

天津市城市更新行动计划 (2023—2027年)

目 录

第一章 城市更新面临的发展环境和形势	- 1 -
一、城市建设取得重大成就和重大变化.....	- 1 -
二、城市更新面临的机遇和挑战	- 4 -
三、我市城市更新工作基础.....	- 6 -
第二章 城市更新的总体要求和任务目标	- 7 -
一、总体要求.....	- 8 -
二、更新范围.....	- 8 -
三、任务目标.....	- 8 -
四、工作原则.....	- 11 -
第三章 中心城区更新行动	- 12 -
一、城市体检.....	- 13 -
二、更新方式.....	- 14 -
三、重点更新任务	- 14 -
第四章 滨海新区更新策略	- 27 -
一、总体更新策略.....	- 27 -
二、滨城核心区更新策略	- 28 -
三、“双港”更新策略	- 29 -
四、南北副城更新策略	- 30 -
五、特色组团更新策略	- 30 -

第五章 环城四区和外围五区更新策略	- 31 -
一、总体更新策略	- 31 -
二、环城四区更新策略	- 36 -
三、外围五区更新策略	- 40 -
第六章 工作措施	- 45 -
一、加强组织推动	- 46 -
二、严格全生命周期管理	- 46 -
三、健全法规政策	- 47 -
四、加大多元资金投入	- 48 -
五、强化创新实践	- 48 -
六、做好宣传引导	- 49 -

为深入贯彻党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，认真落实市第十二次党代会“奋力开创全面建设社会主义现代化大都市新局面”的战略目标，高质量推进城市更新行动，结合本市实际，制定《天津市城市更新行动计划（2023—2027年）》。

第一章 城市更新面临的发展环境和形势

党的二十大对全面建设社会主义现代化国家作出了战略部署，为新时代新征程党和国家事业发展、实现第二个百年奋斗目标指明了前进方向。市第十二次党代会明确提出了今后五年全面建设社会主义现代化大都市的奋斗目标和总体要求。未来五年是推动天津实现高质量发展、构建新发展格局的关键时期，发展基础更加坚实，发展条件深刻变化，进一步发展面临新的机遇和挑战。实施城市更新行动，是适应发展新形势，在新阶段推进城市高质量发展的必然要求。

一、城市建设取得重大成就和重大变化

自改革开放至市第十二次党代会期间，天津城市建设发生了翻天覆地的变化。上世纪80年代以震后恢复重建、引滦入津、三年煤气化、改造“三级跳坑”、建设“三环十四射”交通体系为标志，完成了第一次大规模城市改造建设。90年代以成片危陋平房改造、“地下危改”工程为标志，完成了第二次大规模城市改造建设。进入新世纪，以推进滨海新区开发开放、实施海河两岸综合开发改造、建设天津滨海国际机场、京津城际铁路、城市快速路等为标志，空间结构和产业布局实现优化，城市基础设施水平大幅提升，综合交

通能力不断增强，人居环境极大改善，历史文化街区和风貌建筑得到有效保护，城市现代化建设取得长足进步。

党的十八大以来，市委、市政府深入贯彻习近平总书记对天津工作“三个着力”重要要求和一系列重要指示批示精神，贯彻落实习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚定不移走高质量发展之路，扎实推进习近平新时代中国特色社会主义思想在津沽大地的生动实践，住房和城乡建设事业发生重大变化，实施了一批打基础、补短板、利长远项目，解决了许多历史遗留、群众关切问题，为全面建成高质量小康社会、建设“五个现代化天津”提供了重要支撑。

（一）京津冀协同发展的空间格局基本形成。打造“津城”“滨城”双城互动协调发展格局，“通武廊”“通宝唐”“静沧廊”等区域协作不断深化。京滨（宝坻-北辰）、京唐城际建成通车，“轨道上的京津冀”初具雏形。津石天津段、京秦、唐廊一期等高速公路建成通车，高速公路网密度居全国前列。提升改造一批瓶颈路，区域互联互通能力不断提高。天津滨海国际机场二期航站楼投入使用，三期改扩建工程获批，天津港集装箱吞吐量连续多年增速位居全球十大港口前列，服务区域功能显著增强。

（二）城市载体功能和城市品质有效提升。中心城区坚持精明紧凑发展，轨道交通建设全面提速，运营总里程达到286公里。建成外环东北部调线工程等一批城市快速路及干支路，城市路网体系更加完善。实施供水、排水、供热、燃气等老旧管网改造，消灭一批积水点，市政设施保障能力有效提升。国家会展中心一

期投入使用，为建设国际消费中心城市和区域商贸中心城市提供了重要保障。中心城区楼宇经济为现代服务业发展提供了载体空间。坚持在保护中发展、在发展中保护，14片历史文化街区、877幢历史风貌建筑成为天津城市名片。滨海新区综合功能得到提升，产城融合持续推进。环城四区和外围五区城镇化水平不断提高。整合一批产业园区、撤销取缔一批散乱污企业、转型升级一批传统产业，产业布局更加合理，产业结构不断优化，为社会主义现代化大都市建设提供了发展空间。

（三）群众居住条件和居住环境持续改善。坚持以人民为中心的发展思想，为36万户居民解决了历史遗留的产权证问题，每年提前和延长供暖期，完成160多万平方米棚户区改造，30万群众实现“出棚进楼”，彻底改善了居住条件；累计完成9400万平方米老旧小区改造、2.2万户农村困难群众危房改造，130多万户群众住房安全性、宜居性得到提升。坚决落实房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面加强房地产市场调控，租购并举的住房制度逐步形成。加大对低收入家庭住房保障力度，累计提供16.3万套公共租赁住房，向13.24万户居民发放租房补贴37.88亿元。修改《天津市物业管理条例》，推动物业管理与基层社会治理相融合。完整社区建设有序推进，养老、助残、托育配套等逐步完善，群众生活更加便捷。

（四）美丽天津建设迈出重大步伐。践行绿水青山就是金山银山理念，大力实施“871”重大生态工程，875平方公里湿地保护、736平方公里绿色生态屏障建设、153公里海岸线生态综合治理成效显著，绿色生态屏障区内蓝绿空间占比超过65%，

成规模生态区近 300 平方公里，湿地、海岸线和矿山生态保护修复持续推进。划定大运河保护红线，文化保护传承利用和生态保护修复工作得到有力加强。推进全域海绵城市建设，解放南路、中新天津生态城两个试点片区顺利通过国家考核验收。坚决打好污染防治攻坚战，有力破解“钢铁围城”“园区围城”。新开工民用建筑 100% 执行绿色建筑标准，形成 1 个产业园区和 7 个国家级基地的装配式建筑产业发展格局。

二、城市更新面临的机遇和挑战

天津发展正面临前所未有、前所未遇的风险和挑战，也拥有赢得主动、开创新局的机遇和优势。

（一）高质量发展是未来五年我国发展的主题

我国发展仍然处于重要战略机遇期，但机遇和挑战都有新的发展变化。从自身发展阶段看，社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，发展中的矛盾和问题集中体现在发展质量上，必须把发展质量问题摆在更为突出的位置，着力提升发展质量和效益。从外部发展环境看，当今世界正经历百年未有之大变局，国际环境日趋复杂。要防范化解各类风险隐患，关键是提高发展质量，提高国际竞争力，增强国家综合实力和抵御风险能力。要深化供给侧结构性改革，坚持质量第一、效益优先，切实转变发展方式，使发展成果更好惠及全体人民，不断实现人民对美好生活的向往。

（二）实施城市更新行动是党中央的重大决策部署

党的十九届五中全会提出实施城市更新行动，党的二十大报告明确，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。实施城市更新行动，是适应城市发展新形势，推动城市由大规模开发的增量建设方式转变为存量提质改造和增量结构调整并重，从“有没有”向“好不好”转变，实现城市发展方式转变的重要路径。实施城市更新行动，是回应群众关切，补齐公共服务短板，提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重大举措。实施城市更新行动，是贯彻落实新发展理念的重要载体，是构建新发展格局的重要支点，是实施扩大内需战略的重要途径，也是推动城市高质量发展的必然要求。

（三）城市更新是天津高质量发展的必然选择

天津发展已经站在一个新的历史起点上，京津冀协同发展、“一带一路”建设和构建新发展格局等重大战略机遇交汇叠加，得天独厚的区位优势、联通内外的港口优势、基础雄厚的产业优势、人才富集的科教优势、改革开放的先行优势、底蕴深厚的文化优势，正加快转化为高质量发展的强大动能。市第十二次党代会强调建设社会主义现代化大都市，是要建设高质量发展、高水平改革开放、高效能治理和高品质生活的大都市。市委经济工作会议明确提出“实施中心城区更新提升行动”。天津城市建设中不平衡不充分发展的问题仍然存在，与“一基地三区”功能定位、与国际消费中心城市和区域商贸中心城市建设目标和社会主义现代化大都市发展要求还有差距。基础设施老化较为严重，燃气安全隐患日益突出，城市防灾能力急需提升。中心城区的老旧小区存量较大，居住条件、配套设施水平不高，物业服务尚未实现全覆盖，一些高楼大厦之下依然存在“背街里巷”。传统服务业转型压力巨大，现代服务业体量不大、集聚度不高。生态环境治理成效仍需巩固，在保护中发展的

能力有待提升，城乡建设转型发展任重道远。

城市更新行动是现代化大都市建设的重要引擎，是扩内需、补短板、增投资、促消费，建设强大国内市场的主战场，是建设“以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局”的重要途径。实施城市更新行动，必须以建设高质量发展的大都市为目标，着力解决不平衡不充分的发展问题，完善城市功能，提升城市品质；必须以高水平改革开放为目标，以内涵集约、绿色低碳发展路径，转变城市开发建设方式，健全与大规模提质改造相适应的体制机制和政策体系；必须以高效能治理为目标，统筹城市规划建设治理，秉承全周期管理理念，提升城市科学化、精细化、智能化治理水平；必须以建设高品质生活的大都市为目标，着力保障和改善民生，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，加快建设宜居、韧性、智慧和绿色、人文城市。

三、我市城市更新工作基础

市委、市政府高度重视城市更新工作，市委经济工作会议将“实施中心城区更新提升行动”列为十项行动之一，市政府将制定《天津市城市更新行动计划》纳入重大行政决策事项。我市以申报国家城市更新试点为契机，以更新项目为依托，以市场手段为动力，健全机制完善政策，有序开展探索实践。

一是顶层设计不断完善。2021年8月，成立了市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新工作领导小组，分管副市长任组长，19家市级部门和16个区人民政府为成员单位，初步形成市级统筹、条块协作、上下衔接的工作机制。各区人民政府参照市级模式健全工作体系，落实更新规划编制、项目策划、工程推动等主体责任。

