

海河国际商业中心发展规划

天津市商务局

二〇一九年六月

目 录

第一部分	规划背景与目的	1
	一、规划背景	1
	二、规划目的	1
	三、规划范围与规划期限	2
	四、规划依据	2
第二部分	现状分析	4
	一、商圈认识	4
	二、现状概况	4
	三、存在问题	11
第三部分	总体思路	17
	一、发展目标	17
	二、定量目标	17
	三、总体思路	18
	四、空间结构	18
第四部分	规划策略	26
	一、打造海河商业文旅经济带	26
	二、建设国际性特色商业中心	29
	三、构建以人为本的运营模式	35
	四、培育充满活力的夜间经济	37
	五、搭建便捷人性的动线系统	39

六、创建智慧互联的商业社区	43
第五部分 商圈指引	49
一、率先打造商圈	49
(一) 滨江道-和平路商圈.....	49
(二) 五大道商圈	65
(三) 意风区商圈	71
(四) 津湾广场商圈.....	79
二、整体推进商圈	86
(一) 老城厢-古文化街商圈.....	86
(二) 泰安道-小白楼商圈.....	93
(三) 南门外大街商圈.....	102
(四) 六纬路商圈	107
(五) 大胡同商圈	112
第六部分 保障措施	119
一、创新管理和经营思路.....	119
二、实施对各商圈特色考核.....	119
三、加快构建智慧商圈平台.....	120
四、严格遵守生态保护管理要求.....	121
五、严格遵守历史文化保护要求.....	121
六、策划活动促进繁荣繁华.....	121

第一部分 规划背景与目的

一、规划背景

（一）京津冀协同发展战略带来新机遇

京津冀协同发展战略要求天津扩大开放力度，增强国际影响力，与北京共同打造世界级的城市群体系，成为具有一定全球影响力的世界城市。国际化商业中心的建设将成为提升天津世界城市影响力的重要途径。因此，应整合天津现有商业资源，建设国际级商业中心，提升城市综合竞争力，打造城市品牌。

（二）新兴商业模式与供给侧改革提出新要求

近年来电子商务的快速发展、新兴商业业态的兴起对天津市商业发展，特别是实体商业经营造成了巨大的冲击，未来商业发展模式、发展重点等都需要在新的形势下进行转型升级。

新常态下消费结构升级并向多样化、高端化转换，继续用扩大投资的办法化解供需矛盾已不可持续，实行供给侧改革，提高有效供给能力，通过创造新供给、提高供给质量，扩大消费需求将是天津商业发展的必然选择。

（三）上位规划对海河国际商业中心发展提出新目标

《天津市商业布局规划（2011-2020年）》提出建设海河国际商业中心，成为天津的城市名片。

二、规划目的

（一）落实国家战略要求

贯彻五大发展理念，落实京津冀协同发展规划中对天津“一基地三区”定位要求，落实习近平总书记对天津“三个着力”的要求，优

化商圈环境，助推天津经济转型发展，为承接非首都核心功能疏解提供载体。

(二) 适应商业发展趋势

深入分析新环境下海河国际商业中心面临的问题，提出在新商业发展趋势下优化商业业态和空间布局的行动策略。

(三) 优化商业发展环境

围绕海河形成滨河商业特色，提高交通便捷性、增强环境舒适性，强化时尚性和标志性，提升消费者购物体验，塑造更具活力和生命力的实体商业氛围。

(四) 提出商业政策工具

按照政府和市场在商业服务业发展中的职能分工，梳理出政府可以实施的具体行动和政策工具。

三、规划范围与规划期限

(一) 规划范围

围绕海河，东至进步道、七纬路、八纬路，南至马场道、大沽南路、直沽桥，西至城厢西路、南开二马路、福安大街、鞍山道、西安道、岳阳道、西康路，北至南运河、狮子林大街，占地约 1063 公顷。南北距离 5.3 公里，东西距离 5.3 公里，涉及海河长度 6.7 公里。

(二) 规划期限

规划期限为 2018-2035 年，近期到 2020 年。

四、规划依据

天津市城市总体规划等上位规划是本次规划的重要依据。《天津市城市总体规划（2005-2020 年）》提出：完善中心城区的市级金融、商业主中心，在中心城区海河两岸布置市级中心商业区、中心商务区

和现代化综合商务会展中心。《天津市现代服务业布局规划（2008-2020）》明确全市各区（包括市内六区）的现代服务业主导产业及布局指引。《天津市商业布局规划（2011-2020 年）》提出，建设海河国际商业中心，成为天津的城市名片。

第二部分 现状分析

一、商圈认识

从空间尺度来看，海河国际商业中心不是“一个”商业中心，而是围绕海河发展的若干个商圈的组合，是天津市的商业核心地区。

从核心资源来看，海河国际商业中心是天津人气最高、客流量最高的地区，由此形成各种商业要素在该地区集聚，经历史积淀和不断更新变革，已经成为天津商业无可替代的核心地区。

二、现状概况

（一）现状用地

海河国际商业中心总用地面积 1063 公顷。其中：商业用地 184.78 公顷，占比 16.07%；商务办公用地 108.47 公顷，占比 9.43%；娱乐康体用地 4.85 公顷，占比 0.42%；公共管理与公共服务设施用地 126.89 公顷，占比 11.03%；居住用地 260.37 公顷，占比 22.64%。

从各类用地的用途看，直接提供商业服务业的用地 190 公顷，占比达到 16.52%（包括商业、娱乐康体等）；就业空间 227 公顷，占比达到 19.74%（包括商务用地、公共管理与公共服务设施，不包括体育用地）；居住空间 260 公顷，占比 22.64%。综上，本地潜在的消费人群约为 40 万，其中包括居住人口 20 万人，就业人口 20 万人。

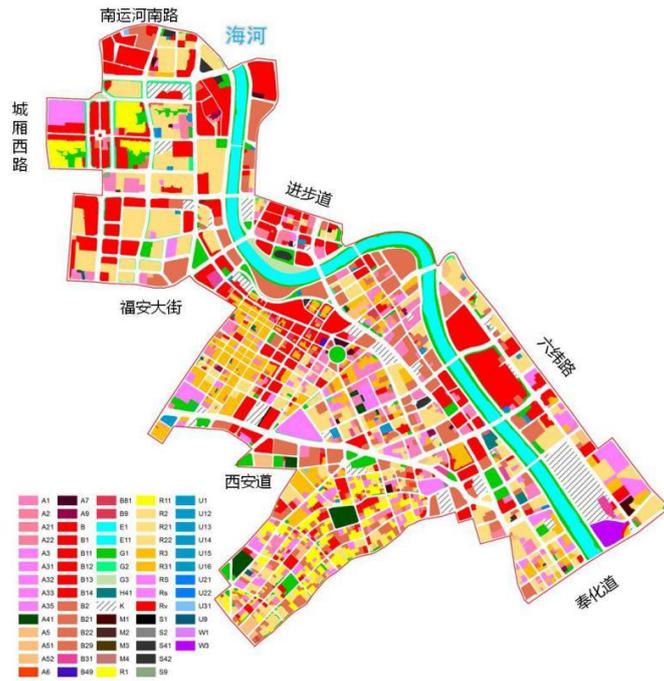


图1： 海河国际商业中心现状用地图

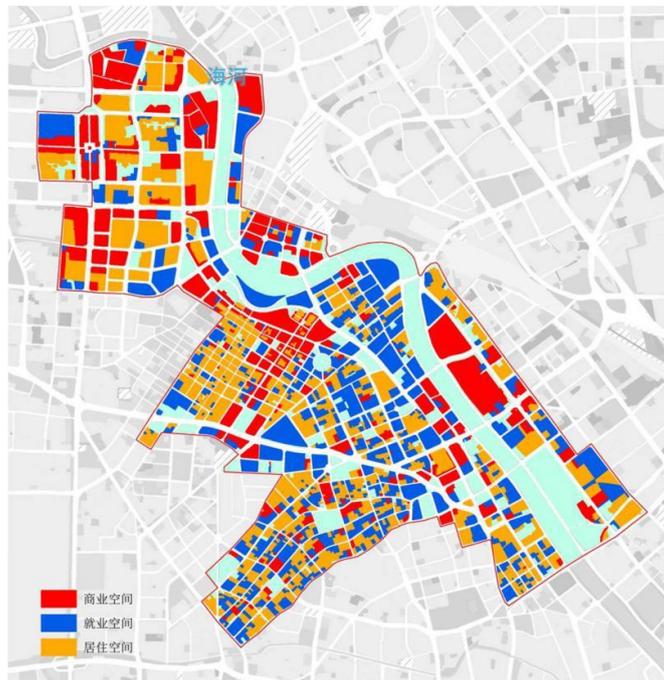


图2： 海河国际商业中心商业、居住、就业空间分布示意图

(二) 现状商业网点

2017年，海河国际商业中心实现销售额350亿元。规模以上商业设施70家，总建筑面积约236万平方米。其中：购物中心9家（占

全市 1/4); 规模以上百货店 26 家(占全市 1/3); 规模以上超市 5 家; 规模以上专业店 7 家; 规模以上餐饮商户 23 家。根据互联网数据分析, 海河国际商业中心内有各类商家 9001 家, 包括超市和各类商店 3525 家, 餐饮商户 5332 家, 宾馆酒店 144 家。

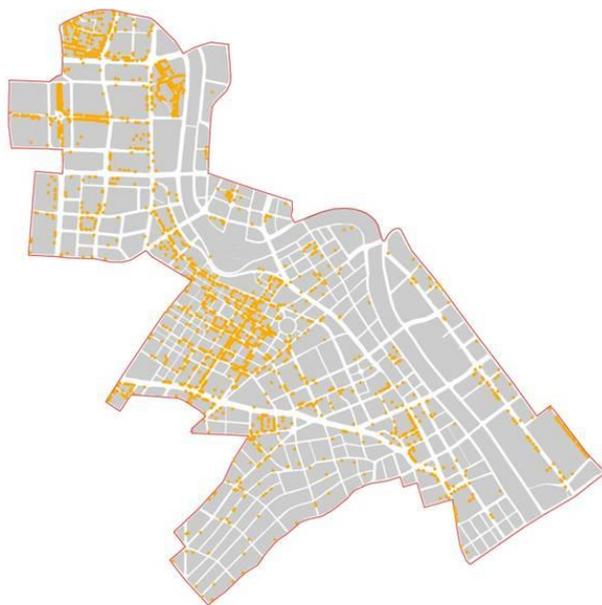


图3: 海河国际商业中心的超市和商店空间分布示意图

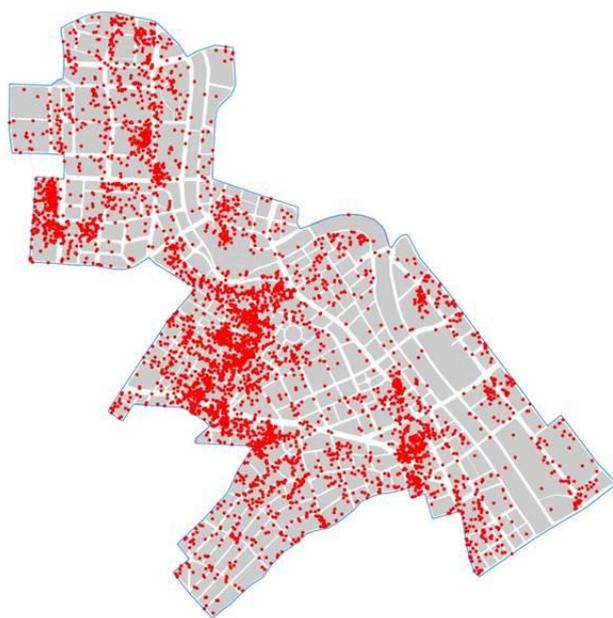


图4: 海河国际商业中心的餐饮商户空间分布示意图



图5： 海河国际商业中心的宾馆、酒店空间分布示意图

（三）商业网点空间集聚度

运用 GIS 技术分析海河国际商业中心商业网点空间集聚度,滨江道周边是网点集聚度最高的地区,其次是东马路、大悦城、小白楼地区。从大众点评餐饮活跃度看,主要集中在滨江道和南京路交口、恒隆、大悦城等购物中心集聚地区。

同时,分区域来看,每个分区域都有各自较为活跃的节日地区。从餐饮活跃度来看,活跃节点基本均集中在购物中心和特色街。

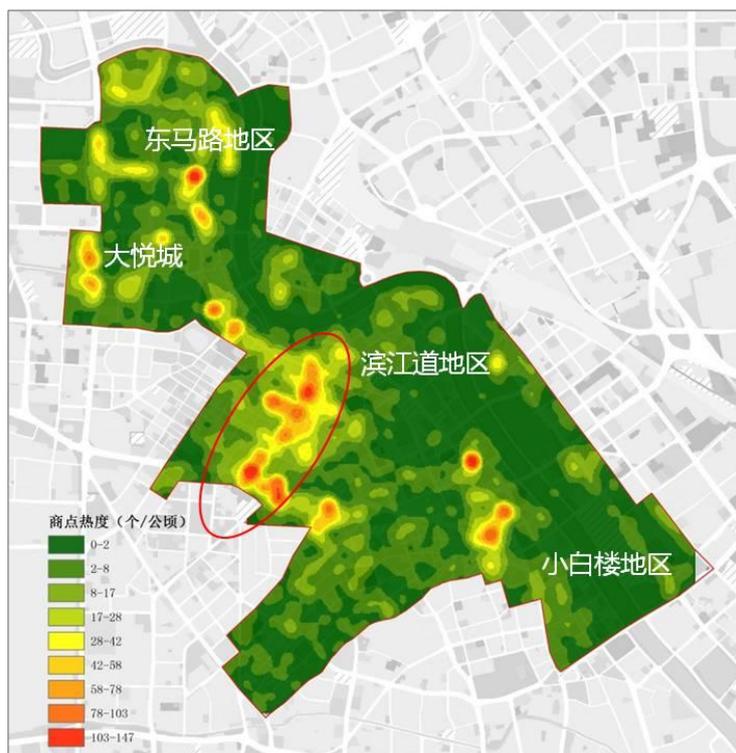


图6： 海河国际商业中心的商业网点空间集聚度分析示意图

(四) 交通可达性

该区域内交通条件便利，拥有 4 条地铁线，11 个地铁站点，29 个地铁出入口。地铁站步行 10 分钟基本可以覆盖商业中心 65% 的地区。该区域公交站点密度较高，共有 97 个公交站点，公交可达性分布较为均匀。现状区域内路外社会公共停车场 9 处，约 3000 个车位，路内划线车位约 1000 个。局部地区依然存在缺口，白天总缺口约 7000 个。

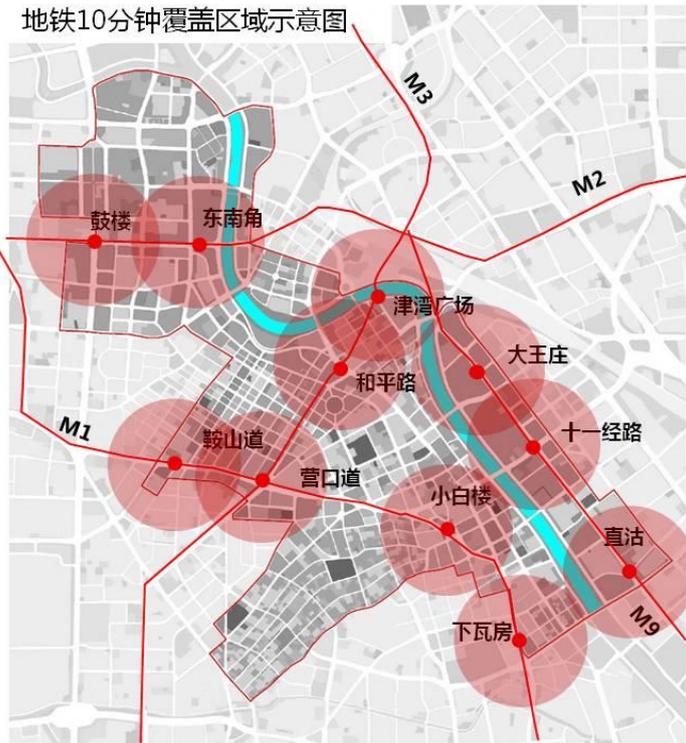


图7： 海河国际商业中心的地铁 10 分钟覆盖区域示意图



图8： 海河国际商业中心地铁线及站点分布示意图

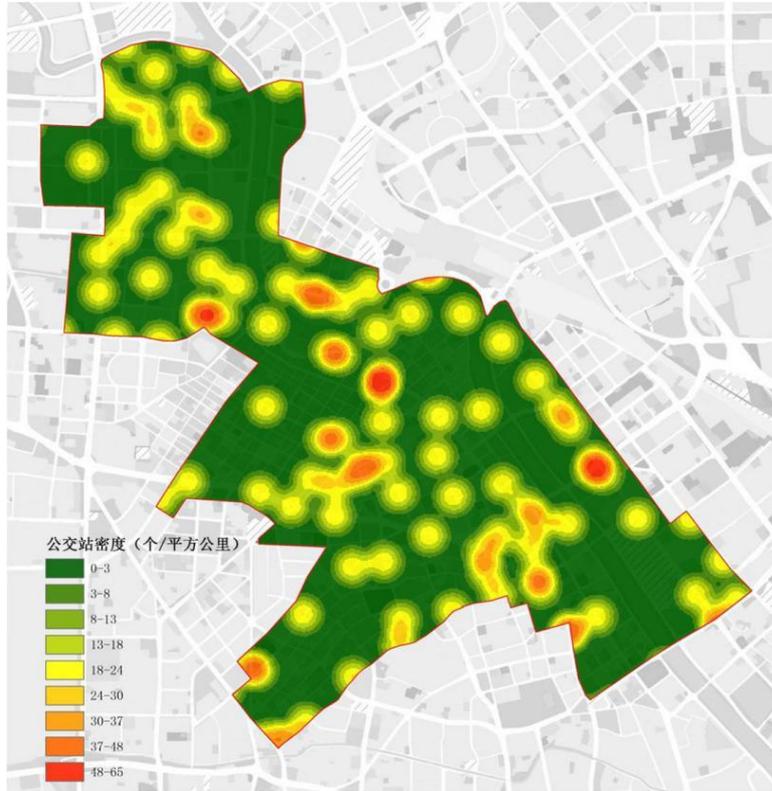


图9： 海河国际商业中心公交站点密度示意图

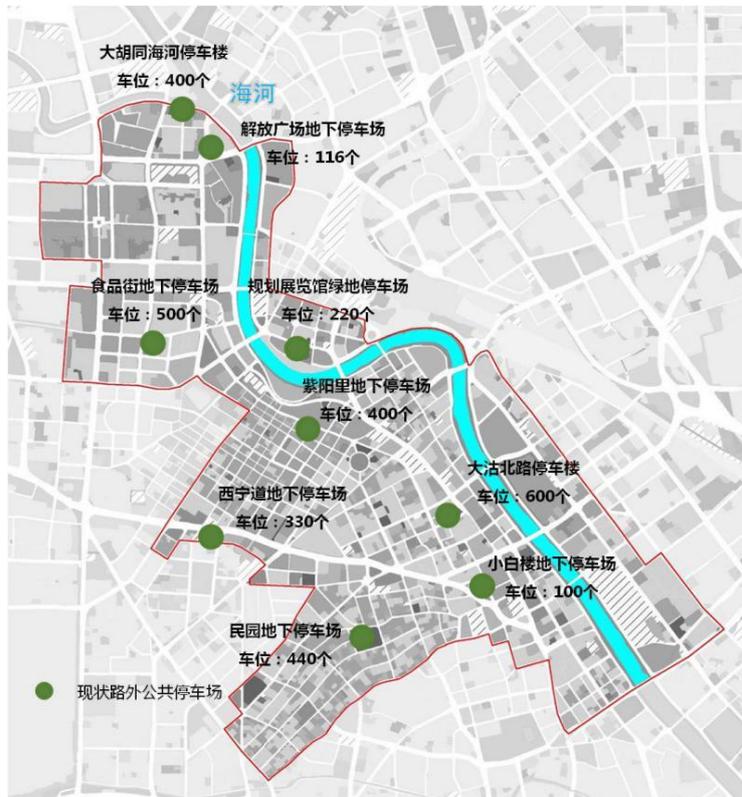


图10： 海河国际商业中心停车设施分布示意图

三、存在问题

(一) 区域商业影响力、认知度亟需提升

天津曾是我国北方最重要的商业中心。当前，天津的区域影响力和国际知名度有待提升。在福布斯发布的中国大陆最佳商业城市排行榜中，天津仅位于13位。从权威商业街区排名来看，天津商业街区影响力不强。

同时，天津以海河为特色的商业认知度有待提升。海河国际商业中心没有充分凸显海河这一特色优势资源，区域认知度不强。

(二) 经营模式相对滞后于消费需求

经营模式滞后，受电商和新兴商圈的冲击，各项商业指标下滑。商场销售额下降，例如劝业场下降21.9%，滨江商厦下降16.4%，伊势丹下降9.29%；商场客流量减少，例如劝业场下降35%，中原百货下降30%；闭店潮出现，远东百货、百盛百货、乐天百货相继闭店。



图11：海河国际商业中心主要商业网点2017年销售情况示意图

表1：目前处于停业状态的百货店一览表

项目名称	建筑面积	使用面积	产权归属	闲置面积
天津百盛	75000	65000	万达集团	75000

财神道	14000	7000	个人	14000
庆欣商厦	11000	6000	华业房产	11000
远东百货	52700	43000	九策集团	52700
乐天百货	70000	50000	天津仁恒置业	70000

业态结构单一。海河国际商业中心主要以零售购物和餐饮功能为主,缺乏具有鲜明特色的主题性消费概念,不适应新的商业发展模式。相比之下,国际知名商圈都具有丰富的业态结构,比如东京银座商业街的业态结构中,零售业仅占 20%,餐厅、茶馆、咖啡厅共占比 40%,酒吧、夜总会占比 30%,剩下 10%业态包括画廊、展览馆等文化设施。伦敦牛津街的业态结构中,41%是百货,31%是专卖店,12%是餐饮、休闲业态,8%是文化娱乐,剩下 8%为金融商业。而天津滨江道-和平路地区的业态构成单一,73%均为零售,11%为餐饮服务,仅有 2%是娱乐体验,14%为其他服务,业态丰富性与国际知名商业商圈差距较大。

海河国际商业中心的主题活动缺乏系统策划,特别缺乏展览展示、艺术演艺、节庆活动、人际交流等体验型活动。从国际发展经验看,国际大都市的重要商圈均有丰富的主题活动内容,体验经济发达,如东京银座地区,民间团体经常举办各种展览会、表演会和其他艺术活动;每年秋季 9-10 月间,由商会组织举行大型银座节活动,主要举办检阅游行、音乐演奏、祭祀银座神社等活动。此外,伦敦牛津街每年圣诞前夕会举行圣诞亮灯仪式,在 11 月末举行仪式邀请一位名人将彩灯点亮,彩灯装饰将持续至转年一月中旬;平日各大百货、专卖店也会举办一些街头活动、手工作坊,并定期更换橱窗装饰,营造出活跃的商业氛围。

(三) 缺乏对历史文化等相关要素资源的挖掘整合

首先,缺乏对历史文化街区建筑的利用。海河国际商业中心规划

区与历史文化街区高度重合，文物保护单位众多，街区风貌独特，商业发展应进一步发挥历史文化资源的价值。

其次，缺乏对商业老字号资源的开发与挖掘，没有对商业老字号进行整合与展示。天津共有 45 家商业老字号，是重要的商业资源，目前在海河国际商业中心内没有形成集中展示区域。

此外，特色文化设施宣传和整合力度不够，不能充分体现天津海河文化和大运河文化的特色。海河国际商业中心内的老城厢及周边地区近年形成了一批博物馆，但规模较小、布局分散，宣传方面也未整合没有形成影响力，无法充分体现天津海河文化和大运河文化的特色。

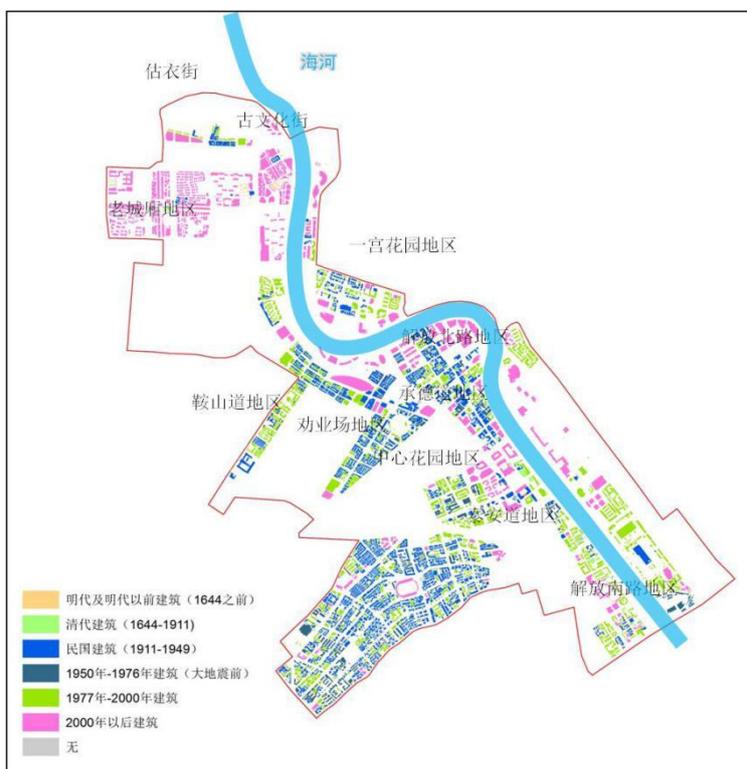


图12：海河国际商业中心范围内的历史街区示意图

（四）商业空间环境的宜人性、体验性需进一步提升

海河国际商业中心的商业街两侧以商店为主、街道环境单调、缺乏广场等供消费者交流、商家举办展示活动的空间；街区空间延伸不足，并未形成完整商业区域。



图13： 和平路商业街空间环境示意图

（五）区域交通模式无法支撑国际商业中心的地位

区域交通模式不明确，轨道交通出行比例较低，重要轨道车站未充分发挥“对外门户”节点功能。现状区域各商圈轨道站点周边土地深度开发和环境品质提升并不充分，区域轨道站点目前仅承担交通通行功能，与周边街区业态互动融合效果并不理想，远未达到作为地区门户型交通枢纽节点的水平，通过枢纽节点聚集人气、带动商圈活力的功能有待强化。

