

上海市长宁区规划和自然资源管理局文件

长规划资源建议〔2024〕1号

上海市长宁区规划和自然资源局对区人大 十七届五次会议第012号意见的答复

办理结果：解决采纳

签发人：郭海

公开属性：主动公开（全文公开）

张生义代表：

您在区人大十七届五次会议第012号建议《关于加快盘活区内存量楼宇、助力城市更新》，区政府相关部门已会同北新泾街道办事处对您的代表建议进行认真研究，现将办理意见答复如下：

长宁正处于存量发展深度转型的关键时期，面对土地、资源等约束瓶颈，推进老旧商务楼宇改造提升已成为城市更新与发展

的重要课题。通过存量载体的软硬件全面改造，可以进一步提高区域内经济密度，为城市的发展注入新的活力，实现城市的可持续发展。您提出的建议，有助于优化城市空间布局，提升城市功能、推动发展转型、改善城市品质。

对于建议中提到的两处楼宇，天山路 78 号建筑面积约为 14400 m²，哈密路 102 号建筑面积约为 4500 m²。两处均为保留既有建筑的收储地块，因其优越的地理位置，是可直接更新利用的空间载体。后续可结合周边区域的特点，根据招商对象的功能定位、空间布局需求等，编制更新方案，创造多功能的空间景观，更好实现融合开放，提升区域发展能级。

下一步，政府部门将采取切实可行的措施，全面做好长宁区存量楼宇更新提升和招商落地工作：

一、继续有效地推进存量楼宇的盘活工作，持续深化对存量楼宇的摸底调查，确保信息的准确性和完整性，为后续的盘活工作提供有力支撑。积极对接城市更新项目主体，推进城市更新项目实施，做好存量楼宇更新分类施策工作。

二、在招商部门的招商推介活动中，搭建楼宇资源和产业项目对接平台，向潜在投资者展示更新后的楼宇优势和商业潜力，促进信息对称，吸引投资者关注。对升级改造后有明确产业定位的商务楼宇，可配置相应的扶持政策，支持和鼓励老旧商务楼宇实现改造。建立常态化的招商协同推进工作机制，继续深化相关功能区与街镇、市场监管、税务等部门的工作沟通机制，推动专项工作小组工作常态化、服务精细化，持续提升专项工作小组的

招商、落地、转化工作成效。

三、与属地街道深化合作，引入共享办公、创新孵化器等新业态，打造特色楼宇，吸引创业公司和年轻创业者。加强与周边商圈的互联互通，通过商业配套和交通便利性提升楼宇吸引力。同时，在楼宇改造中融入智能化、绿色化元素，提升楼宇的可持续发展能力。加强与政府相关部门的沟通协调，确保楼宇改造和招商引资的政策支持和行政便利。重视社区居民的生活质量，确保楼宇改造与社区环境、公共服务设施的协调发展。

长宁区将持续加强城市更新制度研究，加大政策灵活应用的力度，同时加强产业政策、金融政策等政策统筹，形成更新改造的政策组合菜单。

一是鼓励开展城市更新，依据规划增加公共开放空间和公共服务设施的，可按照《上海市城市更新规划土地实施细则（试行）》（沪规划资源详〔2022〕506号）的规定获得建筑面积奖励。如经济效益和社会效益特别显著，经区域规划评估后，可以加大城市更新奖励力度。二是城市更新地块可以进行区域总体平衡，项目中因增加建筑量而产生的城市更新义务可以由该权利人在区域内的所有项目进行统一论证和安排，一并纳入土地全生命周期管理。三是通过市级主管部门认定具有非经营性功能属性，可以免于或降低更新主体提供公益性建筑或公共空间的贡献方面的城市更新义务。

未来，还将以楼宇更新改造为突破口，结合长宁重点产业发展的扩容，确立载体更新的“产业标签”。

一是更新改造与产业生态圈布局同步进行，促进产业链上下游企业集聚发展，形成垂直的产业聚集效应，形成一幢楼、一个园区就是一个产业生态圈的格局。二是新改造与推进重点产业扩容同步进行。根据区重点产业扩容的需要和楼宇（经济载体）的资源配置，积极培育医疗生物产业集聚区、网上经济（在线教育、在线金融、直播零售等）等集聚区，培育新的特色主导产业，打造专业特色楼宇（园区）。

区政府相关部门将在后续工作中，将认真贯彻落实“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，着重于提升能级、利于招商以及促进经济社会发展的策略，确保存量楼宇盘活等城市更新工作取得更大的成效。

附件：《关于加快盘活区内存量楼宇、助力城市更新》

联系人姓名：张晋远

联系电话：22050610

联系地址：长宁路 599 号

邮政编码：200000

上海市长宁区规划和自然资源局

2024 年 4 月 30 日

抄送：区政府办公室、区人大办公室。

上海市长宁区规划和自然资源局

2024年4月30日印发
