



城市的厚度 宜居的高度

——泰达城投的转型之道与运营之思

城市是什么？是街巷里升腾的烟火，是屋檐下安放的日常，是每一个普通人触手可及的温暖。城市亦是产业迭代升级的载体：老旧厂房的机器沉寂，全新业态在工业沃土上生长，一代人的青春记忆，蜕变为新一代人的城市风景。

今年5月，国务院印发《城市更新“十五五”规划》（简称《规划》），为未来城市擘画清晰愿景：到2030年，人居环境明显改善，城市成为人民群众高品质生活的空间；到2035年，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成。

2026年是“十五五”规划开局之年。海河之畔，泰达控股旗下泰达城投紧扣全市“三新”“三量”战略部署，加速从单一“城市开发运营商”，转型为“城市运营服务商与产业生态构建者”，打造产、住、商、教等一体化融合的全域运营体系，将《规划》的宏大蓝图，精细落地于津沽大地的街巷肌理。

产业焕新 依托工业底蕴 培育经济新枝

城市更新，产业为先。《规划》强调要培育创新生态，推动老旧厂区转型，因地制宜发展新质生产力。泰达城投立足“产业生态构建者”的定位，跳出单纯物理空间改造思路，在盘活闲置工业存量的基础上植入核心产业，统筹盘活存量、做优增量，持续提升区域发展质效，让厚重工业底蕴生长出产业发展新动能。

津一PARK：工业遗产的“三重奏”

在天津，鲜有人不知“一机床”。1951年诞生的天津第一机床总厂，是新中国机床行业赫赫有名的“十八罗汉”之一，曾创下弧齿锥齿轮加工机床等多项“第一”。十多年前迁至西青区后，老厂区的机器声戛然而止，几代产业工人的岁月记忆静静封存。



2023年，泰达城投旗下泰达城市更新公司接手这片400亩的土地。面对沉甸甸的工业遗产，他们没有选择推倒重来，而是确立了一条“保留—整理—新生—永续”的路径，开展精细化、全维度厂区改造。

走进今天的“津一PARK”，工业记忆扑面而来，又处处涌动着新生的气息：斑驳的红砖墙与工业桁架完整保留，变身为“津一会客厅”；金三车间等苏式厂房搭配通透玻璃体，新旧建筑风貌交融共生；园区内80年树龄原生树木全部建档原地保护。2025年3月，园区入选第二批天津市工业遗产名录。

产业的注入，让历史真正“活”过来。园区锚定“3+1”方向——海洋科创、智能科技、总部经济及文旅商融合，中集建造、上海良信等行业佼佼者相继落地，目前累计入驻60余家市场主体。产业创新中心入驻率达95%，泰达城投津城总部也计划迁入。

产业结构发展骨架，商业配套充盈生活肌理。天津机床工业博物馆内，1953年产C620全齿轮车床——第三套人民币二元纸币机床原型展品常年吸引游客驻足，展馆成为城市热门打卡点位。园区配套泰咖啡、霸王茶姬天津首家宠物友好门店、一尺花园、PAGEONE书店。知名津菜馆福慧轩常年一座难求。园区入口星巴克融合工业风貌，被网友称作“天津最美工业风门店”。

2025年，园区接待游客突破200万人次，营业额超1500万元，更捧回国际风景园林师协会（IFLA）亚太区文化与城市景观类卓越奖，评委会称其“破解了工业遗产保护与城市发展的矛盾命题”。

在这里，历史文脉、产业发展、市民生活实现共生共荣。

空天数字产业园：通信摇篮的“科创跃迁”

如果说津一PARK是工业遗产活化利用的典范，那么河西区大沽南路的天津空天数字产业园，便是泰达城投精准布局战略性新兴产业的关键落子。

这里的前身是原天津广播器材厂——国营764厂，新中国通信工业的摇篮，曾研制出中国第一台国产化电台。当老厂房的机器声远去，泰达城投旗下空天科技公司承接地块更新运营。项目团队秉持微改造理念，保留苏式厂房的坡屋顶与红砖外墙，将内部高挑空间巧妙改造为卫星制造基地、具身智能数据工厂。复古的工业质感与前沿科技气息交融，书写跨越七十载的工业对话。

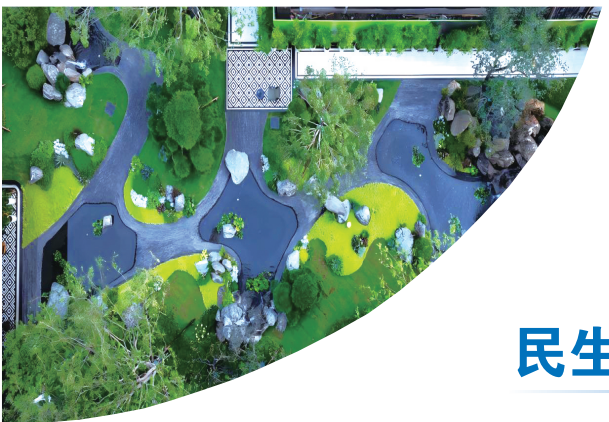
园区聚焦商业航天、具身智能等前沿领域，构建“数据采集—模型训练—整机研发—场景应用”全链条产业集群。目前，帕西尼感知科技、奇瀚宇航、云遥宇航等十余家企业入驻，2026年一季度投入载体的人驻率近80%，产值突破1亿元。

