

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2025〕87号

关于印发《上海市规划资源领域 聚焦提升企业感受，持续打造一流 营商环境行动方案》的通知

各区规划资源局、各派出机构、局属各相关单位：

为深入贯彻党中央、国务院关于优化营商环境的决策部署，全面推进实施《上海市聚焦提升企业感受 持续打造国际一流营商环境行动方案》（沪府办发〔2025〕1号），市规划资源局制定了《上海市规划资源领域聚焦提升企业感受，持续打造一流营商环境行动方案》，已经第47次局长办公会审议通过。现印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市规划和自然资源局
2025年3月17日

上海市规划资源领域聚焦提升企业感受， 持续打造一流营商环境行动方案

2025 年，规划资源部门全面落实市委、市政府关于优化营商环境的决策部署，围绕获取经营场所的便利度，聚焦提升企业感受，对标国际最高标准、最好水平，持续打造规划资源领域一流营商环境。

一、对标世行评估，持续深化改革创新

（一）深化“获取经营场所”指标改革

1. 保障服务各类重大工程、重点产业项目建设。通过“保开工、促竣工”，推进“十四五”重大工程建设任务落实。强化重大工程审批专人服务、全程帮办、容缺受理等服务保障，加快重大工程协调推进。在市政项目中推广应用“项目分期、方案分步、征收分段、供地分层”、以方案征地等政策，全力做好用地保障。支持重点产业项目参照重大工程进行管理。

2. 深化重点企业“服务包”工作机制。落实全市经济运行调度、招商服务一体化工作要求，深化重点企业“服务包”工作机制，重点协调解决产业项目涉及的规划调整、土地出让、竣工验收、不动产登记等诉求，健全市、区、街镇（园区）、企业四级联动，助力企业破解难题。

3. 持续优化建设项目全流程审批。进一步巩固提升建设项目“多审合一、多证合一、多验合一”改革成效，推进建设用地规

划许可证、建设工程规划许可证“两证合一”，探索用地用林审批联动。拓展设计方案行政协助范围，将轨道交通安全保护区审查、供水、燃气等事项纳入行政协助管理系统。

4. 继续深化全过程“多测合一”改革。按照“同一标的物只测一次”的原则，持续优化工程建设项目规划资源全流程管理涉及的测绘业务流程。提升地籍调查服务，加强各环节调查工作协同。

5. 持续推进区域评估和用地清单制。指导各区政府、相关管委会全面开展区域评估，支持张江科学城、临港地区等有建设需求的成片开发地区，逐步实现区域评估的覆盖。促进各市级主管部门持续公布相应评估事项的政策文件、技术标准、成果认定和应用机制。强化区域评估和用地普查事项的成果应用，简化或减少单个项目相关专项评估评审。进一步拓展“用地清单制”，主动向企业提供供水、供电、排水、通信等市政管线基础信息。

6. 优化不动产登记协同服务。加强本市房屋登记、交易、缴税系统集成和数据共享，稳妥推进房屋买卖转移登记“全程网办”，优化办理服务。持续深化不动产登记与项目审批衔接，进一步推广交地即交证、竣工即交证、交房即交证。深化登记与银行等金融机构对接，进一步推广交证与抵押联办、带押转贷抵押、带押过户等登记服务。

7. 深化“全程网办”“跨省通办”。进一步推进“互联网+不动产登记”，优化网办服务，更新办事指南，提升不动产登记网办比例。深化打造“全程网办”为主、线下帮办为辅的一体化“跨省通办”示范样板，扩大远程虚拟终端应用，进一步推动制度化、标准化、规范化，提升企业和群众异地办证的便利度。

8. 优化不动产登记查询与投诉服务。持续优化不动产信息查询，不断完善“一站式”尽职调查查验平台，新增抵押权人查询、不动产物码查验等服务，便利企业、个人在交易、抵押时准确获取、核实不动产相关信息。优化上海市不动产登记投诉平台和地籍调查投诉平台并在线公开，强化企业和群众的监督。

（二）优化破产企业信息查询

9. 拓宽破产管理人在线查询破产企业信息范围，提升查询便利度。支持破产管理人依法履职，拓宽查询范围，优化在线查询功能，整合线下查询窗口和流程，进一步便利管理人查询破产企业不动产登记信息。

（三）优化公用基础设施服务

10. 持续完善市政管线数据库，便利企业获取管线信息。持续更新全市供水、供电、燃气、通讯等专业管线数据，根据项目建设需求提供《管线信息分析报告》，便利企业获取建设地块相邻道路的各类市政管线信息。优化工作流程，提升获取《管线信息分析报告》的效率。

二、聚焦企业需求，加强为企服务

（一）优化政务服务，升级“智慧好办”

11. 优化窗口服务、帮办服务和自助服务。以提升企业和群众满意度、获得感为导向，加强市区联动，进一步推进“窗口布局合理、办事效能提升、形象作风升级”的规划资源行政审批和不动产登记窗口建设，全面提升窗口服务质效。持续打造“021”帮办服务体系，拓展线上、线下帮办渠道，提高帮办频率和帮办质量。及时将线上、线下人工帮办的有效解答，纳入知识库动态

更新，增强自助服务能力。

12. 加强数字赋能，优化升级“智慧好办”。聚焦“人工智能+政务服务”，结合规划资源“带图审批”的特点，深化智能申报和审批服务，强化技术赋能，升级“智慧好办”，优化建设项目竣工规划资源验收（管线工程）、抵押权登记（首次登记）等高频事项的办理，通过图形解析、指标自动核算、在线质检，实现少填少交智能审，提升报建和审批效能。