组建城市更新专家委员会，为决策提供专业支撑。

二是城市体检深入实施。把城市体检作为实施城市更新行动、促进城市开发建设方式转型的重要基础，连续3年实施城市体检，去年在全国率先开展覆盖全市16个区及全部街（镇）的三级体检，分层级查找问题短板，加强评价诊断，制定整改措施，初步构建“以城市体检发现问题，以城市更新解决问题”的工作机制。

三是政策机制逐步健全。出台《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》，相继制定了《关于开展城市居住社区建设补短板行动的通知》《天津市既有住宅加装电梯工作指导意见》《关于进一步加强我市不可移动文物和历史风貌建筑保护管理的工作方案》《关于鼓励和支持社会资本参与市政基础设施、城市更新等领域投资建设的通知》等文件。

四是试点项目探索路径。经市委、市政府同意，我市积极申报国家城市更新试点城市，坚持全域实施与重点项目一体推进，探索项目微更新、综合片区更新、跨区统筹更新等模式。坚持保护与活化利用，实施了棉三创意街区、金茂汇、山益里等更新项目；挖掘工业遗存价值，启动了一机床、西营门等工业片区更新；推动传统商圈提质增效，实施了和平印象城、南门外大街南侧片区等项目；探索了金钟河大街南侧片区等跨区统筹更新实践，让群众在更新实施中得到更多实惠。

第二章 城市更新的总体要求和任务目标

实施城市更新行动，必须坚持以推动高质量发展为主题，立足

新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，谱写新时代天津社会主义现代化大都市高质量发展的新篇章。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，认真落实习近平总书记关于城市工作的重要论述，按照市第十二次党代会“奋力开创全面建设社会主义现代化大都市新局面”的奋斗目标，全面落实高质量发展“十项行动”部署，以推进京津冀协同发展走深走实为战略牵引，以高质量发展、高水平改革开放、高效能治理、高品质生活为目标导向，以转变城市发展建设方式根本途径，统筹发展和安全，为全面建设社会主义现代化大都市提供空间载体支撑，为实现“一基地三区”功能定位奠定坚实基础。

二、更新范围

更新范围包括本市行政辖区的全部城镇空间及其他市人民政府确定的城市重点区域，参考天津市国土空间总体规划和历版城市总体规划，分区域制定城市更新策略和行动计划。

外环线围合区域（以下称中心城区），整体制定更新策略和行动计划。环城四区外环线以外区域，分区制定更新策略。滨海新区，分区域制定更新策略。外围五区包括武清区、宝坻区、宁河区、静海区和蓟州区，分区制定更新策略。各区可参照中心城区制定本辖区行动计划。

三、任务目标

全面贯彻市第十二次党代会、市委经济工作会议和市政府工作部署，围绕建设社会主义现代化大都市，推进城市更新行动，未来

五年努力实现以下主要目标。

——区域协同发展布局进一步优化。落实京津冀协同发展重大国家战略，唱好京津“双城记”，建设以首都为核心的京津冀世界级城市群，依托京津产业发展带和城镇聚集轴，对标国家关于北京非首都功能疏解方案，加强承接载体建设，重点承接总部企业、研发转化资源等功能，在科技创新和产业发展协同、基础设施建设协同、生态保护协同、公共服务协同、体制机制协同上取得新成效、实现新突破，加快构建京津冀协同发展的重要引擎。围绕“一基地三区”功能定位，提升辐射带动能力，加快构建“津城”“滨城”双城互动、新区带动、各区联动的区域发展格局，环城四区和外围五区以政府所在地为载体，推进城镇体系建设，常住人口城镇化率达到86%。

——产业发展支撑作用进一步增强。围绕国际消费中心城市、区域商贸中心城市建设，充分发挥区位优势、港口优势、产业优势、科教优势、文化优势和政策优势，提升产业实力，优化城市结构和空间布局，提高土地利用效益和环境承载能力，促进产业结构调整 and 布局优化，构建优质高效的服务业新体系。重点推动天开高教科创园、中央商务区、金融街等城市更新项目。

——生态文明建设步伐进一步加快。深入践行习近平生态文明思想，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理。落实最严格的耕地和水资源保护制度，加快实施重要生态系统保护和修复。持续推进“871”重大生态工程，有序推进“一环十一园”植物园链建设，打造绿色之城。鼓励清洁能源、可再生能源利用，大力发展绿色建筑、装配式建筑，提高绿色建造、智能建造水平，城乡建设领

域碳达峰、碳中和行动迈出关键步伐，美丽天津建设取得重大进展。城镇新建建筑中绿色建筑占比达到 100%，可再生能源替代率达到 8%，国有建设用地新建民用建筑具备条件的全部采用装配式建筑。

——历史文化保护传承进一步加强。坚持在保护中发展，在发展中保护，尊重历史文化规律，提升城市软实力。深入挖掘历史文化底蕴和人文内涵，培育现代时尚气息，让历史与未来交融、传统与现代辉映。统筹大运河文化遗产保护同生态环境保护提升、沿线名镇保护修复、文化旅游融合发展、运河通航等工作，打造人民的致富河、幸福河。保护好、利用好五大道、意式风情区等弥足珍贵的“小洋楼”历史文化资源，塑造新时代天津城市风貌，传承历史文脉，打造人文之城。

——宜居城市建设水平进一步提升。高标准实施老旧小区、老旧房屋改造，补齐社区市政配套设施、公共服务设施短板，增建体育场地设施，改善居住条件，完善儿童友好空间，提升生活品质。推进智慧社区建设，引导居民共建共治共享美好家园。完成 1000 个老旧小区改造任务，15 分钟居家养老服务圈逐步完善。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，制定住房中长期发展规划，加强住房供给侧结构性改革，完善住房市场和住房保障体系，规划储备保障性租赁住房 10 万套。加强政策调控，创新房地产新模式，满足居民合理住房需求，打造宜居之城。

——基础设施功能进一步完善。完成城市燃气等老旧管网改造，基本补齐市政基础设施欠账短板。完善城市路网体系和慢行系统，加快地铁建设，轨道交通通车里程超过 500 公里。推进新型城市基础设施建设，开发城市信息模型平台，提升城市建设水平和治

理能力，打造智慧之城。

——安全保障能力进一步提升。强化底线思维，分层级、分区域推进消防等公共安全基础设施和避难场所建设。实现紧急避难场所基本全覆盖，人均避难场所面积达到 1.5 平方米。加强城市地下空间管理利用，实施海绵城市建设，完善城市防洪排涝体系，提高城市抗震防灾减灾能力，建设韧性城市。

——城市治理机制进一步健全。提升城市治理能力，树立全生命周期管理理念，着力提升数字治理水平，健全“一年一体检，五年一评估”的城市体检评估制度、多主体参与城市更新的投资建设运营管理机制，构建党建引领共建共治共享社区治理机制，不断提高城市治理科学化、精细化、智能化水平。

四、工作原则

（一）坚持党的领导、政府引导、市场主导

坚持党对城市工作的全面领导，党政齐抓共管。市人民政府对城市更新工作统筹推进，各区人民政府负责本区城市更新实施，充分发挥街道办事处、乡镇人民政府作用，构建全市一盘棋、各区域协同推进的工作格局。充分发挥市场对资源配置的决定性作用，坚持经营城市理念，整合各类资源，激发市场活力，支持各类市场主体参与城市更新。坚持人民城市人民建，人民城市为人民，调动居民、专业机构等社会力量广泛参与，形成共建共治共享新机制。

（二）坚持问题导向、目标导向、结果导向

以城市体检为突破点，以建设“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为目标，查找群众急难愁盼的烦心事，分析不适应现代化大都市高质量发展的问

题，固根基、扬优势、补短板、强弱项，着力解决城市发展过程中的不平衡不充分问题。坚持问计于民、问需于民，工作成效向群众汇报、接受群众监督、请群众评判，让人民群众生活得更方便、更舒心、更美好。

（三）坚持系统观念、顶层设计、绣花功夫

完整、准确、全面贯彻新发展理念，统筹发展和安全，尊重城市发展规律，统筹空间规模产业三大结构、规划建设管理三大环节、改革科技文化三大动力、生产生活生态三大布局、政府社会市民三大主体。坚持谋定而动，加强前瞻性思考、全局性谋划、战略性布局、整体性推进，尽力而为、量力而行。坚持精明增长，精准施策，防止大拆大建，鼓励修补、织补式更新，促进天津发展实现质量、结构、规模、速度、效益、安全相统一。

（四）坚持改革引领、科技支撑、政策保障

坚持解放思想、深化改革，推动城市发展方式转变，实现质量变革、效率变革、动力变革。推进智慧城市建设，创建智能建造城市试点，搭建智能化应用场景，运用互联网、大数据等信息技术，提高城市治理水平。以空间规划为龙头，发挥城乡建设的牵头作用，不断完善规划、建设、管理的协同配合，形成全周期管理的体制机制。加强政策研究，建立健全城市更新的政策体系，促进城市治理体系和治理能力现代化。

第三章 中心城区更新行动

尊重历史文化规律，尊重城市建设发展规律，中心城区是全市

创新资源最集中、创新创业最活跃的区域，是展示城市人文魅力和大都市形象的重要窗口。通过整体制定更新提升策略，推动城市紧凑集约、高效绿色发展，在建设宜居、韧性、智慧和创新、绿色、人文城市上做样板、当标杆。

一、城市体检

中心城区以老城厢建设为起点，以海河为轴线，向外圈层发展，形成现状的建成区。通过城市体检，全面分析中心城区存在的短板问题。

在城市功能方面，自主创新重要源头和原始创新主要策源地的资源优势有待进一步发挥，现代服务业、金融服务、科技研发服务等新业态没有形成集聚效应，传统商业内生增长动力不足，都市产业质量效益有待提高。

在居住品质方面，存量小户型老旧住房比重较高，非成套老旧房屋品质较差，部分老旧小区维护管理不到位，居住社区配套不完善，基础教育、养老等公共服务设施供给不均衡。

在生态建设方面，中心城区绿地建设仍需加快，大型植物园、儿童公园建设存在短板；高星级绿色建筑数量不多、可再生能源利用率不高。

在历史文化保护方面，历史文化资源对城市功能提升的作用有待加强，运河沿线特色优势发挥不足，一些具有保护价值的老厂房老厂区缺乏活化利用。

在市政基础设施建设方面，支路和慢行交通体系不健全，公共停车设施存在缺口；燃气等老旧管网比重较高，市政和环卫等设施还需进一步完善。

在城市安全韧性方面，内涝问题依然存在，应急避难场所、消防安全设施、公共安全隔离点设施分布不均，部分区域还存在短板。

二、更新方式

中心城区作为城市更新实施推动、政策机制创新的重点区域，坚守底线思维，进行系统性整体谋划，采取以下3种更新方式：

一是项目微更新。发挥绣花功夫，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，鼓励推行小规模、渐进式更新和微改造。

