

# 天津津城城市更新规划指引

(2021-2035年)

(征求意见稿)

天津市规划和自然资源局

2022年11月

## 前言

2020年10月，党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定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的建议》明确提出实施城市更新行动。2020年12月，中央经济工作会议将“实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造”作为重点任务部署。2021年3月，国务院政府工作报告明确“十四五”时期要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，实施城市更新行动。2022年10月，党的二十大报告提出，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。

为全面贯彻落实党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，天津市人民政府办公厅印发《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》（以下简称《实施方案》），坚持“以人民为中心”的发展思想，有序推进城市更新各项工作。

《天津津城城市更新规划指引（2021-2035年）》贯彻落实《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》等文件精神，依据《实施方案》进行编制，凝聚各方共识，为推进我市开展城市更新工作把好舵、驶好航。

# 目 录

一、总则.....	1
(一) 指导思想.....	1
(二) 编制目的.....	1
(三) 适用范围.....	1
(四) 编制依据.....	3
二、城市更新现状分析.....	3
(一) 城市更新发展历程.....	3
(二) 城市更新优势与挑战.....	4
(三) 城市更新总体思路.....	4
三、城市更新原则、目标与空间结构.....	5
(一) 城市更新原则.....	5
(二) 城市更新目标.....	6
(三) 城市更新空间结构.....	7
四、城市更新类型与更新指引.....	8
(一) 海河两岸功能提升.....	8
(二) 中心商业区、传统商圈的改造提升.....	9
(三) 历史文化街区活力提升.....	10
(四) 公共服务设施、基础设施和公共空间等人居环境 提升.....	12

(五) 老工业片区改造提升 .....	14
(六) 老旧房屋更新和老旧小区改造 .....	15
五、各区城市更新导向.....	17
(一) 和平区城市更新导向 .....	18
(二) 南开区城市更新导向 .....	18
(三) 河北区城市更新导向 .....	18
(四) 河西区城市更新导向 .....	19
(五) 河东区城市更新导向 .....	19
(六) 红桥区城市更新导向 .....	20
(七) 环城四区城市更新导向 .....	20
六、保障措施.....	20
(一) 发挥规划引领作用，全力保驾护航 .....	20
(二) 强化政府属地责任，加强部门协同 .....	21
(三) 发挥实施主体作用，实现城市运营 .....	21
(四) 把握土地资源优势，内外联动更新 .....	22
(五) 创新政策制度体系，有序引导实施 .....	22

## 一、总则

### （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，全面贯彻党的二十大和党的十九届历次全会精神，认真贯彻落实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，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，统筹推进实施“以人民为中心”的城市更新行动，进一步完善城市功能、激发城市活力、改善民生福祉、提高城市韧性、增强城市魅力和吸引力，推进城市内涵集约、绿色发展，为建设高质量发展、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提供空间载体。