（二）强化空间要素保障

13. 积极应用产业用地融合管理政策。在张江科学城产业用地融合管理要求（M0）政策试点基础上，扩大到有条件运用 M0 政策的国家公告开发区或产业社区，在确保以产业为主导功能并满足环保、安全、相邻关系等条件下，用地性质可在工业、研发、仓储（危化品仓储除外）间进行转换或混合设置。

14. 优化土地供应机制。坚持“项目跟着规划走，要素跟着项目走”，提高土地要素保障水平。降低企业用地成本，实行先租后让、租让结合、长期租赁等多元化土地供应方式。对位于同一产业链的关键环节、核心项目，涉及两宗用地以上的可组合供应。支持工业项目分期支付土地价款，首期按不低于 50%的比例缴纳土地出让价款，剩余价款在出让合同生效之日起一年内全部缴清且不计利息。经出让方同意并在合同中约定后，企业缴纳首期价款、取得建设工程规划许可证，即可开工建设。

15. 提高土地利用效率。推动低效存量产业用地分类处置，支持企业自主转型升级或引入第三方合作等方式进行盘活，鼓励园区平台采取多种方式开展低效处置。在符合结构安全、消防、

环保等要求下，支持工业仓储、研发等产业空间与配套功能设施进行复合利用。

16. 推动解决土地使用权到期续期。根据企业需求，研究明确本市工商业用地使用权延期和到期后续期相关政策口径，指导各区办理工商业用地使用权延期和到期后续期手续。结合国家即将出台的政策，进一步完善本市土地使用权到期续期政策。

（三）优化涉企监管检查

17. 规范行政执法，落实“双无”清单。在规划资源领域推广行政“检查码”，探索运用新技术减少现场检查频次，提高智能预警和态势感知水平。研究“无感监管”对象清单和“无事不扰”事项清单，对纳入清单的企业和事项原则上不主动开展现场检查。

18. 深化包容审慎监管。严守耕地保护红线和规划资源管理底线，进一步完善行政处罚裁量基准，细化从轻、减轻行政处罚情形。研究扩大《规划资源领域轻微违法行为免罚清单》的适用情形，对程序性违法未造成实体性危害后果、或危害后果轻微并及时改正的，采取批评教育、指导约谈等措施，免予处罚。

19. 全面推行信用修复。全面落实规划资源领域行政处罚决定书和信用修复提示函“两书送达”，对于按期完成整改的企业，及时开展信用修复，消除因行政处罚带来的诚信制约。

三、夯实基层基础，创建特色营商环境

（一）加强规划引领资源统筹，强化服务保障

20. 坚持规划引领、资源统筹。发挥规划的战略性和全局性和前瞻性作用，坚持“上海 2035”总体规划确定的空间发展格

局，强化资源要素配置和保障能力，提升超大城市空间治理水平。

21. 加强规划资源服务保障。拓展“获取经营场所”营商环境专栏功能，动态更新相关政策文件、规划成果，优化“以图查规、以图查房”。公开产业基地和产业社区控制线、战略预留区控制线和生态保护红线。开展地质安全风险调查评价与区划，形成地质安全风险“一张图”；优化地质分区灾评单元，动态更新分区灾评报告；优化分区索引，提升成果报告应用便利性；强化地质信息应用与服务，主动向企业公开各类地质成果信息。

（二）创建区域特色营商环境

22. 鼓励重点区域创新引领。支持浦东新区、临港新片区、虹桥国际中央商务区、东方枢纽国际商务合作区等区域开展营商环境改革先行先试，形成可复制、可推广经验。鼓励各区结合自身特色、企业需求，创新工作方法，加强园区专业服务，创建特色品牌。

（三）推动楼宇更新和活力街区建设

23. 实施商务楼宇更新提升行动。加强分区指导，完成10个试点商务单元更新提升方案。制定《推进本市商务楼宇更新提升的实施意见》，推动空间优化、服务优化、功能转换和能级提升。支持浦东、静安、徐汇等区实施商务更新单元试点。

24. 建设活力街区，提升城市“烟火气”。推动试点街道开展15分钟社区生活圈“掌上通宝”场景开发应用，实现社区商业等公共服务资源与居民之间形成智能链接。指导各街镇通过社区规划统筹空间资源，提升社区商业空间环境品质。鼓励各街镇梳理各类可用于社区服务的空间资源，引入社会力量培育多元业

态，提升街区活力。

25. 加强对城市更新主体的服务与指导。推进试点实施，总结案例经验，进一步发挥“三师”联创作用，加强历史风貌与城市更新的有机融合，形成高品质综合解决方案，推动更新项目落地。依托城市更新开拓者联盟等平台，开展招商推介等活动。进一步形成城市更新规划资源集成文件，深化可持续城市更新模式。

四、加强宣传培训，营造良好营商环境

26. 加强改革政策宣传与培训。面向基层、企业和公众，广泛运用随申办、局官微、一网通办等信息化平台，主动公开改革政策，提高覆盖面和知晓度。定期开展规划资源业务培训，开展多渠道、多形式的政策解读活动。

27. 加强改革案例与成效的宣传。举办优化营商环境交流大会，交流、推广先进经验。总结规划资源营商环境优秀案例，表彰先进集体和个人，营造“人人都是营商环境、事事关乎营商环境”的良好氛围。

28. 强化政企沟通、完善改革政策。定期走访园区、企业，发挥好重点企业服务包、企业座谈会、企业服务专员等沟通机制作用，提升企业、群众对营商环境工作的参与度。充分发挥营商环境体验官政企协同“传感器”作用，定期听取意见、评估相关政策，将企业真实感受转化为政策优化的抓手，提升政策的适配性。

公开属性：主动公开

抄送：各区政府，市相关部门。

上海市规划和自然资源局办公室

2025年3月17日印发
