

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源总〔2026〕305号

关于印发《关于聚焦上海科创中心建设， 积极推动和构建本市创新型社区的 规划资源行动指引》的通知

各区规划资源局、各相关管委会规划资源部门：

现将《关于聚焦上海科创中心建设，积极推动和构建本市创新型社区的规划资源行动指引》予以印发，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2026年9月30日

关于聚焦上海科创中心建设，积极推动和构建本市创新型社区的规划资源行动指引

深入学习贯彻党的二十届历次全会和中央城市工作会议精神，全面落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，贯彻落实十二届市委九次全会精神，按照市委、市政府工作部署，深化实施“上海 2035”城市总体规划，围绕建设上海国际科技创新中心目标，强化科技创新策源功能和高端产业引领功能，着力打造一批创新型社区，以高水平规划资源工作推动构建一流创新生态，加快建设富有活力的创新城市，制定本行动指引。

一、目标要求

（一）聚焦科创中心建设，绘就创新型社区图景。强化战略敏捷，把握国内外创新创业发展和创新人才流动趋势，破除传统街区功能分隔模式，以创新型社区为孵育创新创业活动的重要载体，紧扣基础研究和创新链产业链的关键环节和核心要素，构建资源汇聚、活力共融、舒适包容的创新创业环境，提升创新密度、创意浓度、创业温度，持续激发城市创新发展的澎湃动力。

（二）加强创新基因牵引，开展创新型社区行动。突出规划引领、空间支撑和资源统筹，针对创新发展中的掣节瓶颈，聚焦创新企业和创新人才的核心需求，形成“筑牢创新基底、营造创

新空间、塑造创新氛围、培育创新生态”4个阶段、12项行动、24项具体任务，提出一揽子规划资源支持举措。

（三）强化空间设计赋能，精心培育创新生态。针对产业社区、商务社区、居住社区等地区，以城市更新为抓手，统筹商务楼宇提升、低效产业用地盘活、15分钟社区生活圈和郊野地区建设，开展街区、街坊、街巷、街角的高品质设计，塑造小尺度、可驻足、有创意、强特色的交流交往空间，推动形成各类创新主体协同互动和创新要素顺畅流动、高效配置的“科创生态圈”。

二、行动内容

（四）突出资源禀赋。立足社区发展现状，精准识别优势和短板，挖掘社区创新策源力及源动力，赋能社区创新发展，提升创新核爆效应。**开展现状调查评估**，摸清底数，分析社区特征、周边环境及交通情况等，收集创新企业、人才等创新主体需求，总结社区发展优势与制约因素。**把握创新策源力**，评估社区在创新资源的驱动类型、集聚程度、空间布局等特征，充分发挥大学、科研院所、创新企业的支持与外溢作用。**抢抓创新源动力**，开展人群画像分析，结合人群结构、密度、分布和空间需求，扩大人才吸引力和集聚优势，提升人才交流交往频率，激发创新活力。

（五）突出功能引导。强调策划先行，推动研发生产、商业商务、居住生活等功能合理配置。**先行开展功能策划**，衔接全市创新发展总体格局，明确社区目标定位、功能配置、业态组合和运营模式，提出功能引导方案。**放大产业发展优势**，集聚社区创

新力量、创新资源、创新要素，明确社区产业发展引导方向，强化创新策源和技术应用转化能力。

（六）突出整体意象。彰显资源本底和社区特色，以品牌建设引领空间整体意象塑造。**打造特色品牌**，挖掘海派街区、滨水区域、沪派郊野等地区的自然人文特质，开展空间基因识别，实现品牌塑造与空间形象的深度融合。**加强总体设计**，将地区特色要素转化为建筑色彩、材质、形态等空间设计元素，打造特色鲜明的空间意象。

（七）强化创新触媒。推动在沪战略科技力量联动协同，“产学研用”创新空间一体化布局，实现“从 0 到 10”和“从 10 到 0”相贯通。**推动创新策源集群**，聚焦原始创新和关键核心技术突破，利用存量空间资源，引导国家实验室、高水平研究型大学、科研院所、新型研发机构及高质量孵化器等策源载体集中布局。**协同布局创新载体**，推动大学校区、科技园区、公共社区开放融合、联动发展，依托大学、科研院所等溢出效应，毗邻建设概念验证、小试、中试平台（基地）等功能设施，加快科学智能开放社区建设。**打造社区“创新坊”**，聚焦人工智能 OPC 等创新创业需求，融合联合办公、专业服务、会议交流、路演展示、跨境互联等功能，形成集成式、共享式的创新生态综合体，提供更多低成本、轻启动、助成长的创新创业空间，支持青年创新创业。

