

上海市长宁区城市更新领导小组办公室文件

长更新办〔2024〕7号

长宁区城市更新领导小组办公室 关于印发《长宁区城市更新 2025-2027 年 行动计划》的通知

各成员单位：

《长宁区城市更新 2025-2027 年行动计划》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

长宁区城市更新领导小组办公室

2025 年 6 月 17 日

长宁区城市更新 2025-2027 年行动计划

实施城市更新行动是深入贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述、加快转变超大城市发展方式的重要战略举措。在总结过去城市更新工作经验的基础上，对接上海市 2035 年总体规划和建设卓越全球城市的要求，牢牢抓住虹桥国际开放枢纽建设和城市数字化转型重大战略机遇，按照区第十一次党代会提出的“四力四城”总体要求，依据《上海市城市更新条例》《关于深入实施城市更新行动，加快推动高质量发展的意见》，围绕加快建设具有世界影响力的国际精品城区的目标，制定本行动计划。

一、主要任务

以城市体检促进城市更新，强化城市体检成果应用，聚焦区域、分类梳理，重点开展城市更新六大行动：

（一）综合区域整体焕新行动

把握虹桥国际开放枢纽建设等国家重大战略机遇，提升发展能级，统筹推进综合区域更新。聚焦重点领域和重点地区，整合区域资源要素，优化空间布局、重塑空间形态、完善城市功能。

目标任务：**东部重点助力打造“上海硅巷”科创街区。**整合中山公园区域、愚园路、武夷路等现有文化资源，通过城市更新不断释放科技创新空间，盘活区域内存量载体，集聚科创类企业，搭建各类沟通交流平台，促进政府部门、科研机构、科创企业、社区居民等多元主体间的良性互动。中

部全面推动虹桥经济技术开发区更新。以“啃硬骨头”的决心着力推动老旧商务楼宇更新，促进产业能级和城区形态同步提升，完善提升交通停车、人才公寓、绿色生态等各类配套设施，使“老虹桥”地区成为虹桥国际中央商务区与中心城区联接的重要节点。**西部充分发挥东虹桥区域更新示范带动作用。**虹桥机场东片区城市更新经历了上海市城市更新政策体系从无到有、从简到全的过程，是上海市城市更新工作的“先试先行者”。持续推进虹桥机场东片区驻场单位用地转型更新，推动临空经济园区低效载体改造提升，做好外环抬升配套交通组织优化，为东虹桥区域做强航空产业特色优势、集聚数字经济等各类总部机构、厚植低空经济发展土壤等提供有力承载。（主责单位：区人才局、区发改委、区商务委、区科委、区规划资源局、区建管委、区房管局、虹桥办、东虹办、各相关街镇）

（二）人居环境品质提升行动

增进民生福祉，推动人居环境品质提升。改善人民居住条件，提升社区空间环境品质，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要。

目标任务：结合区域规划、区域功能、保留保护价值等情况，采取拆除重建、原址改建、保护修缮等方式，全面加快推进番禺路 217 号、愚园路 1088 弄和江苏路 284 弄等小梁薄板房屋旧住房成套改造，同步推进小区整体改造提升。加速推进实施既有多层住宅加装电梯，积极有序推进成片、成规模加装电梯。完成武夷路 290 弄城市建设者管理者之家

建设。继续推进剩余约 100 万平方米精品小区建设，巩固深化精品小区建设成果，实现市政管网改造、适老化设施提升、绿色节能嵌入、雨污水分流推进、基础设施配建、周边配套协同等“六个统筹”，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。（主责单位：区房管局、区规划资源局、区建管委、各相关街镇）

（三）公共空间设施优化行动

优化功能品质，推进公共空间和设施升级。打造高品质城市公共空间，完善基础设施和公共服务设施，提升公共服务水平，系统提高城市应对风险能力。

目标任务：**一是提升公共空间品质。**着力增加高品质公共空间，促进公共资源开放共享，贯通更多河道，探索打开更多公园、开发更多桥下空间、开放更多公共机构的公共空间等，打造延安西路轨交站桥下空间、绿色空间、街道空间全要素提升样板。加快拓展苏州河沿线滨水公共空间，开展湖丝栈等地块更新研究。结合街头绿地改造、单位绿化开放共享等建设社区公园、口袋公园，提升社区公园覆盖水平。持续推进“高品质美丽街区”建设，打造城区管理精细化样本。**二是升级公共服务设施和基础设施。**建设国际一流高品质公共服务设施，推进公共服务设施提质扩容，提升文化、体育、教育、医疗设施供给水平，打造儿童友好空间、优化青年发展环境，推进完成上海国际体操中心、光华中西医结合医院、长宁区少儿图书馆改造等项目。大力推动老年宜居颐养环境建设，加快清池路养老院、金福养老院等各类型养

老设施建设，推动居家、社区和城市基础设施适老化环境改造。**三是提升城区安全韧性。**构建弹性适应、具备抗冲击和快速恢复能力的安全韧性城市空间，完成雨污混接普查和整治工作，不断提高污水收集处理效能。加强安全隐患排查整治，对存在风险的老旧燃气管线、液化刚气瓶等实施改造改装。（主责单位：区教育局、区民政局、区规划资源局、区建管委、区文化旅游局、区卫生健康委、区体育局、区绿化市容局、区房管局、各相关街镇）

