

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源详〔2024〕124号

## 关于印发《2024年上海市城市更新 规划资源行动方案》的通知

局机关相关处室、局属相关单位、各区规划资源局、各有关单位：

经研究，现将《2024年上海市城市更新规划资源行动方案》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2024年4月10日

# 2024年上海市城市更新规划资源行动方案

为贯彻落实市委、市政府对城市更新工作的总体部署，全面落实十二届市委四次全会和全市城市更新推进大会精神，市规划资源局按照2024年市政府工作报告明确的工作要求，形成2024年上海市城市更新规划资源行动方案。

## 一、工作目标

深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，聚焦“五个中心”建设和高质量发展，坚持以人民为中心的思想，深入推进落实《关于深入实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》，坚持一个统领、五个统筹，积极稳妥、有力有序实施城市更新行动，推动项目全流程贯通，推出一批显功能、惠民生、强辐射、见示范的更新案例，结合项目推进，持续完善各类政策，全力推动城市更新模式不断创新。

## 二、基本原则

**坚持总体规划统领。**围绕“五个中心”建设，算好更新的总量、结构、布局三本账，通过城市更新促进空间布局的结构优化，着力提升中心城区核心功能，引导产业和公共服务资源向新城导入，促进职住平衡，提升城市品质，提高宜居宜业程度。

**注重目标全覆盖。**充分调动各类市场主体，全面推动居住、商业商办、产业、公共中心和开放空间五类主体功能区域的更新，推动城市高质量发展。

**强化机制模式创新。**贯彻落实“三师”负责制，扩围统筹资源、强化设计、破解难题，形成综合性、高品质解决方案。创新

资源配置方式，突出空间资源总量、存量、增量、减量、质量“五量”调控，推动资源、资产、资信、资金“四资”贯通。

**推动管理流程优化。**按照高质量贯通要求，强化全周期闭环管理，细化明确关键环节的操作要求，推动项目走通全流程。

### 三、行动任务

#### （一）规划引领行动

聚焦居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同更新类型，开展五年更新单元和年度工作任务谋划。

**1. 编制各区年度更新单元规划实施报告。**为明确工作目标，各区综合考虑现状土地利用、产业绩效情况，对标区域发展目标，挖潜空间资源，谋划5年城市更新任务，组织专业技术团队深化研究，明确2024年推进实施的城市更新单元相关要求。

**目标任务：**2024年4月完成各区年度更新单元规划实施报告的编制；**责任部门：**各区规划资源局，市规划资源局（详规处、编审中心）。

**2. 划示全市城市更新单元。**为推进更新蓝图划示，结合总体规划中期评估工作、各区年度城市更新单元规划实施报告，加强更新任务统筹，通盘考虑资源盘活供给，明确1-3-5年各区集中推进城市更新的重点区域，划示更新单元范围。

**目标任务：**2024年6月形成5年城市更新单元蓝图。**责任部门：**各区规划资源局，市规划资源局（详规处、编审中心、市规划院）。

#### （二）“三师”联创行动

**3. 持续推进第一批试点城市更新单元。**组织“三师”团队，推动城市更新单元规划实施方案的完善和审批；开展招商，推进建筑设计方案的编制，按需推进控详规划完善。

**目标任务：**2024年9月形成城市更新单元规划实施方案，

条件成熟项目 2024 年 12 月形成项目建筑设计方案，按需推进控详规划完善。**责任部门：**各区规划资源局，市规划资源局（详规处、风貌处、利用处、编审中心、地调院）。

**4. 全面推进本年度启动的城市更新单元相关工作。**全面有序推进更新行动，落实“三师”联创机制，明确城市更新综合实施平台，组建“三师”团队，针对居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同类型的更新单元，开展规划谋划、方案设计、综合评估等联创工作。

**目标任务：**2024 年 5 月明确“三师”团队名单，2024 年 9 月完成“三师”联创初步成果，2024 年 12 月形成更新单元规划实施方案稳定成果。**责任部门：**各区规划资源局，市规划资源局（详规处、利用处、风貌处、建管处、编审中心、地调院）。

### （三）地区推介链接行动

**5. 推动地区策划招商链接活动。**为保障项目落地实施，一是针对城市更新单元，组织开展城市更新综合实施平台招募；二是针对城市更新项目，根据城市更新单元规划实施方案，组织开展项目推介和实施主体招商；三是针对有需求的零星更新项目，开展实施或运营主体招商。