（八）强化空间营造。坚持“无设计不建设”，采用精细化设计手法，打造开放复合、多元精彩的高品质空间。**促进功能复**

合、无界开放，推动街坊布局平面混合，建筑空间垂直复合，打破研发、社交与休闲壁垒，形成“楼下喝咖啡、楼上搞研发、楼顶享休憩”的空间利用模式。引导建筑底层设置商业与公共功能，沿街布局特色小店市集、咖啡书吧和口袋公园等场所，优化小微空间、背街小巷环境，打造有活力、有特色、松弛的背街空间。**鼓励空间灵活利用**，通过空间布局、功能分区、设施配置的动态调整，适配多样创新活动。预留弹性空间支持小微创新实验，鼓励增加共享中庭、开放楼梯、露台屋顶等交互式空间。推广“潮汐式”分时空间使用，将文体设施、公园绿地、道路街巷等空间错峰用于户外活动与创意集市等。

（九）强化交往交流。推进活力界面塑造、慢行网络贯通和空间灵活适配，构建催化偶遇交流的“第三空间”。**开展街巷闲适空间设计**，强化街角街景、风情铺面、户外招牌、景观照明、道路断面等特色化设计，在街道街巷底层和街角空间，增加不同尺度、随处可坐的外摆空间、休憩座椅，营造激发交流交往、独处静思、灵感乍现的街道界面与场景。**营造通畅宜人慢行环境**，采用小街区、密路网布局，设计串联创新空间的步行骑行线路，通过公共连廊、景观步道实现舒适通行、无缝连接，沿线布局口袋公园、便民驿站等休憩交流空间，结合文创、生态元素打造慢行场景，定期策划限时步行街、无车日等活动。

（十）提升文化氛围。打造形式多样的文化艺术设施，吸引和培育创新社群，实现科技创新与文化创意的双向赋能。**塑造社**

区文化符号，将其融入标志性建筑、公共空间、城市家具、导视系统等设计，形成连贯的视觉体验。强化叙事性设计，运用数字化多媒体手段，在公共建筑立面、公共广场及街道家具中场景化呈现社区文化特征。**营造社区文创氛围**，布局演艺剧场、艺术展馆、快闪商店等文化交往空间，植入涂鸦墙、艺术装置等趣味艺术元素。引入艺术家驻留计划，开展社区公共艺术创作、文创空间运营、节日活动策划等共创项目。

（十一）提升配套环境。推动基础设施优化提质，构建覆盖全面、资源共享、响应当下、面向未来的设施体系，建设完整安全韧性社区。**精准配置生活服务**，差异化布局优质教育、医疗及特色商业服务，打造高品质居住空间，提供心理咨询、共享厨房、健身房、冥想空间等个性化服务设施。**织密基础设施网络**，强化社区与铁路枢纽、轨道交通站点等关键交通节点的便捷连接。实施基础设施智能化改造，适度超前布局网络、算力、数据和感知等新型基础设施，加快打造城市智慧感知“第八通”。

（十二）提升活动密度。强化社区活动多元供给，提升活动频率，推动形成持续活跃的创新社群。**提供企业成长服务**，联动大学、企业、行业协会等资源，举办行业沙龙、创投对接、专业培训等成长服务活动，开展主题论坛、技能实训、跨界交流等共建活动，组织项目路演、技术发布会等成果推广活动。**丰富社区活动类型**，提高小微活动节点布局密度和举办频次，鼓励引入专业团队，开展品牌快闪、潮流市集等活动，支持居民、企业自发

组建兴趣社群并开展知识分享、主题节庆等活动，制定“社区活动日历”，增强社区活动参与粘性。

（十三）注重多链融合。支持建立协同创新机制，探索“上下楼就是上下游”的垂直生态模式，合理布局楼栋功能，促进形成“企业出题、院所答题、政府助题、市场验题”的协同机制，加强基础研究、技术攻关、成果转化、人才培养，推动创新链、产业链、资金链与人才链的深度融合。

（十四）注重多样场景。推动消费体验赋能社区发展，试验应用赋能创新产品优化。**打造体验式消费新场景**，改造提升老旧商业街区、生活街区，鼓励有条件的商务楼宇加密裙房并焕新激活底层空间，构建消费购物、文旅体验、体育赛事等多元融合数智场景。**推动科创点亮社区生活**，鼓励创新产品应用与社区功能提升双向赋能，通过社区场景资源开放，为创新产品提供应用验证环境，加速产品迭代优化，降低验证和试错成本，提升社区教育、医疗、就业、养老等领域数智服务能力。