二是综合片区更新。在同一行政辖区内，结合全区总体发展目标和规划的重点方向，针对产业转型升级、历史风貌保护、民生等突出问题，进行集中连片或不同片区统筹的片区联动更新，综合解决片区及周边地区的功能集聚、产业发展，以及各类短板问题。

三是跨区统筹更新。对于产业升级、风貌保护、民生短板等更新需求迫切，但区内无法实现平衡的重点区域，建立存量提质改造与增量结构调整的联动机制，探索跨行政辖区统筹更新，加强过密地区疏解，提升城市功能，保护历史文化，打造宜居环境。

三、重点更新任务

实施中心城区更新行动，统筹生产、生活、生态布局，做优做强辐射带动、生态宜居、公共服务、安全保障功能，打造高质量发展、高品质生活、高效能治理的“极核”，提升产业实力、提升城市软实力、提升公共服务能力、提升辐射带动能力、提升城市治理能力，不断提高城市治理科学化、精细化、智能化水平。针对城市问题，系统制定5项提升计划，提出16项更新工程。

（一）城市功能提升计划

深入贯彻习近平经济思想，坚持以产兴城、以城促产、产城一

体，不断优化产业业态和空间布局，提升产业能级和创新能级，为城市高质量发展提供空间载体支撑。

1. 实施科创学圈培育工程

——打造天南大科创学圈。坚持科技自立自强、人才引领驱动，以国家战略需求为导向，打造科技创新策源地、科研成果孵化器、科创服务生态圈，形成自主创新的重要源头和原始创新的主要策源地。依托天开高教科创园“核心区”建设，发挥天津大学、南开大学、天津医科大学、周边科研机构等骨干战略科技力量，统筹楼宇、土地等空间载体资源，更新利用存量空间，加强高水平载体建设，完善创新创业支撑体系；推进老旧小区改造，为创业者提供高品质、低成本生活空间。

——打造环高校创新创业圈。充分利用天津科技大学、天津美术学院等高校资源，带动周边存量资源改造提升，推动产学研深度融合，探索“学科+人才+产业”的区域创新发展模式，促进科技成果转化应用。

——打造科技应用转化基地。依托华苑科技园，形成科技成果应用转化高地。高质量推动国家自主创新示范区建设，探索国际科技合作新模式、新路径，深化“一带一路”国际科技合作。加快培育科技服务、专利转化、信息技术、法律咨询等专业化服务业，完善线上线下一站式综合服务载体空间。增加高端商务酒店等生活性服务业配套设施。鼓励工业园区按照绿色工业园区标准进行厂房更新，提高用地使用效率，提升绿色发展水平，推进国家低碳工业园区建设。推动华苑科技园与周边街道深度融合、资源共享互补，提升园区综合配套水平。依托卓朗工业软件园等科技园建设，打造专

业化、特色化科技园。

2. 实施现代服务业集聚工程

——提升现代服务业能级。以中央活力区内海河两岸、中央商务区、中心商业区、文化中心周边等区域为重点，形成特色鲜明、业态高端、功能集成的现代服务业发展标志区。统筹存量商务楼宇资源，做强楼宇经济，培育壮大研发设计、金融、商贸、文旅、会展等现代服务业，定向引聚高端商务服务业主体，强化功能集聚。结合海河沿岸公共空间和基础设施建设，进一步推动两岸功能升级和活力提升。

——提升金融服务集聚效应。服务和平区、河西区等相关区域金融街建设，持续优化楼宇与商务商业资源配置，进一步增强金融资源集聚效应和服务支撑作用。大力支持科创金融、产业金融、数字金融、航运金融等重点金融产业发展，将金融街打造成为金融创新运营示范区的核心区。加快既有建筑改造、修缮和利用，坚持以整体规划加“一楼一策”方式推进闲置楼宇商业化盘活。提升楼宇服务能级，营造功能齐备、绿色智能、舒适便捷、现代靓丽的办公环境。丰富完善周边高端消费业态，加大优质商务和会议服务供给，提升商业商务配套高端化水平。优化停车设施建设和泊位供给，实现交通基础设施服务便利化。

——推动“设计之都”载体建设。重点建设海河柳林“设计之都”核心区，充分挖掘设计之都周边低效载体资源和高校资源，借助陈塘科技商务区及北方设计联盟区域优势，大力发展信创软件设计、数字设计、文化创意设计、建筑工程设计等产业，形成国内领先、具有国际影响力的产业集聚区。

3. 实施文商旅融合发展工程

——提升滨江道——和平路等地标商圈。按照国际消费中心城市和区域商贸中心城市建设目标，提升滨江道、和平路两条主街，持续深化全国示范步行街改造提升工程，提升产业能级和业态形式。注重劝业场等历史风貌建筑的活化利用，探索传统商圈新型服务功能，推动传统商业向智慧商圈转型升级。支持后街自主迭代更新，融合丰富历史资源和特色街区文化，形成充满烟火气的休闲生活体验区。

——推进老城厢——古文化街等传统文旅商圈。加大文旅资源整合力度，探索传统商业街区、商业综合体及周边存量低效资源利用，促进新场景新业态落地，形成若干主题鲜明的商业活力片区，引领消费升级。

4. 实施都市产业转型升级工程

——发展质量升级。大力发展人工智能、云计算、数字文化创意、工程设计等生产性服务业，以数字技术为驱动，以应用场景为牵引，引导产业链条和业态集聚发展，聚链成群、以链强业，全面提升产业聚集度、整体协同度。推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。

——产业结构升级。通过园区“腾笼换鸟”“退二进三”，鼓励产权单位通过厂房租赁、企业资产重组等方式实现市场运作，释放存量资源形成新空间供给，积极发展第三产业，推动棉三等创意产业园提升，实现产业结构升级。

——土地利用效益升级。建立以提质增效为核心的资源配置制度，优化生产性服务业布局，保障产业用地规模，推进工业用地改

造升级和集约利用，持续完善新型产业用地兼容利用等政策，提高产业空间使用效益。

（二）宜居城市提升计划

聚焦为民、便民、安民，统筹硬件与软件，统筹功能与品质，补齐基础设施短板，优化教育、医疗、养老等资源配置，扩大优质公共服务供给，增强均衡性和可及性，打造高品质生活空间。

5. 实施完整社区提升工程

——分类推进老旧小区改造。完成 2000 年以前建成的老旧小区改造，重点实施基础类改造，着力改善满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要包括市政配套基础设施和雨污混接改造提升以及建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等，因地制宜推进老旧小区合流制改造等。对停车场、充电桩、建筑节能改造、加装电梯、适老化改造、公共服务设施配套等完善类、提升类改造，结合条件，应改尽改。充分挖掘和利用存量资源，增加文化设施供给。推进相邻居住社区及周边地区统筹规划建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享，推动 15 分钟生活圈建设，基本补齐既有居住社区设施短板，加快 5G 基站建设。优化社区商业布局，充分利用老旧小区内边角地、插花地配建生鲜超市、菜店，打通“最后一公里”，采取“一店多能”、服务叠加等方式发展微利业态，标准化菜市场替代率达到 100%，提升便民社会化服务水平。

——完善社区治理机制。坚持党建引领基层社会治理，发挥政治引领、综合能动、法治保障、德治教化、自治强基、智治支撑作用，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心下移、力量下沉，完善小区长效管理机制。

提升基层治理能力，优化网格管理服务，加强大数据智能化应用。提升居住社区物业管理水平，提高物业管理覆盖面，不断满足群众高品质生活需求。

6. 实施老旧房屋改造工程

——推进非成套住房改造。针对没有独用卫生间或厨房的非成套住房，以及经鉴定确定的危险房屋，按照保护类、改建类、重建类三种方式进行成套化改造，完善功能设施。对保护性建筑，积极开展整修，改善居住条件，留住城市历史记忆。对建筑结构差、安全标准低等不具有保留价值的非保护性建筑通过拆除重建，适当增加居住建筑面积实现成套化；对建筑结构具有保留价值的非保护性建筑，通过调整房屋内部空间布局或外部扩建，增加独用厨卫设施实现成套化，提升住房安全和使用功能。力争基本完成保护类老旧房屋改造提升，全面启动改建类、重建类老旧房屋改造提升。

——加强小户型住宅合理利用。盘活存量住房资源，重点推动70平方米以下小户型存量住房转化为保障性租赁住房，构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。围绕构建租购并举住房制度，探索通过置换、租赁等转移房屋使用权，多措并举满足新市民、青年人等群体阶段性住房需求。推进一批70平方米以下小户型存量住房转化为保障性租赁住房示范项目。

7. 实施公共服务补短板工程

——提高托育和教育设施水平。支持各类主体利用存量低效用地和商业服务用地开展托育服务，鼓励各区将老旧小区中的国企房屋和设施以适当方式转交政府集中改造并用于发展托育服务，全市每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数4.5个，普惠托育服务比例达

到 60%。优化普惠性学前教育资源布局，普惠性幼儿园覆盖率在完成“十四五”目标（85%以上）的基础上，依据国家相关政策要求持续强化提升。

——补齐社区养老设施。结合城镇老旧小区改造、居住区建设补短板行动等工作，统筹利用公有住房、社区综合服务设施等存量资源，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜配齐城市居住区养老服务设施，规范居住区养老服务设施移交和使用。推动居住区养老服务设施建设，建立并完善老年日间照料中心等养老设施，15分钟居家养老服务圈逐步完善。

——补齐社区体育健身设施。推动社区健身设施更新换代，建设一批社区全民健身中心、健身步道等小型综合性体育设施。倡导复合利用模式，鼓励社区体育设施与文化、教育、商业、残疾人康复等场地设施共建共享，鼓励灵活建设非标准健身设施，人均体育场地面积达到 2.7 平方米以上。

——补齐医疗卫生设施短板。全面推动基层医疗机构标准化建设，促进基本医疗卫生服务均等化，对已建成居住区没有达到国家和本市相关规划和标准要求的社区卫生服务中心、社区卫生服务站等基层医疗卫生机构，通过建设、购置、置换、租赁等方式予以配置，居民步行不超过 15 分钟能到达 1 所医疗卫生服务机构，每千人医疗机构床位数达到 6 张。

（三）生态建设提升计划

践行人与自然和谐共生的现代化发展要求，尊重自然、顺应自然、保护自然。坚持绿色低碳发展，建设蓝绿交织、灰绿相融、连续完整的城市生态基础设施体系，注重生态保护和修复，加强人工

