

上海市黄浦区人民政府办公室文件

黄府办发〔2026〕12号

黄浦区人民政府办公室关于印发 《黄浦区城市更新“十五五”规划》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处：

《黄浦区城市更新“十五五”规划》已经区政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市黄浦区人民政府办公室

2026年7月2日

黄浦区城市更新“十五五”规划

为深入贯彻落实中央城市工作会议精神和上海市城市更新工作相关要求，聚焦黄浦未来五年城市更新工作重点，根据《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》和《上海市黄浦区国民经济和社会发展规划第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

一、总体目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神和中央城市工作会议精神，全面落实市委、市政府关于城市更新的统一部署，以黄浦区发展规划为战略导向、黄浦区空间规划为基础，以推进城市更新为重要抓手，增强发展动能，改善住房民生，优化公共服务，传承历史文化，加强生态治理，增强安全韧性，推动城市高质量、内涵式、可持续发展，为建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市核心引领区作出新的更大贡献。

——到 2030 年，现代化人民城区建设取得重要进展，商业商务更有活力，住房民生明显改善，公共设施有效提升，风貌特色更加彰显，绿色转型深入推进，安全韧性有力保障，治理水平大幅提高，适应高质量发展要求的城市更新体制机制不断完善。

——到 2035 年，全面建成具有创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧等特点的社会主义现代化国际大都市核心引领区，成为发展领先、群众幸福、治理高效、魅力彰显、人人向往的现代化人民城市典范。

“十五五”城市更新主要预期指标一览表

类别	序号	指标	单位	属性	目标
促发展	1	片区更新数量	个	预期性	2
	2	商办楼宇更新数量	个	预期性	25
	3	更新商业设施面积	万平方米	预期性	50
惠民生	4	老旧住房综合修缮面积	万平方米	约束性	90
提品质	5	新建或改建口袋公园数量	座	预期性	10
	6	机关、企事业等单位附属空间开放数量	处	预期性	5
	7	完整社区建设覆盖率	%	预期性	2027 年 60%， 2028 年进一步优化布局
优生态	8	新增各类绿化面积	万平方米	约束性	5
强韧性	9	建成区达到海绵城市建设要求面积比	%	约束性	80
	10	老旧供水管网改造	公里	预期性	5
	11	修复或改造排水主管	公里	预期性	10
	12	公用人防工程维修养护数量	个	预期性	78

二、主要任务

总体构建“624N”城市更新任务体系，其中“6”为促发展、惠民生等六类任务，“24”为中类任务，“N”为若干个小类具体工作。

（一）“促发展”：优化商务商业资源

推进商办楼宇资源建设。依据“一带一区三高地”功能布局，通过商办楼宇建设支撑功能提升和发展转型。大力推进世博地区浦西片区、北部片区、金陵路沿线等重点地区新增商办楼宇群建设，有序拓展商务区功能载体。推进南外滩金融中心等重点项目建设运

营，加强滨江地区与腹地融合发展。优化商务社区综合功能、空间品质和服务能力，彰显区域特色功能和标识品牌。至 2030 年，新增商办楼宇建筑 150 万平方米。

实施存量商办楼宇更新。加强商办楼宇监测，开展需求评估，分类施策，通过招商引资和业态升级，提升楼宇出租率。根据区域特点和区位条件，支持符合条件的商办楼宇兼容研发创新、商业酒店、文化体育、教育培训、养老托育、医疗服务、租赁住房、社区嵌入式服务设施等功能，因地制宜、因楼施策。继续探索楼宇首层开放共享、室内外联动的开放式街区模式，支持楼宇更新与周边空间、绿地、市政、人防整治等同步开展，织补城市功能。搭建数字化底账平台，完善政策流程与后评估机制，实施全生命周期管理，形成更新案例。至 2030 年，推进 25 个商办楼宇更新项目。

推进商业设施改造升级。聚焦南京路、淮海中路、豫园等重点商圈和打浦桥等地区中心能级提升，加大尚贤坊、豫园二期项目及金陵路沿线等商业载体建设力度，推进国际级消费集聚区建设再上新台阶。激活主要商业街沿线历史建筑，用好老字号品牌资源。振兴黄河路、进贤路等支马路商业。依托重点项目，恢复重点路段商业氛围，丰富业态、创新场景，以文商旅体展赋能商业更新。2026 年至 2030 年，完成商业设施更新改造 50 万平方米。

