

上海市静安区人民政府办公室文件

静府办发〔2023〕13号

上海市静安区人民政府办公室 关于转发区建设管理委《静安区“卓越城区” 城市更新行动方案（2023-2025年）》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处、彭浦镇政府：

区建设管理委《静安区“卓越城区”城市更新行动方案（2023-2025年）》已经区政府第72次常务会议通过，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

2023年12月12日

静安区“卓越城区”城市更新行动方案 (2023-2025年)

为全面落实上海市关于实施城市更新行动的决策部署，进一步贯彻《上海市城市更新条例》，按照《上海市城市更新行动方案（2023-2025年）》明确的职责和任务，探索建立规划引领、统筹推进，政府推动、市场运作，数字赋能、绿色低碳，民生优先、共建共享的城市更新运作体系，加快建设卓越的现代化国际城区，走稳走好静安特色的高质量发展之路，提出静安“卓越城区”城市更新行动方案。

一、总体要求

（一）总体目标

围绕“国际静安、卓越城区”的发展愿景，将静安区建设成为全球城市核心功能的发展实践区，国际文化大都市的重要展示区，具有国际竞争力的现代化国际城区，着力显现静安品质。到2025年，持续城市更新工作稳步推进，健全完善高质量发展的城市更新体制机制，打造一批有静安特色的亮点工程，为全面建设卓越的现代化国际城区奠定坚实基础。

深入实施“一轴三带”发展战略，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）基本原则

坚持规划引领、试点先行；区域统筹、整体推进；民生为先、品质为重；绿色低碳、安全韧性；传承文化、弘扬精神；政府引导、共建共享六大原则。

二、重点任务

聚焦区域，分类梳理，开展静安更新六大“卓越行动”：

（一）再造发展新极行动——综合区域整体焕新

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，强化分区分类引导，加强全要素统筹协调。

到 2025 年，一是着力打造“一江一河”新亮点。重点推进东斯文里区域（静安区石门二路 01 单元）更新。东斯文里区域是静安区“一轴三带”发展战略中南北高架复合发展轴与苏河湾滨水商务聚集带的交汇处，在保护里弄风情和红色记忆的基础上，整合区域资源，加强区域统筹、提升区域整体价值与综合收益，实现高质量、可持续发展，形成静安发展新的增长引擎，辐射带动苏河湾地区整体价值提升，打造世界级滨水区发展的新高地和文化遗产的新地标。二是加快推动中环两翼集聚带存量工业用地盘活。中环南翼重点推进大徐家阁片区规划研究，中环北翼以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，推动走马塘片区城市更新建设，打造领先的国际化创新型产业社区。

（二）重塑美丽新居行动——人居环境品质提升

增进民生福祉，推动人居环境品质提升。不断改善居住条件，满足人民群众日益增长的美好生活需要。

一是加快“两旧”改造收尾攻坚。根据全市“两旧一村”改造工作要求，静安区按照“开工一批，启动一批，研究一批”的节奏，滚动推进。力争到2025年，在全市中心城区率先完成零改和小梁薄板房屋改造的任务目标。二是持续巩固“美丽家园”建设成果，创建“美丽家园”示范小区。静安区以需求和效果为导向，切实解决人民群众“急、难、愁、盼”的问题，不断提升住宅小区更新改造的科学化、精细化、智能化水平。

到2025年，全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造，基本完成小梁薄板房屋改造。彭一小区和谈家桥路121、155弄旧住房拆除重建工程实现完工。基本完成愚园路627弄、西藏北路970弄等小梁薄板不成套职工住宅房屋改造。蕃瓜弄小区旧住房拆除重建项目全面加快施工速度，确保居民尽早回搬。其余不成套职工住宅加快研究，成熟一批启动一批。按照“能加尽加、愿加快加”原则，推进既有多层住宅加装电梯工作，完成既有多层住宅加装电梯700台。每年完成80万平方米屋面及相关设施改造、多高层综合整治及里弄全项目修缮，创建20个新时代“美丽家园”特色小区、10个新时代“美丽家园”示范小区。

（三）智创和谐新境行动——公共空间设施优化

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。

到 2025 年，在公共服务设施提升改造方面，各街镇全面推进“15 分钟社区生活圈”行动，率先建成 3 个“15 分钟社区生活圈”示范性街镇。建设国际一流高品质公共服务设施，重点推进静安区全民健身中心新建工程。启动推进基础教育“高品质”校园建设项目，苏河湾地区完全中学新建工程实现开工，市北初级中学新建工程实现竣工。

