

基本情况:

本次城市更新单元范围位于滨城核心区域。更新单元四至为：东至临海路，南至新港四号路，西至海滨大道，北至京门大道中心线以北275~450米处。包含天津港保税区（海港区域）围网面积和天津港综合保税区围网面积。

编制背景:

经滨海新区城市更新工作领导小组审议，天津港保税区海港片区城市更新项目被纳入城市更新项目库，并被列为“十四五”期间城市更新重点项目之一。

为实现地区发展目标，充分利用自贸+保税双轮驱动优势，助力产业园区转型升级，完善道路交通组织，提升城市空间环境品质，塑造产城融合的港口腹地经济区，也为了盘活低效存量土地，实现企业可持续发展目标，需开展天津港保税区海港片区城市更新单元规划编制工作。

编制内容:

梳理单元现状条件及上位规划情况。结合城市修补、生态修复等城市发展理念，对单元的目标定位、更新模式、土地利用、开发建设指标、公共配套设施、道路交通、市政工程、城市设计、利益平衡等方面作出细化规定，明确更新单元规划强制性内容和引导性内容，明确城市更新单元实施的规划要求，落实城市更新目标责任。“十四五”期间，海港片区拆除重建类用地面积89.88公顷，升级改造类用地面积4.78公顷，剩余550.76公顷用地按照现状保留。具体各类用地布局后续可结合拆除重建类用地具体征拆进展及现状保留用地权属单位的城市更新意向进行调整，不得突破单元主导功能和单元总建筑面积，并在下一步控规修改或细分导则调整方案中予以落实。

指标一览表

片区编号	更新前用地类型	更新后用地类型	用地面积(万m ²)	现状建筑面积(万m ²)	规划建筑面积(万m ²)	更新方式
A	一类物流仓储用地W1	新型产业用地M0	23.84	5.83	50.42	拆除新建
	一类物流仓储用地W1	道路用地S1	0.71	-	-	新建
B	二类工业用地M2	二类工业用地M2	6.94	8.46	11.1	拆除新建
C	二类工业用地M2	二类工业用地M2	6.58	9.85	7.9	拆除新建
	二类工业用地M2	新型产业用地M0	5.19	5.03	10.59	拆除新建
D	一类物流仓储用地W1	二类工业用地M2	4.51	2.3	6.76	拆除新建
E	一类物流仓储用地W1	新型产业用地M0	2.21	4.49	4.43	拆除新建
		道路用地S1、市政用地U	4.7		0.3	新建
	二类工业用地M2、市政用地U	二类工业用地M2	21.15	19.34	29.61	拆除新建
F	一类物流仓储用地W1	物流仓储用地W	7.6	7.55	6.08	拆除新建
	商业金融业用地B	商业服务业设施用地B	4.08	2.8	2.8	升级改造
	一类物流仓储用地W1、商业服务业设施用地B、市政用地U	市政用地U	4.63	6.36	2.4	拆除新建
G	二类工业用地M2	物流仓储用地W	0.7	2.24	2.24	升级改造
合计			94.66	76.19	141.04	
整体合计	仓储、工业、商业、绿地、市政等	仓储、工业、商业、绿地、市政等	550.76	-	-	现状保留
整体合计			645			

注：表中各片区用地面积由权属拨地图中各用地地图量测得，具体各地块更新后用地规模和控制指标应在下一步控规修改或细分导则调整方案中结合道路等基础设施建设和公共服务设施建设要求进行明确，并以行政审批文件为准。



天津港保税区海港片区城市更新单元规划公示稿