

天津滨海新区于家堡金融区规划实施与开发模式研究

周逸欢

(苏州市自然资源和规划局相城分局, 江苏苏州 215131)

摘要:作为京津冀协同发展背景下“滨城”建设的标杆项目,天津滨海新区于家堡金融区在城市金融区规划与开发领域形成了成熟实践。本文系统梳理于家堡金融区的项目概况、规划实施策略及开发建设机制通过分析其在规划引领、空间利用、资金周转等方面的创新路径,提炼城市金融区高质量发展的核心逻辑,为同类区域的规划建设提供理论参考与实践范式。

关键词:于家堡金融区;城市规划实施;开发建设机制

DOI: 10.71411/rae-2025-v1i2-702

Research on the Planning Implementation and Development Model of Yujiabao Financial District in Tianjin Binhai New Area

Zhouyihuan

(Xiangcheng Branch of Suzhou Natural Resources and Planning Bureau,
Suzhou, Jiangsu 215131)

Abstract: As a benchmark project for the construction of "Bincheng" under the background of the coordinated development of the Beijing-Tianjin-Hebei region, the Yujiapu Financial District in Binhai New Area, Tianjin, has formed mature practices in the planning and development of urban financial districts. This article systematically reviews the project overview, planning implementation strategies, and development and construction mechanisms of the Yujiapu Financial District. By analyzing its innovative paths in planning guidance, space utilization, and capital turnover, it distills the core logic for the high-quality development of urban financial districts, providing theoretical references and practical paradigms for the planning and construction of similar areas.

Keyword: Yujiapu Financial District; Implementation of urban planning; Development and construction mechanism



城市金融区是承载区域金融产业集聚、提升城市经济能级的核心空间载体，其规划的科学性与开发的高效性直接决定城市功能品质与可持续发展能力^[1]。当前，我国多数城市金融区面临“规划落地碎片化”、“空间利用低效化”、“资金周转缓慢化”等共性问题。天津滨海新区于家堡金融区通过国际视野的规划编制、立体互联的空间设计、创新驱动的开发机制，实现了从“规划蓝图”到“功能标杆”的转型，其实践经验对破解同类区域发展难题具有重要参考价值。

1 项目概况

于家堡金融区位于天津滨海新区核心区域，规划总面积 3.86 平方公里，总建筑面积约 700 万平方米，功能定位为“滨城”城市会客厅、现代金融中心、新经济总部基地，构建“以金融产业为核心，融合商业办公、居住社区、文化服务”的多元业态体系，形成“产业集聚 + 生活服务”协同发展的空间格局。

该区域一期起步区已开发建设，总建筑面积约 125 万平方米，核心载体“9+3”商务楼宇群（9 栋 80-300 米高的金融写字楼和 3 栋配套服务建筑）投入运营，涵盖高端金融办公、精品商业、国际会展、人才公寓等功能，成为带动滨海新区金融产业集聚、推动城市功能升级的核心引擎（见图 1、图 2）。



图 1 整体鸟瞰效果



图 2 起步区建设现状

2 规划实施策略

2.1 国际视野下的规划编制体系构建

于家堡金融区以“国际标杆、本土适配”为基本原则，通过国际招标遴选顶尖设计机构，构建“城市设计—控规修编—专项研究”三级一体化规划体系，确保规划兼具前瞻性与实操性，为后续开发建设提供系统性指导。

在顶层设计层面，由美国 SOM 公司主导编制整体城市设计，明确区域空间结构、建筑形态控制、功能布局分区等核心内容，同步启动控制性详细规划修编，将城市设计理念转化为容积率、建筑高度、绿地率等法定规划指标，实现“理念法定化”。在专项深化层面，引入多领域专业机构开展细分领域研究。美国易道公司负责区域景观系统设计，构建“滨水绿带 + 社区公园”的生态空间网络；日本日建公司专项设计地下空间与市政管网，优化地下功能布局与管线敷设路径；香港 MVA 公司聚焦交通系统规划，构建“地面 + 地下 + 慢行”三维交通网络。三级规划体系形成“顶层引领—中层法定—底层落地”的技术支撑链条，为后续开发建设提供系统性指导。

2.2 特色空间格局的创新设计

2.2.1 大疏大密的空间平衡策略

于家堡金融区采用“小街廓、密路网”规划理念，平衡高密度产业开发与低密度生态品质，构建“大疏大密”的空间格局。“小街廓”通过

缩小地块尺度，形成灵活开发单元，支撑起步区9栋80-300米金融写字楼高强度集聚开发；“密路网”以主干路为骨架，加密地上支路，增设地下环路，疏解高密度开发带来的交通压力。同时，东西滨水带连续布局绿地，南北端规划5万平

方米生态公园，实现金融办公与生态景观有机融合^[2]。规划以高密度开发支撑城市运转，以低密度生态空间提升环境品质，达成疏密有致的空间效果（见图3、图4）。



图3 金融楼宇群



图4 滨水绿地空间



2.2.2 立体互联的地下空间开发

为破解“地面空间紧张”与“功能需求多元”的矛盾，于家堡金融区规划建设约400万平方米地下空间，创新采用“分层开发、立体互联”模式，构建“地下商业—交通枢纽—市政保障”三维功能体系。地下一层构建“日字型”人行系统，串联地下商业及建筑地下停车场，实现区域地块全联通，提升商业活力；外围布设地下车行环路及综合管廊，车行环路提升交通通行效率，综合管廊统一敷设市政管线，避免道路反复开挖^[3]。地下二、三层规划轨道交通层，整合城际高铁与4条地铁线路，形成综合交通枢纽，整体提升区域交通服务能级。

