

办理结果：采纳或解决

公开属性：主动公开 · 全文

上海市普陀区规划和自然资源局文件

普规划资源〔2025〕24号

对区政协十五届五次会议第155098号提案的答复

韩锋、祁军、陈奶森、周世宽委员：

你们提出的关于“关于促进城市更新高质量发展的建议”的提案收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

加快推进城市更新，是城市建设进入新阶段的必然选择，是践行人民城市理念的内在要求，是提升城市核心功能的重要支撑，是推动经济持续回升向好的重要抓手。近年来，普陀区在城市更新工作中积极探索，努力实践，形成了一系列的优秀案例，如红旗村、曹杨新村、半马苏河、鸿寿坊等，今年都纳入了上海市城市更新“蓝皮书”。

一、当前工作进展

在拓宽资金来源渠道方面，区规划资源局与国开行进行多次对接，围绕城市更新中的市场化融资模式、定制化金融服务开展探索交流，

助力强化中长期融资支持。此外，在兰溪路及周边地区城市更新项目中，引入在商业更新项目领域具有丰富实践经验的上海创邑实业有限公司作为“合伙人”，与区国资公司合资成立上海真如商业发展有限公司，赋能商业更新改造与运营管理，实现“1+1>2”的共赢效应。

在优化产业发展空间方面，聚焦低效工业用地转型，重点推进普洛斯桃浦智慧冷链产业园项目，通过提高存量土地利用效率，提升企业“亩产”，落实绿色建筑理念，推动区域绿色转型发展，“零增地”打造零碳产业园区。围绕商业商务活力再造，区规划资源局牵头编制了《普陀区推进商务楼宇更新提升三年行动计划(2024-2027)》，形成了楼宇更新项目清单和实施计划，加快推进部分老旧商务楼宇项目通过业态升级、功能调整、立面改造等多种方式开展更新。2024年，真如商务单元被纳入2024年全市率先启动的10个试点单元，区规划资源局牵头编制了《真如商务更新单元规划实施方案》，聚焦产业能级提升、优化环境品质、企业发展需求、标志形象打造，综合提升商务载体整体能级。

在加强公众互动交流方面，深入践行人民城市重要理念，围绕“15分钟社区生活圈”建设，于2024年期间成功举办人民大课堂培训课程6次，开展7次居民意见征集活动，充分调动基层群体参与社区更新的积极性，进一步拓宽基层治理的渠道。

二、下一步工作计划

区规划资源局将坚持“一抓到底”的实干，体现“一以贯之”的

担当，高标准高质量完成好城市更新的各项任务，为推动高质量发展提供有力支撑，主要做好以下四个方面工作：

在拓宽资金来源渠道方面，积极协调发改、财政、税务等部门，进一步强化金融和财税等方面的政策支持力度，积极争取中央支持城市更新行动的资金补贴，鼓励城市更新实施主体采用多元化的金融产品，多措并举降低城市更新项目融资成本，寻求更大范围和更长周期内的投资回报平衡。

在优化产业发展空间方面，以产业用地“两评估、一清单、一盘活”和市属国企存量土地资源“四个一批”专项行动为抓手，向“存量土地”要“发展流量”，向“低效用地”要“发展质量”，持续推动岚皋粮库地块开发、普洛斯桃浦智慧冷链产业园等项目，最大程度释放和利用土地空间价值。今年将推进长寿路商务单元研究，开展“三师联创”工作，通过空间重塑、产业升级、政策赋能等方式，推动滨河公共空间优化、街区功能品质提升、商业商务活力再造。

在加强公众互动交流方面，把城市更新作为践行全过程人民民主的生动实践，持续举办人民大课堂培训和居民意见征集活动，充分发动社区规划师、居民群众、企业和社会组织参与城市更新的全过程，完善沟通议事平台，广泛开展意见征询，优化更新实施方案，营造“为我改”到“我要改”的浓厚氛围。

在坚持合理开发方式方面，在城市更新中坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，严格落实《住房和城乡建设部关于在实施城市更新

行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）的相关要求，严禁大拆大建，加强历史文化街区、历史建筑和工业遗产保护修缮，强化保护传承，探索活化利用的方式，推动风貌保护和有机更新相衔接。

再次感谢你们对普陀城市更新实业的关心和支持。

上海市普陀区规划和自然资源局

2025年5月26日

联系地址：上海市普陀区大渡河路1668号

邮政编码：200333

上海市普陀区规划和自然资源局办公室

2025年5月26日印发