



位于五大道上的庆王府，暑期迎来了客流小高峰。7月以来，日均接待游客千余人次。今年3月，庆王府与专业运营团队合作，推出“庆王·府宴”天津堂会演出，与天津老字号品牌合作开展衍生文创产品制作，同时策划引入AR(增强现实)、裸眼3D技术导览讲解，进一步丰富了五大道区域多元业态，展现了历史文化遗产保护与发展的独有“津韵”。

当城镇化进程迈入换挡提质“下半场”，城市更新的底层逻辑是什么？又有哪些解题新思路？记者带您解锁城市更新的“天津密码”。

更新的城市 更美的生活

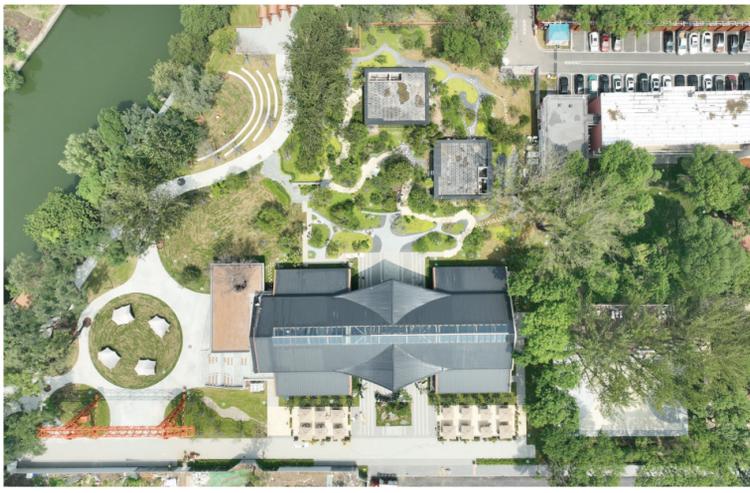
——解锁城市更新的“天津密码”

■ 本报记者 胡萌伟

近日，金钟河大街南侧片区城市更新9号地学校项目主体结构全面封顶，标志着金钟河大街南侧片区城市更新项目取得了重要阶段性成果。作为我市首个大型片区类城市更新项目，建成后，其将有效补齐老旧小区设施短板，深挖区域内文化价值，提升城市居住品质，延续城市文脉。

一砖一瓦，事关百姓安居；一屋一檐，体现城市风貌。

市住房城乡建设委党委书记、主任潘雪峰表示，深入践行人民城市理念，要把保障居民安居乐业作为城市建设和发展的头等大事，走内涵式发展路子，积极实施城市更新行动，让城市业态、功能、品质“更上一层楼”，不断提升城市环境质量、人民生活品质，城市竞争力，不断满足人民群众对美好生活的向往。



3800余户，人口7700余人。在前期方案设计阶段，天津城投集团所属城更公司积极开展社区体检评估，调研了解居民对公共生活空间的更新提升需求。靖江里社区沿乌江路一侧的低效闲置自行车棚进入了他们的更新视野。

充分了解多方意见建议后，项目团队将自行车棚打造成时代书吧和社区食堂，周边居民的“精神食粮”“物质食粮”都得到了保障。

今年夏天，时代书吧又增加了一重“身份”，成了青年夜校实体阵地。城投集团所属城更公司科技和产业发展部负责人周建超说，未来，这里将常态化开展读书沙龙主题活动，引入心理健康、绘画书法、金石篆刻、摄影摄像、视频剪辑、鸡尾酒调制等受青年人青睐的夜校活动，并逐步增强书吧的经营性功能。

人民城市人民建，人民城市为人民。去年年初，由天津城投集团整体实施的河西区柳林街城市更新项目正式启动，项目将城市更新与老旧小区、完整社区创建统筹实施，围绕老旧小区提升改造，存量资产盘活、新兴产业导入等，统筹生产、生活、生态空间布局，以“数字经济和科技创新”为引领，着力引导数字设计、创意设计及配套服务类产业主体。

眼下，经16万天津市民投票设计方案的天津海河柳林“设计之都”核心区柳悦桥正加紧施工。建成后，柳悦桥双向6车道，市民从河西区到东丽区预计能够节省十二分钟的车程。

挖掘工业遗存价值 第一机床总厂及周边片区项目

位于河东区的第一机床总厂及周边片区城市更新项目厂区提升改造总体规划布局为“一轴一心两带四区”，“一轴”为龙宇路产业发展轴；“一心”为金二老厂房改造的焕新中心；“两带”为工业记忆廊道与月牙河滨水景观带，共同构建蓝绿交织的生态空间骨架；“四区”为四大特色街区，即工业文化区、创研产业区、宜居生活区、产业学院区，将生产、生活、文化娱乐、地区记忆和产业升级进行街区化展现。

项目整体定位为“都市产业公园”，将导入央企区域总部装备研发产业及上下游企业、研发成果转化中心，形成以工业设计、智能装备设计研发、数字文化、新消费、新商业为主体的产业、商业集群，打造全国工业遗存城市更新标杆项目和天津制造业立市的焕新基地。



