# **滨海新区编制城市更新专项规划**

9月21日从天津市规划和自然资源局滨海新区分局获悉，为进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，推动新区高质量发展，**滨海新区人民政府审议通过了《滨海新区城市更新专项规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》），作为新区城市更新规划的纲领性文件，对接完善城市更新规划体系，统筹指导系统性、片区性和试点地区的城市更新规划编制，保障新区城市更新“有规有序”推进。**

《规划》围绕着海河沿线、核心区、轨道站点周边地区、旧工业园区、旧城区、农村城镇化区域的**“一线五区”**开展更新工作，**规划到2025年，城市更新区域规模15-18平方公里，到2035年，城市更新区域规模40-45平方公里。**

《规划》提出**以战略为引领，划定城市更新区域，实施中心提质战略、产业提效战略、民生提优战略、形象提靓战略等“四大战略”**。其中，中心提质战略，即重点推进滨城核心、汉沽副城和大港副城更新，依托轨道发展动力，推动轨道沿线用地更新，轨道站点周边800米范围作为城市更新重点。产业提效战略，即在工业重点发展区和优化提升区内鼓励创新型产业空间、城市生活和服务功能的改造植入，推动产城融合发展。民生提优战略，即优先推进民生短板突出和具有安全隐患地区的城市更新，加快改善民生服务和破解城市问题。形象提靓战略，即充分利用滨海新区海、河、湿地交融的独特资源优势与特色，构建以沿河向海为主要空间线索，海河魅力主轴、海湾特色主轴构成的“T”字型形象主轴，塑造现代化、生态型、海洋韵的美丽滨海新城总体风貌格局。

为构建以职住平衡为导向、推动人口与产业导入、公共设施完善和活力社区营造的滨海新区城市更新模式，《规划》**明确城市更新区域空间指引、方式指引、统筹片区指引、项目指引等“四大指引”**。其中，城市更新区域空间指引确定了城市更新开展的重点地区。城市更新方式指引明确了城市更新开展的前提条件。城市更新统筹片区指引强化政府统筹引导，推进骨肉搭配和设施统筹，规划形成居住生活、商务商业和制造创新三类主导功能区，并提出了相应的职住比控制指标。城市更新项目指引提出近期重点推进城市更新项目，加快推动城市更新项目落地。

为确保规划可落地可实施，《规划》**构建“三大保障”**。一是完善滨海新区“1+1+1+N”城市更新政策规划体系的重要构成，指导辖区各开发区镇街城市更新相关规划编制、城市更新计划制定的重要依据。二是加强土地等政策创新，推动二次开发。创新土地管理制度，推行产业用地先租后让、弹性出让等模式；创新土地经营模式，由一级开发转向一二三四级联动开发，获取长期持续收益；创新利益平衡机制，统筹土地开发、公共贡献和权益主体收益，实现多方共赢。三是通过建立权责清晰的组织体系和项目闭环式的操作流程体系，加强了城市更新行动及项目落地实施的操作性，及时妥善解决工作推动中的问题，总结推广好的经验做法。