区域内部公交服务模式单一，服务水平较低，缺乏高品质多元化的交通服务。该区域是天津最具人气和活力的商业核心地区，区域内外地游客比例较高，但目前并未针对其功能定位进行公交差异化布局。区域内公交服务主要以普通常规公交为主，服务模式相对单一，缺乏多元化、特色化的公交服务模式，一定程度上制约了区域发展。

区域内部停车问题显著，严重影响道路环境品质和区域可达性。区域目前现状车位约 4000 个，但路外停车设施总体使用率不高，地下停车场空置明显，而大量车辆停放在道路两侧，约 70%道路两侧被停车占用，其中违章占道停车比例较高，严重影响正常车辆通行，限制了区域可达性。

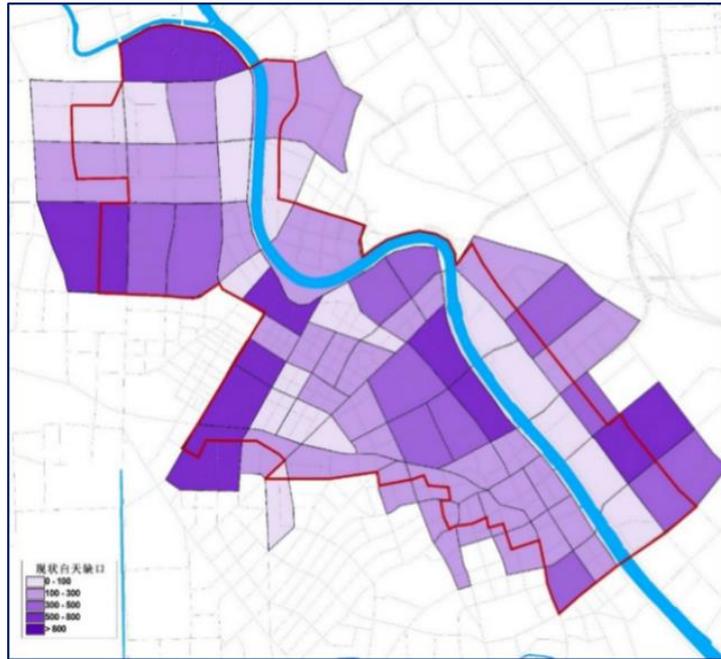


图14： 现状白天路内停车缺口分布图

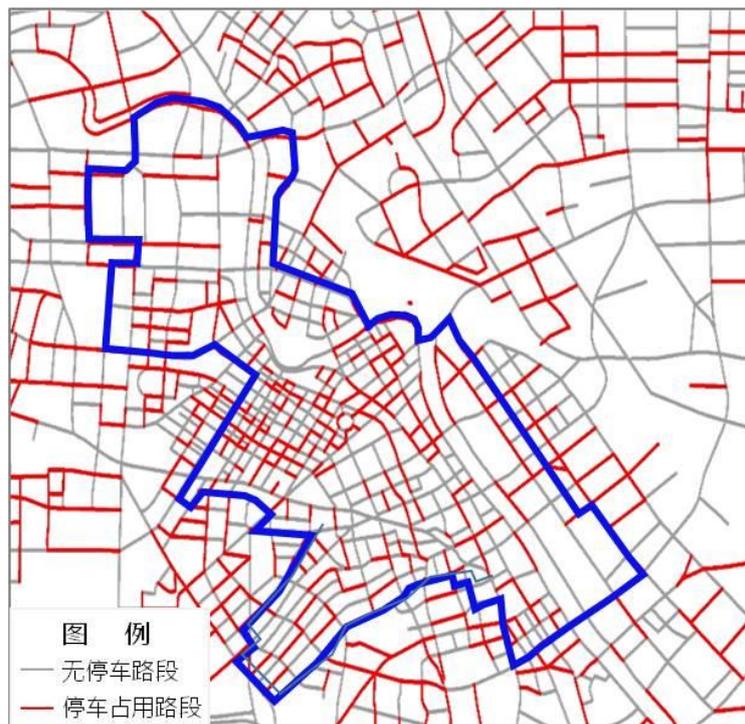


图15： 区域路段道路停车分布图

（六）治理模式需要进一步强化政府和市场两方面职能

市级层面的管理相对松散。海河国际商业中心商业运营和管理权限主要分散在各区，不利于从全市层面统筹各种商业资源要素、协调

交通等设施的配置和管理，不利于整体策划推动海河国际商业中心的升级发展。

专业运营团队缺乏。海河国际商业中心主要商业区域和商业设施的运营缺乏专业化的大型商业运营团队的参与。现有较知名的大型商业运营团队仅有一商友谊、万达、伊势丹等，但占总量比例较小。

表2： 主要百货店产权和运营主体

项目名称	产权归属	现状使用者
乐宾百货	现代城	乐宾
友谊新天地	一商友谊	友谊
天津百货大楼	振华集团	振华
天津百盛	万达集团	无
麦购休闲广场	麦购集团	麦购
友谊精品广场	一商友谊	友谊
天津伊势丹	现代城	伊势丹
米莱欧百货吉利店	海航集团	米莱欧
滨江购物中心	滨江集团	滨江
海信广场	信达广场	海信
中原百货	中原集团	中原
国际商场	海航集团	国际
天津劝业场	劝业集团	劝业场
津乐汇百货	澳中发展	无
滨江商厦	滨江集团	滨江
欧乐时尚广场	俊安地产	858
万达商业广场	万达集团	万达
利福广场	现代城	MPLAZA购物广场
华钜百货	华钜	华钜
水牛城	金耀集团	水牛城
财神道	个人	无
庆欣商厦	华业房产	无

第三部分 总体思路

一、发展目标

重点落实京津冀协同发展规划中对天津提出的全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区定位要求，同时按照天津市十一次党代会提出的到 2020 年基本实现“一基地三区”定位；到 2035 年，基本建成创新发展、开放包容、民主法治、绿色宜居、文明幸福的社会主义现代化大都市的要求，确定海河国际商业中心发展目标为：优化海河沿岸商业环境，集聚大型商业设施，完善商业功能，汇聚知名品牌，突出时尚特色，打造成为天津商业最繁荣、业态最丰富、产业链最完备的海河国际商业中心，成为天津国际化大都市的靓丽名片。

二、定量目标

参考国内外主要城市商业中心现状数据，选取上海南京路、北京王府井、南京新街口、伦敦牛津街、东京银座等国际知名商业街与和平路-滨江道地区进行对比，再结合现状发展情况，对海河国际商业中心整体发展目标进行分析预测。通过对比，目前国内外主要城市商业中心日均客流量均在 100 万人次左右，年销售额在 300-500 亿元，已经形成较为成熟的商业街区。

随着京津冀协同发展不断推进，天津市“一基地三区”定位的逐步实现，海河国际商业中心功能将不断优化升级，地区影响力、吸引力将进一步提升，预计到 2020 年日均客流量超过 150 万人，年均增速约为 14.47%，年销售额超过 500 亿元，年均增速约为 12.62%，商业设施用地规模达到 300 公顷，基本形成滨江道-和平路商圈、五大道商圈、意风区商圈和津湾广场商圈 4 个具有区域知名度的重点商圈；到 2035 年，日均客流量超过 300 万人，年均增速约为 7.18%，年销售

额超过 800 亿元，年均增速约为 4.81%，商业设施用地规模达到 300 公顷，形成 9 个商业繁荣、具有区域知名度的商圈。

三、总体思路

（一）实现由同质分散发展向有机互补整体发展的转变

将海河沿岸打造为“城市会客厅”，以海河和主要商业街为线索联系各商圈，通过人性化交通组织串联功能错位的各商圈和节点，形成有机互补的整体。

（二）实现由本地、区域商业中心向国际商业中心的转变

体现国际商业发展新趋势，通过生态文明、以人为本等国际化规划理念，配置国际化服务设施，引入国际商品、吸引国际消费者等途径，全面提升海河国际商业中心发展水平。

（三）实现从以商品为中心到以人的活动为中心的转变

营造以人的活动和需求为导向的综合性商业中心，突出体验经济、共享经济、休闲经济的理念。突出商业中心的结构调整，构建多元、混合、24 小时的商业中心。

（四）实现均质发展向重点商圈带动整体发展的转变

依托优势商业资源，把亮点擦亮、把优势做强，整体推进、重点实施、远近结合，利用 2-3 年将 4 个重点商圈率先打造出来，到 2035 年实现海河国际商业中心整体商业繁荣。

四、空间结构

以海河为线索联系各商圈，按照“一带九轴九商圈”的总体格局进行空间组织。

“一带”指海河商业文旅经济带；“九轴”指沿滨江道、和平路、南京路、南马路、北马路、水阁大街、曲阜道、重庆道、六纬路等主要商业街道，形成九条商业发展轴线；“九商圈”指沿海河形成滨江

道-和平路商圈、老城厢-古文化街商圈、泰安道-小白楼商圈、五大道商圈、意风区商圈、南门外大街商圈、津湾广场商圈、六纬路商圈、大胡同商圈等九个各具特色的商圈。



图16： 海河国际商业中心总体空间结构示意图

（一）一带——海河商业文旅经济带

由海河景观带向海河商业文旅经济带转变。通过对海河两岸重要商业节点、重要开敞空间、重点旅游线路、慢行交通的设计和组织的，形成一批重要的滨河文化旅游商业节点。

海河商业文旅经济带的规划愿景是深入挖掘海河沿岸商业文化旅游资源，打造一批商旅文融合、业态多元、环境宜人、品质精良的沿河重要商业节点，形成有节奏的海河律动活力空间，成为体现天津特色的海河商业文旅经济带。

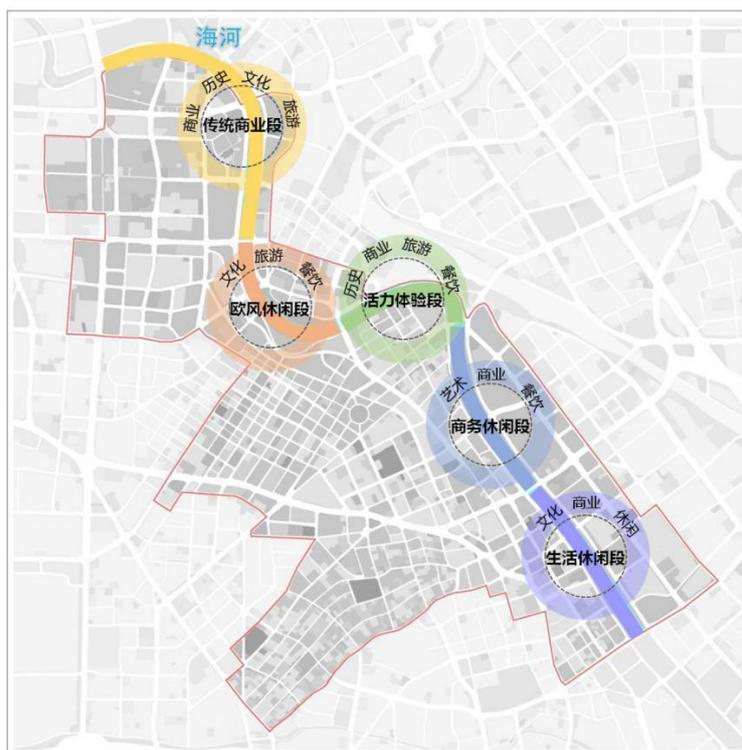


图17： 海河国际商业中心的5段活力空间示意图

沿海河形成五段律动活力空间。

传统商业段：以南运河以及具有传统文化的商业街区（老城厢、古文化街等）为特色，强化传统商业、运河文化，突出天津运河文化特点，形成集聚文化体验、旅游等功能的特色区段。

欧风休闲段：以意式风情区为依托，强化欧陆商业氛围和新的商业模式，促进商业空间及活动空间向海河岸边延伸。

活力体验段：利用津湾广场及其与海河之间的连通特点，鼓励开展滨河餐饮、活动、演出等商业活动，形成天津市的活力门户特色区段。

商务休闲段：发挥泰安道五大院等空间优势，形成商务、创意、艺术、展览等空间和活动汇集的特色区段。

生活休闲段：以海河两侧大量的居住功能为依托，形成为市民提供便捷的健身游憩、休闲购物的特色区段。

（二）九轴——九条商业发展轴线

横向沟通海河两岸：由北马路、水阁大街、南马路、滨江道、曲阜道、重庆道六条商业街道加强海河两岸商圈的联系。

纵向串联南北商圈：由南京路、东马路-和平路-建设路、六纬路三条主要干线串联南北商圈，形成有利于本地消费者和外地游客跨商圈游览消费的交通动线。

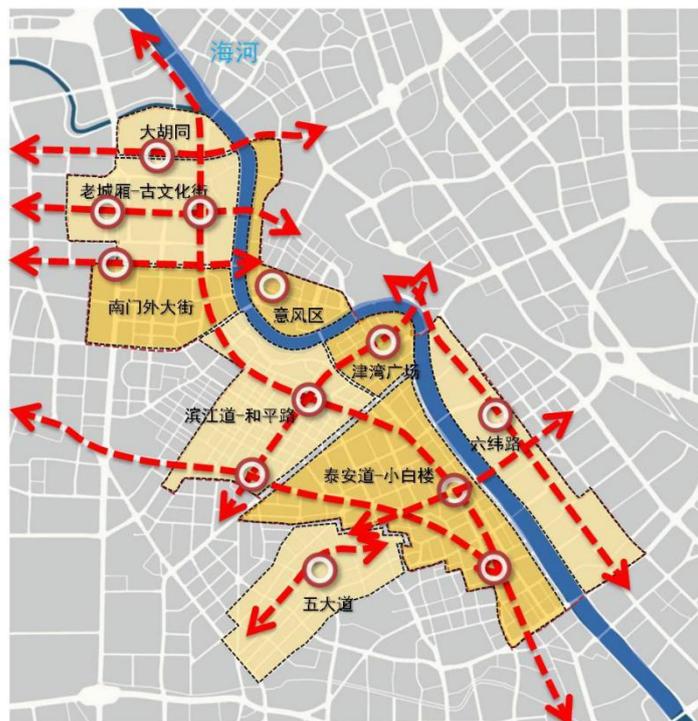


图18： 海河国际商业中心的九条商业发展轴线示意图

（三）九商圈——塑造多元多彩的购物空间

商圈各具特色共同凸显国际化特征。一是以民族特色凸显国际化特征，重点体现在老城厢-古文化街商圈的鼓楼、古文化街，南门外大街商圈的南市食品街，大胡同商圈的估衣街、锅店街等商圈和商业街。二是采用老字号展示与时尚前卫活动引入方式，向世界展现天津商业历史文化，重点体现在滨江道-和平路商圈的滨江道、和平路，五大道商圈的和平宾馆、民园体育场、先农大院，津湾广场等商圈和商业街。三是集聚国际品牌打造国际水准高端商圈，主要体现在泰安

道-小白楼商圈的泰安道地区、小白楼地区、意风区；六纬路商圈等。

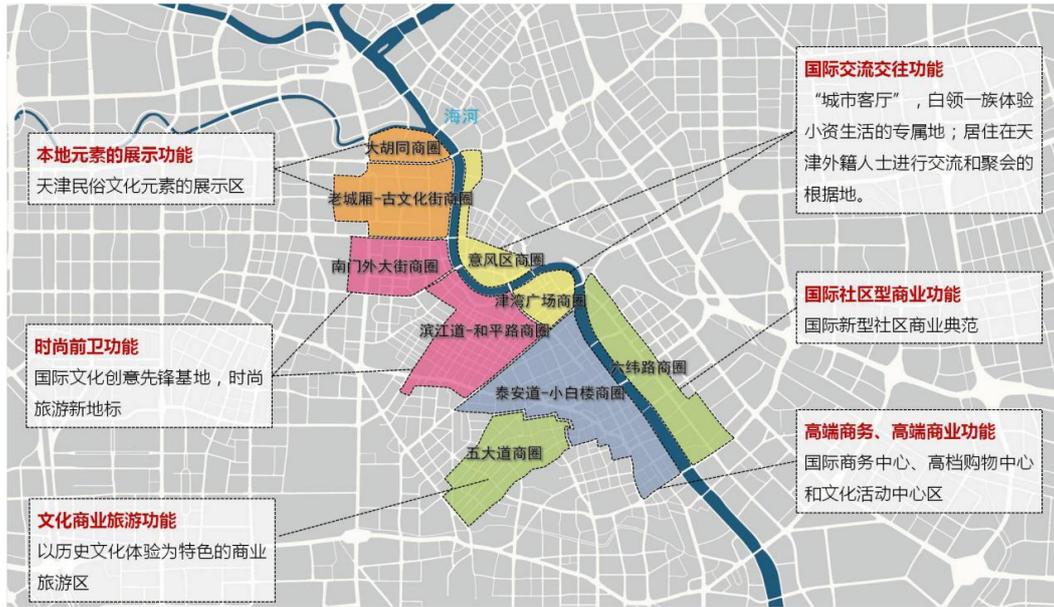


图19: 海河国际商业中心的多元多彩的购物空间示意图

(四) 各商圈定位指引

九大商圈的人口来源分布各有特征。其中，古文化街、意风区、津湾等著名景点，外省旅游人口相对较多，分别达到 24.1%、18.4%、15.4%。大胡同、六纬路、滨江道等商圈，本地短暂停留人口相对较多，分别达到 72.9%、69.3%、65.0%。小白楼商圈、五大道商圈的本地常住人口偏多，分别达到 35%、50%。



图20: 海河国际商业中心的九大商圈的人口来源比重示意图

从各商圈的人口年龄特征上看，到访商圈人口，年龄以40岁以上人口为主，占比高达47.3%，与天津市整体年龄分布较为一致；而五大道商圈的40岁以上人口远高于其他商圈，占比高达44.25%。

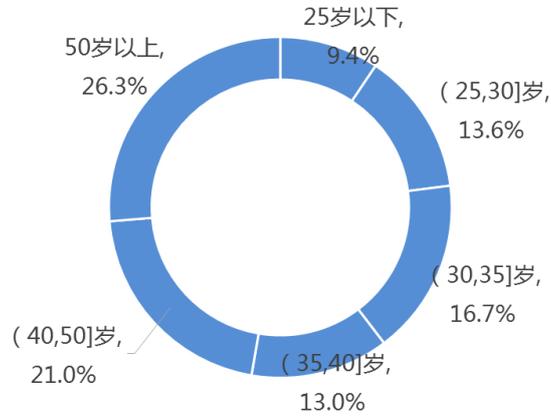


图21：海河国际商业中心的到访商圈人口年龄构成比例图

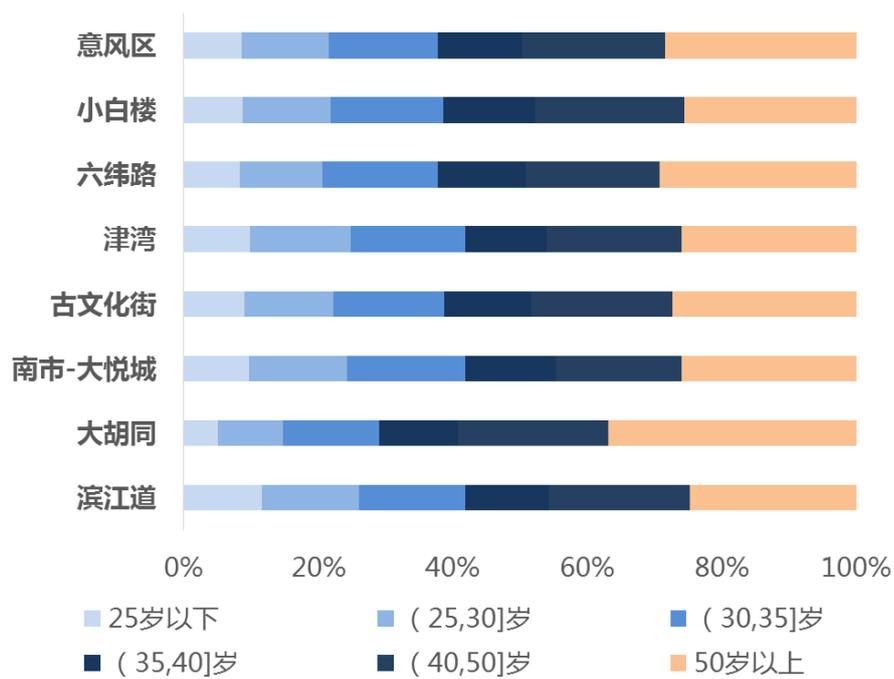


图22：八大商圈的到访商圈人口年龄分布图

根据各商圈的消费者特征，确定各商圈的业态、空间、公共服务设施改善的重点，在商圈指引中进行明确。

表3： 九大商圈客流人口特征情况一览表

主要指标	来源结构	年龄特征	收入特征	职住情况	停留时间	北京客户	乘车客户
滨江道-和平路商圈		年轻人较多		商务办公较多	停留时间较长		
五大道商圈				居住较多			
意风区商圈	外地消费者较多						乘车客户较多
津湾广场商圈	外地消费者较多	年轻人较多		商务办公较多	停留时间较长		
老城厢-古文化街商圈	外地消费者较多		收入较高			北京客户较多	
泰安道-小白楼商圈			收入较高	商务办公较多	停留时间较长	北京客户较多	乘车客户较多
南门外大街商圈		年轻人较多	收入较高		停留时间较长	北京客户较多	乘车客户较多
六纬路商圈				商务办公较多		北京客户较多	乘车客户较多
大胡同商圈							

表4： 九大商圈定位一览表

主要指标	商圈定位
滨江道-和平路商圈	以人为本、以融为尚，特色鲜明、国际知名的商业中心，开放包容、创新创业的智慧街区。
五大道商圈	吸引国内外游客的天津近代历史文化旅游商业区。
意风区商圈	具有文化气息的“城市客厅”，提供深度游览、文化休闲和街头表演体验的高端休闲商业区。
津湾广场商圈	重现解放北路、大沽北路“北方华尔街”风采的空间载体，中心城区海河沿岸地区展示窗口。
老城厢-古文化街商圈	吸引国内外游客的天津 RBD、天津民俗文化元素展示核心区。
泰安道-小白楼商圈	重要的国际商务中心、高档购物中心、文化活动中心区。
南门外大街商圈	集文化、创意、休闲、购物、美食于一体的新空间，天津体验式消费新地标。
六纬路商圈	面向年轻群体，集聚新兴业态、服务中心城区东南片区的时尚商圈。
大胡同商圈	提供深度旅游体验的天津大运河文化与民俗文化元素的展示区，城市新宜居社区。

表5: 九大商圈规划引导指标一览表

主要指标	总面积 (公顷)	商业用地面积占比 (%)	2020年日均客流量 (万人)	商业地均客流量 (人/公顷)	业态特色	交通模式
滨江道-和平路商圈	160	30	40	约 9000	时尚、前卫、年轻	见商圈指引
五大道商圈	130	10	10	约 8000	历史、文化、艺术	见商圈指引
意风区商圈	58	41	10	约 3000	文化、艺术、休闲	见商圈指引
津湾广场商圈	45	11	5	约 6000	特色、时尚、活力	见商圈指引
老城厢-古文化街 商圈	141	32	20	约 3000	民俗、文化、休闲	见商圈指引
泰安道-小白楼商 圈	249	26 (含商务办公用地)	30	约 6000	国际、高端、引领	见商圈指引
南门外大街商圈	96	32	15	约 5000	时尚、前卫、年轻	见商圈指引
六纬路商圈	144	40	5	约 5000	时尚、前卫、年轻	见商圈指引
大胡同商圈	40	28	15	约 3000	民俗、文化、社区	见商圈指引

第四部分 规划策略

一、打造海河商业文旅经济带

(一) 打造向河开放的滨河商业空间

在古文化街沿岸、意风区沿岸、津湾广场沿岸现状基础上，增加五大院地区、一热电更新区与海河之间的商业空间，并与游船码头相结合，形成海河沿线最重要五大商业、餐饮、旅游、文化活动节点。适当延长滨河商业空间的商铺夜晚营业时间。对台儿庄路五大院区段进行下沉改造，将商业空间延至海河岸。



图23：海河国际商业中心沿河亲水商业岸线规划示意图

(二) 优化海河沿岸重要商业节点业态

结合海河沿岸重要商业节点，引入特色餐饮、文化表演、休闲娱乐、高端酒店、主题咖啡厅等多种业态，提升丰富沿河商业经济业态，满足市民和游客的多元消费需求，形成海河商业特色。



图24： 海河国际商业中心沿河重要商业节点布局示意图

表6： 九大商圈规划引导指标一览表

沿海河重要商业节点	业态优化方向
海河华鼎	度假酒店、新零售业态、特色餐饮
古文化街风情水畔	特色品质餐饮、精品曲艺表演、民间手工艺品制作体验

奥式商务区	商务办公、特色餐饮、精品零售、休闲娱乐
奥式商务区南侧地块	高端度假酒店、米其林三星餐厅、主题咖啡厅
天津合生财富广场	商务办公、特色餐饮、健身美容
天津合生国际大厦	商务办公、特色餐饮、主题咖啡厅、健身美容
津门	六星级酒店、豪华公寓、特色餐饮、精品商业
津塔	商务办公、酒店式公寓、精品商业、米其林三星餐厅、主题咖啡厅、健身美容
津湾广场沿河地区	特色餐饮、主题演艺、精品购物、时尚休闲、室外展览演出
6号院创意产业园	依托创意产业的特色商业
泰安道五大院	珠宝、典当、国际小众品牌、原创设计师品牌、主题餐厅、主题演艺、室外展览演出
一热电更新区	餐饮、健身、极限运动

