

天津“津城”城市更新规划指引 (2023—2027年)

前 言

党的二十大报告提出，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。市第十二次党代会提出，实施城市更新行动，加快城市老旧空间复兴和品质提升。2022年12月市委经济工作会议提出，实施中心城区更新提升行动，优化更新提升以中心城区为重点的城市功能，着力打造宜居智慧城市，加快形成与高质量发展相适应的城市综合承载力。

为全面贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，天津市人民政府办公厅印发《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》（以下简称《实施方案》），坚持“以人民为中心”的发展思想，有序推进城市更新各项工作。

《天津“津城”城市更新规划指引（2023—2027年）》贯彻落实《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》等文件精神，依据《实施方案》进行编制，凝聚各方共识，为推进我市开展城市更新工作把好舵、驶好航。

目 录

一、总则	1
(一) 指导思想	1
(二) 编制目的	1
(三) 概念内涵	1
(四) 适用范围	2
(五) 编制依据	2
二、城市更新现状分析	3
(一) 城市更新发展历程	3
(二) 城市更新优势与挑战	3
(三) 城市更新总体思路	4
三、城市更新原则与目标	5
(一) 城市更新原则	5
(二) 城市更新目标	6
四、城市更新类型与更新指引	7
(一) 海河两岸更新提升	7
(二) 科创学圈更新提升	8
(三) 传统商圈商务楼宇更新提升	10
(四) 老旧厂房工业园区更新提升	12
(五) 历史文化资源活态利用	13
(六) 公共空间和配套设施更新提升	15

(七) 老旧房屋老旧小区更新提升	17
五、各区城市更新导向	19
(一) 和平区城市更新导向	19
(二) 河东区城市更新导向	20
(三) 河西区城市更新导向	20
(四) 南开区城市更新导向	21
(五) 河北区城市更新导向	21
(六) 红桥区城市更新导向	21
(七) 环城四区城市更新导向	22
六、保障措施	22
(一) 强化政府属地责任，加强部门协同	22
(二) 发挥实施主体作用，推动城市运营	23
(三) 把握土地资源优势，内外联动更新	23
(四) 创新政策制度体系，有序引导实施	23

一、总则

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，认真落实习近平总书记对天津工作的一系列重要指示要求，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，有力实施中心城区更新提升行动，大力推进科技创新、产业焕新、城市更新，进一步盘活存量、培育增量、提升质量，完善城市功能、激发城市活力、改善民生福祉、提高城市韧性、增强城市魅力和吸引力，推进城市内涵式、集约型、绿色化发展，为建设高质量发展、高水平改革开放、高效能治理、高品质生活的社会主义现代化大都市提供空间载体。

（二）编制目的

本指引旨在明确“津城”城市更新的指导思想、原则目标、更新类型、更新内容、保障措施等，指导各区编制城市更新规划。

（三）概念内涵

《实施方案》中明确城市更新是指针对城市建成区及其他市人民政府确定的城市重点区域内进行的城市空间结构调整、城市生态修复和功能完善、历史文化保护和城市风貌塑造、城市基础设施建设、新产业新业态融合发展等

综合整治、拆除重建或两者兼顾的规划建设活动。

（四）适用范围

本指引研究范围为“津城”。津城包括和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区、北辰区，以及东丽区、西青区、津南区除天津市绿色生态屏障外的行政辖区范围。

重点更新范围为津城核心区。津城核心区为外环线及外环调整线以内地区（含外环线及外环调整线绿化带）。

（五）编制依据

1. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》的通知（厅字〔2021〕36号）
2. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）
3. 《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）
4. 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）
5. 《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（津政发〔2021〕5号）

6. 中共天津市委 天津市人民政府 关于印发《中心城区更新提升行动方案》的通知（津党发〔2023〕17号）

7. 《天津市培育建设国际消费中心城市实施方案（2021-2025年）》（津党办发〔2021〕11号）

8. 《天津市人民政府办公厅关于印发天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》（津政办规〔2021〕10号）

二、城市更新现状分析

（一）城市更新发展历程

天津城市更新先后经历了震后重建、成片危陋平房改造、工业东移、海河两岸综合开发、迎奥运综合整治、老旧小区整治、棚户区改造和历史文化街区整体保护更新等阶段，居民生活质量和水平显著提升，历史文脉得到较好保护与传承，城市形象大幅改善。

