

天津工程咨询

Tianjin Engineering Consulting Newsletter

2025年第2期 总第143期





协会公众号

<天津工程咨询>

2025年5月出版

- 主管单位** 天津市发展和改革委员会
- 主办单位** 天津市工程咨询协会
天津国际工程咨询集团有限公司
- 地址** 天津市河西区洞庭路16号美年广场2号楼301室
- 邮编** 300220
- 电话** 022-83832172
- 网址** <https://www.taec.com.cn>
- 投稿邮箱** tjgczxh@sina.com
- 发行范围** 内部刊物 免费交流

目录

党建工作

天津市工程咨询协会会员单位党建联盟启动会圆满召开 4

行业动态

《天津市工程咨询行业发展报告》成果研讨座谈会成功举办 6

协会动态

天津市工程咨询协会参加天津市优秀女性故事交流分享 9

京津冀工程咨询协会工作交流座谈会在津圆满召开 10

2025 年咨询工程师（投资）职业资格考试巡考任务圆满完成 12

天津市工程咨询协会城市规划专业委员会成立大会圆满召开 14

技术交流

滨海新区车站北路跨海河桥工程社会稳定风险分析报告咨询成果简本（房友） 16

先农大院地区小洋楼（历史风貌建筑）保护利用城市更新项目可行性研究报告精编版（建院） 25

天津市工程咨询协会会员单位党建联盟

启动会圆满召开

为深入贯彻习近平新时代党的建设总要求，响应天津市委社会工作部和天津市国资委的号召，推动我市工程咨询行业高质量发展，3月13日，天津市工程咨询协会召开会员单位党建联盟启动会。协会党员代表及会员单位党组织负责人齐聚一堂，共同见证这一重要时刻。会议由协会党支部书记、会长李光辉主持。

会上，李光辉会长指出，党建工作是行业协会发展的重要保障。党建联盟的成立，旨在强化政治引领，确保党的方针政策在行业落地生根。通过创新党建工作方式，联盟将进一步提升党组织的政治功能和组织功能，锻造一支政治过硬、业务精湛的党员队伍，为行业发展提供坚强保障。



副会长兼党建联盟主任于晓静表示，联盟成立后将充分发挥党组织引领作用。同时，联盟将注重党员教育与管理，推动党建与业务深度融合。

启动会结束后，还举行了庄严的重温入党誓词仪式。面对党旗，全体参会人员高举右拳，庄严宣誓，彰显了全体党员践行初心使命的坚定决心。



(集体宣誓)

党建联盟的成立，标志着天津市工程咨询行业党建工作迈上新台阶。此次启动会为今后党建联盟工作指明了方向。未来，天津市工程咨询协会将携手会员单位，以实际行动践行初心使命，为我市工程咨询行业注入强大动力，书写党建引领行业发展的新篇章!

天津兴业工程咨询有限公司党支部书记 于晓静 天津君合工程咨询有限公司党支部书记 王金宝 天津泰来勘测设计有限公司党办 朱灿红 天津长芦盐化工程技术有限公司党支部书记 张斌 天津市天正信息系统工程咨询有限公司党委副书记 杨秉陆 卓越同辉建设咨询有限公司党办 郭姍 天津宸颖工程咨询有限公司党支部书记 许超



(会后合影)

参加首批党建联盟的会员单位有：

《天津市工程咨询行业发展报告》成果研讨座谈会成功举办

为贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，助力天津市工程咨询行业高质量发展，在相关政府主管部门的支持下，4月7日至8日，天津市工程咨询协会连续组织召开两场《天津市工程咨询行业发展报告》成果研讨座谈会，旨在为编制《2024年天津市工程咨询行业发展报告》凝聚行业智慧。协会李光辉会长出席并作开篇讲话，副秘书长岳琳、王海娜分别主持，30余家会员单位领导专家参会并建言献策。

李光辉会长对参会的各会员单位领导专家们的到来表示热烈欢迎。座谈会上，李光辉会长指出行业发展报告的重要意义，是反映行业动态、引领发展方向的重要载体，希望各会员单位积极贡献经验与建议，共同推动报告高质量完成。



(李光辉会长做开篇讲话)

首日会议聚焦“服务共建‘一带一路’”等课题，次日围绕“全过程工程咨询”等方向展开深入交流。与会单位代表就行业现状、发展趋势，结合自身课题进行汇报交流，为报告的编制提供了重要参考。



(研讨会首日现场)



(研讨会次日现场)

本次座谈会汇聚了行业骨干力量，通过集思广益进一步明确了报告框架与重点内容。鉴于本次会议课题涉及面广，各参会单位无法充分汇报，协会后续将适时组织开展专业性更强的研讨会，充分吸纳各方建议，确保报告科学、客观、前瞻，为天津市工程咨询行业创新发展提供有力支撑。