本报记者 吴迪 通讯员 刘泽瑞 摄

保护与活化利用风貌建筑 先农大院项目

在和平区民园广场以北，有一群橘色小楼，红瓦双坡顶，清水红砖墙，这里就是五大道地标性建筑先农大院。

先农大院项目分为一期及二期。先农大院一期建筑7幢，2010年开始修缮，2013年对外开放，已引入咖啡、中餐、西餐、甜品、高端定制、零售等业态。先农大院二期建筑7幢，2015年开工建设，2018年竣工，自2019年开始，市住房城乡建设委所属风貌整理公司大力开发招商引企，积极盘活存量资产，陆续引入360集团、凯莱英医药集团、创诺医药、棉里创享空间等多元业态。2023年9月万达酒店集团成功签约先农大院二期8、10号楼，先农大院实现满租运营。

先农大院二期8号楼、10号楼建筑面积约6300平方米，是万达酒店集团进驻我市历史文化街区的首个精品项目，将打造集酒店、餐饮、酒吧、演艺、展览、快闪、潮玩为一体的沉浸式高品质生活综合体，预计今年年底开业运营。

学圈更新改造 柳林街区项目

去年年初，由天津城投集团整体实施的河西区柳林街城市更新项目正式启动，作为我市目前唯一的街道全域更新项目，正加速重塑焕新。

地块片区内出行便捷，多条地铁线路已经开通，毗邻90万平方米柳林公园，具有丰富的教育资源和医疗康养资源。目前，河西区柳林街城市更新项目的第二工人疗养院景观及主楼示范区提升改造工程已经完工。经过内部修缮和景观提升的“内外兼修”后，老“二疗”重新敞开大门。“二疗”通过整体盘活也被重新定位，成为该区域的产业运营服务中心和文化艺术活动中心。

柳林街城市更新项目将着力引导数字设计、创意设计及配套服务类产业主体，打造科技创新成果转化的集中承载地，树立京津冀数字经济示范标杆，构建城市更新高质量发展样板。



推动传统商圈提质增效 南门外大街商圈北部片区项目

南门外大街商圈北部片区城市更新项目地处和平区与南开交界，紧邻老城厢。以打造国际消费中心城市示范建设示范区为目标，占地面积36万平方米、总建筑面积71.79万平方米的南门外大街商圈北部片区城市更新项目，内容主要包含盘活闲置金耀广场、新建泰达海信广场和5A甲级写字楼，新建居住社区、小学，优化利用历史保护建筑老九章绸缎庄，提升改造16个老旧小区，并补齐民生短板等。

其中，最亮眼的要数新建约17万平方米商业面积的高端购物中心——泰达海信广场。项目定位为集奢奢、青年潮奢、社交空间、艺术空间于一体的高端商业综合体，并规划与地铁7号线联接。未来，这里将与南开大悦城、仁恒伊势丹等形成错位联动，推动商圈活力提升和消费升级。

眼下，项目商业地块及配套住宅地块已完成地下基础桩基工程。

探索跨区统筹更新实践 金钟河大街南侧片区项目

作为津城首个大型片区类城市更新项目，金钟河大街南侧片区城市更新项目东至昆仑路，南至北塘排水河，西至金钟河大街，北至外环东路，横跨河北、东丽两个区。通过整体打造时代焕新街区、健康产业园区、美好生活住区三大板块，构建宜居宜业、绿色低碳的城市开放空间。

作为金钟河南侧片区城市更新项目的建设内容之一，2023年，位于河北区靖江里小区外闲置多年的车棚改造成了书吧和社区食堂，存量资产的盘活为周边群众带来了书香气和烟火气。整个金钟河项目在在完成建设后，结合该区域人口密集、老龄化程度较高等实际情况，将建立“智慧康养”大健康产业体系，同时引入幼儿园、中学等各类教育资源，建设成为产城融合的示范项目。

本版图片除署名外均由受访者提供

多维度 科学谋划形成更新思路

来到河东区津塘路与月牙河南路交口的天津第一机床总厂老厂区，常常会让人感叹时光匆匆而过。作为承载新中国机床行业光荣与梦想的地方，老厂迁走后，厂区闲置数年。如今，城市更新给这片土地重新带来了动力和活力……

当城市建设从“粗放式发展”进入“精细化运营”时代，聚焦盘活存量、培育增量、提升质量，近年来，我市一批闲置低效资源资产被“唤醒”，金融、科技、信息、设计、航运等领域新产业新业态实现有效导入，城市更新正加码提速——

我市从学圈更新改造、保护与活化利用风貌建筑、挖掘工业遗存价值、推动传统商圈提质增效等领域出发，实施了柳林街区、先农大院、一机床、南门外大街北部片区等城市更新项目，并探索金钟河大街南侧片区等跨区统筹更新实践，盘活存量闲置资源，补齐基础设施和公共服务设施短板。

