

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源风〔2023〕450号

关于印发《关于建立“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的 指导意见（试行）》的通知

各区人民政府、各管委会、各有关单位：

经研究，现将《关于建立“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2023年11月17日

关于建立“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）

按照市委、市政府关于推进本市城市更新高质量发展的工作要求，就加强城市更新专业技术支撑，探索建立国际接轨、上海特色的责任规划师、责任建筑师、责任评估师联创工作机制，提出以下指导意见。

第一条（工作目标）

强化城市更新设计赋能，加强规划、建筑、评估等多专业融合共营、集成创新，发挥专业技术团队对于城市更新的全流程统筹支撑作用，带动城市更新区域的品质提升、品牌塑造、价值彰显，努力实现城市更新综合成本平衡、区域发展平衡、近远衔接平衡，探索形成“三师”联创推动高质量发展的工作模式。

第二条（适用范围）

本意见适用于承担本市城市更新单元范围内更新改造项目的责任规划师、责任建筑师、责任评估师（以下简称“三师”）。

第三条（工作定位）

“三师”围绕城市更新单元，合力开展整体性谋划、专业性策划、合理性评估、陪伴式服务。

责任规划师是指为保障公共利益、加强城市更新谋划、统筹

区域规划实施而选聘的领衔规划师及其技术团队。

责任建筑师是指为提升建设项目品质、破解城市更新技术瓶颈、提供建设项目全流程设计咨询服务而选聘的领衔建筑师及其技术团队。

责任评估师是指为满足城市更新多元主体利益平衡需要，加快盘活低效空间资源，促进资源、资产、资信、资金贯通而选聘的领衔评估师及其技术团队。

第四条（“三师”的确定）

各区政府针对计划启动的城市更新单元，依法以公开招标或直接委托等方式聘任责任规划师，可以按需选聘责任评估师。

各区政府明确城市更新综合体后，由城市更新综合体依法以公开招标或直接委托方式聘任责任建筑师，可以按需选聘责任评估师。

“三师”中的领衔规划师、领衔建筑师、领衔评估师应是具有行业影响力的规划、建筑、评估领域领军人物，具有城市更新规划、建筑设计、不动产评估等实践经验和统筹能力。

技术团队根据其所服务的更新单元发展需求及对应职责，由规划、建筑、景观、交通、市政、评估、经营管理等相关专业技术人员组成，其技术水平应为行业领先，并具有良好诚信记录。

第五条（责任规划师的职责）

充分发挥责任规划师对于城市更新谋划、协调、统筹的重要作用。针对年度更新单元规划实施报告编制，规划、谋划、策划

联动，更新单元规划实施方案编制和控详规划完善、更新项目实施和运营管理等更新工作，开展规划统筹和技术保障。

（一）可参与年度更新单元规划实施报告编制。协助确定更新单元范围、必要的规划设计条件等内容。

（二）参与城市更新单元谋划、策划工作。重点参与目标定位、功能结构、空间意向等方面内容，同时应做好整体谋划、策划工作的技术把关，全过程参与报告的研究和论证工作。

（三）负责编制城市更新单元规划实施方案。结合城市更新单元策划报告，根据需求会商责任评估师和责任建筑师开展编制工作，研究功能结构、开发强度、道路系统、公共服务设施、市政交通设施、公共空间、历史风貌保护、城市绿色低碳等内容，明确更新单元的功能定位、开发规模、概念方案，各街坊的空间规划关键条件，以及项目构成、实施路径、实施主体、资金资源统筹安排、实施时序的设想。

（四）协同责任建筑师开展更新项目建筑设计方案编制。重点明确更新单元内项目间的衔接要求，在边界条件和底线约束方面做好严格把关；对于责任建筑师提出的有利于更新功能完善和品质提升，以及解决相关技术难点的工作意见，应做好支撑保障。

（五）负责编制控详规划优化成果。依据城市更新单元规划实施方案及城市更新项目建筑设计方案，会同责任建筑师，修改完善控详规划成果。

（六）负责开展全流程指导服务。责任规划师在区政府及市、

区相关部门支持下，搭建协商平台，听取各方意见，促进城市更新意愿达成。责任规划师应及时梳理、跟踪更新单元更新实施情况，应做好更新项目实施的评估工作。

第六条（责任建筑师的职责）

充分发挥责任建筑师在强化设计赋能、破解技术瓶颈中的主导作用。推动建筑师负责制向城市更新项目的前端和后端延伸。引导和鼓励责任建筑师提供从前期咨询、设计服务、现场指导、竣工验收直至运营管理的全过程服务。

（一）参与城市更新单元规划实施方案研究。责任建筑师配合城市更新综合体和责任规划师、责任评估师，开展前期规划研究和项目策划，以及更新项目资产价值和成本、收益测算，合理确定土地资源配置路径。

（二）负责制定城市更新项目建筑设计方案。责任建筑师根据城市更新单元规划实施方案，制定城市更新项目建筑设计方案。对于法规规范标准不适配或与历史风貌保护要求不一致的，责任建筑师组织专家和部门研究后提出综合解决方案，并开展技术论证。

（三）协同完善控详规划。责任建筑师根据城市更新项目建筑设计方案，对规划设计条件提出优化建议。协助责任规划师，在城市更新项目建筑设计方案基础上编制控制性详细规划。控制性详细规划批复后，因建设工程设计方案深化，确需调整控制性