**目标任务：**根据市商务委全球招商时间节点要求，完成相关推介资料准备。各区结合更新单元工作推进情况，形成年度招商计划并推进相关工作。城市更新开拓者联盟于 2024 年每个季度分别组织一次招商推介会。**责任部门：**各区规划资源局，市规划资源局（风貌处、详规处、建管处、利用处、编审中心），城市更新开拓者联盟。

### （四）项目实施贯通行动

**6. 推动项目全流程贯通。**为推动项目走通全过程，按照城市

更新谋划策划、项目计划、实施方案、实施建设、运营管理 5 个阶段的工作要求，结合试点项目的推进，进一步细化完善各流程环节的具体操作要求。**一是**按照简化流程、提高效率的要求，完善城市更新单元规划实施方案及相应的控详规划编制流程。**二是**细化作价出资（入股）等资源配置创新、土地出让金缴付方式优化的操作要求。**三是**根据“三师”负责制全程贯通要求，探索 BIM 建筑方案走通规划、建管、土地全过程。**四是**探索虚拟注册登记，创新房屋首次登记、预告登记等制度，明确不动产登记收件及流程要求。

**目标任务：**2024 年 12 月结合试点项目的贯通推进，按需形成相关工作指南。**责任部门：**市规划资源局（详规处、利用处、建管处、风貌处、登记局、信息处）、各区规划资源局。

#### **（五）政策标准完善行动**

**7. 形成相关成果编制要求和成果规范。**为指导“三师”高效、高质量开展工作，结合试点项目推进，研究形成城市更新单元规划实施方案和相应的控详规划编制要求和成果标准；更新项目建筑设计方案（BIM）编制要求和成果标准；城市更新综合价值评估报告编制要求和成果标准。

**目标任务：**2024 年 12 月形成相关成果编制要求和标准。**责任单位：**市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、信息处、编审中心、地调院）

**8. 开展政策跟踪评估。**为持续推进政策完善，坚持问题和实施导向，结合更新项目推进，调研、收集、评估金融机构、开发运营企业、专业咨询部门等各类主体政策建议，制定上海市城市更新发展报告；及时评估规划资源“1+3”等政策文件的落地实施情况，形成政策评估报告，提出政策标准优化建议。

**目标任务：**2024年12月形成上海市城市更新发展报告和规划资源政策评估报告。**责任单位：**市规划资源局（编审中心、地调院、详规处、利用处、风貌处、建管处），城市更新开拓者联盟。

#### （六）专业技术保障行动

**9. 组建“三师”资源库。**为帮助各区根据项目需求高效匹配技术力量，依托规划协会、土地估价师协会等专业协会的资源，结合城市更新项目特点，按照“三师”负责制工作要求，形成策划、规划、建筑、景观、经济、评估等多专业领域的技术资源推荐库。

**目标任务：**2024年8月形成全市“三师”资源库。**责任单位：**市规划资源局（编审中心、风貌处、详规处、建管处、利用处、规划协会、土地估价师协会）

**10. 充分发挥专家力量。**为发挥专家智慧，保障城市更新项目高品质推进，组织城市更新专家委员会开展实体化运作，参与各区年度更新单元规划实施报告、更新单元规划实施方案、更新项目建筑设计方案的评审和咨询，以及相关培训工作。

**目标任务：**组织专家委员会按需开展评审、咨询和培训。**责任单位：**市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、编审中心）。

#### （七）数字赋能增效行动

**11. 构建城市更新区域识别模型。**为提高更新需求识别效率，依托规划资源“一张图”信息平台，搭建城市更新单元识别分析模型，利用土地利用现状、建筑物质量和使用情况、土地绩效水平、国土空间规划等相关数据，开展多维度数据的叠加分析，明确城市更新重点区域，并探索开展智能化更新导向评估。

**目标任务：**2024年5月明确开发需求，2024年12月完成模型算法搭建，推进试点开发应用。**责任部门：**市规划资源局（信

息处、编审中心、详规处、利用处、测绘院、地调院）。

**12. 搭建城市更新审批管理数字孪生模型。**为加强流程贯通的信息化支撑，按照四资贯通要求，建立支撑虚拟 BIM 建筑方案审批、资产评估、登记的城市更新单元数字化档案，明确数据标准和成果要求，并与规划、土地、建管、登记等审批信息系统进行联通。

