**长宁区城市更新2019-2021年行动计划**

围绕党的十九大提出的建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国奋斗目标，对接上海市2035年总体规划和建设卓越全球城市的要求，为加快长宁建设国际精品城区步伐，根据《长宁区2017-2021年城市更新总体方案》，在总结2017-2018年行动计划实施情况的基础上，结合城市精细化管理和美丽街区建设，制定本行动计划。

一、2017-2018“两年行动计划”实施情况

在区委、区政府的坚强领导下，立足于长宁深度转型的阶段性特征，坚持把城市更新作为推动转型发展、提升城区能级和核心竞争力的重要战略举措。2015年，在全市率先发布了城市更新总体方案和具体行动计划，推出“29+X”个项目，通过改造提升既有建筑与街区，使城市历史文脉得以更好保护，为城区发展创造优质的空间，使城区的功能更强、活力更足、底蕴更深，促进经济空间与文化空间、生活空间、生态空间有机统一，不断增强市民群众的获得感、幸福感和安全感。

两年来，我们按照“推进一批历史文化街区建设，启动一批功能形态再开发项目，实施一批存量经济楼宇综合改造，完成一批精品小区建设和非成套住宅改造”的总体要求，既针对重点区域、重点路段打造重点项目，又根据发展需求进行小尺度微更新，推动《长宁区城市更新2017-2018年行动计划》取得明显成效。截至目前，在列入行动计划的29个项目目标中，7个微更新目标已全部完成，占100%；12个一级目标（实施类、启动类）已实施11个，占92%，剩余1个天空公园示范段因故调整；10个二级目标（研究类）已完成规划批复3个，占30%；正在研究的6个，占60%；剩余1个置信改建因故调整。此外，结合产业发展、民生改善、文化创新、空间共享等功能需要，新增了上生新所、新虹桥中心花园、芙蓉江电脑城、广播大厦音乐云中心等项目。城市更新理念在全区日益深入人心，国企、民企参与城市更新的热情持续高涨，城市更新工作呈现方兴未艾的态势。实践证明，我区提出城市更新战略是完全正确的，也是贯彻党的十八大、十九大精神的有力抓手。同时，工作中也存在不足之处，主要表现在：有的项目推进不快，有的项目启动较晚；有的部门工作对接不够，方案研究不深；社会力量参与度有待挖潜，激励政策和措施有待完善。

二、2019-2021“三年行动计划”总体目标

通过深入实施城市更新战略，进一步提升城区产业能级，提升城区环境品质，提升城区服务功能，努力实现“五个增强、五个促进”：

——增强经济建设中心理念，促进产业业态转型，为经济持续健康发展提供新的载体、路径和支撑；

——增强生态文明理念，促进市容环境提升，为巩固全国文明城区创建成果提供新的特色和亮点；

——增强共建共享理念，促进公共功能发挥，为社会事业“优质、均衡”发展提供公共空间、公用设施、公益场所；

——增强全生命周期理念，促进城区长效管理，为实施精细化管理“三年行动计划”提供示范、引领、带动作用；

——增强人的全面发展理念，促进文明素质提高，为加快建设国际精品城区提供可看、可书、可传的人文环境。

三、主要任务

按照城市更新“五年总体方案”，结合前两年的实践，紧密衔接“十三五”规划和城市精细化管理“三年行动计划”，持续推进城市更新。主要做好六方面的工作：

（一）以楼宇改造为重点，实施产业转型类更新

引导建成区域嵌入式补充创新空间，促进传统产业园区综合转型，推动重要商圈、重点功能区域整体再开发。通过工业用地转型、存量经济楼宇改造、园区及商业商务中心综合品质改善等，完善区域综合配套设施，优化城区空间布局，汇聚科技创新资源，打造新型产业园区，进一步提升产业空间环境品质与治理能级。结转新华农贸市场、蔬菜公司淀粉厂改造等项目；实施临空24号地块更新、缤谷广场一期转型、华美达广场更新、国贸大厦更新、长宁西郊金融园、西法华农贸市场、美天玉屏菜市场微更新、天山路养老院建设等项目。