从一机床到空天产业园，从“工业锈带”到“产业秀带”，泰达城投以产业生态运营思维，将老旧工业地块打造为经济增长“高产田”，生动践行盘活存量、做优增量、提质增效的城市更新发展逻辑。



人居升级 让“好房子”成为美好生活的落脚点

产业是城市的引擎，宜居是城市温暖的底色。让群众住上更好的房子，既是国家“好房子”建设的时代呼唤，也是泰达城投作为城市运营服务商的使命。在他们看来，“好房子”是城市更新惠及民生的核心成果。



《规划》强调，要把改善人居环境摆在突出位置，完善社区建设。泰达城投精耕细作，用一项项嵌入式服务，回答着“完整社区”与“全龄友好”的时代命题。

和平区庆有西里：老城核心市级完整社区样板

和平区南市街庆有西里，新粉刷的墙面洁净清新，防滑步道上老人安步当车，儿童游乐区笑声朗朗。这里是天津人口密度最高的城区之一。此前，面对16个老旧小区、近58万平方米的改造任务，泰达城市更新公司用最“笨”的办法摸清需求：16场线下座谈、2轮微信调研，回收1032份有效调研问卷，锁定三大核心痛点——公共活动空间严重不足、代际服务供给失衡、居民参与度偏低。

一个大胆的思路随之落地：与周边商业设施共享停车资源，将社区内部机动车引导出去。这一“腾”，680平方米的宝贵空间被释放出来。270平方米的低龄儿童游乐区、39平方米的少年运动角相继建成，一块低效绿地变身“民生花园”，增设廊架、步道与适老化座椅。52

生态配套 一盘棋统筹 兑现触手可及的获得感

专业的城市运营服务商坚持全域统筹一盘棋思路，一体化推进交通、教育、商业等核心配套建设，实现片区各类功能有机融合。

天拖片区与南开高教科创园核心区隔津河相望。以往早晚高峰拥堵是常态，通勤时间长达20分钟。2026年1月，航海道桥竣工通车，131米的桥身将两地通勤时间压缩至5分钟以内。这背后，是项目团队在十余类管线交错的复杂地下，分段协调、逐项推进，完成2573米管线切改，且未影响周边150余户居民的生活。与此同时，华坪路、年丰路等7条新建道路同步施工，整体路网预计2028年贯通，天拖的“断头路”将从地图上一个个消失。

优质教育资源的缺乏，曾是许多家庭对天拖片区望而却步的理由。2025年4月，南开中学南开学校动工。项目团队挂图作战，多次与校方深度研讨，对电梯配置、食堂精装、智能安防全方位提质升级，深度融合南开百年办学底蕴。学校2026年7月竣工验收，9月正式投用，新增2400个义务教育学位，不少原本计划外迁的家庭选择留居本地。无独有偶，和平区南门外万全小学金耀校区计划2027年竣工，新增约1000个学位，补齐老城核心优质教育资源缺口。

城市运营的精细化，同样体现在商业活化与文脉保护



《规划》将“好房子”定义为“安全舒适绿色智慧”。早在国家标准出台前，泰达城投便以长期主义匠心打磨住宅产品。2026年3月，他们率先启动企业级“好房子”建设标准研究，确立“城市共生、精工建造、舒适宜居、智慧科技、绿色健康、长效运维”六大核心维度。这不正是从“产品力内卷”向“标准体系输出”的跨越，更是以做优人居增量、提升生活品质的方式，对万千家庭安居梦想的一份郑重承诺。

在天津的和平、河东、南开、河西四大核心区，四大以“格调”为名的人居作品，正用各自的美学语言，书写着“好房子”的多元内涵。

格调·玖章：城芯现房，所见即所得

和平区南门外大街商圈北部片区，3栋高楼拔地而起。这里是天津首个现房销售试点项目——泰达格调·玖章。

长期以来，“期房”模式给购房者带来诸多不确定。玖章创新“入市即现房、买入即交付”的开发模式，打消置业顾虑：地下车库打造星空顶设计，水磨石地坪整洁通透；实体样板间建材、施工工艺全部实景呈现；全周期优质教育配套落地，子女就学路径清晰明确。项目2026年5月开盘当日销售额达5.83亿元，以实景品质树立城芯人居标杆。

格调·锦云：工业遗存之上，匠造宋式园林住区

河东区津一PARK园区深处，掩映着一片低密纯洋房——泰达格调·锦云。

这里的“好房子”，长在历史的肌理上。原生大树继续摇曳窗前，红砖老墙成为社区独特的天际线。整个社区以宋式园林为美学蓝本，25万平方米的都市产业公园“津一PARK”就在眼前，月牙河绿带蜿蜒环绕，“推窗见绿、出门入园”，锦云让历史文脉成为窗前屋后触手可及的日常。