（二）城市更新优势与挑战

立足新发展阶段，天津城市更新迎来了全新的发展机遇，也面临如下挑战：商业商务空间载体丰富，城市活力有待提升；津城核心区人口密度高，产业发展空间亟待挖掘，老旧厂区、零散老旧厂房有待转型升级和改造提升；历史文化资源丰富，活态利用方式仍需创新；公共服务品质不断提升，养老、托幼等公共服务设施短板有待补足，

教育、医疗等公共服务资源尚需均衡；人居环境持续改善，民生改造任务依然艰巨。

（三）城市更新总体思路

1. 立足城市发展定位，落实国家发展战略

立足天津“一基地三区”的发展定位，依托国家级历史文化名城的积淀，准确把握国际消费中心城市和区域商贸中心城市定位，以城市更新带动存量资源挖掘，提升城市综合实力，发挥区域服务带动作用，优化生产力布局，推动承接载体错位发展，增强津城核心区产业承载能力。

2. 切实改善人居环境，实现城市转型发展

为实现高质量发展、高水平改革开放、高效能治理、高品质生活的社会主义现代化大都市建设目标，天津迫切需要以城市更新为抓手，从人居环境改善、城市品质提升的角度，谋划城市转型升级发展路径，提升天津参与国际竞争和可持续发展的能力。

3. 彰显城市特色魅力，传承历史文化积淀

深入发掘历史文化资源，加强文化遗产和红色资源保护，增强历史自觉、坚定文化自信，打造具有鲜明特色和深刻内涵的文化品牌，保护和利用好历史文化街区，让历史文化和现代生活融为一体，讲好“天津故事”，实现永续传承。

4. 增存结构调整并重，探索更新实施模式

大力实施中心城区更新提升行动，提升产业实力、城市软实力、公共服务能力、城市治理能力，统筹生产、生活、生态布局，做优做强辐射带动。以改革创新为引领，充分利用市场化手段，按照“内外联动、近远结合、统筹平衡”的总体思路推动城市更新项目实施，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。创新资源整体统筹，落实城市发展目标，探索可持续更新模式，引领城市高质量发展。

三、城市更新原则与目标

（一）城市更新原则

1. 坚持功能提升，保障承载空间落位

防止大拆大建，避免片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益。坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。充分挖掘存量资源，提升津城核心区现代服务业发展能级，提升城市活力，优化城市空间结构。

2. 坚持注重保护，延续历史文脉

以历史文化价值为导向，全面保护好各类历史文化资源，注重历史文化资源的保护与活化利用，深入挖掘历史文化底蕴和人文内涵，培育现代时尚气息，让历史文化资

源在有效利用中实现永续传承。

3. 坚持绿色低碳，提升城市环境品质

倡导绿色低碳规划设计理念，整体推进生态空间建设与完善，坚持有机更新，加强绿色低碳建设，提升城市环境品质。加快推动产业结构调整优化，推进各类资源节约集约利用，推动形成绿色低碳的生产方式和生活方式。

4. 坚持民生为本，提高居民生活宜居性

以补短板、惠民生为更新重点，聚焦居民急难愁盼的问题诉求，鼓励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施或作为公共空间使用，为居民提供良好的生活环境。载体提升和配套完善结合，强化公共服务设施靶向供给，促进活力集聚和功能集聚，优化功能布局。

5. 坚持产业引领，助力城市高质量发展

以产业提质增效为目标，坚持以产兴城、以城促产、产城一体，科学谋划区域生产力布局。结合存量资源盘活，促进传统厂房、产业园区转型升级，完善服务配套，激发产业活力，提升产业能级。产业发展与功能提升结合，优化资源配置，汇集创新要素，鼓励新兴产业发展，促进产业集聚和产业生态形成。

（二）城市更新目标

坚持以人民为中心，通过多元化的城市更新，助力国际消费中心、区域商贸中心城市建设，实现区域协同发展

布局进一步优化、产业发展支撑作用进一步增强、生态文明建设步伐进一步加快、历史文化保护传承进一步加强、宜居城市建设水平进一步提升、基础设施功能进一步完善、安全保障能力进一步提升、城市治理机制进一步健全的目标。