到 2025 年，在公共空间优化方面，建设有特色、高颜值、高品质的街景绿地、口袋公园和公共活动空间，充分彰显国际城区的人文关怀。推进静安公园改造和不夜城绿地改造，改建或新建 9 座左右口袋公园，参照新一轮“美丽街区”三年行动计划（2024—2026），打造创建 3 个高品质“美丽街区”，创建 1 个“公园城市示范点”。

到 2025 年，在市政基础设施提升改造方面，一是升级城市基础设施建设，进一步提升城市空间品质能级。完成架空线入地和杆箱整治约 48 公里，完成燃气老化管道改造约 36 公里，完成老旧供水管道改造要求，实施排水主管检测约 123 公里，对其中的约 24 公里进行修复或改造。二是重点打造苏河湾世界级滨水商务区，持续推进“可慢行、可游憩、有历史、有故事、诗意栖居”的静安苏河湾公共空间品质提升。完成北苏州路公共空间和共和新路桥下空间品质提升工程，推动苏州河沿岸和桥梁景观照明建设，打造苏河湾绿地慢行示范片区，深化北站街道精细化滨

水示范区建设。三是推进海绵城市建设。围绕本区建成区 40%以上面积达到海绵城市建设要求的目标任务，重点推进苏州河北岸苏河湾区域、彭越浦楔形绿地、大宁绿地及周边区域等市级海绵规划重点区域建设。四是完成应急避难场所建设 144.45 万平方米。

到 2025 年，在绿色节能改造方面，践行绿色低碳理念，推进居住建筑节能改造，完成 94 万平方米既有公共建筑节能改造。深入贯彻绿色发展理念，充分发挥区域绿色生态规模集聚效应，完成苏河湾片区绿色生态城区试点创建。落实市北高新园区三星级绿色生态城区及苏河湾片区绿色生态城区规划建设内容。

（四）蝶变重获新生行动——历史风貌魅力重塑

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，合理引导空间载体活化利用。

到 2025 年，静安区充分挖掘城市鲜明的文化特质与脉络，结合静安区的历史文化遗产分布，形成不同导向的风貌格局。一是注重历史文化风貌的重点继承和保护的片区，旨在打造重历史文化、强沉浸体验的上海城市更新最高品质案例，重点推进张园历史风貌片区整体更新项目，推进愚园路历史风貌保护街区更新改造项目，作为历史风貌保护和城市有机更新结合的探索实践，稳步推进巨富国潮文化馆建设，加快推进安远路 899 项目。二是苏州河片区探索两岸历史建筑的活化利用与周边新建项目的新旧融合，发挥历史文化资源价值，促进文化产业的创新升级

发展，打造世界级滨水区发展的新高地和文化遗产的新地标。主要推进福新面粉厂以及四行仓库二分库优秀历史建筑修缮工程和北站新城地区武进路 560 号楼文物建筑修缮工程。推进静安区图书馆（天目路馆）扩建及北站街道社区文化活动中心项目，对改建图书馆进行功能补充，结合里弄石库门特色，创建一个文化传承、知识共享、创新引领的“文化交流平台”。三是市北中环两翼地区聚焦工业遗存的保护和利用，探索现代工业遗产的城市风貌，推进彭浦机器厂、新中动力机厂和上海冶金矿山机械厂（新业坊二期）工业风貌保留重现项目。推进宝丰苑内五卅运动初期上海总工会遗址挂牌或立碑工作。

（五）提档园区新产行动——产业园区提质增效

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，培育新兴产业发展优势。

静安区聚焦存量工业用地转型，优化资源配置、全面提升效率。对产业用地综合绩效评估分类，优化建立评价体系与低效识别，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。

到 2025 年，坚持盘活利用工业遗存，注入科技创新、文化创意功能，项目化、成片式推动老工业区焕发新生机，重点推进市北与大宁地区存量工业用地转型，推动市北高新园区走马塘重

点项目地块建设，推进大徐家阁地区规划研究，在保护工业遗存的基础上，强化数字赋能，提升创新浓度，共同为上海具有国际影响力的科技创新中心建设贡献静安力量。做好低效用地盘活转型和城市更新，深化产业空间高质量利用，实施产业园区提质增效计划，加快推进3个既有园区和至少1个科创园区的提质增效。

