

# 滨海新区城市更新专项规划

## （公示稿）

为有序推进滨海新区城市更新工作，进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，推进土地资源节约集约利用，促进滨海新区经济和社会可持续发展，根据《关于推进滨海新区城市更新工作的实施意见（试行）的通知》（津滨政发〔2021〕6号）等有关法律法规、政策文件和相关规划的要求，结合滨海新区建设的实际情况，编制天津市滨海新区城市更新专项规划。

### 一、规划原则

本次规划“坚持城市经营理念、坚持城市问题导向、坚持战略引领思维和坚持政府市场统筹”的原则

### 二、城市更新概念界定

1. 本次规划所称的“城市更新区域”，是在城市更新潜力用地的基础上，坚持城市问题导向，落实城市发展发战略，而划定的以拆除重建方式为主的城市更新地区。

2. 本次规划所称的“城市更新统筹片区”，是以15分钟生活圈为基本单元，坚持“保留、改造、拆除”多元并举的更新方式，加强城市更新统筹，推动城市

---

更新实施，是城市更新项目统筹、城市更新统筹规划编制的基本单元。

### 三、规划范围

规划范围为滨海新区行政辖区陆域范围，总面积约 2283 平方千米，包括 5 个开发区、16 个街道和 5 个镇。

### 四、主要任务

#### 1. 划定“两线四区”的城市更新重点区域。

基于以上城市更新目标，滨海新区城市更新重点聚焦“两线四区”地区。“两线”为海河轴线沿线地区和滨海沿线地区，“四区”为城市核心区、轨道站点周边地区、旧工业和老旧居住区。

#### 2. 近远期城市更新规模目标。

规划到 2025 年，完成城市更新区域规模 15-18 平方公里，完成城市更新资产投资 1000 亿元左右。

规划到 2035 年，完成以拆除重建为主的城市更新区域规模 40-45 平方公里，约占现状城乡建设用地的 8%左右，规划累计完成城市更新资产投资总额 5400 亿元。

### 五、目标战略

对接落实《滨海新区国土空间发展战略（2018-2050 年）》和《天津市滨海新区国民经济和

---

社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的发展目标。为此，制定四大城市更新目标战略。

### （一）中心提质战略

为城市核心功能强化提供空间支撑。重点推进滨城核心、汉沽城区和大港城区更新；加快轨道站点周边用地更新。

### （二）产业提效战略

为经济稳定增长提供高质空间产品。加快对“两低一高一闲”的产业空间进行城市更新，即对土地投入产出效益低、土地利用强度低和环境能耗高的产业用地及闲置楼宇资源进行二次开发；工业区块线外加强创新型产业空间供给，完善城市生活和服务功能；工业区块线内植入产业邻里，向功能复合的产业社区转型。

### （三）民生提优战略

为完善民生短板提供实现路径。优先推进民生短板突出和具有安全隐患地区的城市更新；以构建社区生活圈为导向促进城市空间与社区转型发展。

### （四）形象提靓战略

为城市品牌形象提升提供实施抓手。积极推进海河沿线地区的城市更新；提前谋划滨海地区的城市更新。

---

## 六、更新指引

### （一）更新方式指引

1. 旧工业区更新指引。以产业升级为目标，规划功能在符合控规或其它上层次规划要求的前提下，统筹运用拆除重建、综合整治等更新方式，为产业发展提供优质的空间载体。

2. 旧城区更新指引。以优化居住环境与完善配套设施为目标，以拆除重建、综合整治或二者统筹兼顾开展建设。

3. 文化遗产保护与活化利用。加强对各类文物本体及其空间环境进行整体性保护，探索空间活化利用新方式。推动新区工业遗产的保护与复兴。做好工业遗产普查工作，在编制具体改造方案时应征求文化行政主管部门的意见。

4. 推动有机更新与微更新。积极鼓励实施小尺度、低影响、低成本、渐进式的有机更新。

### （二）更新空间指引

1. 城市更新区域。重点落实城市更新战略，规划到 2035 年，滨海新区城市更新区域规模为 40-45 平方公里，主要涉及大港街道、新城镇、胡家园街道、杭州街道、海滨街道、古林街道、泰达街道、茶淀街道、寨上街道、新北街道、开发区（中心商务区）、新村

---

街道、新港街道、汉沽街道和天津港保税区等镇街的部分地区。

2. 城市更新统筹片区指引。为强化政府主导力度，加强对规划编制、重大公共服务设施落地、交通市政基础设施系统承载力提升、片区整体利益平衡等内容的整体统筹。规划初步划定城市更新统筹片区 32 个，分为以拆除重建为主的城市更新统筹片区 10 个和以综合整治为主的城市更新统筹片区 22 个。

### （三）近期更新项目指引

重点推动已列入滨城“十四五”建设十大工程、民生问题改善项目、产业升级改造项目和海河沿线提升项目，具有明确更新意愿且更新方向与片区发展方向无较大冲突的项目。优先保障城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，提升城市承载力，积极促进产城融合和职住平衡，增强城市经济活力和人气。