四、城市更新类型与更新指引

结合天津市城市发展实际，城市更新分为“1+6”个类型。其中“1”是海河两岸更新提升，意在彰显天津地域特色；“6”是科创学圈更新提升、传统商圈商务楼宇更新提升、老旧厂房工业园区更新提升、历史文化资源活态利用、公共空间和配套设施更新提升、老旧房屋老旧小区更新提升，意在引领城市高质量发展。

（一）海河两岸更新提升

发挥海河两岸特色资源优势，打造彰显城市核心竞争力的世界名河。强化海河作为城市主轴的串联带动作用，提升海河沿线重要节点。以建设国际消费中心城市和区域商贸中心城市为契机，依托海河两岸丰富的商务楼宇、商业载体和历史文化资源优势，进一步强化打造以海河为标志的城市品牌。

1. 更新内容

（1）强化串联带动作用，提升城市功能。盘活存量商

业办公载体，活化历史文化资源，塑造特色消费场景，优化功能布局，集聚高端服务业态。

（2）提升滨河公共空间，激发城市活力。提升海河两岸步道系统和亲水平台等公共空间的舒适性。提升两岸公共空间及基础设施，促进滨河岸线、完善慢行系统等空间改造提升。发展水上交通，推动重要节点跨河步行桥梁建设，促进海河码头、观景节点与商业休闲载体有机串联，促进海河两岸互动，串珠成链、连线成片，提升海河沿线城市活力。

（3）塑造滨河特色风貌，提升城市“颜值”。丰富滨河界面，促进新老建筑有机融合，展现城市滨河风光和历史文化风貌。结合桥梁、公园、广场等公共空间节点，打造饱览城市风光、眺望城市天际线的观景点系统，丰富市民游客游憩体验。

2. 更新重点

提升海河两岸公共空间及基础设施，盘活海河两岸空置楼宇，活化利用历史文化资源，完善慢行系统和景观环境。提升海河沿线城市节点，促进城市活力和服务功能向海河两岸纵向延伸，联动历史文化街区功能活化。

（二）科创学圈更新提升

发挥高校创新优势和策源功能，全力打造科技创新高地，培育经济发展新动能。推进存量楼宇提质升级，培育

壮大创新经济，优化配置创新资源。以建设天开高教科创园为契机，引领带动南开区、西青区、津南区、华苑科技园等多个区域连片发展，转型提质，形成区域创新走廊，加速培育科研创新学圈。

1. 更新内容

（1）盘活存量空间载体资源。强化资源统筹利用，引入科技服务、文化创意等现代服务业，优化资源功能配置，集中打造优势科创载体，吸引高水平创新人才和高科技企业入驻，推动优势资源向科研创新学圈集中集聚，形成引领带动效应。

（2）完善周边配套服务设施。聚焦创新人群生活需求，优化生产、办公、休闲娱乐各功能配比，有机植入科技服务和高品质生活服务配套，营造智慧高效、便捷舒适、充满活力的创新创业生态环境。

（3）改造提升周边老旧社区。加强校区、园区、社区、城区一四区融合、联动发展，挖潜存量社区空间、闲置低效载体，改造提升老旧社区环境和品质，为科创人才提供高品质、低成本的创业空间、居住空间、社交空间，满足多层次的空间载体需求。

2. 更新重点

（1）高标准建设天开高教科创园，加快推动环天南医大片区一核心区建设，打造带动全市高质量发展的重要动

力引擎和新的增长极。

(2) 以高校作为转型催化剂，形成“科研生态圈”，发挥重点学科优势，推动大学与城区空间融合，营造适合创新创业的空间环境。

(三) 传统商圈商务楼宇更新提升

推动国际消费中心城市和区域商贸中心城市建设，重塑高品质中心商业商务区。准确把握“双中心”定位，以城市更新挖潜存量资源，提升双中心城市的核心承载力。有序推进存量商务楼宇升级改造、业态功能调整，形成相对集中的楼宇经济发展片区。完善周边配套服务功能，打造“一楼一品牌”特色专业楼宇，形成存量资源与新增投资的良性循环。引导津城核心区功能集聚，结合盘活存量资源，促进产业结构优化升级。