3 开发建设创新机制

于家堡金融区通过“政府主导、平台运作、社会参与”的机制设计，破解“开发统筹难、资金周转慢、工程隐患多”等问题，形成高效开发模式。

3.1 国资平台统筹开发机制

2008年，天津市、滨海新区两级政府共同出资成立国资平台公司——天津新金融投资有限责任公司（以下简称“新金融公司”），作为政府主导的开发建设平台，新金融公司承担于家堡金融区的整体规划、开发建设、招商引资和经营管理等全链条职责。该平台的设立避免了“多主体开发、碎片化建设”问题，确保规划实施的一致性与开发节奏的可控性^[4]。

3.2 “带方案挂牌”的土地出让模式

为保障地下空间互联互通与地上建筑形态统一，于家堡金融区创新“带方案挂牌”土地出让模式。依据城市设计地下空间互联互通的技术标准、建设要求，将地上地下方案统一纳入地块出让条件。起步区内6个地块整体挂牌出让，由新金融公司一家拿地，同步启动“大基坑”施工，通过统一设计、同步开挖、联动建设，实现地下

空间的全面贯通，同时避免了分散开发可能导致的空间割裂、沉降漏水等问题。

3.3 股权转让驱动的资金循环模式

为缓解长期开发带来的资金压力，新金融公司探索“阶段性开发+股权转让”机制。针对起步区每宗地块设立项目子公司，由新金融公司完成地下工程建设及地面建筑主体施工至“正负零”后，通过股权转让方式引入社会资本承接后续建设与运营，形成“建设一栋、转让一栋”的开发节奏。该机制实现开发资金快速回笼，再投入新地块开发，构建“开发—变现—再投入”的良性资金循环，降低政府财政压力。

4 实践价值与启示

于家堡金融区的规划实施与开发模式，对我国城市金融区高质量发展具有较高借鉴意义。

4.1 规划编制：构建“国际+本土”融合体系

城市金融区规划需兼顾国际视野与本土适配。通过国际招标引入顶尖设计机构，保障规划理念的先进性；同时联合本土机构开展专项研究，结合区域产业基础、地质条件、文化特色优化规划方案，避免“千区一面”，构建“城市设计—控规—专项研究”三级体系，确保规划从理念到落地的连贯性。

4.2 空间利用：践行“立体+生态”协同理念

面对土地资源约束，城市金融区需强化立体空间开发，统筹地上地下空间功能，构建“地下交通—地面产业—地上生态”网络^[5]；推行“小街廓、密路网”模式，平衡产业集聚与交通疏解；同步规划连续生态空间，实现“产业发展”与“环境品质”协同提升，打造“宜居宜业”的空间环境。

4.3 开发机制：创新“平台+市场”协同模式

城市金融区开发需发挥政府与市场双重作

用：组建区级统一国资平台，统筹规划实施与开发节奏，保障公共利益；创新土地出让与资金回笼模式，通过“带方案挂牌”“股权转让”等机制吸引社会资本参与，缓解政府资金压力，提升开发效率，形成“政府引导、市场运作”的良性互动^[6]。

4.4 功能定位：坚持“产业+生活”多元融合

城市金融区需避免“单一产业导向”：以核心产业为基础，同步配套商业、居住、文化等生活服务功能，构建“职住平衡”的空间格局；依托核心载体（如商务楼宇群），引入多元业态，提升区域活力，实现“产业集聚”与“生活服务”协同发展，增强区域吸引力与竞争力^[7]。

5 结语

天津滨海新区于家堡金融区通过国际视野的规划编制、立体互联的空间设计、创新驱动的开发机制，成功实现从“规划”到“落地”的高效转化，成为城市金融区高质量发展的标杆。其在规划体系构建、空间利用、开发机制等方面的经验，不仅为破解我国城市金融区发展难题提供了可行路径，也为同类区域规划建设提供了重要参考。未来，城市金融区需进一步强化“规划引领、创新驱动、生态优先、多元融合”理念，推动区域实现更高质量、更可持续的发展。

参考文献：

- [1] 龙海辉 . 城市金融型中央商务区开发建设研究 [D]. 华南理工大学 ,2015.
- [2] 雷焱 , 汪耀龙 , 孔然 . 基于城市慢行系统的景观设计探索——以天津滨海新区于家堡为例 [J]. 中国房地产 ,2018,(21):73-79.
- [3] 龚宁 , 汤晓燕 . 浅谈地下空间设计——以天津滨海新区于家堡金融区地下空间规划为例 [J]. 中外建筑 ,2019,(08):136-138.
- [4] 陈媛媛 , 程宇光 . 滨海新区于家堡金融区规划设计与实施跟踪 [J]. 城市 ,2013,(06):36-40.
- [5] 刘然 .TOD 模式下城市商业综合体节点空间地上地下一体化设计研究 [J]. 居舍 ,2025,(23):104-107.
- [6] 史国瑞 , 程亮 , 陈晓 . 政府统筹下的区域整体开发——临港新片区区域开发规划实施的探索与思路创新 [J]. 城市建筑 ,2023,20(08):96-100.
- [7] 郜舒睿 . 城市运营视角下天津于家堡中心商务区城市设计研究 [D]. 哈尔滨工业大学 ,2024.