参加本次研讨座谈会的会员单位有：

- 天津国际工程咨询集团有限公司
- 天津市市政工程设计研究总院有限公司
- 天津市建筑设计研究院有限公司
- 天津大学建筑设计规划研究总院有限公司
- 中国市政工程华北设计研究总院有限公司
- 天津广正建设项目咨询股份有限公司
- 天津普泽工程咨询有限责任公司
- 天津兴业工程咨询有限公司
- 中国天辰工程有限公司
- 天津市园林规划设计研究总院有限公司
- 天津市宏亚工程咨询有限公司
- 天津市城市规划设计研究总院有限公司
- 天津房友工程咨询有限公司

中水北方勘测设计研究有限
责任公司
公司
天津津建工程咨询有限公司
中国铁路设计集团有限公司
天津津港建设有限公司
中交第一航务工程勘察设计院有
限公司
中铁电气化勘测设计研究院有限
公司
中铁十八局集团有限公司
中煤天津设计工程有限责任公司
天津城投建设工程管理咨询有限
公司
天津市交通科学研究院
天津市邮电设计院有限责任公司
天津市农业科学院
天津泰达工程管理咨询有限公司
天津市国腾公路咨询监理有限公
司
中水电（天津）建筑工程设计院有
限公司
天津宸颖工程咨询有限公司
天津泰来勘测设计有限公司
天津中交鸿达道桥技术开发有限

天津市工程咨询协会参加天津市优秀女性 故事交流分享

3月10日，天津市工程咨询协会参加由天津市妇女联合会、天津市总工会、天津市精神文明建设办公室共同举办“善作善成最美‘她’分享”一优秀女性故事交流分享会。活动以深入学习贯彻习近平总书记视察天津重要讲话精神为主线，聚焦女性在各自行业领域的独特贡献，传递新时代“她力量”的奋斗光芒。



天津市工程咨询协会代表与全市各界优秀女性代表齐聚一堂，共同聆听和学习她们的故事。会上，市妇联、市总工会、市文明办相关领导同志为2024年“点赞最美女性”活动获奖代表颁发荣誉证书。我协会会员单位天津大学建

筑设计规划研究总院有限公司咨询所所长贾丽和天津滨海建投项目管理有限公司总经理助理王芳，代表荣获2024年“天津市最美女咨询工程师”参加领奖。

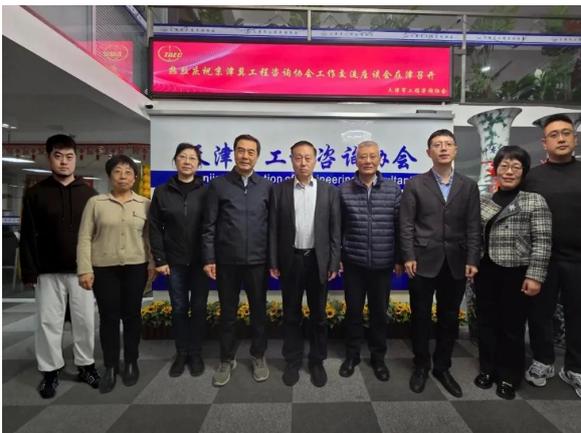


(王芳左六、贾丽右二)

天津市工程咨询协会将以此次活动为契机，关注和支持女性咨询工程师的成长和发展，为她们提供更多展示才华的舞台，以“她力量”赋能工程咨询行业高质量发展。

京津冀工程咨询协会工作交流座谈会在津圆满召开

为深入贯彻落实习近平总书记关于京津冀协同发展的重要指示精神，3月20日，京津冀工程咨询协会工作交流座谈会在天津召开。天津市工程咨询协会会长李光辉主持会议，并对北京市工程咨询协会会长郭俊峰、河北省工程咨询协会会长徐兢学等一行的到来表示热烈欢迎。



座谈会上，三地协会围绕行业协同发展展开深入交流。李光辉会长介绍了近期协会成立了党建联盟，充分发挥党组织的引领作用；成立四个专家委员会，推动行业专业化标准化发展；同时积极响应天津市委社会工作部的号召，开展了“暖心帮扶”活动，传递社会正能量，

得到了政府相关部门和会员单位的一致好评。北京协会郭俊峰会长高度评价了天津协会暖心帮扶活动，随后分享了北京在工程咨询师职称评审工作中的成功经验，通过优化评审流程、完善监督机制，实现了全年评审工作“零投诉”的优异成绩，此举为北京吸引了大量工程咨询行业人才，得到了广泛好评。河北省协会徐兢学会长在会上提出了举办京津冀三地工程咨询行业高质量论坛的计划，并表示建立常态化交流机制对推动三地工程咨询行业发展具有重要意义，希望未来与北京、天津等地进一步深化合作。



会后，全体人员参观了天津市规划

展览馆，深入了解天津城市发展规划，实地感受京津冀协同发展战略实施成果。参会人员纷纷表示，要以此次会议为契机，携手推动三地工程咨询行业高质量发展，为京津冀协同发展贡献专业力量。



