



西西南广场“运河之心”效果图

## 新报记者独家揭秘西西南片区城市更新项目

# “运河之心”再添独特风景 “千帆起航”打造全新生活

一颗“运河之心”悬浮空中与旅客遥遥相望，一组“千帆起航”建筑群落在运河岸边林立，一条地下通廊连接城内繁华与城际便捷……红桥区天津西西南片区城市更新项目建成后，将为天津人的家门口再添一道独特风景，更将打造新的生活模式。

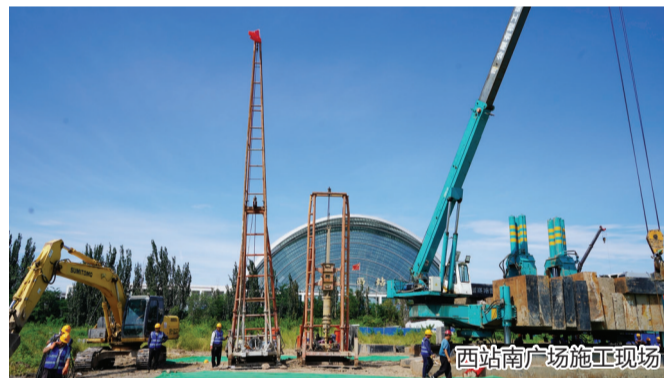
日前，天津西西南片区（京津冀同城商务区一期）城市更新项目正式进场试桩，为城市新地标建设拉开序幕，也标志着京津冀同城商务区建设进入新阶段。新报记者独家采访该项目建设方——天津市同城城市更新产业运营有限公司，为市民揭开运河岸新地标的神秘面纱。

### “试桩”开启项目建设序幕

“‘试桩’是项目正式开工前一项非常重要的工作，基于该项目地质复杂、变形控制严格的情况，我们通过‘试桩’来确定桩基承载力、施工工艺等参数，而后制定桩基工艺及施工措施，以此来保障项目建设工程质量、缩短建设工期，为大规模开工建设提供要素支撑保障。”“试桩”启动现场，天津市同城城市更新产业运营有限公司负责人介绍，“此次进场‘试桩’的部分为住宅项目。”

“‘试桩’工作预计到9月末，这期间我们同步推进施工证办理、总包施工单位的招投标等工作，预计本月底可以正式开工建设。其中，西区建设周期两年半，计划2027年交付。”项目负责人说，“住宅产品打造科技型住宅体系3.0升级版，重点提升人居体验，秉承科技融合发展理念，升级传统住宅产品，引领天津住宅发展新风尚。”

红桥区天津西西南片区城市更新项目在定位上构建了“3+1+2+1”的引擎体系。其中，3指的是总部办公、创新科技、创新孵化等三大产业引擎；1指的是有国际烟火气的商业街区以及有IP特色的主题商业；2指的是入门五星级酒店以及高端行政公寓的两大酒店配套；最后的1则是科技高端住宅，这四大功能空间共同构成了该项



西西南广场施工现场

目一轴两翼新门户的空间格局。

### 网红“空中楼阁”暗藏玄机

承载着近代天津百年记忆的西西南片区是天津人的情怀所在，因此，红桥区天津西西南片区城市更新项目在规划设计方面也是一边承接周边原建筑元素，一边打造新的网红地标。

“‘运河之心’是天津西西南片区项目的中心，更是未来这个项目的网红打卡地。”西西南广场项目设计负责人指着红桥区天津西西南片区（京津冀同城商务区一期）城市更新项目的规划图说，“这里将以网红打卡吸引客流优化运营，最终以服务与业态相结合，集演艺、策展、聚会、商业于一体，多功能复合，以此作为一个强IP，提升整个片区的流量。”

虽然视觉上好似“空中楼阁”，但实际上“运河之心”的建设展示着较高的建筑难度系数。“大跨度悬挑加巨柱支撑的建筑体系，以及垂直交通体系的应用，共同打造‘运河之心’的建筑和运行框架。”设计负责人表示。

“这个项目的中间地块设置了地下两层商业，通过地下两层、地上两层打造立体式多首层的商业空间结构。”项目负责人介绍，“市民在这里一次就能完成打卡、逛街、休闲、游览、娱乐等一系列‘出行规划’。”

### 运河岸呈现TOD4.0加强版

TOD模式是以公共交通为导向的

开发，指规划一个居民区或者商业区时，使公共交通的使用最大化的一种非汽车化的规划设计方式。从最初“住宅+地铁”到“住宅+商业+地铁”“地铁+出入口融入社区及商业”再到产城融合，TOD从1.0版本已升级到4.0版本。高铁的强势加入，则让西西南片区项目开启了X-TOD模式。其中的“X”正是指城际交通、酒店业、商业和办公企业等多维度与公共交通的融合发展。

“项目整体建成后，站在西西南广场向运河方向望去，建筑群本身将呈现出与运河文化相呼应的‘千帆起航’画面感。”设计负责人说，与以往城市内的交通住宅结合体不同，西西南片区是以公共交通站点为中心，特别是将火车站、地铁站及其他公交系统连通的交通枢纽，以400-800米为半径，建立集工作、商业、文化、教育、居住等为一体的综合区域。由于项目位于多个交通线路的交汇点，能够为市民提供无缝换乘体验，减少对私家车的依赖，提高城市交通效率。也由于居住、工作、购物和娱乐设施被集中规划，形成多功能的社区，居民出行将明显减少通勤时间，提高整体的生活质量与效率。

坐拥城际交通线的西西南广场项目作为京津冀一体化的重要组成部分，未来也将为市民打造更大范围的生活动线，让京津冀范围内的跨城工作或周末回老家小聚都成为与同城生活一样简单快捷的选择。

### 先行定制招商模式 释放片区最大效能

写字楼招商与区域发展有着密不可分的关系，如何吸引并留住优质企业，让企业扎根这片区域，是眼下开发行业面临的重要考验。先行定制开发模式则是西西南广场项目对优质企业的贴心服务，更是其魅力所在。

“先行定制开发模式，确实吸引了不少企业关注，眼下已有些企业进入深度沟通阶段。”项目负责人表示，“例如网络服务等企业正在与本项目进行深度沟通，鉴于这些行业都具有人员密集型特点，我们在沟通中考虑到企业对员工休息和情绪放松等要求，提出了改造露台，并以部分退台和空中花园办公环境方案，满足企业为员工打造情绪疏解空间的要求。还有一些高科技企业对于网络的速度、容量等有特殊要求，我们也会加强其通讯机房的设施条件，并预留升级条件等。”

除住宅部分外，天津西西南片区（京津冀同城商务区一期）城市更新项目还包括“运河之心”、总部办公、特色商业办公建筑、星级酒店等商业载体。商业部分占地面积5.8万平方米，建筑面积约29.3万平方米。据项目经理魏天添介绍，该项目建设会分两期推进，一期工程计划明年3月开工，2028年将实现一期工程整体亮相，预计到2029年项目整体完工。

本版撰文 新报记者 安元  
图片由红桥区宣传部提供



西西南广场效果图