（六）点燃商业新擎行动——商业商务活力再造

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。

南京西路功能区是静安区强化南北复合发展形成“一轴三带”的其中“一带”，突出“国际化、高端化、品质化”特征，发挥着上海城市东西发展主轴中心节点的区位优势。

到2025年，南京西路功能区进一步巩固以消费为核心的高端商业生态，拓展高端商务、高端服务产业。对标世界顶级商圈，结合区域未来发展的空间载体需求，进一步激发南京西路经济增长动能，不断提升南京西路地区高端楼宇的产出规模和经济效益。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，推进大张园地区整体开发，精心打造静安寺下沉式广场苹果店项目，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。推进“巨鹿路-富民路-长乐路”片区更新，通过业态功能提升、空间环境美化和慢行体验改善，不断实现功能互补、业态联动，不断做宽、做厚、做深南京西路商圈。二是积极推进

南京西路沿线楼宇更新、整合盘活、业态迭代升级，打造功能复合、要素集聚的高端商务商业综合体，推动“梅泰恒”地区更新、城市航站楼、威海路500号（四季酒店）项目等商业街区 and 商务楼宇改造升级或转化利用项目，进一步做强静安的楼宇经济。三是推进全国“一刻钟便民生活圈”试点地区建设和上海“一刻钟便民生活圈”示范社区建设，以满足居民日常生活基本消费和品质消费，形成多业态集聚的社区商圈。

三、保障措施

（一）坚持科学规划引领

以科学规划为引领，充分考虑静安区功能定位、空间利用条件、群众诉求等各方面因素，提前研判分析，精准施策；紧密结合城市发展规划，坚持连片规划、整体改造的原则，引领区域功能转型、打造城市更新亮点、焕活经济活力。

（二）健全更新统筹机制

结合本区城市更新建设的需要，进一步完善“静安区城市更新工作领导小组”组织架构和功能定位，明确责任分工，加强统筹协调。建立健全督查反馈机制，对重点工作做到“及时更新进度、及时报送信息、及时反馈问题、及时协调解决”。

（三）加强重点项目推进

梳理形成六大类重点任务清单，各推进主体加快开展前期工作，合理安排项目实施时序。在此基础上，结合发展实际，及时优化调整重点任务、重点项目。

（四）构建多维宣传矩阵

全面构建形式多样有特色的宣传矩阵，加强城市更新新闻宣传策划，分专题、分区域，多层次、多平台反映我区城市更新最新工作成效，营造良好的舆论氛围。

（五）开展专项评估考核

配合市级部门落实城市更新评估体系、开展城市更新工作任务推进情况专项年度考核，引导本区城市更新工作向规范化、系统化、可持续化方向发展。

附件：静安区“卓越城区”城市更新行动重点任务清单
(2023-2025年)

附件

静安区“卓越城区”城市更新行动重点任务清单（2023-2025年）

任务类型	序号	工作任务	推进单位	
行动一：再造发展新极行动 (综合区域整体焕新行动)	1	“一江一河”地区：重点推进东斯文里区域（石门二路01单元）整体更新，打造成为静安发展新的增长引擎，辐射带动苏河湾地区整体价值提升。	区规划资源局、区建设管理委、区发展改革委、区文化旅游局、江宁路街道、石门二路街道	
	2	推进走马塘片区规划研究	区规划资源局、区建设管理委、区发展改革委、区商务委、区国资委、市北高新集团	
	3	推进大徐家阁地区规划研究	区规划资源局、区建设管理委、区发展改革委、区商务委、区国资委、大宁集团	
行动二： 重塑美丽 新居行动 (人居环境品质提升行动)	旧区改造	4	全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造	区“两旧”专班、区房管局、区旧改总办、区成套办、各相关街镇
	旧住房更新改造	5	推进小梁薄板等老旧住房成套改造，基本完成小梁薄板房屋改造。重点推进：彭一住宅小区成套改造项目，蕃瓜弄小区成套改造项目，谈家桥路成套改造项目，愚园路627弄项目、西藏北路970弄项目	
		6	加快推进各类旧住房更新改造。	
	7	完成既有多层住宅加装电梯700台		
“美丽家园”建设	8	创建20个新时代“美丽家园”特色小区、10个新时代“美丽家园”示范小区		
行动三： 智创和谐 新境行动 (公共空	公共服务设施提升改造	9	各街镇全面推进“15分钟社区生活圈”行动，率先建成3个“15分钟社区生活圈”示范性街镇。	区规划资源局、各相关街镇
		10	建设国际一流高品质公共服务设施。重点推进：静安区全民健身中心新建工程	区体育局、区规划资源局、区建设管理委