北京协会秘书长李林燕、副秘书长于海霞，河北协会副会长张健、秘书长张子青，天津协会秘书长王钊及相关工作人员出席本次座谈会。参与本次交流活动的还有天津兴业工程咨询有限公司、天津普泽工程咨询有限责任公司、天津广正建设项目咨询股份有限公司、天津房友工程咨询有限公司、天津市市政工程设计研究总院有限公司和天津市宏亚工程咨询有限公司等。

2025 年咨询工程师（投资）职业资格考试巡考 任务圆满完成

根据中国工程咨询协会、人力资源和社会保障部人事考试中心《关于做好2025年度咨询工程师（投资）职业资格考试考务工作的通知》（中咨协资信〔2025〕3号）精神，天津市工程咨询协会于4月12日、4月13日两天，在李光辉会长的带领下，对天津市2025年咨询工程师（投资）职业资格考试工作进行了巡考。李光辉会长与市人社局郑局长、郝处长及市考评中心相关领导一起，对天津考区进行了全程巡考督导，确保考试公平、安全、顺利进行。



（协会与市人社局及市考评中心相关领导实地查看考试组织情况）

天津地区本年度试报名人数达3200余人，根据考试人数，考试地点安排在天津市河西区和河东区两个校区进行。各考点均就周末两天大风天气制定了详细的应急预案，并联合公安、校医等部门提供应急保障。在巡考过程中，协会与市人社局及市考评中心相关领导一起深入考场，重点检查了考场布置、监考人员配备、考试设备运行等情况。李光辉会长强调，要严抓考风考纪，



优化服务保障，为考生营造公平、舒适的考试环境。



(巡视考场)

天津市工程咨询协会在此次巡考工作中，充分发挥了自身职能，保证了考试的顺利进行。天津市工程咨询协会将始终秉持规范、严谨的服务理念，严格落实国家考试政策，不断提升考务管理水平，为天津市工程咨询领域的人才培养贡献力量。

天津市工程咨询协会城市规划专业委员会 成立大会圆满召开

为贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，落实习近平总书记关于城市工作的论述及视察天津重要讲话精神，2025年4月17日上午，天津市工程咨询协会城市规划专业委员会（下文简称“规划专委会”）成立大会在天津规划总院成功召开。天津市工程咨询协会（下文简称“津咨协会”）支部书记兼会长李光辉、秘书长王钊出席会议，首批21家委员单位代表参会。

主持。津咨协会会长李光辉，全国工程勘察设计大师、海河设计集团首席专家曹景，天津规划总院书记、董事长周长林分别致辞，对规划专委会的成立表示祝贺。



(会议现场)

会议由规划专委会发起单位天津规划总院总经理、津咨协会副会长佟武



(李光辉会长致辞)



(曹景大师致辞)



(周长林书记致辞)

会上宣读了《天津市工程咨询协会城市规划专业委员会实施方案》，并就委员单位构成、委员代表名单及专委会职务提名方案进行详细说明，全体委员代表审议并一致通过。

成立大会严格执行市工程咨询协会相关管理规定。佟武当选为规划专委会主任，冯文龙、李绍燕当选为副主任，李兆亮当选为监事，吴佳明当选为秘书长。



(主任委员、副主任委员、监事、

秘书长合影)

最后，冯文龙副主任、李绍燕副主任、李兆亮监事围绕专委会职能定位、工作机制及近、中、远期主要工作展开交流，为后续工作开展奠定基础。

城市规划专委会的成立，是行业协会新的起点。规划专委会将在津咨协会的指导下，密切与各会员单位、各位委员加强合作交流，共同推动工作。通过组织专业研讨、技术交流等活动，切实推动城市规划领域的技术创新与高质量发展。



(委员合影)

滨海新区车站北路跨海河桥工程社会稳定风险分析

报告咨询成果简本

(天津房友工程咨询有限公司)

一、项目概况

1.1 项目背景

滨海新区海河南北两岸发展不均匀，其中塘沽老城区和经济技术开发区等北部核心区已开发成熟，但南部新城等南部区域尚处于待开发状态。核心区仅开发了海河中下游，海河上游路网密度低、开发滞后，沿河优势没有发挥。而且长期以来受到海河的阻隔影响，区间联系较为薄弱，主要过河、南北通道均存在不同程度的拥堵现象。目前主要南北通道是河北路、中央大道，主要跨海河南北通道是海门大桥、永太路开启桥、海河隧道、海河大桥，河北路上游至西外环 10km 范围无过河桥。尤其河北路上游区域，缺少过河桥梁，交通拥堵严重，绕行成本高。为了促进滨海新区南北区域能协同发展，亟需新增上游过河通道，优化路网结构，协调区域发展，整体提升海河沿线土地利用价值，打通车站北路通往海河以南方向通道，形成南北快速通道。