生态环境建设，加强环境保护力度，有力有序推动建筑领域“双碳”目标落实。

8. 实施蓝绿空间提升工程

——推进“植物园链”建设。全力推进新梅江公园、柳林公园等项目建设，积极推动刘园公园、程林公园等拟建项目开展前期工作，着力构建城市公园体系和连通中心城区内外的生态廊道网络，绿地总量、绿地质量显著提升。

——推进城市公园建设。优化提升现状公园，补充完善儿童游戏、休闲游憩、运动康体、公共服务等设施功能。利用边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”，新建提升改造口袋公园 300 个左右，提高城市绿化覆盖率，公园绿地覆盖范围进一步提升。

——加快河湖治理与修复。坚持系统治理、综合治理、源头治理，加强一二级河道环境治理及水生态修复。合理优化岸线布局，严格岸线空间管控，促进岸线资源整合优化和综合服务功能提升。强化河湖长制，加强河湖监管巡查，巩固城市黑臭水体治理成效，进一步巩固水生态保护治理成效。

9. 实施建筑领域双碳工程

——推进绿色建筑发展。持续扩大星级绿色建筑规模，健全绿色建筑激励政策措施，新建建筑中绿色建筑占比达到 100%，一星级及以上等级绿色建筑占城镇新增绿色建筑占比达到 30%。

——持续开展既有建筑节能改造。针对建设年代、结构形式等房屋特点，制定差异化改造清单，有计划、有步骤地推进既有建筑节能改造。推动 150 万平方米既有居住建筑节能改造，鼓励公共建筑实施节能改造，进一步提高节能效果，建成公共建筑节能信息服

务平台，加强建筑节能检测管理。积极探索政府、市场、用户合理分摊机制。

——推行绿色建造、智能建造。加强新技术推广应用，发展装配式建筑，推进装配式建筑全产业链发展，推广预制装配整体式建筑。国有建设用地新建民用建筑具备条件的全部采用装配式建筑。实施智能建造试点城市建设，推动建筑业数字化转型，培育智能建造产业基地。

——推广新能源利用。以碳达峰、碳中和为抓手，持续推动能源清洁低碳利用，优先使用太阳能、空气能等绿色能源。持续提升建筑、公共机构等重点领域节能水平，城镇建筑可再生能源替代率达到 8%，新建公共机构建筑、新建厂房屋顶光伏覆盖率力争达到 50%。

（四）城市品质提升计划

深入贯彻习近平总书记“要爱惜城市历史文化遗产，在保护中发展，在发展中保护”的重要指示精神，坚持在城乡建设中系统保护、利用、传承好历史文化遗产，延续历史文脉，切实提升城市品质。

10. 实施大运河“保护好、传承好、利用好”工程

——保护好运河及沿线文化遗产。开展文物影响评估和考古调查、勘探工作，组织运河沿线文物保护修缮。传承好大运河文化精神，深度挖掘、积极阐释大运河千年历史的文化印记、滋润美好生活的文化力量、凝聚民族精神的文化精髓，讲好运河故事。利用好大运河及沿线资源，加快打造大运河、海河文化旅游带，促进沿线文商旅融合发展，重点打造南开区古文化街旅游休闲街区、红桥区

三条石街全域旅游示范街。

11. 实施风貌保护提升工程

——统筹历史文化街区保护与发展。坚持“在保护中发展，在发展中保护”，以五大道、一宫花园等14片历史文化街区保护传承为重点，整合历史文化资源，深化保护规划，完善保护利用政策，促进文旅融合发展，打造特色商业街区、高端服务业聚集区，统筹推进历史人文保护和城市功能提升。五大道历史文化街区，布局多元业态，提升改造区域夜景灯光，推动五大道精品文化旅游景区及国家5A级景区创建。以一宫花园历史文化街区为基础，扩展至意式风情区，打造特色商业街区、高端服务业聚集区、城市会客厅三大工程，扩展核心步行区，构建开敞空间系统，为各类展演提供载体空间。鞍山道、劝业场历史文化街区，大力发展后街经济，提升改造鞍山道沿线绿化，打造一批小众潮牌、特色风情餐饮等各具特色的主题街区。解放北路、解放南路、泰安道历史文化街区，重点完善高端商务配套设施。承德道、赤峰道、中心花园历史文化街区，重点盘活承德道街区内空置小洋楼资源，打造赤峰道时尚消费文化旅游购物带。老城厢、古文化街、估衣街历史文化街区，加大文旅资源整合力度，依托特定街道打造开放式创意文化艺术街区。海河历史文化街区，依托沿河特色建筑、商业综合体、沿河步道，优化沿河商业节点空间业态，统筹推进历史人文保护和公共服务提升。

——加强文物和名树古木保护。严格落实文物保护工作各项要求，加强历史风貌建筑房屋安全查勘和保护修缮工作。开展城市大树调查保护工作，建立城市树木保护体系，城市更新中坚持应留尽留，全力保留城市记忆。不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特

色的现有树木，做到不擅自迁移、砍伐树木。建立城市树木保护体系和古树后备资源库，做到“一树一策”，科学管护。

——推进小洋楼招商。充分挖掘小洋楼资源，加大历史风貌建筑保护和活化利用，强化红色资源中历史风貌建筑保护。积极引入新业态，统筹招商入驻与消费配套，探索区域整体规划、整修、利用新模式，构建洋楼经济发展新格局。

12. 实施市容环境提升工程

——全面规范户外广告。集中治理违法广告，维护城市天际线、道路景观线，确保建筑立面秩序井然、干净整洁。推广户外广告牌匾设置新理念、新技术应用，打造示范街区、城市道路和景观节点，着力提升城市市容景观环境品质。

——提升街景立面品质。对沿路公共空间的立面品质和特色景观进行全面梳理，对高品质商圈和商业步行街街景立面元素实施重点改造提升和有机更新，展示天津城市景观独特魅力。

——打造灯光夜景体系。发挥海河景观引擎作用，构建海河沿线设施的夜景灯光体系。推动升级重点道路、特色地区夜景灯光效果，服务夜间经济，丰富夜间消费体验，对新楼盘、新商业综合体等设施落实夜景灯光“四同步”，形成多点闪耀格局。

（五）安全韧性提升计划

统筹发展和安全，强化底线思维，增强忧患意识，系统谋划城市基础设施改造任务，精准补短板、强弱项，提升防灾应急能力，保障城市安全有序运行，满足人民群众美好生活需要。

13. 实施基础设施提升工程

——实施燃气等老旧管网改造。基本完成城市燃气管道老化更

新改造任务，持续改造供水、排水、供热等老旧管网，推进合流制改造工程，对五大道等不具备雨污分流改造条件的地区，以截流调蓄方式为主；对于雨污分流主干管网已实施地区，推动区属排水管网合流制排查，实施河西、津南等区雨污分流改造工程，建设雨污分流管道或截流调蓄池，完善系统功能。

——提升市政公用设施保障能力。实施凌庄水厂、张贵庄污水处理厂扩建工程，新建改建一批能源场站，南部区域逐步完善以热电联产为主体的多热源联合供热一张网。在城市新区、各类园区、成片开发区域，因地制宜推进综合管廊建设。

——持续推进全域海绵城市建设。综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，发挥建筑、道路和绿地、水系等对雨水的吸纳、蓄滞和缓释作用，老旧小区因地制宜采用提升小微绿地、改造透水铺装等措施，控制外排雨水峰值流量。提高河道外排能力、优化排水分区、完善雨水管渠系统建设、增加雨水调蓄能力，全面提升城市防洪排涝水平，非系统性易涝积水点保障能力全面提升，历史遗留积水点基本消除。

14. 实施交通出行改善工程

——加快轨道交通建设。全力推进在建地铁建设，地铁4号线北段、7、8、11号线等工程完工，推动东北角站“一站两区间”建设，通车总里程超过500公里。推动TOD一体化更新，优化轨道交通接驳系统，进一步提升轨道交通服务水平，绿色出行比例达到75%以上。

——完善城市路网体系。优化路网结构，完善主干路建设，畅通次支道路微循环，加快形成“窄路密网”格局。建设海河柳林、

解放南路、天津西站周边等区域路网，支撑城市重点区域发展。

——增加停车设施供给。推动老旧小区挖潜增建停车设施，加大基本停车供给。在具备条件的老旧小区周边次支道路设置限时停车区域，缓解停车难问题。推动传统商圈、医院、学校周边停车设施建设，设置一批临时停车位。综合运用配套政策，多措并举加强公共停车设施建设，建设一批公共停车场。

——改善慢行交通环境。推动专用自行车道建设，提升重点商业项目周边过街环境，具备条件的新建立体过街设施，满足居民过街需求。优化共享单车停放管理，打通接驳最后一公里，探索共享单车与社区居民出行充分衔接。具备条件的地区规划潮汐停车区，引导用户“停车入位”。

15. 实施智慧城市建设工程

——强化数字基础设施建设。推动治理模式和手段创新，下足“绣花”功夫，完善更新区域公共安全视频监控建设，提升数字治理水平，加快推进城市信息模型（CIM）平台建设，打造智慧城市的基础操作平台。拓展智慧应用场景，推进 CIM 平台与各信息平台的融合共享。加快建设智慧住建服务平台，构建全生命周期的住房和城乡建设智慧化管理服务体系，实现模块互联互通、数据信息共享、全部带图作业，打造高标准服务、高效能管理、精准化决策的支撑体系。实施市政基础设施智能化改造，推进 5G 网络实现全覆盖，打造全国领先的信息基础设施标杆城市。

16. 实施防灾应急提升工程

——持续提升房屋设施抗震防灾安全性能。落实国家有关规定，加快实施地震灾害风险普查和地震易发区房屋设施加固工程开

展重大基础设施地震灾害风险摸排及评估。推动新建学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、广播电视等建筑按照国家有关规定采用隔震减震等技术，逐步消除城市抗震隐患。

——提升消防应急能力。在历史城区、建筑密集区、大型商贸区、人口密集区、大型地下空间等，合理布点消防站。补齐老旧房屋和老旧小区消防安全设施短板，畅通消防通道。压实产权人、使用人责任，加强楼宇消防安全网格化管理。

——加强避难场所建设。完善应急避难场所体系建设，重点推进中心和固定应急避难场所建设，每区至少完成3处以上。依托水西公园、水上公园、梅江会展中心等设施，推进市级中心应急避难场所建设。全市人均避难场所面积达到1.5平方米。

第四章 滨海新区更新策略

发挥滨海新区高质量发展支撑引领作用，推进港产城融合发展，突出区位、港口、产业、交通等方面的综合优势，提升产业能级、创新能级、开放能级，积极开展先行先试，加快建设现代化滨海新城，加快补齐公共服务和基础设施短板，促进产城融合、职住平衡，打造宜居、宜业、宜游、宜乐的生产生活生态空间，在推动产业创新发展、深化改革开放、提升城市品质上当示范、作引领。

