

上海市建设项目规划实施平台管理工作规则（试行）

一、规划实施平台

第一条 建设项目规划实施平台，是为确保落实国土空间规划要求，以推动实施为导向，整合开发、设计、建设、运营、管理力量的工作平台。

规划实施平台由综合实施主体构建，以专业服务团队为技术支撑，以专家委员会为专业引领，以管理服务为业务保障，协同推进建设项目实施的高品质和高效能。

第二条 市或区政府选定具有地区基础开发、协调推进、设计服务、运营管理能力的区域开发建设单位，作为综合实施主体。

综合实施主体根据批准的控制性详细规划等规划、建设、管理要求，编制《建设项目规划实施平台工作计划书》，明确平台工作任务。计划书应包含工作目标、责任分工、开发建设需求、行业管理要求、设计管控要素、开发时序、实施评估等内容。

综合实施主体应将计划书报市或区政府确定，并报市规划资源局备案。

第三条 除市政府指定外，规划实施平台一般以区或管委会的相关管理部门为主参加平台工作。视工作需要，市相关管理部门也可加入平台协同工作。

二、综合实施主体

第四条 综合实施主体负责组织区域内的项目策划、功能研究、综合约定编制、方案技术校核等服务事项，辅助项目开发主体提升建设项目使用价值和设计、建设品质，统筹推进项目设计、建设和运营管理。

第五条 综合实施主体牵头开展规划实施平台工作协调。定期召集相关管理部门以及项目开发主体开展工作例会，针对问题组织专题研究会议，对开发建设进度、区域开放空间、慢行系统、地上地下连通、市政配套建设、建筑风格和色彩等事项进行统筹协调。综合实施主体应及时记录、整理相关会议情况，并抄告相关管理部门。

综合实施主体对于重大问题、重要事项，以及经研究符合规划实施要求、但相关管理部门对研究结论认定存在困难的项目，应报市、区政府综合决策。

第六条 开展规划实施平台管理工作的重点地区，可在控制性详细规划编制或城市设计研究阶段先期明确综合实施主体，提前参与规划研究，强化规划编制与实施的衔接。

三、专业服务团队

第七条 综合实施主体精选专业服务团队，一般应包括

规划、建筑、景观、生态、交通、市政、商务、运营等领域专业团队。专业服务团队技术水平应为行业领先，并有良好诚信记录。综合实施主体可邀请参与规划编制单位加入专业服务团队开展工作。

第八条 专业服务团队负责协调、落实项目设计任务，汇总、梳理基础资料，编制规划实施平台管理技术文件，针对项目设计方案提供技术咨询服务，可在开发主体遴选项目设计单位时提供参考意见。项目设计单位应严格按照任务要求开展方案设计，对有关技术问题及时与专业服务团队协调解决。

四、专家委员会

第九条 综合实施主体聘请相关领域专家，组建专家委员会。相关专家应具有较高理论研究水平、丰富实践管理经验和较好职业道德水平。根据情况可进一步聘请两院院士、全国工程勘察设计大师或在相关领域内具有较大影响力的行业领衔专家作为专业总师。

第十条 综合实施主体组织专家，开展计划书、专项研究成果、地区总图、管理手册和项目设计方案的评审。评审专家的选取应采取回避制度，避免与评审对象有项目承接等利益关系。评审专家应从城市公共利益、城市空间、建设品质等角度进行审议，保证评审工作的透明、规范。专家评审意见应由综合实施主体记录、归档，并及时反馈给相关开发

主体和管理部门。

第十一条 重大问题或重要事项应取得专业总师咨询与技术评判意见，供市或区政府决策参考。重大项目以及市、区规划资源部门认为需要重点研究的项目，应提交市规划委员会专家审议。

五、项目库管理

第十二条 开展规划实施平台管理的地区，综合实施主体应结合项目实施库开展项目管理，强化项目的策划、生成、落地。

第十三条 综合实施主体应将区域内市政道路、基础设施、公共配套、连通设施、公共空间等基础性、公益性、公共性项目纳入项目实施库管理，并将后续拟建开发项目纳入，形成项目清单。

第十四条 专业服务团队应根据项目清单，对项目的功能研究、项目策划、设计要求、开发条件等进行分析、汇总、梳理、分类，形成问题清单，并研究提出解决方案。

第十五条 专业服务团队就问题清单中关键性、综合性事项制定专项研究清单，开展针对性研究并形成专项研究成果。综合实施主体针对专项研究成果组织专家评审，在编制地区总图时将经相关部门确认的研究成果结论予以纳入。