项目位置示意图

1.2 项目功能目标

(1) 项目南起海河南岸现状曙光道，向北以地坪形式布线，后起桥跨越海河后接现状车站北路跨铁路桥，路线总长度约 2.1km。采用城市主干路标准，双向六车道布置，设计速度 50km/h。设置跨海河桥一座和上海道立交一座，跨海河主桥采用三跨过河的中承式钢桁架拱桥方案。项目投资总额约 12.98 亿元，建设期 3 年。

(2) 项目建设海河下游的重要跨河节点，连接塘沽老城区和海河南岸新城，提升海河下游功能从单一的物流通航到金融商业、旅游文化、城市景观、休闲观光等综合功能转变。

(3) 项目建设将缓解现状交通拥堵，完善城市路网体系、提升区域交通服务水平、加快“津城”“滨城”互通互联。



项目线位示意图



建成效果示意图

1.3 项目需解决的难点

(1) 风险点识别：在项目社会稳定风险评估中，识别潜在的风险点是一个重要且复杂的任务。需要全面调查和分析项目可能引发的社会矛盾和不稳定因素，例如施工及运营期间对周边居民生活的影响、交通拥堵问题、噪音污染问题是否合理等。

(2) 公众参与：该项目涉及海河南、北两岸群体，且涉及居住小区及人员较多。公众参与是本项目社会稳定风险评估中的一个重点和难点。有效的公众参与可以确保项目的合法性、合理性、可行性和可控性得到充分验证。然而，如何广泛而有效地收集和反映公众意见，是一个需要解决的问题。

(3) 合法性、合理性、可行性和可控性评估：在社会稳定分析过程中，需要从这四个方面对项目进行全面分析。例如，项目的建设是否符合当地经济社会发展的总体水平，是否存在较大的社会敏感问题，以及风险程度和范围是否可控等。

(4) 利益相关者的影响：项目涉及多方利益相关者，包括当地居民、企事业单位、政府和其他社会组织。

(5) 应急响应和矛盾化解：在项目实施过程中，可能会出现突发的社会稳定风险事件。如何及时发现并处理这些事件，制定有效的应急响应预案，防止事态扩大，是社会稳定风险评估中的关键环节。

1.4 取得的成果

首先，我们通过公示、座谈会、实地走访和问卷调查等方式开展了全面的风险调查，识别了可能影响社会稳定的风险因素，并进行了风险估计。这些措施确保了对项目实施过程中可能出现的社会稳定问题有充分的了解和准备。

此外，我们还编制了社会稳定风险分析报告，详细列出了风险点、风险发生的可能性及影响程度，并提出了相应的防范和化解风险的方案措施。这些措施不仅有助于评估项目的合法性、合理性和可行性，还确保了风险的可控性。

在具体操作中，我们依据国家发展改革委发布的相关指导文件，如《重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）》，确保了分析报告的内容、结构和要求符合规范。这种科学性和规范性的方法为项目的顺利实施提供了坚实的基础。

总体来看，我们在滨海新区车站北路跨海河桥工程的社会稳定风险分析中取得了显著成果，通过系统的调查和科学的评估，为项目的顺利推进提供了有力保障。

二、咨询服务过程和主要内容

2.1 咨询服务过程

受滨海新区人民政府授权，滨海新区国有平台公司天津滨海海河金湾城市开发有限公司（以下简称“海河金湾公司”）作为项目建设主体，全权负责推动工程建设。我公司受海河金湾公司委托，负责社会稳定风险分析报告编制工作。自接受委托任务，我公司成立专业咨询团队，以严谨、科学、全面和认真负责的工作态度，整合公司专业优势、理念优势、区域优势等资源开展咨询服务工作。

我司于2022年2月启动工作，并现场及网络公示；3月，进行实地踏勘，并对周边居民、村民展开问卷调研；4月，组织居民代表公众座谈会；5月，组织政府相关职能部门座谈会；6月至7月，组织对重点居民的进一步深入调研工作；8月，组织参与社稳专家研讨会；9月，组织参与专家论证会，10月，完成风险调查分析整体工作。在风险调查分析过程中，我司根据国家及天津市相关政策要

求，对项目背景、必要性及风险分析的意义进行了分析，进行社会风险调查，根据调查结果对风险进行识别和估计，并制定风险防范措施，同时对采取措施后的预期风险等级进行评定，最终得出分析结论。



调研过程照片



座谈会、专家论证会照片

2.2 主要工作内容

(1) 风险调查与识别：首先，需要对项目实施可能产生的社会稳定风险进行系统的调查和识别。这通常通过公示、座谈会、实地走访、问卷调查等方式进行，以全面收集利益相关者的意见和建议。