## 六、实施保障

### （一）加强规划引领与衔接。

按照全区城市更新工作部署，依据国土空间总体规划等上位规划要求，推动重点开发区及镇街城市更新规划的编制，进一步确定开发区及镇街更新任务和城市更新实施行动。

---

## （二）激活多元主体活力。

加强政府主导，以完善城市功能结构、补充落实城市公共服务设施和基础设施为目标，探索政府主导的城市更新实施模式。规划市场主体参与的城市更新，积极鼓励市场主体参与综合整治类的城市更新，加强规划统筹引领。积极发挥政府、社区和企业等多元主体动力，加快推动重点地区城市更新。

## （三）创新政策与保障机制。

积极落实《关于推进滨海新区城市更新工作的实施意见（试行）》，加快制定实施细则，创新土地政策、财政政策、产业政策和旧工业区综合整治政策等，完善利益平衡机制、更新规划审批机制、实施监管机制和港城协调机制等，为城市更新的有秩序、高品质和可持续发展提供制度保障。

## （四）健全城市更新管理。

推动城市更新立项常态化。基于大数据平台，通过交通供给、市政支撑、公共配套、剩余开发容量等基础信息预警，为更新项目准入、实施方案编制、更新规模确定、公共设施配建等更新审批环节提供参考。规范城市更新工作流程。

---

## 名词解释

### 1、城市更新

本规划所称的“城市更新”，是指基于城市产业升级、土地节约集约利用、环境改善、设施优化、空间品质提升等原因，对城市建成区成片连片区域进行拆除重建、综合整治或两者兼顾的规划建设活动。

### 2、城市更新区域

本规划所称的“城市更新区域”，是指在城市更新潜力用地的基础上，坚持城市问题导向，落实城市发展发战略，而划定的以拆除重建方式为主的城市更新地区。

### 3、城市更新统筹片区

本规划所称的“城市更新统筹片区”，是指以 15 分钟生活圈为基本单元，坚持“保留、改造、拆除”多元并举的更新方式，加强城市更新统筹，推动城市更新实施，是城市更新项目统筹、城市更新统筹规划编制的基本单元。