促进工业遗产提质增效。鼓励以市场化方式推动老旧厂房更新改造。推进传统工业遗产的活化利用，培育升级工业遗产更新项目，支撑高端特色产业发展。鼓励产权归集、自主更新或引入专业机构合作更新，推动功能混合兼容，依法依规转换土地用途，植入新业态、新功能。

大力推进招商建设工作。稳步推进新闻路、厦门路、福建路、

福州路、金陵路等片区及西藏南路、陆家浜路沿线旧改项目后续工作，加大招商、出让、规划、建设力度，按照“出让一批、开工一批、竣工一批”压茬实施重点项目更新，促进历史街区“重塑功能、重现风貌、重建生态、重续烟火、重生活力”。稳妥做好待更新地块过渡阶段的历史建筑维护和舆情引导。

（二）“惠民生”：改善居住生活条件

加快推进不成套职工住宅改造。综合考虑规划要求、场地条件等因素，优化房型结构，增加便民设施，坚持品质标准，提升整体改造效能和居住环境品质。2026 年底前力争全面完成小梁薄板房屋改造，2030 年底前力争基本完成不成套职工住宅改造。

积极探索不成套里弄、公寓、花园住宅和老大楼更新。结合历史风貌区的保护利用，探索创新可持续的有机更新模式。结合区域功能，合理确定更新房屋用途，探索将符合条件的房屋用于发展租赁住房、公共服务、商务文化等功能。

持续开展老旧小区改造。结合老旧小区改造同步更新老旧管线及停车、充电、消防、通信等基础设施，清理空中缆线。常态化推进加装电梯，坚持“愿装尽装”。完善小区长效管理，引导居民参与，提升物业管理水平。至 2030 年，实施老旧住房综合修缮 90 万平方米。

有序建设筹措保障性住房。综合考量人口、社会、产业、交通等要素，统筹制定全区保障性住房发展规模和进度计划。依循社会需求和区位条件，引导国有企业和市场主体，用好低效商办楼宇等存量空间，建设筹措“新时代城市建设者管理者之家”，为区域产业发展做好配套保障。创新新型社区治理模式，有机融合“投资于人”与“投资于物”。

（三）“提品质”：营造公共空间设施

提升公共滨水场所品质。落实“一江一河”与美丽黄浦规划，巩固提升滨水空间品质与运维水平。强化水岸腹地联动，完善绿化与导览系统，衔接蓝绿资源与商办商业设施，导入高品质休闲功能，活化驿站业态。开展南苏州路滨水空间整体景观提升，强化亲水平台和陆域纵深空间联动，推动休闲慢行街区打造。

打造活力有序公共空间。以“一环一轴”串联四大组团，缝合重点区域，强化城区联系。持续开展“一街一路”街区更新，提升公共空间活力和美感。增强公共空间复合功能，融合文化、服务、商务元素，适度设置消费场景。系统提升体育场地设施品质能级，打造一批特色化、多样性的社区健身场所。推进适老化、适儿化、无障碍设施等建设改造，提升公共环境设施安全性、实用性和便利性。推动美丽街区建设，打造“最美十字路口”，开展背街小巷综合治理，不断提升精细化治理水平。

推动公共服务设施更新改造。推进“10分钟社区生活圈”与完整社区建设，构建全覆盖公共服务网络。探索微型小区“联小建大”，打造一站式服务综合体，补齐民生设施短板。增加普惠托育服务供给，发展兜底性、多样化养老服务。继续深化社区规划师制度，为基层提供专业技术支撑。2027年底完整社区覆盖率达60%以上。

加强基础设施建设改造。持续开展架空线入地和杆箱整治，高质量推进老城厢等区域市政道路改造，清理道路“蛛网”，消除道路“病害”，优化街区空间。推进城市生活垃圾分类处置设施更新，因地制宜推进惠民回收服务点建设。强化基础设施智慧监控，依托更新改造项目建设新型基础设施。至2030年，新增19公里架空线入地和杆箱整治。

（四）“彰人文”：厚植历史文化基因

构建保护传承体系。巩固第四次全国文物普查成果，建立不可移动文物资源目录，健全完善不可移动文物保护体系，将不可移动文物相关数据信息纳入国土空间规划“一张图”。

保护历史文化风貌。加强城市更新重点区域、重要地段风貌管控。持续推进衡复等历史文化风貌区有机更新，发掘和带动传统特色产业的提升。积极推动尚贤坊、高福里等街坊保护更新，“以点带面”加快184街坊等街区更新提升。