（三）策划海河特色旅游产品和线路

一是设计海河特色体验旅游产品。将海河观光游船线路与沿海河滨河商业空间结合，将水上观光旅游与陆上文化娱乐餐饮体验结合，打造具有海河特色的体验式旅游产品。

二是策划全天候旅游线路。将海河商业中心知名旅游产品线路与海河滨河商业空间结合，打造多条夜晚旅游线路，形成“白天欣赏旅游景点，晚上体验海河文化”的全天候旅游线路。

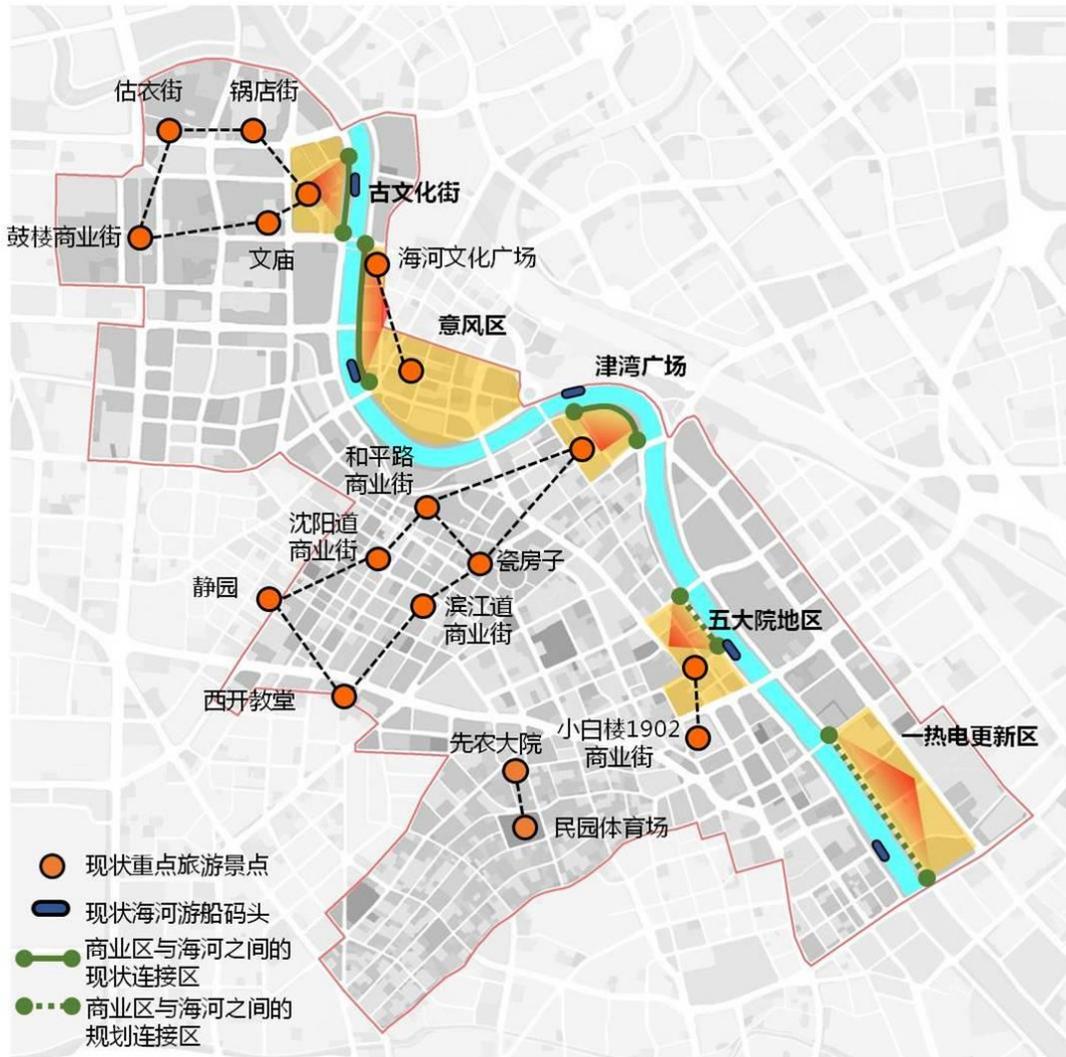


图25：海河国际商业中心沿河商业旅游策划示意图

二、建设国际性特色商业中心

（一）引入有区域影响力的国际国内品牌

为提升海河国际商业中心的区域影响力和认知度，满足区域消费者的国际商品消费需求，引进国内外知名商业服务企业，提升商业品牌结构。

重点在泰安道-小白楼商圈、意风区商圈、六纬路商圈引入国际知名品牌、国际小众品牌、原创设计师品牌等。

鼓励滨江道-和平路商圈重点商场引入特色进口商品 O2O 直购体验店，如：在伊势丹引入日本进口商品 O2O 直购体验店，满足国际

同步上市消费体验。

其他商圈适度引入国际、国内的新兴商业品牌商品，尽量避免品牌同质化发展。

（二）发展适应新消费需求的特色商业业态

国内消费市场呈现多元化、个性化、品质化等多重特征。海河国际商业中心需要应对新消费需求，加强供给侧改革，发展有天津特色的商业业态。

一是注重服务 90 后、00 后消费市场。对应消费主体人群需求，重点商圈引入星巴克旗舰店、当当体验店等明星商业业态，打造社交聚会目的地。各商圈在业态设计时，应注重线上、线下结合，重点发展个性化消费需求场景、主题商场、无人便利店等体验式新型消费模式。

二是服务中产家庭消费市场。中产家庭已经成为国内消费升级的主体，追求品质和获得感成为主流。各商圈鼓励主要购物中心引入新零售、儿童教育娱乐、美容健身、科技体验消费、特色餐饮娱乐等业态，满足全家一站式消费需求。

三是服务智能设备消费市场。我国是全球最大智能手机和互联网市场，智能设备将成为消费新热点。鼓励有条件商圈内购物中心联合天津世界智能大会展的参展企业，布设商场室内展示体验空间，满足智能家居、无人机等新兴智能设备消费需求。

四是服务多元化消费需求市场。目前国内不同年龄消费者呈现出多元、细化的消费诉求。因此，鼓励各商圈积极引入多种档次的商业业态，满足不同阶层的多元化、个性化消费需求。

五是服务个性化婚庆消费市场。天津独特的城市历史文化风貌为婚庆摄影、个性婚礼提供了良好空间载体。结合历史文化建筑集中的泰安道-小白楼商圈，引入婚纱摄影、婚庆策划、婚宴主题酒店等业态，打造婚庆主题商业街区。

（三）以中国传统曲艺品牌吸引国际人士

中国传统文化是宝贵的财富，更是吸引国际人士的魅力源泉。依托天津“曲艺之乡”的文化资源，搭建平台，集结全国传统曲艺文化资源在津展演，策划一批体现中国文化魅力的曲艺品牌节目，采用多种传媒途径进行推介。

以津湾大剧院、中国大戏院、天华景戏院、曹禺剧院、民主剧院等海河国际商业中心内的主要剧院，作为传统曲艺展演主要空间载体。重点吸引京津冀地区乃至环渤海地区的外国驻华代表、跨国企业高管、外国留学生等国际人士。

（四）策划打造一批特色商业街区

结合各商圈功能定位和现状基础，通过完善功能业态、改善街道环境等措施对部分商业街区进行提升改造，增强商圈吸引力，具体措施见下表。

表7： 特色商业街区一览表

类型	商业街	方式
与文化旅游结合	鼓楼商业街	改造提升
	估衣街-锅店街	改造提升
	古文化街	改造提升
	东门内大街	改造提升
	河北路商业街	改造提升
与时尚文化、体验相结合	和平路商业街	改造提升
	滨江道商业街	改造提升
	沈阳道特色商业街	改造提升
	意式风情街	改造提升
	津湾广场餐饮街	改造提升
	泰安道英式风情街	改造提升

	兆丰路特色街区	新建
	杨福荫路特色街区	新建
	小白楼 1902 特色街区	改造提升
与餐饮、休闲相结合	天街（鼓楼西街）	改造提升
	南市食品街	改造提升
	辽宁路特色餐饮街	新建



图26：海河国际商业中心特色商业街区规划布局示意图

（五）营造舒适的商业街区环境

结合特色街区和非特色街区的建设，对影响商业街区氛围与品质

的室外环境要素进行系统化引导控制。通过对店招牌匾、街道家具、景观小品、绿化景观 4 个方面、14 个种类及其相应的主要导控要素提出明确的设计导则，从微观层面增强室外环境的整体性与艺术性，提升海河国际商业中心的整体空间环境品质。

非特色街区的环境设计总原则应体现现代风格，体现时代感和先进性，美观、坚固易清洁。

欧陆风貌特色街区的环境设计总原则是应与欧式风貌形象相协调，体现欧式文化内涵，美观、坚固易清洁。



图27： 环境设计导则要素构成示意



图28： 非特色街区环境设计导则内容概括示意



图29： 欧陆风貌特色街区环境设计导则内容概括示意

三、构建以人为本的运营模式

（一）构建以“人的活动”为主导的经营模式

利用海河国际商业中心的客流量和知名度，将其打造成为天津各类商品、艺术、活动展示的窗口，集聚人气，增强体验性。



图30：海河国际商业中心的体验活动策划方式示意图

滨江道-和平路利用步行街和街头公共空间等场地，将跨年灯光秀作为年度最重要的主题性活动，在各季度设置不同主题，并结合商业店铺年度计划，举办特色活动与节庆。

老城厢-古文化街利用老城厢地区和古文化街的历史文化资源以及周边公共空间，将新春庙会作为年度主题性活动，同时开展曲艺路演、各类传统艺术节、国学文化等特色活动。

（二）营造休闲舒适的开敞空间体系

优化商业中心休闲广场设置，作为商业中心组织活动、消费者休闲娱乐的载体。

海河国际商业中心作为开敞空间的地区主要包括中心公园、陕西路街边广场、和平路广场、泰安道中心广场、团结公园、音乐厅前广场、民园广场、先农大院、睦南公园、人民体育馆、鼓楼中心广场、

南市食品街、古文化街前广场、马可波罗广场、津湾广场等。采取四方面措施，激发开敞空间的活力。



图31： 海河国际商业中心的开敞空间分布示意图

1、活动举办：每个开敞空间实现周周有活动，每月举办 3-5 场宣传推广活动，主要针对各商圈内商业品牌，要求各大商家每年提交宣传推广计划。

2、空间改造：结合活动举办要求，对现状开敞空间的水电、消防、安全等相关设施进行提升。

3、宣传推广：由政府部门建立统一对外宣传平台，让消费者及时了解各商圈大型购物中心活动动态情况。

4、资金支持：设立专项扶持资金，对举办推广活动按照规模、持续时间等情况给予一定的资金补贴。

四、培育充满活力的夜间经济

（一）科学引导夜间经济发展

鼓励培育一批特色夜间商业街区，丰富天津 24 小时商业氛围，提升城市商业活力。

对夜间经济进行类型引导。夜间经济街区采用单一类型或混合类型，主要围绕特色餐饮和旅游做文章，实行错位发展。

对夜间经济进行规模引导。街区长度应不小于 200 米或经营面积不低于 2000 平方米。

对夜间经济进行风格引导。街区整体风格体现美观、洋气，富有自身特色；商亭、移动摊车等应统一风格，统一色调，统一管理。

对夜间经济进行环境引导。提升街区的建筑立面、牌匾、夜景灯光、标识导引、商亭摊车、信息系统等软硬件设备设施水平。

对夜间经济进行政策支持。鼓励餐饮企业推出后晚餐时段的针对性餐品和服务；鼓励有条件的景区开放夜间旅游或延长观光时间，打造夜间旅游活动项目；鼓励各类文化、体育设施加大夜间开放力度。

（二）近期重点建设夜间商业街区

统筹海河国际商业中心和周边地区夜间经济的发展，近期重点规划建设 7 个夜间商业街区：

- 1、小白楼 1902 特色街区，重点发展餐饮、服装等。
- 2、津湾广场，重点发展文化、餐饮、体育、休闲娱乐。
- 3、民园广场，重点发展餐饮、休闲、购物、体育、旅游等。
- 4、先农商旅区，重点发展餐饮、文化展示等。
- 5、意式风情区，重点发展餐饮、旅游等。
- 6、大悦城如果街，重点发展酒吧、西餐、娱乐等。
- 7、乐宾天津记忆，重点发展服装、餐饮、娱乐等。



图32： 海河国际商业中心的近期建设夜间商业街区分布示意图

（三）远期积极培育夜间商业街区

结合海河国际商业中心九个商圈的定位，依托现有商业街区，远期积极培育各具特色的夜间商业街区，主要包括：

- 1、滨江道-和平路重点发展服装、餐饮、休闲、娱乐等。
- 2、南市食品街重点发展餐饮。
- 3、鼓楼商业街重点发展文化展示、休闲娱乐等。
- 4、泰安道英式风情街重点发展餐饮、休闲等。
- 5、古文化街重点发展文化、休闲娱乐等。



图33：海河国际商业中心的近远期建设夜间商业街区分布示意图

五、搭建便捷人性的动线系统

打造“多门户对外交通节点+内部多元接驳”的交通体系，更好地服务海河国际商业中心。

（一）对外依托轨道交通，打造多门户重要节点

各商圈结合轨道站布局，围绕重要轨道站，打造对外联系的主门户，作为到达或离开该区域的重要交通节点，同时完善与其他交通方式的接驳换乘条件，强化与周边商业的良性互动。

表8：不同门户节点的交通改善措施

门户节点	功能	具体措施
对外	到达或离开该区域主要交通方式的重要车站节点。同时兼具商业功能、公共空间功能。	可与其他地铁线路进行换乘。车站出入口与周边商业相结合，或与下沉式广场、开敞空间相结合。

内部	换乘区域内部其他交通方式的重要节点，如公交、自行车等。	站点周边设置公交站点、自行车停放点、游船售票点等。
----	-----------------------------	---------------------------



图34： 各商圈重要轨道站点分布示意图

(二) 营造绿色出行环境，形成多元化内部接驳系统

各商圈依托不同主体、不同业态，采用体验感强的接驳方式，形成内部交通一体化、具有天津特色的交通体验。

特色公交。开设有特色的旅游观光公交线路，采用复古环保的交通工具，串接各商圈内主要旅游景点及特色商业街区。

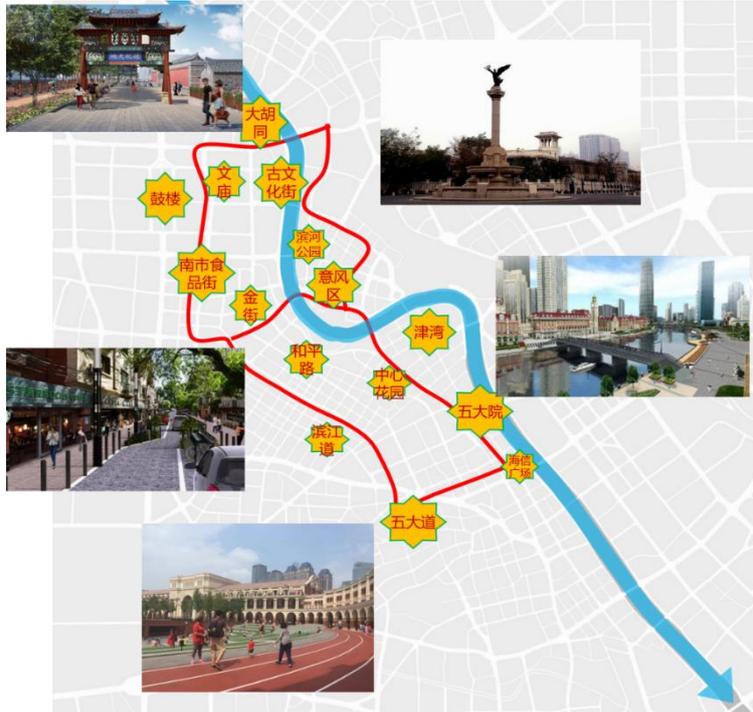


图35： 区域内旅游观光公交线路走向示意图

水上交通。结合海河沿线各商圈特点，采用各具特色的水上交通工具，打造高品质的水上观光体验。同时兼具交通服务功能，保证游船在各个码头均能停靠，满足上下客需求，为码头周边商业输送客流。



图36： 区域水上观光商业码头分布图

慢行系统。打造高品质慢行环境，增强步行和骑行体验。优化道路功能和断面，合理限制小汽车通行路权，全面改善绿色交通出行体验。平行或垂直于海河方向，构建区域慢行主轴线，结合沿线商业，打造高品质慢行通道。

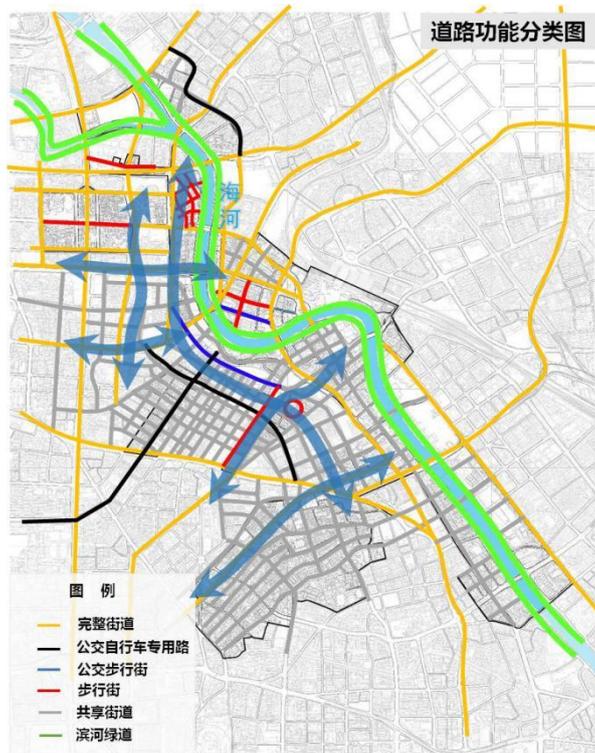


图37： 道路功能分类图

（三）全面推进机动车路外公共停车场建设

结合实际停车需求，注重设置立体停车设施，集约化利用土地，增加单位面积泊位供给量。

区域内规划路外公共停车场 22 处，泊位约 6700 个。建议 2020 年前启动建设 8 处，泊位总数约 2700 个。

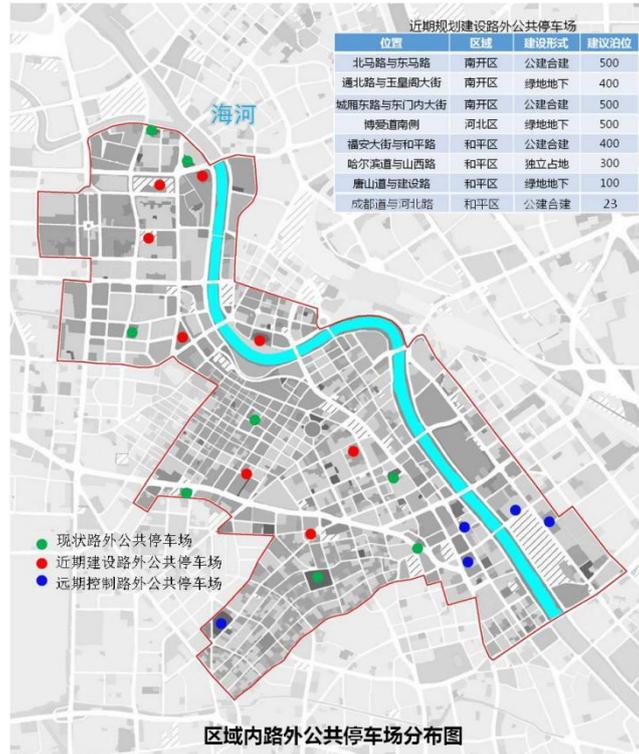


图38： 区域内路外公共停车场分布图

（四）完善夜间经济街区周边交通配套服务

优化夜间经济街区附近常规公交线路设置，加密夜间运行班次，延长夜间运营时间，提升夜间交通出行便利性。

加强夜间经济街区周边停车设施供应，通过优化现有路边停车泊位管理，增设夜间临时停车设施，共享周边路外停车设施等具体措施，完善夜间停车配套服务。

（五）构建“互联网+交通”的智能调度系统

建立智能调度系统，集公交、公共自行车、小汽车停车、出租车等服务系统于一体，根据区域内人流量运行情况，统筹调度各种交通服务，保证区域内交通服务便捷高效。

六、创建智慧互联的商业社区

整合互联网、物联网、地理信息大数据等信息技术，创建智慧互联的新型商业社区。构建由“商业一张图、智能物联网、信息管理系

统、智慧分析平台、大数据分析报告、商业数据发布媒体”六部分构成，形成“一张图、一张网、一个系统、一个平台、一份报告、一个媒体”的完善智慧商圈构架。

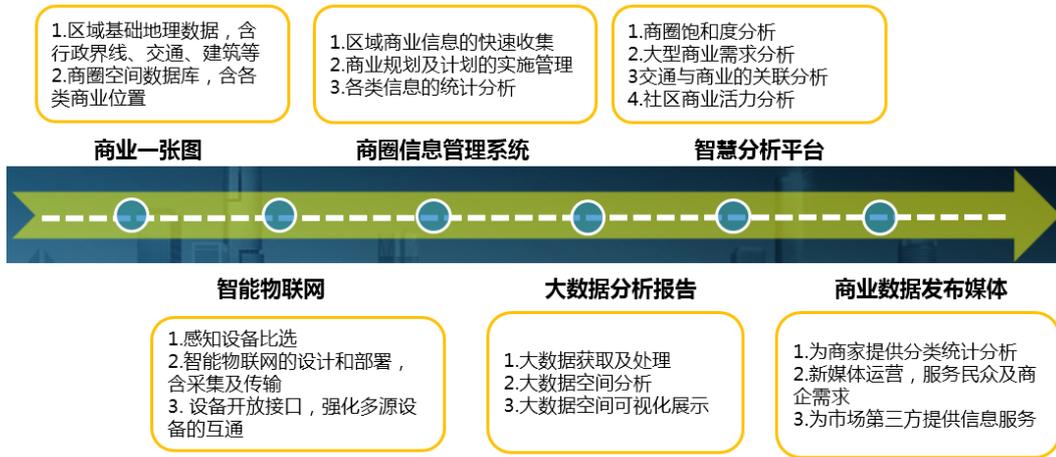


图39： 智慧商圈构架图

（一）一张图——商业空间信息集成一张图

整合多区域、多类型、多时态的商业时空信息。指集成影像图、商业网点、交通路网、交通拥堵情况、商业规划等方面商业空间信息集成一张图，分层、动态查看管理。

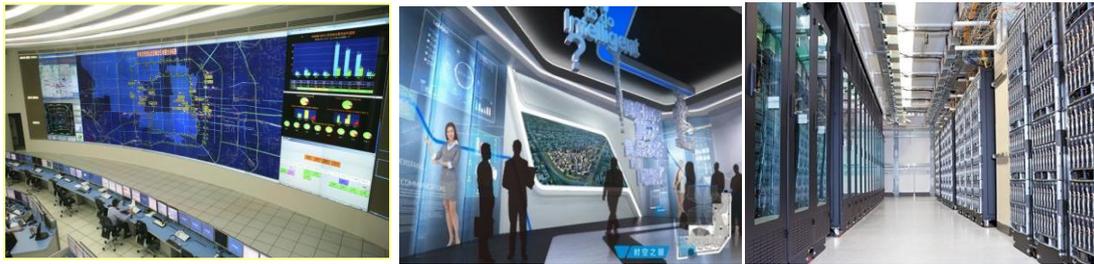


图40： 海河国际商业中心商业空间信息“一张图”

（二）一张网——智能物联网

针对商业业态、人流、金融等的智能物联网的感知网。通过考察商圈各大商场及街道，合理规划智能设备安放点，包括智能摄像采集、人流车辆识别、WIFI设备（含WIFI探针）接入互联网、环境、空气质量及噪音监测、网络设备覆盖等设施。根据商圈情况合理部署施工，

搭建应用服务和数据中心平台，为各商圈提供数据统计分析等支持。



a. 商圈运营&指挥中心 b. 体验&展示中心 c. 云计算&数据中心

图41： 智能物联网多中心架构

（三）一个系统——商圈信息管理系统

建立智能化的商业信息整合、商业规划管理实施及商业信息统计分析管理全流程信息系统。主要包括三个子系统，即商业档案管理及信息上报子系统、商业 WebGIS 查询子系统、基于 iPad 的信息查询子系统。

商业档案管理及信息上报子系统是对于商业规划项目的全过程管理，方案批复、建设资金、建设计划、项目、档案等管理；对各大商场运营数据上报的管理；数据的复合查询、分析；月报指标的实时计算等。