(2) 合法性、合理性、可行性和可控性分析：在风险调查的基础上，进一步分析项目的合法性、合理性、可行性和可控性。这些因素是判断项目是否能够

顺利实施的重要依据。

(3) 风险评估与预测：对识别出的风险因素进行科学的预测和评估，包括风险发生的可能性及其影响程度。这一步骤旨在为后续的风险防范和化解措施提供依据。

(4) 风险防范与化解措施：根据风险评估的结果，制定相应的风险防范和化解措施。这些措施应具有合法性、可行性、有效性和可控性，以降低风险发生的几率及影响程度。

(5) 编制社会稳定风险分析篇章和评估报告：将上述分析和评估结果整理成篇章和报告，作为项目可行性研究报告的重要内容，并提交相关部门审批。

(6) 公示与反馈：在项目规划和实施过程中，通过公示等方式征求公众意见，并根据反馈调整和优化风险防范措施。

三、工作主要创新和突出特点

1.项目建设意义重大，有利于促进滨海核心区协调发展

滨海新区车站北路跨海河桥工程是滨海新区核心区开发建设重点工程，海河下游位于滨海新区核心区中心位置，未来要建设成为滨海新区核心区的标志区。本工程是海河下游的重要跨河节点，连接塘沽老城区和海河南岸新城区，是贯通海河南北两岸的重要畅通工程、民心工程，对于集约使用海河两岸资源，提升海河下游功能从单一的物流通航到金融商业、旅游文化、城市景观、休闲观光等综合功能转变具有重要意义；同时对于完善城市路网体系、提升区域交通服务水平、加快“津城”“滨城”互通互联也具有重要意义。本工程纳入天津市重点储备项目，作为美丽“滨城”建设“十大工程”的重点项目。

2.分析工作深入

我司以现行国家、地方、行业法律法规为依据，以调查研究为手段，预防和应对突发公共事件为重点，为相关决策部门实现科学决策、民主决策、依法决策提供依据，本着系统性、全面性、包容性、真实性、人文性、动态性、前瞻型等原则，对项目实施过程中可能产生的影响社会稳定风险进行先期预测、先期研判，对项目的合法性、合理性、可行性、可控性进行综合分析，提出切实可行的应对措施，在做到切实维护最广大人民群众根本利益的同时，保证工程项目的顺利实施。在上述一系列研究工作的基础上，最终形成了社会稳定风险分析文件，作为相关部门决策的重要文件之一。

3.分析方法多样化

本项目社会稳定分析过程中，结合项目被调研群体的实际情况、项目的特点、内外部环境情况，选择了适用的方法组合，采取了公示公告、公众座谈会、个人访谈、实地走访踏勘、舆情分析法等方法。项目周边主要包括三个居民小区，项目建设或多或少对周边居民带来一定的影响。结合本项目社会稳定风险分析工作，我公司在公众参与环节多次入户调研和座谈，以及组织召开群众见面会、重点居民访谈会等，广泛和深度征集居民对于项目设计方案的意见及建议。将稳分公工作中收集的民意反馈落实至项目设计方案中。

4. 项目强大的拉动效应

项目建设“津城”、“滨城”双城发展格局的要求，是国家综合立体交通规划中建设京津冀国际性综合交通枢纽集群的内容，是交通强市、交通强区的支撑。项目建设将打通海河两岸，建立区域南北快速通道，推进区域基础设施互联互通，加强港口功能布局 and 疏港通道，提升港口发展水平和带动效应，突出港口的战略资源和竞争优势，促进港城融合，实现与京津冀地区港口群协调发展。同时，也

关系到人民的切身利益，关系到投资环境的改善和整体形象提升。本项目可激发并引领区域的改造，在建设过程中涉及区域南北协调问题、人口调配、基础设施更新等诸多方面的内容。本项目建设对区域经济的发展有着显著的拉动效益，成为推动天津及滨海新区加快开发开放的又一强劲引擎。

5.项目风险措施得当，为后续地铁建设提供保证

本项目对于可能出现的社会稳定风险进行有效的防范化解，针对可能存在的问题制定相关的措施，维护社会稳定。同时为确保对可能发生的社会稳定问题，尤其是较大规模群众事件发生后能及时、高效、有序地开展工作，提高应急反应能力和处理突发事件的水平，制定相应的应急处理预案，并根据实际情况实施动态跟踪不断调整完善。

四、工作效果

(1) 经济效益

本项目增设新的过河通道，将带动海河南岸地区开发建设，实现过河通道和区域开发相互促进，共同发展。车站北路跨海河桥是新区海河上游的重要过河通道，连通塘沽老城区与海河南岸新城区域，随着项目建设，海河区域大面积闲置地块将被激活，城市配套功能随之而来，将为区域的经济发展带来新的动力。同时，车站北路跨海河桥的建设可形成的滨海核心区内部客运通道，沿线串连开发区、海洋高新区、杭州道街、大沽化片区、塘沽湾片区、中部新城、临港经济区等多个功能区，将带动海河南岸大沽化片区、塘沽湾及中部新城的土地开发建设，整体提升海河南岸区域的土地利用价值，促进滨海新区经济发展。