一、总体更新策略

结合滨海新区“带状组团化”的空间特点，按照“一核双港两副城多组团”的空间结构，推动资源要素科学配置、合理流动，合理布局生态、农业、城镇和海洋空间。

严格管控生态保护红线区域，积极融入京津冀区域生态格局，推进河湖、林田、湿地、海洋一体化保护和修复。大力推进“871”重大生态建设工程建设，整治修复“蓝色海湾”，构建“一屏一带三湿地五廊道”蓝绿交织的生态空间格局，持续改善生态环境质量。

打造综合交通体系，构建以高速铁路、城际铁路为核心的对外客运网络，以货运铁路为骨架的天津港对外辐射网络，强化与重点区域、城市的客货运衔接，提高对外客货运可达性。完善公路骨干交通、城市道路交通、公共交通体系，提升交通服务能级。

注重城市安全韧性提升，加强基础设施安全隐患排查，加强轨道交通、桥梁隧洞、水库闸坝等老旧和病险设施消隐改造，消除安全隐患。实施电力、通信等架空线入地，加强供排水等市政管线改造维修加固清淤，积极推动地下综合管廊建设，保障地下管线安全运行。适时开展围海造陆区域的新海堤建设，保障“滨城”防潮安全。

坚持提升城市品质、完善公共服务设施、加快补齐基础设施短板，推动老旧小区改造，持续改善人居环境，促进城镇体系不断完善，促进城乡融合发展。

二、滨城核心区更新策略

核心区坚持“中心提质”战略，重点以提升城市功能、完善公共服务为核心，加快打造“类北京”的服务水平，推动承接北京非首都功能疏解取得新突破，增强引领与带动区域发展的综合能力。提升轨道站点周边地区的功能与服务，积极发挥轨道站点的带动作用，以完善城市功能、促进职住平衡和增强城市活力为目标，推进TOD开发，促进土地利用开发、空间复合利用。提升城市形象，

充分利用海、河、湿地交融的独特资源优势与特色，构建以沿河向海为主要空间形象的城市更新重点地区，加快海河沿线地区旧城、旧厂等改造。促进城市功能复合化，引入金融贸易、商业休闲、创新创业、文化体育等城市功能。打造开放共享、自然精致的滨水开放空间。

三、“双港”更新策略

天津港片区，发挥战略资源和硬核优势，服务京津冀协同发展和共建“一带一路”，促进港产城融合发展，加快建设北方国际航运核心区，打造航运服务聚集区，优化港城发展布局，提升城市服务能级，推动港口与城市、港区与园区有机衔接、深度互动。依托天津港区位和资源优势，推动天津港由货物运输功能为主，加快发展高端航运服务和临港产业，逐步由通道经济向枢纽经济转变。推进海河入海口周边地区港口功能向城市功能转型的研究。打造滨海开放空间，形成具有标识性滨海特色景观节点，提升海岸公共空间的连续性和可达性。推动形成“东疆港区高端多元发展，南疆北疆港区优化提升发展，大沽口、高沙岭和大港港区港产联动发展”的格局。建设天津港集疏运专用货运通道，畅通港城交通。扩建京津塘高速，完善普通国省道，提升公路疏港服务能力效率。

空港片区，建设国际化智慧型航空新城，打造高端智慧型产业集聚区，积极扩展航空产业发展空间。大力发展航空总部经济，加强航空产业及其配套服务业，促进产业转型升级，强化用地功能混合，着力建设空港产城融合示范区、临空新城服务配套板块，提升城市品质。积极推动天津滨海国际机场 T3 航站楼建设，完善铁路、轨道等交通方式，提升机场综合服务能力。

四、南北副城更新策略

加快推进汉沽城区和大港城区两个副城的城市更新。汉沽城区以增加就业岗位、完善公共服务为核心，以先进制造和现代服务业为导向，通过城市更新供给新型产业空间和高品质公共服务，提升城区综合功能和宜居水平。大港城区以促进产业升级、提升城市功能为核心，以绿色发展和高端城市服务为导向，通过城市更新促进石化产业有序向南港工业区转移，提供高等级城市公共服务设施供给，提升城区的区域服务能级。

统筹政府、市场和企业，保障和提升公共利益，加快推动南北副城民生短板突出和具有安全隐患地区的城市更新。引导社会资金参与公共服务设施项目建设。在副城的老城区内优先开展公共服务设施、基础设施、公共开放空间、公共租赁住房建设，保障城市公共利益。

五、特色组团更新策略

充分发挥滨海新区经济大区“引擎”作用，有序推进航运核心区、临港一中部新城组团、南港一油田组团、空港组团、科技城组团等组团的更新力度，进一步释放发展活力。以增加就业岗位、完善公共服务为核心，重点打造就业次中心，有序疏解和分担“滨城”核心区和南北副城的就业人口压力，提高组团内部职住平衡水平，稳步促进多中心组团式发展。

加快探索形成以职住平衡为导向，推动人口与产业导入、公共设施完善和活力社区营造为目标的滨海新区城市更新模式，推进绿色低碳发展。坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持人与自然和谐共生，加快城市绿色转型发展。推动城市绿地率和立体绿化率

的提升。增加绿色建筑，减低建筑能耗，积极采取先进产品与技术，加大节能、节水、节地力度，降低城市能源、水资源消费总量。促进职住平衡，提升城市活力与效率。推动形成有利于产业经济升级、城市活力提升和产业空间效率提升的空间发展格局。

第五章 环城四区和外围五区更新策略

加快构建双城互动、新区带动、各区联动的区域发展格局，全面落实“三区两带中屏障，一市双城多节点”的国土空间总体格局，优化城市空间布局，提升城乡融合发展水平，构建科学合理的大都市城镇体系，提升农业农村现代化水平，建设宜居宜业和美乡村。

一、总体更新策略

（一）城乡空间结构优化

强化底线约束，统筹生态、农业、城镇功能空间，严格落实执行生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界以及海域保护线的管控要求。

着力构建“双城、五个区域性节点城市、五个特色功能组团、若干小城镇”的四级城镇体系。东丽区、西青区、津南区、北辰区外环线以外区域应用足用好空间、载体、区位优势，强化组团化发展，积极融入双城发展格局。武清城区、宝坻城区、静海城区、宁河城区、蓟州城区重点提升五个区域性节点城市，承接京津冀特色化职能。积极培育子牙组团、未来科技城组团、州河组团、京津新城组团、团泊健康城组团五个特色功能组团，推进产城融合，引导人口与产业集聚。推进小城镇建设，辐射带动周边乡村地区发展，

增强就业供给、生活服务和生态保护功能，培育现代产业、民俗文化、生态旅游等特色集群，加强基础设施和公共设施建设，推动城镇精细化、精致化、智能化管理。

推进乡村建设，提高基础设施完备度，稳步推进“四好农村路”建设，打造“畅、安、舒、美”的农村交通环境；实施规模化供水工程，增强污水和垃圾收集处理能力。提升公共服务便利度，加快养老、教育、医疗等方面的公共服务设施建设。提升人居环境舒适度，保护乡村生态环境，实现乡村绿色低碳化发展，强化农房抗震、节能改造提升的政策措施，改善农民居住条件。加强历史文化名城名镇名村、传统村落保护利用，深入挖掘、继承、创新优秀传统乡土文化，赓续农耕文明，留住乡风乡韵乡愁，实现乡村由表及里、形神兼备的全面提升。

（二）生态空间保护修复

严格管控生态保护红线区域，推动以国家公园为主体的自然保护地体系建设，加强南北生态空间的联通性，构建“三区两带中屏障、七廊五湖四湿地”的市域生态安全格局。

统筹优化生态空间，重点保护北部盘山—于桥水库—环秀湖生态建设保护区、中部七里海—大黄堡—北三河生态湿地保护区、南部团泊洼—北大港生态湿地保护区，着力构建西部生态防护林带和东部国际蓝色海湾带。以双城间绿色生态屏障为重点，调整生态功能布局，建设世界级“生态屏障、津沽绿谷”。坚持留白、留绿、留璞，强化山水林田湖海草系统治理，加快推进“871”重大生态建设工程。

全面加强七里海、大黄堡、北大港、团泊4个湿地保护和修复，

打造国家湿地保护与修复典范。加快双城间绿色生态屏障建设，推进区域内造林绿化、水系连通和生态修复等工程建设。开展北部矿山生态修复，提升北部山区生态涵养功能。

以风景名胜区、森林公园、湿地公园等自然公园以及具有游憩休闲功能的市级公园为主体，结合河流水系和城市生态廊道等市级绿道体系，将公园绿地、防护绿地、广场绿地等开敞空间串联起来，形成市域绿地系统。

（三）历史文化资源保护

认真落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，坚持在城乡建设中系统保护、利用、传承好历史文化遗产，延续历史文脉，坚定文化自信，推动城乡建设高质量发展。

依托运河文化遗产和资源，推动运河国家文化公园建设，打造运河重要节点，辐射带动周边发展，构筑京津文化高地。

依托历史文化遗产与环境景观资源，综合呈现长城墙体、水陆关隘、边城掩体、敌台烟墩、古寨营盘等景观群，展现黄崖关长城“万里长城之缩影”的独特古韵。

加强对中国历史文化名镇杨柳青镇、中国历史文化名村西井峪村的整体保护，保持传统格局、历史风貌、空间尺度及与其相互依存的自然景观和环境。完善基础配套设施，实现人居环境与镇村面貌的整体改善。

严格执行风景名胜区保护措施、建设控制要求和环境保护标准，保护文物古迹、地质地貌、古树名木、野生动植物等，维护风景名胜资源的真实性和完整性。

（四）交通基础设施建设

推进铁路网、公路网、城市轨道网建设，服务多节点网络化的城镇集群建设，构建复合性交通廊道。

加快京滨铁路（北辰—滨海新区）、津潍高铁建设，加快津静市域（郊）铁路建设，完善区域客运网络。优化区域货运组织，提升天津铁路枢纽地位。实施京津塘高速公路等改扩建，提升改造宝武、九园等普通国省公路。建设津滨二线（Z2），强化双城联通，服务主要发展廊道。

（五）市政基础设施建设

建立城乡统筹的区域供水系统。持续完善引江、引滦双水源供水保障格局。加快供水厂网一体化建设，推进城镇和工业园区水源切换，促进农村饮水提质增效。

加快城乡污水处理及再生回用设施建设，提高城乡污水处理及资源化利用水平。推进城镇污水管网全覆盖，努力消除全市建成区污水管网空白区、合流制地区和混接串接点。

打造安全可靠供气体系。推动大型 LNG 储罐及区域调峰应急储配站建设，加强燃气设施安全运行监督管理，提高智能化管理水平。加快推进城市燃气管网更新改造行动，降低风险隐患，持续提升燃气管网设施安全水平。

