

上海市静安区人民政府文件

静府议〔2025〕2号

上海市静安区人民政府 关于本区城市更新推进情况 审议意见落实情况的报告

区人大常委会：

2024年11月27日，区第二届人大常委会第二十八次会议听取和审议了区政府所作的《关于本区城市更新推进情况的报告》，并就进一步树立高质量发展理念、探索更新模式、坚持规划引领、践行全过程人民民主提出了意见和建议，下面就审议意见落实情况向区人大常委会报告如下：

一、完善组织体系，引领高质量发展

（一）优化职能调整，强化统筹协调。根据《上海市人民政

府办公厅关于调整设立上海市城市更新领导小组的通知》（沪府办〔2024〕48号）文件精神和区委组织部议事协调机构改革工作要求，整合设立上海市静安区城市更新领导小组（上海市静安区规划和土地委员会）（以下简称“领导小组”）。按照空间更新和产业发展协同联动的工作原则，进一步健全完善领导小组组织架构，进一步明确工作目标，厘清工作职责，完善工作机制，形成城市更新工作推进的有效合力。

（二）实施分级议事，高效推进更新。研究制定《静安区城市更新领导小组议事和工作规则》，拟探索成立四级会议机制：领导小组全体会议（或扩大会议）、领导小组季度工作例会、领导小组专题会议、领导小组办公室专题会议。进一步发挥静安区城市更新领导小组（以下简称“领导小组”）的统筹协调作用，实现对全区城市更新工作的有力统筹和高效推进。同时，积极配合市城市更新信息化管理平台建立，及时参加培训，提升智能化管理水平。

二、坚持分类施策，创新更新模式

（一）项目分类入库，破解更新难题。研究制定《静安区城市更新项目库管理办法》，积极稳妥推进城市更新工作，切实推动城市更新项目有序实施落地，实行城市更新项目常态化入库申报和动态管理机制，并加大对入库项目的支持力度，推动项目实施。项目库由储备库及实施库组成，对于进入建设实施阶段的项目，区更新办根据实际情况，由储备库调整至实施库，同时设立

项目库退出机制，实施项目库动态管理。

（二）抢抓政策机遇，激发市场活力。加强上海《关于促进城市功能融合发展 创新规划土地弹性管理的实施意见（试行）》《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》等更新政策的宣传指导及应用，优化土地供应，促进功能融合。吸取走马塘片区城市更新建设经验，综合运用市场主体自主更新、市区国企联合转型等存量土地盘活路径，一地一策引导产业空间混合利用，打造领先的国际化创新型产业社区，实现更集约、更高效、更可持续的土地高质量利用。综合运用土地收储、自主更新、联合更新等更新方式，有序推进区域更新，鼓励更新范围内条件成熟的实施主体进行自主更新或联合更新。

三、坚持规划引领，整体统筹谋划

（一）编制实施计划，加强系统谋划。初步编制《静安区2025年城市更新年度实施计划表》，细化六大行动具体工作任务。**区域更新方面**，推动南京西路集聚带文商旅融合发展，愚园路片区更新方案研究；中环两翼地区重点推动走马塘片区更新。**人居环境方面**，力争在2025年上半年完成最后6幅零星地块改造，提前完成“十四五”规划中“全部完成二级旧里以下房屋改造任务”；推进普善小区旧住房成套改造、愚园路627弄30、31号旧住房更新改造项目，持续做好蕃瓜弄、彭一、谈家桥等项目建设。**公共空间设施方面**，推进桥下空间和河道景观提升，实现“苏州河一桥一特色”；开展“美丽街区”3个改造项目；对标市级工

作任务，持续推进老旧管网改造。**历史风貌方面**，促进城区历史风貌新旧融合，推进巨富国潮文化馆、安远路 899 弄改造项目等建设；同时，探索多种历史文化资源活化利用。持续推进彭浦机器厂、新中动力机厂工业风貌保留与活化利用。**产业园区方面**，鼓励功能提升，推进上海电话设备厂、南山路 99 号项目改造与招商工作。**商业商务方面**，重点推进梅龙镇广场、上海恒隆广场城市更新项目持续更新，引导商务、商业、文化、教育、医疗、居住、酒店等功能复合。

（二）推广“三师”机制，统筹片区研究。借鉴东斯文里“三师联创”经验，深入推动大宁、苏河湾商务单元整体更新。统筹愚园路片区更新，通过开展前期评估、组织现场勘探，召开部门意见征询座谈会、邀请专家听证和听取各方代表建议等方式，研究编制愚园路片区更新改造方案；同时，加强和产业部门联动，听取区商务委、区科技经济委、区文化旅游局和南西功能区等产业相关部门意见，深入推进片区改造规划方案的制定。梳理存量资源，排摸现有改造项目，合理制定实施计划。

四、拓宽参与路径，多元主体共商

（一）推进社区规划，打造宜居宜业。城市更新涉及政府、市场、社会、居民等不同主体诉求，面对复杂的现状条件和多元主体诉求，需建立有效的协商机制和共商共建格局。将进一步推动社区规划师工作制度化、体系化、规范化，发挥“区一街镇一居村”工作网络的街镇主体性。通过加强各部门、各街镇协作机

制，突出街道特色，重点针对社区级公共服务设施、公共空间、慢行网络等项目的现状数据，开展调研排摸工作。同时，将城市更新与城市体检相结合，坚持先体检、后更新，无体检、不更新，利用社区、街镇、全区三级体检机制，排摸城市运行和发展的短板弱项，为城市更新提供科学决策的依据和实践探索的方向。

（二）构建专家智库、汇聚多元智慧。研究制定《静安区城市更新专家委员会工作规程》，选取专家委员会委员及专家，综合考虑规划、建筑、历史风貌、景观、文化、商业、法律、绿色低碳、金融财税、资金和地产开发实操方面专家，结合人大代表、政协委员、青联委员和上海市城市规划学会、上海市建筑学会、城市更新开拓者联盟等，形成城市更新多维专家智库，扩大城市更新行业交流。

（三）及时响应诉求，用心服务群众。为进一步做好区第二届人民代表大会第六次会议期间代表提出的《关于加大愚园路等街区改造监督力度，优化城区功能品质，推进静安高质量发展的议案》办理工作，2月18日，区委副书记、区长翟磊，区人大常委会主任顾云豪带队调研愚园路街区更新改造工作。座谈会上，区建设管理委、区文化旅游局、区规划资源局、区绿化市容局和区商务委分别汇报了该街区改造计划，同时听取了与会专家和人大代表就优化更新改造方案、调整产业功能布局、强化基础设施建设、挖掘街区历史文化内涵、健全共建共治共享治理体系等方面提出的意见建议。下一步，区政府将结合多方意见，在统

筹研究愚园路片区更新方案基础上，抓好组织实施，确保工作有序推进。

2024 年，本区城市更新建设取得了阶段性成果，蕃瓜弄小区旧住房改建成为全国示范典型，恒隆广场三期项目结合公共空间联动城市更新，有效提升商圈后街南阳路的业态和环境。2025 年，本区将紧扣市委市政府重点工作，在区人大的监督指导下，攻坚克难、锐意进取、创新城市更新工作模式，以城市更新推动“千亿商圈”建设、提升城区景观品质，在旧住房改造中全面践行全过程人民民主，推动建设卓越城区，打造中国式现代化的城区样本。

特此报告。

上海市静安区人民政府

2025 年 2 月 28 日

上海市静安区人民政府办公室

2025 年 2 月 28 日印发
