

上海市静安区人民政府办公室文件

静府办发〔2021〕13号

上海市静安区人民政府办公室 关于转发区规划资源局《静安区城区功能和 土地利用“十四五”规划》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处、彭浦镇政府：

区规划资源局《静安区城区功能和土地利用“十四五”规划》已经区政府审核通过，现转发给你们，请认真按照执行。

上海市静安区人民政府办公室

2021年10月15日

静安区城区功能和土地利用“十四五”规划

一、前言

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，是上海在新的起点上全面深化“五个中心”建设、加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的关键五年，也是静安巩固提升“撤二建一”成果、奋力迈向卓越的现代化国际城区的决定性五年。编制“十四五”规划是指导静安区近期发展建设的重要抓手，城区功能和土地利用规划是其重要组成部分，是优化城区功能、提升城区品质、保障发展空间的重要指引。

二、发展基础

“十三五”期间，静安区围绕“中心城区新标杆、上海发展新亮点”的发展主线，推进实施“一轴三带”发展战略，在经济发展、城区功能、城区环境、城区文化、民生保障等方面均取得了阶段性的进展与成效，为后续的发展建立了坚实、良好基础。

“一轴三带”功能深化发展，空间格局进一步锚定，产业发展效益进一步优化，传统优势产业进一步巩固发展，高端服务业总量全市领先，以“互联网+”“文化+”“金融+”为特点的“四新经济”快速发展；文化品牌影响力不断加强，文化产业与文化建设具有特色，成功举办“浓情静安·爵士春天”音乐节、“涵芬

讲堂”悦读系列、“市民剧场”等系列文化品牌活动；公共服务不断完善，城区品质面貌不断优化，为“白领”“白发”两大人群提供优质公共服务成为特色。

三、发展趋势

“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”将成为“十四五”时期我国发展的重大战略决策，从国际国内宏观视角来看，“十四五”时期发展环境有如下趋势特征，一是全球经济格局多极化将更加明显；二是我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，经济发展方向也将产生一定变化；三是新一代技术革命不断突破，核心科技的竞争更加激烈；四是体制改革进入深水区，“放管服”改革向纵深推进；五是更强调区域一体化发展、跨区域协调发展；六是城市更新将成为上海城市建设发展重要的路径方式。

四、指导方针

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，按照市委、市政府决策部署，抓住新一轮科技革命和产业变革的机遇，积极应对国际贸易格局与新冠疫情的影响冲击，坚持“四个全面”战略布局，以强化“四大功能”、打响“四大品牌”为导向，把握“三大任务、一大平台”重大机遇和制度创新红利，紧紧围绕“实现新作为、开创新局面”使命要求，以“高质量发展、高品质生活”为发展主线，以“国际静安、卓越城区”为引领，深入实施

“一轴三带”发展战略，聚焦城市发展能级提升，优化产业功能布局；聚焦城市城区品质升级；推动土地转型，提高经济密度；提升服务能级，持续改善民生，着力增强城区核心功能，构筑“国际静安”优势，不断增强城区吸引力、创造力、竞争力，努力实现新作为、开创新局面。

五、发展目标和主要指标

（一）发展目标

围绕上海建设“五个中心”、迈向卓越的全球城市和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的目标，全力落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，全面贯彻新发展理念，发挥静安区优势特点，打响“四大品牌”。

城区功能将围绕“国际静安、卓越城区”的发展愿景，着力提升城区能级、凸显人文魅力、优化城区品质、完善空间环境，推进建设全球服务承载区、创新创业活力区、国际文化大都市核心区、美好生活实践区，实现“国际静安”的吸引力、创造力、竞争力全面增强，努力建设“卓越服务、卓越人文、卓越治理”的现代化国际城区。形成“国际链接更加通达、人文气息更为浓厚、城区环境更具品质”的战略新优势，在“服务功能提升、产业创新发展、人文魅力彰显、城区智慧治理、品质生活创造”等方面成为全市标志性地区，成为具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市典范城区。

城区土地利用对标国际一流、国内最高土地利用绩效，坚持

“亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄”，持续优化土地利用结构，拓宽存量工业用地盘活路径，大力提升单位土地经济承载容量和产出水平，实现更集约、更高效、更可持续的土地高质量利用。依托“一轴三带”统筹推进工作实施，充分发挥“一轴”贯通联动作用和“三带”特色支撑功能，实现将“一轴三带”区域建设成静安产业能级最高、要素最为集聚、创新最为活跃、管理水平最高的区域。

（二）核心指标

落实“上海 2035”与“静安区单元规划”发展目标与指标任务，围绕能级提升、突出文化魅力、完善公共服务、优化空间环境、提高土地效能五大策略，形成静安“十四五”城区功能发展和土地利用核心体系。

能级提升方面，重点推进具有带动效益的产业类、研发类及住宅类项目建设，包括张园城市更新、13号线地铁上盖、苏河湾中心、华兴新城商办、灵石社区鼓风机厂、市北国际科创社区等项目。