（二）以设施改进为重点，实施功能拓展类更新

建设公共多维空间系统，增强多片区彼此联系，形成集地铁、公交、车行、人行便捷交换的地下交通网络，精准、高效地缓解地面交通压力，带动地下空间配套设施建设。聚焦城区居民日益增长的美好生活需要，更新文化、体育、卫生、养老设施，努力提升与国际精品城区相适应的城区功能，为城区社会事业更好更快发展提供有力支撑。结转体操中心-妇保院整体改造、中山公园一号门地道、苏州河慢行系统建设、虹桥和古北地区勾连、娄山关路445弄综合项目、中环线东侧天山污水处理厂地块、虹井路869号地块改造等项目；实施新泾港慢行系统建设、延安西路轨交站更新、娄山关路玉屏南路区域更新、法华镇路西段微更新、邬达克住宅周边更新等项目。

（三）以人居改善为重点，实施活力社区类更新

加强对老旧公房、非成套住宅等的规划研究与政策探索，明确改造方式和时间节点，积极推动旧小区综合更新改造进程，提高老旧公房、非成套住宅居民的居住环境和生活品质。围绕建设国际精品城区和美丽街区，持续推进精品小区建设和“社区微更新”，叠加架空线入地整治、有条件房屋加装电梯、生活垃圾分类等项目。围绕提升社区公共服务及安全保障设施水平，增加绿化、活动场所、人行步道等公共开放空间，形成舒适可达、服务匹配、开放安全的15分钟社区生活圈，打造功能升级、复合利用、居民共治的美丽宜居社区。结转天山地区城市更新、非成套房屋改造等项目；实施精品小区建设、联建新村改造、新华社区微更新、和平居民区综合项目、新泾五村居民活动中心、铁路公房小区共享空间、威宁居民区综合项目、虹旭居民综合项目、虹旭居民区睦邻园、虹梅花苑微更新、华院小区微更新、虹仙-仙逸居民区微更新等项目。

（四）以环境改观为重点，实施品质提升类更新

结合城市精细化管理和美丽街区建设，推进街区、社区、公共场所范围内的城市绿地、活动广场、非机动车系统和慢行步道建设，增加城区绿化面积，提升城区公共形态。优化公共开放系统，为市民提供更多、更优的公共活动空间。通过建设慢行网络，打造密度适宜、环境友好、舒适美丽的城市空间，满足居民体育运动、休闲娱乐、团体赛事等多样化社区需求，倡导健康向上和充满活力的城市生活。实施江苏路地铁站更新、中环北新泾区域综合更新、蒲松北路西侧微更新等项目。

（五）以人文改扮为重点，实施历史风貌类更新

做好历史建筑保护性利用、风貌道路景观提升、风貌街区联动更新工作，传承城市历史文脉，留存经典历史记忆。统筹推进历史特色街区保护，以街区为对象、文化为本质，既要保护个别历史风貌文物、建筑、道路，又要保留历史街区整体环境、氛围、风貌。依托上海文化的“多元丰富性、拓展抢救性、适用提升性、协调精致化、深度人文化”特点，建设一座更富魅力的人文之城。结转愚园路、新华路历史风貌区更新、武夷路历史风貌道路沿线更新等项目；实施上生所地块城市更新、保护建筑与里弄等房屋保护修缮等项目。

（六）以时尚改创为重点，实施文化创意类更新

文化创意产业作为“十三五”期间长宁区三大重点产业之一，已成为推动区域经济转型升级、增强城区文化活力的有效抓手。要坚持为传统制造业注入知识营养和文化内涵、为文化创意成果提供物质载体和经济支撑的原则，变旧为宝、推陈出新，驱动传统产业向高附加值新型产业转变、发展、升级。围绕城市更新支撑文创产业、文创产业反哺城市更新的目标，因地制宜、合理高效利用城区土地资源，重构文创产业布局，激活城区文化活力，形成城市更新新模式，提升城区综合竞争力。结转程十发美术馆建设、上海影城更新改造等项目；实施安西市场（北块）区域更新、原福缘禅寺业态调整、民族乐团更新等项目。