1. 更新内容

(1) 提高中心商业区能级。充分集成商旅文要素，串点成线、结线成网、强圈扩面，构建“国际消费地标—市级特色商圈—区级消费中心—社区便民服务”四级消费布局规划体系，统筹规划建设具有全球影响力和美誉度的标志性商圈。

(2) 完善配套功能。提升交通配套设施，改善交通微循环，强化 TOD 建设，推进轨道站点及周边地区一体化设计；构建商圈立体步行体系；鼓励有条件的商圈进行地下

车库的互联互通和智能化改造。

（3）提升商圈品质。促进商圈特色业态与历史文化有机融合，通过商圈升级推动建筑风貌及公共空间品质提升；提高商圈公共空间的文化特色、视觉吸引力和体验质量，推动传统商圈向智慧商圈转型升级。

（4）盘活用好存量商务楼宇。提升商务楼宇硬件配置标准及安全标准，推进楼宇智能化、数字化改造，提高整体物业服务水平；提升商务楼宇集中区域公共空间与公共服务设施品质，营建现代化程度高、功能复合、设施便利的商务环境和生活环境；优化楼宇内部业态结构，有针对性的导入产业，引进符合区域发展需求的产业门类，提升楼宇经济效益，集聚高精尖产业资源。

2. 更新重点

（1）推动滨江道一和平路金街、老城厢—古文化街、文化中心周边、意式风情区、天津之眼·大悲院等一批地标性核心商圈提质升级，大力发展首店首发经济、后街经济、夜间经济。

（2）加快建设国金购物中心、海信广场二期、中海环宇城、和融广场、中海俄欧风情街等一批高端商贸综合体，重点完善解放北路、友谊路、小白楼、六纬路片区的高端商务功能和商服配套。

（四）老旧厂房工业园区更新提升

促进老旧厂房转型，加快工业园区升级，提供新型产业载体，实现产城融合发展。充分挖掘老旧厂房历史文化价值，加强保护修缮，创新转型利用方式，实现工业价值与经济效益双提升。加快工业园区升级，补足配套设施，提供都市新产业载体，促进产城融合发展，增强城市魅力和吸引力，助力城市高质量发展。

1. 更新内容

（1）工业遗存保护利用。充分挖掘老旧厂房历史文化价值，保护修缮具有工业文化特色的老旧厂房、厂区，进行活化利用；补足配套设施，完善区域功能；挖掘工业文化记忆，增强文化体验；促进与工业文化传承相关的商业、旅游业态发展。

（2）促进产业转型升级。充分挖掘土地资源潜力，推动零星工业、仓储逐步向园区聚集，推动成片低效产业用地向新型产业用地转型，促进产业迭代升级；结合低效工业建筑及用地活化，增加展览展示、商务商业等产业配套服务设施，不断提升产业能级和创新效能。

（3）提升片区品质功能。结合零星工业用地腾退、低效工业建筑及用地转型等方式，增补公共服务设施，改善空间品质，提高路网密度，增补公共空间及步行通道，加强空间形态设计，融入周边城市肌理。

2. 更新重点

(1) 充分挖掘工业遗产及其他老旧厂房、厂区的历史文化价值和时代价值，与片区产业升级相结合，引入都市新产业，塑造公众新空间。以一机床等老旧厂区更新改造为重点项目，打造转型标杆。

(2) 津城核心区以老旧厂房、零散厂区改造提升为更新重点，重点腾退内环线内低效工业用地，腾退后优先增补公共功能，改造后的建筑优先用于补充区域教育、医疗、养老、文体等公共服务设施，提供都市新产业载体，建设旅游休闲、商业娱乐等新型服务消费载体。

(五) 历史文化资源活态利用

擦亮“津城”名片，保护和利用好历史文化街区，提升历史文化街区生命活力，延续历史文脉。讲好天津历史故事，打造以历史资源及文化为内在动力和外在竞争力的魅力名城，使其在现代化大都市建设中绽放异彩。深入推进城市更新提升，体现古今交融、中西合璧的文化底蕴，塑造有品位、有活力的城市风格。

1. 更新内容

(1) 加强历史文化保护。严格执行历史文化名城、历史文化街区、不可移动文物、历史风貌建筑等各级各类历史文化资源的保护要求。结合历史文化资源调查评估，鼓励新增保留具有历史价值的建筑。