去年，我市制定出台了《天津市城市更新行动计划(2023—2027年)》，提出中心城区5方面提升计划、16项更新工程、44项重点任务。同时制定《城市更新项目策划方案编制指南》，规范项目谋划工作。

今年以来，我市推动各区加紧谋划更新项目，上半年新增河西区西南楼、红桥区西站南、东丽区东丽商场等7个综合片区类更新项目。截至今年6月底，全市已审定、招标城市更新项目29个。

记者从市住房城乡建设委获悉，为强化制度机制建设，我市正加快《天津市城市更新条例》立法研究，将城市更新经验上升为法治层面，规范、指导和保障我市城市更新行动可持续发展，使城市更新更加有章可循。

有精度 城市体检是重要前提

城市体检是城市更新的前提和条件。

所谓城市体检，是通过综合评价城市发展建设状况，有针对性地制定对策措施，优化城市发展目标、补齐城市建设短板、解决“城市病”问题的一项基础性工作。

“2023年，我市入选全国‘深化城市体检工作制度机制试点’城市，建立的‘城市体检发现问题、城市更新解决问题’闭环工作机制入选住建部《实施城市更新行动可复制经验做法清单(第二批)》。今年3月28日，全国城市体检工作现场会在津召开。我们要以此为契机，更好地衔接体检和更新工作，扎实有序推进城市更新。”市住房城乡建设委城市更新处处长石林介绍。



▲第一机床总厂及周边片区城市更新项目中，一机床公园航拍。



▼先农大院。

▲位于和平区五大道先农大院的棉里艺术街区和复古商店，成为游客光顾的网红打卡地。

本报记者 齐向颖 摄

有厚度 传承历史延续记忆

历史文化是一座城市的灵魂，也传承着城市的精神。

天津市第一机床总厂始建于1951年，曾是中国齿轮机床行业的“领航者”。2023年5月启动城市更新工程建设，对老工业片区进行改造再利用。

今年以来，第一机床总厂及周边片区城市更新项目加快推进，园区内已完成产业创新中心、津一厂史馆和产业会客厅等4000平方米主体建筑的加固和修缮，已有30余家企业入驻园区，多个工业老厂房正在进行施工改造。

未来，更新后的厂房区域将建设天津工业科技博物馆、湿地公园、写字楼及配套设施，形成智能科技、工业设计、数字经济及文商旅融合的产业、商业集群。

在城市的中心，先农大院持续焕新蝶变，让历史建筑成为市民游客可亲可近的文化新地标。天津市历史风貌建筑整理有限责任公司有关负责人告诉记者：“为推动小洋楼资源与商旅文深度融合，我们有效盘活先农大院的14幢小洋楼，全部进行保护性修缮，予以活化利用。通过吸引商旅文及产业招商，提升存量载体空间品质和商业功能业态，扩大有效投资，创造经济效益。”

新老共生、烟火永续，在我市，越来越多历史厚重的街巷、建筑正逐步活化、更新，在现代化大都市建设中焕发新生、绽放异彩。

天津市总工会第二工人疗养院始建于1956年，体现了天津地区近现代建筑建造的工艺水准，柳林城市更新项目坚持“在保护中发展、在发展中保护”原则，眼下已完成室外庭院和主楼一楼修缮的“二疗”，被赋予产业服务的重要角色；南门外大街商圈北部片区城市更新项目中，盘活闲置的老九章绸缎庄是主要内容之一，这里将以延续原建筑风格及文物本貌为目标，兼顾提升建筑本体的结构安全性和消防安全性，打造“城市会客厅”和办公空间；五大道唯一的中式传统风貌建筑、曾经的蔡氏家祠，经过保护修缮，蝶变为大理道5号院院，将文化和旅游产业有机融合，创新引领文化和旅游消费新业态……

有温度 把以人为本放在首位

“我们熟知的一机床城市更新项目，就是城市体检的代表性项目之一。项目严格落实‘无体检不更新’要求，在项目谋划阶段就开展了全面细致的体检评估，通过深入调查，梳理出了工业遗存未得到充分保护、厂区未得到有效利用、人居环境待提升等九大问题，从而确定了更新方向。”石林说。

今年，我市在去年城市体检国家试点取得的经验基础上制订工作方案，扩大体检范围，搭建“61+38”特色指标体系，优化采集方式，依托数字住建平台建立采集系统，对全市16个区、249个街镇、约23万幢住房全面开展体检，以体检发现的问题为重点积极开展城市更新行动，促进城市结构优化、功能完善、品质提升。

家住河北区靖江里的陈阿姨是小区门口时代书吧的常客。接完孙女放学后没事做？去书吧读读书；天气热懒得做饭？到书吧隔壁的社区食堂，点上两份可口实惠的炒菜，直接带回家。

在陈阿姨看来，眼下便捷完善的社区配套服务，正是得益于城市更新。

靖江里和义江里两个小区是金钟河大街南侧片区城市更新试点项目，涉及居民



▲第一机床总厂及周边片区城市更新项目的津一厂史馆、津一会客厅、产业创新中心等区域。

本报记者 吴迪 摄



▲靖江里外社区食堂内。