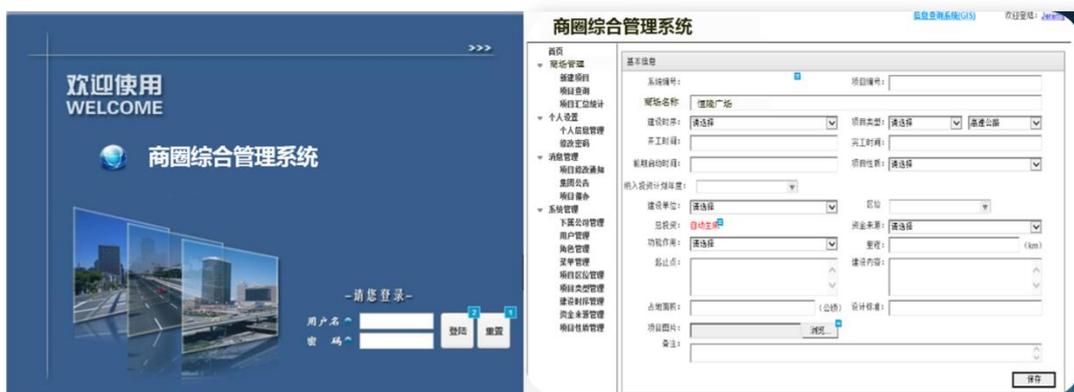


图42： 商圈综合管理系统

商业 WebGIS 查询子系统是对商业规划、大型商业、社区商业、区域交通拥堵等空间分布及具体信息在统一空间架构的汇总查询及

统计分析。

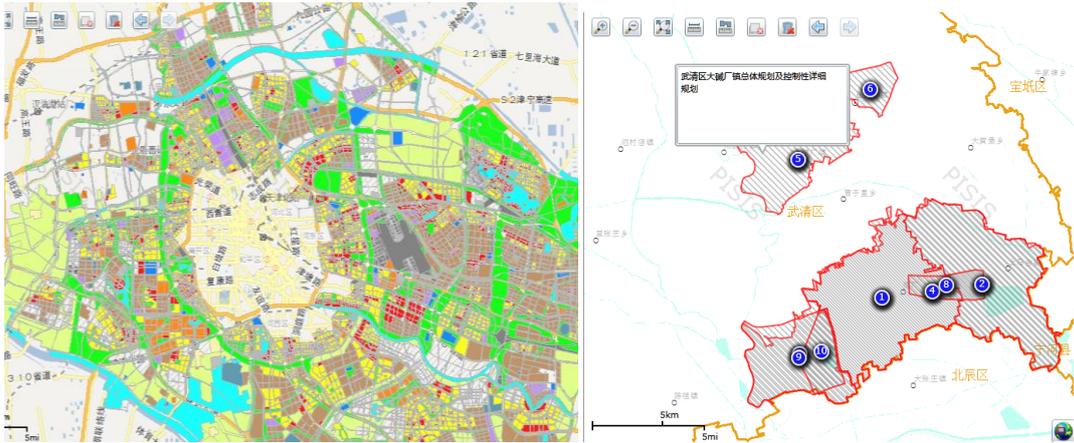


图43： 商业 WebGIS 查询子系统

基于 iPad 的信息查询子系统是基于移动设备对离线存储的商业专项数据及在线项目信息的空间查询及专项统计分析，实现移动办公、室外调研、实时查询等功能。

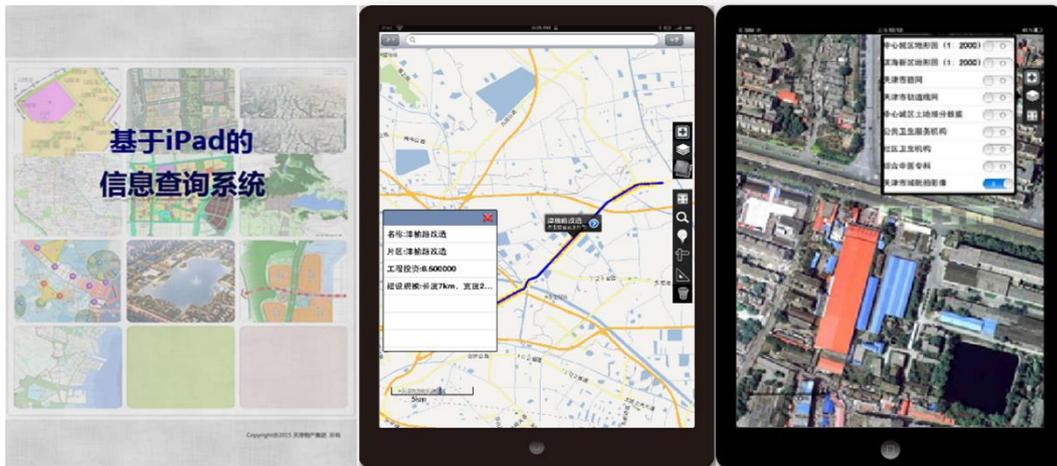


图44： 基于 iPad 的信息查询子系统

（四）一个平台——智慧分析平台

智能化的商业大数据预测分析决策平台。基于云端强大的分析处理能力，该平台将完成数据采集与存储、商业相关分析与预测，服务于商业社区管理，提供精准的数据服务，形成商圈核心竞争力。其主要包括商业饱和度分析、商圈雷利零售引力模型分析、商场自身运营

分析、客户位置记录分析、客户消费行为分析等。

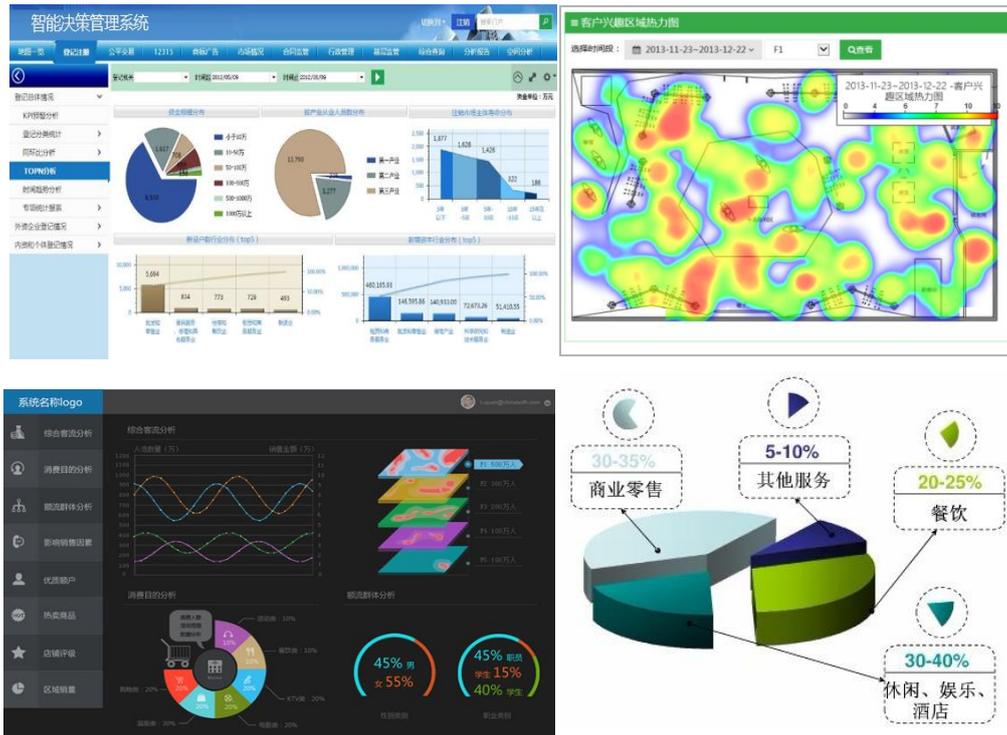


图45：智慧分析平台

（五）一份报告——商业大数据分析报告

定期开展商业发展评估分析报告。基于商业数据、人流数据的采集及智慧平台的分析，对商业分布、商业运营、客流分布、客流消费行为等进行详细的统计及分析，汇总成高价值的商业大数据分析报告。



图46：商业大数据分析报告

（六）一个媒体——海河国际商业中心宣传媒体

综合统筹海河国际商业中心线上线下资源，采用新媒体手段，进

行商业中心活动线上宣传工作，主动推送商场优惠信息、活动通知等消息，丰富用户线上、线下活动体验。



图47： 海河国际商业中心宣传媒体

第五部分 商圈指引

海河国际商业中心涵盖本市多个商业集聚区、核心区，为充分发挥海河商旅文经济带作用，统筹利用优质资源，本着聚焦亮点、突出重点、整体推进的原则，将海河国际商业中心打造成为华北地区乃至全国消费高地，成为天津国际化大都市靓丽名片。

集中精力率先打造滨江道-和平路商圈、五大道商圈、意风区商圈、津湾广场商圈，推动近期项目实施，加快提升海河国际商业中心的区域和国际商业知名度。

点面结合整体推进老城厢-古文化街、泰安道-小白楼、南门外大街、六纬路、大胡同等商圈建设，用国际化视野推动海河国际商业中心整体发展，全面提升海河商业中心国际化水平。

一、率先打造商圈

（一）滨江道-和平路商圈

1、总体思路

滨江道-和平路商圈规划范围东至营口道，南至西宁道，西至鞍山道、福安大街，北至海河、大沽北路，总面积约 160 公顷。

重点以文化艺术、休闲体验和购物娱乐为主要业态，针对高端消费人群、都市中产阶级、青年时尚群体、外来旅游人群等目标群体，建设以人为本、以融为尚，特色鲜明、国际知名的商业中心，开放包容、创新创业的智慧街区，规划期末商业用地面积不低于 30%。

重点优化地区空间组织，以和平路与滨江道串联主要节点与广场，形成地区发展动线。延伸街道商业布局，构成商业街区格局。以劝业场、恒隆广场、津门津塔为标志性建筑。加快与津湾广场商圈的联动发展，实现资源共享，客流共享。

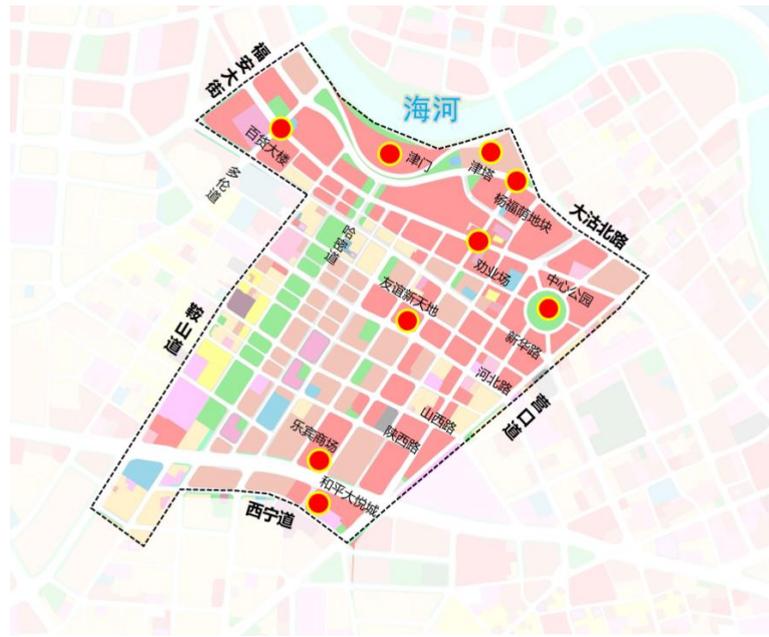


图48： 滨江道-和平路商圈空间范围示意图

2、规划策略

(1) 合理优化商圈发展格局

构建“一核引领、三轴支撑、四组团联动、两翼七横协同”总体发展格局。其中，一核是金街核心（和平路-滨江道“黄金十字”交汇处）；三轴分别是和平路、滨江道、南京路；四组团是指和平路新兴购物中心组团（天河城—恒隆广场组成）、滨江道经典百货组团：（劝业场—中原百货组成）、和平路综合消费组团（百货大楼—印象城组成）、南京路时尚商业组团（现代城—国际商场组成）；两翼是赤峰道、锦州道；七横分别是辽宁路、新华路、山东路、河北路、河南路、山西路、陕西路。



图49： 滨江道-和平路商圈空间结构示意图

随着商圈进一步发展，远期可再拓展金街商业街区的范围，向西延展至鞍山道历史文化街区；向东延展至历史上有“东方华尔街”之称的解放北路金融街；向南与南京路商务带衔接；与南门外大街、意风区、津湾广场、泰安道—小白楼、五大道五大商圈形成功能联动，充分发挥海河国际商业中心核心商圈的影响力、辐射力、带动力。

(2) 调整重点地区业态

选取滨江道和和平路沿线有条件改造的重点地区分类别进行业态调整，包括四方面。

高端化调整。地块 2（东至锦州道，南至和平路以南沿街商铺，西至四平东道，北至兴安路）引入国际一线品牌，以品牌旗舰店形式为主，将和平路沿线打造成为天津市高端商业街，以高端消费群体为目标。

主题化调整。地块 1（东至四平东道，南至和平路以南沿街商铺，

西至佳木斯道，北至嫩江路)、地块 3 (东至滨江道，南至辽宁路，西至长春道，北至和平路)，将和平路两侧部分两层商业设施进行业态调整,引入以不同主题商业设施,通过主题化经营,提高地区活力。策划乐高探索中心、动漫主题乐园等项目。

品牌化调整。地块 4 (东至滨江道东侧沿街商铺，南至新华路，北至辽宁路)、地块 5 (东至滨江道东侧沿街商铺，南至山东路，北至新华路)，将滨江道沿街部分商业品牌进行调整，引进时尚、轻奢品牌，与现有商场内品牌实现错位。

专业化调整。地块 6 (西至滨江道西侧沿街商铺，北至河北路)，以河北路为依托，结合周边开敞空间打造特色餐饮街区。

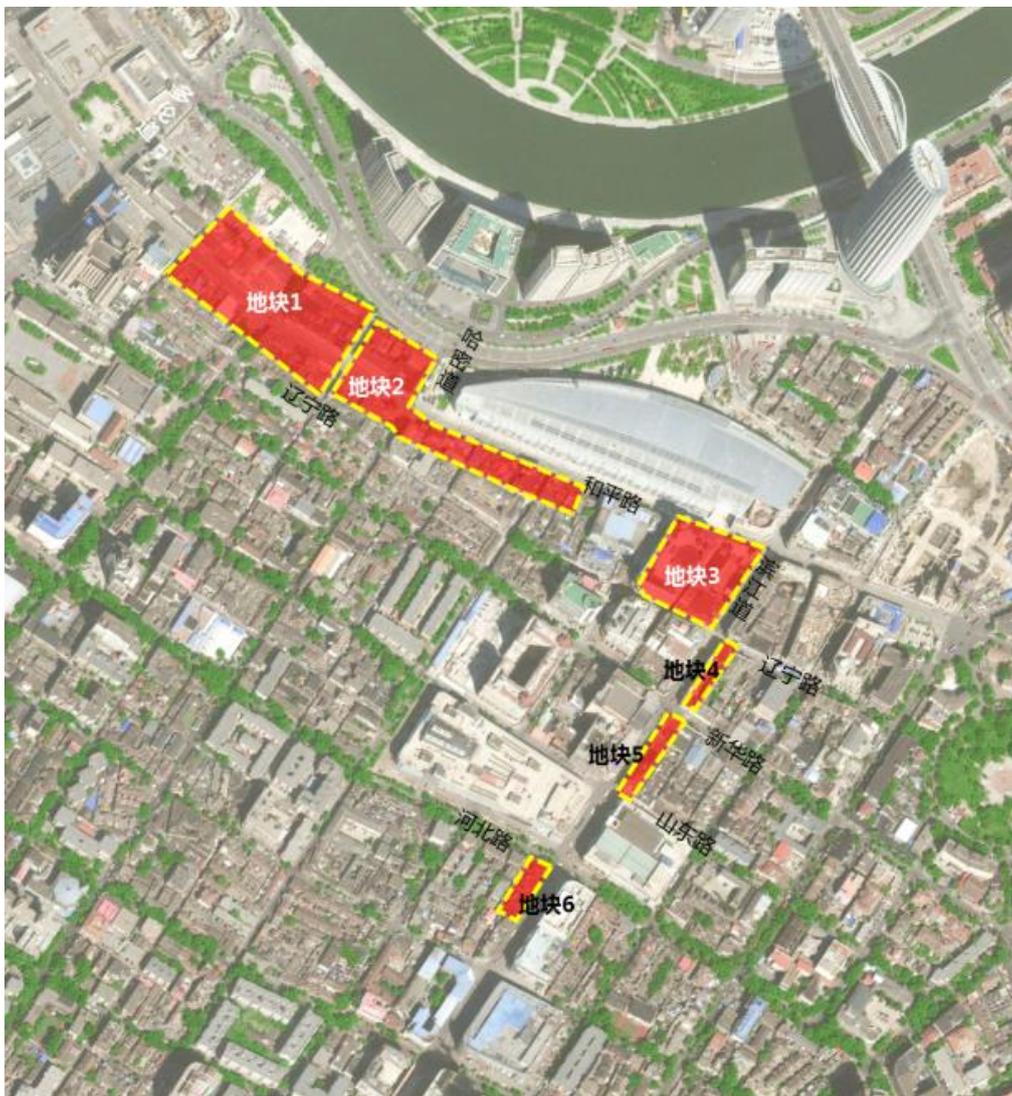


图 50: 业态调整地块空间范围示意图

(3) 优化沿河商业节点业态

鼓励海河沿岸的天津合生国际大厦、津门、津塔优化提升商业业态，丰富海河沿河商业氛围。

天津合生国际大厦重点发展商务办公、特色餐饮、主题咖啡厅、健身美容等。津门重点发展六星级酒店、豪华公寓、特色餐饮、精品商业等。津塔重点发展商务办公、酒店式公寓、精品商业、米其林三星餐厅、主题咖啡厅、健身美容等。



图51： 沿河商业业态调整地块空间范围示意图

(4) 更新存量空间功能

在现有较为简单的购物消费、休闲影视、住宿餐饮等功能基础上，完善和更新部分功能，提高地区整体吸引力。

1) 改造为艺术街区

改造方式：由专业运营开发团队，对地块进行整体策划开发，参考厦门沙坡尾改造模式。

引入业态：创意咖啡、特色餐饮、手工艺制作、休闲茶社等。

2) 改造为特色住宿

更新方向一：国际青年旅社。突出多元文化交融，强化区域现代、

时尚、文化等观念。

更新方向二：时尚精品酒店。打造小而精、有特色的中端和高端酒店，增加区域对体验性人群的吸引。

更新方向三：特色民宿，鼓励个人适当改造老屋，形成一批有特色住宿产品。

3) 改造为创意楼宇

更新方向一：创新创业工坊。通过市场化运作，利用天津市双创政策，引入建筑、美术、音乐等艺术类院校、师、生建立创业创新空间。

更新方向二：博物馆、艺术馆、展览馆。改造为展现天津历史、商业历史、地区发展演变历史的博物馆、展示国内文化艺术场馆、会展中心的分会馆等，增强地区历史、文化艺术氛围和吸引力。

更新方向三：游客（消费者）体验接待中心。为游客提供导游服务、咨询、查询服务。利用 VR、3D 打印技术等，建立虚拟商业街。

4) 改造为开放空间

更新方向：艺术演艺广场、室外节庆活动广场、周末室外集市等。拆除周边临时建筑，改造成具有一定规模的室外空间；举办小型艺术演艺活动；定期定时灯光喷泉激光 SHOW；举办淘宝节、美食节、啤酒节、足球之夜等活动；利用周末时间，开办个人室外集市，销售特色产品。

5) 改造为商业街区

更新方向：围合式特色商业街区。参考上海新天地、成都锦里等开发模式，形成围合式的商业街区，增加二层楼之间的通廊，对各建筑进行空间连接。引入时尚品牌专业店、主题餐饮、艺术画廊、酒吧，同时可以在地块中央设置露天广场等。

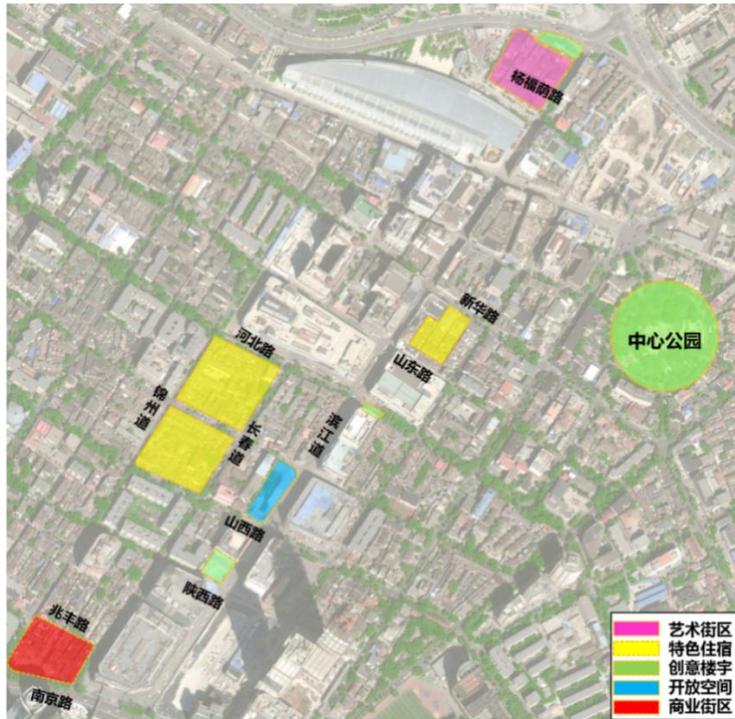


图52： 存量更新地块空间范围示意图

(5) 延伸街区空间改造

将滨江道商业街向两侧街区内部拓展，对道路两侧店面和街道进行相应整治，由线性商业街向块状商业街区延伸。结合功能改造地块，重点选取辽宁路、新华路、山东路、山西路和陕西路等五条横向道路进行空间延伸改造。

改造方向：改造现有道路两侧停车设施，对沿街商铺进行统一整治提升。

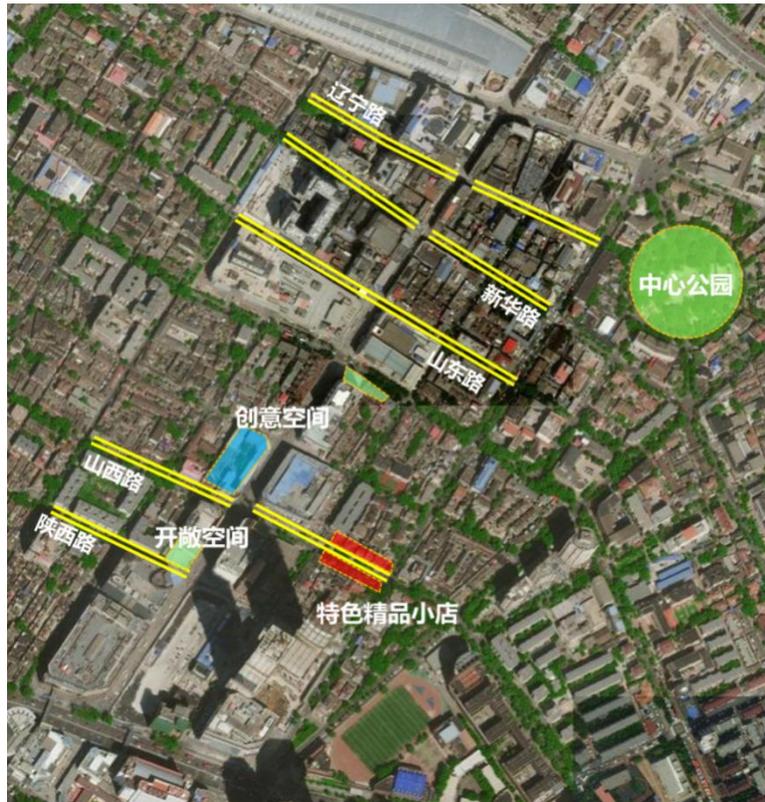


图53： 空间延伸街区空间选取示意图



图54： 街区两侧改造效果示意图

(6) 培育“后街经济”

以相交的“五纵、九横”道路为网络，挖掘整合街坊资源，建设特色商业街区，延伸发展后街经济。近期重点建设长春道、赤峰道、杨福荫路、沈阳道、和平路。积极引导新华路、河北路、山西路等沿

街店铺更新经营理念，引进更加适应市场消费的品牌和业态。重点改造街道两侧现有道路停车设施，对沿街商铺进行统一整治提升，改善街区景观空间，修缮传统建筑，策划夜晚休闲活动。



图55：“后街”空间示意图

其中，长春道利用狗不理总店、天津烤鸭店、宴宾楼等餐饮业较为集中的优势，增加餐饮体验性业态比重，提升业态及品牌的品质与特色，建设“舌尖天津，品味经典”的津门传统特色餐饮街区。

赤峰道依托法式风貌建筑旅游资源集中的优势，整合精品服饰、休闲酒馆、特色简餐等业态，吸引旅游客群，发展特色休闲购物街。

沈阳道对沈阳道古物市场进行综合整治提升，推进民间藏品、古玩、文博、艺术品特色店铺聚集，打造古玩雅趣精品街。

和平路串连老美华总店、大明眼镜店等商业店铺，依托和平路复古建筑，聚集天津老字号品牌，定期举办天津传统吆喝等非遗特色技艺展示。

杨福荫路发展青年旅社、精品酒店、经典民宿等特色住宿，推进

特色零售、潮流体验店聚集，打造特色文化休闲街。

(7) 彰显特色品味

发挥老字号品牌集聚效应。围绕建设“百年金街”和“现代社区”的发展目标，将商圈发展与区域自然禀赋、历史文化相结合，恢复劝业场“八大天”传统，建设商业博物馆等项目，提升街区历史传承性、文化影响力和商居融合度，实现以文兴商、以商兴居。

