**天津市西青区津城南部产城示范区**

**城市更新专项规划（2021-2035年）**

**（公示稿）**

## 一、指导思想

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，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。落实市委市政府对城市更新相关要求，盘活存量、培育增量、提升质量，因地制宜发展新质生产力。深入对接西青区人民政府印发的《西青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》和《西青区国土空间总体规划（2021-2035年）（报审稿）》，高质量推动城市更新，准确把握津城南部产城示范中心的定位，以城市更新带动存量用地挖掘，提升片区综合实力，发挥区域服务带动作用，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，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。依据相关法律、法规，编制本规划。

## 二、规划范围与期限

规划范围为西青区津城南部产城示范区范围，总面积约247平方公里，规划期为2021年至2035年。

## 三、规划目标

为有效引导和有序推进西青区示范区城市更新工作，更好发挥城市更新在落实国土空间规划、改善城乡人居环境、完善城市功能、提高土地利用效率、促进产业转型升级等方面的重要作用，强化城市更新顶层设计，进一步明确城市更新总体要求和策略，实现城市更新健康可持续发展。

## 四、规划结构

规划确定 “一心、两区、三带”的城市更新结构布局。

“一心”是以西青经济技术开发区、大寺镇重点区域为核心，坚持以产兴城、以城促产、协调发展，以先进制造业为先导，不断提升城镇服务能级、人口吸引力和宜居水平，建设津城南部产城示范中心。

“两区”为中部绿楔生态建设示范区、绿屏生态建设与乡村振兴示范区，以生态空间和农业空间保护为核心，发展现代都市农业与休闲旅游，打造滨水生态风景线。

“三带”为核心区产城融合功能提升带、外环城市发展带和独流减河生态带。依托天开高教科创园东、西两翼，提升功能承载力，打造核心区产城融合功能提升带。强化外环城市发展带沿线空间与功能衔接，通过产业升级、住区更新和公共空间提升促进核心区新兴产业、服务业和新型社区融合。优化独流减河生态带周边功能布局，链接镇村，提升周边建筑、街道和环境品质，打造城乡融合的生态格局。

## 五、更新对象

结合第三次国土调查数据、卫星图片、城市体检问题清单、现场踏勘调研、存量盘活低效再开发等相关工作基础，识别亟需改造及最具潜力的重点更新对象。以此为基础，分析各类潜在更新对象的特征和价值，依据相关政策标准，将潜在更新对象分为产业类、居住类和公共类三类。综合考虑更新对象实际需要，合理确定更新方式，主要包括功能提升、综合整治、拆除重建三类。

## 六、更新方式指引

产业类。位于产业园区以内的低效工业、仓储物流，应以园区为主要平台，结合园区定位与产业基础，通过增容改技、厂房加层、厂区改造等方式，鼓励支持企业通过自主开发、联合、入股以及转让、置换等多种方式，推动产业升级，促进土地集约利用和综合效益提升。位于产业园区以外的低效工业、仓储物流，结合街镇主要职能，在规划指引下尊重市场意愿开展更新。结合产业基础与区位特征，重点推动产业功能转型，发展企业总部、商业、文化创意、科技服务、商务服务等产业，促进城市多元发展。鼓励传统商圈、商场围绕空间品质提升、业态品牌调整、营销模式创新、交通组织优化等，盘活低效资源、激发商服活力、提升服务品质。

居住类。对于缺乏安全运行和居民基本生活需求的住区，应着力于解决人民群众“急愁难盼”问题，以安全健康、设施完善、管理有序为目标，推进建筑、消防、安防、排涝等安全隐患整治，实施老化落后基础设施、雨污分流改造，完善公共区域照明、生活垃圾分类投放设施建设，推进交通秩序化与道路设施维护、满足基本停车需求、集中设置电动自行车充电设施，开展建筑公共部位维修，完善“一老一小”设施、场地配置，加强适老化和无障碍改造。对于其他需优化提升的住区，鼓励应用新理念新技术，建设绿色、智慧、人文社区。

公共类。提升公园绿地覆盖水平，利用闲置地、边角地、低效用地等增补公园绿地，通过微更新建设口袋公园，不断完善公园绿地体系，提升公园绿地服务圈覆盖范围。加强人性化、创意化、人文化的公共空间设计，满足人群多元活动、时尚互动、文化体验等需求，塑造高品质的特色公共空间场景。补齐市政设施和安全设施短板，优化城市道路路网，打通微循环，提高非机动车道和人行道连续性、通畅性。重点解决老旧小区、学校、商业街区周边停车不足、停车难的问题。

## 七、更新空间指引

为便于规划执行和管理，结合城镇开发边界范围和控规单元范围，共计划定24个城市更新单元。同时，结合示范区低效用地实际分布情况，确定8个重点更新单元，提出单元更新指引。

功能指引。依据国土空间总体规划，对示范区城市更新单元提出功能指引，规划将单元划分为居住生活和产业创新两类主导功能单元。居住生活功能为主导的城市更新单元，应以安全健康、设施完整和管理有序为目标，补齐既有居住社区设施短板，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力。依据完整居住社区建设标准，实现居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制。产业创新功能为主导的城市更新单元，应结合产业园区功能和产业方向，坚持高端化、智能化、绿色化方向，坚持先进制造业和现代服务业共同发展，传统产业转型和战略新兴产业培育并行，保障示范区创新引领的现代产业体系空间需求。

实施指引。以更新单元为基础开展更新体检，通过分析地区各要素建设状况、开展居民意愿调查、梳理现状问题及实际需求，提出城市更新项目具体实施范围、城市更新的模式和更新要求清单等，为城市更新工作开展夯实基础。以更新单元为单位统筹空间资源，严格落实上位规划、技术规范等刚性管控要求，确保详细规划主导功能不变、公共配套设施类别及用地面积不减少，落实市级交通、市政等专项规划确定的重大基础设施。以更新单元为依托谋划更新项目，结合更新单元指导要求和城市更新对象分布，谋划一个或多个城市更新项目，统筹规划、有序实施。

## 八、更新时序指引

稳步推进城市更新实施。在城市更新目标和方式、空间指引下，充分发挥政府和公共投资对城市更新的引导及调控作用，结合更新项目的重要性和可行性，综合确定示范区城市更新项目工作任务和工作重点，保障城市更新项目有序开展。

近期以重点更新区域为核心，推进改造意愿高、改造条件成熟的项目实施，优先推进人民群众急难愁盼的民生保障项目、重点设施建设、位于产业集聚区和重点道路沿线的项目。积极推进西青经开区先行示范区低效产业用地转型升级，加强老旧社区和城中村改造，稳步推进街角公园等城市公共空间功能提升。在更新项目推进过程中，坚持规划引领、分类施策，积极吸引社会资本参与，加强试点案例的宣传推广，以点带面、打造样板、形成一批可复制，可推广的更新案例指引。

规划远期至2035年，综合运用各项政策全面推进示范区更新项目实施，鼓励推进产业类、居住类、公共类各类微改造项目，不断推动人居环境提升、释放产业发展空间、基本实现城乡公共服务均等化、提高社会治理现代化水平。