详细规划确定的设计条件的，由责任建筑师负责组织专题论证。

（四）负责开展规划技术文件审查。在建设工程设计方案和建设工程规划许可证阶段，责任建筑师协助主管部门对设计文件开展技术审查，出具技术审查意见。经告知承诺，设计方案、施工图成果符合法律法规或通过相关论证的，规划资源部门可凭责任建筑师签字的技术审查意见，对建设工程设计方案和建设工程规划许可证免于设计成果的技术审查。行政协助环节，相关管理部门可凭责任建筑师签字的技术审查意见，出具行业管理意见。责任建筑师就技术审查应当承担相应的法律责任，负责行政复议、行政诉讼等过程的技术性应答。

（五）参与项目施工管理。加强优秀历史建筑、不可移动文物、需要保留的历史建筑等的分级分类管理，其中涉及历史建筑的保护性卸解，责任建筑师应指导拆房单位，在批复的设计方案基础上，明确建筑的保护构件清单、卸解保存要求等内容，并出具技术审查意见。建设单位可以凭责任建筑师签字同意的技术审查意见向房屋管理部门申请拆房备案手续。采用建筑师负责制的项目可免于建设项目开工放样复验，由责任建筑师负责核验开工放样成果。

（六）参与竣工验收。竣工规划资源验收阶段，责任建筑师应核查工程施工质量及历史建筑保护情况，确保更新实施品质。规划资源部门凭责任建筑师签字的竣工图纸，开展规划资源验收

工作。对规划许可内容变更未涉及工程规划许可变更管理禁止清单和限制类清单的，可采用告知承诺制、无需办理规划许可变更，在符合规划资源验收工作规范的基础上，规划资源部门凭承诺办理竣工规划资源验收。

第七条（责任评估师的职责）

充分发挥责任评估师在城市更新“强资信、明确权、可平衡”模式中的支撑作用。依托责任评估师在低效用地识别度、价值感知度、市场敏感度方面的优势，实现和维护相关更新产权主体的资源资产合法权益，服务城市更新高质量发展模式创新。

（一）负责开展空间资源综合绩效评估。在城市更新重点区域识别阶段，按照全量、全要素原则，责任评估师应当结合区域实际和功能特征，按照覆盖基础体征、综合效率和治理导向的空间资源综合绩效评估体系的相关要求，完成空间资源综合绩效评估分级报告。

（二）参与制定低效用地分类处置方案。据评估分级结果，结合规划实施、产业转型、物业权利人意愿等，责任评估师应当按照引逼结合的综合施策方式，配合策划形成提质、转型、减量、更新、收储、置换等多种路径统筹的分类处置方案。

（三）负责评估城市更新项目经济可行性。责任评估师会商责任规划师、责任建筑师，根据城市更新单元目标定位、功能结构、空间意向、实施路径、实施时序、建筑设计方案等，开展资

产价值、成本和收益等测算分析工作，适时开展“多模式、多地块、多主体、长周期”的多组合经济可行性评估。

（四）负责开展城市更新项目多目标综合评估。根据城市更新单元的预期发展目标，责任评估师应广泛听取利益相关方、专家、公众意见，开展民生、人文、社会、经济、生态等目标综合评估，并按需跟踪评估项目实施情况。

（五）参与价值实现策略制定。责任评估师基于城市更新单元综合绩效评估、经济可行性评估、多目标综合评估，配合制定促进项目可平衡的实施策略，推动“资源、资产、资信、资金”要素统筹，重点解决“跨周期、跨区域、跨类别”的资金平衡问题。

（六）开展不动产价值评估。责任评估师应根据城市更新低效用地退出清单、资源配置路径，开展低效用地退出补偿评估、出让地价评估、存量补地价评估、抵押融资评估等，按规定出具相应报告成果。

第八条（成果形式）

“三师”应以书面及电子形式提供城市更新单元规划实施方案、城市更新项目建筑设计方案、技术审查意见、空间资源综合绩效评估分级报告、价值评估报告等成果，作为主管部门和各区政府决策及行政审批的重要技术依据。

第九条（监督管理）

市区相关部门应当加强对“三师”的监督，对未严格遵守聘

任合同或工作中出现重大失误，对城市更新项目实施造成严重影响的，可以依据聘任合同和相关法律、法规追究相应责任。

市区相关部门应当明确责任建筑师的权力和责任，纳入告知承诺管理。相关部门应当对建筑师承诺的内容加强事中事后监管，对违反承诺的项目按照告知承诺制相关规定依法处置。

第十条（培训考核）

市规划资源部门依托相关行业协会定期组织“三师”培训，加强行业交流研讨、专题培训、课题研究等，定期开展城市更新成果抽查评优、继续教育活动，推动“三师”与行业发展和城市更新实践保持同步。各区规划资源部门会同相关部门，每年度对“三师”制度建设情况和“三师”工作进行总结，总结情况报市规划资源部门。

第十一条（经费保障）

责任规划师的服务费用，采用政府购买服务方式，各区结合岗位工作任务、技术要求及工作成果，通过聘用合同确定。

责任建筑师的服务费用，在建筑师负责制相关收费标准实施前，鼓励建设方根据项目规模、复杂性等因素，按照城市更新项目建安费 7.5%-10%，或常规城市更新项目设计费 1.5-2.0 倍为基准参考，通过协商方式确定建筑师全过程服务收费。

责任评估师的服务费用，应根据项目规模、复杂性等因素，通过协商方式确定责任评估师全过程服务收费。需要政府采购

的，应当依法通过政府采购实施。

第十二条（职业保险）

适时推进城市更新项目“三师”的责任保险制度。重点引导责任建筑师在规划研究和制定、建设工程设计方案和建设工程规划许可、施工和竣工验收等各阶段投保与风险责任相匹配的保险产品，加强抗风险能力建设。

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室

2023年11月17日印发