格调·观麟：天拖片区，长出“古韵摩登”住区

南开区天拖片区，曾经机器轰鸣的土地，正生长出融合中西美学的住区——泰达格调·观麟。“观麟”的设计，是项目团队溯源拙政园等东方园林

项精细化改造，硬是在“寸土寸金”的老城里，“抠”出了全龄友好的公共天地。

空间之外，服务更加暖心。300平方米的社区食堂解决了老人与周边居民的就餐需求；日间照料中心30多张床位，专业养老团队随时待命；托幼服务中心以低于市场价三成的收费，为10个月至3岁幼儿提供照料；课后托管中心补齐双职工家庭的“四点半托管难题”。

从老人到幼儿，从吃饭到托育，庆有西里以一个“完整社区”该有的模样，接连获评全国示范性老年友好型社区、天津市儿童友好型社区，成为天津首个市级完整社区创建样板。

一社区一方案，精心雕琢老旧小区

南开区天拖片区淦江西里，770户建成超40年老旧小区，长期面临管网老化、楼道采光不足等问题。泰达城市更新公司进场后，实施雨污分流、路面重铺沥青、楼道粉刷、首层加装扶手与折叠座椅，出入口升级智慧安防系统……居民张大爷感慨：

的意境，融合现代建筑特色的大胆创新。步入其中，中式园林的曲径通幽与现代建筑的简洁利落相得益彰，演绎“古韵摩登”气质。项目一期将于2026年12月交付，二期正在热销。对购房者来说，这里“配套先行”的城市更新节奏，给予了“眼见为实”的明确预期：紧邻天开园核心区，两所985高校近在咫尺，道路通达，配套的中

格调·馥颂：在新八大里，打开一扇面向未来的窗

河西区腹地新八大里，泰达格调·馥颂的“玻璃幕墙+铝板”的现代外立面视觉简约大气。

落地窗慷慨引入阳光，大宽厅打破空间拘束，全精装交付省去装修烦扰。窗外，九年一贯制学区就在不远处，写字楼与商圈灯火璀璨，黑牛城道经济带活力充沛。片区同步推进管网改造、一刻钟便民生活圈建设，持续完善城市功能——这样的“好房子”延伸了完整街区生活图景，全方位满足居住需求。

嘉寓·爱米斯：保障性租赁住房，守护新市民安居梦

如果说“格调”系列为改善型家庭描绘了理想生活，那么在河西区梅江核心区，嘉寓·爱米斯正为一群特殊的城市奋斗者点亮安居的暖灯。

628套精装公寓，体量不大，但示范意义突出。它是天津首个国企利用自有土地新建的保障性租赁住房项目，也是全国24个“盘活存量资产、扩大有效投资”的典型示范案例之一。“小户型、大面宽”的设计，拎包即可入住。

地块原为闲置低效的工业用地，荒废近十年。泰达万嘉公司大胆创新规划审批机制，优化车位配置标准，将沉睡土地变成1200名新市民、新青年的温暖家园。2025年10月启幕以来，入住率攀升至85%。2026年5月，自然资源部调研组实地走访后评价其“有效唤醒沉睡近十年的闲置地块，实现了土地利用效益提升与民生保障改善的协同推进”，并称之为“可复制、可推广的泰达经验”。

在滨海新区，天江公寓1700余套宿舍型产品同样承载着青年产业工人的安居梦。灯光篮球场、室内健身房、共享厨房一应俱全，入住率稳定在80%，成为天津经开区产业配套的有力支撑。

从改善住宅到保障性租赁住房，泰达城投以全周期运营思维，覆盖不同人群、不同阶段居住需求，让他们都能在城市中找到温暖栖身之所。

民生保障 以“绣花功夫”打造全龄友好完整社区

“楼梯口这个扶手虽小，但对老年人太实用了。”

淦江西里是片区更新缩影。天拖片区22个老旧小区被统一规划，划分为4个完整社区，实施“一社区一方案”的差异化改造，每一项措施都对应着居民的具体痛点，整体将惠及4万多人。



以城市更新激活产业焕新，以城市更新塑造宜居空间，以城市更新提升安全水平，是天津市政府新闻办举办的“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会传递的鲜明信号。

如何将顶层规划落地生根？全域统筹“一盘棋”思维，是泰达城投给出的实践答案。产业焕新、生态织补、配套完善、人居提质，无不是这一思维的生动呈现。

企业从“城市开发运营商”，向“城市运营服务商与产业生态构建者”转型，其核心始终围绕“人”：人的记忆如何安放，人的居住如何改善，人的日常如何便利，人的未来如何期许。当城市更新的聚光灯从宏大叙事转向万家灯火，人们看到的，不再是冷冰冰的建筑轮廓，而是无数扇窗后面被温柔托举的生活。

深知城市发展的为民初心，方能笃定前行。站在“十五五”的新起点，泰达城投在转型之道上笃定前行。

文 岳付玉