调整供热结构，以热电联产及燃气供热为主，其他清洁能源为辅，因地制宜发展可再生能源及电供热，合理布置热源和热网，建设多热源联合供热“一张网”。

优化垃圾处理设施布局，建立以焚烧处理为主，多种处理方式相结合的生活垃圾综合处理及资源化利用系统。加强可回收物回

收、分拣、处置设施建设，合理布局、统筹推进生活垃圾分类网点与废旧物资回收网点“两网融合”。

构建低碳多元能源保障体系。响应“碳达峰、碳中和”的国家承诺，持续调整优化能源结构，提升太阳能、风能、生物质能、地热能等可再生能源比例，超前谋划智慧能源，氢能，冷能等能源创新发展。探索分布式光伏、储能、充电桩等综合能源调节中心建设。

（六）城乡安全韧性提升

加强城市内涝治理，加快市政排水系统建设改造，提升河道排水能力，构建“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系，坚持防御外洪与治理内涝并重、生态措施与工程措施并举，治理河湖水系、改造管网泵站、打通排涝通道，整体提升城市内涝治理水平。落实海绵城市建设理念，因地制宜加强建筑、道路、绿地、景观水体等标高衔接，增强雨水就地消纳滞蓄能力。

遵循“两个坚持、三个转变”的防灾减灾救灾理念，全面提升防洪安全保障能力。加快补齐防洪基础设施短板，以行洪河道、蓄滞洪区等达标建设为重点，持续推进山洪灾害防治，适时提升一级行洪河道堤顶防汛路和城市防洪圈西部防线完善工程建设，全面提高水灾害防御能力和超标准洪水应对能力。

以区为单位，构建与城市规模、结构、布局要求相适应的消防安全布局，补齐消防基础设施短板，提升城市综合防灾能力。合理布局和建设改造应急避难场所，统筹建设分布式、小型化、网络化应急避难设施，提高应急疏散通道连通性，提升公园绿地、广场等开敞空间平灾转换能力。

实施农村经营性自建房排查整治，持续推进分类整治，有效消除居民自建房房屋老旧、私搭乱建、消防设施缺失、环境脏乱差等问题。落实房屋安全管理员和网格化动态管理、房屋定期体检、房屋安全隐患巡查发现等制度。

二、环城四区更新策略

东丽区、西青区、津南区、北辰区外环线以外区域以多元化的城市更新方式引导居住生活方式转变，增加绿色空间，承接中心城区教育、医疗等设施疏解，完善公共服务配套，提高生活居住品质。聚焦产业园区更新、构建新型产业结构，把产城融合、职住平衡、绿色低碳、安全健康等理念融入城市更新全过程。加强生态网络构建，以生态保育为前提、构建生态安全格局，形成生活宜居、生产高效、生态优越的优质承载地。

（一）东丽区更新策略

东丽区地处“津城”“滨城”双城之间，地理区位和交通优势明显。以城市更新为契机，逐步建设都市活力新区。

——打造“都市临空+航空制造”的新型国际航空城。协同“滨城”联动发展，合力共建东丽—空港国际航空城，构筑天津国际消费、区域商贸“双中心”城市建设的重要承载地；着力建设机场综合交通枢纽，畅通南北衔接；构建完善临空特色产业体系，用好用足自贸试验区政策，布局免税购物中心，形成新型消费地标；推动中国民航大学科技园建设，挖掘周边低效厂房、企业资源，补充服务配套设施，打造一园多区、民航特色鲜明的科技园区。

——提升南部海河创新发展带。实现新旧动能转换及产业升级，推进以东丽经开区为核心的海河中游北岸规划建设，加速经开

区园区二次提升；完善街域基础设施配套，加快老旧社区智慧化管理进程；依托军粮城北站，借势国家会展中心，发挥“高铁+生态+新市镇”叠加优势，强化高端商务配套服务功能；以氢能科技园为核心构建氢能产业园生态圈，加速聚集优势产业重点企业总部和研发机构。

——重塑北部都市生态活力带。强化华明高新区创新驱动作用，引聚高端产业创新要素，加速推进科研院所科技成果转移转化；推动医疗、养老等设施空间集中，建设一批群众身边的微型综合服务中心，完善公共交通及轨道交通布局；推进东丽湖欢乐谷等旅游资源融合发展，开发一批精品旅游线路，拓展文旅体消费，打造“本地人常来、外地人想来”的消费新空间。

（二）西青区更新策略

西青区是天津面向京津冀和长三角地区的开放门户和核心节点，以城市更新为契机，逐步打造活力宜居现代化城区。

——优化提升主城区空间布局。推进西青城区和大寺片区发展布局，形成南北互动、功能互补的新增长极。大寺片区产业实力显著增强，城市功能明显提升，建成产城融合范本。西青城区空间布局更加优化，核心能级全面提升，创新资源加速集聚，成为全区的行政中心、文化中心和科创中心。

——传承弘扬运河文化。做好杨柳青大运河国家文化公园建设，推动天津音乐学院、天津美术学院新校区建设，保护运河及沿线文化遗产，坚持文化保护和生态保护一体联动，传承大运河文化精神，推进大运河艺术之城，激活沿线空间活力，统筹推动重点片区城市更新工作。

——推动产业园区更新改造。加快天开高教科创园西青园建设、集成电路产业园、南站科技商务区规划建设，提升特色产业聚集区发展水平。坚持产城融合建设开发区，优化开发区社会治理模式。完善南站科技商务区及周边区域建设规划，发挥其作为天津西部门户的区位和交通优势，统筹兼顾产业功能和居住功能，提高职住平衡率。

——补齐公共服务设施短板。积极承接中心城区人口、教育、医疗、文化体育设施迁移。推进基本公共服务优质均衡发展，增加对重点人群的公共服务资源配置。

（三）津南区更新策略

津南区地处“津城”“滨城”双城之间，发挥津滨黄金廊道区位优势，以城市更新为契机，重点发挥绿色生态屏障、海河教育园区、国家会展中心（天津）带动作用，打造绿色生态示范区、会展经济功能区、创新发展聚集区。

——发挥会展经济片区辐射带动能力，促进城区传统商圈提档升级，新型消费扩容提质。做优做强会展经济，发挥会展经济辐射带动能力，大力发展会展上下游服务业，打造国际消费中心城市、区域商贸中心城市的重要支点。坚持“提升一批、改造一批、新建一批”，有效盘活各类闲置资产，加快推动商业楼宇改酒店等服务业载体，为会展中心提供有力服务保障。创新发展“老三街”等夜间经济街区，打造“商圈+生活圈+夜经济”消费策源地，发力“月坛一供销”传统商圈提档升级，激发“老”商圈的“新”活力。

——推动工业园区转型升级。坚持制造业强区，持续推进低效园区、低效用地提质增效，依托区内龙头企业，带动产业链上下游

集聚发展，做强做大新兴产业链，不断提升产业链稳定性和竞争力。加快天开高教科创园津南园建设，用好用足海教园科教资源优势，深化科教产城融合，坚持向科技要生产力，向创新要竞争力。大力发展信创产业，通过城市更新加大新基建投入，持续推动传统产业升级，实现新一代信息技术与制造业深度融合。

——推动文化和旅游融合发展。通过城市更新推动文化和旅游融合发展，高品质规划建设运营葛沽民俗文化、小站兵米文化特色小镇，打造海河旅游带上重要旅游特色节点，打造休闲度假文旅小镇，促进新兴业态发展。

（四）北辰区更新策略

北辰区是京滨综合发展轴的重要节点，也是津雄、津承联络通道的途经之地，中心城区的北部门户，以城市更新为契机，逐步建设现代宜居城区。

——持续优化城市发展格局。强化“两轴一带，一心多点”的城市更新格局，强化京津公路黄金发展轴建设，依托现有金融、办公功能，结合地铁4号线建设，形成产业转型与品质提升的复合型更新主轴线；强化北运河文化休闲带的文化引领作用，带动沿线城市空间品质内涵和外延提升；强化刘园中心作为“津城北部中心”的核心承载区域，促进片区提质升级。

——完善产业载体功能。引导北辰经济技术开发区和北辰科技园转型升级，推动产业资源集聚集约绿色高质量发展，降低产业能耗，提高工业用地产出效率；加快推进京津医药谷、高端装备产业园、华北江铜智慧产业园建设，集聚发展绿色能源、高端装备、智能制造、中医药等产业；优化完善工业园区的生活配套保障设施和

基础配套设施；提高保障性租赁住房的供给能力，促进职住平衡；清理低效土地和腾笼换鸟相结合，实现闲置资源更新利用。

——促进传统商贸市场转型升级。依托地铁5号线终点站和北辰经济技术开发区打造产城融合示范区商圈；依托宜兴埠老街综合体项目打造宜兴埠商圈，依托淮东路商业综合体打造淮东路商圈。

——提升北运河文化休闲带。统筹大运河生态文化资源保护和城市空间建设，推进北运河滨水廊道有机更新；积极利用空闲地、低效闲置用地，增加运河两岸商业服务、文化旅游、休闲娱乐等公共功能，点靓城市魅力空间。

三、外围五区更新策略

武清区、宝坻区、宁河区、静海区、蓟州区城市更新范围以各区主城区为主，推动新型城镇化建设，强化资源集聚能力，培育区域辐射、服务功能，打造区域转型升级示范区、产业发展协同区、生态涵养功能区。

结合生产、生活、生态特色，制定差异化更新路径，因地制宜补齐短板弱项，促进产业配套设施提质增效、市政公用设施提档升级、公共服务设施提标扩面、环境基础设施提级扩能，增强对乡村的辐射带动能力。武清、宝坻、静海各区对接落实“十四五”规划要求，注重服务业功能优化布局，提升产业发展质量、做好产城融合，持续提升建成区空间品质；蓟州、宁河、生态绿屏区应围绕突出文化和生态特色，加强生态修复与生态资源资产化运营，倡导绿色低碳更新，引领生态绿色产业发展。

（一）武清区更新策略

武清区地处京津发展主轴，应充分发挥京津冀协同先锋作用，

发挥数据中心服务拓展、佛罗伦萨小镇商圈、智能轨道交通等资源优势，当好承接北京非首都功能疏解桥头堡，建好武清京津产业新城，构建京津冀协同发展先行示范区，科技创新先导区。

——加强运河文化保护与传承。统筹推进大运河文化生态发展带建设，加强文化遗产保护传承，规划建设十四仓遗址公园等文化景观节点和运河特色小镇；推进河道水系治理管护，强化生态环境保护修复。