打造“网红”商业设施。突出特色和吸引力，注重流量变现，打造一批人气火爆的“网红店”，如全国第五家星巴克咖啡甄选烘焙工坊等商业设施。

(8) 优化提升整体环境

对街区路面及街景小品、城市家具、夜景灯光、绿化组团等硬件设施进行改造提升，美化中心公园等地区景观，建设气质优雅、空间丰富、材质精美的高品位步行街。



图56：环境提升示意图

(9) 交通改善

1) 围绕地铁站打造商圈主要门户节点

结合区域内现状及在建的地铁（地铁4号线），围绕多伦道站、营口道站、和平路站，打造商圈主门户，使地铁出行作为到达该商圈的主要交通方式。将地铁车站出入口与周边商业或与下沉式商业广场设计相结合，为商业聚集人气，提升商圈吸引力。同时完善地铁车站周边其他交通设施，增强可达性，方便接驳换乘。



图57： 打造商圈主要门户节点的轨道站点分布图

2) 提升轨道车站与步行街周边慢行环境品质

增加步行街连续性。目前交通量较少的河南路、陕西路和哈尔滨道在人流高峰期可考虑采取禁止机动车交通穿越步行街，同时保留非机动车、公交车通行的控制方法，其余道路穿越步行街建议可采用限速措施。

提升步行街周边道路品质。对步行街周边路网进行慢行化改造，

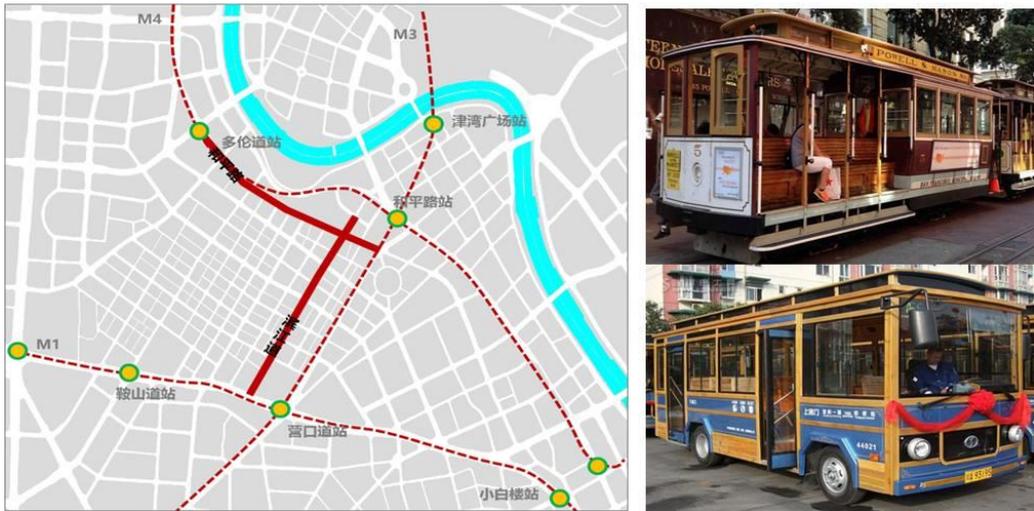


图60：步行街公交代步系统



图61：商圈旅游观光公交环线分布示意图

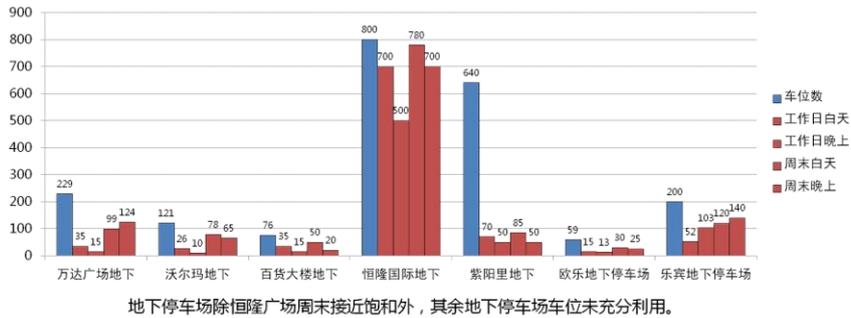
4) 整治停车环境

成立或引入专门机构，统筹停车资源。现状区域内各大型商业停车设施相对独立，缺乏统筹调度，造成路外大量车位闲置，而路内停车资源紧张。鼓励成立或引入专业化公司，统筹商圈停车资源，对各类经营停车泊位实施动态备案制度，建立区域停车资源动态数据库，实时掌握停车泊位资源情况；统筹路内、路外、配建停车泊位的管理，实现空间资源的充分利用。



恒隆广场外的兴安路停满了小汽车

而同一时间，恒隆广场的地下停车场则空空如也



地下停车场除恒隆广场周末接近饱和外，其余地下停车场车位未充分利用。

图62： 商圈内主要商业停车场使用情况

结合开发地块推进路外公共停车场建设，构建商圈内停车诱导系统。建议在金三角地块内规划建设路外公共停车场，保证前往该商圈的车辆停放需求，提升商圈可达性。同时建议在商圈内建设停车诱导系统，围绕主要停车场形成环形通道，分3级设置诱导标志，便于引导停车，提高交通效率。

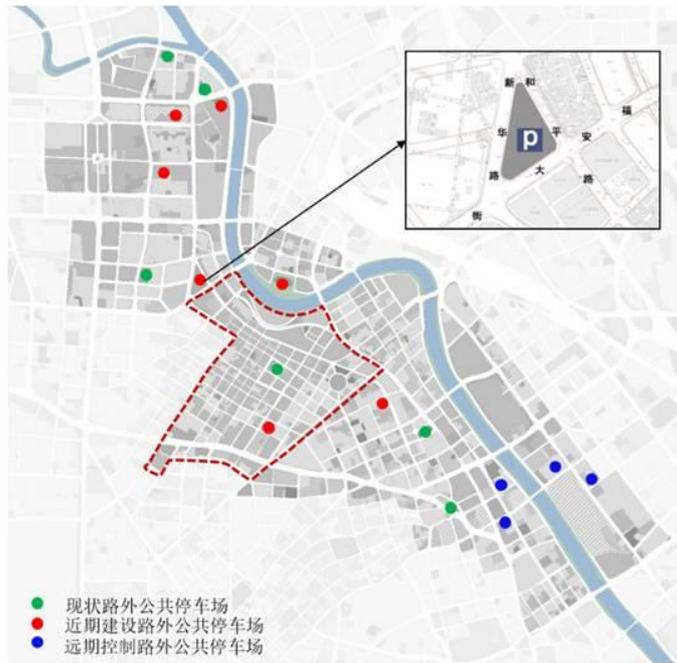


图63： 商圈规划停车场分布示意图



一级5处：在区域外围道路上设置预告性诱导标志；

二级14处：进入区域内部的道路上设置街区诱导标志；

三级37处：停车场门前道路上设置单独诱导标志。

图64： 商圈内停车诱导系统

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 14 个项目。

表9： 滨江道-和平路商圈近期实施项目一览表

序号	项目	内容	类别
1	杨福荫路地块	推行街区微改造，引进多种业态，激活地区活力	功能更新 业态调整
2	原兴业银行地块	使用功能进行整体提升，引入全国第五家星巴克咖啡甄选烘焙工坊	功能更新 业态调整
3	中心公园	景观改造	开敞空间改造
4	丰余里地块	打造成为滨江道中心活动区，业态以各种特色饮品、创意书店等为主	功能更新 业态调整
5	地块4（东至滨江道东侧沿街商铺，南至新华路，北至辽宁路）	改造为地区游客体验中心、增加创意工坊、商业博物馆等功能	功能更新： 创意空间
6	庆泰里前广场	拆除现状部分设施，增加音乐喷泉，定时开放	开敞空间改造
7	后街经济	沈阳道、长春道、赤峰道、新华路、山东路、河北路、河南路、山西路、	功能更新 业态调整

		陕西路沿街立面改造，业态调整	
8	哈尔滨道慢行交通改善项目	实施快慢交通相对分离，完善慢行设施，包括过街设施、隔离设施等稳静化设计；路面铺装及街景小品、城市家具、绿化组团等硬件设施进行改造设计	慢性交通改造
9	赤峰道慢行交通改善项目		
10	和平路步行街提升项目		
11	兴安路慢行交通改善项目		
12	山西路慢行交通改善项目		
13	陕西路慢行交通改善项目		
14	河南路慢行交通改善项目		

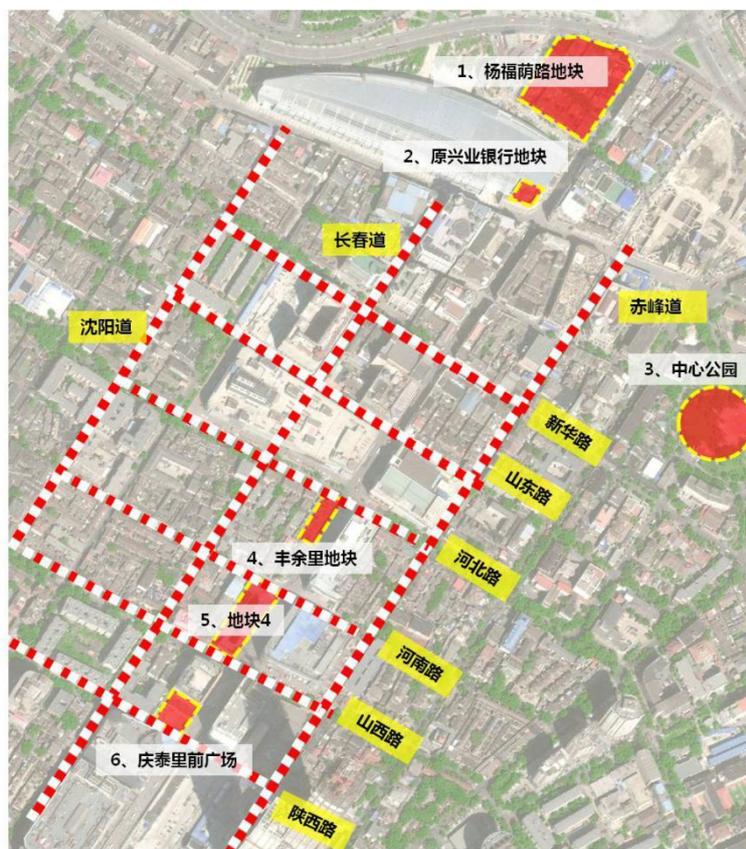


图65: 滨江道-和平路商圈近期实施项目示意图 1

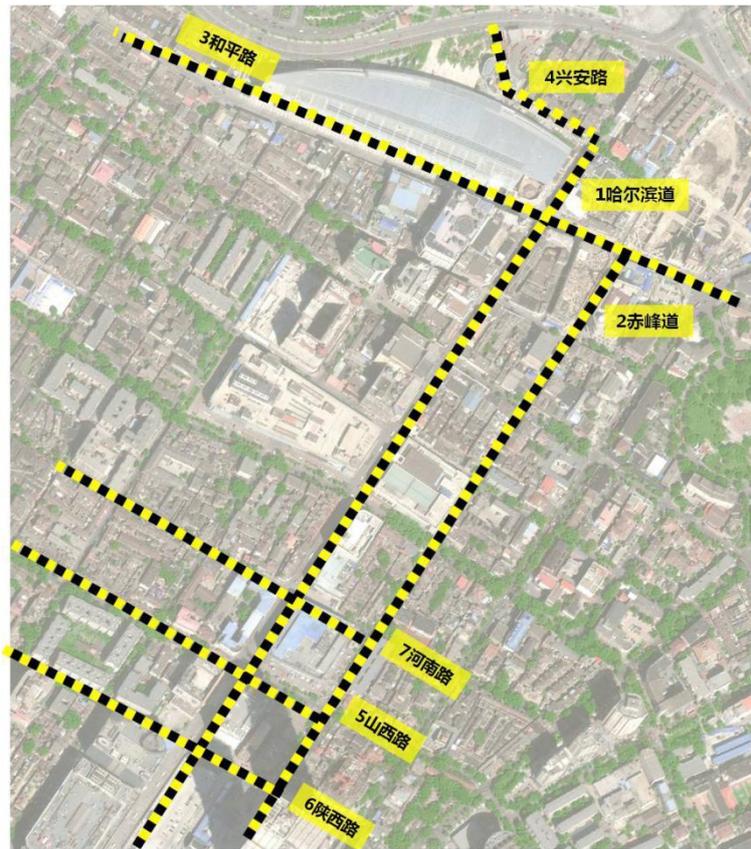


图66: 滨江道-和平路商圈近期实施项目示意图 2



图67: 项目改造示意图

(二) 五大道商圈

1、总体思路

引入市场力量，选取部分建筑（一类、二类历史建筑除外）进行功能更新，形成“文化+商业+旅游”的融合业态，重点引入文化创意、主题餐饮、博物馆、主题酒店、咖啡店、特色酒吧等。

结合民园体育场、睦南公园、人民体育馆等开敞空间，策划多元的国际文化娱乐活动和节庆活动，如电影首映礼、大咖见面会、新秀歌手出道会、时装发布会等，增强商圈的区域吸引力。

规划设立文创产品集散中心，展示天津文创产业精品。结合民园体育场等重点影视剧拍摄原址，策划一批民国范儿的旅游体验商业产品。

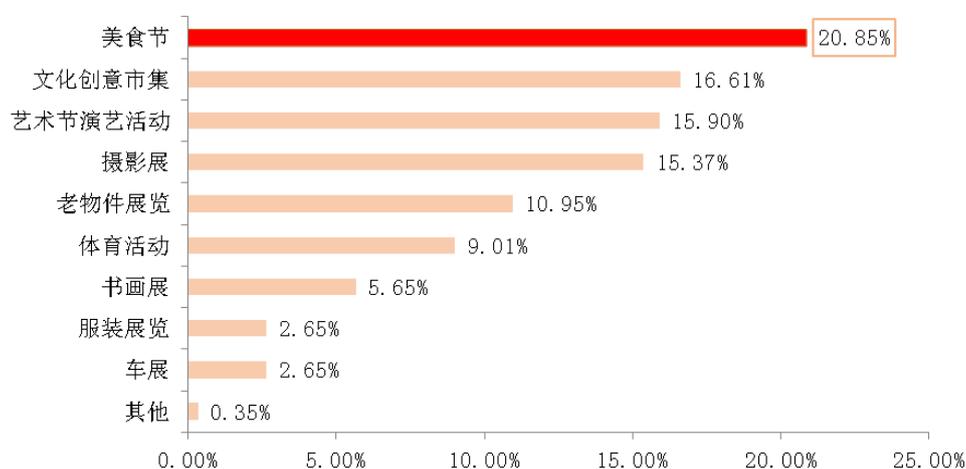


图69： 五大道地区最受游客欢迎的活动类型分析

(2) 培育“后街经济”

依托主要历史文化旅游线路，串联主要商业节点，打造桂林路、河北路两条后街。

桂林路：串联民园西里、五大道公馆以及沿线主要历史性建筑，适度发展高品质餐饮、历史文化主题酒店，以“民国文化记忆、休闲欧风街区”为愿景，以国内外游客、高级白领为主要客群，满足其领略近代历史文化、享受品质旅游的需求。

河北路：串联民园体育场、先农大院以及沿线主要历史遗迹，重点发展服务国内外游客的特色餐饮、文创零售、主题咖啡、特色酒吧，

以“活力河北路、精致体验街”为愿景，满足游客对品质餐饮休闲娱乐需求。



图70： 五大道地区“后街经济”空间布局示意图

(3) 交通改善

1) 调控区域内交通流量，构建外围道路“保护壳”

控制区域内的交通总量，保障道路交通服务水平；通过强化外围路网分流、限制区域内停车供给、提高停车收费等手段，控制区域内小汽车使用，引导交通方式向公共交通和慢行交通转移。

2) 规范学校放学时交通秩序

区域内涉及多处中小学和幼儿园，上下学时家长接送造成局部路段严重拥堵，影响交通正常运行。

建议采用学校与周边停车资源共享模式，缓解上下学车辆随意停放问题。

3) 构建高品质慢行环境

区域内景点周边慢行流量较高，建议对区域内路网进行慢行化提升改造，通过彩色沥青铺装、交叉口安全过街、稳静化措施、慢行指引系统规划等手段，强化慢行出行功能，保证慢行通行路权，提升慢行环境品质。



图71： 五大道地区外围道路“保护壳”示意图

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 5 个项目。

表10： 五大道商圈近期实施项目一览表

序号	项目	内容	类别
1	重庆道沿线	功能置换沿线部分办公和居住用地业态，如津港房地产评估有限公司引入天津本地特色餐饮，依托冶金局厂房打造特色文创街区。	功能置换

2	成都道沿线	功能置换沿线部分办公和居住用地的业态(如天津家具五厂),引入主题餐饮。	功能置换
3	大理道沿线	功能置换沿线部分办公和居住用地的业态(如市冶金集团),引入文化旅游、博物馆、主题酒店。	功能置换
4	睦南道沿线	功能置换沿线部分办公和居住用地的业态(如天津生物制品有限公司),引入文化娱乐、特色餐饮。	功能置换
5	学校停车环境改善	通过与周边停车设施共享或挖掘,改善学校上下学停车环境。	交通改善

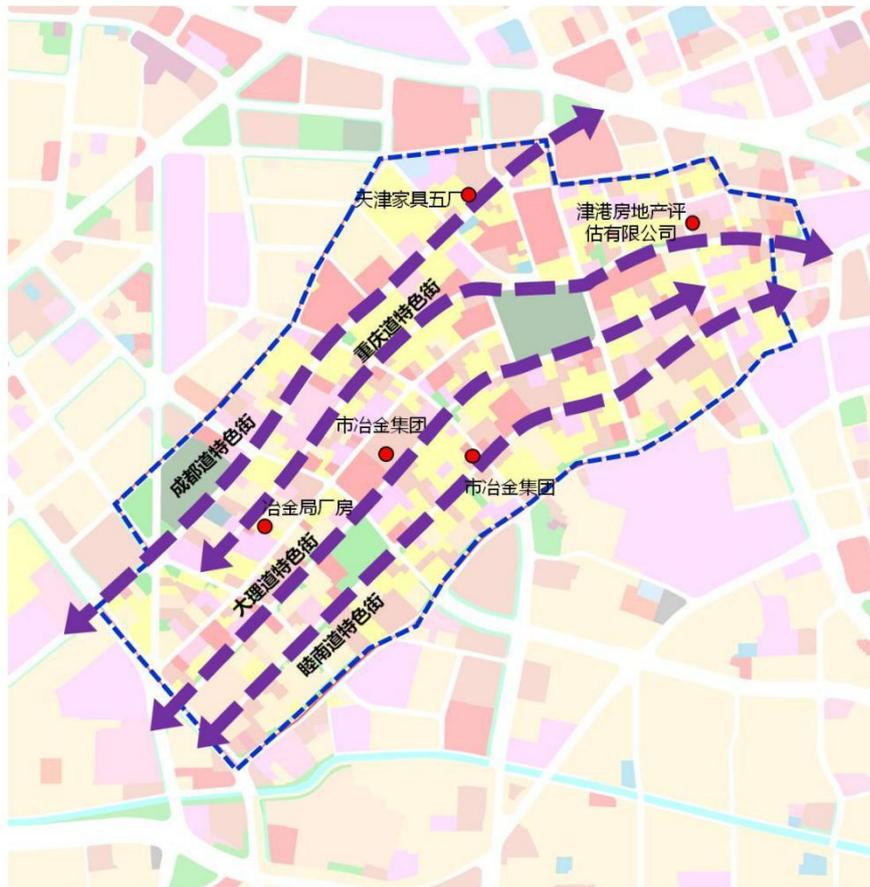


图72: 五大道商圈近期实施项目示意图

（三）意风区商圈

1、总体思路

意风区商圈规划范围东至翔纬路、世纪钟广场，西至海河东路，南至海河中心广场公园，北至狮子林大街、进步道，总面积约 58 公顷。

结合海河沿线日趋成熟的商业载体建设，与区域内旺海国际、白金湾商务广场、茂业大厦、颐和国际珠宝大厦等优势载体资源相结合，面向对设计与艺术感兴趣的年轻人群，对意风区风貌感兴趣的外地游客，周末休闲游的本地家庭，发展成为具有文化气息的“城市客厅”、提供深度游览、文化休闲和街头表演体验的高端休闲商业区，规划期末商业用地面积不低于 41%。

空间结构上，以意风区为核心沿自由道、民族路、翔纬路等形成街坊式扩张的商业格局。



图73： 意风区商圈空间结构示意图

2、规划策略

（1）扩展意风区核心步行区

以马可波罗广场为核心形成意风区核心步行区，将步行街区由民族路扩展到民生路，拓展步行体验空间、优化商业空间布局。

将自由道和民族路作为举办节庆活动的主要空间，街道两侧主要布置餐饮、特色零售、演艺等特色业态。同时，光复道作为静态功能街道，两侧主要布置零售、画廊、书店等业态，塑造宁静的街区氛围。



图74： 意风区核心步行区拓展示意图

(2) 优化沿河商业节点业态

进一步推进奥式商务区发展。发挥商务载体优势，吸引高端商务、集团总部等企业进驻；利用沿河优势，推动特色餐饮、精品零售、休闲娱乐等业态聚集，与意式风情区核心区形成联动式发展。

优化沿河商业节点业态。奥式商务区南侧地块发展高端度假酒店、米其林三星餐厅、主题咖啡厅等业态。远洋酒店提升酒店品质，引入异域风情的特色餐饮。



图75： 意风区沿河商业业态调整节点示意图

(3) 丰富街区业态功能组合

依托洋楼资源，积极引入新兴业态，促进多业态融合发展。

打造特色餐饮集聚区，巩固意式、法式、德式等特色西式餐饮聚集优势，继续引入具有特色的新中式等餐饮业态。

零售店铺集聚的街区应着力引进设计师店铺、精品零售、潮流主题旗舰店，打造地区特色。鼓励引入进口商品直营店、跨境商品体验店等商业业态。

引进具有文化特征的体验式消费业态，如独立书店、小型画廊、艺术家工作室等与文化旅游、文化产业、创意时尚密切相关的业态；同时组织各类街头演出活动，吸引人气，进行宣传。形成精品零售、休闲娱乐与商旅文相结合的多元化业态。

依托洋楼和现代商业商务载体资源，引入集团总部、金融创新等高端服务业。



图76： 意风区街道功能划分图

(4) 塑造开敞空间系统

构建开敞空间系统, 凸显意风区特色, 为各类展演提供载体空间。将全年划分成几个主题活动季, 策划街头艺术展、设计师集市、美食节、夏日园游会等主题活动。在周末与假期, 引入多类型街头表演, 包括杂耍、魔术、舞蹈、乐器等, 使意风区成为天津知名的街头艺术展演集聚地。

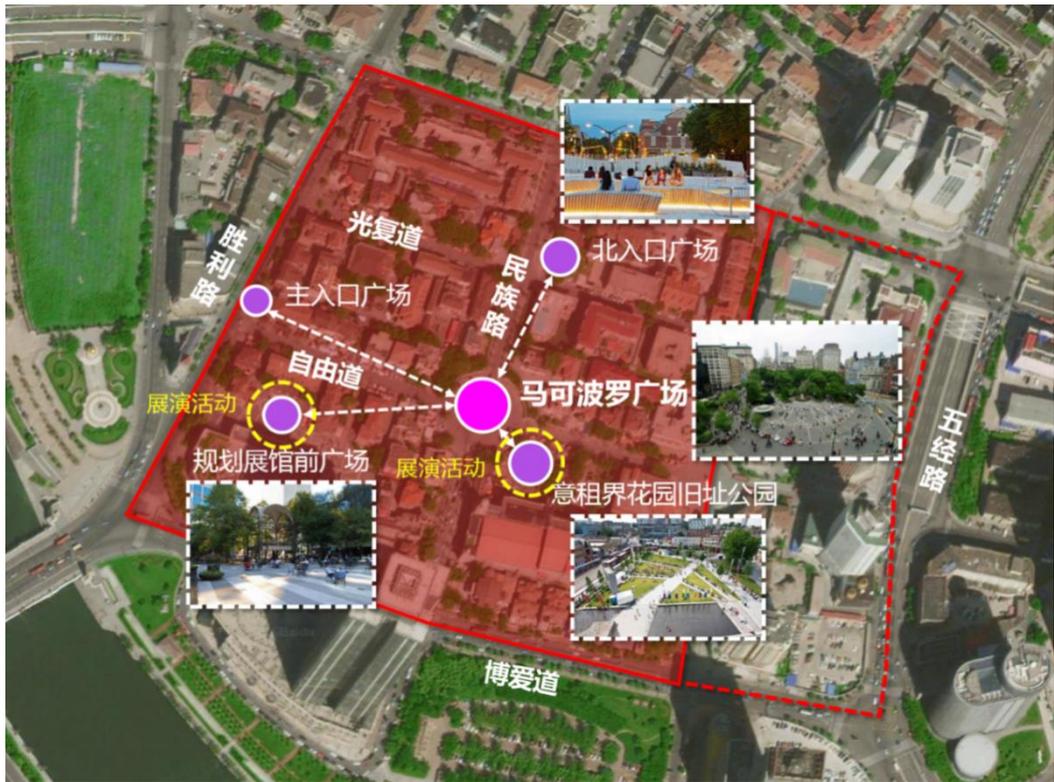


图77： 意风区开敞空间体系图

(5) 培育“后街经济”

将光复道作为“后街经济”重要载体，以“时光漫步，潮流街区”为愿景，主要布置零售、画廊、书店等业态，与民族路、民生路、自由道等车行和人行交通主干道路错位发展，打造静谧的商业环境。

