

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源更〔2026〕83号

关于印发《2026年上海市城市更新 规划资源行动方案》的通知

各区规划资源局、各管委会规划资源部门、各有关单位：

现将《2026年上海市城市更新规划资源行动方案》印发给你们，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2026年3月12日

2026年上海市城市更新规划资源行动方案

贯彻落实中央城市工作会议精神，以推进城市更新为建设现代化人民城市的重要抓手，坚持“一个统领、五个统筹”，建立可持续城市更新模式和政策法规，深化“三师”联创机制，持续推进城市更新行动，制定本方案。

一、统筹更新任务

行动 1：加强规划引领与任务统筹

——任务 1：协同开展《上海市城市更新专项规划》编制工作。强化城市总体规划对城市更新的引领作用，进一步完善城市更新规划体系。以“上海 2035”总规为依据，紧密衔接近期实施规划，协同市更新办开展《上海市城市更新专项规划》编制工作。

——任务 2：推进《上海历史文化名城保护规划（2024—2035 年）》编制与实施。完成规划报批并做好批复后的宣贯和实施工作。深化老城厢历史风貌保护专项规划编制研究。

——任务 3：制定全市各区年度城市更新规划实施报告。结合全市和各区“十五五”规划实施，明确年度更新目标，谋划 3-5 年更新工作，制定和实施更新单元等年度重点任务。

行动 2: 发挥“三师”联创机制作用, 推动更新规划编制与实施

——任务 4: 推动重点地区更新提升。加快推进黄浦江滨江中北段(含复兴岛)、世博浦西片区等重点地区规划功能提升; 强化“中城地带”资源盘整和转型提质; 加快实施《关于聚焦科创中心建设, 推进存量空间资源盘活, 支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见》, 持续推进“一江一河”、大虹桥、大吴淞、东方枢纽等重点地区规划实施。

——任务 5: 推进更新单元规划编制与实施。开展普陀岚灵新村坊、浦东新场等更新单元规划编制; 推动外滩-01、02、徐家汇-01 等更新单元规划实施。

——任务 6: 推进零星更新项目的方案制定与实施。按照各区年度城市更新规划实施报告, 加强对重点零星更新项目的统筹指导, 推进项目实施落地。

二、统筹更新政策

行动 3: 建立可持续城市更新政策法规

——任务 7: 完善城市更新相关法规规章。配合开展城市更新条例修法和全国人大相关立法调研工作; 推进《上海市土地储备办法》修订, 持续完善土地储备新机制相关配套政策规范标准制定; 研究制订《产业用地管理办法》, 深化存量产业用地盘活政策举措。

——任务 8：迭代城市更新规划土地支持政策。落实《自然资源部 住房城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，深入实施《关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（2025 版）》，聚焦外滩第二立面和漕河泾等重点更新区域，研究迭代规划土地支持政策。完善形成老城厢历史风貌单元保护导则，推动老城厢相关风貌保护项目实施。研究制定工业用地二级市场管理办法，探索建立产业用地价格监测体系。

——任务 9：制定城市更新相关技术文件。深入实施《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）》，形成“三师”联创更新单元规划成果规范。深化实施《上海历史风貌保护指南》，推进《上海历史风貌保护更新规划设计标准》（暂名）编制。

三、统筹更新行动

行动 4：协力推进商务楼宇更新提升

——任务 10：完成试点商务楼宇更新单元规划批复。完成虹桥开发区、苏河湾、真如、五角场、大柏树、漕河泾等试点商务楼宇更新单元规划批复。

——任务 11：推动商务楼宇更新项目实施。深入实施《关于推进上海市商务楼宇更新提升的实施意见》，深度参与市级专班工作，常态化协同推动商务楼宇更新试点单元和具体项目更新提升。

行动 5: 加快盘活低效产业用地

——**任务 12: 推动完成低效产业用地盘活处置任务。**深入实施《关于支持工业经济发展加强规划资源要素保障的指导意见（2025 版）》，健全完善产业用地保量控价全周期价值管理体系，动态调整绩效评估指标体系和绩效标准，加强产业用地综合价值评估应用。结合开发区用地专项治理与小散园区整治工作，推动完成 25 平方公里年度处置任务。编制《全市产业空间盘活与发展指南》，引导产业空间整合优化。

行动 6: 创新规划管理机制，深入推进“15 分钟社区生活圈”建设

——**任务 13: 创新社区生活圈规划管理机制。**以可持续社区更新为目标，创新管理机制，强化政策赋能和设计赋能，充分发挥社区规划师作用，提升社区生活圈规划在社区治理和社区更新中的空间引领和资源保障作用。

——**任务 14: 深化“多格合一”下的生活圈建设。**以党建为引领，落实“多格合一”要求，搭建多元治理平台，统筹完整社区、嵌入式服务设施、一刻钟便民生活圈等专项工作。制定和实施年度行动方案。发布《上海“15 分钟社区生活圈”规划技术标准》。

——**任务 15: 支持开展创新型社区建设探索。**以构建资源汇聚、活力融合、舒适包容的创新创业环境为目标，开展创新型

社区建设探索和研究工作，增强城市创新活力。

行动 7：创新建设“人工智能+城市更新”应用场景

——**任务 16：开发“美好生活掌中宝”等应用场景。**按照上海量子城市空间智能建设工作安排，推进“优储精供”、“详规小工单”、“找地选楼”、“匠心营城”、“数资房本”、“美好生活掌中宝”等场景开发建设。

四、统筹更新资源

行动 8：加大资源盘整力度

——**任务 17：深入实施土地储备新机制。**突出“规储供用”一体化，制订报批 2026 年度土地储备计划和土地储备专项规划（2026—2030 年），强化市级统筹。用足用好地方政府专项债政策，加强项目实施和资金的全流程管理。深入探索实施标地营造制度，研究增益增效模型和可持续运行模式，提升资源价值、发挥资源效用。

——**任务 18：加强全市城中村、旧住房改造规划资源保障。**开展全市“城中村”规划专项研究；探索新形势、新阶段背景下旧住房改造的多元更新模式；配合市级专班完成全年认定城中村改造项目的工作目标，开展相关土地供应及规划调整等规划资源保障工作。

行动 9：强化资源配置模式创新

——**任务 19：探索推广弹性和混合利用政策。**深化 M0、G0、

C0 等融合用地政策实践，完善弹性规划制度，创新过渡型规划编制。创新土地利用方式，探索完善存量补地价、临时利用、过渡期使用、混合用地等政策创新。

——任务 20：运用工商业用地使用权延期和到期续期政策，积极主动保障相关权利人合法权益。按照国家层面导向，依据《上海市城市更新条例》等有关规定，指导各区对符合条件的工商业项目加快办理用地续期手续。结合国家修法修规相关情况，进一步完善本市续期操作细则。

五、统筹更新力量

行动 10：凝聚多元社会力量

——任务 21：加大宣传交流。依托城市更新开拓者联盟等社会力量，以更新推介会、“更新面对面”等多种形式，展示交流城市更新最新实践，加大对城市更新主体的服务与指导。鼓励通过业务培训、行业交流、技术创新等手段，持续提升“三师”联创团队专业技术能力水平。

公开属性：主动公开

上海市规划和自然资源局办公室

2026年3月12日印发