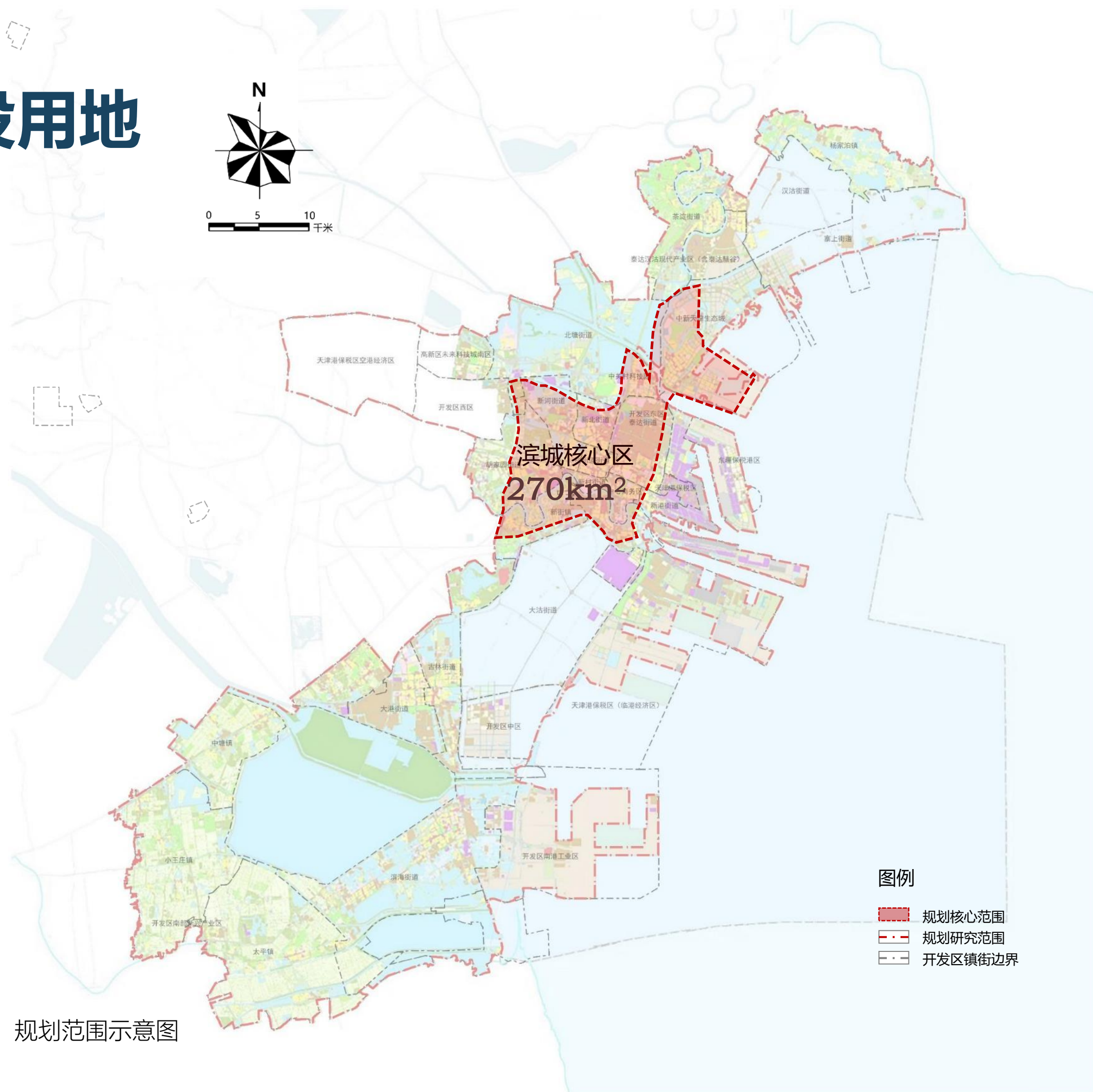
### 4、有机更新/微更新

是在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑维护、修缮、局部改扩建、部分或者全部改变建筑物使用功能、环境综合整治、完善基础设施等手段进行的城市更新。主要适用于城镇建成区中具有历史文化价值、环境需要修缮、产业转换升级、配套设施欠缺的区域。



## 规划研究对象：现状城乡建设用地

## 现状常住人口：199.61万人（七普数据）



### 规划范围示意图



1. 坚持城市经营理念
2. 坚持城市问题导向
3. 坚持战略引领思维
4. 坚持政府市场统筹



- **城市更新：** 是指基于城市产业升级、土地节约集约利用、环境改善、设施优化、空间品质提升等原因，对城市建成区成片连片区域进行拆除重建、综合整治或两者兼顾的规划建设活动。
- **城市更新区域：** 在城市更新潜力用地的基础上，坚持城市问题导向，落实城市发展发战略，而划定的以拆除重建方式为主的城市更新地区。
- **城市更新统筹片区：** 以15分钟生活圈为基本单元，坚持“保留、改造、拆除”多元并举的更新方式，加强城市更新统筹，推动城市更新实施，是城市更新项目统筹、城市更新统筹规划编制的基本单元。

## 分期推动城市更新

- 规划到2025年，完成城市更新区域规模15-18平方公里，完成城市更新资产投资总额1000亿元左右；
- 规划到2035年，完成城市更新区域规模40-45平方公里，完成城市更新资产投资总额5400亿元左右；

# 确定“两线四区”作为城市更新重点地区

**两线：**海河沿线、滨海沿线；  
**四区：**核心区、轨道站点周边地区、旧工业区、老旧居住区；

更新对象	为核心功能强化提供空间支撑	为经济稳定增长提供高质空间	为民生短板完善提供实现路径	为品牌形象塑造提供实施抓手
核心区	√√√	√√√	√	√
轨道站点周边地区	√√√	√√√	√	√
旧工业区	√	√√√	√	√
老旧居住区	√	√	√√√	√
海河沿线	√	√	√	√√√
滨海沿线	√	√	√	√√√