(2) 活化历史文化资源。鼓励活化利用历史文化资源为纪念场馆、展览馆、博物馆等，为公共服务、旅游观光、休闲体验等功能提供空间；发展文化创意、总部办公或适宜的商业功能。积极盘活洋楼资源，促进文旅商融合发展，传承和发扬城市文化，发展洋楼经济区。

(3) 完善配套功能。增强历史文化街区的步行可达性，提高历史文化街区活力；梳理街巷空间体系，优化慢行系统，完善商业动线。

2. 更新重点

(1) 加强十四片历史文化街区的保护与活化利用，留住城市记忆，增强文化认同。完善五大道、一宫花园等历史文化街区步行系统，串联历史文化资源和公共开放空间，塑造多元化的文化体验线路。推动不可移动文物及历史风貌建筑对公众开放，以用促保。

(2) 盘活用好小洋楼资源，推进区域整体规划、分步整修，创新经营开发模式，重点推进和平区五大道、泰安道、解放北路、中心花园和河北区意式风情区等片区活化利用。

(六) 公共空间和配套设施更新提升

合理补充完善公共服务设施和市政、交通基础设施，提高城市安全韧性，不断提升城市品质。提升公共服务品质，合理配置公共服务设施，增设公共空间，满足多样化

需求。提高城市安全韧性，结合存量设施改造，补充市政基础设施短板，发挥综合效能，提升交通服务能力等方面的引导作用，增强设施承载力。塑造宜居生活社区，提升慢行系统的连续性、安全性和舒适性，持续提升整体环境品质。

1. 更新内容

（1）公共服务设施类

补充公共服务设施短板。盘活闲置低效用地及房屋资源，鼓励用地功能混合使用，兼容补充养老、托幼等公共服务设施短板。考虑与常住人口变化相协调的服务供给，按实际服务人口规模匹配资源，促进教育、医疗、体育、文化资源等基本公共服务设施合理配置。

（2）市政基础设施类

补充基础设施短板。排查整治安全隐患，推动地面设施和地下市政基础设施更新改造统一谋划、协同建设。结合存量设施改造，补充环卫公厕、生活垃圾转运站等周边基础设施短板。鼓励基础设施改造与老旧小区改造、市政道路改造、地铁建设等有序衔接。

增强设施功能。结合基础设施用地提升，增强设施承载力，引入新技术应用，促进设施智慧化改造。

发挥综合效能。突出轨道 TOD 建设、公交设施复合化利用在完善城市空间布局、优化产业结构、提升交通服务

能力等方面的引导作用，补充完善停车设施和市政基础设施。

（3）公共空间类

优化提升慢行系统。结合城市开敞空间，完善绿道系统，打通慢行卡点，优化小微绿地，增强环境品质，重点改造提升重要节点公共空间。推动外环城市公园建设，建设与绿环绿廊绿楔相互嵌套的健身设施。

补充提升生态公园。鼓励近自然、本地化、易维护、可持续的生态方式，塑造各有特色、相互连通的自然生态空间，打造环城绿道，提供体育场所，提升人均绿地水平。

增加复合功能。鼓励运用市场机制，利用盘活边角地等存量低效用地，以及充分挖掘边角地、夹心地、插花地等资源，改造提升为小游园、微绿地、公共停车场、健身场地、增加开敞式健身设施等。结合公共空间改造升级，引入海绵化改造，鼓励地上地下复合利用，适当引入体验、娱乐、休闲、体育等活力业态。补充公共停车、排水设施、公厕、生活垃圾转运站等交通、市政、环卫基础设施短板。

2. 更新重点

结合建设强度和人口密度控制，优化教育、医疗等基本公共服务设施等资源配置；结合城市开敞空间，完善绿道系统，重点改造提升重要节点公共空间，加快推动柳林公园等外环城市公园项目建设；优化文化资源配置，加强