——提升城区发展活力。抢抓天津建设“国际消费中心城市”和“区域商贸中心城市”机遇，打造高端时尚消费和车文化体验为主题的新商圈。促进城际站周边提档升级，新型消费扩容提质；优化城市公园布局，改造建设“口袋公园”等，提升整体绿化覆盖率；推进老旧房屋、老旧小区改造提升，完善完整社区建设；补齐补足水电气热等城市基础设施短板，提升城区公共服务设施质量。推进综合管廊建设，结合新功能区域建设，把综合管廊纳入规划，有序实施。全力推进海绵城市建设。

——推动外围城镇均衡发展。优化镇区建成区生活配套设施和基础配套保障设施建设，持续改善居民生活便利性，力争民生福祉达到新水平；推进“特色小镇”“国家农业公园”建设，以特色产业和产业文化为核心，提升城镇活力与品质。

——推动产业园区转型升级。围绕主导产业加快产业链上下游集聚发展，以京津产业新城为基础，推进主城区及各园区周边产城融合，做强做优产业链，不断提升产业链稳定性和竞争力；推广新能源利用、强化既有建筑节能改造，促进双碳目标稳步落实；持续推进低效园区、低效用地提质增效、转型升级，加快盘活存量载体；

有序提高土地利用效率，积极利用低效、闲置土地，逐步完善产业园区生产、生活配套设施及公共服务设施建设，推动产城融合，提升园区品质。

（二）宝坻区更新策略

宝坻区应充分发挥通宝唐黄金走廊的区域交通优势，以城市更新为契机，推动产城融合，建设枢纽之区、科创之区、生态之区和幸福之区。

——强化区域支点功能，共建高质量发展“经济走廊”。打通“京东黄金走廊”建设实施路径。构建现代化的综合交通网络，实施宝坻区钰华街和西环路潮白河特大桥建设，通过路网建设等方式加强城际铁路枢纽与城市交通无缝衔接、实现与京津中关村科技城直达连通，提升便捷度。完善停车设施和新能源汽车充电设施。

——强化公共服务，提升生活宜居品质。实施社区提升行动，推进老旧小区改造和社区治理。强化公共服务设施补短板行动，不断优化教育、养老、体育健身设施。实施防灾应急提升行动，提升地下空间利用和应急保障能力，加快推进新型城市基础设施建设和海绵城市建设，建设安全城区、韧性城区，进一步完善城市公共服务布局，提升城区活力。

——加快产业协同发展，促进园区提质增效。推动 5G、大数据、人工智能等新一代信息技术与制造业的深度融合，加快提升京津中关村科技城、宝坻站前区、京津新城等载体能力。加快工业低效用地盘活，优化用地结构和布局，加快盘活存量建设用地，提升土地节约集约利用水平，促进工业园区产业结构调整升级。

——践行“双碳”行动，推动绿色发展。积极融入区域生态环

境大格局，实施蓝绿空间提升行动，推进绿色产业发展，打造宝坻绿色名片。依托潮白河良好的生态景观资源，持续推进乡村振兴发展，挖掘“旅游村”资源，结合潮白河湿地公园，构建游憩商娱节点，促进文旅融合。

（三）宁河区更新策略

宁河区地处天津市北部，以城市更新为契机，通过城市平房区治理，滨河绿廊建设，改善人居环境，建设都市活力新区。

——提升芦台城区配套水平。提高水电气热等基础设施能力，补足提升老旧小区公共服务设施，提升主要街道通行、停车、口袋公园、沿街风貌等空间品质；持续推进城市完整社区建设。在保留城市肌理的基础上改进平房区域老城风貌，利用边角地、插花地打造口袋公园。

——传统商圈提档升级激发活力。充分发挥桥北商贸区及周边城市更新片区的传统市集人气资源，打造小型商业街，逐步推动商贸区向发展联动化、营销精准化、服务智慧化、体验便利化转型升级。

——提升城区生态绿化水平。提升蓟运河周边沿岸地区的绿化景观改造及生态品质；打造依托蓟运河水域资源的滨水公园，提升居住水平；进行水体治理、景观提升等生态改造。

（四）静海区更新策略

静海区是天津的南部门户以及天津对接雄安新区的桥头堡，以城市更新为手段，提升区域吸引力。

——主城地区，注重品质提升更新。渐进式推进平房片区和城中村有机更新，注重城市运营与环境提升改造相结合。以主城区十

里长街（津文公路）周边区域为重点，有序推进南运河周边平房片区城市更新，积极推动沿街工业企业地块城市更新改造，有序推动区政府周边地区整体更新改造，引入文旅休闲等新型产业，以绣花功夫提升公共服务功能，改善人居环境质量，提升市政基础设施运行质量，推动水、电、气、热网智能化改造。积极推动区政府周边地区整体改造，统筹布局公共服务设施，结合市域郊轨道线路与交通站点，有序推动站点周边区域城市更新，建设城市活力中心。加快静海团泊健康产业园的建设。

——产业园区，注重提质增效更新。推进旧厂房改造升级，积极引进新型绿色产业，治理低效用地、盘活各类载体，腾笼换鸟，为园区高质量发展提供空间。以大邱庄、子牙、国际商贸物流园为重点更新片区，加强低效建设用地、空置楼宇资源利用。适度超前布局智能基础设施，运用智慧路灯、智慧井盖、智慧泊车等数字基础设施，建设宽带、融合、安全、泛在的通信网络和智能多源感知体系。

——外围城镇，注重配套服务提升。依托南运河文化生态资源，以运河周边特色城镇为核心节点，完善文化旅游产业链，依法推动运河文化古镇城市更新；重点推进独流镇、陈官屯镇、双塘镇、唐官屯镇的镇区更新，妥善保护镇区历史文物古迹，合理规划镇区生产生活用地，提升改造镇区风貌，优先满足基础设施、公共服务设施建设用地需求，强化镇区综合服务功能，提升镇区安全基础设施建设。

（五）蓟州区更新策略

蓟州区地处燕山南麓与华北平原的交接地带，应充分发挥生态

本底优势，以城市更新为契机，打造京津冀地区环境清新秀美、宜居宜业的和谐美丽家园。

——分区推进城区改造更新。古城片区以保护优先，维护古城整体格局与历史街区现状肌理，提升旅游服务功能与综合接待能力。老城片区注重提升居住生活环境、完善公共服务设施，优化基础设施配套。特别注重城区范围内 48 个村庄的改造提升，优先解决城中心 7 个村通行难、环境差、配套设施不完善等突出问题。

——城区构建特色鲜明的城市组团。山前组团重点进行生态修复，激活游憩功能。老城组团重点提升城市品质、织补完善功能。优化老城绿地系统，建设绿道织补串联城市生态与公共服务功能，完善城市路网；州河园区重点强化创新驱动、产城融合，完善城市配套设施和科技研发服务设施，建设高科技孵化基地和产业新城。

——打造协同产业示范片区。坚持生态涵养区定位，推进与京津冀地区周边县市的错位融合发展。坚持新型工业化、新型城镇化统筹推进，推动蓟州南站片区建设，重点承接首都产业转移，打造协同示范地区、京津冀休闲康养目的地。

第六章 工作措施

牢固树立以人民为中心的发展思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，充分发挥各级人民政府公共服务职责，进一步完善城市更新体制机制和政策制度，统筹协调、细化任务、落实责任、形成合力，推进城市更新行动有序实施。

一、加强组织推动

建立政府统筹、条块协作、上下衔接工作机制，充分发挥市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新工作领导小组（以下简称市领导小组）作用，推动落实体检评估、规划计划制定、重大问题协调等工作。市领导小组各成员单位依据工作职责，分别制定专项工作方案，细化年度任务措施，明确责任目标。加强对城市更新工作的指导监督，强化协调联动，创新政策机制，保障和促进项目落地实施。

各区人民政府要认真落实主体责任，参照市级模式建立区级工作体系，统筹推动城市体检和城市更新，高标准编制城市更新项目实施计划，做好方案策划、产业准入、建设推动、过程监管等工作。街道办事处、乡镇人民政府在区人民政府统一领导下，发挥基层治理作用，落实城市更新任务，健全街道搭台、社区协作、居民参与的基层更新治理模式。

二、严格全生命周期管理

坚持无体检不更新。各区人民政府定期开展城市体检，梳理短板弱项、禀赋优势、产业定位、民生诉求、资源配置等，坚持问题导向、目标导向，充分考虑建设规划、需求紧迫度、产权主体改造意愿等因素，做好城市更新项目策划。

加强城市更新项目策划方案编制。各区人民政府结合城市体检，做好前期可行性研究论证工作，组织编制更新项目策划方案，明确更新目标、项目清单、实施计划、运维方式、项目成本及资金平衡方案等。对于城市更新项目涉及地方政府债务的（包含专项债务和隐性债务），需在方案中明确相关债务偿还或转化路径。

制定年度实施计划。各区人民政府拟定本辖区城市更新年度实施计划。年度实施计划应当包括具体项目（储备项目和实施项目）、实施主体、项目概况、投资及进度安排等内容，报市领导小组审定后实施。

制定城市更新项目实施方案。各区人民政府对纳入年度实施计划的城市更新项目，组织实施主体制定实施方案，明确具体建设内容，有效指导实施。

严格项目实施管理。各区人民政府要组织实施主体按照实施方案，做好项目建设，确保项目按期实施。加强城市更新项目运维管理，提升运营水平，推动项目持续发挥综合效益。

加强项目实施效果体检。在城市体检中重点考核更新效果，搭建“城市体检—城市更新—城市体检”的闭环模式，促进城市更新行动落实见效。

三、健全法规政策

积极开展政策创新，着力完善城市更新法规政策体系，按照市人大常委会立法计划安排，研究制定城市更新相关地方性法规，形成与存量提质改造相适应的规划、土地、住房、建设、治理等配套支持政策，为实施城市更新行动提供政策支撑。

加强政策供给。落实城市更新规划、土地等支持政策，优化存量土地盘活利用政策。支持各区采取租让结合、先租后让、弹性年期等新型方式供应工业用地，降低企业用地成本。

完善住房保障政策。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建设多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。完善既有房屋更新改造政策，创新小户型住房转化为保障性租赁住房引导措

施，探索通过回购、租赁等方式腾迁小户型住房，用作保障性租赁住房，多措并举满足新市民等群体住房需求。

制定建设管理政策。支持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。研究制定老旧小区改造提升技术导则。探索风貌建筑功能置换、提升利用与更新活化政策，引导原居民外迁腾退，改善居住条件，完善城市功能。

四、加大多元资金投入

加强资金统筹，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用。加大多元资金投入，积极争取中央专项资金、专项债等各类资金，保障老旧小区、公共服务设施、基础设施等建设改造。