### （二）编制目的

本指引旨在明确津城城市更新指导思想、原则目标、空间结构、更新类型、更新内容、保障措施等，指导各区编制城市更新规划和年度实施计划。

### （三）适用范围

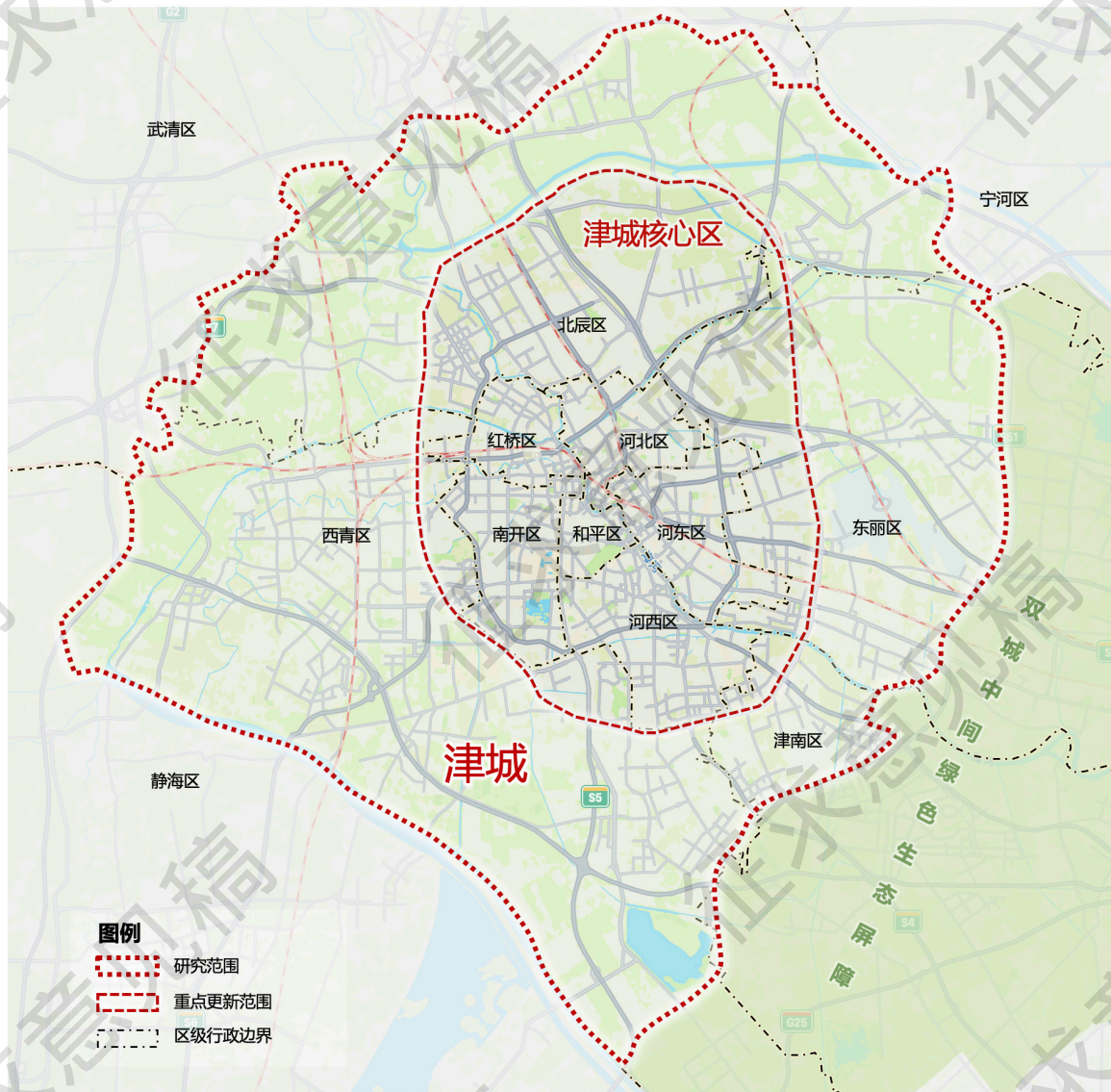
本指引研究范围为津城（包括和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区、东丽区、西青区、津南区、北辰区除双城中间绿色生态屏障外的行政辖区范围）。

重点更新范围为津城核心区（包括外环线以内地区，

即和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区的全部，以及东丽区、西青区、津南区、北辰区的外环内部分）。

滨海新区可根据发展实际单独编制相关规划。

外围五区可参照本指引执行。



适用范围示意图

#### （四）编制依据

1. 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》
2. 《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）
3. 《国家发展改革委关于印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知》（发改规划〔2022〕960号）
4. 《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）
5. 《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》（建办城〔2021〕50号）
6. 《天津市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》
7. 《天津市国土空间发展战略》
8. 《天津市培育建设国际消费中心城市实施方案（2021-2025年）》（津党办发〔2021〕11号）
9. 《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》（津政办规〔2021〕10号）

## 二、城市更新现状分析

### （一）城市更新发展历程

天津城市更新先后经历了震后重建、成片危陋平房改造、工业东移、海河两岸综合开发、迎奥运综合整治、老旧小区整治、棚户区改造和历史文化街区整体保护更新等阶段，居民生活质量和水平显著提升，历史文脉得到较好保护与传承，城市形象大幅改善。