天津博物馆、天津美术馆、天津图书馆、天津大剧院、天津自然博物馆等场馆内容建设和运营管理，进一步提升场馆吸引力和公众参与度。

（七）老旧房屋老旧小区更新提升

以多元化城市更新引导居住生活方式的转变，提升人民群众居住品质和生活质量。将津城核心区老旧房屋更新、人口合理有序疏解与外环城市公园周边区域新型居住社区建设相结合，使居民住房条件得到实质性改善。通过保护、改建、重建三种方式对城市建成区非成套住房进行成套化改造，完善功能设施，改善人居环境。完善老旧小区市政配套基础设施，提升公共活动空间，补充社区服务设施、便民商业服务设施，健全社区管理机制，因地制宜、精准施策，提升人民群众居住品质和生活质量，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

1. 更新内容

（1）老旧房屋成套化改造。以建筑改建、扩建等方式，增加独用厨卫设施实现成套化。鼓励采用置换腾退、自主合户等方式，从根本上解决成套化问题，提升人均居住标准，完善户型使用功能。

（2）补充社区公共服务设施。充分利用居住社区内空地、拆除违法建设腾空土地、社区配套、公有住房等存量资源，通过现有建筑改建、升级改造等方式，补充社区养

老、文化活动站、托儿所、居民活动场、邮政快递等社区服务设施，提高老旧小区生活配套水平。

（3）完善市政配套基础设施。完善水、电、路、气、热、信等设施，通消防通道，规范防灾设施，合理规划停车位，配建充电桩，合理配置环境卫生设施等。

（4）提升公共活动空间。开展景观绿化提升改造，大门围墙及入口标识提升改造，提升文化氛围。结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设口袋公园、袖珍公园，配置健身器材、休息座椅、儿童娱乐等休闲设施。对社区内慢行通道等无障碍设施进行提升改造。

（5）引导多业态聚集的社区商圈。推动便民商业设施进社区，满足居民日常生活基本消费和品质消费，形成多业态聚集的社区商圈，打通社区“最后一公里”。

（6）健全社区管理机制。结合老旧小区改造梳理社区管理单元，引入专业物业服务，建设物业管理服务平台，补充完善社区智慧安防设施。

（7）吸引社会资本参与运营。探索市场运作的社区更新可持续模式，协调社区各类存量资源，吸引社会专业企业参与运营，以长期运营收入平衡改造投入。

2. 更新重点

按照国家及市级相关文件要求，结合各区实际，有序推进各区老旧房屋老旧小区改造提升工作；鼓励市场化主

体以收购运营、租赁运营、收旧换新等方式，促进区位条件好、交通便捷、就业岗位密集地区的老旧房屋和老旧小区存量住房改造。结合外环城市公园周边地区建设改善型住房、适老型住房，促进市场化疏解，使老旧房屋老旧小区居民住房条件得到实质性改善，居住人口密度和结构布局科学优化。

五、各区城市更新导向

各级政府作为城市更新工作的责任主体，将本指引作为城市更新工作重点任务的方向性指引。各区落实海河作为主轴的功能提升任务，通过老旧房屋老旧小区改造持续提升人民群众居住品质和生活质量，在此基础上结合各区资源禀赋和更新重点，挖掘优质资源潜力，着眼本区发展，用足各类更新政策，积极统筹协调业主、产权单位等多元主体共同推进城市更新工作。

（一）和平区城市更新导向

和平区城市更新重点是中心商业区、传统商圈、商务楼宇更新提升和历史文化街区活化利用等。重点推进和平路及滨江道所在的中心商业区劝业场地区提升；南门外大街地区等传统商圈业态提升；解放北路、小白楼地区商务楼宇盘活利用；五大道、泰安道、鞍山道等历史文化街区活力提升，活化利用历史文化资源，打造文旅商融合聚集

区。

（二）河东区城市更新导向

河东区城市更新重点是老旧厂房及老旧工业厂区活化利用、存量产业园区转型升级、存量商务楼宇盘活利用、历史文化资源活化利用等。发掘河东区深厚工业底蕴，促进低效厂房资源活化利用，充分发挥以一机床等老旧工业厂区改造为重点，突出工业遗存价值；提升转型产业园区，提高产业空间效益，加快河东区金贸产业园、棉三创意产业园、二次方二手商品流通电商产业园等创新发展；以六纬路片区提升为重点，盘活存量商务楼宇，打造高端商务服务聚集区；挖掘大直沽历史文化资源价值，打造文旅亮点。

