

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源更〔2025〕338号

关于印发《关于深化“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见 (2025版)》的通知

各区（管委会）规划资源部门：

现将《关于深化“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（2025版）》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2025年8月29日

关于深化“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（2025 版）

贯彻中央城市工作会议精神，落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》要求，为深化建立可持续更新模式，培养城市规划、建设、治理等各类专业人才，进一步发挥“三师”联创作用，高质量开展城市更新，制定本指导意见。

第一条 工作目标

在城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，强化城市更新技术赋能，支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，加强规划、建筑、评估等多专业融合共营、集成创新，发挥专业技术团队对于城市更新的全流程统筹支撑作用，努力实现城市更新综合成本平衡、区域发展平衡、近远衔接平衡，深化建立“三师”联创推动城市更新高质量发展的工作模式。

第二条 适用范围

本意见主要适用于本市城市更新单元的规划编制和实施，指导政府部门、更新主体以及责任规划师、责任建筑师、责任评估

师等技术团队开展相关工作。

第三条 “三师”的确定

区（管委会）规划资源部门或受委托的主体负责依法依规选聘“三师”团队。

“三师”团队应由领衔规划师、领衔建筑师、领衔评估师及其技术团队组成。技术团队根据其所服务的城市更新单元发展需求及对应职责，由相关专业技术人员组成，并具有良好的诚信记录。领衔规划师、领衔建筑师、领衔评估师应为相关技术团队负责人。

根据不同地区和不同城市更新阶段的差异化需求，“三师”团队除责任规划师、责任建筑师和责任评估师以外，还可包含产业、交通、景观、风貌保护、实施运营等其他领域专业力量。

第四条 工作职责

“三师”团队重点围绕城市更新单元开展集成联创，通过前瞻性谋划、专业性策划、合理性评估、协助式审查、陪伴式服务，持续参与城市更新项目的实施、跟踪和评估，发挥全流程统筹支撑作用。

责任规划师在“三师”联创方案研究、城市更新单元规划编制等环节发挥主导作用，整合空间政策资源、衔接建设实施、提升城市功能和空间品质。

责任建筑师发挥设计赋能的重要作用，通过高水平方案整合相关专业设计，破解建设领域法规规范标准与城市更新需要不匹配的问题，提升城市更新设计建设品质。

责任评估师综合资源、资产、资信、资金等要素，识别研判城市更新潜力空间，开展功能业态策划和综合价值评估，形成资源配置模式建议，综合平衡多元利益诉求，提高城市更新项目可行性。

市规划资源部门开展“三师”联创机制的实施指导与跟踪评估；区政府（管委会）支持城市更新综合统筹平台和区（管委会）规划资源部门，组织“三师”联创工作，落实工作保障，开展评价管理。

第五条 城市更新单元谋划计划

城市更新综合统筹平台和区（管委会）规划资源部门发挥统筹作用，组织“三师”团队参与谋划计划阶段工作。衔接城市更新专项规划、国民经济和社会发展规划，落实近期实施规划要求，结合城市体检评估和单元实施监测，确定单元年度重点更新任务。

责任规划师侧重协助研究更新目标、空间范围和重点任务，强化规划引领。**责任建筑师**侧重协助研究建成环境提升方向和重要更新节点，提升空间品质。**责任评估师**侧重协助研究空间资源利用和市场价值增益，加强资源统筹。

第六条 城市更新单元规划编制

城市更新综合统筹平台和区（管委会）规划资源部门组织“三师”团队，通过工作策划、基础研究、专项研究、方案编制等环节完成城市更新单元规划编制。

（一）工作策划环节。责任规划师配合城市更新综合统筹平台和区（管委会）规划资源部门制定工作计划，明确任务分工，强化方案联创，建立定期例会、方案协商等工作机制。

（二）基础研究环节。综合利用国土调查、城市体检评估、城市国土空间监测、人口调查、地籍调查、不动产登记等成果，系统开展社会、经济、环境等基础信息调查，识别城市存量空间，梳理更新政策，排摸更新资源，掌握更新意愿，明确更新诉求，形成单元问题清单、需求清单、资源清单，综合研判更新潜力。**责任规划师**重点梳理上位规划及相关专项规划要求，研判地区发展脉络、土地利用现状、人口结构、产业特点、文化特色、生态本底、设施条件等现状特征，并负责基础研究的统筹工作。**责任建筑师**重点排摸研究建筑质量、建筑风貌、建筑使用功能、城市空间品质和活力等现状情况。**责任评估师**重点排摸分析土地和建筑使用状况、权属、价值、绩效水平、土地储备状况以及市场动态等现状情况。