创新投融资模式，探索设立城市更新基金等，以股权为主筹集资本金；鼓励国家政策性银行、信托基金、国有企业、商业性金融机构等参与城市更新，筹集中长期、低成本建设资金，有序推进各类投融资模式实践，吸引各类资金参与。发挥城市综合运营服务商作用，开展城市更新项目全生命周期管理，建立资金“借用管还”一体化管控体系。探索整合各方资源，积极推进老旧小区改造投融资模式创新，探索政府、社会资本、资源所有者、受益居民等多方资金分担机制，吸引社会资本参与投资建设运营，引入专业化管理，促进改造成果更好发挥作用。

五、强化创新实践

健全城市体检与城市更新衔接机制。完善“一年一体检、五年一评估”工作机制，建立市、区、街（镇）三级体检评估体系，系统查找城市发展短板问题，科学制定城市更新规划计划，建立存量

资源统筹协调机制，整体谋划、系统推进城市更新实施。

推进智慧平台建设。充分发挥城市信息模型（CIM）平台基础支撑作用，广泛应用政务数据资源，为精准划分城市更新区域提供重要参考。以数字孪生城市等先进技术为基础，构建一图总揽、多层协同共建模式，创新应用场景，提升数字化综合治理能力。

推进智能建造。加快转变建造发展方式，提升城市更新项目精细化设计水平，探索使用建筑信息模型（BIM）技术和数值仿真分析控制技术，提升既有建筑结构体系、厨卫成套、加装电梯、形象外观等改造的可实施性和安全性。挖掘一批智能建造工程项目的典型应用场景，带动形成以部品部件智能制造为主的全产业链，同时建成智慧住建综合服务平台，实现工程质量、安全、农民工等全要素数字化管控。

推进建筑节能降耗。实施既有住宅节能改造，提升建筑能源利用效率；推进太阳能、地热能、空气能、生物质能等绿色能源利用，持续开展绿色建筑创建行动，提高绿色建筑和星级绿色建筑占比，推动超低能耗建筑发展。推广可循环利用建材、绿色部品部件、绿色装饰装修材料、节水节能建材等绿色建材产品。

六、做好宣传引导

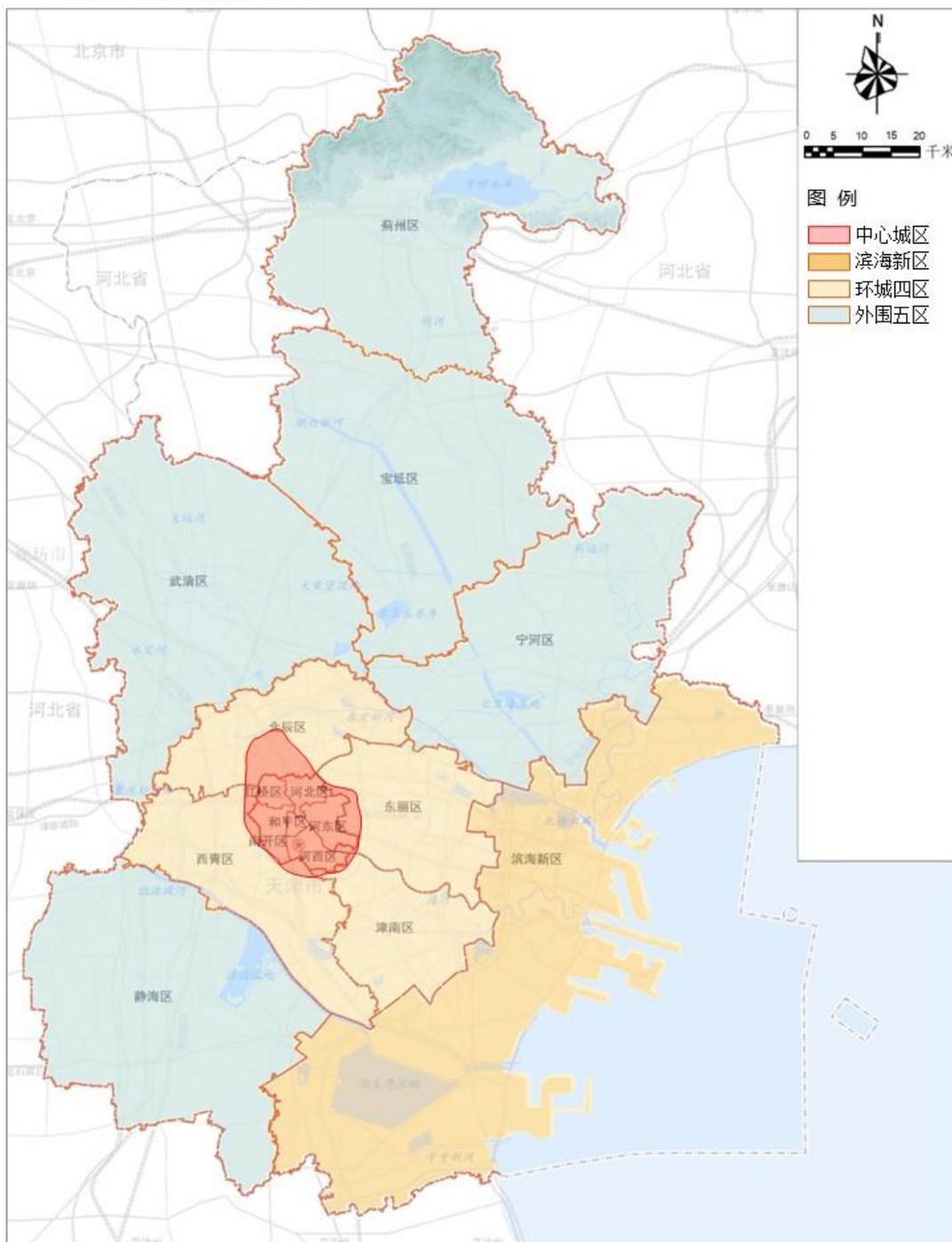
广泛宣传党中央、国务院关于城市更新行动的决策部署及市委、市政府工作要求，加强各类更新改造政策措施解读，及时回应社会关切，促进形成群众参与更新项目共建共享的良好局面。加大培训力度，通过业务培训、工作交流等多种方式，提高规划、设计、施工、运行、管理等方面业务水平。宣传城市更新新理念、新举措，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，以重大项目建设为龙头，

以点带面、复制推广，提高社会各界对城市更新工作的认识。

践行美好环境与幸福生活共同缔造理念，推进基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设和有机结合，落实城市基层党建引领城市基层治理措施，充分发挥社区党组织的领导作用和党员的示范带动作用，促进小区治理模式创新；引导规划、设计、运营等各类专业人员进社区，鼓励居民参与更新改造的方案制定、配合施工、过程监督、管理评价等，不断增强群众的认同感和获得感。

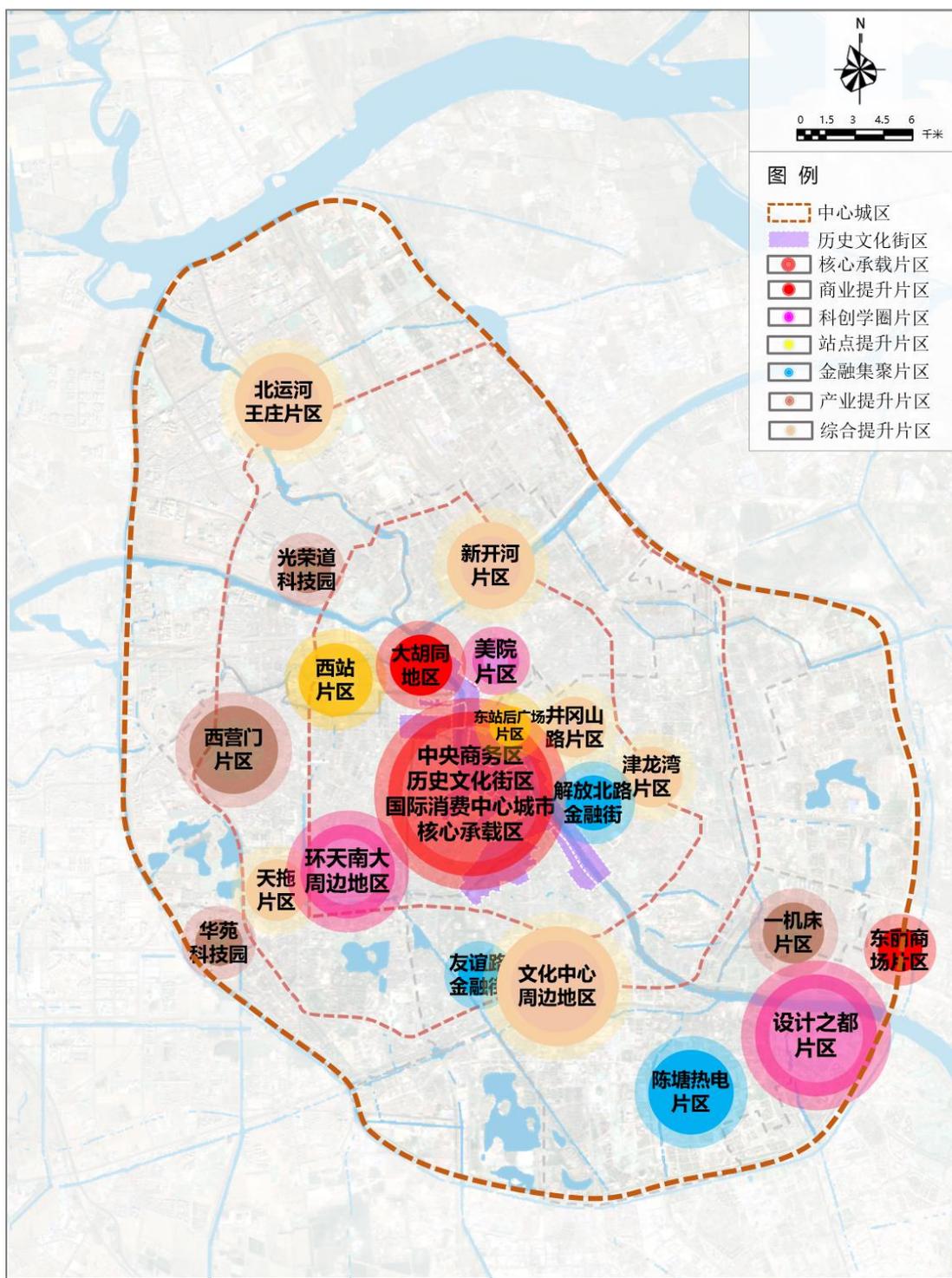
天津市城市更新行动计划(2023-2027年)

01 分区域更新引导图



天津市城市更新行动计划(2023-2027年)

02 中心城区更新重点片区示意图



天津市城市更新行动计划(2023-2027年)

03 滨城核心区更新重点区域示意图

