

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〔2026〕20号

对区政协第十五届六次会议第156162号提案的答复

甘霞代表：

您提出的“关于普陀区城市更新整体规划资本与企业参与”的提案收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

激活社会资本，是撬动城市更新向更高质量、更可持续发展迈进的重要抓手。您提出的降低社会资本参与门槛、完善收益平衡机制、强化政策协同、拓宽投融资渠道等建议，精准契合我区城市更新工作实际，对构建政府引导、市场运作、公众参与的可持续更新模式具有重要指导意义。

一、现阶段工作进展与成效

近年来，我区在引导社会资本参与城市更新方面积极探索、稳步推进，取得了一定成效：

一是市场参与框架初步形成。普陀区坚持政府引导、国企搭台，在真如商务单元、苏河之冠-长寿湾、“岚灵新村坊”等多个重点片区，

引入国有企业作为城市更新统筹主体，统筹组织片区内各类主体参与片区更新方案编制，鼓励片区内物业权利人实施自主更新，加快改变财政单一投入格局，构建多元参与的城市更新实施体系。

二是存量资源市场化盘活有序推进。支持产权人以自主更新等方式盘活低效资源，如锦江之星零星更新项目自主转型、普洛斯智慧冷链产业园“零增地提容”、中环商务大厦品质提升等项目；支持专业企业参与更新项目，如兰溪路及周边片区更新项目引入社会专业运营企业与国有企业合资运作，实现城市更新从工程建设向长效运营转变。

三是政策与服务支撑不断完善。持续深化“放管服”改革，简化城市更新项目审批流程，强化规划、建设、运营全流程服务保障。用活规划土地弹性管理、商务楼宇功能兼容转换等政策工具，切实降低社会资本参与成本，稳定市场主体预期与参与信心。

同时，我区持续健全城市更新统筹机制、推进重点项目实施，为社会资本更大范围、更深层次参与城市更新打下良好基础。

二、下一步工作计划

下一步，我们将全面吸纳提案建议，结合我区城市更新专项规划与年度重点任务，系统完善社会资本参与机制，推动城市更新高质量发展。

一是强化政策集成，打通实施堵点。加强发改、规划、建管、房管等部门的信息互通和工作联动，推动城市更新项目建设内容、标准与各类政策工具支持方向精准对接。特别是要打通规划、土地和审批政策堵点，完善政策机制设计，进一步简化审批流程，降低城市更新项目的实施成本、减少实施风险、提升实施效率，增强对市场主体的吸引力。

二是丰富金融工具，强化资金支撑。持续抢抓政策窗口期，统筹用好超长期国债、专项债、中央预算内投资、市对区补贴等各类政策工具。重点围绕城市更新中的地下管网改造、设备更新、绿色低碳等领域，加快推进相关项目申报工作，力争更多资金支持。同时，鼓励普陀金融机构发展以项目稳定现金流为基础的信贷产品、专项债券、不动产投资信托基金（REITs）等金融产品，研究通过资金补助、项目贴息和资本金注入等方式，支持城市更新项目实施。

三是平衡投资回报，强化运营赋能。探索更大范围、更长周期的投资回报平衡路径，推行跨项目、跨片区、跨时间、多渠道的资金平衡模式。坚持运营前置理念，在项目策划阶段就明确运营主体、运营模式及收益来源，通过植入居住、商业、文化等多元混合功能，深度挖掘空间价值、持续升级业态品质，确保项目建成后具备持续“造血”能力，实现运维成本覆盖与前期投入逐步平衡。

四是激活市场活力，凝聚多方合力。推动国企平台“挑大梁”，引导国有资本凭借信用优势、资源整合能力和长期投资意愿，在投入大、周期长的项目中发挥关键作用；引导专业机构“显身手”，通过专业化运营企业的长期租赁，以轻资产模式、精细化运营盘活存量空间；鼓励产权主体“唱主角”，通过产权所有人自主更新，激发内生动力，降低协调成本，支持企业盘活闲置低效存量资产。

五是完善服务防控，保障长效运营。建立城市更新社会风险评估与矛盾多元化解机制，坚持全过程人民民主，保障公众知情权、参与权、监督权。强化全生命周期服务与政企协同，支持市场主体长期持有、精细运营，推动城市更新从项目开发向空间价值提升与长效治理转变。

未来，我们将持续拓宽社会资本参与城市更新的渠道，充分激发市场活力与社会创造力，切实推动提案建议落地见效，构建政府引导、市场运作、公众参与的城市更新新格局。

感谢您对普陀区城市更新工作的关心与支持!

上海市普陀区规划和自然资源局

2026年4月28日

联系人姓名：朱怡

联系电话：52564588-7519

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

2026年4月28日印发