# 根据四大城市更新战略引领，划定城市更新区域

目标

强核心功能

稳经济增长

补民生短板

塑品牌形象

战略引领

战略一

中心提质战略

- 重点推进滨城核心、汉沽城区和大港城区更新；
- 推动轨道沿线用地更新；

战略二

产业提效战略

- 工业区块线外加强创新型产业空间、城市生活和服务功能功能的改造植入；
- 工业区块线内植入产业邻里；

战略三

民生提优战略

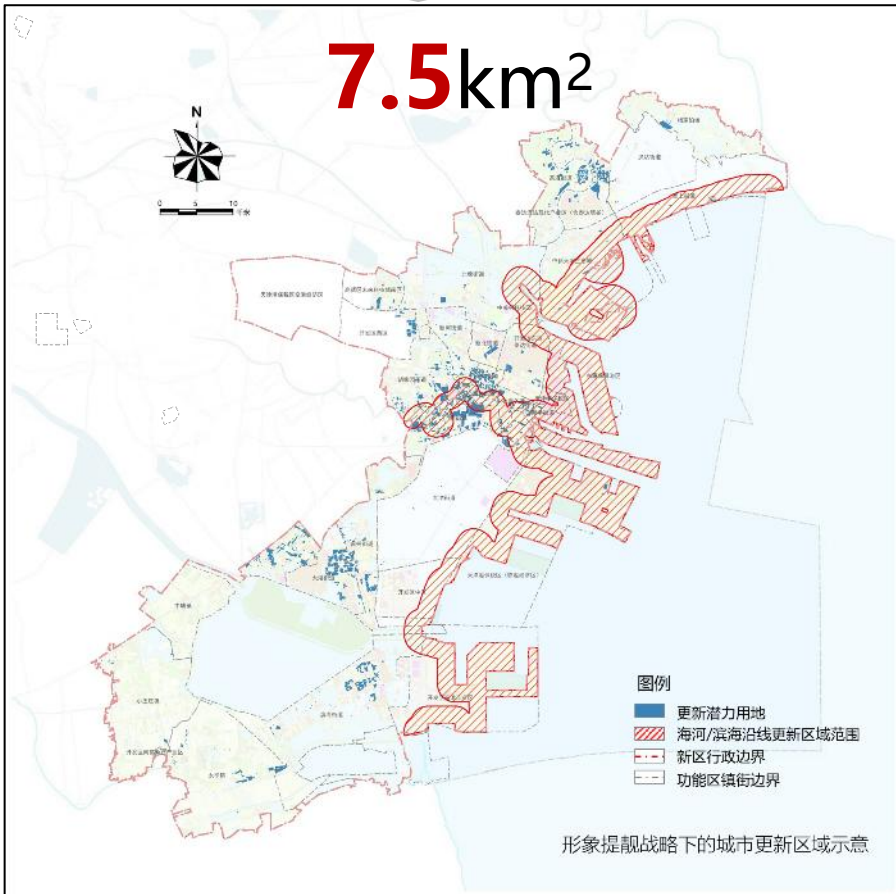
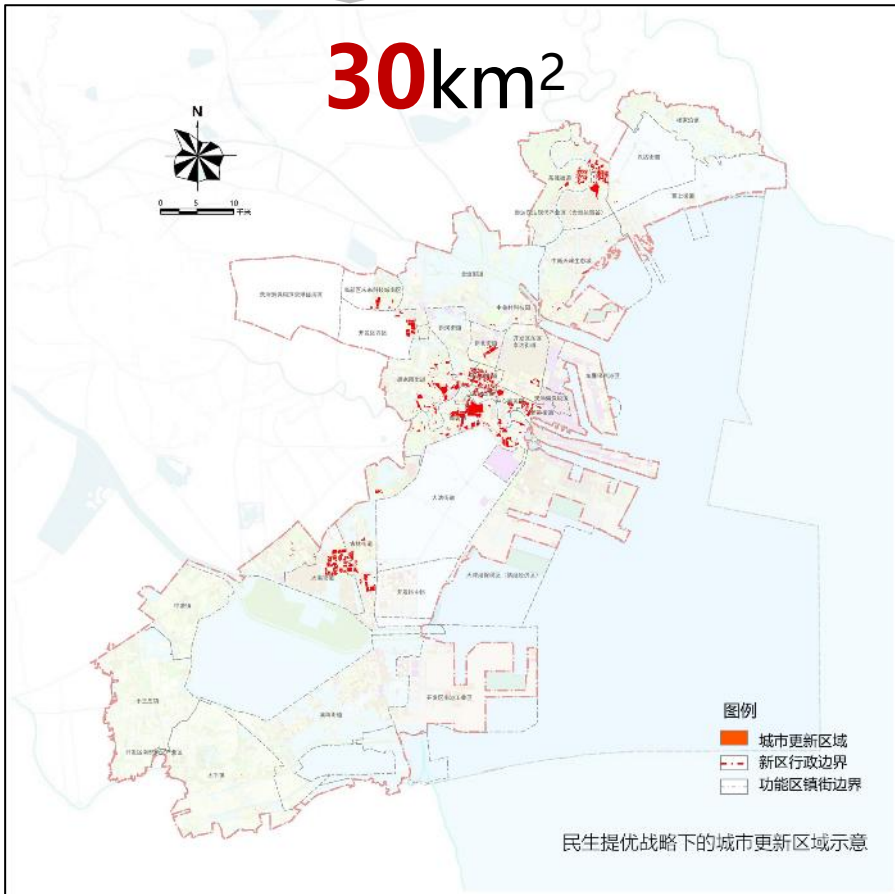
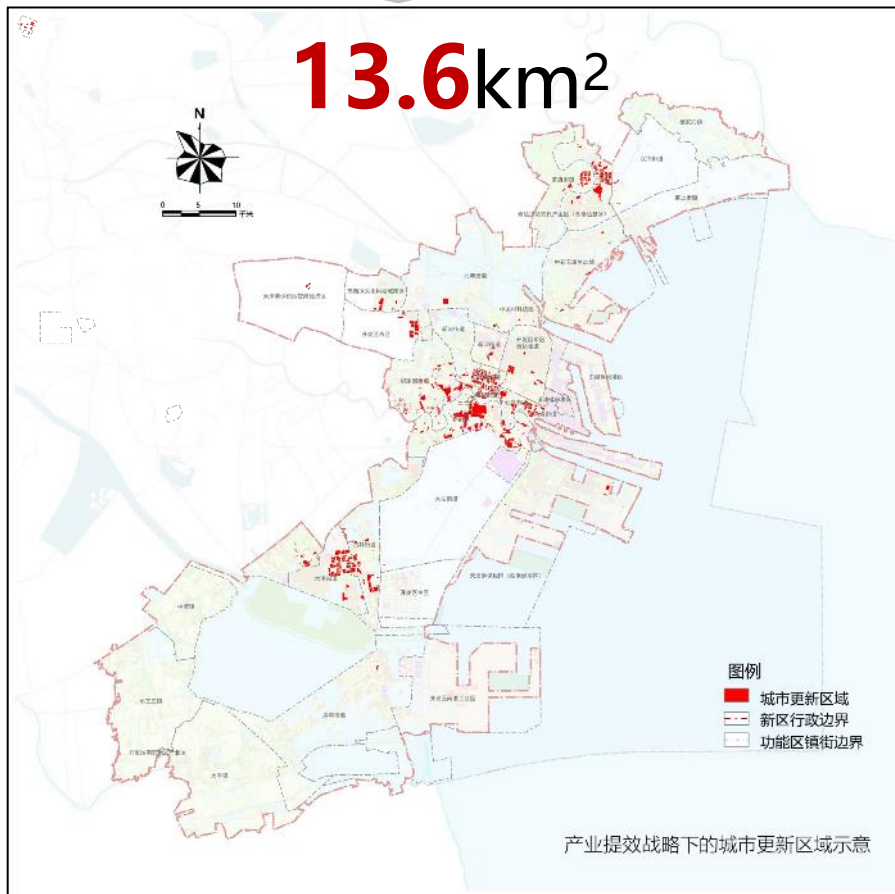
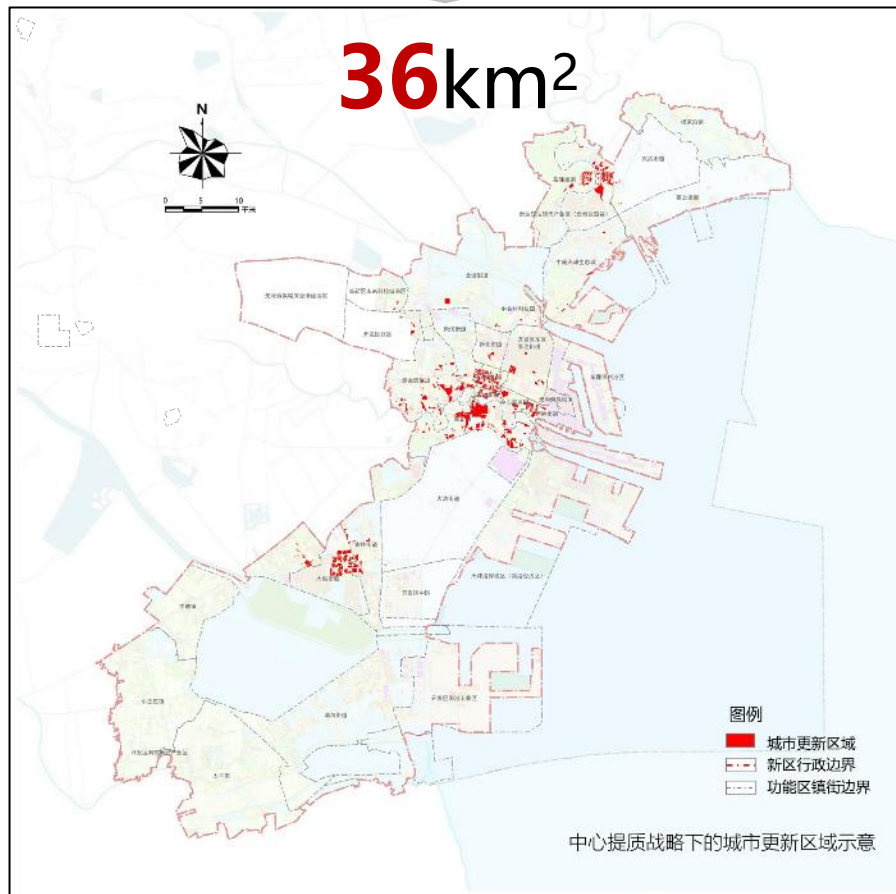
- 优先推进民生短板突出地区的城市更新；
- 优先推进具有安全隐患地区的城市更新；

