

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2024〕336号

关于印发《关于进一步完善上海市详细规划 实施深化的工作意见》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

《关于进一步完善上海市详细规划实施深化的工作意见》经局长办公会审议，现印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2024年8月13日

关于进一步完善上海市详细规划 实施深化的工作意见

为落实优化营商环境、深化行政审批制度改革要求，顺应近期产业升级、住宅发展、民生保障等新形势，发挥各区规划资源部门主动性，提高上海详细规划实施深化工作的质量与效能，进一步支撑上海稳增长、促发展，按照《上海市详细规划实施深化管理规定》（沪规划资源详〔2020〕503号，以下简称《管理规定》）、《关于加强上海市产业用地综合绩效评估 促进节约集约用地的实施意见》（沪规划资源用〔2023〕370号）、《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》（沪府办规〔2023〕21号）等文件精神，制定本工作意见。

一、指导思想与工作原则

全面贯彻落实党的二十大和二十届三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，聚焦建设“五个中心”重要使命，切实践行“人民城市”理念，全面保障稳增长、促改革、惠民生各项任务推进落实，更好助力上海在推进中国式现代化中发挥龙头带动和示范引领作用。

一是强化总规引领，坚持“一张蓝图”绘到底干到底。二是

坚持高质量发展，追求城市空间卓越品质。三是坚持面向实施，促进项目精准落地。四是坚持管理底线，加强相关论证工作。

二、工作定位与分工

按照依规划审批项目、“先调后办”原则，规划实施深化的工作定位是对详细规划中实行弹性控制的指标予以确定的程序，其成果是建设项目规划许可的依据。

规划实施深化由各区规划资源部门、派出机构、相关委办局具体组织实施。市规划资源部门负责业务指导和监督检查，并对上报的规划数据纳入上海市国土空间基础信息平台统一管理(图则备案入库)。

三、细化政策适用范围

1. 以下情形应当调整相应层次的规划，不适宜通过规划实施深化处置：一是镇总规、单元规划等规划修编对地块规划用地性质、地块边界、建筑高度等控制要素有调整，但相应的详细规划未完成修正的；二是市政设施、河道蓝线等相关专项规划对地块用地边界、规划用地性质进行调整后，控制性详细规划未作相应调整的；三是规划实施深化不符合战略预留区等控制要求的。

2. 规划地块存在违法用地的，应先进行违法用地处置，再开展规划实施深化工作。

四、优化政策操作细则

3. 土地出让前，取消控制性详细规划中住宅套数的控制要

求，且无需规划实施深化。土地出让后，因平面布局、日照等原因，住宅套数在 5% 幅度以内调整的，无需规划实施深化，可在项目审批阶段予以落实。

4. 在地块内新增非独立用地的公共停车泊位、公共空间、公共通道等调整情形，无需规划实施深化，可结合土地出让前评估，在土地出让合同或规划土地意见书的规划设计条件中明确。

5. 基础教育设施、社区级公共服务设施用地性质在小类之间转换，以及基础教育设施、社区级公共服务设施调整容积率和建筑高度幅度较大的，在开展规划实施深化过程中应结合区域实际情况做好论证，加强政府管理，健全公众参与渠道，可以采用公开征求意见、论证会、听证会等方式征求利害关系人意见。

6. 一类、二类、三类住宅用地调整为四类住宅用地（社会租赁房）的，应确保原规划建筑容量、建筑高度不变，公建配套不减少，并结合区域实际情况做好论证，加强政府管理，健全公众参与渠道，可以采用公开征求意见、论证会、听证会等方式征求利害关系人意见。

7. 依据产业用地综合绩效评估结论，分类开展规划实施深化工作，重点支持 A（鼓励支持）、B（保留提升）类用地权利人按规划实施存量提容、新增用地等空间策略落地，引导 C（观察整改）类用地权利人实施盘活更新，原则上不支持 D（整治退出）类用地权利人实施改扩建等存量提容、新增用地。

具体如下：对 A、B 类用地可直接开展规划实施深化。对 C、D 类用地，主要包括以下两种处置路径：

一是接收储收回，重新供地处置。区局、派出机构需提供有关土地收储、收回或征收补偿的证明材料，即提供项目土地储备立项、土地储备规划土地意见书、土地储备批文、土地与房屋灭失文件等四个文件之一的，可开展规划实施深化程序。其中涉及需先对原规划地块拆分、合并再进行收储、出让的项目，经区委区政府认定产业准入，地块范围内原低效企业土地储备手续同步办理，且后续开发方式符合绩效评估原则的，在提供区产业部门、街镇、土地储备部门意见征询单后，可开展实施深化。

二是需要引入第三方主体盘活处置，应征得区级规划资源和产业部门同意后，再开展规划实施深化工作。

8. 产业项目通过规划实施深化实施“工业上楼”的，应谨慎对待，加强审核，充分了解企业的生产内容，防止出现工业房地产。布局在产业基地、产业社区以及国家公告开发区范围内的规划工业用地，经市级产业部门认定为市级“智造空间”项目的，在符合总体规划，且满足黄浦江沿岸、苏州河沿岸、历史风貌区、机场、崇明生态岛、佘山国际旅游度假区、淀山湖风景区等特定地区限高要求前提下，对于容积率不超过 3.0 的，可按照实施深化程序执行，同时应根据项目具体情况，对交通影响、能源、环境影响、水资源等进行专题研究，并征询主管部门意见。

9. 规划用地性质为基础教育设施、社区级公共服务设施、工业、仓储、研发、市政交通设施用地的地块，规划动态为保留的，可适用《管理规定》中用地范围、用地面积、土地使用性质、容积率和建筑高度等相应条款，不受“保留用地的适用情形”限制。

10. 有关市政交通工程规划实施深化工作细则另行制定。

五、规范相关条件、要件审查

11. 深化项目可行性论证。加强项目前期情况调查和可行性论证，对产业项目要深入了解生产内容和落地可行性，了解其生产特征，保证规划的严肃性和有效性，避免产业地块短时间内反复拆分或合并地块，重复调整容积率和高度，并会同区产业部门跟踪规划实施深化后的项目落地实施等情况。

12. 审慎研判地块拆分、规划用地性质调整的原因及影响。原则上不得因房屋、土地无法按期完成征收，通过规划实施深化拆分地块，以及调整为公共绿地、广场用地等。征收确有困难的，应由区政府、派出机构明确征收完成时间后方可开展规划实施深化。拆分后地块需单独建设的，应保证最小基地面积与用地条件；无法单独建设的，拆分地块应符合扩大用地相关规定，并供应给同一主体，避免形成边角地、夹心地，造成新的历史遗留问题和信访矛盾。

六、加强组织保障，健全工作机制

13. 各区规划资源部门和派出机构应进一步压紧压实工作责

任，严格按照规划实施深化规定开展工作，规范履行部门意见征询、图则更新公示、专家以及部门评审等程序，认真、细致核对申报材料与成果内容，提高规划实施深化管理水平。

14. 市、区规划资源部门应加强与相关部门的沟通与协同，市局相关部门要加大对各区规划资源部门、派出机构的指导，市、区联合形成合力，共同提高规划实施深化工作效率。

15. 各区规划资源部门和派出机构应加强政策宣传，采取座谈、研讨、走访等方式，组织开展政策进园区、下街镇，加强为民为企业服务。同时，加强规划资源系统人员培训，加强作风建设，努力营造良好的工作环境。

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室

2024年8月14日印发