四、保障措施

在总结“2017-2018年城市更新计划”实施经验的基础上，确立以下工作机制，加强组织保证、政策支撑和资金保障，促进各相关部门、街道镇和其他参与主体在工作中坚持功能协同、任务协同和资源协同原则，着力推进本轮城市更新计划安全、规范、有序、高效实施。

（一）完善政策细则，吸引社会参与。在原有《长宁区鼓励社会资本参与城市更新专项资金管理办法（试行）》的基础上，修改完善资金管理办法，细化资金拨付流程，加大资金扶持力度。同时，按照《上海市城市更新实施办法》等规定，加强城市更新制度研究，加大公共空间贡献、容积率转移、经营面积奖励等政策的具体应用，吸引广大企事业单位及社会机构积极参与城市更新。

（二）健全申报机制，降低准入门槛。完善项目申报流程，通过项目征集、自主申报、宣传引导等方式，使申报端口多样化、便利化。完善项目审核流程，定期组织相关职能部门对新申报的项目进行会审，符合城市更新有关要求的，纳入城市更新项目库。完善项目库管理，除计划内的既定项目外，对新增项目实施动态管理，使更多优质项目纳入城市更新范畴。

（三）简化审批流程，构建绿色通道。凡纳入城市更新项目库的项目，均抄送有关部门备案，相关职能部门应对城市更新项目建立绿色通道，在行政审批、备案及指导服务等方面主动跨前，及时帮助解决项目规划、建设、经营等方面遇到的困难，使城市更新项目能够更快更好地得到落实。

（四）加强业务培训，广泛宣传发动。加强相关职能部门人员业务培训，掌握一套广泛、有力的宣传推广方法。借助报纸、广播、电视等传统媒体的手段，更充分利用微信、微博、网络新闻平台等新媒体独特的影响力和渗透力，第一时间发布城市更新最新信息，以利于有申报城市更新项目意愿的企业、社会组织和民间团体快速及时获得第一手资料。重点宣传城市更新计划规划亮点、政策亮点、措施亮点，建立长效宣传机制，有效带动社会各主体参与热情，为完成城市更新计划提供强力支撑。

（五）明确责任主体，加快项目推进。实施主体应承担起主要责任，对单个城市更新项目全周期负责，包括前期诉求评估、规划设计、控详调整，中期项目实施、进度把控、文明施工、精细管理，后期项目投产、成果维护、运营管理。坚持执行责任到人、责任到岗，保证项目管理规范、推进有序、实施有力。

（六）强化督察协调，优化考评机制。制定严格、客观、操作性强的绩效评估方法、量化指标及评价标准，对项目预期目标的实现程度开展绩效评价，重点评估项目在形态和功能上对公共空间的贡献程度。绩效考核优秀的项目，在后期城市更新申报、审批、政策及资金支持等方面，对其实施主体给予适当倾斜。建立一套良性、有效的绩效考核反馈机制，促进城市更新战略长期健康发展，探索一条符合国际精品城区要求、符合超大型城市中心城区特点的城市更新新途径。区府办将城市更新工作推进情况纳入年度考核范围，与部门年终考核挂钩。

总之，今后三年要按照“精选项目、精准定标、精心推进、精细管理、精益求精”的要求，从规划激励、审批放权、税收优惠、主体多元等方面进一步改革完善政策细则，真正形成政府主导、社会参与、共建共享、合作共赢的城市更新格局，努力在规划鼓励、资金激励、流程便利、结果有利等方面创新完善、取得突破，引导更多主体在更广领域参与我区城市更新工作。

附件：《长宁区城市更新三年行动计划（2019-2021）项目安排表》

长宁区建管委（城市更新办）

2019年3月21日