(2) 社会效益

项目位于滨海新区核心区，周边有较多居民区，以及学校、医院、体育场等

公共设施，交通出行需求巨大。滨海新区核心区过河交通通过内部路网汇集于海门大桥实现沟通，现状交通加剧高峰期区域交通拥堵严重，交通服务水平不高。河北路西侧车站北路、西中环过河通道尚未实施，过河通道密度不足，过河交通通过内部路网汇集于海门大桥实现沟通，加剧高峰期区域交通拥堵，也造成海门大桥交通压力过大。本项目新建过河通道和上海道立交，建成后将极大疏解现状海门大桥交通压力，缓解区域交通拥堵，提升区域交通服务水平。

(3) 节能环保效益

建筑废弃物作为一种可循环再利用的再生资源，主要来源是通过施工中现状拆除废旧材料，废旧混凝土块，水稳废旧材料，建构筑物拆迁后的混凝土材料等，其中富含大量天然材料。符合国务院提出的加快推进生态文明建设的要求。完善再生资源的回收利用，对建设资源节约型社会具有举足轻重的意义。

对建筑废弃物的回收利用，不仅能节省工程造价、节约自然资源，还能解决因建筑废弃物堆放产生的环境问题，保障工程建设的可持续发展。建筑废弃物主要由砖块、混凝土块、碎石等组成，是很好的路基填筑材料，经过简单的分选、挑拣，用于路基填筑。本工程海河北岸涉及现状车站北路桥拆除，海河南岸有部分民宅拆除，拟在路基处理中应用建筑废弃物替代相关填料。

先农大院地区小洋楼（历史风貌建筑）保护利用 城市更新项目可行性研究报告精编版

（天津市建筑设计研究院有限公司）

一、项目概况

（一）项目背景

1、政策背景

天津市不断加强对历史风貌建筑的保护和利用，将历史文化遗产的活化利用与城市功能的有机更新相结合。制定并颁布《天津市历史风貌建筑保护条例》，并陆续对一批历史风貌建筑实施了整修、翻新和再利用，各历史文化街区的保护改造建设初见成效，有效带动了文化旅游产业的发展。2020年6月出台《天津市盘活利用小洋楼资源聚集高质高新企业的工作方案》，明确工作目标为通过盘活利用小洋楼资源，推动功能再造、形态重塑和产业重构，塑造“一楼一品”“一楼一特色”的城市风貌，形成全市招商大格局，打造和平区五大道高新智能产业区、泰安道解放北路金融产业聚集区、中心花园总部聚集区和河北区一宫海河高端商务服务区四个小洋楼经济片区的空间新格局。

2020年11月，天津市委十一届九次全会将建设国际消费中心城市纳入“十四五规划和二〇三五年远景目标建议”。2021年7月，国务院批准在天津等5个城市率先开展国际消费中心城市培育建设。按照商务部的总体要求，天津研究制定了《天津市培育建设国际消费中心城市实施方案（2021—2025年）》。打造

独具魅力消费名片。打造“洋楼”文化消费名片。挖掘、盘活小洋楼独特资源，聚焦五大道、泰安道、解放北路、中心花园和河北区一宫等4个片区，统筹招商入驻与消费配套，实现“洋楼+”消费溢出效应。

《天津市历史文化名城保护规划（2020—2035年）》（征求意见稿）明确天津历史城区内划定五大道、老城厢、古文化街等14片历史文化街区。2022年12月，陈敏尔书记在天津市委常委会指出要深入学习贯彻总书记的重要指示。在保护中发展，在发展中保护，守好城市历史文脉，保护利用好我市小洋楼、历史风貌街区等资源，增强文化旅游发展优势。

2、更新背景

2020年10月29日，党的十九届五中全会审议通过《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》。建议明确提出：“推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展”。城市更新行动要求新时代下的城市建设要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展路径，转变城市开发建设方式，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。可以说城市更新为城市片区提升发展质量指明了方向和原则。

运用城市更新的手段，结合国际消费中心城市建设、都市产业聚集区的发展目标，对小洋楼（历史风貌建筑）更新是非常必要的。

基于以上背景，提出先农大院地区小洋楼（历史风貌建筑）保护利用城市更新项目，项目的建设既是打造国际消费中心城市的需要，也是合理利用历史文化

资源，调整产业结构、进行城市更新工作推动天津高质量发展的需要。



图 项目区位图

(二) 建设内容

项目主要范围为先农大院一二期，项目占地面积 1.6 公顷，建筑面积 50660 平方米，主要涉及 33 幢建筑。拟从项目定位、外部环境提升、内部环境打造、业态落位以及保护修缮五个方面出发，实现先农片区的城市微更新。



图 项目实施范围

依托先农独具特色的洋楼文化，基于现有的产业基础与文化底蕴，进行规划引导和产业更新。

分析项目外部条件。项目周边有五大道公园、曙光影院、长沙路片区、厚泽里片区、庆王府片区、民园广场等，历史文化悠久且发展良好。

同时结合项目内部因素，先农一期已聚集的相关业态，如老字号海派餐厅、西餐厅、酒吧、咖啡等，都代表着一种休闲惬意的洋楼生活情调。

基于外部条件和内部因素，先农二期引入运营商合作经营，打造洋楼国潮文化综合体；先农一期拟与运营商合作经营，打造洋楼生活轻享体验区。配套项目打造民宿、文创产业聚集区。

