着几代宜昌市民的生活记忆,也留存着老旧小区的普遍痛点。小区楼栋外立面老化脱落,楼道管线杂乱外露,内部道路狭窄坑洼,私家车随意停放挤占通行空间,缺少休闲健身、亲子活动的公共场地,部分沿街商铺油烟乱排、飞线充电乱象突出,整体居住环境陈旧杂乱。同时片区产权关系复杂、居民诉求多元,传统改造高度依赖财政资金,是老旧小区更新最难攻克的典型场景。

针对老旧小区“重建设、轻运营、难造血”的行业痛点,中建三局城投运营团队坚持问需于民、民生为本,深入社区倾听民意,统筹各方诉求,精准推进微改造、微更新。中建三局的志愿者通过入户走访等方式,发放并回收了1500份问卷,覆盖近70%的家庭,梳理出14项高频痛点:独居老奶奶怕半夜生病没人知道,年轻小夫妻为找不到停车位发愁,退休大爷想下棋找个坐的地方都没有……

针对居民真实需求,项目团队跳出传统工程建造思维,立足长期共建、长效运营,以“绣花式”微更新,落

地一系列有温度、接地气、可持续的民生场景,全方位激活社区存量价值。

在完善基础设施、整治人居环境、补齐公共配套的基础上,创新探索微利可持续的市场化运营模式,通过盘活闲置空间、优化社区业态、引入专业物业,破解传统旧改资金单一、后续运维乏力的难题,让老旧小区既改出新颜值,更活出新生活。

项目团队充分盘活社区9000余平方米闲置场地、废弃仓库及低效边角空间,落地14项便民惠民新业态,彻底补齐老旧小区配套短板。针对居民健身难问题,将荒废仓库改造为健身中心,推出单次9.9元、月卡144元、年卡719元的普惠亲民健身服务,让居民在家门口就能享受到平价健身。

同步建成的标准化社区食堂,提供实惠便民、营养健康的就餐服务,可以重点保障老人、上班族、刚需家庭日常就餐需求。此外还新增生鲜超市、少儿托管中心、共享书房、邻里咖啡休闲区、养老中心等多元场景,覆盖全年龄段居民生活、学习、休闲、育儿需求,实现小事不出社区、便民服务就近可享。

项目落地后,辖区二手房交易明显回暖,近半年成交超20套,有二手房房源挂牌价已比周边同类小区高出近10%,真正以小微社区场景激活存量沉睡资产,实

现民生效益、社会效益、资产效益多方共赢。

“数据是冰冷的,但感受是滚烫的,现在社区居民投诉率下降了60%,满意度升至90%以上,场景的打造使得居民就近消费,聚拢了烟火气,并且新增了100多个就业岗位,作为我们基层党组织来说,凝聚力得到显著提升,对我个人来说,社区治理越来越顺畅、社区工作越来越好做。”刘家大堰社区党委书记严明容说。

多年来,中建三局跳出单点改造的局限思维,立足片区整体发展,统筹颜值提升与内涵提质、短期建设与长期运营、民生福祉与经济效益,以广州、武汉等城市实践为载体,逐步形成“片区综合开发+产业导入”“历史文化保护+文商旅赋能”“老旧小区微改造+城市运营”等多元成熟模式,让城市更新深度扎根城市发展、贴近百姓生活。

从单点改造到全城焕新,从实践探索到标准引领。深耕城市更新赛道数年,中建三局始终坚守央企初心使命,紧扣城市发展需求,深耕产业升级,聚焦民生福祉。未来,中建三局将持续深耕城市更新沃土,以全链能力、创新模式、智库力量,持续赋能城市存量提质、功能升级、活力重生,全力铸就中国城市高质量发展的标杆“城市合伙人”。