着力引进设计师店铺，打造地区特色，引入一批知名潮牌店铺集聚人流，可重点引进天津市内尚未开店的品牌和知名设计师品牌。

引进文化产业类店铺，如独立书店、小型画廊、艺术家工作室等，塑造区域文化气息，同时组织各类街头演出活动，吸引人气，进行宣传。

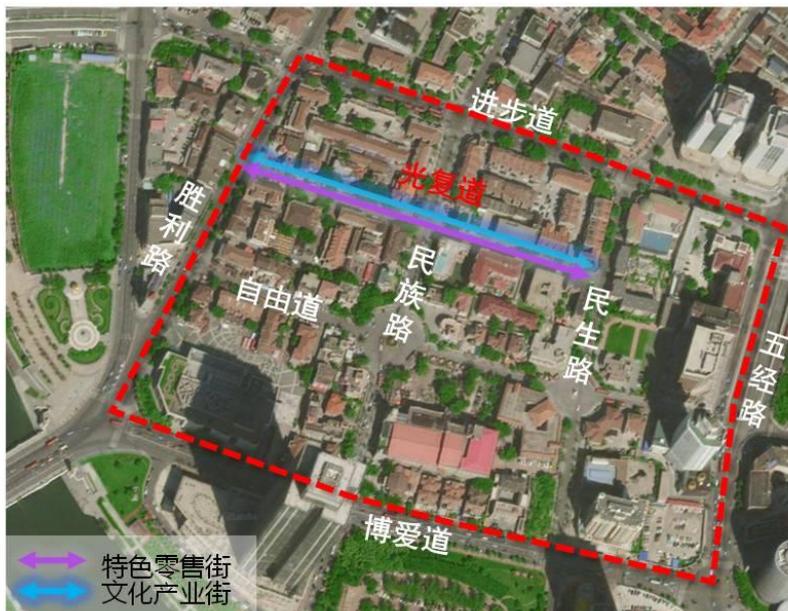


图78： 意风区商圈“后街经济”空间布局示意图

(6) 交通改善

1) 营造高品质慢行体验，强化地铁站与重要景点间的联系

目前，商圈地铁站与内部景点具有一定距离，亟需完善地铁站周边的信息指引系统。同时对连接地铁站与景点的主要道路进行慢行化改造。通过增强慢行活动空间、提升街道绿化、降低机动车车速等措施，打造安全舒适的步行体验。

建议通过打造高品质海河东岸慢行空间，串联古文化街、奥式商务区、意式风情区等重要景点。



图79： 意风区商圈慢行通道串联商圈景点示意图

2) 增加商圈周边路外停车设施供应，增强商圈可达性

区域现状公共交通服务较弱，到达该区域主要以小汽车方式为主。目前路外公共停车场规模有限，仅有规划展览地面和地下停车场，以及博爱道南侧临时停车场，高峰期车位使用已达饱和。可考虑将周边公建闲置车位对外开放，缓解意风区停车难问题。

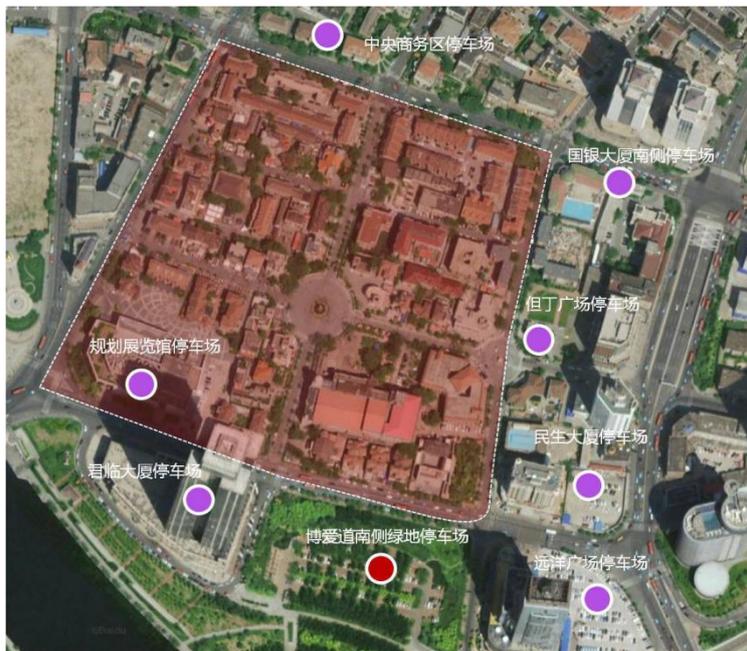


图80： 意风区商圈周边现状路外停车场分布图

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 8 个项目。

表11： 意风情区商圈近期实施项目一览表

序号	项目	类别
1	主入口广场更新改造	空间提升
2	北入口广场更新改造	空间提升
3	规划展馆前广场更新改造	空间提升
4	意租界花园旧址更新改造方向	空间提升
5	马可波罗广场更新改造	空间提升
6	意风区步行街区扩建及环境提升改造	空间提升、业态提升
7	区域停车诱导系统	停车信息化平台
8	博爱道南侧停车场	停车场建设

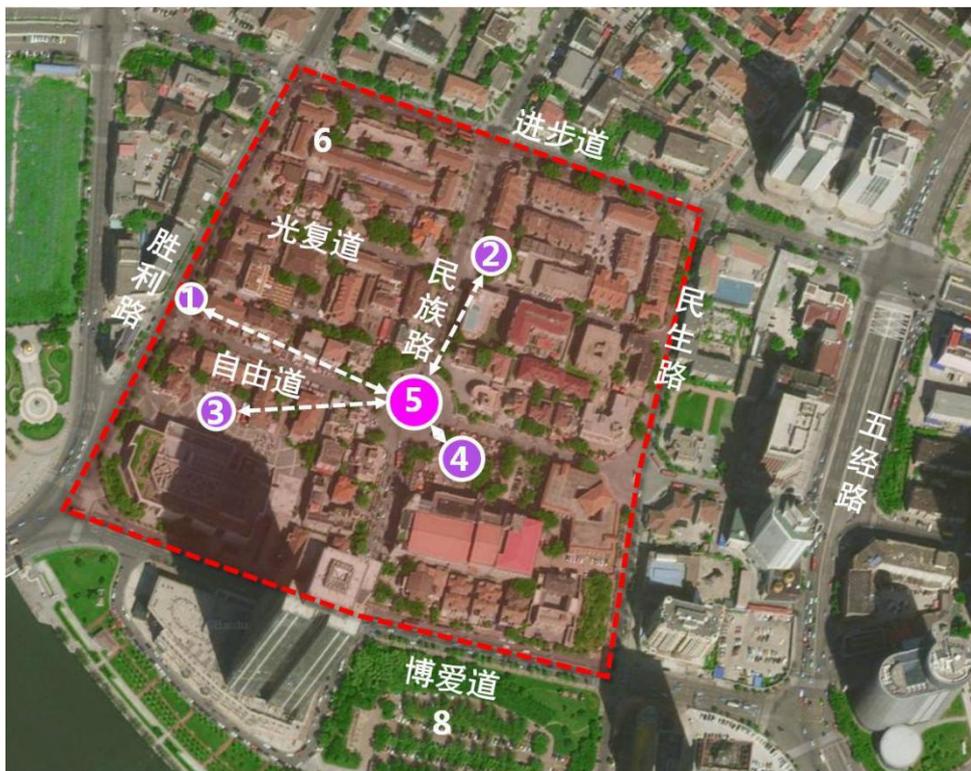


图81： 意风区商圈近期实施项目示意图

（四）津湾广场商圈

1、总体思路

津湾广场商圈规划范围北至海河，南至营口道，西至大沽北路，总面积约 45 公顷。

津湾广场商圈将建设成为重现解放北路、大沽北路“北方华尔街”风采的重要空间载体，中心城区海河沿岸地区功能更新、环境品质提升的重要展示窗口，规划期末商业用地面积不低于 11%。

将津湾广场沿河商业带划分为若干特色区域，加强津湾广场商圈与和平路-滨江道商圈的联动发展，在解放南路和承德道沿线规划历史文化精品街区，打造为集交通出行、赏海河风光、品特色美食、观精彩演出为一体的特色文化休闲商业区。

在空间结构上，以津湾广场为中心，沿解放北路向外延伸，形成“一纵两翼”的发展格局，一纵即解放北路，两翼即大沽北路沿线和海河沿线。同时通过承德道和哈尔滨道串联周边中心公园和津塔等重点地区。



图82： 津湾广场空间结构示意图

2、规划策略

(1) 提升津湾广场商业业态

津湾广场商圈划分特色分区，每个分区引入特色商业业态，包括地方特色餐饮、中西方艺术演艺、一站式免税购物中心、IMAX 影城等，整体提升津湾广场商业业态。

支持津湾一期项目充分利用沿河、亲水平台，定期举办室外展览和演出，采取多种形式，如电影展、动漫展、歌唱比赛等，引进国内外知名颁奖典礼，提升区域知名度。

鼓励广场商户利用室外连廊、沿河区域适当设置外摆，大力营造商业氛围，提升客户体验。



图83： 津湾广场功能分区

在主题演艺区，依托津湾大剧院，参照百老汇经验，在天津曲艺文化旅游节基础上，引入现代市场化运作模式，挖掘天津北方曲艺之乡的优势资源，汇集相声、评书、京韵大鼓、梅花大鼓、西河大鼓、京东大鼓、快板、单弦、京剧、评剧等国内各种曲艺形式，将主题演艺区打造成为中国传统曲艺集聚地知名品牌，建设“戏剧大码头”，

吸引京津冀地区的国际人士来津消费。

(2) 塑造解放北路历史文化精品街区

以打造解放北路金融创新示范区为主线，完善餐饮、休闲等商业配套服务。依托大沽北路沿线地块的开发利用，引入精品商业店铺。依托紫竹林教堂、邮政博物馆、海关胡同等载体设施，引入文化创意、精品酒店等旅游配套服务。将现有如家、汉庭等快捷酒店进行提升改造，加强网络运营管理力度，实行特色化经营，如合理运用色彩，提供温馨住宿环境等，打造精致酒店。

(3) 营造特色滨水休闲岸线

对津湾广场亲水岸线进行主题分区，加强夜间经济，设置露天餐饮、健身长廊、主题表演、园林花卉等节点地区，同时与中心广场相互串联，形成内外串联的一体化特色滨水休闲岸线，提升津湾广场夜经济活力。



图84： 津湾广场步行空间

(4) 通过功能置换激发区域活力

部分建筑可以进行功能置换。对利用率较低及闲置的不可移动文物建筑可置换，包括北洋保商银行、东方汇理银行、法国领事馆、大紫竹林教堂以及部分历史建筑。其中东方汇理银行及法国领事馆所在

保护范围地块可以进行较大改造。地块边界的历史建筑可以改造为精品自营店及大众餐饮，内部历史建筑则可以改造为咖啡厅、酒吧、小吃店等，同时改善建筑周围环境，打造文艺气息，吸引游人观光消费。

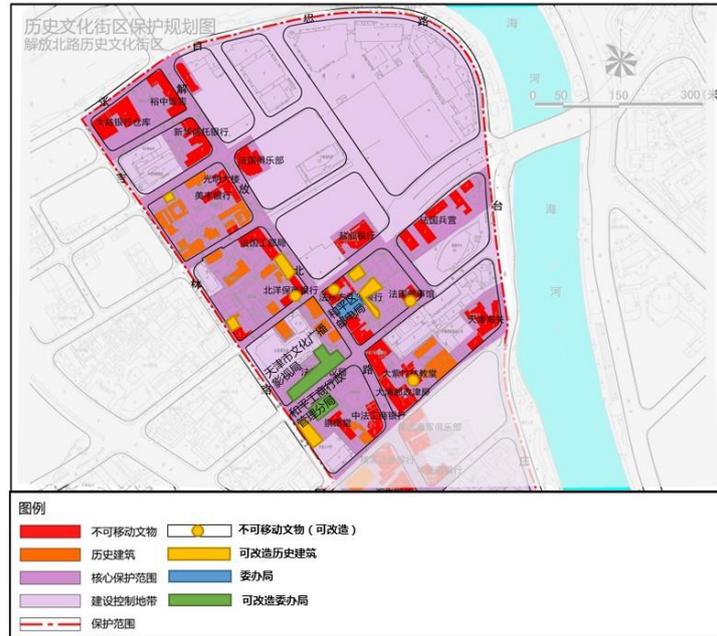


图85： 津湾广场历史保护建筑分布

(5) 培育“后街经济”

打造承德道和哈尔滨道两条后街，以打造解放北路金融创新示范区为主线，在后街完善餐饮、休闲等商业配套服务。

哈尔滨道依托大沽北路沿线地块的开发利用，引入精品商业店铺，以“创意社交、精致生活”为愿景，以国内外游客、年轻白领为主要客群，满足其文化娱乐、体验消费的需求。

承德道依托紫竹林教堂、法国领事馆等载体设施，引入文化创意、精品酒店等旅游配套服务，以“欧陆美食、文化休闲”为愿景，以国内外游客、高级白领为主要客群，满足其多元化的消费需求。



图86： 津湾广场“后街经济”布局示意图

(6) 交通改善

1) 强化海河两岸交通联系

津湾广场亲水岸线面向天津站前广场，天津站每天聚集大量人流，为增强两岸联系，提升津湾地区人气，建议可考虑在海河上架设人行步行桥或开通水上摆渡巴士，将天津站人流直接引入津湾广场，带动津湾地区发展。

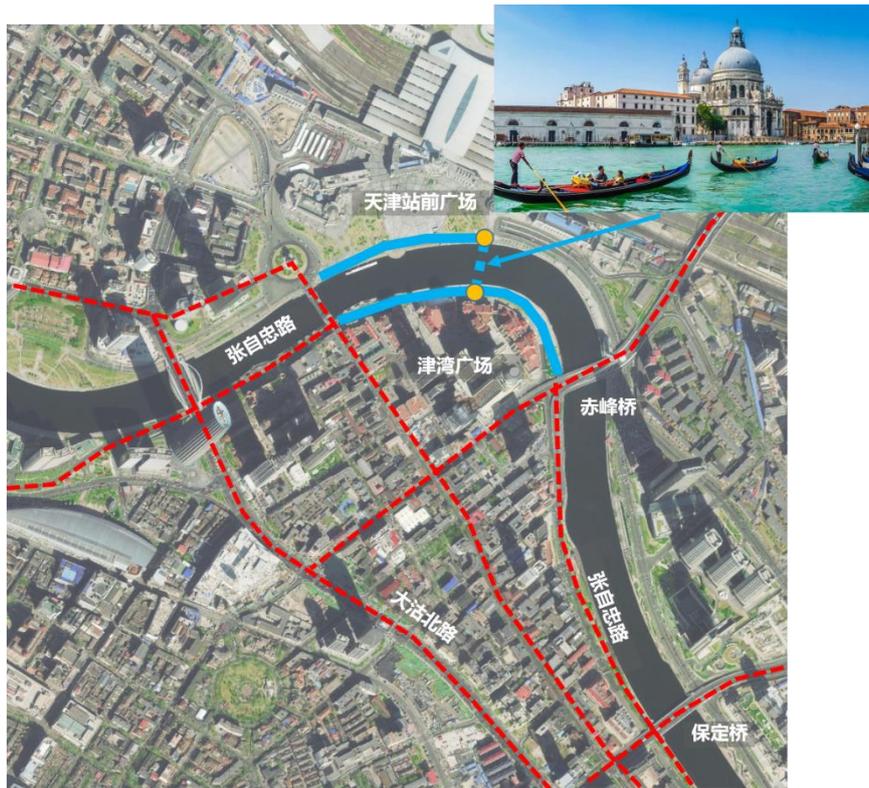


图87： 津湾地区水上摆渡巴士线路示意图

2) 围绕轨道交通站，打造高品质慢行环境

围绕轨道站点周边道路，对有条件的道路进行慢行化改造，提升商圈环境品质。可考虑针对滨江道、哈尔滨道（大沽北路北段）进行断面改造，增加慢行空间，安装隔离护柱，营造舒适安全步行环境。整治沿街建筑立面，调整道路两侧商业业态，打造地块入口亮点。



图88： 滨江道、哈尔滨道慢行化改造前后对比

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动7个项目。

表12： 津湾广场商圈近期实施项目一览表

序号	项目	内容	类别
1	津湾广场	调整津湾广场业态，通过系列活动增加人气	业态调整
2	解放北路沿线	功能置换解放北路沿线业态，引入精品自营店及特色餐饮，改善建筑周围环境	功能置换
3	承德道沿线		
4	承德道	对承德道车辆实施限流方案，节假日封闭，通过绕行交通解决	交通治理
5	李公楼桥下桥与解放北路解放桥头	梳理该地区拥堵问题，合理规划停车设施	
6	滨江道	道路改造	道路改造
7	哈尔滨道	道路改造	道路改造



图89： 津湾广场商圈近期实施项目示意图

二、整体推进商圈

（一）老城厢-古文化街商圈

1、总体思路

老城厢-古文化街商圈规划范围东至张自忠路，南至南城街-城厢中路-南马路，西至城厢西路，北至北城街-城厢中路北马路-通北路，总面积约 141 公顷。

以东门内大街-水阁大街串联鼓楼商业步行街、古文化街，以鼓楼商业步行街、北城街、东马路、东门内大街为依托，形成环型商业步行通道，形成汇集民俗体验、历史文化体验、高档餐饮、宅院酒店、娱乐休闲、特色策展、主题商业等业态的“院落式情景消费街区”，成为吸引国内外游客的天津 RBD（旅游商业区）、天津民俗文化元素展示核心区，规划期末商业用地面积不低于 32%。

以“两街、一区”作为老城厢-古文化街商圈的核心商业节点。其中，“两街”指鼓楼商业步行街、古文化街，打造成为服务国内外

游客的传统历史文化商业街。“一区”指东南角商业区（包括原乐天百货和原远东百货的商业设施），以主题式消费为主导，形成服务中心城区北部区域和外来游客的新兴时尚商业街区。

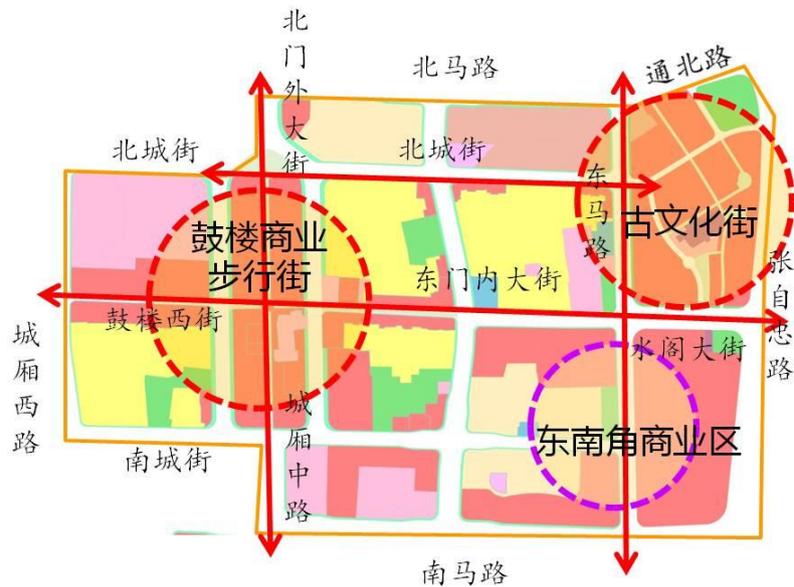


图90： 老城厢-古文化街商圈空间结构示意图

2、规划策略

(1) “两街”整合提升业态，增加文化内涵

鼓楼商业步行街优化提升业态。以鼓楼为界，北部街区重点发展书画艺术展示交易，南部街区重点发展老字号、民俗、餐饮。依托鼓楼、广东会馆等历史文化资源，承办品牌文化娱乐活动，以鼓楼城墙为幕做天津历史文化 3D 投影，丰富夜间经济。

古文化街突出历史文化特色。复建玉皇阁（天津最古老建筑）建筑群，围绕天后宫、玉皇阁、泥人张等特色资源，策划多元内容文化活动，丰富旅游产业链。

其次,打造新型众创空间。借鉴旧金山西田购物中心的 BESPOKE、日本 Grand Front 的经验,引入产研展商相结合的商业联合办公空间。

第三,增加特色餐饮比重,丰富消费体验层次,提高商业街区的人气。

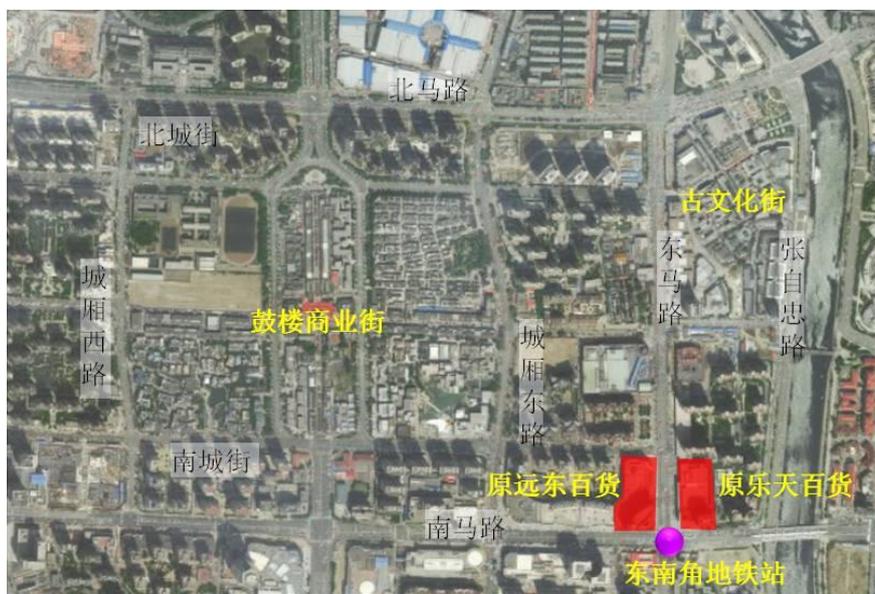


图93: 东南角商业区空间示意图

(3) 优化沿河商业节点业态

鼓励古文化街沿河商业店铺延长夜晚营业时间。鼓励海河沿岸的古文化街风情水畔优化商业业态,发展体现天津本地文化的特色品质餐饮、精品曲艺表演、民间手工艺品制作体验,吸引自海河游船上岸的外地游客。



图94： 沿河商业业态调整地块空间范围示意图

(4) “后街经济”策略

打造鼓楼西街、东门内大街两条后街。东门内大街需要重新划分断面，增强慢行活动空间，美化街区景观空间；挖掘文庙资源，修缮历史建筑，丰富国学文化活动；设立户外餐饮，策划夜间休闲活动。

其中，鼓楼西街依托古玩、茶叶、珠宝等现有业态，引入知名拍卖行、文物鉴定鉴赏机构等文化产业设施，适度发展高品质餐饮，以“**品味典藏、惬意人生**”为愿景，以国内外游客、艺术人士、高级白领为主要客群，满足其珠宝文玩鉴赏、消费需求。

东门内大街挖掘老城博物馆、文庙博物馆的历史文化价值，有序引入与老城文化历史结合的文创商业，展示推介本地文创品牌，以“**融汇古今，创意添彩**”为愿景，以国内外游客、年轻白领为主要客群，满足其重温老城历史记忆、购买个性服务的需求。

(5) 交通改善

1) 强化门户节点与主要景点间的联系

商圈地铁站与内部景点具有一定距离，需要高品质的通道进行引导。东门内大街、水阁大街作为地铁站与景点间的主要通道，具有重要的慢行服务功能。可通过重新划分断面、增强慢行活动空间、设置

机非隔离设施、提升街道景观品质，打造高品质慢行通道，营造舒适出行环境。

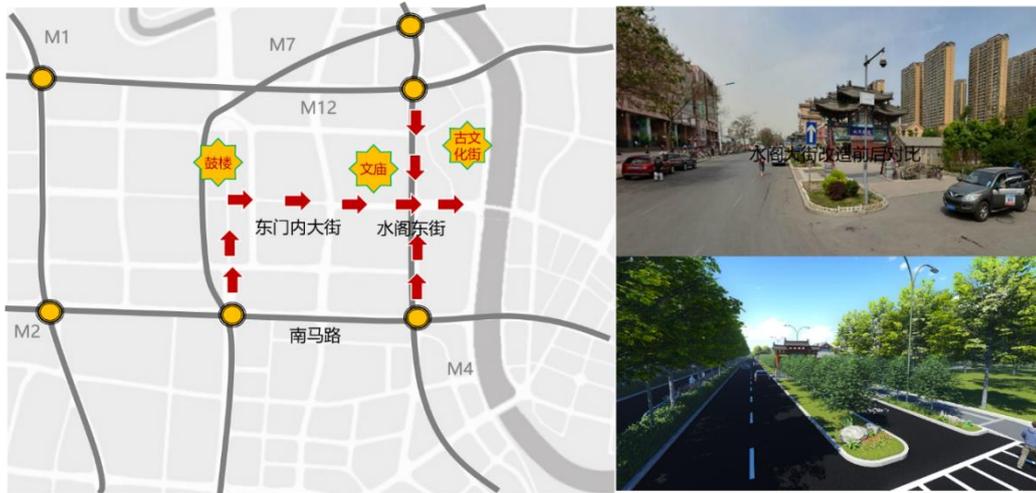


图95：东门内大街、水阁大街进行断面改造示意图

2) 整治商圈内停车环境

加强商圈路内停车秩序管理，控制道路停车规模，充分利用周边商业载体地下车库，改善区域停车环境。

表13：不同门户节点的交通改善措施

序号	停车场名称	泊位数及形式		使用对象	价格 (元/小时)	高峰使用率
1	铜锣湾广场	100	地下	正在施工，尚未营业		
2	麦购时代广场	700	地下	顾客	4	40%
3	水牛城	50		内部	0	20%
4	远东国际	70	地下	顾客	4	54%
5	乐天百货	600	地下	顾客	4	67%
6	天津眼镜城	40	地下	内部	0	100%
7	解放广场	120	地下	顾客、职工	4	35%
8	物美生活广场	100	地下	顾客	6	80%
9	锐星行汽车会馆	381	地下	顾客	6	10%
10	大胡同停车楼	480	停车楼	顾客	6	60%-70%
11	古文化街东北角	80 (含20大巴位)	地面停车	顾客	6	10%