## （二）城市更新优势与挑战

立足新发展阶段，天津城市更新迎来了全新的发展机遇，也面临如下挑战：商业空间载体丰富，城市活力有待提升；津城核心区人口密度高，产业发展空间亟待挖掘；历史文化资源丰富，保护利用方式需创新；人居环境持续改善，民生改造任务仍艰巨；存量土地资源丰富，片区整体价值有待提升。

## （三）城市更新总体思路

### 1. 立足城市发展定位，落实国家重大发展战略

2018年，中共中央国务院《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》中提出“以北京、天津为中心引领京津冀城市群发展，带动环渤海地区协同发展”。党的十九届五中全会提出要构建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。

立足天津“一基地三区”的发展定位，依托国家级历史文化名城的积淀，准确把握国际消费中心城市和区域商



贸中心城市定位，以城市更新带动存量用地挖掘，提升城市综合实力，发挥区域服务带动作用。

## 2. 切实改善人居环境，实现城市转型升级发展

为实现高质量发展、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建设目标，天津迫切需要以城市更新为抓手，从人居环境改善、城市品质提升的角度，谋划城市转型升级发展路径，提升天津参与国际竞争和可持续发展的能力。

## 3. 坚守底线思维模式，引导城市建设方式转变

坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

坚持划定底线，严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁，避免片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益，推动城市有机更新。

## 4. 增存结构调整并重，探索可持续更新实施模式

以改革创新为引领，充分利用市场化手段，按照“内外联动、远近结合、统筹平衡”的总体思路推动城市更新项目实施，探索可持续更新模式，引领城市高质量发展。

# 三、城市更新原则、目标与空间结构

## （一）城市更新原则

### 1. 坚持功能提升，保障功能承载空间落位

避免大拆大建，防止过度房地产化，充分挖掘存量资源，提升津城核心区现代服务业发展能级，提升城市活力，优化城市空间结构。

## 2. 坚持注重保护，延续历史文脉

以历史文化价值为导向，应保尽保。全面保护好各类历史文化资源，注重历史文化资源的保护与活化利用，让历史文化资源在有效利用中实现永续传承。

## 3. 坚持绿色低碳，提升城市环境品质

倡导绿色低碳规划设计理念，整体推进生态空间建设与完善，坚持有机更新，加强绿色低碳建设，提升城市环境品质。

## 4. 坚持民生为本，提高居民生活宜居性

以补短板、惠民生为更新重点，聚焦居民急难愁盼的问题诉求，鼓励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施和公共空间，为居民提供良好的生活环境。

## 5. 坚持产业引领，助力城市高质量发展

激活闲置存量资产，促进传统厂房、产业园区转型升级，激发产业活力，提升产业能级；优化资源配置，汇集创新要素，鼓励新兴产业发展。

## （二）城市更新目标

坚持以人民为中心，通过多元化的城市更新，助力国际消费中心、区域商贸中心城市建设，活化历史文化资源，提升城市安全韧性，促进产业转型升级，改善人居环境品质，为把天津建设成为高质量发展、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提供空间载体。

### （三）城市更新空间结构

落实“完善津城核心区、整合4个主城片区”的津城空间布局，提高城市综合能级。

津城核心区以中央活力区更新为重点，提倡推行小规模、渐进式有机更新和微改造。坚持“留改拆”并举，应留尽留，加强历史文化保护。统筹生产、生活、生态，统筹发展与安全，更新空间优先用于补足公共服务设施短板、提升生活性服务业品质。挖潜传统商圈周边资源，通过停车设施补建和 TOD 综合开发等途径，增强商业商务功能，提升片区活力。

四个主城片区（即西青—华苑主城片区、东丽—空港主城片区、北辰产城融合主城片区、津南会展主城片区）推动教育、医疗、公园等设施建设，促进公共服务设施均等化，提高人口吸引力；促进传统产业转型升级，形成各具特色的产业空间，重点打造产城融合示范区。

## 四、城市更新类型与更新指引

结合天津市城市发展实际，城市更新分为六大类型。

### （一）海河两岸功能提升

发挥海河特色资源优势，打造彰显城市核心竞争力的世界名河，充分发挥海河对城市功能、城市景观和城市经济的战略性串联带动作用。在消费升级引领创意产业增长的趋势下，以建设国际消费中心城市和区域商贸中心城市为契机，依托主城区丰富的商业空间载体和历史文化资源优势，进一步强化打造以海河为龙头的创意旅游城市品牌。借助特色城市场景孵化新产业新业态，促进文化创意新经济发展，增强城市吸引力和正能量，同时成为引领产业转型的市场风向标。