（三）河西区城市更新导向

河西区城市更新重点是金融商务功能提升、产业及文创园区建设等。强化金融发展活力区功能价值，以小白楼、友谊路地区和文化中心周边地区提升为重点，结合友谊路沿线存量空间挖掘，提高商业商务功能的承载能力，围绕文化中心挖掘存量载体，引入新功能新业态，吸引年轻人群和高端服务，促进活力集聚；加快陈塘科技商务区、新八大里数字经济聚集区建设，推进天津数字出版产业园、陈塘关哪吒数字文创园、渤海化学数字产业园、764 文化创意产业园等主题产业园建设。

（四）南开区城市更新导向

南开区城市更新重点是科创学圈、老旧工业区、产业园区更新提升和历史文化街区活化利用等。充分利用高校资源优势，提升改造空置楼宇，高标准建设天开高教科创园核心区；推进西营门等老旧工业区更新改造，加快推进智能制造产业园、新动能引育中心二期等园区建设提升，着力培育智能制造产业集群；以老城厢历史文化街区活力提升为重点，提升历史文化街区活力，大力开发鼓楼、古文化街等历史文化街区旅游价值，完善基础配套设施，有序推进老城厢融合发展。

（五）河北区城市更新导向

河北区城市更新重点是传统商圈、特色园区更新提升和历史文化资源活化利用等。促进大悲院等传统商圈改造提升；加快河北区东疆之星·意风新经济产业园、大意风区数字经济示范区、张兴庄“人工智能+车联网”产业园、通广科技园、中车科技创新城等特色园区建设或改造提升；以一官花园历史文化街区活力提升为重点，深入挖掘洋楼、名人故居历史文化底蕴，注入产业业态，营造美院周边艺术生态圈，打造独具魅力的特色艺术街区。

（六）红桥区城市更新导向

红桥区城市更新重点是传统商圈、重大基础设施周边、

工业园区更新提升等。创新发展运河新天地、摩天轮等夜间经济，打造新型消费场景，服务天津国际消费中心城市建设，促进传统商圈复兴；充分发挥西站交通枢纽优势，以打造京津冀同城商务区和盘活低效商业载体为更新重点，充分借助地铁建设有利契机，带动地区开发建设，补足基础设施短板；加快红桥区光荣道科技创新产业带、卓朗工业软件园建设。

（七）环城四区城市更新导向

环城四区城市更新重点是产业园区转型升级、公共空间及周边区域建设等。充分结合存量工业区转型升级需求，谋划开发区产业增长引擎，积极推动产业向重点园区聚集，实现产业集群化发展和用地高效能利用，通过产业功能导入、服务配套升级、人居环境改善等方式，综合打造产城融合示范区，充分利用存量用地资源，满足多元化的群众居住环境改善需求；以柳林公园等外环城市公园及周边地块新型社区建设为更新重点，发挥公共空间生态价值，促进区域生产、生活、生态和谐发展。

六、保障措施

（一）强化政府属地责任，加强部门协同

各区人民政府作为各类更新改造工作的责任主体，全过程统筹监管城市更新各项工作，负责组织实施主体会同

区住房和城乡建设规划资源等部门，按照规划及相关标准要求，因地制宜、量力而行，编制本区城市更新规划、制定年度实施计划，分类有序组织实施。市城市更新工作领导小组各成员单位根据各自职责，指导、监督各类更新改造工作。

（二）发挥实施主体作用，推动城市运营

鼓励各类实施主体围绕城市发展需要，梳理盘活可经营性资源，用足各类金融创新政策，探索多元化更新路径。充分发挥市场化运营作用，转变城市开发建设方式，推动城市运营模式创新，实现城市资源价值提升。

（三）把握土地资源优势，内外联动更新

结合历史文化保护与存量资源利用，探索内外联动更新模式，实现城市优质资产运营价值与区域价值的整体提升。发挥存量土地资源优势，助力核心区域风貌保护和功能提升，优化城市空间结构，积极引导人口布局，统筹推进城市存量提质改造和增量结构调整。

（四）创新政策制度体系，有序引导实施

按照国家“一城一策”要求，结合城市更新探索现代住房制度和相应房地产调控措施。鼓励新建社区建设与老旧小区改造联动，使市民多元化的住房需求得到合理满足，居住条件得到根本性改善，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