战略四

形象提靓战略

- 重点推进海河沿线地区的城市更新；
- 重点推进滨海沿线地区的城市更新；

城市更新区域





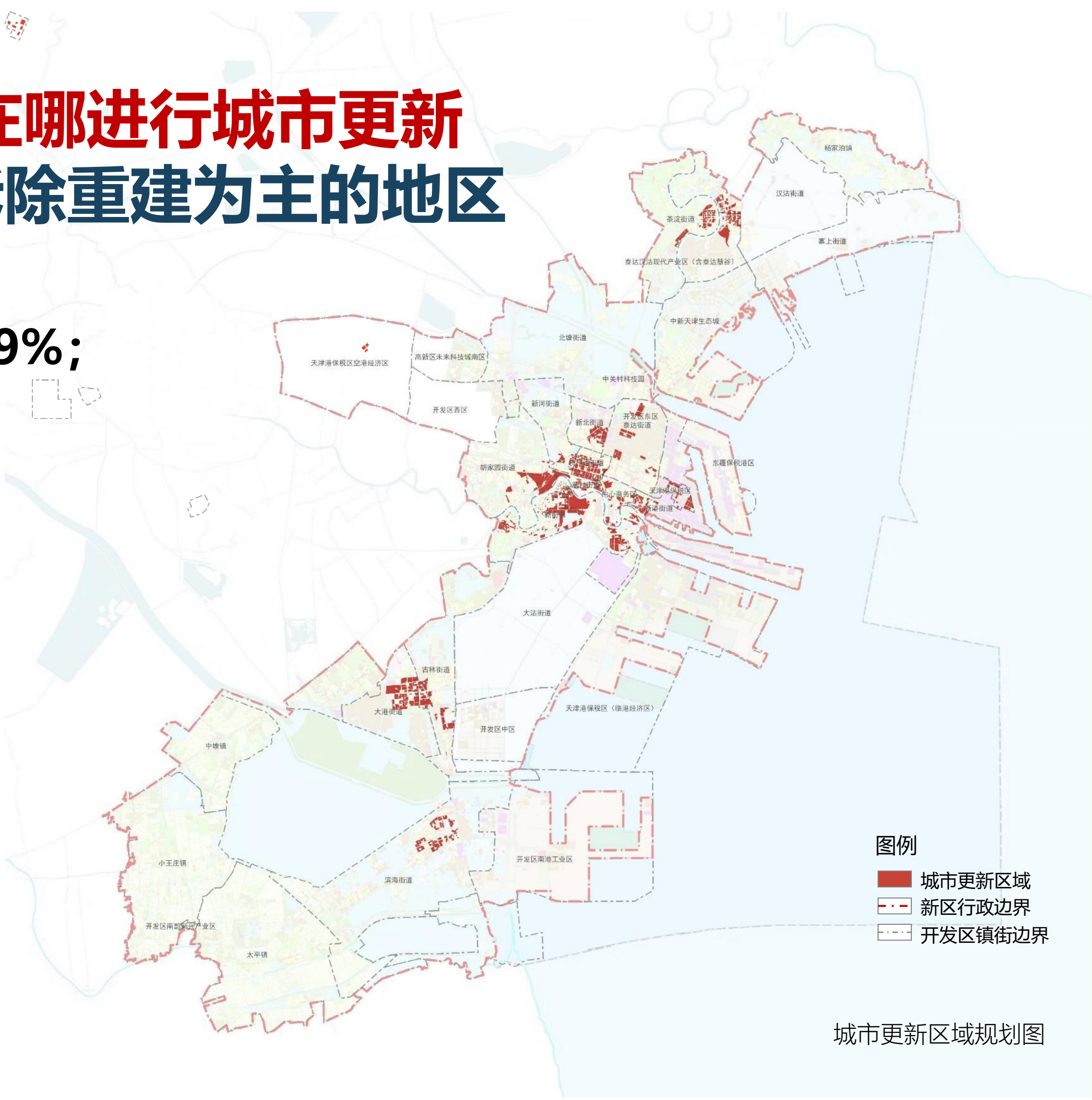
# 1) 城市更新区域空间指引：在哪进行城市更新

## 滨城城市更新重点地区、以拆除重建为主的地区

城市更新区域面积40-45km2  
城市更新区域占现状城乡建设用地的8-9%；

表：各开发区镇街重点更新区域情况一览表

序号	开发区镇街名称	城市更新区域 面积（公顷）
1	大港街道	468.2
2	新城镇	467.4
3	胡家园街道	406.8
4	杭州道街道	321.8
5	海滨街道	282.4
6	古林街道	264.5
7	泰达街道	225.5
8	茶淀街道	209.5
9	寨上街道	179.8
10	新北街道	172.4
11	开发区（中心商务区）	139.2
12	新村街道	138.5
13	新港街道	134.9
14	汉沽街道	119.3
15	天津港保税区	119.3
16	新河街道	86.8
总计		4270



## 2) 城市更新方式指引：哪些项目/地区可以进行更新

面向城市更新项目实施，对城市更新空间的进一步优化和放大

### ■ 工业区更新方式指引

#### 以拆除重建 为主的地区

- ① 位于滨城核心区和副城中心区，及已建、在建或已纳入“十四五”建设项目库的**轨道站点周边800米范围**内的旧工业区；
- ② 位于**高新区或工业区块线内优势区位**（轨道站点周边800米范围内、产业服务中心地区等）的旧工业区，可适当开展拆除重建；
- ③ 现状功能**与城市发展定位不符、土地利用低效、处于城市其他重点地区**的旧产业区；
- ④ 相关部门认定的其他情形；

#### 以综合整治等 为主的地区

- ① 位于工业区块线内一般区位（轨道站点周边800米范围以外等），鼓励以综合整治为主，实行复合式更新，促进产业转型升级；
- ② 其他**海河轴线沿线地区、交通等城市问题突出地区**的旧产业区，建议以综合整治为主，提升城市形象；
- ③ 相关部门认定的其他情形；