#### 1. 更新内容

盘活海河两岸闲置楼宇，活化利用历史文化资源，提升两岸公共空间及基础设施。

更新内容包括：

强化串联带动作用，提升城市功能。盘活利用存量商业办公载体，活化利用历史文化资源，塑造特色消费场景，集聚高端服务业态。

提升滨河公共空间，激发城市活力。提升海河两岸慢行步道、滨河观景平台等公共空间的舒适性。发展水上交

通，推动重要节点跨河步行通道建设，促进海河码头、慢行步道、跨河桥梁、观景节点与商业休闲载体有机串联，促进海河两岸互动，提升海河沿线城市活力。

塑造滨河特色风貌，提升城市“颜值”。丰富滨河界面，促进新老建筑有机融合，展现城市滨河风光和历史文化风貌。结合桥梁、公园、广场等公共空间节点，打造饱览城市风光、眺望城市天际线的观景点系统，丰富市民游客游憩体验。

## 2. 更新重点

重点提升海河两岸公共空间及基础设施，盘活海河两岸闲置楼宇，活化利用历史文化资源，完善慢行系统和景观环境。提升海河沿线城市节点，促进城市活力和服务功能向海河两岸纵向延伸，联动历史文化街区功能活化。

### （二）中心商业区、传统商圈的改造提升

助力“国际消费中心城市和区域商贸中心城市”建设，重塑高品质中心商业商务区。准确把握“双中心”定位，以城市更新挖潜存量资源，提升国际消费中心核心承载力。积极盘活洋楼资源，发展洋楼经济区。引导主城区功能集聚，加强大都市功能支撑。

## 1. 更新内容

改造提升对中心商业区、传统商圈、商业街；活化利

用对闲置商务楼宇、洋楼资源。

更新内容包括：

提高中心商业区能级。结合存量空间升级提升业态和功能，发展文化体验、运动休闲娱乐等服务功能；促进功能活力向周边延伸，有条件的区域引导打造特色街区。

提升商圈品质。通过商圈升级推动建筑风貌及公共空间品质提升；促进商圈特色业态与历史文化的有机融合，提高商圈公共空间的文化特色、视觉吸引力和体验质量，推动传统商圈向智慧商圈转型升级。

完善配套功能。强化 TOD 建设，推进轨道站点及周边地区一体化设计，提高轨道站点周边的人口集聚度，引导消费提质升级，提高轨道站点直接入楼的服务水平；优化公共交通站点与广场步行街、商业综合体、办公建筑的步行联系，构建商圈立体步行体系；有条件的商圈实现地下车库的互联互通和智能化改造。

## 2. 更新重点

开展传统商圈、商业街、闲置楼宇、空置洋楼的摸底调查，搭建更新资源库。重点提升劝业场中心商业区，推动传统商圈提质升级，完善小白楼、解放北路、河东区六纬路片区的高端商服配套。

### （三）历史文化街区活力提升

擦亮津城名片，提升历史文化街区生命活力。讲好天津历史故事，打造以历史资源及文化为内在动力和外在竞争力的魅力名城。

### 1. 更新内容

对历史文化街区、不可移动文物和历史风貌建筑等资源进行保护提升和活化利用。

更新内容包括：

加强历史文化保护。严格执行历史文化名城、历史文化街区、不可移动文物、历史风貌建筑等各级各类历史文化资源的保护要求。鼓励结合历史文化资源调查评估增加保留保护建筑。

活化历史文化资源。鼓励活化利用历史文化资源，为纪念场馆、展览馆、博物馆、公共服务、旅游观光、休闲体验等功能提供空间；发展文化创意、办公或适宜的商业功能。

完善配套功能。加密轨道路网，增强街区的步行可达性，提高街区活力；梳理街巷空间体系，优化慢行系统，完善商业动线。

### 2. 更新重点

加强十四片历史文化街区的保护与活化利用，留住城市记忆，增强文化认同。完善五大道、一官等历史文化街

区步行系统，串联历史文化资源和公共开放空间，塑造多元化的文化体验线路。推动不可移动文物及历史风貌建筑的对公众开放，以用促保。

#### （四）公共服务设施、基础设施和公共空间等人居环境提升

改善人居环境，补足功能短板，提升公共服务品质，提高城市安全韧性，塑造宜居生活社区。

##### 1. 更新内容

补充养老、托幼、便民设施等公共服务设施短板；补充公共停车、排水设施等交通、市政基础设施短板；促进滨河岸线、慢行通道、小微绿地等公共空间改造提升；推动外环城市公园建设。