**目标任务：**2024 年 6 月形成工作方案，2024 年 12 月明确开发需求。**责任部门：**市规划资源局（信息处、利用处、风貌处、建管处、详规处、登记局、测绘院、编审中心）。

#### （八）资源整合提升行动

**13. 谋划城市更新资源池。**为统筹协调各方资源，依托产业用地绩效评估和分类处置、土地整备试点、国企“四个一批”、商务楼宇高质量发展等相关工作，结合主城区、大吴淞、大东方、大虹桥、大吴泾、新城等重要区域规划研究和实施推进，集中整备、储备适当规模的土地资源，谋划可以统一规划、统筹调配使用的土地资源池。

**目标任务：**2024 年 12 月形成土地资源池建立工作方案。**责任单位：**各区规划资源局，市规划资源局（土地储备中心、实施处、利用处）。

#### （九）社会协同联动行动

**14. 开展城市更新培训交流。**为凝聚社会共识，营造高质量更新氛围环境，鼓励社会协同各方参与，形成城市更新前沿理论介绍、政策文件解读、“三师”实践经验交流、行业经验分享等方面的课程包，建立行业专家、政府相关部门、“三师”团队、更新各类主体代表构成的讲师团，形成城市更新精品课程体系，明确大都市城市更新公开课系列安排，持续开展培训交流。

**目标任务：**2024年3月形成全年度培训方案，按计划推进全年培训工作。**责任单位：**市规划资源局（局干校、规划协会，相关处室）。

#### （十）先锋示范推广行动

**15. 开展系列新闻宣传。**为增强城市更新的社会影响力，针对居住、商业商办、产业、公共中心和公共空间等不同类型，以及大、中、小等不同尺度的更新项目，邀请各区结合已经开展的案例进行组稿，开展系列宣传。

**目标任务：**2024年4月形成新闻宣传工作计划，按计划推进全年新闻宣传工作。**责任部门：**各区规划资源局，市规划资源局（公众处、详规处、编审中心）。

**16. 开展上海城市更新优秀案例评选。**为激发社会各方动力，选取上海城市更新进程中具有一定影响力、代表性和创新性的实践项目，开展多元奖项评选。同步提炼优秀项目案例情况、创新做法、实施成效，形成更新案例集。

**目标任务：**2024年12月完成案例评选，形成案例集。**责任部门：**城市更新开拓者联盟，各区规划资源局。

**17. 开展研讨活动举办。**为营造全社会参与城市更新的氛围，结合城市更新最新政策、规划资源领域热门议题和优秀城市更新项目实践组织研讨活动，进行专题交流。

**目标任务：**2024年三季度开展1次更新研讨会（可考虑结合城市更新开拓者联盟季度推介活动开展），启动优秀案例评选；2024年12月举办年度总结大会，发布上海城市更新发展报告，对优秀案例进行颁奖宣传。**责任部门：**城市更新开拓者联盟，市规划资源局（详规处、编审中心），相关区规划资源局。

**18. 开展相关书籍编纂。**为总结城市更新新模式规划资源的

创新与实践，结合主题教育大调研成果，将上海城市更新政策创新、试点实践等内容整合形成相关书籍。

**目标任务：**2024年12月形成城市更新规划资源创新实践书籍提纲。**责任部门：**市规划资源局（编审中心、详规处、风貌处、建管处、利用处、政研科技处）

#### 四、保障措施

**（一）强化统筹协调。**市、区两级统筹联动积极推动城市更新工作。市规划资源局履行城市更新领导小组办公室副主任单位职责，加强指导、服务、协调。各区政府（管委会）加强组织保障、经费保障，推动区级层面政策制定和重要更新项目落地。各区规划资源局主动作为，积极开展城市更新相关工作的协调和服务，充分调动各类主体的更新积极性。

**（二）强化机制保障。**结合控详规划市区一体、产业用地绩效评估、土地整备试点、“四个一批”等相关工作，以及培训研讨等各项活动的举办，建立市、区定期沟通机制，跟踪项目进展，畅通更新项目推进过程中的问题、困难反馈渠道，推动市、区两级城市更新政策的不断完善和具体问题的协调解决。组建市规划资源局城市更新工作专班，建立定期例会制度，统筹协调各项工作，定期专报工作进展。

**（三）强化示范带动。**鼓励各区结合城市更新项目的开展，积极试模式、试机制、试规范，加快项目推进，总结经验做法，加强示范性项目的宣传，促进形成“比学赶超”的工作态势，提振市场预期，提高居民满意度，营造全社会参与和支持城市更新工作的良好氛围。

附件：2024年上海市城市更新规划资源行动方案任务分解表

公开属性：主动公开信息

---

上海市规划和自然资源局办公室

2024年4月10日印发

---