

# 《天津市城市更新条例》正式施行 老城换新颜，向美再出发

2026年1月1日,《天津市城市更新条例》(以下简称《条例》)正式施行。作为天津城市更新领域首部地方性法规,《条例》深入践行人民城市理念,推进城市更新行动,促进城市高质量发展,为建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市筑牢法治根基。

城市更新,是破解城市发展瓶颈的关键路径,更是践行人民城市理念的生动实践。老城焕新颜,向美再出发。天津的城市更新,从来不是简单的推倒重建,而是对城市肌理的精心雕琢,对民生期盼的精准回应,对历史文脉的深情延续。

## 民生为笔

绘就百姓身边的“幸福图景”

“先有大直沽,后有天津卫。”位于海河东岸的大直沽,是天津的起源地之一。2025年,这片充满历史韵味的片区在城市更新中迎来全面焕新。随着大直沽片区城市更新项目正式启动,未来5年这里将推动项目与海河直沽码头、元明清天妃宫遗址博物馆、直沽酿酒厂等周边商旅文体资源有效联动,串点成线、连线成网,打造大直沽文旅名片,通过盘活闲置土地、改善居住环境、活化空间载体,构建商旅文体展融合发展片区,全面激发区域活力。

同样于2025年启动的,还有红桥区京津冀同城商务区邵公庄南智慧颐养城市更新项目。该项目既是红桥区推进京津冀同城商务区建设的重要举措,更以“智慧颐养”为核心定位破解区域老龄化难题。项目建成后,将形成集“生态宜居、智慧服务、颐养保障”于一体的复合型大盘社区,填补区域高品质全龄友好社区的空白。

居住环境持续优化,休闲场景也愈发丰富。过去一年,璀璨的海河夜景成为市民和游客傍晚放松的首选。夜幕之下,海河灯光秀流光溢彩,“城市封面”津湾广场熠熠生辉,市民和游客或驻足观赏塔楼垂直舞台表演,或在非遗市集体验传统手工艺,悠然惬意的氛围扑面而来。

上合组织天津峰会期间,津湾广场成为央视直播的“天津封面”,海河灯光秀吸引超10万人次打卡,商户营业额环比增长超12%;国庆中秋假期,这里再度引爆热度,累计吸引客流量约60万人次,日均近8万人次,较上一年同期增长47%。如今的津湾广场,正加速构建深度融合情绪经济、艺术演出与消费体验的多元化城市聚落,成为天津以文化赋能商业、推进国际消费中心城市建设的生动样本。

住得好、玩得美,百姓的日子自然更舒心。



1月10日拍摄的天津张园一景。

新华社发



游人在天津解放北路历史文化街区漫步。

新华社发

## 守正创新

激活历史街区“时代活力”

历史街区是城市的“百宝箱”,承载着城市脉络与文化记忆。五大道作为天津旅游的必访之地,2025年迎来新变化:天津五大道文化旅游区基础设施提升项目中的“民园1920街区”改造工程全面竣工。此次改造全面修缮建筑立面与围墙,更新路面及便道铺装,打造景观节点与夜景灯光系统,布设智慧化城市家具,让这片百年历史街区全面提质、焕发新生。

几乎前后脚的时间,毗邻“天津之眼”摩天轮的天美艺术街区核心区正式开放。作为天津首个“街区、社区、景区、校区”四区融合的城市更新项目,该街区依托天津美术学院的专业优势,盘活周边闲置空间、整合产业载体,引入艺术工作室、特色餐饮、艺术零售等多元业态,推动高校学术资源转化为城市发展动能,为市民和游客打造出充满活力的开放式艺术生活新地标。

有些更新承载城市记忆,有些焕新延续工业情怀。2025年“5·18国际博物馆日”,位于天津第一机床总厂及周边片区城市更新项目的天津机床工业博物馆正式开馆,为机床文化传承展示提供了全新载体,也为城市增添了独特的工业文化亮色。在城市更新进程中,天津第一机床总厂老厂区以“津一·PARK(公园)”之名重焕神采,不仅成为新兴产业活力带、都市生活宜居区、文旅打卡新热点,更是年轻人镜头中频频闪现的潮流地标。

当老厂房变身集工业科普、休闲观光于一体的产业公园与复合型商业街区,改变的不仅是建筑模样,更是区域的气质与内涵。挖掘存量资源价值,因地制宜引入新业态、打造新场景、培育新动能,正是天津通过城市更新激发多元价值、提升城市品质的核心路径。

综合《天津日报》《今晚报》报道

## 系统推进

筑牢高质量发展“承载底座”

城市更新的扎实推进,正不断结出高质量发展的硕果。

前不久,好消息传来,在北京中指信息技术研究院主办的“2025中国房地产大数据年会暨2026中国房地产市场趋势报告会”上,天津轨道交通集团实施的两个城市更新项目斩获专业奖项——津龙湾周边片区城市更新项目获评“2025中国TOD(以公共交通为导向的开发)综合体标杆项目”,中山北路片区城市更

新项目获评“2025中国城市更新优秀项目”。

以城市体检发现的问题为导向,天津科学谋划城市更新项目,分轻重缓急明确实施计划与时序,分类推进产业功能提升、存量盘活、安全韧性建设和民生改善等项目,坚持重点突破、以点带面,全面促进城市业态、功能、品质升级。截至目前,全市已谋划审定49个片区类更新项目,其中一机床、南门外、天拖等23个项目开工实施,橙院、一尺花园等微更新项目已投入运营,成为热门打卡地。