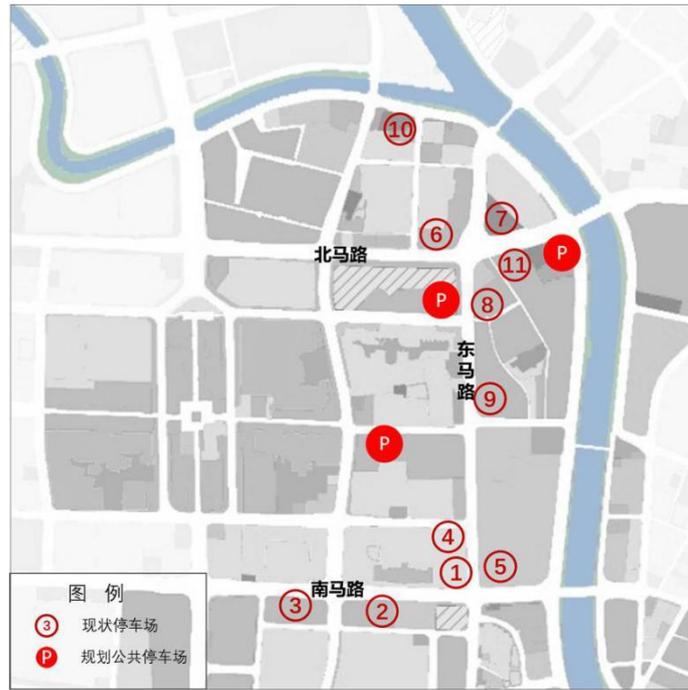


图96： 商圈路外停车设施规划示意图

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 5 个项目。

表14： 老城厢-古文化街商圈近期实施项目一览表

序号	项目	内容	类别
1	玉皇阁	规划复建玉皇阁建筑群。	功能更新： 开敞空间改造
2	文庙	进一步保护修缮文庙历史建筑。	
3	中国泥人博物馆	置换北方美博城业态，将原有建筑改建为中国泥人博物馆。	功能更新： 创意空间
4	东门内大街、水阁大街	两条道路断面空间慢行化改造，东门内大街引入文创商业	道路改造 业态调整
5	老城厢停车诱导系统	老城厢区域停车诱导系统	停车信息平台建设

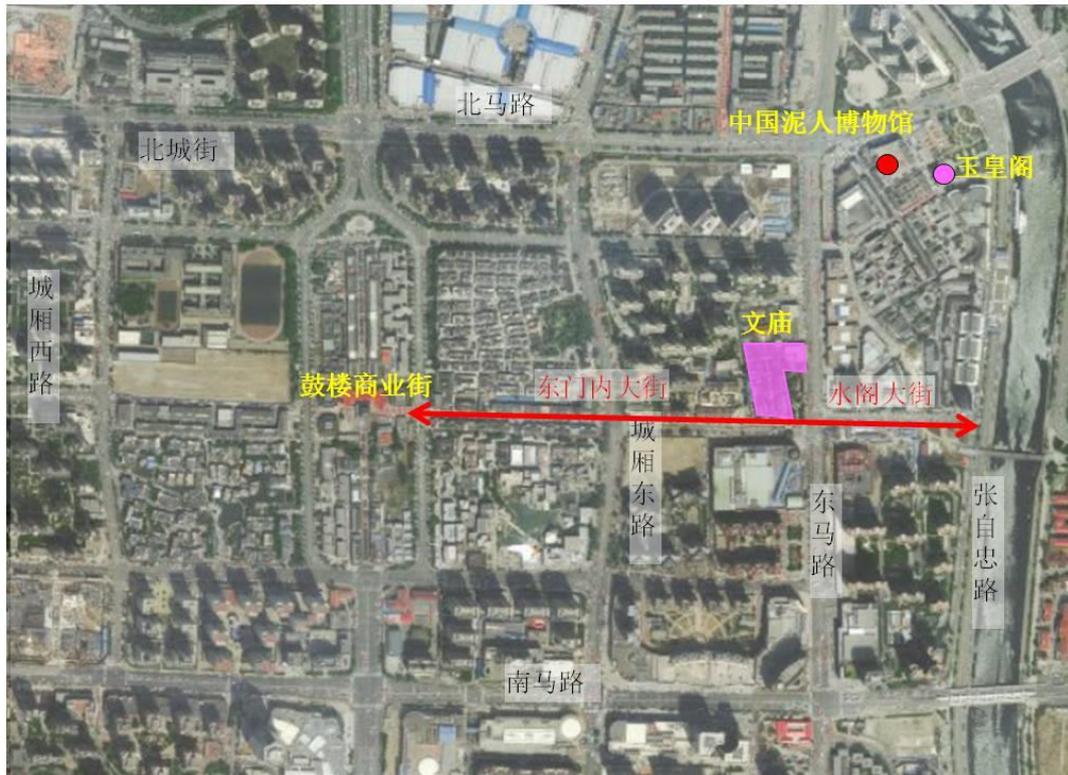


图97： 老城厢-古文化街商圈近期实施项目示意图

（二）泰安道-小白楼商圈

1、总体思路

泰安道-小白楼商圈规划范围东至台儿庄路，南至奉化道，西至南京路、苏州道、江西路、芜湖道、南昌路、合肥道、香港路、重庆道、湖北路、郑州道、澳门路、洛阳道、河北路、西安道，北至营口道，总面积约 249 公顷。

商圈以中高收入的商务白领、艺术家、游客为主要客户人群，规划发展成为天津市重要的国际商务中心、高档购物中心、文化活动中心区，规划期末商业用地面积不低于 26%（含商务办公用地）。

商圈的空间结构是结合主要交通线路及商业商务空间的分布特征，规划形成“四线六节点”的商圈空间结构。

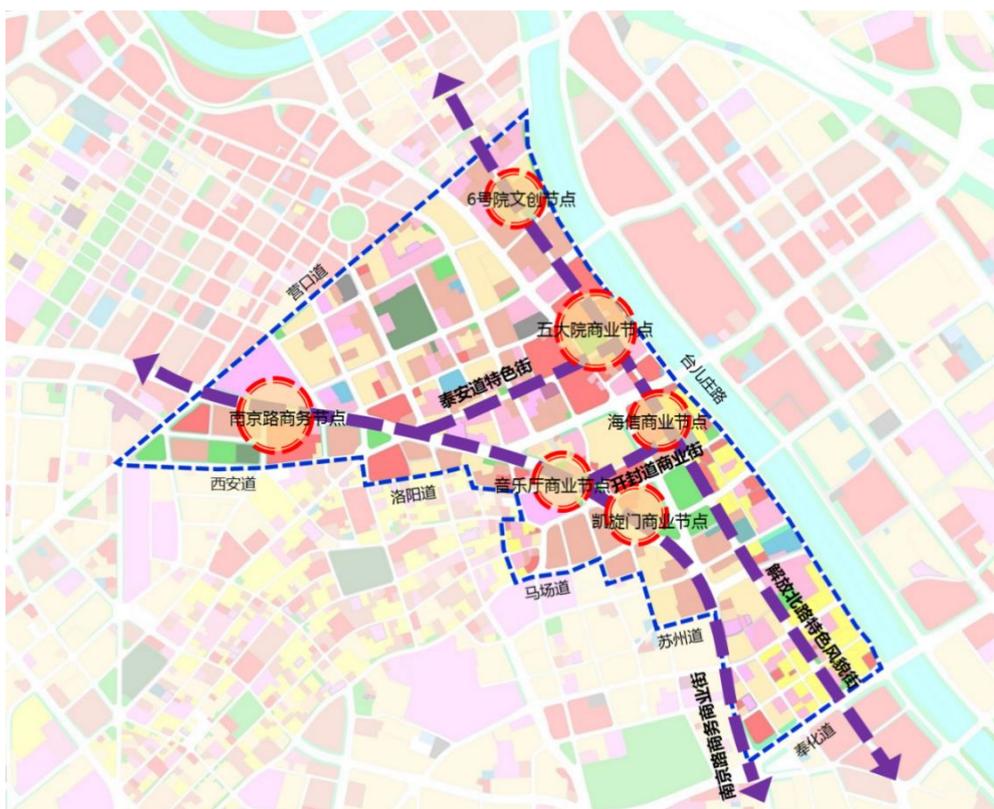


图98： 泰安道-小白楼商圈空间结构示意图

2、规划策略

(1) 打造商务、商业两街区，促进空间集聚化发展

在交通性干道南京路沿线集中发展高端商务办公，集聚国际化产业发展引领能力。利用沿线可整理开发用地，重点吸引建设国内外企业总部或地区总部、国际知名酒店等功能。

在生活性干道解放北路、解放南路沿线，依托历史街区的宜人空间与历史氛围，形成奢侈品商业、文化街区。对道路沿线的部分可利用建筑进行功能更新，引入商业、国际餐厅、酒吧等具有活力的商业功能。与世界知名商业街加强合作和交流，缔结成为友好街区，促进商业发展。

在小白楼周边区域，以“海信”、“滨江购物中心”等大型购物场所和金皇大厦酒店、办公楼宇等设施为基础，增强功能集聚，形成高端商务和现代商业购物中心的集聚区。



图99： 商务街区与商业街区空间分布示意图

(2) 打造特色商业空间，凝聚创新商业氛围

结合现状建筑特征,进行业态优化更新,形成四大特色商业空间。包括**五大院国际高端商业中心**——以泰安道五大院为核心,吸引国际奢侈品商业品牌、高档酒吧、餐饮等业态,引进美术馆、展览馆、艺术长廊等文化艺术元素,打造成“文”、“商”融合集聚区;**现代综合创意商业中心**——在小白楼周边区域形成商务和现代商业购物中心的集聚区,将文化、创意、体验融入商业,避免商业综合体之间的恶性竞争;**时尚创意商业区**——利用海信广场西侧传统居住街区,更新为服务年轻人,突出时尚、艺术、休闲的创意商业街区;**海河欧陆酒店街**——鼓励沿河非居住功能的建筑,根据建筑空间特征和条件更新为中高档酒店,建筑风格以欧式风格或现代欧式为主,形成独具特色的海河欧陆风情酒店街。



图100：特色商业空间分布及建设示意图

(3) 优化沿河商业节点业态

鼓励海河沿岸重点商业节点优化商业业态。

天津6号院创意产业园重点发展依托创意产业的特色商业。

泰安道五大院重点发展珠宝、典当、国际小众品牌、原创设计师品牌、主题餐厅等业态。将台儿庄路部分下穿，规划设计开敞空间，引入主题演艺、室外展览演出。



图101：沿河商业业态调整地块空间范围示意图

(4) 增加公共空间的文化活动

利用商圈内的公共绿地、广场空间和6号院创意园区,打造时尚、美食、音乐、运动“四大秀场”,策划和创新不同主题的展演活动,在不同时期持续吸引不同人群,提升商区人气。



图102：“四大秀场”空间分布示意图

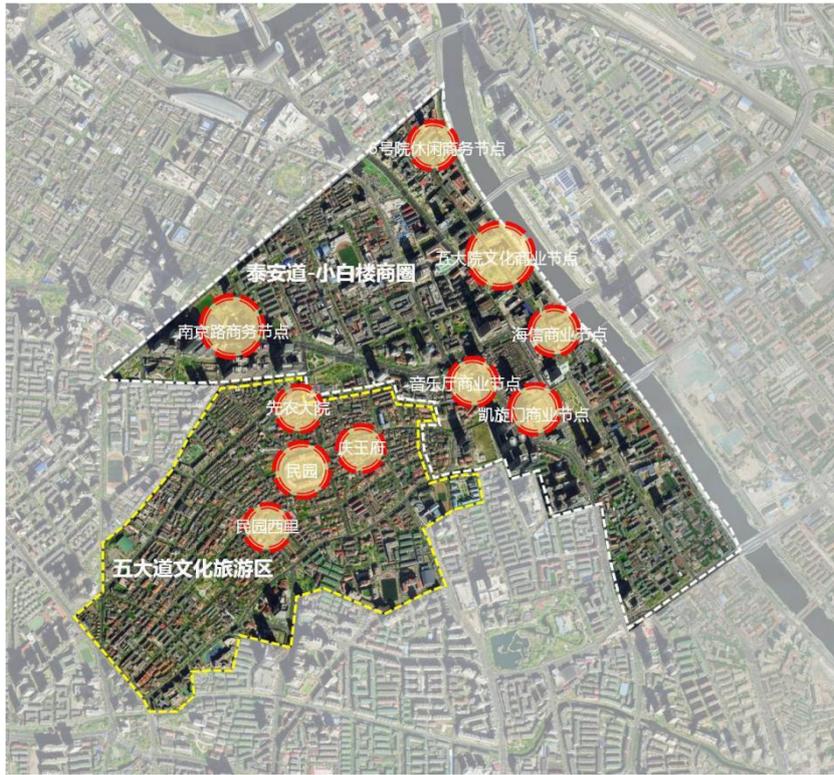


图103: 泰安道-小白楼商圈与五大道商圈空间互动示意图

(5) 培育“后街经济”

围绕“五大院”及海河资源，打造安徽路-太原道、台儿庄路两条后街。安徽路-太原道串联安里甘教堂、五大院，需要加快步行环境的优化建设，改善沿街绿化景观，增加户外餐饮、休憩空间。台儿庄路需更新改造沿街建筑功能与立面，优化沿路两侧的步行空间，并加强两侧空间的慢行联系。

其中，安徽路-太原道依托安里甘教堂、五大院，适度发展国际特色文化、高品质餐饮，以“欧陆文化窗口、休闲欧风街区”为愿景，以国内外游客、高级白领为主要客群，满足其日常会客、休闲、购物需求，并合理引入婚纱摄影、婚礼策划业态。

台儿庄路充分挖掘与发挥海河的生态景观价值，完善和提升沿路商业、文化、酒店、餐饮、娱乐等业态，策划海河沿岸的户外文化、娱乐活动，以“活力海河岸、魅力滨水街”为愿景，以国内外游客、白领、青年为主要客群，满足领略海河沿线风光、体验城市文化的需

求。



图104：“后街经济”空间布局示意图

(6) 交通改善

1) 实现便捷交通串联，强化商业与海河相通

建议通过道路断面改造，增设内部免费公交和自行车专用通道，增强商业网点的便利联系。条件成熟时，可考虑对台儿庄路五大院区段进行下沉改造，强化商业界面与海河岸边的互动。

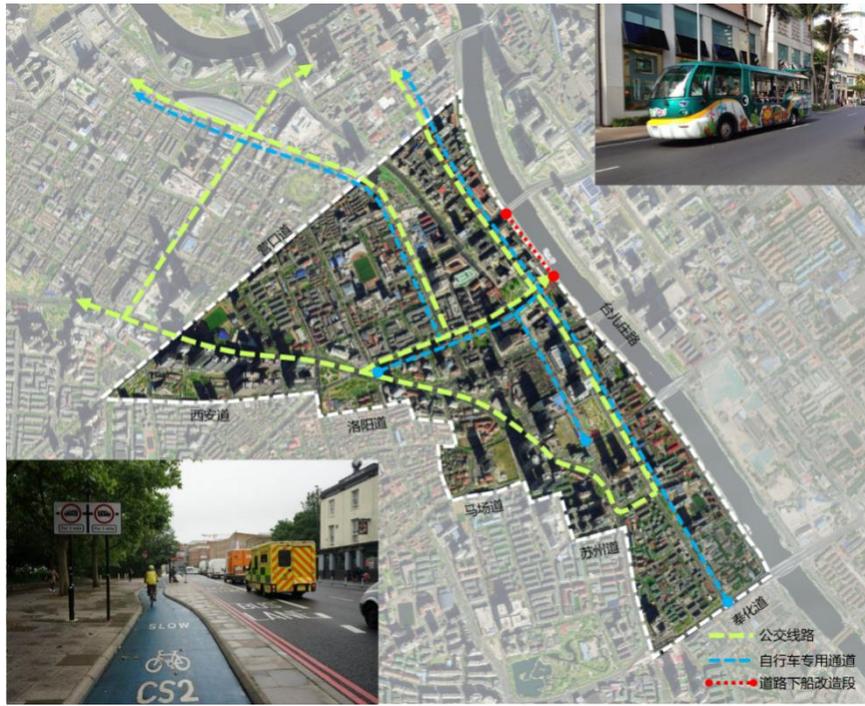


图105：商圈交通网络改善及滨海空间改造示意图

2) 围绕地铁站构建立体步行系统

围绕地铁 M1 号线小白楼站和地铁 M4 号线曲阜道站，构建地面和地下步行网络，打造立体步行系统。串联小白楼地区重要节点，强化商圈主门户功能。

地面慢行系统：结合道路改造进行断面重新划分，增加分隔带，强化慢行空间。建议将建设路打造成为充满活力的林荫大道，道路中部可考虑设计为兼具活力与品质的公共空间。配合沿线不同主题风格的业态调整，打造区域内最具活力的地标性街道。串联劝业场、中心花园、五大院、小白楼等重要节点。改造后建设路将与泰安道形成商圈内慢行“十字轴”主轴。

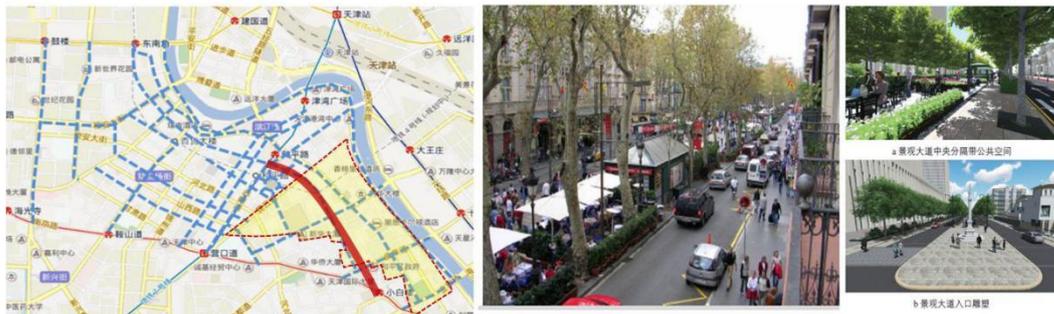


图106：商圈内慢行化网络及建设路改造示意图

地下慢行系统：目前，小白楼站和曲阜道站相距较近，但无法进行站内换乘。建议通过构建地下商业步行系统，串联小白楼地区重要节点，完善轨道车站地下可达性，同时带动商圈经济发展。

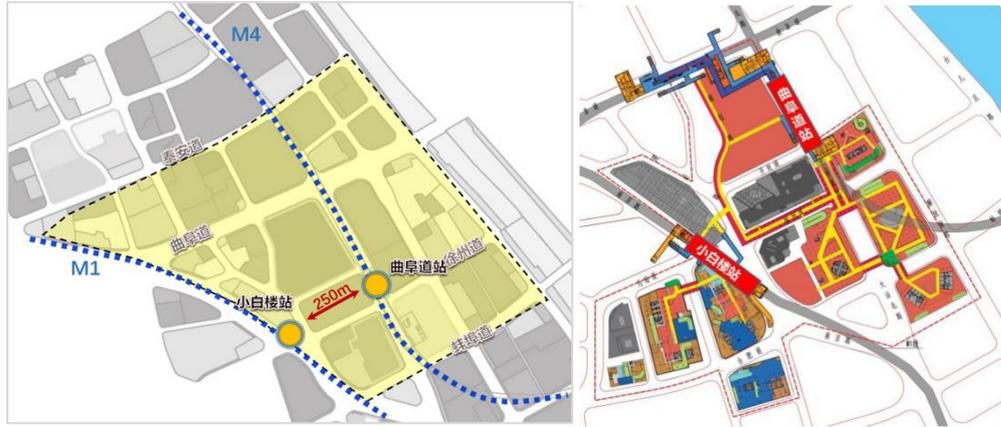


图107：商圈内轨道站点间地下步行系统分布图

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动7个项目。

表15：泰安道-小白楼商圈近期实施项目一览表

序号	项目	内容	类别
1	海信广场西侧街区（聚福里、安善里、聚庆里）	更新改造为服务年轻人，突出时尚、艺术、休闲的创意商业街区。	业态调整
2	抗震纪念碑南侧空地	建设公园绿地	功能更新—— 开敞空间改造
3	西安道北侧绿地	建设城市运动公园	
4	主要的商业街联系通道	增设“商业+旅游”免费公交	交通治理
5	建设路	慢行化改造	道路改造
6	唐山道停车场建设	唐山道与建设路交口西南侧路外公共停车场	停车场建设



图108：泰安道-小白楼商圈近期实施项目示意图

（三）南门外大街商圈

1、总体思路

南门外大街商圈规划范围东至张自忠路，西至南马路，南至福安大街，北至南开二马路，总面积约 96 公顷。

商圈聚焦体验式消费模式，打造时尚旅游新地标，发展成为集文化、创意、休闲、购物、美食于一体的新空间，天津体验式消费新地标，规划期末商业用地面积不低于 32%。

本商圈的目标群体是国内外游客、市民。重点打造大悦城和南市地区两个重要商业节点。其中，大悦城定位在服务市民、国内外游客的体验式消费综合体。南市地区定位在服务国内外游客的美食体验目

的地。

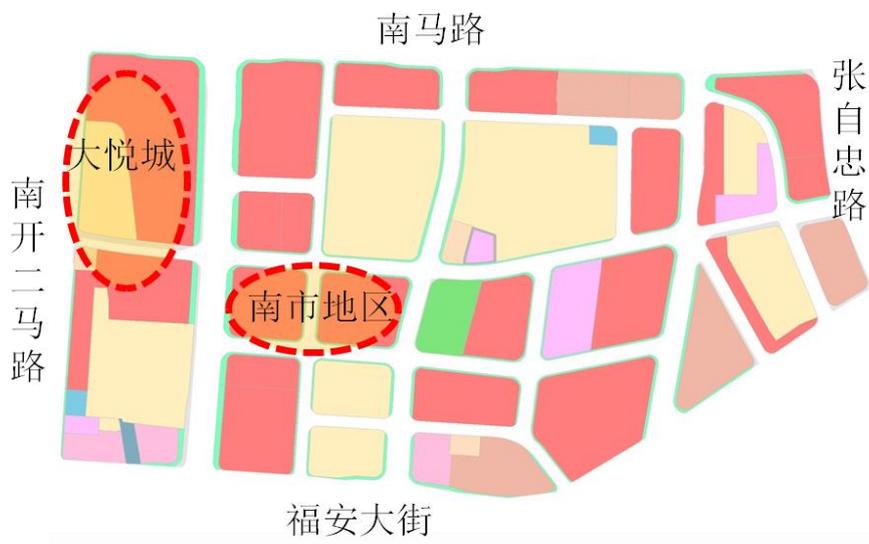


图109：南门外大街商圈空间范围示意图

2、规划策略

(1) 大悦城打造天津体验式消费新地标

大悦城未来应降低普通零售空间份额（不包括特色餐饮），扩大体验型消费街区比重。同时引入高科技元素，形成视觉、听觉、触觉、味觉等多维体验空间。为了活跃商场体验消费，定期策划文化娱乐展演活动，强化艺术化商业氛围。



图110：大悦城业态调整意向示意图

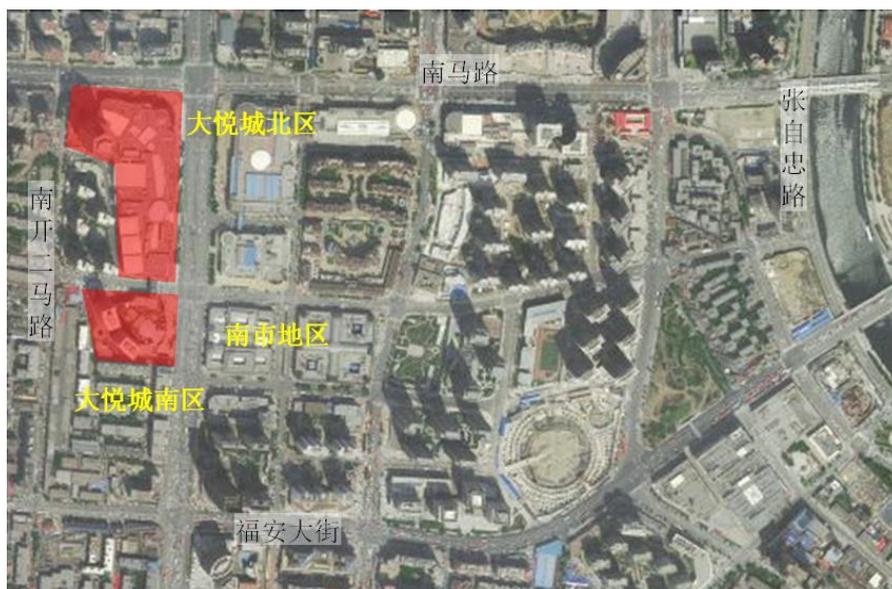


图111：大悦城空间范围示意图

(2) 南市地区打造“津津有味”旅游品牌

南市地区未来需要增加南市旅馆街特色餐饮业态比重，引入异域风情的知名餐饮企业入驻，策划具有区域影响力的美食旅游节，吸引世界知名美食家录制美食节目。



图112：南市地区空间范围示意图

(3) 优化沿河商业节点业态

鼓励海河沿岸重点商业节点优化商业业态。其中，天津合生财富

广场重点发展商务办公、特色餐饮、健身美容等业态。



图113：沿河商业业态调整地块空间范围示意图

(4) 培育“后街经济”