间设施优化行动)		11	启动推进基础教育“高品质”校园建设项目。苏河湾地区完全中学新建工程，市北初级中学新建工程。	区教育局、区规划资源局、区建设管理委
	公共空间优化	12	完成公共空间优化项目，推进静安公园改造和不夜城绿地改造	区绿化市容局
		13	改建或新建9座左右口袋公园	
		14	参照新一轮“美丽街区”三年行动计划（2024—2026），打造创建3个高品质“美丽街区”。创建1个“公园城市示范点”。	
	市政基础设施提升改造	15	完成架空线入地和杆箱整治约48公里	区建设管理委、区绿化市容局、区国动办、区应急管理局、各相关街镇
		16	完成燃气老化管道改造约36公里	
		17	完成老旧供水管道改造,实施排水主管检测约123公里,对其中的约24公里修复或改造	
		18	提升桥下空间品质、提升河道景观，推动苏河湾绿地慢行示范片区和北站街道精细化管理滨水示范区建设。重点推进：北苏州路公共空间和共和新路桥下空间品质提升工程、推动苏州河沿岸和桥梁景观照明建设。	
		19	推进海绵城市建设。城市建成区40%的区域达到海绵城市建设要求。重点推进苏州河北岸苏河湾区域、彭越浦楔形绿地、大宁绿地及周边区域等市级海绵规划重点区域建设；在建筑与小区、公园与绿地、道路与广场、水务系统等各类建设项目中，筛选示范性、引领性建设项目，提升海绵城市建设显示度；系统推进雨水调蓄设施建设，开展积水点改善工程，推进排水系统提标。	
		20	完成应急避难场所建设144.45万平方米。	
绿色节能改造	21	推进居住建筑节能改造，完成94万平方米既有公共建筑节能改造，推进苏河湾片区绿色生态城区试点创建。推动市北园区三星级绿色生态城区及苏河湾片区绿色生态城区规划建设内容。		

行动四： 蝶变重获 新生行动 (历史风貌魅力重塑行动)	历史文化风貌区 风貌保护街坊风貌保护道路	22	重点推进张园历史风貌片区开发；推进愚园路历史风貌保护街区更新改造项目	区文化旅游局、区房管局、区发展改革委、区规划资源局、区建设管理委、置业集团
	历史建筑保护修缮和活化利用	23	打造 历史建筑或文物建筑保护修缮和活化利用示范项目 。重点推进：静安区图书馆（天目路馆）扩建及北站街道社区文化活动中心项目、彭浦机器厂工业风貌保留重现项目、福新面粉厂、巨富国潮文化项目、安远路 899 项目、四行仓库二分库优秀历史建筑修缮工程、北站新城地区武进路 560 号楼文物建筑修缮工程、新中动力机厂和上海冶金矿山机械厂（新业坊二期）工业风貌保留重现项目。推进宝丰苑内五卅运动初期上海总工会遗址挂牌或立碑工作。	
行动五： 提档园区 新产行动 (产业园区提质增效行动)	产业园区	24	对产业用地综合绩效评估分类，优化建立评价体系与低效识别。重点推进：市北与大宁地区存量工业用地转型。市北高新园区走马塘重点项目地块规划研究与建设、大徐家阁地区规划研究	区规划资源局、区商务委、区建设管理委、区发展改革委、区国资委、市北高新集团、大宁集团
		25	做好低效用地盘活转型和城市更新，深化产业空间高质量利用，实施产业园区提质增效计划。加快推进 3 个既有园区和至少 1 个科创园区的提质增效。	区商务委、区科委、区文化旅游局、区建设管理委、区国资委、各相关街镇
行动六： 点燃商业 新擎行动 (商业商务活力再造行动)	商圈改造升级	26	推动南京西路商圈成为国际一流商区。重点推进：大张园地区整体开发、“梅泰恒”地区地区更新。推进巨富长地区更新。静安寺下沉式广场苹果店建设。推进全国“一刻钟便民生活圈”试点地区建设和上海“一刻钟便民生活圈”示范社区建设。	区规划资源局、区商务委、区建设管理委、区发展改革委、区国资委
	商务楼宇改造升级	27	鼓励引导楼宇改造升级或转化利用等城市更新项目。重点推进：恒隆广场项目、威海路 500 号（四季酒店）项目、静安上海机场城市航站楼改建工程等地标性项目	

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

2023年12月12日印发