加大保护修缮与活化利用力度。有序推进文保建筑与优秀历史建筑修缮维护，加大文保单位与优秀历史建筑开放力度，支持在安全前提下开展游览、展演、社区服务等活动，提升历史文化资源利用度与展现度。至2030年，完成优秀历史建筑保护修缮面积2万平方米以上。

深入开展文化传播。依托“文化和自然遗产日”、阅读建筑、空间艺术季等品牌活动，强化文化教育宣传。保护利用红色资源，结合“红色露天博物馆”等文化品牌，传承弘扬红色文化；结合“演艺大世界”各项活动，传播海派文化和近代建筑文化。充分挖掘黄浦区域历史文化底蕴，以历史场景再现、文化驿站、图志等灵活多样的方式加以充分展现，将更多历史人文元素植入城市肌理。

（五）“优生态”：推动绿色低碳转型

推进生态环境治理。开展区域空间生态环境评价，系统化全域推进海绵城市建设。推动生活垃圾分类提质增效，持续优化生活垃圾全程分类体系，因地制宜推动部分生活垃圾转运站升级改造。优先发展公共交通，倡导绿色低碳出行。到2030年，全区面积80%以上达到海绵城市建设要求。

加强“公园城市”建设。完善公园基础设施和服务功能，强化功能复合与多元活力，打造更多“公园+”“+公园”魅力新空间。加大口袋公园新改建力度，推动单位附属绿地开放共享。至2030年，新改建10座口袋公园，开放5处机关、企事业单位附属空间。

推动绿色低碳转型。发展绿色建筑与超低能耗建筑，实施既有建筑和景观照明节能改造。加快新型建材应用，推行装配式建筑 and 全装修住宅。

（六）“强韧性”：增强城区安全保障

加强房屋安全管理。规范开展房屋安全排查与监管，分级分类实施应急排险。持续整治飞线充电、电瓶车入室、地下空间电瓶车违规充电、防水挡板等防汛设施缺失等问题，推进高坠风险房屋外立面维修。明确历史建筑安全事项清单，实施维护与保护，确保文化资源使用安全。

加快基础设施生命线安全工程建设。持续排查基础设施隐患，提升燃气、电力、供水、通信监测预警能力。加快老旧管网改造，开展积水治理与防汛设施建设，提升排水防涝水平，应用先进技术推进智慧城市建设。至2030年，完成5公里老旧供水管网改造，10公里排水主管修复改造。

改善区域交通条件。优化交通组织、交通管理和场站布局，探索定制公交、短驳专车等模式。完善“垂江交通”，增强滨水等热点区域可达性。探索在特色商圈和特色道路实行“限时步行街”的可行性。持续推进停车资源优化和智能化改造，改善静态交通条件。优化共享单车管制措施，提升慢行交通品质。

强化重点领域安全管理。持续提升大客流空间管理、保障、服务水平。建设“平急两用”设施与应急避难场所，对公用人防工程

开展维修养护和隐患整治。至 2030 年，完成 78 个公用人防工程维修养护项目。

三、重点区域

“十五五”时期，聚焦城区高质量发展与核心功能提升，重点推进五个重点区域更新，统筹风貌保护、功能提升、空间优化与治理升级，全力打造彰显黄浦城区魅力与核心竞争力的标志性功能区。

（一）外滩区域更新

范围为河南中路以东、延安路以北、苏州河以南区域，以“焕新外滩形象，合创城市中心，打造上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区”为目标愿景，致力于将外滩区域建设成为：世界级的金融商务中心、高品质的公共活动中心，国际合作交流的开放窗口、塔尖创新要素的汇集高地。

推动“三师联创”成果落地转化，推进外滩-01、02 更新单元功能优化与空间营造，基于外滩-03 更新单元规划研究成果推进更新实施，深化外滩-04 更新单元规划研究，开展重要节点地块方案研究。加快外滩源二期、170 街坊、166/167/168 街坊等重点项目开发建设，精准引进高能级国际组织、国家级要素市场、功能性机构与顶尖总部办公、高端文化场所等。加快 184、181 等街坊更新，打通街巷肌理、激活小微空间，实现底层开放贯通、屋顶空间利用、外立面风貌提升，推动建筑与街区一体化更新。统筹区域一体化运营管理，整体提升滨水空间设施和景观，更新利用外滩信号台等标志建筑物。优化常态化市集、公众艺术活动的运营、服务与保障。