更新内容包括：

##### （1）公共服务设施类

补充公共服务设施短板。盘活闲置低效用地及房屋资源，鼓励用地功能混合使用，兼容补充养老、托幼、便民设施等公共服务设施短板。充分挖掘边角地、夹心地、插花地等资源，改造提升为小游园、微绿地、公共停车场等。

##### （2）基础设施类

补充基础设施短板。开展城市地下管网等市政基础设施摸底调查，排查整治安全隐患，推动地面设施和地下市



政基础设施更新改造统一谋划、协同建设。结合存量设施改造，补充周边基础设施短板。科学有序组织施工，与老旧小区改造、市政道路改造、地铁建设等有序衔接。

增强设施功能。结合基础设施用地提升，增强设施承载力，引入新技术应用，促进设施智慧化改造。

发挥综合效能。突出轨道 TOD 建设、公交设施复合化利用在完善城市空间布局、优化产业结构、提升交通服务能力等方面的引导作用，补充完善停车和市政基础设施。

### （3）公共空间类

优化提升慢行系统。结合城市开敞空间，完善绿道系统，打通连贯卡点，增强环境品质，重点改造提升重要节点公共空间。

补充提升生态公园。鼓励近自然、本地化、易维护、可持续的生态方式，塑造各有特色、相互连通的自然生态空间，打造环城绿道，提供体育场所，提升人均绿地水平。

增加复合功能。结合公共空间改造升级，引入海绵化改造，鼓励地上地下复合利用，适当引入体验、娱乐、休闲等活力业态。

## 2. 更新重点

结合城市开敞空间，完善绿道系统，重点改造提升重要节点公共空间。加快推动柳林公园等外环城市公园项目

建设。结合历史文化街区建设密度和人口强度控制，优化资源配置，促进教育、医疗等基本公共服务设施均等化。

#### （五）老工业片区改造提升

强化产业发展统筹，以产业促发展，增强城市魅力和吸引力，助力城市高质量转型。

##### 1. 更新内容

推动工业遗产保护活化和零散老旧厂房、厂区改造提升；促进传统产业园区转型升级，补足配套设施，完善区域功能等。

更新内容包括：

工业遗存保护利用。保护修缮工业遗产和其他工业遗存，进行活化利用；挖掘工业文化记忆，增强文化体验；促进工业文化相关的商业、旅游发展。

促进产业转型升级。推动零星工业、仓储逐步向园区聚集，推动成片低效产业用地向新型产业用地转型；结合低效工业建筑及用地活化，增加展览展示、商务商业等产业配套服务设施。

提升片区品质功能。重点腾退内环内低效工业用地，腾退后优先增补公共功能；结合零星工业用地腾退、低效工业建筑及用地转型等方式，改善空间品质，提高路网密度，增补公共空间及步行通道，加强空间形态设计，融入

周边城市肌理。

## 2. 更新重点

充分挖掘工业遗产的历史文化价值和时代价值，与片区产业升级相结合，引入都市新产业，塑造公众新空间。以一机床等老旧厂区更新改造为重点项目，打造转型标杆。

津城核心区以老旧厂房、零散厂区改造提升为更新重点，改造后的建筑优先用于补充区域教育、医疗、养老、文体等公共服务设施，提供都市新产业载体，建设旅游休闲、商业娱乐等新型服务消费载体。四个主城片区以传统产业园区转型升级为重点，鼓励腾退空间建设保障性租赁住房或人才公寓，促进产城融合发展。