（三）专项研究环节。根据单元具体情况，“三师”团队按需开展产业转型升级、城中村改造、历史文化风貌保护、综合交通、公共服务、基础设施、技术标准适配和经济测算等专项研究，为方案编制提供支撑。

（四）方案编制环节。充分发挥“三师”团队集成联创作用，确定目标、制定蓝图、明确策略，形成单元规划成果。**责任规划师**发挥技术统筹作用，集成“三师”团队成果，重点明确目标定

位、功能导向、开发规模、空间布局、公益底线，开展总体城市设计，制定实施计划，并对后续更新建设形成规划指引。**责任建筑师**主要负责重点区域概念城市设计、重要建筑概念方案设计，并对更新方案与法规规范标准不适配或与历史文化风貌保护要求不一致的情形，形成专项技术论证报告。**责任评估师**重点负责开展功能业态策划、资产价值评估、成本收益测算分析等工作，提出“跨周期、跨区域、跨主体”的资源配置策略，形成经济、社会、生态等多目标的综合价值评估报告。

第七条 城市更新项目实施方案和控详规划编制

区（管委会）规划资源部门充分发挥“三师”团队对城市更新项目的技术把关作用，城市更新项目实施方案认定前和控详规划编制过程中应征求“三师”团队意见。

“三师”团队应对接市场建设运营需求，传导落实城市更新单元规划要求，协助研判更新诉求，指导城市更新项目实施方案和控详规划编制，把关技术成果。**责任规划师**依据城市更新单元规划的刚性和系统性要求，重点指导把关项目的建设规模、风貌保护、公共要素等要求。**责任建筑师**结合项目建设需求，重点传导城市更新单元规划对空间品质的要求；对项目建筑设计方案进行技术把关，可受委托开展方案验证；针对因存在法规规范标准不适配而提出的综合解决方案，可受委托对其进行专业技术论证。**责任评估师**结合市场需求，重点指导把关项目功能业态、建

设规模、综合成本收益分析，协助研判资源配置方案。

第八条 城市更新项目实施建设

区（管委会）规划资源部门充分发挥“三师”团队对城市更新项目的技术支撑作用，提升行政审批效能，推动城市更新项目高品质落地实施。

土地供应阶段，**责任评估师**代表“三师”团队参与土地出让研判等工作，并提出参考意见。**规划许可阶段**，**责任建筑师**可协助开展建设工程设计方案技术审查。针对需要统筹的多主体、多地块项目，可受委托开展方案整合与技术协调；针对因存在法规规范标准不适配而提出的综合解决方案，可受委托对其进行专业技术论证。**责任规划师**协助开展建设工程设计方案技术把关。**竣工验收阶段**，**责任建筑师**可协助开展工程建设项目规划资源竣工验收工作。

第九条 城市更新单元实施监测

城市更新综合统筹平台和区（管委会）规划资源部门组织“三师”团队开展城市更新单元年度实施监测，充分应用智能化手段，跟踪规划实施情况，重点围绕结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升等方面，评价更新成效，总结更新问题，提出更新建议。

第十条 工作保障

城市更新综合统筹平台和区（管委会）规划资源部门应充分保障“三师”团队提出的基础资料等工作条件，为“三师”团队开展专业服务和公众参与提供便利。聘任主体应充分保障“三师”

团队规划编制工作与全流程伴随式服务工作费用，考虑“三师”团队的实际工作内容及工作难度，建议城市更新单元的规划编制工作按项目签订合同，全流程伴随式服务按服务期限和内容签订合同。合同约定支付工作经费涉及财政资金的，应当按照财政管理有关要求执行。

第十一条 评价激励

鼓励开展“三师”联创优秀团队和优秀案例评选。聘任主体宜从人员配置合理性、工作实施科学性、工作组织时效性、工作成果完整性等方面对“三师”团队工作成效开展评价管理。

第十二条 能力建设

按照可持续城市更新机制创新要求，鼓励通过业务培训、行业交流、技术创新等手段，推动规划、建筑、评估等专业技术团队加快转变职业定位、拓展知识储备、变革工作方法、开展创新探索，持续提升支撑高质量开展城市更新的专业素养和能力水平。

公开属性：主动公开

抄送：各区政府（管委会），市发展改革委，市经济信息化委，市商务委，市财政局，市住房城乡建设管理委，市国资委，市房屋

管理局，市城市更新中心。

上海市规划和自然资源局办公室

2025 年 8 月 29 日印发