（二）老城厢区域更新

范围为中华路、人民路围合区域及其周边贴邻区域，以居住、文化、商业、旅游为核心功能，东西联动，以打造上海最具民俗特

色的文化旅游区为目标，成为城区中东部发展核心。

加强整体规划研究，统筹历史风貌保护与城区建设发展。完善道路、市政设施，提升环境品质。构建开放式街巷体系与步行网络，研究打造复兴路、方浜路、乔家路、凝和路、梦花街等特色街巷，打造历史味浓郁、烟火气十足的公共空间。打造上海国际珠宝时尚功能区，推进豫园二期等项目更新，联动乔家路、文庙等地块建设提升，强化多元功能复合。围绕“一核心、一牵引、三支撑”框架盘活存量资源，推动项目落地与功能集聚，到“十五五”末初步建成黄金珠宝展示交易、品牌消费、设计定制、融合创新与专业服务五大中心基地。

（三）世博地区浦西片区更新

核心区域北至中山南路、东至会馆码头街、西至日晖东路、南至黄浦江。区域内工业遗存与世博记忆集中，将持续践行“城市，让生活更美好”理念，打造生活、生产、生态“三生融合”的城市滨水新都心。同时，拓展至整个“打浦桥—世博浦西园区功能组团”，加快特色功能集聚、推动中山南路南北一体化发展。

布局国际交流、文博会展、都市科创等核心功能，为重大战略性项目预留空间，融合商业休闲、文化艺术、体育健身、品质居住与公共服务等功能，营造活力滨水街区。构建以金融科技为核心、新兴产业为引领、科创服务为支撑的“1+N+1”产业体系，保障重大都市型科研项目落地，满足不同类型企业与机构入驻需求。推动F04、F05等地块开发，保障上海工业博物馆、中船上海科研基地等市级重大项目推进。深化“两桥一线”滨水区域改造，打造特色滨江景观，融入片区慢行系统，完成防汛墙提升改造。聚焦亲水步道、绿化景观、夜景灯光、服务驿站、标识系统、城市家具六方面优化升级。

（四）北部片区更新

范围为延安路以北、河南中路以西区域。以“创新驱动、产业引领、文化荟萃、繁华灵动”的卓越全球城市活力区为核心目标，打造品质精细高端的商务核心区、低碳绿色出行的高标示范区、文化深度体验区、居职紧密结合的综合功能区，推动城市功能的升级与重塑。

结合苏河湾商务单元更新提升规划实施方案，塑造苏州河滨水特色空间，延续城市肌理脉络。以古今融合设计、开放空间网络、多元功能生态、慢行交通体系，支撑“演艺大世界”建设，打造城市核心活力区。依托南京路区域成片旧改项目后续建设运营，推动商圈转型升级，实现主街增效、后街激活、弄巷融通。优化南京路步行街及支马路业态，保护活化优秀历史建筑与老字号品牌，焕发南苏州路、北京路、福州路等特色街道新活力。

（五）衡复风貌区更新

范围为黄浦区衡复历史文化风貌区及“大新天地”区域。将严格落实风貌保护要求，持续做好文保单位与优秀历史建筑的保护和修缮工作，有序推进里弄房屋、公寓、花园住宅更新与老旧小区微更新。

以淮海路为商业发展轴，联动南昌路、长乐路、茂名南路、进贤路等支马路协同发展。推进香港新世界文化商都等重点项目建设与运营，加快商业结构调整，提升商圈能级。推进501/504/505街坊、新天地东台里等地块更新、运营，打造西藏路中段商业商务节点。推进建国路东段区域整体更新，建设高品质社区。探索复兴公园、淮海公园公共空间复合利用。通过进贤路13/14等街坊更新，营造特色商业街巷。依托美丽家园建设，提升公共天井、厨房、卫

生、楼道、露台等空间品质。挖掘历史人文元素，繁荣文旅文创产业，探索文商旅体展融合发展新模式。引入社区园艺师，打造邻里花园、口袋公园、特色小弄，优化路口、弄口、门口等关键节点空间，塑造花园式精品街区。

四、保障措施

统一思想、凝聚共识，统筹发展、民生、保护等关系，形成社会合力，营造良好氛围。规划引领、项目牵引，编制专项规划，优化项目推进机制。制度保障、多元投入，构建部门协同、区域统筹的工作格局，鼓励社会资本参与城市更新。公众参与、底线管控，问需、问计、问效于民，健全考核机制，保障更新规范有序推进。

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，区各民主党派、人民团体，各有关单位。

上海市黄浦区人民政府办公室

2026年7月2日印发