1、外部环境提升

针对目前河北路和重庆路交通拥堵的情况，依托洛阳道与湖南路，以先农大

院为核心串联五大道公园与民园广场形成三横一纵的慢行系统，有效衔接周边片区，设置标识系统，提升导入客流，激发先农大院地区消费活力。同时利用现有建筑空间肌理，打造街巷院落肌理，营造民国文化特色空间。

提升周边片区沿街形象。如曙光影院片区沿街立面较为杂乱、厚泽里片区存在私搭乱建、长沙路片区部分风貌较差等，将随属地城市更新项目同步进行提升。

2、内部环境打造

打造开合有致、空间多样的泛广场。“打开”湖南路沿街面，为街道留出更多休憩空间的同时，还能让游客直观地感受浓厚历史氛围。同时结合场地和洋楼文化底蕴，把内部院落升级作为城市更新提档升级的“突破口”和“助推器”。结合房屋功能打造具有“烟火气息+美学格调”两大主题的4个各具特色的内部院落作为文化体验空间：包括先农市集、深夜食堂、艺术空间、时光长廊。将4个可游、可赏、可玩、可留的院落串联，形成内部文化景观空间。

3、业态落位

(1) 先农二期拟打造洋楼国潮文化综合体。在本项目中重点打造两馆，一是打造市级标准的“天津中医药博物馆”，全面呈现天津中医药产业的发展历程，传播祖国中医药文化和中医药非遗技艺，充分体现天津市“中医药传承创新”名片效应。二是打造“达仁堂健康体验馆”，针对不同年龄层的天津市民，充分挖掘健康需求，提供“健康生活提案”，传递“健康生活态度”，引入多种商业业态，打造潮流文化艺术空间。

(2) 先农一期，现状基本满租，以餐饮业态为主，配有少量零售商业，拟打造洋楼生活轻享体验区，引入如黑珍珠榜单餐厅等高端餐饮等相关业态，部分商户租约到期后升级业态。

(3) 项目还选取先农大院周边 19 幢、建筑面积 3.1 万平方米小洋楼（历史风貌建筑）作为先农大院配套，主要包括民宿、文创产业等业态内容，丰富小洋楼建筑文旅功能。南海路永建里 1 号打造特色民宿，睦南道 11 号、睦南道 50 号、成都道 135 号等其余配套小洋楼打造文创产业。

4、保护修缮

结合项目内历史风貌建筑及文物保护情况，严格参考我市出台的三本技术法规，同时参考现场查勘和前期历史风貌建筑鉴定报告，对本项目所有小洋楼进行保护修缮。

通过修缮，旨在恢复小洋楼建筑极具时代烙印和建筑思潮特色的外檐立面、室内空间以及院落布局，从而使其焕发出历史传承下人文精神的独特魅力；保证其使用的舒适和安全性；为其在今后较长时间的使用提供结构安全的保证。按照修旧如故、安全适用、保用结合、有机更新的保护原则进行修缮。

在对建筑及周围街区进行深入透彻考察的基础上，修缮设计注重街区的整体性、真实性、特征性、可持续性、可识别性、风貌协调原则。依据建筑不同的历史、科学和艺术价值，现状不同的完好程度，采用分类保护的方法，制定相应的保护要求和保护措施，以保证历史风貌的多样性并使规划层面的保护工作具有可操作性。

(三) 本项目的难点问题及解决办法

1、城市更新项目特殊性

城市更新项目可行性研究同一般项目可行性研究相比，需要进行城市体检评估、规划设计方案策划、项目定位、市场分析、产业策划及经济测算分析等，涉及专业广泛、内容复杂，更具专业性。

2、历史风貌建筑保护利用项目特殊性

作为历史风貌建筑保护利用项目，需要结合小洋楼招商引企、住建部体检体系中的风貌特色指标以及小洋楼本身的权属情况和 Usage 情况进行项目体检评估；在充分考虑文化街区历史文脉延续性的基础上，对历史风貌建筑进行还原保护、修复和修缮；同时需针对不同的业态内容，制定专业的运营策略，将先农大院项目与五大道片区以及区域内的典型项目联动发展，在提升项目自身影响力的同时，以点带片、深度融合，进一步激发区域整体活力。

3、交易模式的特殊性

本项目不涉及拆改，也不涉及规划指标的调整，仅以货币或实物补偿的方式征收或协商置换房屋使用权，不涉及房屋多有权的交易，与以往常规的项目存在区别。

4、项目实施主体的特殊性

《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》明确“市场运作，企业实施。通过市场化运作方式，充分调动社会资本参与，支持专业机构等社会力量投资参与各类更新改造项目。”的实施机制。