与接老城厢-古文化街商圈协同发展，打造以特色酒店为主题的闸口街，提供个性化旅游住宿产品。

闸口街依托主题酒店、酒店式公寓、青年旅社等现有业态，以“浮生半日、品质生活”为愿景，以国内外游客为主要客群，满足其旅游住宿、休闲娱乐、个性化消费需求。优化业态，引入小众精品酒店品牌，适度引入特色餐饮品牌，增加麦购广场的体验式商业，麦购广场预留为远期高端旅游服务用地。加快整治闸口街的地面交通，取消道路两侧停车位，增加沿街步行空间，美化街区景观空间。



图114：闸口街沿街重要商业地点及旅店现状分布示意图

(5) 交通改善

提升商圈内慢行舒适性体验。提升荣业大街和慎益大街慢行环境品质，形成商圈内慢行十字通道，串联大悦城、南市食品街、海河沿岸、和平路步行街等重要节点。

目前道路两侧人行道及退线空间充足但环境较差，空间被停车和商贩侵占。建议通过整治停车环境，充分利用麦购、食品街等地下车库，改善路侧环境。充分利用街道两侧空间，设置舒适型座椅、自行车停车设施、景观绿化、小型休闲广场等设施，提升街道趣味性和舒适性，增强活力。



图115：商圈内路外停车场分布及使用情况



图116：荣业大街慢行空间改善前后对比

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 3 个项目。

表16：南门外大街商圈近期实施项目一览表

序号	项目	内容	类别
1	闸口街沿线街区	开展地面综合交通和市容环境综合整治，对街道空间进行整体规划设计和环境美化提升。	街道整治 业态调整
2	南市旅馆街	对建筑内部空间进行提升改造，实施业态更新。	功能更新
3	周边地区交通整治	停车位规划	交通治理



图117：南门外大街商圈近期实施项目示意图

（四）六纬路商圈

1、总体思路

六纬路商圈规划范围北至华昌道，南至大直沽西路，西至海河东路，东至七纬路，总面积约 144 公顷。

该商圈主要面向年轻群体，引入新兴业态，有针对性的建设商业设施、引入时尚新品牌。重点发展特色餐饮、创意零售店、主题体验

等业态，以吸引周边学生及白领上班族，聚集人气。优化嘉里中心、中海城市广场、原天津第一热电厂三大核心区域，成为面向年轻群体，集聚新兴业态，服务中心城区东南片区的时尚商圈，规划期末商业用地面积不低于40%。

错位发展，尽可能保证三个核心区域在购物、零售、餐饮、娱乐等功能上分工明确，各有侧重，形成互补效应。同时，对接周边商业设施，积极与相邻地块对接，向西对接泰安道-小白楼商圈及津湾广场商圈，延伸商业空间，通过改善交通环境，积极加强与周边商业设施的联系。

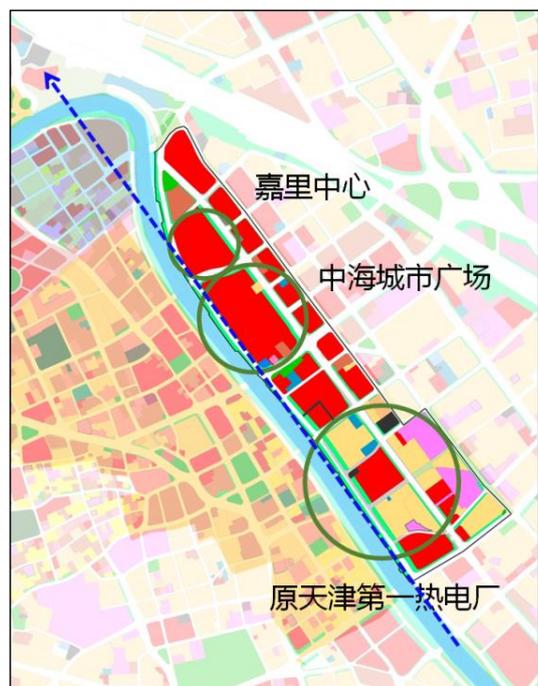


图118：六纬路三大商业片区

2、规划策略

(1) 商业片区错位发展

依托嘉里中心、中海城市广场、原天津第一热电厂，打造海河南站地区城市综合体。规划三个商业生活片区功能明确，错位发展。

嘉里中心以商业功能为主，构建一站式购物中心，内部发展各类时尚商业业态，包括服装、电子产品体验、饮食、电玩城等，优化店

铺装修，打造个性化店铺环境及布局设计，发展体验式购物，同时紧跟潮流，大力发展幼儿教育、亲子活动中心等新兴业态。

中海城市广场以居住及商务功能为主，在靠近六纬路一侧建设商业街，服务附近居住区的市民以及内部上班族，业态以饮品店、小型餐厅、特色小吃店为主，零售店以休闲服饰、运动户外品牌及文印店等为辅，优化海河商业中心东南部地区边界，打造一道靓丽的商业风景线。

原天津第一热电厂以居住及商业功能为主，保留部分工业遗产厂房设施，改造为景观体育公园、邻里型购物中心、小型餐饮店，满足内部上班族及住户日常需求。

统筹布局规划，使三个片区整体串联，并与海河对岸津湾广场及解放北路历史文化街区协同发展，致力于打造 hopsca 模式的多功能综合体的街区建筑群，同时服务于东西部的居民区及高校。

(3) 培育“后街经济”

重点打造八经路和十一经路两条后街，目前两条后街均没有专门进行规划设计，待利用空间较多，可塑性强。建议优化慢行空间，打造特色景观，引入餐饮、文化、休闲娱乐等业态。

八经路：打造餐饮美食街，服务雅颂居、中海城市广场的上班族及市民，以“融入市民、以食为天”为愿景，以商务餐饮、农产品零售等为主要业态。

十一经路：打造艺术文化街区，充分利用十一经路南侧公园绿化美化街景；服务周边上班族、音乐学院及其它高校学生群体，以“感受艺术、活力青春”为规划愿景，以饰品、画廊、书店、小型个性餐饮等艺术文化特征鲜明的业态为主。

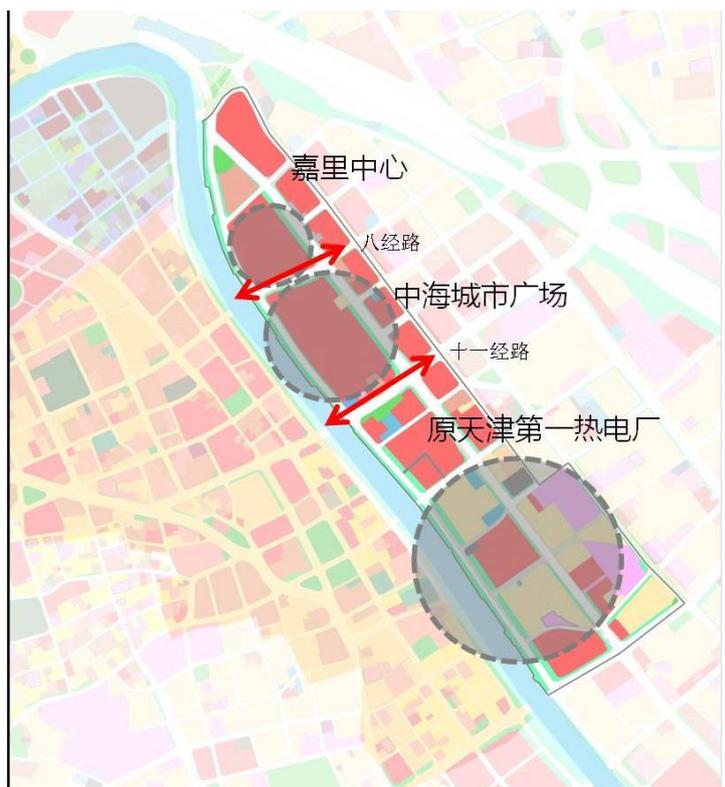


图119：“后街经济”布局示意图

(3) 交通改善

1) 完善路网功能，增强该地区的道路网络连通性

建议尽快建设十四经路、北十五经路，同时按规划实施海河东路、十五经路，构建区域道路微循环，缓解区域道路拥堵。

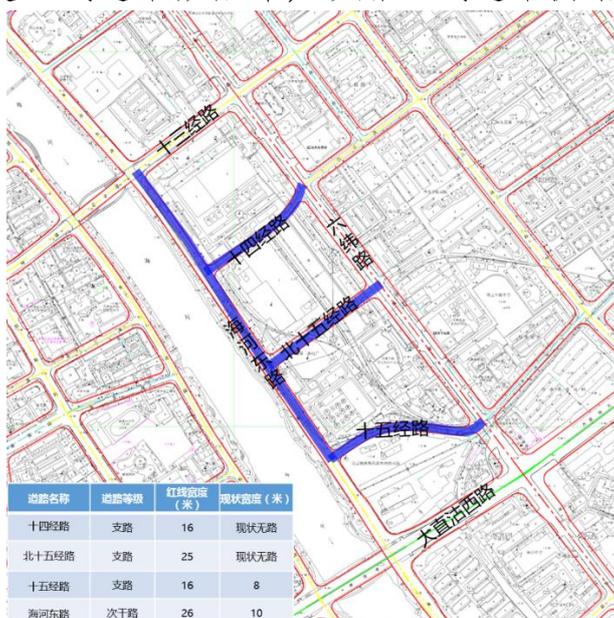


图120：第一热电厂地块周边规划路网

2) 提升海河东路沿线慢行环境

主要对接海河东路及海河对岸商圈，吸引人流及客流；建议建立海河东路慢行系统，优化海河东路人行道，可以考虑线性布局的人流动线设置，沿道路设计绿地景观、园林小品；优化沿街商业立面，打造地块边界河岸景观；重点优化香格里拉大酒店门前景观、中海城市广场底商，以及原天津第一热电厂西侧景观。

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 4 个项目。

表17： 六纬路商圈近期项目表

序号	项目	内容	类别
1	嘉里中心	优化业态，重点引入国际知名品牌，包括服装、包、幼教、电子设备等	业态调整
2	中海城市广场	完善内部招商工作，着力建设商业及生活设施	空间改造-功能更新
3	原天津第一热电厂	完善该地块商业发展定位，制定内部详细建设规划	功能定位-规划设计
4	十五经路（六纬路至海河东路间路段）	道路拓宽修缮，路边景观绿化建设	交通设施改造



图121：六纬路商圈图近期实施项目示意图

（五）大胡同商圈

1、总体思路

大胡同商圈规划范围东至张自忠路，西至北门外大街，南至北马路，北至南运河南路，总面积约 40 公顷。

本商圈重点推动运河两岸商旅文联动，与大悲禅院区域融合，打造提供深度旅游体验的天津大运河文化与民俗文化元素的展示区、城市新宜居社区，规划期末商业用地面积不低于 28%。

在空间结构上，估衣街和锅店街为核心游览历史街区，保留大胡同原有商业建筑，将其更新为辐射一定范围的中高端商业服务中心。与大悲禅院地区加强文化旅游产品的联系和旅游品牌的培育。



图122：大胡同商圈空间结构示意图

2、规划策略

(1) 转变现状保留商业建筑定位与功能

万隆大胡同搬迁后将新建规模较大的居住社区，商圈内面临人口激增、公共服务配套不足的情况，需要配置规模较大且质量较高的服务配套设施。鼓励已保留的天奕商城、天津都行经过业态转换、安全提升成为辐射一定范围的中高端商业服务中心，为未来周边新建成的城市社区提供完备且具有高品质的商业服务配套和娱乐功能。

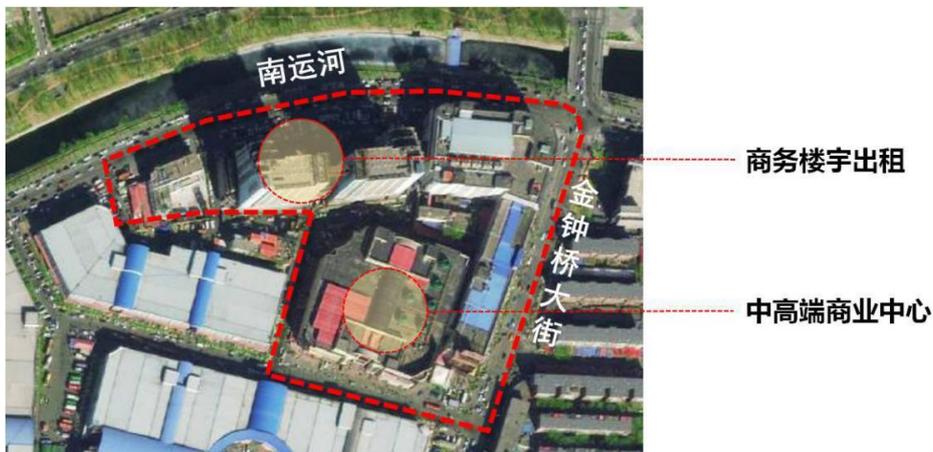


图123：社区商业中心空间结构示意图

(2) 锅店街建设成为展现运河文化的天津百年品牌一条街

锅店街建设成为天津运河文化一条街，集中展现天津运河文明和民俗文化，建设天津运河文化博物馆，引入天津历史上众多百年老字号，集聚售卖、展示、科普功能，成为天津历史文化的教育基地，形成对游客具有特色吸引力的街区。

表18： 锅店街发源老字号列表

店铺类别	老字号
绸缎庄	谦祥益保记、瑞蚨祥、瑞蚨祥鸿记、庆祥号、瑞林祥、敦庆隆、元隆、锦章、华竹、老九章、德义成
鞋帽店	同升和、凤祥、清昌顺、长升号、同升号、广聚合、德丰合、晋华鑫、聚升号、盛聚福(后来更名盛锡福)，联兴富、洪玉和、源兴润
中西药店	达仁堂、乐仁堂、万全堂、仁育堂、中央药房、华新药房
瓷器店	同泰祥、瑞昌祥、修盛魁、景华泰、聚丰号
干鲜果品、糖果商店	杜利源、双盛号、元成祥、义顺合、同义兴、李记号、瑞鑫号、玉林祥
纸局、文具店	文美斋、翰墨斋、德聚魁、戴月轩、老胡开文、杜经魁、宝文斋
皮货店	四合源、恒兴源、大丰泰、永聚成
眼镜店	玉明斋、老玉明斋、宝明斋



图124：锅店街空间结构示意图

(3) 估衣街建设成为天津文艺展演中心街区

估衣街以建设成为天津民间文艺展演核心区为主要目标，鼓励民间艺术发展。

吸引民间资本将原有建筑改建成为适宜排练、表演、展示的空间，为天津各类文艺团体、票友社团、业余爱好者团体、非物质文化遗产传习团体提供排练和展演的场所。

表19： 可引入文艺团体列表

团体名称	类型
戏逍堂	舞台剧
开心麻花	舞台剧
雷动天下现代舞团	舞蹈
青曲社	曲艺
天津市民间文艺家协会	曲艺

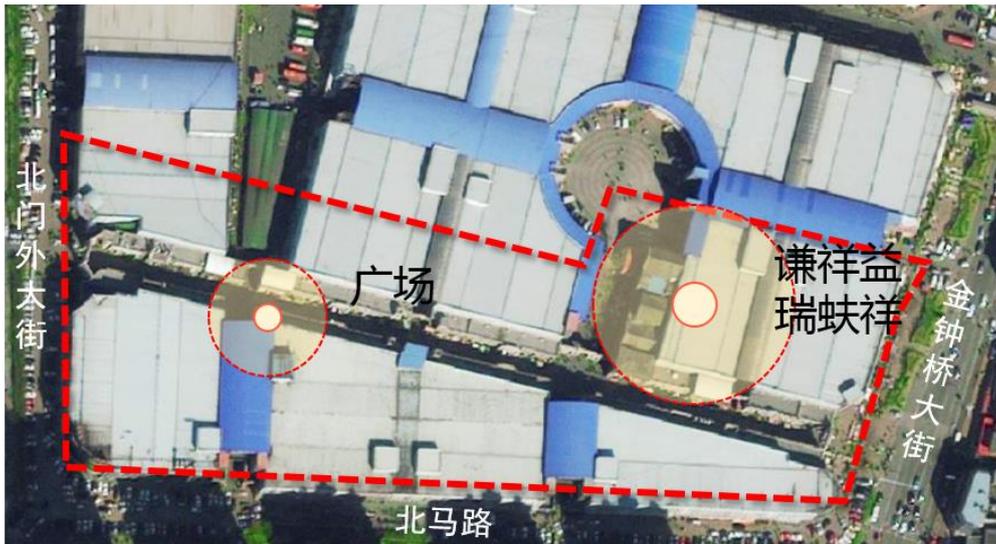


图125：估衣街空间结构示意图

(4) 优化沿河商业节点业态

鼓励海河沿岸重点商业节点优化商业业态。重点优化海河华鼎商业业态，在天津泛太平洋大酒店、环球秀智慧商城基础上，引入更多新零售及特色餐饮等业态，服务大胡同商圈周边居民及游客。



图126：沿河商业业态调整地块空间范围示意图

(5) 交通改善

加强路内停车秩序管理，充分利用海河停车楼、解放广场地下停车场，将路内停车转移至路外，改善区域停车环境，提升道路通畅性。

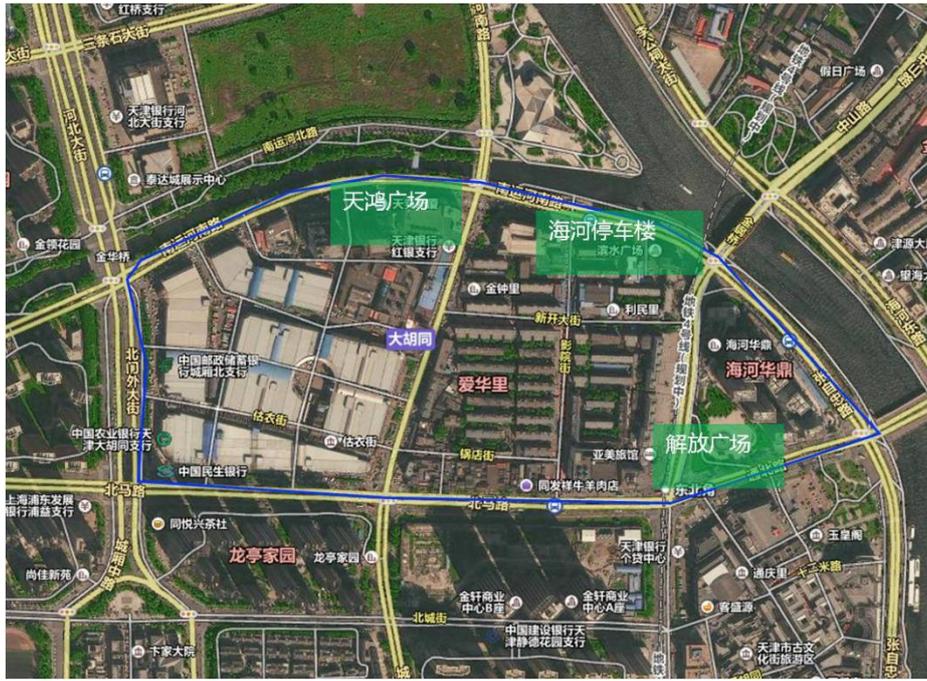


图127：商圈内主要路外停车设施分布示意图

表20：大胡同商圈主要停车场泊位情况

名称	泊位数 (个)	利用率 (%)
天鸿大厦	126	20%
海河停车楼	400	60%
解放广场地下	116	20%

3、近期实施项目

按照规划策略，结合商圈实际情况，近期重点启动 3 个项目。

表21：大胡同商圈近期项目表

序号	项目	类别
1	估衣街街道风貌提升改造项目	业态提升 空间提升
2	锅店街街道风貌提升改造项目	业态提升 空间提升
3	天奕商城建筑更新改造项目	业态提升 空间提升

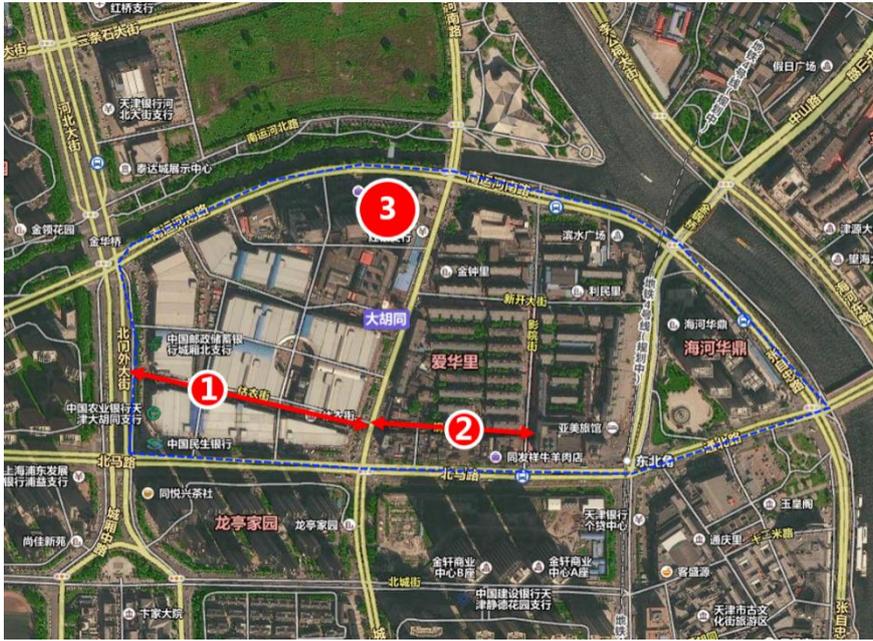


图128：大胡同商圈近期实施项目示意图

第六部分 保障措施

一、创新管理和经营思路

探索建立市级商业规划管理中心，各区成立分支机构，形成统一规划、统筹管理、分区实施的管理模式。

政府逐步通过购买或长期租赁，持有重点节点部分产权，通过PPP模式引入具有专业商业运营经验和资源的民间资本，激发海河国际商业中心的资本和业态活力。

案例借鉴——管理模式

1、上海新天地——交给市场，只租不卖，管理与经营分离

上海新天地由瑞安房地产公司开发以及运营（交给市场），只租不卖，管理者与经营者相分离，通过开发商自身强大的招商运营能力，吸纳国际顶级品牌入驻，对入驻品牌“含金量”要求苛刻。现有租户中，85%来自中国内地以外的国家和地区。

2、成都宽窄巷子——政府主导、企业运营的开发模式

由政府制定历史文化保护的政策和原则，同时由成都文旅集团（背景为国资委旗下成都文旅集团，政府背景浓厚）专门成立全资子公司“成都文旅资产运营管理有限公司”，按照市场化运作方式全面负责宽窄巷子项目招商、运营和管理。

3、北京南锣鼓巷——自主更新、政府适当参与的开发模式

通过居民自发改造更新，政府和其他主体适当参与的形式进行街区改造，成立南锣鼓巷地区管理委员，改造完毕后通过“租赁为主，部分出售”的模式进行经营。

二、实施对各商圈特色考核

根据各商圈的不同定位，确定差异化的考核目标，每年进行考核，

促进各商圈特色发展的同时，实现海河国际商业中心的整体提升。

表22： 海河国际商业中心各商圈考核目标

主要指标	总面积 (公顷)	商业用地 面积占比 (%)	2020年日 均客流量 (万人)	商业地均客 流量 (人/公顷)	业态特色
滨江道-和平 路商圈	160	30	40	约 9000	时尚、前卫、 年轻
五大道商圈	130	10	10	约 8000	历史、文化、 艺术
意风区商圈	58	41	10	约 3000	文化、艺术、 休闲
津湾广场商 圈	45	11	5	约 6000	特色、时尚、 活力
老城厢-古文 化街商圈	141	32	20	约 3000	民俗、文化、 休闲
泰安道-小白 楼商圈	249	26(含商务 办公用地)	30	约 6000	国际、高端、 引领
南门外大街 商圈	96	32	15	约 5000	时尚、前卫、 年轻
六纬路商圈	144	40	5	约 5000	时尚、前卫、 年轻
大胡同商圈	40	28	15	约 3000	民俗、文化、 社区

三、加快构建智慧商圈平台

本次规划为海河国际商业中心进行了大量的基础数据储备，建议建立海河国际商业中心数据库，并建立动态更新机制，作为海河国际商业中心基础研究和政府决策的重要技术支撑。

按年度发布《海河国际商业中心年度发展报告》，动态跟踪海河商业中心发展，及时出台相关政策。同时通过报告的发布，不断提升海河国际商业中心的影响力，更好地吸引企业和消费者。

加快智慧商圈平台建设，运用互联网技术把握新的消费市场，提

升商圈管理水平。

四、严格遵守生态保护管理要求

规划实施应严格落实《中共中央办公厅国务院办公厅关于划定并严守生态保护红线的若干意见》，确立生态保护红线优先地位，将天津市生态保护红线作为重要基础和国土空间开发的底线。如果项目实施工程中涉及到生态保护红线，应按规定履行涉及生态保护红线项目建设的相关程序。

在规划实施过程中，有关项目实施工程必须满足我市永久性保护生态区域相关管理要求。

五、严格遵守历史文化保护要求

落实党中央、国务院关于大运河文化保护传承利用的有关规划要求，要优化大运河周边滨河生态空间，加强生态空间管控，城市建成区应强化规划管控，落实土地用途管制，腾退的土地用于建设公共绿地，切实维护运河风貌。

本次规划范围涉及到海河、估衣街、老城厢、古文化街、一宫花园、鞍山道、赤峰道、解放北路、劝业场、承德道、泰安道、五大道等历史文化街区范围，涉及相关街区范围内的功能更新、空间改造和规划建设要求应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》和相关历史文化街区保护规划的要求。

六、策划活动促进繁荣繁华

通过大型活动策划、大型体验设施的植入、国际品牌的引入、历史文化的集中展示、微信运营的全面展开等方式策划系列大事件聚集人气，吸引人流，创新经营模式，推动商圈进行转型升级。