## 2) 城市更新方式指引：哪些项目/地区可以进行更新

面向城市更新项目实施，对城市更新空间的进一步优化和放大

### ■ 旧城区更新方式指引

#### 以拆除重建 为主的地区

- ① 对于使用年限在**20年以上、建筑结构差、安全标准低等**不具有保留价值的非保护性的老旧房屋，可在政府主导下实施拆除重建。
- ② 鼓励对城镇范围内建成年代较早、**失养失修失管、市政配套设施不完善和社区服务设施不健全**、居民改造意愿强烈的老旧小区（含独栋住宅楼）实施改造提升。

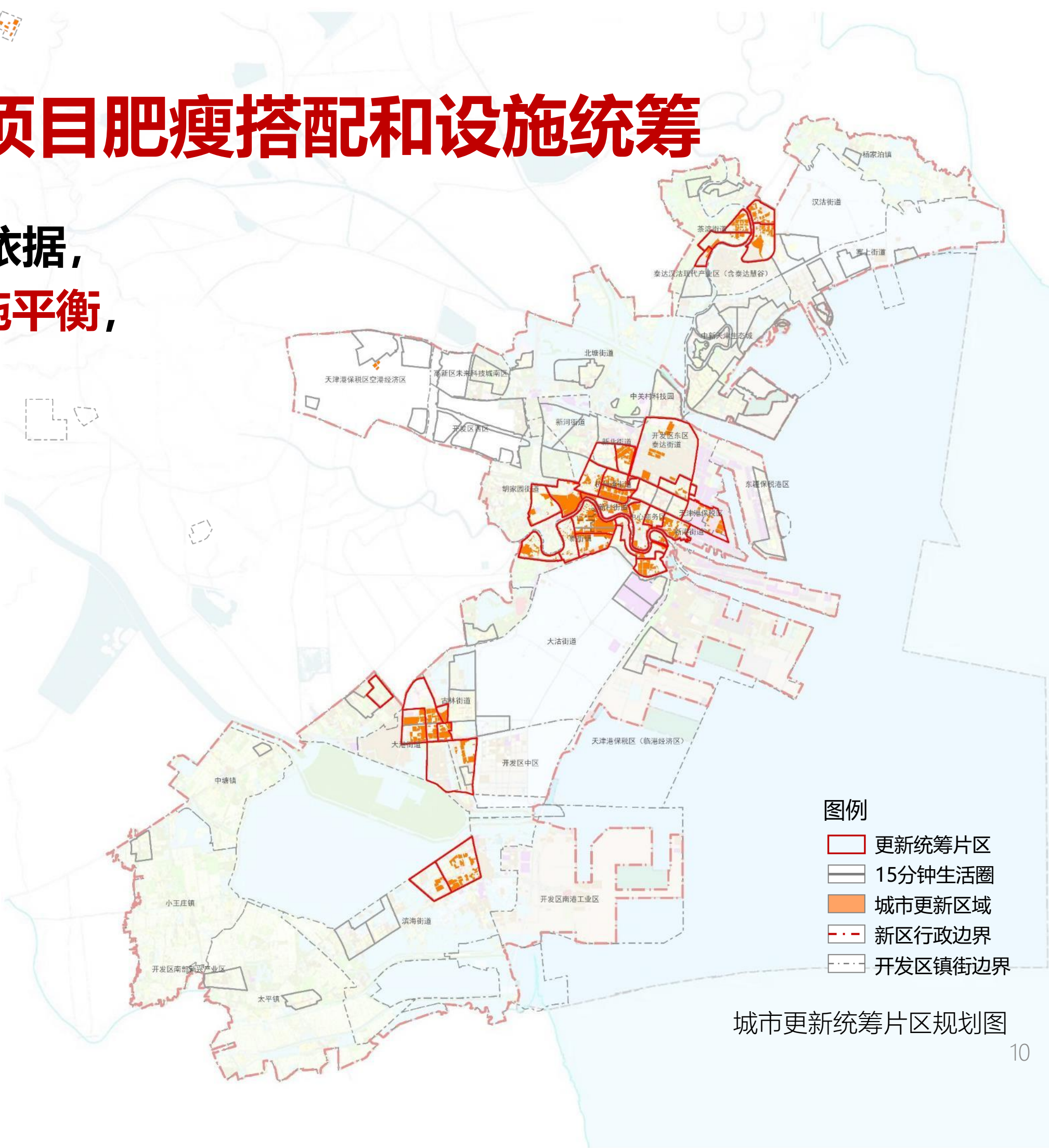
#### 以综合整治等 为主的地区

- ① 其他情形的旧住宅区，建议通过政府主导、社区参与等方式开展综合整治，通过实施建筑外观整饰、环境美化、发展底层商业、加建电梯和完善配套等，改善居住环境；
- ② 对**具有历史人文特色的旧城区**，以综合整治为主要手段进行保育、活化与复兴，注重环境保护与文化继承，保留传统街区和生活特色，并鼓励与文化旅游开发进行有机结合；
- ③ **对工商居混合等其他旧城区**，以实现多元化商业、居住等复合功能为目标，调动业主积极性，鼓励业主与政府合作开展综合整治，优化功能布局，营造商业氛围，促使旧城区重新焕发活力。