### （六）老旧房屋更新和老旧小区改造

坚持持续改善，切实提高居民生活质量。以多元化城市更新引导居住生活方式的转变，将津城核心区老旧房屋更新、人口合理有序疏解与外环城市公园周边区域新型居住社区建设相结合，因地制宜精准施策，提升人民群众居住品质和生活质量。

#### 1. 更新内容

老旧房屋改造提升指针对城市建成区范围内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，在保护历史文化和城市风貌的前提下，进行成套化改造，

完善功能设施，改善人居环境。老旧小区改造提升指针对全市城镇范围内建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施和社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼）实施改造，改善居民居住条件。

更新内容包括：

老旧房屋住房成套化改造。以建筑改建、扩建等方式，解决老旧房屋厨卫成套化问题。鼓励采用置换腾退、自主合户等方式，根本解决成套化问题，提升人均居住标准，完善户型使用功能。

补充公共服务设施。充分利用居住社区内空地、拆除违法建设腾空土地、社区配套、公有住房等存量资源，通过现有建筑改建、升级改造等方式，补充社区养老、文化活动站、托儿所、居民活动场等公共服务设施，提高老旧社区生活配套水平。

完善市政配套基础设施。完善水、电、路、气、热、信等设施，合理规划停车位，具备条件的居住社区，配建充电桩，合理配置环境卫生设施等。

提升公共活动空间。开展景观绿化提升改造，大门围墙及入口标识提升改造。结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设口袋公园、袖珍公园，配置健身器材、休息座椅、儿童娱乐等休闲设施。对社区内慢行通道、设施、周边绿

化进行提升改造，完善无障碍设施建设。

引导多业态聚集的社区商圈。推动便民商业设施进社区，满足居民日常生活基本消费和品质消费，形成多业态聚集的社区商圈，打通社区“最后一公里”。

健全社区管理机制。结合老旧小区改造梳理社区管理单元，引入专业物业服务，建设物业管理服务平台，补充完善社区智慧安防设施及系统。

吸引社会资本参与运营。探索市场运作的城市更新可持续模式，协调社区各类存量资源，吸引社会专业企业参与运营，以长期运营收入平衡改造投入。

## 2. 更新重点

按照国家及市级相关文件要求，有序推进各区老旧房屋更新和老旧小区改造提升工作。

鼓励市场化主体以收购运营、租赁运营、收旧换新等方式，促进区位条件好、交通便捷、就业岗位密集地区的老旧房屋和老旧小区的存量住房改造。结合外环城市公园周边地区建设改善型住房、适老型住房，促进市场化疏解，使老旧小区居民住房条件实质性改善，居住人口密度和结构布局科学优化。

## 五、各区城市更新导向

本指引对各区城市更新重点工作重点任务给予方向性指引。

各区政府作为城市更新工作的责任主体，可在本指引的基础上结合各区资源禀赋和更新重点，挖掘优质资源潜力，着眼本区发展，用足各类更新政策，积极对接市场主体，统筹协调业主、产权单位等主体共同推进城市更新工作。

### （一）和平区城市更新导向

和平区城市更新重点是解放北路、小白楼中心商务区，和平路、滨江道所在的中心商业区劝业场地区的改造提升，五大道、泰安道、鞍山道等历史文化街区的活力提升，以及南门外大街地区等传统商圈的业态提升。活化利用历史文化资源，引入新型消费业态，助力“双中心”城市建设。结合人居环境改善，合理利用存量空间，完善街区慢行系统，补足区域功能短板。

### （二）南开区城市更新导向

南开区城市更新以环天南大地区科创载体和存量楼宇升级改造、老城厢历史文化街区活力提升和天拖地区更新改造为重点。充分利用高校资源优势，提升改造空置楼宇。推进水上奥体“商务总部”地区、西营门老旧工业区的改造提升，发展楼宇经济。提升历史街区活力，完善基础配套设施，有序推进老城厢融合发展。

### （三）河北区城市更新导向

河北区城市更新以一宫历史文化街区活力提升和大悲

院等海河沿岸传统商圈改造提升为更新重点。通过城市更新深入挖掘洋楼、名人故居历史文化底蕴，注入产业业态。营造美院周边艺术生态圈，打造独具魅力的特色艺术街区。结合存量用地挖掘，打造海河沿线、中山路沿线、新开河沿线三大经济带，重点打造通广智能科技园、中车科技创新新城等多个主题产业园区。有序推动金钟河大街南侧片区等连片老旧社区的改造提升。