（四）历史风貌魅力重塑行动

加强保护传承，促进历史文化遗产活化利用。将历史风貌保护与人民城市发展需求有机结合，促进城市历史文脉传承，合理引导空间载体活化利用。

目标任务：通过微更新、低冲击、渐进式、多途径的实施策略，加强历史文化风貌区、风貌保护街坊和风貌保护道路保护，全面保护整体历史环境和空间肌理格局，保护传统风貌完整性和街区生活功能延续性，通过打造愚园路、武夷路精细化城市更新样板街区，进一步发挥更新后的历史文化风貌区辐射带动效应。鼓励历史风貌区存量房屋功能合理转换，完善区域配套设施，实现风貌区整体保护和活化利用。加强文物建筑整体保护和以用促保，保护文物建筑本体和周边环境，加强预防性保护，鼓励社会力量科学合力参与历史文物的活化利用，持续推动华东政法大学文物建筑修缮。推进历史建筑保护修缮和活化利用，通过保留修缮、更新改造等方式加大优秀历史建筑、需要保留的历史建筑活化力度，

平衡风貌保护和民生改善的关系。（主责单位：区规划资源局、区文化旅游局、区房管局、各相关街镇）

（五）产业园区提质增效行动

服务产业升级，推动产业园区提质增效。推动存量工业用地转型升级、创新发展，促进空间利用向集约紧凑、功能复合、低碳高效转变，提升产业能级与竞争力，培育新兴产业发展优势。

目标任务：加快低效存量产业用地转型和再开发，积极研究工贸小区、置信电气西、新联纺和人民电器厂等地块更新方案，促进存量土地资源优化配置。激发国有企业盘活存量产业用地动力，加快研究以产业导向型存量用地“腾笼换鸟”实施路径，推动上汽·天山坊地块更新。建立以提质增效、集约节约利用为核心的产业用地要素资源高效率配置制度。（主责单位：区科委、区规划资源局、区国资委、东虹办、各相关街镇）

（六）商业商务活力再造行动

盘活存量资源，焕发商业商务区崭新活力。营造布局合理、结构灵活、功能多元的新业态环境。辐射带动周边区域，做大做强新一代中央活动区。

目标任务：促进存量楼宇转化再利用，深入挖掘低效存量楼宇潜力，为中小微企业创新创业提供空间载体。促进功能混合，提升老旧楼宇改造设计水平和建筑性能，更新改造同步落实绿色低碳措施，打造安全、绿色、智慧楼宇，大力推进古北湾酒店改建、天山巴黎春天更新改造等项目。积极

研究友谊商城、国展中心、新虹桥中心大厦裙房等更新方案，创新服务供给方式，鼓励多元资本参与，提高业主和改造机构创新转型的主动性。（主责单位：区规划资源局、区投促办、虹桥办、东虹办、各相关街镇）

二、保障措施

（一）健全组织架构，明确职责分工

区城市更新领导小组负责统筹、协调全区城市更新工作，区长任组长，分管副区长任副组长，相关部门为成员单位，研究审议城市更新相关重大事项。

区建管委作为区城市更新领导小组下设办公室所在单位，负责城市更新领导小组办公室日常工作，定期评估城市更新项目的实施情况，督促更新项目按计划落实。

区规划资源局负责进行更新规划评估、落实更新内容中规划和土地要求，对接市规划资源局，组织和协调全区的城市更新规划土地工作，指导和服务城市更新项目的实施，开展城市更新的政策宣传和公众参与工作。

区发改委负责政府投资类城市更新项目的管理和安排，加强对固定资产投资项目的审批、核准和备案，对符合条件的城市更新项目予以产业和节能等方面的资金扶持。

虹桥办负责推进实施东区历史风貌街区项目和中区虹桥商圈重要项目，指导全区“双碳”相关更新项目按政策要求落地，结合已完成的项目大力加强对外宣传推广。

东虹办负责把控西区临空经济园区和虹桥机场东片区产业集聚方向和城市更新导向，牵头区域内重要项目实施落

地。

（二）加大政策供给，推动各项制度创新

聚焦城市更新项目特点和需求，全面对接并合理应用规划、土地、金融、财税、产业、房屋管理等方面的上位政策。梳理城市更新领域既有标准规范，对因历史风貌保护、旧住房更新、重点产业转型升级需要，有关建筑间距、退让、密度、面宽、绿地率、交通、市政配套等无法达到现行标准和规范的项目，按照环境改善和整体功能提升的原则，有针对性地探索路径创新，制定出台管理要求和操作规程，为城市更新提供制度和标准支撑。

（三）鼓励多元资金投入，充分调动各类主体积极性

强化财政资金保障，对旧住房更新、市政基础设施维护等涉及公共利益的城市更新项目予以支持，优化鼓励社会资本参与城市更新资金管理办法，对产业、商业更新项目按一定比例予以资金支持。引导国有企业落实社会责任，鼓励国企系统梳理存量土地、房产，积极盘活或释放空间资源，激发国有企业开展更新的内在动力。发挥社会资本运营管理优势，畅通社会资本参与路径，鼓励资信好、实力强的民营资本全过程参与城市更新。

附件：长宁区城市更新 2025-2027 三年行动计划项目表