### 3) 城市更新统筹片区指引：项目肥瘦搭配和设施统筹

城市更新统筹片区，以15分钟生活圈为基本依据，  
统筹拆除重建、综合整治和现状保留，及设施平衡，  
划定更新统筹片区；

- 规模大小：核心区3-5km<sup>2</sup>、外围5-8km<sup>2</sup>
- 划定数量：32个

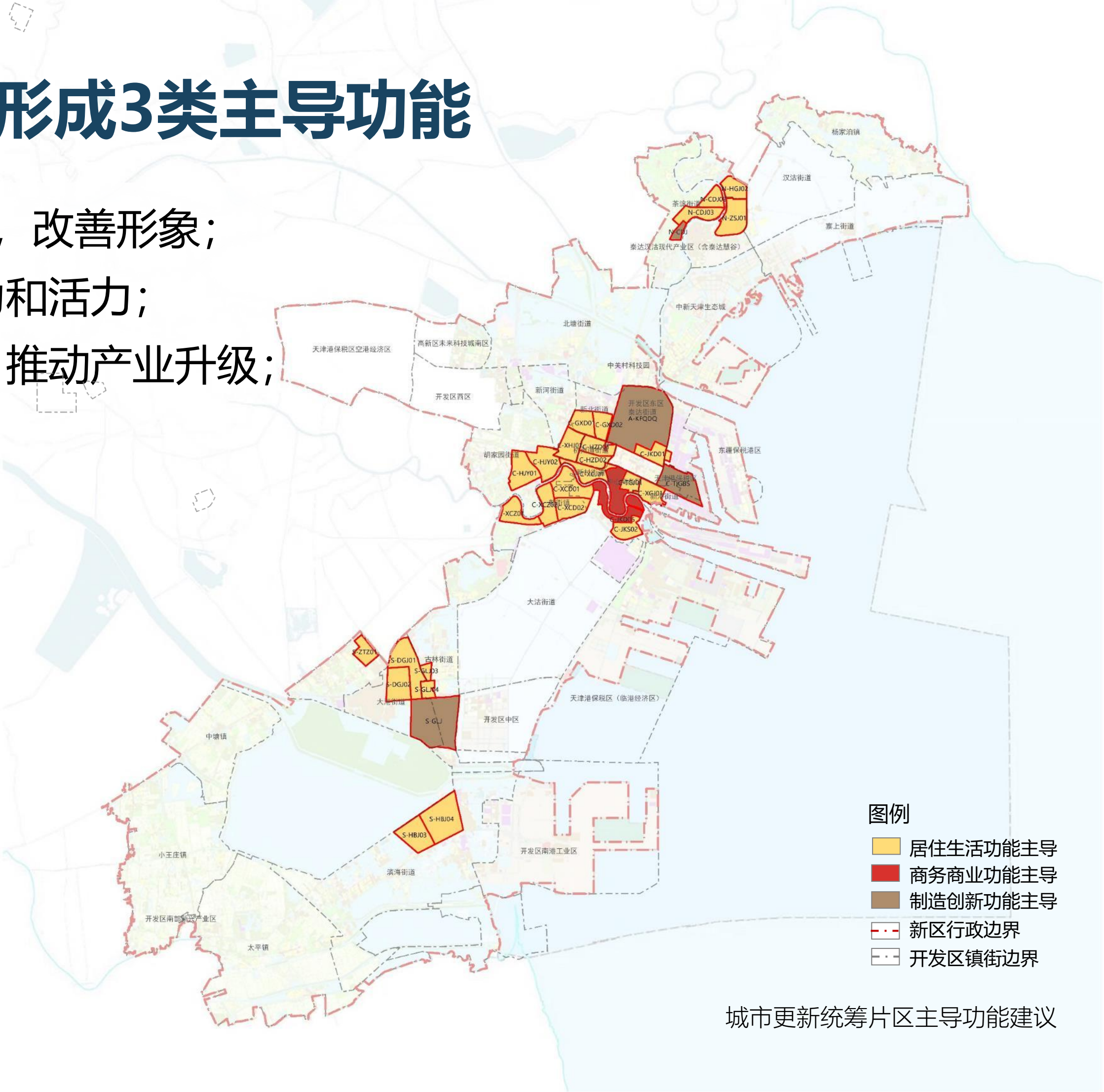


城市更新统筹片区规划图



## 2) 城市更新统筹片区指引：形成3类主导功能

- 27个居住生活功能主导：补强民生短板，改善形象；
- 1个商业商务功能主导：提升城市辐射力和活力；
- 4个制造创新功能主导：提升用地效能，推动产业升级；



城市更新统筹片区主导功能建议