文化魅力方面，重点塑造苏河湾滨水艺术走廊与张园海派文化传承功能区；落实一系列高等级标志性文化馆、美术馆、博物馆、演出场馆的建设，“十四五”期末每10万人博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆数量达到7.6处以上。

公共服务方面，完善提升“十五分钟社区生活圈”，力争建设基础教育学校21所，人均公共文化设施面积达到0.37平方米，

人均体育场地面积达到 0.74 平方米，新增机构养老床位数达到市级目标要求，完成 5000 套租赁住房建设和供应。

空间环境方面，推进苏河湾绿地、彭越浦楔形绿地、大宁公园改造等地标性公园绿地建设，新增公共绿地面积 28 公顷；完善休闲绿道网络建设，推动建设沿苏州河、彭越浦等 10 公里的滨水绿道。进一步加强苏州河两岸联动，推进安远路桥等跨苏州河桥梁建设，加强两岸慢行联系。

土地利用方面，实现储备、供地、建设可持续发展，完成存量转型土地面积不少于 60 公顷。

六、主要任务

（一）发展策略

以“高质量发展、高品质生活”为发展主线，以“国际静安、卓越城区”为引领，深入实施“一轴三带”发展战略，提出五大发展策略。

一是聚焦三条功能带能级提升，引领带动全区整体提升、全面发展。南京西路高端服务集聚带向最具标志性的世界级中央活动区全面提升；推进苏河湾滨水商务集聚带功能形态双升级；中环两翼创新创意集聚带建设创新氛围浓厚的产城融合发展示范区。

二是突出文化魅力，建设国际文化大都市核心区。活化利用历史文化资源，塑造融合历史文脉芳华与时代魅力的国际文化大都市风貌。以一流全球城市为标杆，全面提升文化场馆与载体建

设，提升文化品牌辐射力，创新文化旅游消费业态，打造多种业态融合发展的消费集聚地。

三是完善公共服务，建设美好生活实践区。加快推进建设均衡、完善、功能多元的公共服务设施体系，构建与区域人口动态发展趋势相适应“15分钟社区生活圈”，着力建设“老年友好城区”“儿童友好社区”。

四是优化空间环境，建设品质卓越的公共空间网络。量质并举增加公园绿地，提高市民获得感、幸福感；完善城区路网建设，提升交通出行水平；提升街道空间品质，形成连贯舒适的慢行网络，建设高品质活力街区。

五是盘活存量土地，提高土地经济密度。统筹空间资源，引导片区整体转型提升；推进零星低效工业用地更新再利用，探索、推动低效楼宇转型更新。

（二）主要任务

围绕五大核心策略，形成“能级提升、魅力人文、品质服务、空间环境、土地保障”五大行动任务，形成一批产业竞争力强、标志形象突出的引擎带动项目。

能级提升方面，一是围绕“后街经济”，推动南京西路集聚带文商旅融合发展、扩展南京西路集聚带的厚度。推动张园城市更新等项目建设，形成演艺产业生态圈、夜色经济示范板块等新节点新地标，构建高度连通、多样活力的特色后街网络；通过存量更新，拓展创新产业发展载体，提升楼宇配套设施与服务品质，

引入与金融、专业服务业、时尚消费等既有产业相匹配的创新业态，构建更先进、更完善的产业生态环境。二是将苏河湾功能区打造成为世界级滨水中央活动区、世界级“城市会客厅”。推动华兴新城商办、宝丰苑商办等项目开发，打造苏河湾高端滨水商务商业楼宇群，承接南京西路地区功能外溢，大力发展总部经济，吸引商贸服务、金融服务、科技创新和专业服务等类型企业；发挥历史文化资源价值，大力培育发展传媒设计、艺术品拍卖、国际文化交流培训、文化创意等产业，集聚艺术文化产业与人群，推动文旅产业与商贸、科技、金融、教育、城市建设等领域的跨界联动，促进文化产业的创新升级发展，发挥静安区“国际消费城市”示范区的优势，以苏州河文化为核心优势，集聚国际金融机构文化组织总部、国际文化品牌，以文化体验为抓手，发展夜间消费、时尚消费、体验消费、美食消费等功能。三是加快推动中环两翼集聚带存量工业用地盘活，加快完善公共资源配置，推动租赁性住房建设，推动产城融合发展。中环南翼依托大宁、环上大地区加快影视、电竞产业升级，打造国际文创产业园，推进“电影+电竞”融合发展，进一步形成全面发展的“大文创”格局，打造具有辨识度的文创品牌，建设成为上海和长三角文化创意交流高地、产业聚集高地、城市价值高地与未来都市生活体验地。中环北翼以市北走马塘成片低效工业用地的整体转型为重点，紧密结合大数据产业发展的需求，推动上药信谊江场西路新建项目等项目开发建设，打造领先的国际化创新型产业社区，高

