

213万平方米城市更新项目 首个老社区改造样板项目将于7月竣工

以“天拖”之名再塑津城新名片



“这条中南道以前是天津拖拉机厂的主干道,这些厂房都是以前的各个生产车间,西边就是厂职工的宿舍区。”82岁的张彤是天津拖拉机厂的退休干部,眼下正在进行城市更新的天拖片区正是天津拖拉机厂旧址。站在中南道上,看着道路两侧整修一新的厂房和商铺,张彤激动又感慨地对记者说:“从‘三块板’的马路到宽敞漂亮的大道,从工厂生产的厂房到现在两边遍布商品房和各种商业,这个片区已经完全大变样了,包括我们职工宿舍在内的老旧小区也已经开始陆续升级,新建的口袋公园也已经可以使用……这些变化让我有些伤感,毕竟自己工作生活几十年的老天拖已经再也回不来了;但同时我也很高兴,因为对于包括我在内的、继续在这里生活的人们来说,一切都越来越好,生活的品质越来越高。”

2023年底启动的天拖片区城市更新项目作为天津市重点推进的产城融合示范项目,在这片天津人熟知的市中心区域,聚焦人居环境与产业升级双轮驱动,以民生改善为根本、以产业导入为抓手、以配套完善为基础,规划形成“一轴、两区、三带、四坊十街”空间结构,打造生活便利、生态宜居、服务完善、产业繁荣的创新创业融合发展区。以“天拖”之名重新塑造一座天津城中的标志性片区。

15分钟宜居宜业生活圈

南开天拖片区城市更新项目坐落于南开区王顶堤街道红旗路与中南道交口,毗邻天开高教科创园核心区域,总占地约213万平方米,总建筑面积138万平方米,总投资94.8亿元,惠及居民约4.12万人。项目建设期5年,预计提供就业岗位3000余个,实现年税收超亿元,将成为天津市城市更新标杆项目。

作为天开园战略拓展的重要承载区,该项目以“科创智芯·城市焕新”为主轴,深度融合天津大学、南开大学的百年科研势能,聚焦存量空间盘活与增量载体建设,致力于打造集科创研发、智能制造、品质生活于一体的现代化产城融合示范区。

中国建筑第五工程局有限公司项目经理王永晓说,作为天开园“一核两翼”布局中的核心拓展区,天拖片区城市更新项目通过构建“研发—孵化—产业化”全链条生态,推动科技成果转化与产业升级。联合天津大学、南开大学共建中试基地、联合研究院,加速技术成果转化;规划产业载体14.85万平方米,打造智慧医疗、高端装备制造产业集群。配套住宅9.6万平方米,实现“工作—生活”无缝衔接,构建15分钟宜居宜业生活圈。

多线并进 天拖全面焕新

天拖片区城市更新项目通过盘活存量、激活增量,推动区域从传统

工业区向“科创+人文+生态”新城转型。截至目前,天拖片区城市更新项目已完成投资15.82亿元,部分示范工程正在全速推进。

作为城市更新项目,天拖的改造与建设以推进片区业态调整、改善交通出行、促进品质提升为目标,全方位进行焕新升级。包括,新建华坪路、年丰路等7条道路建设;贯通中南道—航海道跨河桥梁;改造天开园核心区5条道路;打通片区整体路网,同步完善雨污分流管网;完成保山南里2.4万平方米非成套住宅改造;新建4.1万平方米安置住房;盘活天房、融创空置商业11.76万平方米,引入城市奥莱、LIVEHOUSE等新业态,打造“24小时不夜街区”;新建配套中学1.88万平方米,提供高品质教育配套;新建2.34公顷工业零碳公园,提供多样活动空间等。