#### （四）河西区城市更新导向

河西区城市更新以小白楼友谊路中心商务区和文化中心周边地区提升为重点。依托海河城市发展轴和城市绿道，全面提升海河城市发展轴的发展质量和水平，带动周边高端商业综合体、传统商圈改造。围绕文化中心挖掘存量载体，引入新功能新业态，吸引年轻人群和高端服务，形成文化创意产业聚集地。升级友谊路金融商务功能，结合沿线存量空间挖掘，提高商业商务功能的承载能力。有序推动天津设计之都核心区柳林街区、红旗新里片区改造提升。

#### （五）河东区城市更新导向

河东区城市更新以六纬路片区和一机床等老旧工业厂区的改造提升为重点。发掘河东区深厚工业底蕴，促进低效厂房资源活化利用，做强创意产业。挖掘大直沽历史文化资源价值，营造特色文化街区。提升转型存量楼宇、厂

房、园区，提高产业空间效益。合理利用各类存量用地资源，发挥资源统筹效能。

#### （六）红桥区城市更新导向

红桥区城市更新以大胡同地区、西站地区综合建设和盘活低效商业载体为更新重点。充分借助地铁建设有利契机，带动地区开发建设，补足基础设施短板。创新发展运河新天地、摩天轮等夜间经济，打造新型消费场景，服务天津国际消费中心城市建设。

#### （七）环城四区城市更新导向

以柳林公园等外环城市公园及新型社区建设为更新重点，充分利用存量用地资源，满足多元化的群众居住环境改善需求。结合存量工业用地转型，谋划开发区产业增长引擎，积极推动产业向重点园区聚集，实现产业集群化发展和用地高效能利用。通过产业功能导入、服务配套升级、人居环境改善等方式，综合打造产城融合示范区。

## 六、保障措施

### （一）发挥规划引领作用，全力保驾护航

市规划资源局组织编制《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新规划、土地、调查登记管理实施细则（试行）》，对《实施方案》中明确的相关政策和业务办理流程予以细化，包括规划编制与管理、土地利用管理、



项目审批管理、历史文化街区管理等方面内容。

市规划资源局牵头组织编制津城城市更新指引，依据国土空间总体规划，结合城市体检结果和城市更新需求，统筹确定规划期内城市更新的指导思想、原则目标、更新类型、更新内容、保障措施等。

各区人民政府依据国土空间总体规划和津城城市更新指引，结合各区实际情况，组织编制本区各类更新改造规划，通过开展区域更新评估，查找分析各区在城市功能、配套设施、空间品质等方面存在的问题，梳理空间资源，确定更新任务和范围。

## （二）强化政府属地责任，加强部门协同

各区人民政府作为各类更新改造工作的责任主体，全过程统筹监管城市更新各项工作，负责组织实施主体会同区住房和城乡建设规划资源等部门，按照规划及相关标准要求，因地制宜、量力而行，编制确定实施的更新改造规划，并按照相关更新改造规划，制定年度实施计划，分类有序组织实施。相关市级部门、相关单位作为领导小组成员单位，根据各自职责，指导、监督各类更新改造工作。

## （三）发挥实施主体作用，实现城市运营

鼓励各类实施主体围绕城市发展需要，梳理盘活可经营性资源，用足各类金融创新政策，探索多元化更新路径。

充分发挥市场化运营作用，转变城市开发建设方式，推动城市运营模式创新，实现城市资源价值提升。

#### （四）把握土地资源优势，内外联动更新

结合历史文化保护与存量资源利用，探索内外联动更新模式，实现城市优质资产运营价值与区域价值的整体提升。发挥存量土地资源优势，助力核心区域风貌保护和功能提升，优化城市空间结构，引导人口布局优化，统筹推进城市存量提质改造和增量结构调整。

#### （五）创新政策制度体系，有序引导实施

按照国家一城一策要求，结合城市更新探索现代住房制度和相应房地产调控措施。鼓励新建社区建设与老旧小区改造联动，使市民多元化的住房需求得到合理满足，居住条件得到根本性改善，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。