标准建设市北地区中心。

魅力人文方面，一是塑造南京西路演艺、文化集聚区，完成富民路 92 号巨富国潮展示馆等项目建设，选取静安公园、嘉里中心安义夜巷、太古汇、展览中心、吴江路步行街、四季坊广场等重要空间节点，打造“艺术 CAZ”活力节点。二是推进苏河湾历史风貌地区有机更新，突出整体风貌魅力，对风貌保护对象进行分类分级，采取容量转移、配套统筹等策略推进历史文化遗产的综合保护利用。三是推动中环两翼地区聚焦工业遗存的保护和利用，引导将其改造为美术馆、博物馆、图书馆和演出场馆，重点建设彭浦机械厂、灵石社区鼓风机厂和自仪厂三处文化节点。

品质服务方面，一是完善基础教育设施，补足彭浦镇、大宁路等街道的小学与幼儿园覆盖缺口，增设汶水路 400 号幼儿园、市北园区 22 号地块配套小学；弥补宝山路等街道的覆盖率短板，结合新建商品房增设安康苑幼儿园、325 街坊幼儿园等。二是补足养老服务设施，应对老龄化趋势，增加宝丰苑养老院项目、楔形绿地养老院项目、86 街坊养老院项目、久合科技园养老院项目、彭一小区养老院项目，弥补床位数缺口。三是升级医疗卫生设施，落实区域医疗中心、老年健康中心、疾控中心实验室等项目；增设彭浦新村社区卫生服务中心分中心、彭浦镇社区卫生服务中心、江宁路街道社区卫生服务中心二期扩建项目。四是加强体育健身设施，增设全民健身中心综合改造工程，引导利用公共绿地、开放广场、屋顶空间等更加灵活方式建设体育设施。

空间环境方面，一是增加滨水公园绿地，苏河两岸在滨河贯通的基础上，加强苏河湾中心绿地等滨水景观节点建设，推进彭越浦生态廊道贯通，完善彭越浦楔形绿地；二是补足社区公园绿地，增加社区公园、街头公园，提升公园绿地覆盖范围；三是完善路网体系，推动建设环上大核心区的道路网络，打通苏河湾地区曲阜路与国庆路的联系，提升道路通达度；四是提升苏河两岸的慢行联系，落实建设安远路桥、普济路桥等项目。

土地保障方面，基于存量空间资源优化利用的发展背景，以存量土地作为发展的核心资源，建立“现状调查监测-绩效评价考核-规划土地策划-完善实施保障”的工作机制；对工业用地集中成片、低效工业用地比例较高的地区，按照道路、河流等边界划定整体转型区，结合区域业主更新意愿问卷调查，建立“联合转型、自主更新、政府收储、保留”的开发机制，形成资源规划、开发机制和实施方案的“一地一策”；以苏河湾地区楼宇为先行先试对象，基于产业空间利用绩效评估，筛选存量土地及存量楼宇转型项目，增加设计研发、企业总部、公共服务设施等功能。

七、实施保障措施

围绕规划确定的目标和任务，为推动规划有效实施提供保障，形成七项保障措施。

一是加快构建高效的多部门管理协作组织架构。进一步完善组织架构，明确管理职能，优化管理流程，加强实施监管，实现从规划编制到实施实现统一管理、长效监管。

二是探索开发保护新工作方式，重点针对历史风貌地区，不断累积保护和开发工作经验；形成可复制可推广的工作方法。尝试更具有创新性的保护和开发利用方式，进一步促进我区土地开发保护方式的完善。

三是加强土地利用全生命周期管理。加强产业准入管理，建立综合要素的绩效评价体系，对用地进行分类分档，实施更精细化的土地管控方式。

四是精简项目行政审批流程。加强政府投资项目储备，全面落实项目前期协调推进机制；在依法合规的前提下，优化土地出让方式和转型利用机制，深化项目用地“带方案”出让管理；精简优化土地供应审批，将招拍挂供地审批、协议供地审批、土地租赁审批、划拨供地审批精简纳入供地实施事项；将划拨决定书、建设用地批准书、建设用地规划许可证“三证合一”。

五是建立信息化辅助管理平台。统筹多个管理部门及物质资源、信息资源与智力资源，优化信息化管理工作，内容涵盖全区土地、楼宇、企业、公共服务等方面的大数据管理。

六是健全规划“监测-评估-维护”机制。建立规划实施动态监测、定期评估、及时维护制度，对“十四五”规划中确定的各项指标进行跟踪监测，及时了解和评估规划目标实现程度。

七是完善公众参与机制。积极搭建公众参与平台，强化公众参与和宣传，加强规划师与社区居民的联系沟通，深化规划宣传进社区。通过座谈会、宣传海报、微信公众号推送等多种形式，

加强规划知识的普及与规划内容的宣传工作。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区各人民团体。

上海市静安区人民政府办公室

2021年10月15日印发