天津市历史风貌建筑整理有限责任公司是为保护和利用天津市历史风貌建筑资源，推动社会经济发展，经津政函〔2005〕86号文批准，于2005年10月11日注册成立，是天津市人民政府依据《天津市历史风貌建筑保护条例》出资组建的国有独资公司。自2020年起，按照市委市政府部署，在天津市住房和城乡建设委员会的领导下，风貌整理公司作为天津市小洋楼招商服务平台，开展小洋楼招商引企工作。以我市独具特色的小洋楼资源为载体，筹集约两百幢地理位置优越、基础设施完备的小洋楼，重点引进智能产业、科技创新产业、金融服务业、

高端服务业的领军企业和知名企业家，精心打造企业家互动平台，形成领军企业汇聚效应。

天津市历史风貌建筑整理有限责任公司拟设立全资子公司——天津市小洋楼城市更新产业运营有限公司作为本项目的实施主体。

二、咨询服务过程和主要内容

通过对拟建项目的自然、社会、经济和技术等方面进行调查、分析和比较，并对建成后的社会和经济效益进行预测，并对项目建设的必要性、资金收益性、经济合理性、技术先进性、适应性、建设条件的可行性进行综合论证，从而为投资决策提供科学依据。

可行性研究工作从 2023 年 1 月开始，于 2023 年 7 月完成。项目的可行性研究涉及到项目城市体检及功能定位、产业策划、项目 SWOT 分析、项目产业定位、项目建设方案、运营方案、市场分析及经济测算等内容。面对历史风貌建筑保护利用项目的复杂性，我们成立了可行性研究报告的专项工作小组，多途径依次解决各类问题。项目可行性研究报告经过了市城市更新工作领导小组办公室审批，顺利获得批复。

项目可行性研究报告主要内容包括：总论、项目背景及必要性、项目城市体检及功能定位、产业策划、项目建设方案、运营方案、项目总体计划安排、项目投资及资金筹措、市场分析、项目经济测算、社会效益分析、项目考核及监管、项目风险管理及保障措施、项目总结等。

三、工作主要创新和突出特点

1、可行性研究方法具有创新性和先进性

项目可行性研究打破以往建设项目可行性分析的固有模式，结合现实情况及项目情况，将政策要求、体检评估结果、市场调研结果及项目需求有效结合，整体分析整个项目的可行性，研究方法具有创新性和先进性。

2、必要性、可行性及效益分析具有前瞻性

可行性研究从多个方面对项目的必要性、可行性、效益进行了分析，进行项目的可行性研究。利用 SWOT 分析方法分析项目的产业发展趋势，确定项目的产业定位；针对项目包含的办公、商业、住宅及旅游等各业态分别进行市场分析，以确定合理的价格水平和增长预期；对项目进行收益分析、财务可行性分析，从而确定项目是否具备可行性。通过对项目各业态运营模式、运营内容及方案等内容的分析，确定项目运营方案并进行项目财务生存能力分析。可行性研究对项目建设的必要性、可行性及市场的分析预测与发展需求基本一致，具有一定的前瞻性。

3、投资估算精确且切合实际

项目投资估算依据国家、天津市计价规范及相关计价文件规定，结合相关的图纸，在投资估算中充分考虑了房屋现状、改造标准、改造具体方案及特点、业态需求及其他方面因素等原因，同时与同类型的项目进行对标分析，通过各种横向比较、计算及指标测算，最终确定了项目的总投资。

四、工作效果

通过对小洋楼的更新改造，在有效地保护和传承原历史街区的原貌和文化的同时，引入新理念和方式，不断创新，让文化遗产焕发出新的生机，让深厚历史底蕴的文化遗产焕发活力，是落实文物保护、提升地区文化水平的必然需要；可以促进天津商业资源中心化，对整个商业布局进行优化，带动城市的商业功能，

辐射周边区域提升改造,同时促进商业载体品牌化,激活或者盘活现存商业资源,是实现区域资源融合、完善城市功能的重要手段;通过加强历史文化遗产保护,可以进一步保护城市的人文生态,让城市的优秀文化内化于心、外化于行,成为城市精神的亮点,是保护城市人文生态,形成良好人文发展环境的重要举措;保护好城市历史文化遗产是推进城市文旅融合,打造具有城市文化特色的旅游产品的重要保证。对历史风貌建筑进行有效的保护、开发和再利用,才能为城市发展留下回忆,并成为城市未来发展的重要组成部分,是促进天津市文化旅游产业融合发展的重要一环。

项目作为历史风貌建筑保护利用的城市更新项目,可研报告的编制为后续同类项目的承接奠定基础,同时能够拓展市场、提高企业影响力,增强企业形象。项目可行性研究报告的编制为后续历史风貌建筑保护利用类可研积累了丰富的经验。编制过程中总结出的可行性研究报告编制标准可以套用到类似项目中。