（十五）注重政策激励。强化规划资源政策集成，聚焦社区功能策划、规划设计、建设实施、运营管理全过程，在空间弹性适配、指标灵活设置、资源统筹配置等方面提供支持举措，为新技术、新业态、新模式的探索应用提供空间“试验田”。

三、政策支撑

（十六）深化融合管理和空间适配。在确保主导功能的基础上，深化规划编制阶段中零类用地融合管理政策应用。推动产业

融合管理要求（M0）应用，鼓励配置概念验证中心、中试平台、都市智造等功能。推动公共设施融合管理要求（C0）、绿化融合管理要求（G0）应用，鼓励混合设置适配创新人才需求的特色公共服务设施。

（十七）探索推广综合用地政策。在市、区确定的创新型社区试点区域，对已储备但近期末开发的地块，探索高度弹性融合的产业综合用地、公共设施综合用地、居住综合用地等政策，原则上主导功能建筑面积占比不低于总建筑面积的 50%，适建范围正负面清单等具体要求可参照复兴岛综合发展区相关政策执行。

（十八）支持功能弹性转换。在不影响远期规划功能实现、不影响相邻关系且符合相关环保、消防、安全等标准的前提下，鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，原则上允许以 5 年为限，享受不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。针对存量低效商务楼宇，以保持楼宇主体不变、产证性质不变、主体结构不变为前提，可结合创新型社区功能定位和实际需求，在一定时期内兼容其他业态，具体兼容用途和年限可经认定后实施。

（十九）强化创新空间指标灵活性。创新型社区内的地块，在符合整体功能导向和高标准环境品质的前提下，允许相关控制指标统筹平衡。在规划编制阶段，以区域绿化总量不低于规划控制要求为前提，允许不同地块附属绿地率进行统筹；单地块附属绿地向公众开放的，400 平方米以上纳入公共绿地计算；同一建

设主体、多地块开发建设的，允许按规定在实施阶段统筹考虑容积率、绿地率、地下空间等指标的跨地块平衡。城市更新过程中，针对老旧建筑，在满足安全与不减损相邻地块权益的前提下，日照时间、建筑间距、建筑退让等指标执行现行标准确有困难的，经专家评审后，可按照不低于现状进行审批。

（二十）鼓励创新空间规模化发展。存量低效产业用地涉及多个产权主体的，鼓励通过土地置换、以房换地等多种方式，完成所有权、经营权或使用权归集后实施更新。在符合自持要求的前提下，支持产业链上下游企业、不具备单独拿地条件的企业以产业联合体形式拿地，项目建成后可按出让合同约定办理房屋所有权首次登记。

（二十一）拓展创新空间供给渠道。支持各类存量低效或闲置资源的物业权利人通过整体退出、自主转型升级、合作开发或引入第三方运营等方式盘活空间资源。支持符合要求的工业用地实施使用权转让、出租、抵押二级市场行为。乡村郊野地区可采用点状供地、组合供地等方式，通过集体经营性建设用地入市、作价入股等路径，提供创新空间。城市更新实施主体提供为创新服务的公共要素，依规享受容积率奖励、土地出让金优惠等政策。底层架空空间用于公共用途或非营利性公共服务设施的，跨地块或街坊连通的空中连廊用于公共用途的，其建筑面积可不计入容积率。鼓励在创新型社区及周边地区，通过商务楼宇功能更新拓展及依法合规收购存量商品房等，提供更多创新人才租赁住房、

青年公寓、职工宿舍等。在确保符合规划要求、守住安全底线的基础上，探索建设产业配套类居住产品，定向供应给周边符合条件的入驻企业员工使用。

四、实施推进

（二十二）加强统筹组织和实施。强化市级政策赋能和市区统筹协调，形成市区一体推进机制。各区（管委会）规划资源部门衔接落实全市和地区“十五五”规划，制订行动方案，深化试点空间范围、任务目标、项目清单、时序安排等内容，明确年度实施计划。2027年，抓紧推进试点行动方案实施。2028年，创新型社区试点规划建设初见成效。2030年，全市建成一批具有影响力的创新型社区。

（二十三）推动创新型社区智慧治理。提升科学化、精细化、智能化水平，依托量子城市时空智能建设，夯实城市治理数字底座，加强城市治理模型和智能体应用，依托人工智能技术，为创新企业和人才精准提供个性化数智服务。

（二十四）推动形成多方共治格局。依托专家委员会、“三师联创”等专业力量，强化全过程技术支撑。鼓励建立综合统筹平台，整合区域资源，负责区域性、功能性项目的实施运营。鼓励市场参与，引入专业化运营机构，支持各类创新主体参与创新型社区的建设运营并提供集成服务。

公开属性：主动公开

上海市规划和自然资源局办公室

2026 年 9 月 30 日印发