据透露,部分交通动脉贯通已有时间表。例如,金北道、利丰路、华坪路北延工程计划于2027年9月通车,实现天拖片区与天开园主园区的快速连通;结合工业遗存改造,植入低碳景观与智慧设施,建设零碳公园,打造兼具生态功能与文化记忆的城市客厅;南开中学和五马路小学承办的九年一贯制学校,规划学位2000个,将于2026年9月启用;爱尔眼科也将在天拖片区落地,规划设置20个专业诊疗科室,是集医疗、科研、预防、康复于一体的现代化眼科专科医院,惠及周边8.2万居民;配套住宅首期6月开盘销售等。



老住宅改造瞄准百姓“急难愁盼”

对于天拖片区的老居民来说,这些房龄普遍超过30年的老旧住宅小区已经显现各种问题,城市更新带来的老小区改造将对其生活品质产生直接影响,这部分工程也是居民们最关心的部分。

“以建设高品质生活、高效能治理、高安全韧性、百姓共建、共享、共治的完整居住社区为目标,将项目范围内涉及的109.54万平方米、22个老旧小区划分为4个完整社区,根据城市体检结果,以‘一社区一方案’的方式推进改造。”王永晓表示:“项目启动前,工作人员对居民进行了广泛深入的走访,了解百姓对老住宅改造的焦点问题与期待,并梳理出部分百姓‘急难愁盼’的问题,第一时间解决。”

“最快下个月就能看到老旧小区的更新成果。淦江西里小区作为首个人场施工的样板小区,进行了3大类15项改造措施,预计7月将竣工验收。”王永晓说,目前完整社区一等13个老旧小区已进场施工。对于其中百姓“急难愁盼”的重点问题,城市更新相关建设单位协调多方资源解决。包括,联动各管线产权单位协同实施,对小区内燃气、供水、供热、排水、供电等基础设施进行了全面同步提升改造,解决管线老化带病使用所带来的安全隐患问题,对雨污管网分流有效解决小区内涝问题;对小区道路全面进行翻新改造,消除道路破损、坑洼及积水问题,同时全面更新完善小区内照明系统,消除居民们的出行隐患;对小区外檐进行整体排险,消除外檐脱落伤人的安全隐患,同时对小区外立面进行局部更新。

设施老旧也给很多老小区居民带来生活困扰。此次天拖城市更新的施工过程中,也进行了一系列的改造升级,让“忧居”变成“优居”。首先,整体规划小区内公共设备、设置布局,充分解放小区零散闲置空间;进行重新规划布局停车位,改善了老旧小区停车难的问题。同时,通过与各通讯运营商沟通衔接,实施飞线整治,净化楼宇空间。提前预埋管道,做到“五网合一”规整入地,消除老旧小区飞线杂乱、既存在安全隐患又影响小区整体形象的问题。

老厂房为商业街拉满效果

“老厂房单层8米的超级挑高把宴会现场的效果拉满,工业风的红砖墙背景也给拍摄效果大大加分,这些可遇不可求的优势让我们决心锁定天拖板块。”嘉礼宴会艺术中心天津店销售总监孙艺萌向记者展示其由天拖老厂房改造的宴会中心并表示,“天拖是很多老天津人熟悉的文化符号,周边很多居民都与天拖有着或深或浅的牵绊,因此在我们的客户中有很大部分都是来此办婚宴或家庭宴会的老天津人。一些父辈在天拖厂工作的年轻人对天拖有着特殊的情感链接,婚宴的落脚点也会优先选择在天拖。”

作为天津工业记忆的重要承载地,天拖片区保留下来的多座厂房也进行了整理、修缮,作为城市更新后片区商业的基础。“天拖·巷往1956”相关负责人表示,该商圈作为天拖项目的商业配套,在改造中最大限度保留了厂区原有的红砖厂房、钢铁桁架、机械构件等工业元素,同时注入先锋设计理念与沉浸式消费场景。锈迹斑驳的龙门吊变身艺术装置,老车间改造为开放式商业街区,历史肌理与现代业态碰撞出独特的空间叙事,为市民呈现一座“可阅读、可体验”的城市文化新客厅。

记者 安元

图片由天津市政工程设计研究总院有限公司、天拖·巷往1956商业街区、嘉礼宴会艺术中心天津店提供