天津“津城”城市更新规划指引（2023-2027年）

津城和津城核心区范围示意图

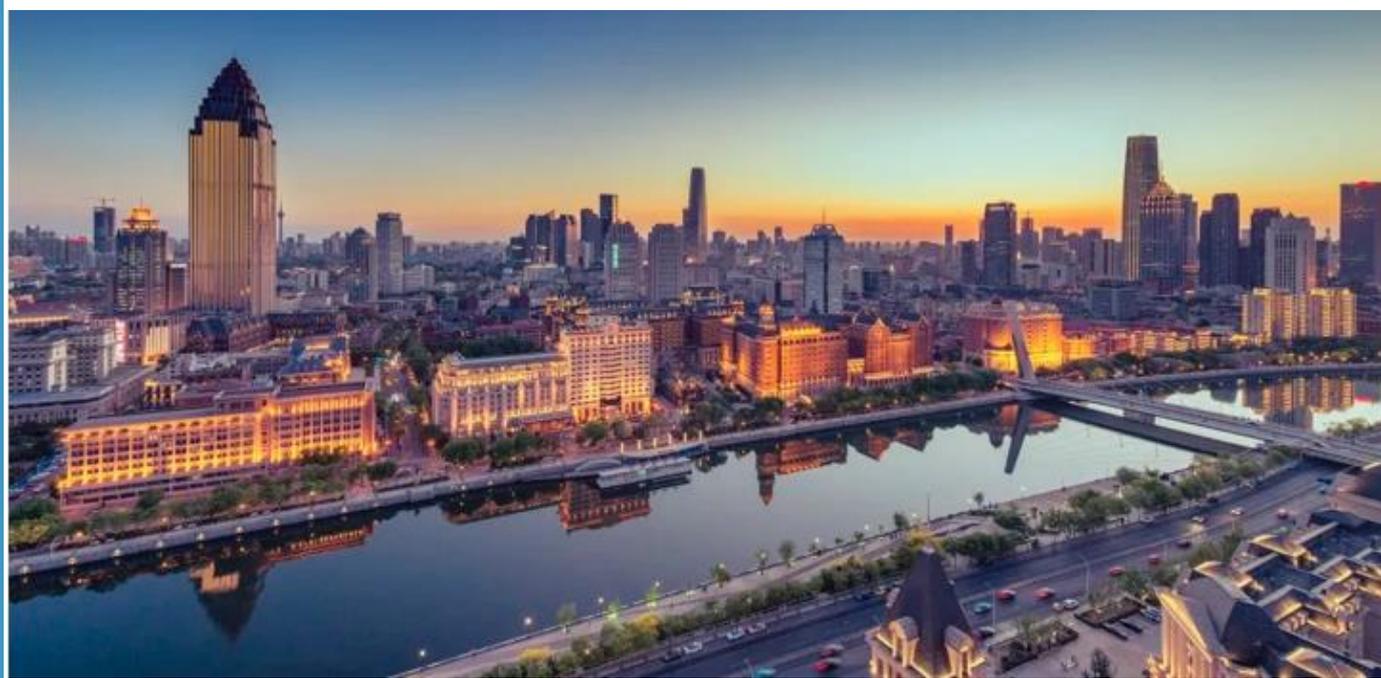


天津“津城”城市更新规划指引（2023-2027年）

城市更新类型示意图

海河两岸更新提升

发挥海河特色资源优势，打造彰显城市核心竞争力的世界名河。



科创学圈更新提升

发挥高校创新优势和策源功能，全力打造科技创新高地，培育经济发展新动能。



传统商圈商务楼宇更新提升

推动国际消费中心城市和区域商贸中心城市建设，重塑高品质中心商业商务区。



老旧厂房工业园区更新提升

促进老旧厂房转型，加快工业园区升级，提供新型产业载体，实现产城融合发展。



历史文化资源活态利用

擦亮“津城”名片，提升历史文化街区生命活力，延续历史文脉。



公共空间和配套设施更新提升

合理补充完善公共服务设施 and 市政、交通基础设施，提高城市安全韧性，不断提升城市品质。



老旧房屋老旧小区更新提升

以多元化城市更新引导居住生活方式的转变，提升人民群众居住品质和生活质量。