第十六条 综合实施主体可结合项目实施库管理，在项

目策划和功能研究阶段时对潜在项目开发主体的投资、建设、管理能力进行评估，保障实现“好项目、好方案、好人家”目标。

六、地区总图和管理手册

第十七条 综合实施主体组织专业服务团队，在专项研究成果基础上编制地区总图，作为平台管理技术文件。

地区总图应符合控制性详细规划总体要求，可结合项目策划、功能研究情况，对区域内基础性、公益性、公共性要素进行统筹协调。

第十八条 地区总图遵循“易编、易懂、易管”原则编制，包括地上总平面图、地下总平面图等空间总图，也可包含市政配套管线、区域交通组织、项目运行维护等专项总图。

第十九条 针对建设周期较长或情况较为复杂的地区，综合实施主体可制定地区规划建设管理手册，作为地区总图说明文件。

管理手册重点对城市肌理、天际线、视觉通廊、建筑布局、功能配置、色彩材质、第五立面、地上地下空间连通、场地内外铺装一体化等要素进行全面引导，指导项目后续建设、运营、管理。

第二十条 综合实施主体针对地区总图组织专家评审，审议通过后提交市或区规划资源部门。

符合相关管理要求的，市或区规划资源部门核发审核意

见，审定地区总图。审定后的地区总图和审核意见纳入规划资源信息系统规划实施深化图层，作为项目管理的重要依据。

七、综合约定和工作备忘录

第二十一条 综合实施主体依托规划实施平台，做好项目策划研究，汇总相关管理部门设计条件、建设管控、功能定位、产业税收等要求，以及周边既有项目、市政设施等专业技术资料，在批准的控制性详细规划和地区总图基础上编制地块出让综合约定草案，也可结合项目情况提出地块设计建议方案。

第二十二条 土地出让前，综合实施主体将综合约定草案提交规划资源部门。

市或区规划资源部门审定综合约定后，纳入土地出让合同。规划资源部门应在土地出让阶段加强对地区规划、城市设计、综合约定的宣贯和解读。

第二十三条 项目开发主体在获取土地后应与综合实施主体签订规划实施平台工作备忘录，共同推进项目实施。

综合实施主体应辅助项目开发主体，无偿做好技术协作、部门协调、运营协同等各项服务，辅助项目开发主体提升建设项目使用价值和设计、建设品质。

项目开发主体应服从整体开发建设需要，按照综合约定要求开展深化设计，按照相同的基础性、公益性、公共性设施建设标准开展设计、建设、运营、管理，配合综合实施主

体推进相关工作。

八、方案设计技术服务

第二十四条 综合实施主体应依托规划实施平台，针对项目方案设计提供技术咨询服务，组织开展设计方案专家评审，并组织专业服务团队对设计方案中涉及公共空间形态、公共功能配置、地块出入口、地上地下连通条件等管控要素提供技术校核服务，出具《建设项目设计方案技术服务意见》。项目开发主体可根据技术服务意见优化完善设计方案。

设计方案符合公示管理规定要求的，综合实施主体可组织设计方案公示，配合街镇做好公示意见收集。

第二十五条 项目开发主体应在报送设计方案审查时将技术服务意见、公示收集意见一并提交。市、区规划资源部门认为需要重点研究的重大项目，应组织市规划委员会专家评审后审定设计方案。

对市区会审的项目，市规划资源局在地区总图审定阶段参与方案共同研究、且已通过专家评审和相关技术论证的，市区会审可采用简易流程。

地区总图审查时已开展行政协助征询的项目，设计方案与地区总图划定无变化的，相关部门回复意见可作为正式意见，设计方案审查时不再重复征询。

九、技术文件成果维护

第二十六条 专业服务团队应将审定的设计方案总平面

图等内容纳入地区总图实时更新，以一年为周期做好地区总图定期维护。对于因项目实施出现重大调整的，应及时修订地区总图并再次报审。

第二十七条 加强信息化建设，做好地区总图、管理手册等技术文件编制标准与规划资源信息系统数据标准的对接，做好规划资源信息系统技术文件成果数据的维护和更新。结合数字城市建设，推动智慧化场景应用，将技术文件成果纳入规划资源城市三维平台，开展周边现状环境模拟、城市公共空间影响评估等工作。

十、实施标准管控和实施评估

第二十八条 综合实施主体应统筹区域开发建设进度，统一场地内外铺装、地上地下联通、市政道路、智能化设施等建设实施标准，根据需要先行开展基础设施、公共服务配套建设。后续项目应按照统一的建设实施标准，开展建设、运营和管理工作，确保区域开发整体性。

第二十九条 市、区政府在规划实施平台建立满两年后，对区域内专家评审、项目实施库运行、地区总图制定和维护、工作备忘录执行、技术服务效率等工作情况以及规划实施执行度进行评估。市规划资源局根据试行评估情况优化完善规划实施平台管理工作。